



Annnonce événementielle au sens de l'article 53 RC COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zoug, le 13 mars 2024

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA SOLIDE GÉNÉRATION DE REVENUS COUPLÉE À UN IMPORTANT PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

- **Augmentation du bénéfice net hors effet de réévaluation de 2.3% à CHF 20.3 Mio.**
- **Etat locatif net réel à CHF 41.0 Mio. pour une valeur au bilan du portefeuille immobilier de CHF 1'204.3 Mio.**
- **Vente des trois immeubles avec un franc succès**
- **Taux de vacance de 1.3%.**
- **Durée résiduelle moyenne des dettes financières à 7.3 ans**
- **Proposition de distribution de 0.55 CHF par action**
- **Développement du rapport de durabilité en conformité avec les normes GRI**

STABILITÉ ET ÉVOLUTION POSITIVE

Malgré une diminution temporaire des revenus d'environ CHF 1.3 Mio. en raison des repositionnements en cours, les revenus locatifs nets réels ont pu être maintenus à CHF 41.0 Mio. lors de l'exercice 2023 (CHF 40.9 Mio. l'année précédente). Déjà très bas l'année précédente (1.6%), le taux de vacance de l'exercice a encore été réduit (1.3%) grâce à la gestion active du portefeuille et à la forte demande.

Le bénéfice net hors effet de réévaluation a augmenté de 2.3%, passant de CHF 19.9 Mio. à CHF 20.3 Mio., et ce malgré l'augmentation significative des charges d'intérêts. Cela s'explique notamment par la réduction de 20.6% des frais d'administration, qui sont passés de CHF 8.1 Mio. à CHF 6.4 Mio., et par la baisse de CHF 1.7 Mio. de l'impôt sur le bénéfice. En outre, un résultat de CHF 0.9 Mio. (5.7% de la valeur comptable) provenant de la vente de trois immeubles a contribué au bénéfice net hors effet de réévaluation. Le bénéfice net ordinaire publié (avec réévaluations) a diminué par rapport à l'année précédente, passant de CHF 22.3 Mio. à CHF 8.3 Mio., en raison de l'effet de réévaluation négatif.

«Malgré un environnement de marché nettement changeant, avec des coûts d'intérêts significativement plus élevés et des développements en cours dans le portefeuille, nous avons su démontrer notre force de rendement opérationnelle intacte et notre stabilité. Nous voyons également des perspectives réjouissantes dans les opportunités d'amélioration des immeubles de notre portefeuille afin d'améliorer continuellement la génération de revenus. Déjà à l'heure actuelle, notre portefeuille présente une haute capacité de génération de revenus et de conservation de valeur.» déclare Dr Andreas Spahni, président et délégué du conseil d'administration.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER À UN NIVEAU STABLE

Après la vente de trois immeubles ne correspondant plus à la stratégie et en raison de revalorisations liées à la situation de marché, la valeur au bilan à la fin de l'exercice 2023 s'élève à CHF 1'204.3 Mio. (CHF 1'216.4 Mio. l'année précédente). L'effet de réévaluation, pour la première fois négatif, ne représente que 0.8% du volume du portefeuille, soit CHF 10.0 Mio. au total. Cela démontre la robustesse du portefeuille dans un environnement de marché changeant.

LA GESTION ACTIVE DE LA DETTE CONDUIT A UN NIVEAU BAS DES CHARGES D'INTÉRÊTS

Bien que la Banque nationale suisse ait augmenté son taux directeur de 75 points de base au cours de la même période, le taux d'intérêt moyen pondéré n'a augmenté que de 22 points de base, passant de 1.14% à 1.36% à la date de référence, grâce à notre gestion active de la dette hypothécaire. La durée résiduelle a augmenté de 6.2 ans à 7.3 ans grâce à une réallocation de CHF 100.0 Mio. à la fin de l'exercice. La part des fonds propres a pu être stabilisée à 41.0% (41.4%).

