



COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Annnonce événementielle au sens de l'art. 53 RC

Zoug, le 15 mars 2023

FUNDAMENTA REAL ESTATE SA ENREGISTRE UNE FOIS DE PLUS UN SOLIDE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL

- **Résultat opérationnel hors effet de réévaluation en hausse de 12.4% à CHF 19.9 millions**
- **Un effet de réévaluation positif entraînent un bénéfice net de CHF 22.3 millions**
- **Portefeuille immobilier en expansion de 10.7% à CHF 1216.4 millions**
- **Taux de vacance au plus bas à 1.6%**
- **Revenus locatifs nets réels en progression de 10.0% à CHF 40.9 millions**

Fundamenta Real Estate SA a augmenté ses revenus locatifs nets réels en 2022 de 10.0%, dépassant pour la première fois la barre des 40 millions (CHF 40.9 millions contre CHF 37.2 millions l'année précédente). L'acquisition de six immeubles existants, l'achèvement d'un projet de développement et son transfert en portefeuille ainsi qu'une nouvelle réduction du taux de vacance à 1.6% (2.5% l'année précédente) ont contribué à cette progression.

LE RÉSULTAT OPÉRATIONNEL A POURSUIVI SA PROGRESSION

Le bénéfice opérationnel net hors effet de réévaluation a augmenté de 12.4% au cours de l'exercice, passant de CHF 17.7 millions à CHF 19.9 millions. Cette croissance sur-proportionnelle aux revenus locatifs a permis d'établir un nouveau record. Ces chiffres réjouissants résultent notamment de l'approche de gestion active et intégrale que l'entreprise suit depuis des années. Elle a eu un effet positif sur les bénéfices, la rentabilité et la gestion des risques. En conséquence, la marge opérationnelle EBT (hors effet de réévaluation) a encore augmenté, passant de 54.0% à 55.1%.

Le bénéfice net ordinaire publié (y.c. effet de réévaluation) est passé de CHF 28.9 millions l'année précédente à CHF 22.3 millions. L'excellent résultat opérationnel a pu partiellement compenser la baisse du résultat de la réévaluation (CHF 3.9 millions contre CHF 15.3 millions en 2022, avant impôts). Mesuré aux fonds propres pondérés, il en résulte une rentabilité sur fonds propres (ROE) de 4.6% (6.5% en 2022) durant l'exercice.

«Cette année à nouveau, nos efforts pour développer notre portefeuille immobilier résidentiel de manière cohérente et prévoyante portent leurs fruits. Notre approche globale, qui tient compte de l'évolution démographique, des exigences liées au logement durable ainsi que les autres exigences du marché, a de nouveau permis d'obtenir un résultat réjouissant dans un contexte de marché turbulent», déclare Andreas Spahni, président et délégué du conseil d'administration.



LE PORTEFEUILLE IMMOBILIER POURSUIT SON EXPANSION

Au cours de l'exercice 2022, le portefeuille immobilier s'est encore élargi et, grâce à une croissance de 10.7% par rapport à l'année précédente, a atteint une valeur de bilan de CHF 1216.4 millions (CHF 1099.1 millions en 2021). Cette augmentation résulte principalement de l'acquisition de six immeubles existants et d'un attrayant terrain à bâtir, ainsi que de l'achèvement d'un projet de développement qui a pu être transféré en portefeuille.

ENGAGEMENTS FINANCIERS À LONG TERME

En raison de la durée résiduelle des engagements financiers de 6.2 ans (8.0 l'année précédente), le taux d'intérêt moyen pondéré est passé de 0.8% à 1.1% à la date de clôture, tandis que sur la même période, la Banque nationale suisse (BNS) a augmenté le taux directeur de 1.75% en trois étapes. Considéré sur l'ensemble de l'exercice, le taux d'intérêt moyen est resté à 0.8%.

