

## **Annnonce événementielle au sens de l'art. 53 RC COMMUNIQUÉ DE PRESSE**

Zoug, le 12 mars 2025

### **FUNDAMENTA REAL ESTATE SA UN EXERCICE 2024 RÉUSSI AVEC UN BÉNÉFICE NET CLAIREMENT PLUS ÉLEVÉ**

- **Le revenu locatif net réel a augmenté de 2.0% pour atteindre CHF 41.9 millions, avec une valeur au bilan du portefeuille immobilier de CHF 1 222.2 millions**
- **Le taux de vacance reste au faible niveau de 1.3%**
- **Vente de quatre immeubles à un prix nettement supérieur à leur valeur comptable, avec un produit de la vente de CHF 4.8 millions**
- **Le bénéfice net sans réévaluation a augmenté de 6.9% pour atteindre CHF 21.7 millions**
- **Augmentation des dividendes demandée de 9.1% à CHF 0.60 par action**
- **Réduction des émissions : l'intensité énergétique a baissé de 7.7%, les émissions de CO<sub>2</sub> de 30.1%**

#### **POURSUITE D'UNE STRATÉGIE DE PORTEFEUILLE RÉUSSIE**

La demande élevée et persistante de logements souligne l'importance de notre stratégie de portefeuille active et efficace. Le début des travaux du projet en développement de la Bollenhofstrasse à Dietikon (ZH) a marqué un tournant dans l'exercice écoulé. En outre, les repositionnements à Glattbrugg (ZH) et Dietikon (ZH) ont pu être achevés comme prévu et entièrement loués avec succès.

Le processus de recyclage des capitaux initié en 2023 s'est systématiquement poursuivi : la vente de quatre immeubles à Berikon (AG), Berne (BE), Kreuzlingen (TG) et Wald (ZH) a permis de réaliser un produit de la vente de CHF 4.8 millions, ce qui correspond à 15.8% de la valeur au bilan avant la vente. Les recettes ont été utilisées pour financer des investissements et amortir des hypothèques. Fundamenta Real Estate SA a par ailleurs acquis un immeuble à Kilchberg (ZH) et l'a rattaché à un immeuble existant, ce qui crée des effets de synergie à long terme. Malgré les désinvestissements, la valeur au bilan au 31 décembre 2024 s'élevait à CHF 1'222.2 millions, soit 1.5% de plus que l'année précédente (CHF 1204.3 millions).

« Ces dernières années, nous avons prouvé notre capacité à générer des rendements élevés dans un environnement de marché difficile et nous considérons les évolutions actuelles comme une opportunité de stimuler notre croissance de manière ciblée », déclare Andreas Spahni, président et délégué du Conseil d'administration.

#### **REVENU LOCATIF AUGMENTÉ POUR DES DÉPENSES OPÉRATIONNELLES RÉDUITES**

Le revenu locatif net réel a augmenté de 2.0% pour atteindre CHF 41.9 millions grâce aux repositionnements réalisés à Glattbrugg et Dietikon. Le taux de vacance est resté inchangé à 1.3%. Ceci grâce à une gérance active et à une forte demande. En revanche, si les produits d'exploitation ont augmenté, les charges d'exploitation ont pu être légèrement réduites de 0.4% au cours de l'exercice 2024 par rapport à l'année précédente, passant de CHF 12.2 millions à CHF 12.1 millions. La réduction de 2.8% des frais d'administration y a également contribué.

Fin 2024, 72.2% des dettes financières soumises à intérêts étaient liées de manière fixe ou garanties à long terme à des conditions intéressantes. Malgré cela, la réduction des taux directeurs a pu être mise à profit. Le taux d'intérêt moyen pondéré à la date de référence a diminué de 1.36% à 1.15%, la durée restante à la fin de l'année sous revue ayant été de 6.5 ans. Le taux de capitaux propres a légèrement augmenté pour atteindre 41.6 % (contre 41.0 % l'année précédente), tandis que le ratio Loan-to-Value (LTV) a baissé de 54.8% à 53.9%.

