

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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

Zoug, le 6 septembre 2022

## Fundamenta Real Estate SA – un résultat opérationnel à nouveau en hausse

- **En hausse de 17.0%, le bénéfice net opérationnel s'élève désormais à CHF 9.4 millions**
- **En progression de 12.5%, les revenus locatifs nets passent à CHF 20.2 millions**
- **Avec une croissance de 5.8%, le portefeuille immobilier s'établit à CHF 1'163.3 millions**
- **Le taux de vacance diminue et passe à 1.7%**

Au premier semestre 2022, Fundamenta Real Estate SA a enregistré une hausse de 12.5% de ses revenus locatifs nets, pour atteindre CHF 20.2 millions (CHF 17.9 millions, S1 2021). Ces douze derniers mois, l'acquisition de cinq immeubles existants ainsi que l'achèvement de quatre projets de développement et de repositionnement ont permis d'augmenter les revenus locatifs. Notre politique de gestion pro-active continue à porter ses fruits et se reflète, entre autres, dans le très faible taux de vacance de 1.7% (31 décembre 2021: 2.5%).

### Un bénéfice d'exploitation en forte augmentation

De manière sur-proportionnelle, le bénéfice opérationnel (hors effet de réévaluation) a augmenté de 17.0% pour s'établir à CHF 9.4 millions (S1 2021: CHF 8.0 millions). Ce résultat opérationnel particulièrement réjouissant s'explique par une croissance sous-proportionnelle des charges immobilières par rapport à l'exercice précédent et par des charges d'intérêts moins élevées. En revanche, les frais administratifs sont repartis à la hausse. Cela est lié à l'augmentation de l'impôt sur le capital ainsi que celle des frais de gestion du fait de la croissance du portefeuille. Ces derniers passeront d'ailleurs, au cours de l'exercice 2023, de 0.50% à 0.40% par année.

À l'instar des années précédentes, l'expert indépendant en estimation immobilière Jones Lang LaSalle SA a évalué pour le rapport semestriel près d'un tiers des immeubles ainsi que le projet de développement achevé à la Mutschellenstrasse 65 à Zurich. Le résultat de réévaluation (avant impôts différés) s'est élevé à CHF 2.1 millions au 30 juin 2022 (S1 2021: CHF 5.3 millions). Le taux d'actualisation réel moyen pondéré du capital a été fixé par l'expert à 2.68% (31 décembre 2021: 2.73%).

Compte tenu d'un effet de réévaluation plus faible que celui de l'exercice précédent, le bénéfice net s'établit à CHF 10.9 millions (S1 2021: CHF 12.0 millions). Le rendement annualisé des fonds propres est passé de 4.7% à 4.1%.



### **Un portefeuille immobilier en expansion**

À fin juin 2022, le portefeuille immobilier enregistré une valeur de bilan de CHF 1'163.3 millions (31 décembre 2021: CHF 1099.1 millions). Cette augmentation résulte de l'acquisition de quatre immeubles existants, de l'achèvement et du transfert d'un projet de développement en portefeuille ainsi que d'effets de réévaluation positifs. Au 30 juin 2022, le portefeuille immobilier est composé de 73 immeubles.

### **L'immobilier responsable et durable au cœur des activités**

Dans le cadre de notre stratégie de durabilité, des mesures globales supplémentaires ont été initiées et/ou mises en œuvre en vue d'atteindre nos objectifs de durabilité. Toutes les mesures et tous les choix sont orientés vers la réalisation de toutes les dimensions de la durabilité. La réduction de l'intensité énergétique et de CO<sub>2</sub>, envisagée depuis des années, révèle toute son importance face aux enjeux actuels d'approvisionnement.

La durabilité revêt une importance centrale dans l'approche de gestion pro-active et intégrale de la société. Pour souligner ce point, l'asset manager, Fundamenta Group (Schweiz) AG, a intégré dans son organisation, dès le 1<sup>er</sup> avril 2022, un responsable ESG Real Estate disposant d'une vaste expérience en la matière.

### **Des conditions de financement attractives malgré un environnement versatile**

Au 30 juin 2022, les fonds propres ont diminué pour s'établir à CHF 495.3 millions (31 décembre 2021: CHF 500.9 millions). Le versement de dividendes aux actionnaires a été partiellement compensé par le bénéfice du premier semestre 2022. Parallèlement, les engagements financiers ont augmenté de CHF 61.2 millions et s'élèvent désormais à CHF 626.1 millions (initialement CHF 564.9 millions), notamment en raison de la croissance du portefeuille. Au milieu de l'année, 65.7% d'entre eux étaient fixes (74.3%). Malgré les changements intervenus sur le marché des capitaux, le taux d'intérêt moyen s'est maintenu à 0.8% pour une durée résiduelle relativement longue de 6.9 ans (8.0 ans).

Le ratio de fonds propres s'élevait quant à lui à 42.2% (31 décembre 2021: 45.0%). Le ratio prêt/valeur (*loan-to-value* ou LTV) a atteint 53.8% (51.4%) à la date de clôture du bilan. La valeur nette d'inventaire (*net asset value* ou NAV) avant impôts différés s'élevait à CHF 17.82 par action (CHF 17.93) à la date de clôture du bilan. Après impôts différés, celle-ci s'établissait à CHF 16.48 par action (CHF 16.66).

### **Une distribution de dividendes inchangée**

Au premier semestre 2022, les actionnaires ont bénéficié d'un versement inchangé de dividendes exonérés de l'impôt anticipé de CHF 0.55 par action, soit un rendement sur distribution de 3.2% par rapport au cours de l'action de CHF 17.25 au 30 juin 2022.

