

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA OR JAPAN OR ANY OTHER JURISDICTION IN WHICH THE RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION WOULD BE UNLAWFUL.

COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Communiqué ad hoc en application de l'article 53 du règlement de cotation

Zoug, le 10 septembre 2021

Fundamenta Real Estate SA – un bénéfice en forte augmentation

- **Bénéfice net en hausse de 36.7% à CHF 12.0 millions**
- **Revenus locatifs nets en progression de 10.6% à CHF 17.9 millions**
- **Taux de vacance au plus bas à 2.7%**
- **Portefeuille immobilier en expansion de 7.2% à CHF 1063.6 millions**

Au premier semestre 2021, Fundamenta Real Estate SA a enregistré une hausse de 10.6% de ses revenus locatifs nets, qui ont atteint CHF 17.9 millions (contre CHF 16.2 millions). Malgré la cession de trois immeubles, nous avons pu réaliser cette augmentation grâce à l'achèvement de cinq projets de développement et de repositionnement et à l'acquisition de cinq autres biens immobiliers au cours des douze derniers mois. Le taux de vacance a régressé à 2.7% (contre 3.5% en 2020). Ce taux record est le résultat d'une gestion active et de taux d'occupation élevés auxquels Fundamenta Real Estate attache une grande importance à un stade très précoce dans le développement et le repositionnement des projets.

Un bénéfice net en forte hausse

Comme les années précédentes, l'expert indépendant en estimation immobilière Jones Lang LaSalle SA a évalué un tiers environ des immeubles de placement, ainsi que deux projets de développement en cours, en vue de la publication du rapport semestriel. Le résultat de réévaluation (avant impôts différés) s'est élevé à CHF 5.3 millions au 30 juin 2021, en nette hausse par rapport au premier semestre 2020 (CHF 2.5 millions). A la date de référence, le spécialiste de l'estimation immobilière a réduit de cinq points de base le taux d'actualisation (nominal et réel) fondé sur le coût moyen pondéré du capital.

Le bénéfice net a progressé de 36.7%, à CHF 12.0 millions (contre CHF 8.8 millions), tandis que le rendement des fonds propres a atteint 4.7% (contre 4.3%). La forte croissance du bénéfice résulte avant tout d'un développement opérationnel solide et de la hausse significative du gain de réévaluation. L'augmentation proportionnellement inférieure des charges d'exploitation a notamment contribué à cette évolution positive. L'augmentation des impôts sur les bénéfices courants par rapport à l'exercice antérieur s'explique par l'expansion du portefeuille, par la modification du taux moyen d'imposition en lien avec la répartition fiscale et par la baisse du montant des pertes fiscales reportables. Le bénéfice net d'exploitation hors réévaluation a progressé de 6.2%, atteignant CHF 8.0 millions (contre CHF 7.5 millions).



Le portefeuille immobilier franchit la barre du milliard de CHF

Au terme du premier semestre 2021, la valeur de bilan du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 1063.6 millions (contre CHF 991.9 millions à fin 2020), dépassant ainsi la barre du milliard de CHF. Cette croissance résulte de l'acquisition de trois biens immobiliers, de l'achèvement et du transfert d'un projet de développement et d'un projet de repositionnement dans le portefeuille, des avancements réalisés dans les travaux de construction et de gestion des projets de développement en cours (existants et nouveaux) et de la réévaluation d'une partie du portefeuille à la date du bilan. Au 30 juin 2021, le portefeuille immobilier comprenait en tout 66 biens existants et deux projets de développement.

Durabilité

Dans son premier rapport sur la durabilité intégré au rapport de gestion 2020 «Complet», Fundamenta Real Estate a présenté sa stratégie globale pour la durabilité. Celle-ci s'articule autour de trois axes – société, économie et environnement. Pour estimer les performances en matière de protection de l'environnement et du climat, nous avons calculé l'intensité énergétique et l'intensité carbone de notre portefeuille et fixé la courbe de réduction correspondante d'ici à 2050. Au cours du premier semestre 2021, nous avons planché sur la mise en place de mesures supplémentaires visant à réduire l'intensité énergétique et l'intensité carbone de notre portefeuille. Pour différents immeubles, nous avons initié des programmes d'action complets afin d'aboutir aux objectifs de réduction fixés. Fundamenta Real Estate ambitionne d'atteindre la neutralité carbone de son portefeuille à l'horizon 2050.