### **BÉNÉFICE NET À UN NIVEAU RECORD**

Le bénéfice net hors réévaluation a augmenté de 6.9% pour passer de CHF 20.3 millions à CHF 21.7 millions, ce qui constitue le meilleur résultat dans l'histoire de Fundamenta Real Estate SA. Ce succès est dû à une approche de gestion globale mise en œuvre de manière cohérente. En conséquence, la marge EBT opérationnelle (hors réévaluation) a également pu être augmentée à 62.9% (contre 50.8% l'année précédente).

Après avoir enregistré une perte de réévaluation de CHF 10.0 millions au cours de l'exercice 2023, un bénéfice de réévaluation (avant impôts différés) de CHF 10.9 millions a pu être réalisé cette année grâce à des investissements générateurs de valeur et à l'évolution positive du marché. Par conséquent, le bénéfice net ordinaire déclaré, après réévaluation, a augmenté par rapport à l'année précédente, passant de CHF 8.3 millions à CHF 30.5 millions. Par rapport aux capitaux propres pondérés, le rendement des capitaux propres (ROE) s'est élevé à 6.3% pour l'année sous revue (contre 1.7% l'année précédente).

### **PROPOSITION D'AUGMENTATION DU DIVIDENDE À CHF 0.60 PAR ACTION**

Compte tenu du produit de la vente, le bénéfice net par action avant résultat de la réévaluation a augmenté de 6.9%, passant de CHF 0.68 à CHF 0.72. Le bénéfice net ordinaire pondéré par action a pu être augmenté de CHF 0.28 à CHF 1.01 et ce, notamment en raison du résultat négatif de la réévaluation de l'année précédente.

En raison du résultat satisfaisant et de l'évaluation positive concernant l'évolution future, le Conseil d'administration proposera une augmentation de 5 centimes, soit 9.1%, de la distribution pour l'exercice 2024 à CHF 0.60 par action lors de l'assemblée générale du 9 avril 2025. La société peut prélever l'intégralité du dividende sur les réserves d'apport en capital, ce qui permet de le verser en exonération de l'impôt.

### **POURSUITE SYSTÉMATIQUE DE LA STRATÉGIE DE DURABILITÉ**

En 2024, Fundamenta Real Estate SA a également participé au benchmark CO<sub>2</sub> de la Real Estate Investment Data Association (REIDA). Notre portefeuille a une nouvelle fois largement dépassé le benchmark, qui comprend 78 portefeuilles d'une valeur de marché de CHF 222 milliards. L'intensité en CO<sub>2</sub> a été réduite de 30.1% par rapport à l'année précédente, passant de 12.6 à 8.8 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE. À titre de comparaison, REIDA le benchmark de nos pairs pour les immeubles à usage résidentiel est de 14.1 kg de CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> SRE. Ce résultat confirme l'efficacité de notre stratégie de durabilité.

En outre, au cours de l'exercice écoulé, Fundamenta Real Estate SA a participé pour la première fois à l'évaluation GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) avec le statut « Grace Period », afin de nous familiariser avec cette norme de durabilité de premier ordre. Les futurs développements de notre stratégie de durabilité tiendront compte des éléments centraux de l'évaluation GRESB.

### **UNE STRATÉGIE PRÉVOYANTE ASSURE UNE RENTABILITÉ STABLE ET UNE POSITION FORTE SUR LE MARCHÉ**

La mise en œuvre cohérente de cette stratégie garantit une rentabilité stable, même dans un environnement de marché difficile. Les évolutions macroéconomiques, les changements réglementaires et les exigences croissantes en matière de durabilité nécessitent une gestion prévisionnelle du portefeuille immobilier.

La gestion proactive des risques consiste à contrôler en permanence les facteurs financiers, opérationnels et stratégiques ainsi que la capacité d'adaptation des biens immobiliers. Le Conseil d'administration analyse régulièrement ces risques en étroite collaboration avec le gestionnaire d'actifs afin de prendre des mesures préventives ciblées.

