

Les temps incertains stimulent le marché de l'immobilier résidentiel

Chères et chers actionnaires,

Au premier semestre 2025, nous avons pu augmenter encore notre rentabilité grâce à des activités de portefeuille ciblées et poursuivre résolument l'orientation stratégique de notre portefeuille immobilier. Trois immeubles ont été vendus avec succès et de manière rentable dans le cadre du recyclage du capital. Parallèlement, nous avons achevé comme prévu les développements du Feldblumenweg à Zurich et le repositionnement du Claragrabben à Bâle. Nous poursuivrons à l'avenir une gestion de portefeuille active dans le but de développer durablement notre rentabilité opérationnelle.

UN MARCHÉ IMMOBILIER SUISSE ATTRACTIF MALGRÉ LES INCERTITUDES MONDIALES

Malgré les tensions géopolitiques et la volatilité de l'économie mondiale, le marché immobilier suisse se montre solide. Le recul des taux d'inflation en Europe et en Suisse ainsi que la force du franc ont un effet modérateur sur les prix. La conjoncture industrielle s'affaiblit également et les premières tendances déflationnistes sont perceptibles. La Banque nationale suisse a réagi par deux baisses de ses taux d'intérêt à zéro, un retour à des taux d'intérêt négatifs reste possible. Dans ce contexte, les investissements immobiliers suisses conservent leur attractivité.

Compte tenu du déséquilibre persistant entre l'offre et la demande, le marché immobilier suisse reste tendu. La forte immigration se heurte à une activité de construction insuffisante, ce qui entraîne une demande excédentaire et une hausse des loyers. Nous sommes particulièrement critiques face au ralentissement croissant des procédures d'autorisation. Les oppositions de longue durée et les intérêts particuliers menacent la sécurité de la planification et pèsent sur le développement économique et la cohésion sociale.

Les constructions neuves de remplacement sont souvent critiquées, mais on oublie que seule la densification permet de remédier efficacement à la pénurie de logements et à la hausse des loyers. Les constructions neuves de remplacement offrent une grande efficacité énergétique et répondent aux critères ESG essentiels, ce qui n'est pas possible avec des rénovations seules. La production actuelle de logements est inférieure d'environ 25% à la moyenne des années 2004–2018, une tendance qui coïncide avec la baisse des permis de construire¹.

Dans le contexte de retour à des taux d'intérêt bas, le conseil d'administration réaffirme sa stratégie éprouvée: un portefeuille durable avec des logements à l'état neuf à des emplacements attractifs et de grande qualité, réalisé grâce à des repositionnements et des projets de nouvelles constructions.

DÉVELOPPEMENT CIBLÉ DU PORTEFEUILLE ET INVESTISSEMENTS DANS L'AVENIR

Au premier semestre 2025, nous avons poursuivi notre stratégie de portefeuille de manière active. Les biens immobiliers de Richterswil (ZH) ainsi que de l'Ottostrasse et de la Josefstrasse à Zurich ont été vendus avec succès. Les fonds libérés sont investis dans des projets de développement en cours et renforcent notre base de fonds propres.

L'achèvement du nouveau développement du Feldblumenweg à Zurich et le repositionnement du Claragrabben à Bâle en sont deux jalons. Les deux biens ont été intégrés au portefeuille avec un taux de location élevé, avec des revenus locatifs nettement supérieurs aux estimations de la valeur de marché.

Le nouveau bâtiment de remplacement à Dietikon, dans le canton de Zurich, progresse rapidement; les travaux de gros œuvre sont terminés à la date de référence de la période sous revue. L'installation des fenêtres et les travaux d'aménagement intérieur sont en cours. Le premier

¹ Raiffeisen Suisse: «Immobilier Suisse T2/2025»

coup de pioche a été donné en mai à Wallisellen et le repositionnement de la Hallwylstrasse à Zurich se déroule comme prévu depuis février. D'autres projets sont prévus à Zurich pour le second semestre: le début des travaux de rénovation totale de l'immeuble de l'Ekkehardstrasse et le nouveau bâtiment de remplacement de la Rigistrasse, pour lequel nous attendons toujours le permis de construire.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONFIRME LA STRATÉGIE ET L'AUGMENTATION DU DIVIDENDE

Lors de l'assemblée générale ordinaire du 9 avril 2025, les actionnaires ont approuvé toutes les propositions du conseil d'administration.

Le dividende a été augmenté de 9.1% à CHF 0.60 par action nominative et a de nouveau été versé à partir des réserves de capital, exonéré de l'impôt anticipé. En outre, les comptes annuels, la décharge aux organes et les rémunérations ont été approuvés sans voix contre.

Les membres du conseil d'administration Ramona Lindenmann, Frédéric de Boer, Niels Roefs et Hadrian Rosenberg ont été réélus. Andreas Spahni a été confirmé en tant que président et délégué du conseil d'administration.

L'ÉVOLUTION POSITIVE DU COURS REFLÈTE LA FORCE OPÉRATIONNELLE

L'action de Fundamenta Real Estate SA a enregistré au premier semestre 2025 une hausse réjouissante de 8.3% à CHF 18.20. Nous observons une hausse de la demande pour notre titre dans le contexte d'une légère augmentation de l'activité commerciale. Le conseil d'administration continue de travailler à l'augmentation de la liquidité sur le marché et met en œuvre la stratégie de croissance et de rendement dans l'intérêt des investisseurs et investisseuses. L'objectif est de continuer à renforcer la rentabilité et la base de fonds propres par des optimisations de portefeuille et une croissance ciblée et ainsi d'augmenter la capitalisation boursière et la capacité de négoce de notre action.

STRATÉGIE DE CROISSANCE SOUTENUE PAR UNE ÉVOLUTION STABLE DU COURS

Depuis des années, nous prouvons notre rentabilité, même dans un environnement exigeant. Grâce à un recyclage des

capitaux ciblé et à une gestion active du portefeuille, nous avons pu augmenter continuellement le bénéfice d'exploitation par action. Grâce à de nouvelles levées de fonds, nous voulons continuer à renforcer la base de fonds propres et améliorer les liquidités.

La baisse des taux d'intérêt de la banque centrale et la demande toujours élevée dans le segment des logements locatifs rendent les placements immobiliers toujours attractifs pour les investisseuses et investisseurs orientés vers le long terme.

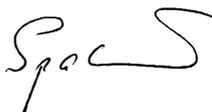
DES PERSPECTIVES PROMETTEUSES POUR NOS INVESTISSEURS ET INVESTISSEUSES

Les étapes de croissance à venir offrent des opportunités évidentes. Grâce à des mesures ciblées, nous renforçons notre base de capital et notre rentabilité. Les résultats positifs de ces dernières années confirment notre stratégie: adaptations continues du portefeuille, efficacité opérationnelle et augmentation de la valeur dans l'intérêt de nos actionnaires.

Le recyclage des capitaux réduit certes le rendement courant, mais augmente le résultat et pose les bases d'une croissance future, d'une capitalisation boursière plus élevée et d'une croissance durable des dividendes.

Nous vous remercions de votre confiance et de votre soutien et nous réjouissons des prochaines étapes de développement.

Sincères salutations,



Dr Andreas Spahni
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil d'administration