

La pénurie structurelle de logements renforce le marché immobilier résidentiel suisse

Chère actionnaire, cher actionnaire,

Pour Fundamenta Real Estate SA, le premier semestre 2026 a été marqué par un contexte macroéconomique et immobilier difficile. Les tensions géopolitiques, la conjoncture économique morose et des interventions réglementaires croissantes ont eu une incidence notable sur le cadre de nos activités. Toutefois, ces conditions nous permettent de constater une fois de plus la résilience intrinsèque du marché immobilier résidentiel suisse, en particulier dans les centres économiques et leurs agglomérations. Dans ce contexte, nous avons pu consolider davantage notre positionnement stratégique et nous concentrons résolument sur une création de valeur durable pour nos actionnaires.

Sur le plan opérationnel, la Société a continué d'afficher une évolution stable au cours du premier semestre 2026. Les fonds levés dans le cadre de l'augmentation de capital ont d'ores et déjà pu être investis de manière ciblée au 30 juin 2026. Parallèlement, nous disposons d'un pipeline d'acquisitions prometteur pour la poursuite du développement du portefeuille.

MALGRÉ UN RECU DE L'IMMIGRATION, LA DEMANDE DE LOGEMENTS RESTE ÉLEVÉE

La forte hausse des prix de l'énergie liée au conflit avec l'Iran et les incertitudes géopolitiques persistantes exercent des vents contraires sur la conjoncture mondiale. Pour l'année en cours, on table sur une croissance du PIB suisse nettement inférieure à la moyenne de 0.9%. Dans le même temps, la hausse des prix de l'énergie devrait faire grimper ponctuellement l'inflation, qui devrait s'établir à 0.6% en moyenne malgré la vigueur du franc suisse.

Dans ce contexte de ralentissement de la croissance économique, les effets stimulants de l'immigration sur la demande devraient s'atténuer par rapport aux années précédentes. Ils conservent toutefois un niveau élevé et continuent de se heurter à une offre de logements dont la croissance est limitée, notamment dans les centres économiques et leurs agglomérations. Selon le recensement des logements vacants réalisé au 1^{er} juin 2025, le taux de vacance en Suisse est d'environ 1.0%. Ce taux est inférieur à 0.5% dans le canton de Zurich, et il est de seulement 0.1% dans la ville de Zurich. Plus que d'une pénurie, il s'agit ici davantage d'une insuffisance structurelle.

Dans le même temps, l'activité de construction reste en deçà des besoins. Le renforcement des exigences réglementaires, la complexité des procédures d'autorisation et la longueur des procédures de recours retardent considérablement la création de nouveaux logements.

Vous trouverez une analyse approfondie des dernières évolutions politiques et réglementaires sur le marché immobilier suisse dans l'article de Robert Weinert, Head Research et associé chez Wüest Partner à Zurich. Dans notre rubrique «Perspectives» (page 29), il aborde les répercussions des récentes votations populaires, les évolutions actuelles dans le secteur de la construction de logements ainsi que les conséquences possibles des nouvelles initiatives réglementaires sur le marché immobilier résidentiel suisse.

INTERVENTIONS POLITIQUES SUR LE MARCHÉ AYANT DES CONSÉQUENCES DE GRANDES AMPLEURS

Le Conseil fédéral a proposé de renforcer la «Lex Koller», la loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE), et prévoit de soumettre à l'avenir également les sociétés immobilières et fonds immobiliers cotés en bourse aux restrictions existantes applicables aux investisseurs étrangers. Cela aurait des répercussions importantes sur le marché immobilier et le marché des capitaux suisses.

À l'avenir, les bourses et les intermédiaires financiers seraient ainsi tenus de vérifier, avant chaque transaction, si l'acquéreur est une personne résidant à l'étranger, ce qui entraînerait une charge administrative considérable. Il devrait en résulter une hausse significative des coûts de transaction, une baisse de la liquidité du marché et des réajustements potentiellement profonds dans les pratiques de négoce boursier.

