



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

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

Zoug, le 16 mars 2022

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA – CROISSANCE DU PORTEFEUILLE À DEUX CHIFFRES AVEC UNE DYNAMIQUE DE RENDEMENT ÉLEVÉE

- **Portefeuille immobilier en expansion de 10.8% à CHF 1099.1 millions**
- **Taux de vacance au plus bas à 2.5%**
- **Revenus locatifs nets réels en progression de 11.2% à CHF 37.2 millions**
- **Bénéfice net en hausse de 8.4% à CHF 28.9 millions**
- **Augmentation du bénéfice net opérationnel (sans réévaluation ni vente l'année précédente) de 14.7% à CHF 17.7 millions**

Fundamenta Real Estate SA a augmenté ses revenus locatifs nets réels en 2021 de 11.2% à CHF 37.2 mio. (CHF 33.5 mio.). L'acquisition de quatre immeubles existants à Zurich, Bâle, Dietikon (ZH) et Richterswil (ZH), l'achèvement de deux projets de développement à Zofingue (AG) et à Saint-Gall ainsi que l'achèvement de deux développements d'immeubles existants à Zurich et d'un à Berne y ont contribué. Le portefeuille qui répond à la demande de logements ainsi que la gestion pro-active ont permis de diminuer le taux de vacance à un niveau historiquement bas de 2.5% (3.5%).

AUGMENTATION DE LA RENTABILITÉ OPÉRATIONNELLE SUPÉRIEURE À LA MOYENNE

Le bénéfice net a augmenté de 8.4% au cours de l'exercice, passant de CHF 26.7 millions à un record de CHF 28.9 millions. Le bénéfice de l'année précédente résultant de la vente de trois immeubles de placement a pu être plus que compensé par un excellent résultat opérationnel et un effet de réévaluation plus élevé. Mesuré aux fonds propres pondérés et à la suite de l'augmentation de capital réalisée, il en résulte un rendement des fonds propres (ROE) de 6.5% (7.1%) durant l'exercice.

La nette augmentation de la rentabilité opérationnelle est essentiellement liée à la forte diminution du taux de vacance et à une progression sous-proportionnelle des charges immobilières. Le bénéfice net opérationnel (hors réévaluation et vente) a progressé de 14.7%, atteignant CHF 17.7 millions (contre CHF 15.4 millions). Cette réjouissante évolution est en particulier due à l'approche de gestion pro-active et globale du parc immobilier.

« Notre stratégie axée sur l'immobilier résidentiel a également fait ses preuves durant la deuxième année de pandémie. Orienter le portefeuille pour répondre à la demande de logements ainsi que l'approche de gestion pro-active et globale du parc immobilier ont à nouveau permis d'obtenir de très bons résultats », déclare Andreas Spahni, président et délégué du conseil d'administration.



LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER DÉPASSE LA BARRE DU MILLIARD

Au cours de l'exercice 2021, le portefeuille immobilier est passé d'une valeur de bilan de CHF 991.9 millions à CHF 1099.1 millions. Cette augmentation est essentiellement le résultat de l'achèvement et du transfert de deux nouveaux projets de construction (Zofingue et Saint-Gall), de l'achèvement de trois repositionnements, un à Berne et deux à Zurich, ainsi que de l'acquisition de quatre immeubles existants à Zurich, Bâle, Dietikon et Richterswil. De plus, la réévaluation de l'ensemble du portefeuille immobilier par l'expert immobilier indépendant Jones Lang LaSalle SA a contribué à la croissance du portefeuille à hauteur de CHF 15.3 millions (CHF 11.2 millions).

L'AUGMENTATION DE CAPITAL CONSOLIDE LE BILAN

Les fonds propres ont augmenté pour atteindre CHF 500.9 millions (CHF 397.3 millions), notamment grâce à l'augmentation de capital réalisée en avril 2021. Le produit net de l'augmentation de capital de CHF 88.5 millions a d'abord été utilisé pour réduire les engagements financiers, puis investi progressivement dans l'acquisition d'immeubles existants ainsi que dans des projets de repositionnement et de développement. En conséquence, les engagements financiers soumis à intérêts n'ont que légèrement augmenté au cours de l'exercice, passant de CHF 562.3 millions à CHF 564.9 millions. Il en résulte une part solide de fonds propres de 45.0% (39.7%). Le rapport Loan To Value (LTV) a diminué pour atteindre 51.4% (56.7%) à la date de clôture du bilan.

