



Fundamenta Real Estate SA

Présentation des résultats annuels 2025

11 mars 2026



Représentants de la société et Asset Managers



DR ANDREAS SPAHN
Président du conseil d'administration
et délégué



**Swiss Prime Site
Solutions** REAL ESTATE
ASSET MANAGERS



RICARDO FERREIRA
Chief Operating Officer – Mandats



CHRISTIAN GÄTZI
Chief Financial Officer



BENJAMIN BÜECHELER
Chief Investment Officer – Mandats

Exercice 2025

Highlights

VALEUR DU PORTEFEUILLE
en mios CHF

1 253

94%

quote-part résidentielle

REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS
en mios CHF

42.3

+1.1%

de croissance

PLUS-VALUE SUR VENTES
en mios CHF

7.0

15.0%

de la valeur au bilan avant la vente

BÉNÉFICE NET hors RÉÉVALUATION
en mios CHF

21.8

+0.3%

de croissance

BÉNÉFICE NET
en mios CHF

46.1

+51.2%

de croissance

PRODUIT BRUT ISSU DE L'AUGMENTATION
DE CAPITAL en mios CHF

70.0

600

capitalisation boursière au 31.12.2025

CHIFFRES CLÉS – FINANCES

02

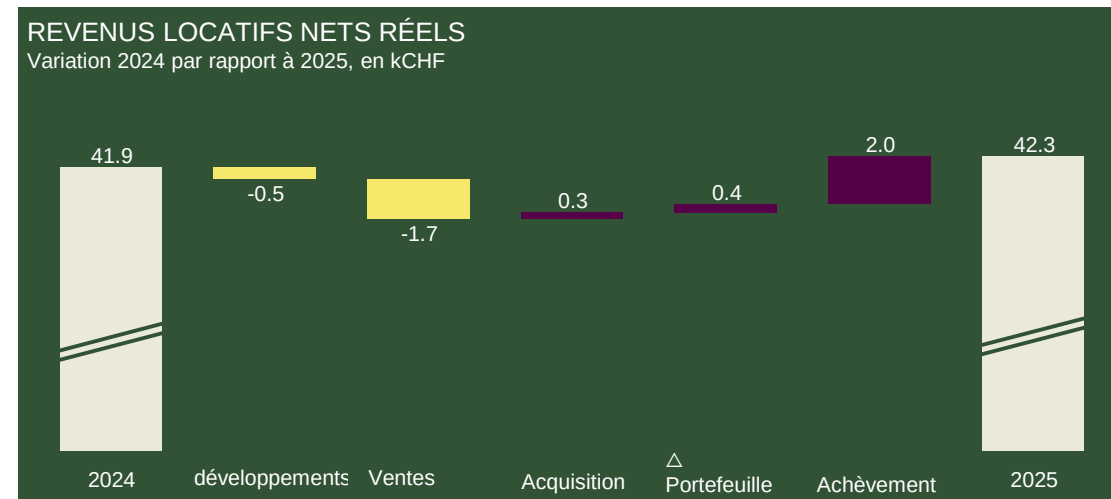
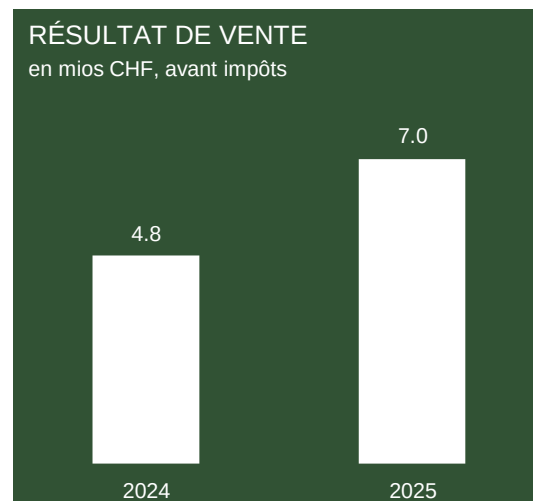
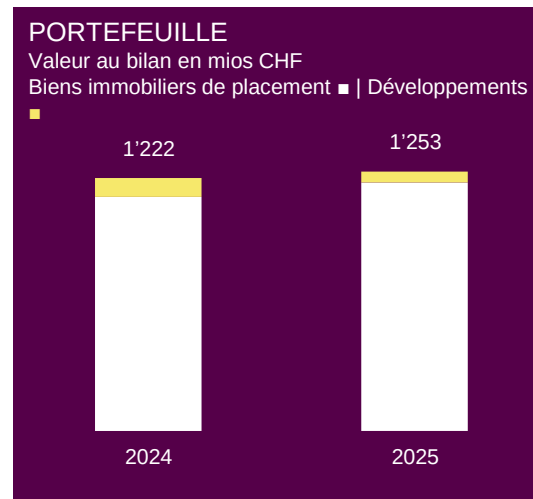


Croissance du portefeuille et des revenus locatifs malgré les désinvestissements

Les ventes ont généré une plus-value de 15.0% par rapport à la valeur au bilan des objets avant la vente