LA STRATÉGIE DE DURABILITÉ EN PLACE A BATTU LE BENCHMARK

Grâce à la mise en œuvre cohérente de notre stratégie de durabilité, nous exerçons une influence ciblée de création de valeur. Pour la première fois, nous avons participé à l'étude de référence sur les émissions de CO₂ du REIDA (Real Estate Investment Data Association). Les valeurs de notre portefeuille ont battu le benchmark, ce qui confirme notre engagement et l'efficacité de notre stratégie. Le rapport de durabilité a été amélioré en conformité avec les normes GRI. De plus, dans le cadre du "Content Index - Essentials Service", les GRI Services ont vérifié que la table des matières GRI soit présentée conformément aux normes GRI et que les références et les informations étaient clairement présentées et accessibles aux parties prenantes.

PERFORMANCE POSITIVE DE L'ACTION

Durant l'exercice, le cours de l'action a augmenté de 4.3% pour atteindre CHF 16.80 (CHF 16.10 l'année précédente). Si l'on considère le dividende de CHF 0.55 par action distribué en avril 2023, la performance globale a été de 7.9% (-14.9%) et a donc dépassé la valeur de référence de 6.5% du benchmark, SXI Real Estate® Broad TR.

Au 31 décembre 2023, la valeur nette d'inventaire (*net asset value*, NAV) avant impôts différés s'élevait à CHF 18.05 par action (CHF 18.26 l'année précédente). Après impôts différés, la NAV a légèrement baissé de CHF 0.27 à CHF 16.58 (CHF 16.85 l'année précédente). À la date de clôture du bilan, le marché des capitaux valorisait l'action avec une prime de 1.3% (contre une décote de 4.5% l'année précédente), mesurée par rapport à la NAV après impôts différés.

ÉVOLUTION RÉJOUISSANTE DU BÉNÉFICE NET HORS EFFET DE RÉÉVALUATION

Le bénéfice net hors effet de réévaluation par action a augmenté de CHF 0.66 à CHF 0.68. Le bénéfice ordinaire pondéré par action est passé de CHF 0.74 à CHF 0.28 en raison de l'effet de réévaluation négatif

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 10 avril 2024, le conseil d'administration proposera à nouveau une distribution de CHF 0.55 par action pour l'exercice 2023. La société peut prélever intégralement le dividende sur les réserves d'apport en capital, ce qui signifie qu'il peut être payé sans impôt anticipé. Le paiement sera effectué après l'approbation de l'assemblée générale.

La distribution proposée d'un total de CHF 16.5 Mio. correspond à un taux de distribution de 81.3% par rapport au bénéfice net hors réévaluation. Le dividende peut ainsi à nouveau être payé entièrement à partir du bénéfice net avant réévaluation. Sur la base du cours de l'action fin 2023, cela se traduit par un rendement sur distribution de 3.3%.



CHANGEMENT AU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Tous les membres du conseil d'administration se présenteront à leur réélection lors de la prochaine assemblée générale, à l'exception de Herbert Stoop. Il avait déjà fait savoir, lors de l'assemblée générale de l'an dernier, qu'il ne se représenterait pas en 2024. Dans le cadre d'un processus structuré, le conseil d'administration a identifié une candidate idéale: Ramona Lindenmann, une experte en immobilier reconnue dans le domaine de la commercialisation et des transactions. Depuis juin 2023, elle est membre de la direction de la société smeyers Immobilien AG, dont elle reprendra le poste de CEO en mai 2024. Auparavant, elle a été partenaire et membre de la direction de Kuoni Mueller & Partner durant neuf ans. Elle est titulaire d'un diplôme d'ingénieur en gestion des processus de construction à la Haute école spécialisée de Berne (BFH), d'un brevet fédéral d'agent fiduciaire immobilier et d'un EMBA de l'Université de Saint-Gall (HSG). Le conseil d'administration est heureux de proposer l'élection de Ramona Lindenmann lors de l'assemblée générale 2024.

PERSPECTIVES

Indépendamment des conditions de marché, Fundamenta Real Estate SA s'est consacrée de manière approfondie au développement qualitatif de son portefeuille au cours de l'exercice 2023. Les résultats obtenus confirment que la stratégie adoptée permet de créer de la valeur et de générer des revenus qui reposent sur une base solide.

En dépit des nombreux défis auxquels le marché est confronté, le segment du logement reste résilient, ce qui se traduit par une demande durablement élevée. La société continuera à optimiser son portefeuille de manière conséquente, y compris en mettant en œuvre de manière rigoureuse tous les aspects liés à la durabilité et en accordant une attention particulière aux activités de densification. Elle est convaincue qu'il en ressortira des perspectives positives pour une croissance future.

