

Un résultat annuel satisfaisant grâce à des mesures actives de gestion du portefeuille

Chères et chers actionnaires,

Le portefeuille immobilier résidentiel de Fundamenta Real Estate SA a réussi une nouvelle fois à augmenter son bénéfice net d'exploitation dans un contexte de marché plus favorable. Y ont contribué tout particulièrement les mesures ciblées de gestion du portefeuille, avec la vente de quatre biens immobiliers anciens, l'achat du bien voisin sur le site existant de Kilchberg (ZH) et l'achèvement des repositionnements à Glattbrugg (ZH) et Dietikon (ZH). Les baisses des taux directeurs que nous avons connues au cours de l'année dernière et les signaux indiquant de nouvelles baisses possibles ont rendu les investissements immobiliers à nouveau attractifs. La pénurie persistante de logements contribue à la hausse des loyers, même pour les immeubles existants, tandis que le contexte actuel du marché conduit à une réévaluation à la hausse de notre portefeuille immobilier.

LES INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS GAGNENT NETTEMENT EN ATTRACTIVITÉ

En raison de la forte baisse des taux d'intérêt et de la pression à la hausse persistante sur les loyers, les investissements immobiliers sont redevenus attrayants pour de nombreux investisseurs. Qui plus est, la perspective de nouvelles baisses des taux directeurs laisse entrevoir un potentiel supplémentaire.

Les perspectives de bénéfices se sont à nouveau améliorées dans un contexte de taux d'intérêt positifs et sont désormais nettement supérieures aux rendements des obligations à taux fixe. Parallèlement, nous constatons une hausse des prix du marché, entraînant une légère baisse des taux de distribution. L'écart de rendement par rapport aux obligations d'État à 10 ans s'est à nouveau creusé considérablement, plaidant en faveur des investissements immobiliers.

Au cours de l'année dernière, la pénurie de logements s'est déplacée des agglomérations vers les zones rurales. Par ailleurs, la situation déjà tendue dans les centres urbains s'est encore aggravée.

Le marché en dit long : les logements font défaut et des solutions doivent être trouvées de toute urgence pour y remédier. Grâce à des repositionnements et à des constructions neuves de remplacement, nous élargissons constamment notre offre de logements modernes et neufs et sommes en mesure de louer rapidement nos projets de développement et de repositionnement à des prix intéressants et proches du marché sur les différents sites.

DÉVELOPPEMENTS RÉUSSIS DU PORTEFEUILLE EXISTANT ET RÉORGANISATION DU PORTEFEUILLE

Après avoir achevé avec succès l'année dernière la restructuration des propriétés de Glattbrugg et de Dietikon, qui sont désormais entièrement louées, nous prévoyons d'achever les travaux de transformation du Claragraben à Bâle et de finaliser les travaux de la construction neuve de remplacement du Feldblumenweg à Zurich au premier semestre 2025, où nous proposerons, à partir de la mi-2025, 52 appartements modernes à l'empreinte écologique contemporaine au lieu des 24 actuels. De plus, les travaux pour la construction neuve de remplacement dans la Boltenhofstrasse à Dietikon se déroulent comme prévu.

Le repositionnement de l'immeuble zurichois dans la Hallwylstrasse débutera en février 2025, et le début des travaux pour le projet de construction neuve approuvé à Wallisellen (ZH) qui devrait compter 48 appartements est prévu pour le deuxième trimestre 2025. Le permis de construire pour la construction neuve de remplacement dans la Rigistrasse à Zurich est toujours en attente.



Conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA (de gauche à droite):
Niels Roefs, Andreas Spahn (président et délégué), Ramona Lindenmann, Frédéric de Boer (vice-président)
et Hadrian Rosenberg

Au cours de l'année dernière, la vente de certains biens immobiliers a pu être réalisée avec succès en vue des repositionnements et des nouvelles constructions à venir. Ainsi, le bien immobilier de Berikon (AG) a pu être vendu sur le marché dès le mois de janvier, générant des bénéfices. Les trois biens immobiliers vendus à la fin de l'année à Berne, Wald (ZH) et Kreuzlingen (TG) ont pu l'être à des prix nettement supérieurs à leurs valeurs comptables, confirmant de ce fait les évaluations existantes et la demande positive du marché. Ces transactions nous ont permis de vendre à des prix intéressants des biens immobiliers anciens et nécessitant des travaux de rénovation, qui ne correspondaient plus à notre stratégie, afin de nous concentrer sur les repositionnements et les projets de construction neuve dans les agglomérations de Zurich et de Bâle.

Cette année encore, le conseil d'administration prévoit des opérations de restructuration du portefeuille. D'une part, les fonds libérés doivent être investis dans les projets de construction neuve très intéressants à Dietikon, Wallisellen et Zurich, d'autre part, cela ouvre la voie à de nouveaux investissements qui devraient générer de meilleurs rendements.

LA DURABILITÉ ENCORE AMÉLIORÉE

Par nos activités, nous cherchons à améliorer progressivement nos critères de durabilité. Les repositionnements achevés à Glattbrugg et Dietikon, ainsi que les travaux de rénovation bientôt terminés à Bâle, nous permettent de contrôler en permanence les objectifs que nous nous sommes fixés et de les vérifier à l'aide

de benchmarks. Les nouvelles constructions de remplacement sont développées selon des normes élevées et contribueront de manière significative à la réalisation de nos objectifs de durabilité dans les années à venir.

