

## COMMUNIQUÉ DE PRESSE

### Annnonce événementielle au sens de l'article 53 du règlement de cotation

Zoug, le 4 septembre 2024

## Fundamenta Real Estate SA – Augmentation du bénéfice net et renforcement de l'attractivité du portefeuille

- **Augmentation de la valeur de marché du portefeuille immobilier à CHF 1'227.3 Mio.**
- **Revenus locatifs nets réels de CHF 20.7 Mio., au même niveau que l'exercice précédent**
- **Taux de vacance continuellement bas à 1.6%**
- **Effets de réévaluation positifs de CHF 4.5 Mio.**
- **Bénéfice net, y.c. résultat de la réévaluation, en hausse à CHF 12.2 Mio.**

Fundamenta Real Estate SA enregistre un premier semestre 2024 réjouissant. La compétitivité du portefeuille immobilier est améliorée en continue grâce à un montant d'investissement d'un total de CHF 14.0 Mio. (S1 2023: CHF 4.2 Mio.) dans des projets de développement ainsi que dans l'immeuble de Kilchberg (ZH). Ce dernier est adjacent à un immeuble qui est déjà en portefeuille et qui nous offre un potentiel hautement intéressant de développement. Le désinvestissement de l'immeuble à Berikon (AG), dont la vente a été effectuée au début de l'année 2024, a également contribué à améliorer la qualité du portefeuille. Toutes les activités du portefeuille ont été systématiquement mises en œuvre en accord avec la stratégie de durabilité de la société.

Au 30 juin 2024, le résultat se traduit par une augmentation de la valeur de bilan du portefeuille immobilier à CHF 1'227.3 Mio. (31 décembre 2023: CHF 1'204.3 Mio.) et d'un portefeuille immobilier composé de 69 immeubles existants et de trois projets de développement.

Malgré le recyclage du capital au deuxième semestre 2023 et la vente de l'immeuble existant à Berikon (AG) au cours du premier semestre 2024, les revenus locatifs nets de Fundamenta Real Estate SA se sont établis à CHF 20.7 Mio. au premier semestre 2024, soit presque au niveau du premier semestre 2023 (CHF 20.6 Mio.). Le taux de vacance reste continuellement bas à 1.6% (2023: 1.3%).

### Effet de réévaluation positif et hausse du bénéfice net

Par rapport au premier semestre 2023, la charge fiscale a augmenté, passant de CHF 1.6 Mio. à CHF 2.9 Mio. La charge fiscale de l'exercice précédent était exceptionnellement basse en raison de l'activation d'actifs d'impôts différés résultant de pertes fiscales reportées utilisables. Le bénéfice net opérationnel avant réévaluation a donc diminué au premier semestre 2024 par rapport à la même période de l'année précédente pour s'établir à CHF 9.2 Mio. (S1 2023: CHF 10.6 Mio.).

Au 30 juin 2024, un résultat positif de la réévaluation (avant impôts différés) de CHF 4.5 Mio. a pu être enregistré (S1 2023: - CHF 3.8 Mio.). Cette réévaluation reflète à la fois la large diversification et la forte attractivité du portefeuille immobilier, ainsi que la demande élevée de logements et la hausse des loyers.

En raison de l'effet de réévaluation positif et du solide résultat opérationnel, le bénéfice net est passé de CHF 5.0 Mio. au premier semestre 2023 à CHF 12.2 Mio..



### **Une distribution de dividendes exonérée d'impôt anticipé inchangée**

Comme lors de l'exercice précédent, les actionnaires ont de nouveau bénéficié d'une distribution exonérée d'impôt anticipé de CHF 0.55 par action. En tenant compte du cours de clôture au 30 juin 2024 (CHF 15.95) et du dividende, le rendement total s'est élevé à -1.8% (S1 2023: 4.4%). La capitalisation boursière s'élevait à CHF 479.5 Mio. (31 décembre 2023: CHF 505.1 Mio.).

### **Part élevée de capitaux étrangers à taux fixe**

À la date de clôture du bilan, les fonds propres ont diminué en raison de la distribution du dividende aux actionnaires pour s'établir à CHF 494.1 Mio. (31 décembre 2023: CHF 498.5 Mio.). Le dividende, les investissements dans des projets de développement et de repositionnement ainsi que l'acquisition de l'immeuble de Kilchberg (ZH) ont été financés par le cash-flow opérationnel généré au premier semestre 2024, le produit de la vente de l'immeuble à Berikon (AG) ainsi que par des capitaux étrangers. Ainsi, les engagements financiers ont augmenté de CHF 25.0 Mio., passant de CHF 660.3 Mio. à CHF 685.3 Mio. En conséquence, la part des fonds propres s'établit à 39.8% (41.0% au 31 décembre 2023).