### **Perspectives**

La qualité structurelle du portefeuille et l'application rigoureuse de la stratégie prouvent que Fundamenta Real Estate SA est capable d'obtenir des résultats solides même dans un environnement difficile. En septembre 2022, la société a acquis à Zurich un nouvel immeuble résidentiel comprenant 24 logements. De plus, six projets de repositionnement et de développement seront menés à bien au cours du second semestre 2022. Diverses acquisitions sélectives présentant un potentiel de rendement seront également examinées conformément à la stratégie d'agrandissement du portefeuille. L'entreprise est ainsi bien positionnée pour atteindre ses objectifs annuels et ainsi continuer à créer durablement de la valeur.



## 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, Global 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 2022 15 mars 2023

Assemblée générale 5 avril 2023

### Rapport en ligne

Fundamenta Real Estate SA met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport semestriel 2022 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 2022 («Compact») en version imprimée. Le rapport compact est disponible en français et en allemand.

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

### Fundamenta Real Estate SA

Unique société anonyme immobilière cotée au SIX Swiss Exchange, Fundamenta Real Estate SA 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, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

PORTEFEUILLE IMMOBILIER				
Immeubles en portefeuille		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Valeur vénale <sup>1</sup>	kCHF	1 163 290	1 072 700	+8.4%
Immeubles	Nombre	73	68	+5
Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	15 935	15 775	+1.0%
Nombre de logements	Nombre	2 044	1 970	+74
Surface habitable	m <sup>2</sup>	150 531	144 539	+4.1%
Surface de bureaux, commerciale, de vente	m <sup>2</sup>	15 130	14 772	+2.4%
Quote-part résidentielle	%	93.6	93.3	
Revenus locatifs nets <sup>1</sup>	Nombre	42 364	40 260	+5.2%
Rendement brut <sup>1,2</sup>	%	3.6	3.8	
Rendement net <sup>1,3</sup>	%	3.0	3.1	
Taux de vacance <sup>4</sup>	%	1.7	2.5	
Taux d'actualisation (réel) <sup>1</sup>	%	2.68	2.73	
Projets de développement (nouvelles constructions)		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Valeur de bilan <sup>5</sup>	kCHF	-	26'380	-100.0%
Immeubles	Nombre	-	1	-1
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	-	26'380	-100.0%
Nombre de logements	Nombre	-	27	-27
TOTAL		30.06.2022	31.12.2021	Δ
<b>Valeur de bilan du portefeuille immobilier</b>	<b>kCHF</b>	<b>1 163 290</b>	<b>1 099 080</b>	<b>+5.8%</b>
<b>Immeubles</b>	<b>Nombre</b>	<b>73</b>	<b>69</b>	<b>+4</b>
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	15 935	15 929	+0.0%
Nombre de logements	Nombre	2 044	1 997	+47

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 2022	S1 2021	Δ
<b>Revenus locatifs nets<sup>1</sup></b>	<b>kCHF</b>	<b>20 150</b>	<b>17 909</b>	<b>+12.5%</b>
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements <sup>2</sup>	kCHF	2 149	5 257	-59.1%
Résultat de la vente d'immeubles de placement <sup>3</sup>	kCHF	-	8	
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	15 626	17 235	-9.3%
<b>Bénéfice net</b>	<b>kCHF</b>	<b>10 899</b>	<b>11 998</b>	<b>-9.2%</b>
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>4</sup>	%	4.1	4.7	
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation et vente)	kCHF	13 478	11 978	+12.5%
<b>Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation et vente)</b>	<b>kCHF</b>	<b>9 356</b>	<b>8 005</b>	<b>+16.9%</b>
BILAN				
		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Total du bilan	kCHF	1 173 806	1 114 043	+5.4%
Fonds étrangers	kCHF	678 499	613 101	+10.7%
Quote-part de fonds étrangers	%	57.8	55.0	
Fonds propres	kCHF	495 307	500 942	-1.1%
Quote-part fonds propres	%	42.2	45.0	
Loan-to-Value (LTV) <sup>5</sup>	%	53.8	51.4	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers <sup>6</sup>	%	0.8	0.8	
Durée résiduelle moyen des engagements financiers <sup>7</sup>	Années	6.9	8.0	
Net Gearing <sup>8</sup>	%	125.9	111.0	

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 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 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

<b>ACTION</b>				
		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Δ</b>
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	17.25	19.45	-11.3%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	30 062 833	30 062 833	-
Capitalisation boursière	Mio. CHF	519	585	-11.3%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés <sup>1</sup>	CHF	17.82	17.93	-0.6%
Prime	%	-3.2	8.5	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés <sup>1</sup>	CHF	16.48	16.66	-1.1%
Prime	%	4.7	16.7	
		<b>S1 2022</b>	<b>S1 2021</b>	<b>Δ</b>
Bénéfice net par action <sup>2</sup>	CHF	0.36	0.45	-19.4%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation et vente <sup>2</sup>	CHF	0.31	0.30	+3.7%

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

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

Le présent communiqué contient certaines déclarations prospectives explicites ou implicites telles que «pense», «suppose», «s'attend», «prévoit», «planifie», «peut», «pourrait», «devenir» ou des expressions similaires concernant Fundamenta Real Estate SA et ses activités commerciales. Ces déclarations sont soumises à des risques connus et inconnus et des facteurs d'incertitude qui peuvent faire que les résultats réels, la situation financière, les performances ou les réalisations de Fundamenta Real Estate SA diffèrent sensiblement de ceux exprimés dans ces déclarations prospectives. La présente communication est datée d'aujourd'hui. Fundamenta Real Estate SA n'assume aucune responsabilité quant à la mise à jour de ces déclarations prévisionnelles en cas de nouvelles informations, d'événements futurs ou pour toute autre raison.