L'augmentation de capital consolide la structure du bilan

L'augmentation de capital réalisée en avril 2021 a généré un produit net de CHF 88.5 millions. Compte tenu du bénéfice net dégagé et des dividendes versés en avril 2021, les fonds propres se montaient à CHF 484.0 millions à la date de clôture du bilan (contre CHF 397.3 millions à fin 2020). La part de fonds propres atteint ainsi le niveau solide de 45.1% (contre 39.7% à fin 2020). Le rapport prêt/valeur (LTV – Loan To Value) s'élevait à 50.7% à la date de clôture du bilan (56.7% à fin 2020).

Le produit net directement lié à l'augmentation de capital a permis l'amortissement des fonds étrangers. En revanche, nous avons fait appel à des fonds étrangers pour financer les acquisitions d'immeubles existants et investir dans les projets de développement et de repositionnement en cours. Pour la période sous revue, cela a conduit à une réduction de 4.1% des fonds étrangers portant intérêts, qui se montent à CHF 539.2 millions (CHF 562.3 millions à fin 2020). Notons enfin que les coûts de financement restent faibles à 0.8% pour une durée résiduelle moyenne de 7.7 années.

Bonne performance de l'action

La résilience de l'immobilier résidentiel face à la crise liée à la pandémie de COVID-19 a contribué à soutenir la demande en actions Fundamenta Real Estate à la SIX Swiss Exchange. L'action a affiché une performance de 8.9% au premier semestre 2021 (en tenant compte de l'augmentation du versement de dividendes à CHF 0.55 par action). La capitalisation boursière est de CHF 574 millions. Le titre Fundamenta Real Estate compte ainsi parmi les titres les plus performants de l'indice SXI Real Estate All Shares Index pour le premier semestre 2021.

A la date de clôture du bilan, la valeur liquidative (NAV – Net Asset Value) avant impôts différés s'élevait à CHF 17.24 par action (CHF 17.11 au terme du précédent exercice). Après impôts différés, la NAV s'établissait à CHF 16.10 par action (contre CHF 15.86). Le bénéfice net par action a augmenté de 28.6% pour atteindre CHF 0.45 par action (contre CHF 0.35 par action lors du précédent exercice). Malgré l'émission de nouvelles actions, le bénéfice net par action hors effet de réévaluation est resté inchangé à CHF 0.30 par rapport à la même période l'année dernière.



Perspectives

En juillet 2021, la société a acquis un immeuble résidentiel supplémentaire à Richterswil (ZH), comprenant 13 logements. Les projets de développement et de repositionnement de Fundamenta Real Estate sont tous en bonne voie et généreront des revenus supplémentaires d'ici la fin de l'exercice 2021. Le projet de construction neuve de Saint-Gall sera achevé au 3^e trimestre 2021. Pour l'année en cours, deux biens existants à Zurich et à Berne sont en cours de repositionnement. Par ailleurs, le conseil d'administration a approuvé un budget pour le repositionnement d'autres immeubles en portefeuille.

Les conséquences de la pandémie de COVID-19 pour l'ensemble de l'économie et le marché de l'immobilier ne sont toujours pas définitivement évaluables. Fundamenta Real Estate a cependant toute confiance dans la stabilité opérationnelle de son portefeuille.

Informations complémentaires

Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a, 6300 Zoug

Andreas Spahni, président et délégué du conseil d'administration

info@fundamentarealestate.ch

Asset Manager: Fundamenta Group (Schweiz) AG

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

Stefano Sanna, Global Head Investor Relations, stefano.sanna@fundamentagroup.com

Daniel Kuster, Chief Executive Officer, daniel.kuster@fundamentagroup.com

Thomas Hiestand, Chief Financial Officer, thomas.hiestand@fundamentagroup.com

Agenda

Publication du rapport annuel 2021 16 mars 2022

Assemblée générale 7 avril 2022

Rapport en ligne

La société met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport semestriel 2021 détaillé (rapport «Complet») est disponible en téléchargement ou consultable au siège de la société. Sur demande, nous fournissons le rapport succinct des faits et chiffres semestriels 2021 («Compact») en version imprimée également. Le rapport compact existe en français et en allemand.

<https://gb.fundamentarealestate.ch>

Fundamenta Real Estate SA

Investissant exclusivement dans l'immobilier résidentiel du segment des loyers moyens en Suisse alémanique, la société offre des caractéristiques uniques parmi toutes les sociétés immobilières cotées à la SIX Swiss Exchange. Nous mettons tout en œuvre pour créer une valeur durable pour nos investisseurs, à travers une offre de logements correspondant à la demande du marché dont l'impact environnemental est aussi faible que possible. Grâce à son approche de gestion globale et son expertise tout au long de la chaîne de création de valeur immobilière, cela permet à la société de créer durablement de la valeur.