Au 30 juin 2024, la durée résiduelle des engagements financiers est de 6.7 ans (contre 7.3 ans). Le taux d'intérêt moyen a baissé à 1.3% (contre 1.4%).

La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a diminué à CHF 18.00 par action en raison de la distribution du dividende (31 décembre 2023: CHF 18.05). Après impôts différés, la VNI à la date de clôture du bilan s'élevait à CHF 16.44 par action (contre CHF 16.58). À cette même date, le marché des capitaux a évalué l'action avec une décote de 3.0% (prime de 1.3%).

### **Reprise de l'asset manager par Swiss Prime Site AG**

Au printemps 2024, la reprise Fundamenta Group (Schweiz) AG par Swiss Prime Site AG (SPS) a été conclue. Le contrat de gestion existant avec Fundamenta Group (Schweiz) AG reste inchangé et est maintenu avec les mêmes exigences élevées en matière de qualité. La mise en œuvre continue de la stratégie éprouvée avec une approche active et globale d'asset management immobilier est ainsi garantie à l'avenir.

### **Perspectives**

Fundamenta Real Estate SA continuera de suivre de près l'évolution du marché et de procéder systématiquement à un contrôle complet et régulier du portefeuille en ce qui concerne la conformité à la stratégie, les facteurs de risque et le potentiel de développement. Si nécessaire, des mesures appropriées seront prises pour garantir la compétitivité et la continuité des revenus qui en découle. Il est prévu d'augmenter les revenus locatifs du portefeuille existant au second semestre 2024 et de poursuivre l'optimisation des coûts. Différentes options d'action concernant la structure du capital sont aussi examinées activement. Toutes ces mesures, associées à la mise en œuvre constante de la stratégie éprouvée, restent le principe directeur de la société et contribueront à l'avenir à générer une plus-value et à assurer une grande continuité des revenus.

### **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

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, [ricardo.ferreira@fundamentagroup.com](mailto:ricardo.ferreira@fundamentagroup.com)

Stefano Sanna, Head Investor Relations, [stefano.sanna@fundamentagroup.com](mailto:stefano.sanna@fundamentagroup.com)

Christian Gätzi, Chief Financial Officer, [christian.gaetzi@fundamentagroup.com](mailto:christian.gaetzi@fundamentagroup.com)

### **Agenda**



Publication des comptes annuels 2024 12 mars 2025  
Assemblée générale 9 avril 2025

### **Rapport en ligne**

Fundamenta Real Estate SA met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport semestriel 2024 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 2024 («Compact») en version imprimée. Le rapport compact est disponible en français et en allemand.

[gb.fundamentarealestate.ch/hjb2024](http://gb.fundamentarealestate.ch/hjb2024)

### **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. 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, n° de valeur: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

PORTEFEUILLE IMMOBILIER				
Immeubles en portefeuille		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Valeur vénale <sup>1</sup>	kCHF	1 144 080	1 134 700	+0.8%
Immeubles	Nombre	69	71	-2
Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	16 581	15 982	+3.7%
Nombre de logements	Nombre	1 974	1 999	-25
Surface habitable	m <sup>2</sup>	144 595	146 216	-1.1%
Surface de bureaux, commerciale, de vente	m <sup>2</sup>	14 856	14 926	-0.5%
Quote-part résidentielle	%	93.7	93.6	
Revenus locatifs nets <sup>1</sup>	Nombre	43 194	42 028	+2.8%
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>	%	1.6	1.3	
Taux d'actualisation (réel) <sup>1</sup>	%	2.7	2.7	
Projets de développement (nouvelles constructions)		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Valeur de bilan <sup>5</sup>	kCHF	83 233	69 559	+19.7%
Immeubles	Nombre	3	2	+1
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	27 744	34 780	-20.2%
Nombre de logements	Nombre	128	100	+28
<b>TOTAL</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
<b>Valeur de bilan du portefeuille immobilier</b>	<b>kCHF</b>	<b>1 227 313</b>	<b>1 204 259</b>	<b>+1.9%</b>
<b>Immeubles</b>	<b>Nombre</b>	<b>72</b>	<b>73</b>	<b>-1</b>
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	17 046	16 497	+3.3%
Nombre de logements	Nombre	2 102	2 099	+3