Fin décembre 2021, 74.3% des engagements financiers soumis à intérêts sont fixes, respectivement assurés à long terme. Le coût moyen des intérêts reste inchangé à 0.8% assorti d'une durée résiduelle moyenne augmentée de 8.0 ans (7.7 ans).

RÉDUCTION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DE L'INTENSITÉ DE CO₂

Fundamenta Real Estate applique depuis des années une stratégie qui privilégie une création de valeur tout en respectant des critères de durabilité. Son approche de gestion globale assure les conditions optimales pour identifier, quantifier et assurer la mise en œuvre des priorités fixées par la stratégie de durabilité.

Afin d'évaluer et d'améliorer son impact climatique, Fundamenta Real Estate a défini une feuille de route visant à réduire son intensité énergétique et de son intensité de CO₂. Au 31 décembre 2021, le portefeuille immobilier atteint 90 kWh/m² SRE et 19 kg de CO₂ par m² SRE. Ces valeurs sont de 5% inférieures à celles de l'année précédente et se situent environ 21% en dessous de la moyenne suisse.

L'ACTION AFFICHE À NOUVEAU UNE PERFORMANCE EXCEPTIONNELLE

En tenant compte du dividende de CHF 0.55 par action qui sera versé en avril 2021 et de la valeur du droit de souscription accordé lors de l'augmentation de capital, la performance totale s'est élevée à 10.9% (21.8%). Ainsi, l'action Fundamenta Real Estate SA fait partie des meilleures performances du segment immobilier au cours de l'exercice. En comparaison sur un an, la capitalisation boursière à fin 2021 a augmenté de 28.2%, à CHF 584.7 millions (CHF 456.0 millions).

Au 31 décembre 2021, la valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés s'élevait à CHF 17.93 par action (CHF 17.11). Après impôts différés, la NAV a augmenté de 5.1% pour atteindre CHF 16.66 (CHF 15.86). En fin d'exercice, l'évolution sur les marchés financiers affiche un cours de l'action doté une prime légèrement augmentée de 16.7% (14.8%) par rapport à la NAV après impôts différés.



BÉNÉFICE PAR ACTION STABLE SUITE À L'AUGMENTATION DE CAPITAL

Malgré l'augmentation du bénéfice net, le bénéfice pondéré par action est passé de CHF 1.07 l'année précédente à CHF 1.02 en raison de l'augmentation du nombre moyen d'actions en circulation. Indépendamment de l'augmentation de capital, le bénéfice net opérationnel par action (hors effet de réévaluation et du résultat de la vente des immeubles de placement) est resté au niveau de l'année précédente, soit CHF 0.62.

Pour l'exercice 2021, le conseil d'administration proposera à nouveau à l'assemblée générale ordinaire du 7 avril 2022 une distribution de CHF 0.55 par action. Le dividende proposé affiche un rendement sur distribution de 2.8% par rapport au cours de l'action à la date de clôture du bilan de CHF 19.45. Rapporté à la NAV (après impôts différés), le rendement sur distribution s'élève à 3.3%. La société peut verser l'intégralité du dividende issue de la réserve d'apport en capital, ce qui permet de le verser sans impôt anticipé. Le paiement sera effectué peu après l'approbation de l'assemblée générale.

PERSPECTIVES

En janvier 2022, la société a fait l'acquisition d'un immeuble à Adliswil (ZH), comprenant 20 appartements. L'emménagement dans les 27 appartements du projet de développement de la Mutschellensstrasse à Zurich est prévu vers la fin du deuxième trimestre 2022. Pour l'année en cours, la planification d'autres projets de développement (nouvelles constructions et repositionnements d'immeubles existants) a été initiée.

De plus, le 22 février 2022, le conseil d'administration a approuvé l'acquisition d'un portefeuille composé de trois immeubles. L'acte notarié aura lieu après la publication de ce communiqué de presse. La société examine en continu d'autres d'investissements en conformité à sa stratégie.

Cette année encore, Fundamenta Real Estate SA développera son portefeuille conformément à sa stratégie et poursuivra sa croissance axée sur le rendement opérationnel grâce à son approche de gestion pro-active.



