

# L'attrait des immeubles de rapport augmente de nouveau

Chers actionnaires,

Le portefeuille immobilier de Fundamenta Real Estate SA a continué à faire preuve de stabilité opérationnelle au cours du premier semestre 2024, et nous avons pu consolider notre portefeuille en vendant de manière ciblée un immeuble peu conforme à notre stratégie et en achetant sur un site existant. Nous nous concentrons en outre sur le développement de nos nouvelles constructions dans la région de Zurich et sur le repositionnement de certains immeubles du portefeuille.

## LA STABILITÉ DES PRIX ET LA BAISSÉ DES TAUX DIRECTEURS SE HEURTENT À L'AUGMENTATION DES MARGES DES BANQUES

La double hausse du taux de référence, avec ses effets différés sur les loyers, ne semble pas avoir pesé davantage sur l'inflation en Suisse, et l'évolution générale du niveau des prix a permis à la banque centrale de réduire son taux directeur à deux reprises dès le premier semestre. Sur le long terme, les hypothèques à taux fixe n'ont toutefois guère évolué. L'attente d'un taux d'intérêt d'environ un pour cent à la fin de l'année est déjà prise en compte dans les prix et, dans le même temps, les banques augmentent leur marge sur les opérations de financement.

L'immigration élevée et persistante depuis des années, avec un pic l'année dernière, se heurte à un taux de construction toujours lent et en baisse. La forte demande de logements continue à s'aggraver, entraînant une hausse des loyers demandés. Depuis longtemps, la pénurie de logements ne se limite plus aux grandes villes et aux agglomérations, mais touche également la périphérie de manière accrue.

Les placements immobiliers indirects profitent du contexte économique, avec un front des taux d'intérêt nettement détendu et une demande de logements toujours élevée. Les nouvelles locations permettent de surcroît d'obtenir des loyers proches du marché. Nous estimons que le marché des immeubles de rendement reste très stable, avec un faible potentiel d'évolution négative.

Le conseil d'administration confirme la stratégie qu'il poursuit depuis des années, à savoir une activité opérationnelle stable et un portefeuille durable de logements neufs situés dans des zones centrales.

## DÉVELOPPEMENT CIBLÉ DU PARC IMMOBILIER ET PROJETS DE CONSTRUCTION PROMETTEURS

Au cours du premier semestre 2024, l'immeuble de Berikon a pu être vendu avec profit sur le marché et, parallèlement, nous avons réussi à acquérir, sur un site existant à Kilchberg, un immeuble voisin de construction identique avec un parking souterrain commun. Cette acquisition renforce la région attractive de Zurich dans notre portefeuille et nous donne des options pour l'avenir.

Nos projets de construction et de repositionnement avancent comme prévu et apporteront des revenus locatifs supplémentaires au portefeuille ces prochaines années. L'achèvement et la remise en location du repositionnement à Opfikon-Glattbrugg se sont très bien déroulés, et pour les vastes travaux de rénovation de l'immeuble de l'Oberdorfstrasse à Dietikon, nous attendons l'achèvement et la remise en location avant la fin de l'année.

## REPRISE DE FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG PAR SWISS PRIME SITE AG

Le 15 avril 2024, la reprise de la branche immobilière de Fundamenta Group et donc de Fundamenta Group

(Schweiz) AG par Swiss Prime Site (SPS) est devenue juridiquement effective lors du closing. L'équipe de gestion d'actifs de longue date sera reprise par SPS, et nous pourrions continuer à compter à l'avenir sur des prestations complètes en faveur de Fundamenta Real Estate AG. La stratégie de placement est maintenue et le conseil d'administration se réjouit de collaborer avec SPS, le plus grand gestionnaire d'actifs immobiliers de Suisse.

**L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE  
CONFIRME LA POLITIQUE DE DIVIDENDES  
ET ÉLIT RAMONA LINDENMANN  
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

L'assemblée générale ordinaire de Fundamenta Real Estate SA du 10 avril 2024 a approuvé à une large majorité toutes les propositions du conseil d'administration. Outre les comptes annuels, la décharge aux organes directeurs et l'approbation de la rémunération des membres du conseil d'administration et de la direction, les actionnaires ont décidé pour la quatrième fois consécutive de distribuer un dividende de CHF 0.55 par action à partir des réserves issues d'apports de capital. La distribution a été largement soutenue par le résultat opérationnel.

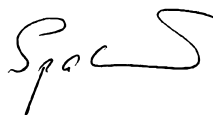
Nous nous réjouissons de l'élection de Ramona Lindenmann, CEO et copropriétaire de smeyers Immobilien AG, comme nouvelle membre du conseil d'administration. En outre, les quatre membres du conseil d'administration soumis à réélection ont été confirmés par l'assemblée générale.

L'adaptation des statuts prévoyant l'instauration d'une marge de fluctuation du capital était incontestée et permet à la société une croissance flexible.

**LA RÉTICENCE À INVESTIR  
DANS L'IMMOBILIER INFLUENCE  
LA PERFORMANCE DES ACTIONS**

Les changements rapides intervenus sur les marchés des capitaux ces deux dernières années, avec une hausse marquée du niveau des taux d'intérêt et désormais une nouvelle baisse des taux directeurs, ont tenu les investisseurs à l'écart de nouveaux placements immobiliers. Les incertitudes concernant la croissance économique future se reflètent dans le cours des actions de nombreuses sociétés immobilières, avec des baisses parfois considérables. Dans ce contexte difficile, la performance de l'action Fundamenta Real Estate a également été sous pression au premier semestre 2024, avec une faible activité de négoce à la bourse.

Les défis restent importants malgré les premiers ajustements des taux directeurs, mais il ne faut pas s'attendre à des corrections de prix en raison de la forte demande de logements et de la hausse des loyers du marché. Le marché des utilisateurs, toujours vigoureux, continue de plaider en faveur des investissements dans l'immobilier résidentiel, et la raréfaction croissante des logements disponibles conforte le conseil d'administration dans sa stratégie.



Andreas Spahni  
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer  
Vice-président du conseil d'administration