Informations complémentaires

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA

Poststrasse 4a, 6300 Zoug

Dr 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

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

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

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

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, ricardo.ferreira@fundamentagroup.com

AGENDA

Assemblée générale 10 avril 2024

Publication du rapport semestriel 2024 4 septembre 2024

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 10 AVRIL 2024

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 10 avril 2024 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 13 mars 2024 dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Les 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 28 mars 2024 à 13h00 (clôture du registre des actions) et restera fermé du 28 mars 2024 à 13h00 au 10 avril 2024 inclus.



RAPPORT EN LIGNE

La société met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport annuel 2023 détaillé (rapport «Complet») est disponible en téléchargement ou consultable au siège de la société. Sur demande, nous fournissons également un rapport succinct des faits et chiffres annuels 2023 («Compact») en version imprimée. Le rapport compact est disponible 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 présentant l'impact le plus faible possible sur l'environnement. Son équipe interdisciplinaire et son approche globale en matière de gestion d'actifs lui permettent d'obtenir des succès pérennes.

Vous trouverez de plus amples informations sur notre site Internet: www.fundamentarealestate.ch.

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

PORTEFEUILLE IMMOBILIER				
Immeubles en portefeuille		31.12.2023	31.12.2022	Δ
Valeur vénale ¹	kCHF	1 134 700	1 190 020	-4.6%
Immeubles	Nombre	71	75	-4
Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	15 982	15 867	+0.7%
Nombre de logements	Nombre	1 999	2 073	-74
Revenus locatifs nets ¹	Nombre	42 028	42 768	-1.7%
Rendement brut ^{1,2}	%	3.7	3.6	
Rendement net ^{1,3}	%	3.1	2.9	
Taux de vacance ⁴	%	1.3	1.6	
Taux d'actualisation (réel) ¹	%	2.7	2.6	
Projets de développement (nouvelles constructions)		31.12.2023	31.12.2022	Δ
Valeur de bilan ⁵	kCHF	69 559	26 368	+163.8%
Immeubles	Nombre	2	1	+1
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	34 780	26 368	+31.9%
Nombre de logements	Nombre	100	50	+50
TOTAL		31.12.2023	31.12.2022	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 204 259	1 216 388	-1.0%
Immeubles	Nombre	73	76	-3
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	16 497	16 005	+3.1%
Nombre de logements	Nombre	2 099	2 123	-24

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		31.12.2023	31.12.2022	Δ
Revenus locatifs nets¹	kCHF	41 016	40 929	+0.2%
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements ²	kCHF	-10 041	3 864	
Résultat de la vente d'immeubles de placement	kCHF	864	-	
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	19 789	31 610	-37.4%
Bénéfice net	kCHF	8 306	22 267	-62.7%
Rendement des fonds propres (ROE) ³	%	1.7	4.6	
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation	kCHF	29 830	27 747	+7.5%
Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation)	kCHF	20 327	19 875	+2.3%
BILAN		31.12.2023	31.12.2022	Δ
Total du bilan	kCHF	1 216 038	1 224 795	-0.7%
Fonds étrangers	kCHF	717 591	718 120	-0.1%
Fonds propres	kCHF	498 447	506 675	-1.6%
Quote-part fonds propres	%	41.0	41.4	
Loan-to-Value (LTV) ⁴	%	54.8	54.7	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur la période) ⁵	%	1.4	0.8	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture) ⁶	%	1.4	1.1	
Durée rés.moyenne des engagements financiers (à la clôture) ⁷	Années	7.3	6.2	
Net Gearing ⁸	%	132.0	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				
		31.12.2023	31.12.2022	Δ
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	16.80	16.10	+4.3%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	30 062 833	30 062 833	-
Capitalisation boursière	Mio. CHF	505	484	+4.3%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés ¹	CHF	18.05	18.26	-1.2%
Disagio	%	-6.9	-11.8	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés ¹	CHF	16.58	16.85	-1.6%
Agio / (Disagio)	%	+1.3	-4.5	
Bénéfice net par action ²	CHF	0.28	0.74	-62.7%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation ²	CHF	0.68	0.66	+3.0%

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.