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 2024	S1 2023	Δ
<b>Revenus locatifs nets<sup>1</sup></b>	<b>kCHF</b>	<b>20 668</b>	<b>20 581</b>	<b>+0.4%</b>
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements <sup>2</sup>	kCHF	4 529	-3 794	
Résultat de la vente d'immeubles de placement	kCHF	384	-	
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	19 418	10 784	+80.1%
<b>Bénéfice net</b>	<b>kCHF</b>	<b>12 232</b>	<b>5 045</b>	<b>+142.5%</b>
Rendement des fonds propres (ROE) <sup>3</sup>	%	4.3	3.1	
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation	kCHF	14 889	14 577	+2.1%
<b>Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation)</b>	<b>kCHF</b>	<b>9 190</b>	<b>10 559</b>	<b>-13.0%</b>
<b>BILAN</b>		<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Total du bilan	kCHF	1 240 645	1 216 038	+2.0%
Fonds étrangers	kCHF	746 501	717 591	+4.0%
Fonds propres	kCHF	494 144	498 447	-0.9%
Quote-part fonds propres	%	39.8	41.0	
Loan-to-Value (LTV) <sup>4</sup>	%	55.8	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>	%	1.3	1.4	
Durée rés.moyenne des engagements financiers (à la clôture) <sup>7</sup>	Années	6.7	7.3	
Net Gearing <sup>8</sup>	%	138.4	132.0	

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

<b>ACTION</b>				
		<b>S1 2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	15.95	16.80	-5.1%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	30 062 833	30 062 833	-
Capitalisation boursière	Mio. CHF	480	505	-5.1%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés <sup>1</sup>	CHF	18.00	18.05	-0.3%
Disagio	%	-11.4	-6.9	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés <sup>1</sup>	CHF	16.44	16.58	-0.9%
Agio / (Disagio)	%	-3.0	+1.3	
		<b>S1 2024</b>	<b>S1 2023</b>	<b>Δ</b>
Bénéfice net par action <sup>2</sup>	CHF	0.41	0.17	+142.5%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation <sup>2</sup>	CHF	0.31	0.35	-13.0%

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

NE PAS PUBLIER OU DISTRIBUER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA, AU JAPON OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION OÙ UNE TELLE PUBLICATION OU DISTRIBUTION SERAIT ILLÉGALE.

Le présent communiqué de presse ne constitue pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat ou de souscription d'actions. Il ne constitue pas un prospectus ni une communication de ce genre au sens de la loi fédérale sur les services financiers (LSFin) dans sa version en vigueur. Des copies de ce communiqué de presse ne peuvent pas être envoyées à ou depuis des juridictions ou distribuées dans des juridictions où cela est interdit ou prohibé par la loi. Les informations contenues dans le présent document ne constituent pas une offre de vente ou la sollicitation d'une offre d'achat dans une juridiction où une telle offre ou sollicitation serait illégale avant la prise de mesures supplémentaires en vertu des lois de cette juridiction.

Des parties de ce communiqué de presse représentent le cas échéant une publicité pour des instruments financiers au sens de l'article 68 de la loi fédérale sur les services financiers du 15 juin 2018.

Toute décision d'achat ou de souscription de nouvelles actions de Fundamenta Real Estate SA doit être prise exclusivement sur la base du prospectus. En outre, il est recommandé aux investisseurs de se faire conseiller par leur banque ou leur conseiller financier.

Ce communiqué de presse contient certaines déclarations prospectives, par exemple des déclarations utilisant les mots «pense», «suppose», «s'attend» ou des expressions similaires. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui peuvent faire que les résultats réels, la situation financière, le développement ou les performances de l'entreprise diffèrent sensiblement de ceux exprimés ou sous-entendus par ces déclarations. Compte tenu de ces incertitudes, les lecteurs ne doivent pas accorder une confiance excessive à ces déclarations prospectives. L'entreprise n'assume aucune responsabilité quant à la mise à jour de ces déclarations prévisionnelles ou à leur conformité à des événements ou développements futurs.

Ce communiqué de presse et les informations qu'il contient ne peuvent être distribués ou transmis aux États-Unis d'Amérique ou à des personnes de nationalité américaine (y compris des personnes morales) ou à des publications ayant une diffusion générale aux États-Unis. Toute violation de ces restrictions peut constituer une violation des lois américaines sur les valeurs mobilières. Les actions de Fundamenta Real Estate SA ne sont pas proposées à la vente aux États-Unis ou à des personnes de nationalité américaine. Ce communiqué de presse ne constitue pas une offre d'achat ou de souscription d'actions.

Toute offre d'actions dans un État membre de l'UE s'adresse exclusivement à des investisseurs qualifiés au sens du règlement (UE) 2017/1129 (le «règlement Prospectus»).