AMÉLIORATION DE L'INTENSITÉ ÉNERGÉTIQUE ET DE L'INTENSITÉ DE CO₂

Fundamenta Real Estate applique depuis des années une stratégie de création de valeur respectueuse des critères de durabilité. Son approche de gestion globale assure les conditions optimales pour identifier et quantifier le potentiel de son ambitieuse stratégie de durabilité et de sa mise en œuvre en fonction des priorités.

Afin de mesurer ses avancées dans la protection de l'environnement et du climat, Fundamenta Real Estate SA a défini des courbes de réduction de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂. À la clôture de l'exercice, les valeurs réelles du portefeuille immobilier de la société sont de 71 kWh/m² SRE et 14 kg CO₂/m² SRE, ce qui représente une nouvelle amélioration par rapport à l'année précédente (75 kWh/m² SRE et 15 kg CO₂/m² SRE). De même, les valeurs effectives de l'intensité énergétique et de l'intensité de CO₂ sont inférieures aux valeurs cibles émanant des courbes de réduction.

UNE ACTION INFLUENCÉE PAR LES TENDANCES DU MARCHÉ

Après avoir augmenté de 26.7% au total les deux années précédentes, le cours de l'action a chuté de 17.2% pour atteindre CHF 16.10 au cours d'exercice (CHF 19.45 lors de l'exercice précédent) en raison des conditions du marché. Si l'on considère le dividende de CHF 0.55 par action distribué en avril 2022, la performance globale a chuté de 14.9% (+10.9%). La capitalisation boursière de la société à la fin de l'exercice atteignait CHF 484.0 millions (CHF 584.7 l'année dernière).

Au 31 décembre 2022, la valeur nette d'inventaire (net asset value, NAV) avant impôts différés s'élevait à CHF 18.26 par action (CHF 17.93 l'année précédente). Après impôts différés, la NAV a augmenté de CHF 16.66 à CHF 16.85. À la date de clôture du bilan, le marché des capitaux valorisait l'action avec un disagio de 4.5% (contre un agio de 16.7% l'année précédente) par rapport à la NAV après impôts différés.



AUGMENTATION DU BÉNÉFICE OPÉRATIONNEL PAR ACTION

Hors effet de réévaluation, le bénéfice net opérationnel par action a augmenté de 6.5% par rapport à l'année précédente, passant de CHF 0.62 à CHF 0.66.

Pour l'exercice 2022, le conseil d'administration propose à nouveau à l'assemblée générale ordinaire du 5 avril 2023 une distribution de CHF 0.55 par action. La société peut distribuer intégralement le dividende de la réserve d'apport en capital, ce qui signifie qu'il peut être payé sans retenue d'impôt anticipé. Le paiement sera effectué peu après l'approbation à l'assemblée générale.

La distribution proposée d'un total de CHF 16.5 millions correspond à un taux de distribution de 74.3% sur la base du bénéfice net publié. Par rapport au bénéfice net opérationnel hors effet de réévaluation, le taux de distribution est de 83.2%. Le dividende peut donc être payé entièrement à partir du résultat opérationnel cette année également. Sur la base du cours de l'action fin 2022, cela se traduit par un rendement sur distribution de 3.4%.

PERSPECTIVES

Fundamenta Real Estate SA a travaillé en profondeur sur la poursuite du développement de son portefeuille immobilier au cours de l'exercice 2022. Son action planifiée et sa gestion active se sont à nouveau traduites par une solide rentabilité.

La société continuera à se concentrer sur le développement de son portefeuille cette année. Malgré les nombreux défis, elle considère toujours le marché de l'immobilier résidentiel comme résilient. Forte de son orientation stratégique concentrée sur le logement, la société s'estime bien positionnée pour continuer à générer de la valeur ajoutée et maintenir une continuité de revenus élevés.

Lors de la prochaine assemblée générale, l'ensemble du conseil d'administration se présentera à sa réélection. A cet égard, Herbert Stoop a communiqué qu'il ne se représenterait pas à l'assemblée générale de 2024. Le conseil d'administration a déjà pris des mesures afin de trouver une personne remplaçante adéquate.