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
Christian Gätzi, Chief Financial Officer, christian.gaetzi@fundamentagroup.com

AGENDA

Assemblée générale 7 avril 2022
Publication du rapport semestriel 2022 6 septembre 2022

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 7 AVRIL 2022

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 7 avril 2022 à l'hôtel Widder à Zurich. L'invitation sera envoyée par courrier aux actionnaires ayant le droit de vote et inscrits au registre des actions et sera publiée le 16 mars 2022 dans la Feuille officielle du commerce suisse (FOSC). Les autres points à l'ordre du jour proposés par le conseil d'administration y figureront également. Le registre des actions sera mis à jour jusqu'au 25 mars 2022 à 13h00 (clôture du registre des actions) et sera fermé du 25 mars 2022 (13h00) au 7 avril 2021 inclus.

RAPPORT EN LIGNE

La société met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport annuel 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 annuels 2021 («Compact») en version imprimée également. Le rapport compact existe en français et en allemand.

gb.fundamentarealestate.ch

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 ayant l'impact le plus faible possible sur l'environnement. Son savoir-faire global repose sur l'intégration de toutes les compétences immobilières et financières au sein de l'asset manager

Pour de plus amples informations, rendez-vous sur notre site Internet: www.fundamentarealestate.ch.

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER				
Immeubles en portefeuille		31.12.2021	31.12.2020	Δ
Valeur vénale ¹	TCHF	1'072'700	948'300	+13.1%
Immeubles	Nombre	68	62	+6
Valeur vénale moyenne par immeuble	TCHF	15'775	15'295	+3.1%
Nombre de logements	Nombre	1'970	1'806	+164
Revenus locatifs nets ¹	Nombre	40'260	36'649	+9.9%
Rendement brut ^{1,2}	%	3.8	3.9	
Rendement net ^{1,3}	%	3.1	3.1	
Taux de vacance ⁴	%	2.5	3.5	
Taux d'actualisation (réel) ¹	%	2.73	2.83	
Projets de développement (nouvelles constructions)		31.12.2021	31.12.2020	Δ
Valeur de bilan ⁵	TCHF	26'380	43'640	-39.6%
Immeubles	Nombre	1	3	-2
Valeur de bilan moyenne par immeuble	TCHF	26'380	14'547	+81.3%
Nombre de logements	Nombre	27	104	-77
TOTAL		31.12.2021	31.12.2020	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	TCHF	1'099'080	991'940	+10.8%
Valeur de bilan moyenne par immeuble	TCHF	15'929	15'261	+4.4%
Nombre de logements	Nombre	1'997	1'910	+87

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		31.12.2021	31.12.2020	Δ
Revenus locatifs nets¹	TCHF	37'221	33'474	+11.2%
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements ²	TCHF	15'281	11'174	+36.8%
Résultat de la vente d'immeubles de placement ³	TCHF	-	3'845	
Résultat d'exploitation (EBIT)	TCHF	40'030	37'445	+6.9%
Bénéfice net	TCHF	28'943	26'692	+8.4%
Rendement des fonds propres (ROE) ⁴	%	6.5	7.1	
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation et vente)	TCHF	24'749	22'427	+10.4%
Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation et vente)	TCHF	17'684	15'418	+14.7%
BILAN		31.12.2021	31.12.2020	Δ
Total du bilan	TCHF	1'114'043	1'000'705	+11.3%
Fonds étrangers	TCHF	613'101	603'449	+1.6%
Quote-part de fonds étrangers	%	55.0	60.3	-8.7%
Fonds propres	TCHF	500'942	397'256	+26.1%
Quote-part fonds propres	%	45.0	39.7	
Loan-to-Value (LTV) ⁵	%	51.4	56.7	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers ⁶	%	0.8	0.8	
Durée résiduelle moyen des engagements financiers ⁷	Années	8.0	7.7	
Net Gearing ⁸	%	111.0	141.0	

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

ACTION				
		31.12.2021	31.12.2020	Δ
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	19.45	18.20	+6.9%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	30'062'833	25'052'361	+5'010'472
Capitalisation boursière	Mio. CHF	585	456	+28.2%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés ¹	CHF	17.93	17.11	+4.8%
Prime	%	8.5	6.4	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés ¹	CHF	16.66	15.86	+5.1%
Prime	%	16.7	14.8	
		31.12.2021	31.12.2020	Δ
Bénéfice net par action ²	CHF	1.02	1.07	-4.7%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation et vente ²	CHF	0.62	0.62	+1.0%

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.