Les experts craignent que la complexité augmente à un point tel que le modèle économique des placements immobiliers cotés soit menacé et que cela engendre, dans certains cas extrêmes, des retraits de la cotation. Les risques économiques sont considérables, car l'attractivité des placements immobiliers cotés en bourse repose en grande partie sur la liquidité du marché. Une baisse de cette liquidité pourrait entraîner d'importantes pertes de valeur, ce qui aurait des répercussions négatives notamment sur les fonds de prévoyance.

Dans le même temps, on ne sait pas clairement si et comment les dispositions proposées pourraient être mises en œuvre dans la pratique, par exemple dans le cadre du commerce international ou pour des instruments d'investissement indirects tels que les ETF. Il existe en outre un risque que les acteurs du marché se retirent de celui-ci en raison des incertitudes juridiques et des risques liés à la responsabilité.

Le fait que les avantages escomptés de cette mesure ne soient pas suffisamment étayés est particulièrement préoccupant. Le risque est également qu'une limitation des apports de capitaux complique le financement des nouvelles constructions et des rénovations, ce qui pèserait encore davantage sur l'offre de logements.

LE PRÉSIDENT A ANNONCÉ SA DÉMISSION À LA PROCHAINE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Lors de l'assemblée générale ordinaire de Fundamenta Real Estate SA du 1^{er} avril 2026, les actionnaires ont approuvé toutes les propositions du Conseil d'administration, confirmant ainsi l'orientation stratégique de la Société. La marge de fluctuation du capital a également été renouvelée, ce qui permet à la Société de continuer à disposer de la flexibilité financière et stratégique nécessaire à la mise en œuvre de sa stratégie de croissance et de gestion de portefeuille.

Lors de l'Assemblée générale, Andreas Spahni a également annoncé qu'après avoir occupé pendant 18 ans la fonction de président du Conseil d'administration, il ne se représenterait pas lors de la prochaine Assemblée générale. Dans cette perspective, le Conseil d'administration a lancé très tôt le processus de succession et mis en place une commission de sélection. L'objectif est d'assurer la continuité de la direction stratégique de la Société tout en posant les jalons pour réussir son développement futur.

PERSPECTIVES ET ÉVOLUTION DE L'ACTION FUNDAMENTA

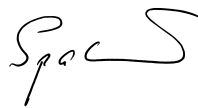
Le Conseil d'administration et la Direction sont convaincus que Fundamenta Real Estate SA dispose d'un portefeuille de grande qualité et largement diversifié, ainsi que d'une base de revenus stable à long terme. Cette solidité fondamentale représente la base d'un développement fiable et attractif de la Société, indépendamment des fluctuations à court terme du marché.

Dans ce contexte, le cours boursier actuel ne reflète pas pleinement la valeur intrinsèque à long terme et le potentiel de la Société. Le développement en cours de nos opérations, combiné à la qualité élevée de nos biens immobiliers et à notre stratégie clairement définie, confirme notre appréciation positive de l'évolution future de la valeur.

La mise en œuvre rigoureuse de nos priorités stratégiques reste à cet égard essentielle. Celles-ci prévoient notamment de poursuivre le développement ciblé du portefeuille, de garantir et de renforcer la stabilité de nos flux de trésorerie ainsi que d'utiliser notre capital de manière disciplinée et axée sur la valeur. Parallèlement, le Conseil d'administration examine régulièrement les structures existantes et analyse les exigences du marché afin de renforcer en permanence le positionnement de la Société et d'accroître encore la transparence vis-à-vis du marché des capitaux.

Notre objectif est d'accroître continuellement la valeur durable de l'entreprise et, par là-même, de renforcer encore davantage l'attractivité de l'action Fundamenta Real Estate. Nous sommes convaincus que le développement soutenu de nos opérations et la solidité fondamentale de la Société se refléteront de plus en plus dans le cours de l'action à moyen et long terme.

Avec nos sincères salutations,



Dr Andreas Spahni
Président et délégué
du Conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président
du Conseil d'administration