Le portefeuille de Fundamenta Real Estate est d'ores et déjà bien paré pour l'avenir, à valeur constante, et il répond aux exigences croissantes de notre société. Dans un souci de comparabilité, nous nous mesurons à l'avenir à des indices de référence reconnus, afin que nos investisseurs puissent comparer et valider les résultats en toute neutralité.

En concertation avec nos investisseurs et en tenant compte des directives en matière de meilleures pratiques, nous constituons un portefeuille résistant, efficace et attrayant sur le plan financier afin d'assurer notre succès à long terme.

EXPANSION DES ACTIVITÉS OPÉRATIONNELLES

Les activités opérationnelles ont, une fois de plus, largement contribué au résultat global satisfaisant. Bien que les repositionnements en cours et à venir ainsi que la construction des bâtiments neufs de remplacement dans la Bollenhofstrasse à Dietikon et au Feldblumenweg à Zurich aient pesé sur le volume des revenus locatifs, ces derniers ont pu être légèrement augmentés. Les activités opérationnelles sont en hausse par rapport à l'année précédente et nous avons pu améliorer considérablement le résultat, en tenant compte des quatre ventes de biens immobiliers.

La baisse inattendue et rapide des taux d'intérêt de la banque centrale ainsi que l'amélioration significative du SARON nous ont incités à renoncer à d'autres financements externes à long terme, d'autant plus que

les marges bancaires à long terme restent très élevées. La vente des biens immobiliers nous a permis de réduire les hypothèques en cours sur le marché monétaire. À la fin de l'année, Fundamenta Real Estate SA affichait un taux d'intérêt moyen attractif de 1.15% pour l'ensemble de ses engagements, avec une durée de 6.5 ans, sur la base d'une structure de financement très équilibrée.

Les activités opérationnelles resteront au centre de nos activités à l'avenir. Nous améliorerons la rentabilité du portefeuille de Fundamenta Real Estate en procédant à des restructurations ciblées en faveur de nouveaux projets attrayants et d'achats de biens immobiliers à fort rendement.

AUGMENTATION DES DIVIDENDES GRÂCE À LA SOLIDITÉ OPÉRATIONNELLE

Le résultat opérationnel durable, avec une plus-value significative provenant des ventes de biens immobiliers, permet au conseil d'administration de proposer à l'assemblée générale du 9 avril 2025 une augmentation de 9.1% du dividende distribué, qui s'élèverait ainsi à CHF 0.60 par action. Nous sommes convaincus que notre stratégie de portefeuille active continuera de générer, à l'avenir également, un résultat opérationnel stable et offrira un potentiel supplémentaire. Parallèlement, une partie du résultat opérationnel doit toujours être investie dans des constructions neuves et des développements, afin de renforcer et d'élargir le portefeuille.

PRIORITÉ À LA STRATÉGIE DE CROISSANCE

Au cours des dernières années, nous avons pu démontrer à maintes reprises notre forte rentabilité dans un environnement de marché caractérisé par l'incertitude. En raison de la capitalisation boursière qui peut encore être développée, le conseil d'administration

prévoit des mesures de croissance ciblées dans les années à venir, afin d'accroître encore la liquidité sur le marché et l'attractivité de l'action Fundamenta Real Estate. Les incertitudes liées au marché de ces dernières années ont retardé l'expansion souhaitée et le renforcement du portefeuille de Fundamenta Real Estate.

La stratégie de croissance implique non seulement de lever de nouveaux fonds, mais aussi de renforcer progressivement la base de fonds propres en mettant clairement l'accent sur l'augmentation de la liquidité sur le marché. En outre, nous entendons améliorer la rentabilité grâce à des mesures ciblées concernant le portefeuille.

Les rendements relatifs des placements immobiliers sont redevenus plus attractifs après les fortes baisses des taux d'intérêt de la banque centrale, et la demande soutenue de logements permet d'obtenir des revenus stables à long terme.

ÉVOLUTION CONSTANTE DES COURS MALGRÉ DES TRANSACTIONS MODÉRÉES

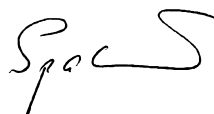
Le cours de l'action Fundamenta Real Estate s'est légèrement redressé en fin d'année et a clôturé à CHF 16.80, soit au même niveau que l'année précédente. La pression sur les prix observée tout au long de l'année s'explique par de faibles volumes de transactions sans tendance claire et est en contradiction avec la stabilité des activités opérationnelles de la société. Le conseil d'administration est conscient du manque de liquidité sur le marché et travaille à des stratégies de croissance et de rendement au profit des investisseurs. Nous ne doutons pas que la trajectoire de croissance de la société renforcera la rentabilité et la base

de fonds propres, ce qui à son tour augmentera la capitalisation boursière et la négociabilité de l'action Fundamenta Real Estate pour nos investisseurs.

DANS L'INTÉRÊT DE NOS INVESTISSEURS

Le conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA considère les évolutions actuelles comme des opportunités de croissance pour la société. Nous travaillons sur des mesures ciblées visant à renforcer la base de capital tout en améliorant la rentabilité courante. Nous sommes convaincus que nos mesures stratégiques et notre adaptation continue à l'environnement de marché se traduiront par une évolution positive des valeurs.

Dans l'intérêt de nos investisseurs, nous continuerons à miser sur la durabilité, une distribution de dividendes attrayante et une base de capital solide. Nous vous remercions de votre confiance et de votre soutien et nous nous réjouissons de franchir les prochaines étapes à vos côtés.



Andreas Spahni
Président et délégué du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du conseil d'administration