Notre stratégie à long terme repose sur une gestion active du portefeuille et sur des développements durables par le biais de repositionnements, de mesures de densification et d'un recyclage ciblé des capitaux. Cette approche renforce la résistance économique et écologique du portefeuille, ouvre de nouvelles opportunités d'investissement et nous permet de développer continuellement notre position sur le marché. En même temps, cette orientation stratégique contribue à renforcer la base de capitaux propres et garantit une capacité de financement à long terme. Grâce à une allocation prévisionnelle des capitaux, le portefeuille reste compétitif et peut être modifié dans un environnement de marché dynamique.



## 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)

### GESTIONNAIRE D'ACTIFS :

#### SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

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

Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer - Mandats, [ricardo.ferreira@sps.swiss](mailto:ricardo.ferreira@sps.swiss)  
Monika Gadola Hug, Head Client Relations [monika.gadolahug@sps.swiss](mailto:monika.gadolahug@sps.swiss)  
Christian Gätzli, Chief Financial Officer [christian.gaetzi@sps.swiss](mailto:christian.gaetzi@sps.swiss)  
Benjamin Buecheler, Chief Investment Officer - Mandats [benjamin.bueecheler@sps.swiss](mailto:benjamin.bueecheler@sps.swiss)

### SOMMAIRE

Assemblée générale 9 avril 2025  
Publication du rapport semestriel 2025 3 septembre 2025

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 9 AVRIL 2025

L'assemblée générale ordinaire aura lieu le 9 avril 2025 à l'hôtel Widder à Zurich. L'invitation sera envoyée par courrier aux actionnaires ayant le droit de vote et inscrits au registre des actionnaires et sera publiée le 12 mars 2025 dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Elle indiquera également les points à l'ordre du jour proposés par le Conseil d'administration. Le registre des actions sera mis à jour jusqu'au 27 mars 2025 à 13h00 (fermeture du registre des actions) et restera fermé du 27 mars 2025 (à partir de 13h00) au 9 avril 2025 inclus.

### REPORTING EN LIGNE

Fundamenta Real Estate SA met en ligne les informations essentielles concernant la société. Le rapport annuel détaillé 2024 (rapport complet) peut être téléchargé en ligne ou consulté au siège de la société. Le rapport en abrégé contenant les données et les faits de l'exercice 2024 (version compacte) peut également être demandé à la société sous forme imprimée. La version compacte est disponible en allemand et en français.

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

### FUNDAMENTA REAL ESTATE SA

Fundamenta Real Estate SA est la seule société immobilière cotée à la SIX Swiss Exchange à se concentrer sur l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique.

La société s'efforce de créer des valeurs durables pour ses investisseurs en combinant une offre de surfaces axée sur le marché avec un impact environnemental aussi faible que possible. Une équipe interdisciplinaire et une approche intégrale de la gestion d'actifs doivent permettre d'atteindre des succès durables.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter notre site Internet :

[www.fundamentarealestate.ch/fr/](http://www.fundamentarealestate.ch/fr/).