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

		30.06.2021	31.12.2020	Δ
PORTEFEUILLE IMMOBILIER				
Immeubles en portefeuille				
Valeur vénale ¹	kCHF	1'031'830	948'300	8.8%
Ø Biens immobiliers	Nombre	66	62	+4
Valeur vénale moyenne	kCHF	15'634	15'295	2.2%
Nombre de logements	Nombre	1'931	1'806	+125
Surface habitable	m ²	142'206	135'247	5.1%
Surface de bureaux, commerciale, de vente	m ²	14'750	14'468	1.9%
Revenus locatifs nets prévisionnels ¹	kCHF	39'072	36'649	6.6%
Rendement brut ^{1,2}	%	3.8	3.9	
Rendement net ^{1,3}	%	3.1	3.1	
Taux de vacance ⁴	%	2.7	3.5	
Taux d'actualisation (réel) ¹	%	2.78	2.83	
Projets de développement (constructions neuves)				
Valeur de bilan ⁵	kCHF	31'780	43'640	-27.2%
Biens immobiliers	Nombre	2	3	-1
Ø Valeur de bilan moyenne	kCHF	15'890	14'547	9.2%
Nombre de logements	Nombre	52	104	-52
Total				
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1'063'610	991'940	7.2%
Ø Valeur de bilan moyenne	kCHF	15'641	15'261	2.5%
Nombre de logements	Nombre	1'983	1'910	+73

1 Selon évaluation semestrielle par Jones Lang LaSalle SA

2 Revenus locatifs nets prévisionnels, en approche prospective (prévisions d'encaissement de loyers), en pourcentage de la valeur vénale (Fair Value) du bien en portefeuille

3 Revenus nets en approche prospective (revenus locatifs nets réels, moins toutes les charges immobilières directement imputables), en pourcentage de la valeur marchande (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)

		S1 2021	S1 2020	Δ
RÉSULTATS FINANCIERS				
Revenus locatifs nets réels ¹	kCHF	17'909	16'185	10.6%
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements ²	kCHF	5'257	2'477	112.2%
Résultat de la vente d'immeubles de placement ³	kCHF	8	-	
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	17'235	13'173	30.8%
Bénéfice net	kCHF	11'998	8'777	36.7%
Rendement des fonds propres (ROE) ⁴	%	4.7	4.3	
RÉSULTATS FINANCIERS HORS EFFET DE RÉÉVALUATION				
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	11'978	10'696	12.0%
Bénéfice net	kCHF	8'005	7'536	6.2%

		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Total du bilan	kCHF	1'072'114	1'000'705	7.1%
Fonds propres	kCHF	483'997	397'256	21.8%
Part des fonds propres	%	45.1	39.7	
Fonds étrangers	kCHF	588'117	603'449	-2.5%
Quote-part de fonds étrangers	%	54.9	60.3	
Rapport prêt/valeur (LTV – Loan To Value) ⁵	%	50.7	56.7	
Ø Taux d'intérêt moy. des engagements financiers ⁶	%	0.8	0.8	
Ø Durée résiduelle moy. des engagements financiers ⁷	Années	7.7	7.7	

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 Résultat (net) de vente déduction faite des frais de transaction

4 Bénéfice net divisé par la moyenne des fonds propres pondérés

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

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

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

		30.06.2021	31.12.2021	Δ
ACTION				
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	19.10	18.20	4.9%
Total des actions nominatives	Nombre	30'062'833	25'052'361	20.0%
Capitalisation boursière	mio. CHF	574	456	25.9%
Valeur nette d'inventaire (NAV – Net Asset Value) avant impôts différés ¹	CHF	17.24	17.11	0.8%
Valeur nette d'inventaire (NAV – Net Asset Value) après impôts différés¹	CHF	16.10	15.86	1.5%
Prime	%	18.6	14.8	
S1 2021				
Bénéfice net par action ²	CHF	0.45	0.35	28.6%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation ²	CHF	0.30	0.30	0.0%

1 Rapportée aux actions en circulation à la date de référence (hors actions propres)

2 Bénéfice net divisé Ø 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 ILLÉGALE.

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 Etats-Unis d'Amérique ou à des personnes de nationalité américaine (y compris des personnes morales) ou à des publications ayant une diffusion générale aux Etats-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 Etats-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 Etat membre de l'UE s'adresse exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) 2017/1129 (le «règlement Prospectus»).