Informations supplémentaires

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
Daniel Kuster, Chief Executive Officer, daniel.kuster@fundamentagroup.com
Stefano Sanna, Global Head Investor Relations, stefano.sanna@fundamentagroup.com
Christian Gätzli, Chief Financial Officer, christian.gaetzi@fundamentagroup.com
Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, ricardo.ferreira@fundamentagroup.com

AGENDA

Assemblée générale 5 avril 2023
Publication du rapport semestriel 2023 5 septembre 2023

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU 5 AVRIL 2023

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 5 avril 2023 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 15 mars 2023 dans la Feuille officielle suisse du commerce (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 23 mars 2023 à 13h00 (clôture du registre des actions) et restera fermé du 23 mars 2023 à 13h00 au 5 avril 2023 inclus.

RAPPORT EN LIGNE

La société met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport annuel 2022 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 2022 («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 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 de marché et présentant l'impact le plus faible possible sur l'environnement. Son équipe interdisciplinaire et son approche globale de gestion d'actifs immobiliers lui permettent une création durable et pérenne de valeur.

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		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Valeur vénale ¹	kCHF	1 190 020	1 072 700	+10.9%
Immeubles	Nombre	75	68	+7
Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	15 867	15 775	+0.6%
Nombre de logements	Nombre	2 073	1 970	+103
Surface habitable	m ²	151 718	144 539	+5.0%
Surface de bureaux, commerciale, de vente	m ²	15 178	14 772	+2.7%
Quote-part résidentielle	%	93.6	93.3	
Revenus locatifs nets ¹	Nombre	42 768	40 260	+6.2%
Rendement brut ^{1,2}	%	3.6	3.8	
Rendement net ^{1,3}	%	2.9	3.1	
Taux de vacance ⁴	%	1.6	2.5	
Taux d'actualisation (réel) ¹	%	2.60	2.73	
Projets de développement (nouvelles constructions)		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Valeur de bilan ⁵	kCHF	26 368	26 380	-0.0%
Immeubles	Nombre	1	1	-
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	26 368	26 380	-0.0%
Nombre de logements	Nombre	50	27	+23
TOTAL		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%
Immeubles	Nombre	76	69	+7
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	16 005	15 929	+0.5%
Nombre de logements	Nombre	2 123	1 997	+126

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		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Revenus locatifs nets¹	kCHF	40 929	37 221	+10.0%
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements ²	kCHF	3 864	15 281	-74.7%
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	31 610	40 030	-21.0%
Bénéfice net	kCHF	22 267	28 943	-23.1%
Rendement des fonds propres (ROE) ³	%	4.6	6.5	
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation	kCHF	27 747	24 749	+12.1%
Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation)	kCHF	19 875	17 684	+12.4%
BILAN		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Total du bilan	kCHF	1 224 795	1 114 043	+9.9%
Fonds étrangers	kCHF	718 120	613 101	+17.1%
Quote-part de fonds étrangers	%	58.6	55.0	
Fonds propres	kCHF	506 675	500 942	+1.1%
Quote-part fonds propres	%	41.4	45.0	
Loan-to-Value (LTV) ⁴	%	54.7	51.4	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur la période) ⁵	%	0.8	0.8	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture) ⁶	%	1.1	0.8	
Durée rés.moyenne des engagements financiers (à la clôture) ⁷	Années	6.2	8.0	
Net Gearing ⁸	%	131.0	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 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				
		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	16.10	19.45	-17.2%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	30 062 833	30 062 833	-
Capitalisation boursière	Mio. CHF	484	585	-17.2%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés ¹	CHF	18.26	17.93	+1.8%
Agio / Disagio	%	-11.8	8.5	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés ¹	CHF	16.85	16.66	+1.1%
Agio / Disagio	%	-4.5	16.7	
Bénéfice net par action ²	CHF	0.74	1.02	-27.2%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation ²	CHF	0.66	0.62	+6.5%

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.