Symbole boursier : FREN, n° de valeur : 4.582.551, ISIN : CH0045825517

PORTEFEUILLE IMMOBILIER				
<b>Immeubles en portefeuille</b>				
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Valeur vénale <sup>1</sup>	kCHF	1 131 760	1 134 700	-0.3%
Immeubles	Nombre	66	71	-5
Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	17 148	15 982	+7.3%
Nombre de logements	Nombre	1 901	1 999	-98
Surface habitable	m <sup>2</sup>	140 159	146 216	-4.1%
Surface de bureaux, commerciale, de vente	m <sup>2</sup>	14 959	14 926	+0.2%
Quote-part résidentielle	%	93.9	93.6	0.0%
Revenus locatifs nets <sup>1</sup>	Nombre	43 306	42 028	+3.0%
Rendement brut <sup>1,2</sup>	%	3.8	3.7	
Rendement net <sup>1,3</sup>	%	3.1	3.1	
Taux de vacance <sup>4</sup>	%	1.3	1.3	
Taux d'actualisation (réel) <sup>1</sup>	%	2.7	2.7	
<b>Projets de développement (nouvelles constructions)</b>				
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Valeur de bilan <sup>5</sup>	kCHF	90 410	69 559	+30.0%
Immeubles	Nombre	3	2	+1
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	30 137	34 780	-13.3%
Nombre de logements	Nombre	128	100	+28
<b>TOTAL</b>				
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
<b>Valeur de bilan du portefeuille immobilier</b>	<b>kCHF</b>	<b>1 222 170</b>	<b>1 204 259</b>	<b>+1.5%</b>
<b>Immeubles</b>	<b>Nombre</b>	<b>69</b>	<b>73</b>	<b>-4</b>
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	17 713	16 497	+7.4%
Nombre de logements	Nombre	2 029	2 099	-70

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				
<b>COMPTE DE RÉSULTAT</b>				
		<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>Δ</b>
<b>Revenus locatifs nets<sup>1</sup></b>	<b>kCHF</b>	<b>41 851</b>	<b>41 016</b>	<b>+2.0%</b>
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements <sup>2</sup>	kCHF	10 896	-10 041	
Résultat de la vente d'immeubles de placement	kCHF	4 813	864	+457.0%
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	45 556	19 789	+130.2%
<b>Bénéfice net</b>	<b>kCHF</b>	<b>30 493</b>	<b>8 306</b>	<b>+267.1%</b>
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	%	6.3	1.7	0.0%
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation	kCHF	34 661	29 830	+16.2%
<b>Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation)</b>	<b>kCHF</b>	<b>21 735</b>	<b>20 327</b>	<b>+6.9%</b>
<b>BILAN</b>				
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Total du bilan	kCHF	1 231 797	1 216 038	+1.3%
Fonds étrangers	kCHF	719 392	717 591	+0.3%
Fonds propres	kCHF	512 405	498 447	+2.8%
Quote-part fonds propres	%	41.6	41.0	
Loan-to-Value (LTV) <sup>4</sup>	%	53.9	54.8	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur la période) <sup>5</sup>	%	1.4	1.4	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture) <sup>6</sup>	%	1.2	1.4	
Durée rés.moyenne des engagements financiers (à la clôture) <sup>7</sup>	Années	6.5	7.3	

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)

<b>ACTION</b>				
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	16.80	16.80	0.0%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	30 062 833	30 062 833	0.0%
Capitalisation boursière	Mio. CHF	505	505	0.0%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés <sup>1</sup>	CHF	18.73	18.05	+3.7%
Disagio	%	-10.3	-6.9	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés <sup>1</sup>	CHF	17.04	16.58	+2.8%
Agio / (Disagio)	%	-1.4	+1.3	
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Bénéfice net par action <sup>2</sup>	CHF	1.01	0.28	+267.1%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation <sup>2</sup>	CHF	0.72	0.68	+6.9%

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

Ce communiqué contient explicitement ou implicitement certaines déclarations prospectives telles que « croire », « supposer », « s'attendre à », « prévoir », « planifier », « pouvoir », « pourraient », « être » au futur ou des expressions similaires concernant Fundamenta Real Estate SA et ses activités commerciales. De telles déclarations comportent des risques et des facteurs d'incertitude connus et inconnus, qui peuvent avoir pour conséquence que les résultats réels, la situation financière, les performances ou les réalisations de Fundamenta Real Estate SA peuvent différer sensiblement des informations fournies par les déclarations prospectives. Ce communiqué est daté du jour de sa publication. Fundamenta Real Estate SA n'est nullement tenue d'actualiser les déclarations prévisionnelles en cas de nouvelles informations, d'événements futurs ou pour toute autre raison.