Zofingen, Riedtalstrasse 18a/18b/20a



- Croissance du portefeuille de 2.5% à CHF 1 253 mios malgré des désinvestissements, les acquisitions et les dépenses d'investissement d'un montant de CHF 52.3 mios dépassant la valeur au bilan des immeubles vendus de CHF 48.0 mios Le résultat des réévaluations de CHF 27.0 mios (avant impôts différés) constitue un facteur supplémentaire
- Augmentation des revenus locatifs nets réels de 1.1% pour atteindre CHF 42.3 mios. Les revenus locatifs supplémentaires issus des projets achevés de Bâle Claragrabén et Zurich Feldblumenweg ont plus que compensé le recul des loyers résultant de huit ventes d'immeubles fin 2024 et durant l'année 2025
- Augmentation de la plus-value sur ventes avant impôts de 46.3% à CHF 7.0 mios, soit 15.0% de plus que la valeur au bilan avant la vente

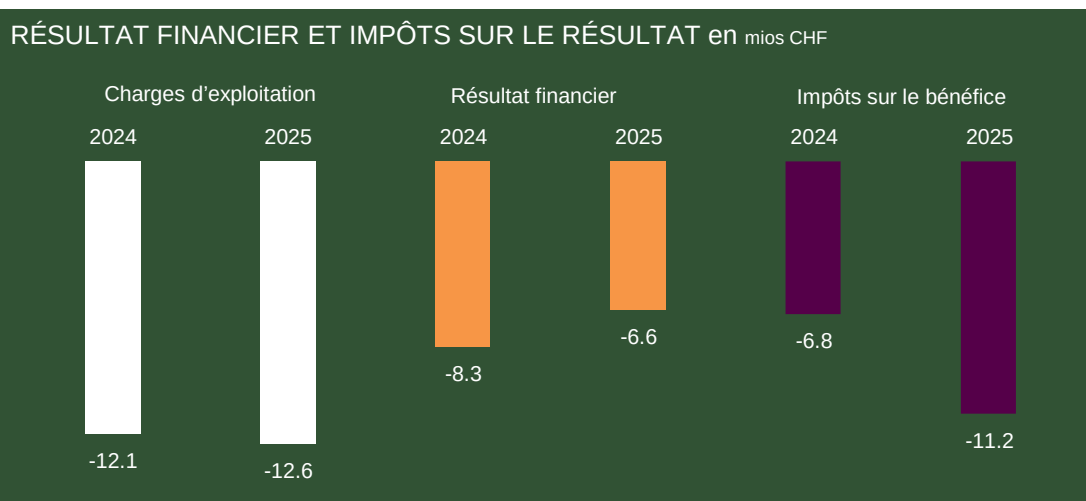
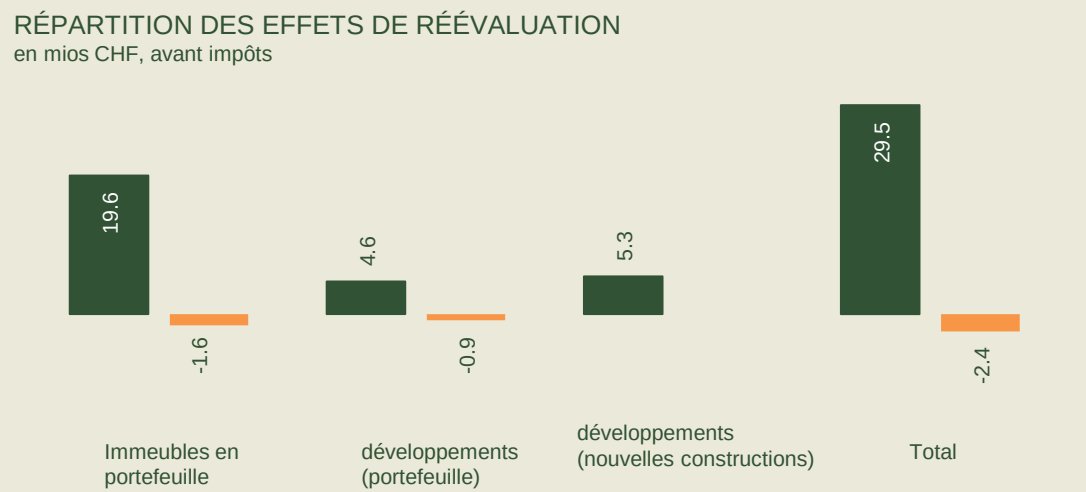
L'effet de réévaluation record largement étayé

Le résultat financier profite de l'ajustement des taux directeurs de la BNS et de l'augmentation de capital



Zurich, Zentralstrasse 72

Réév. = réévaluation



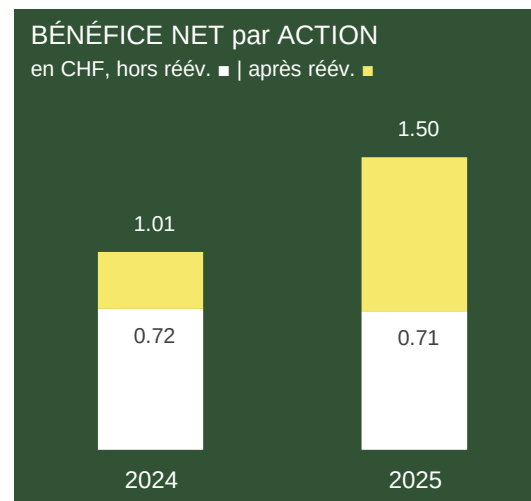
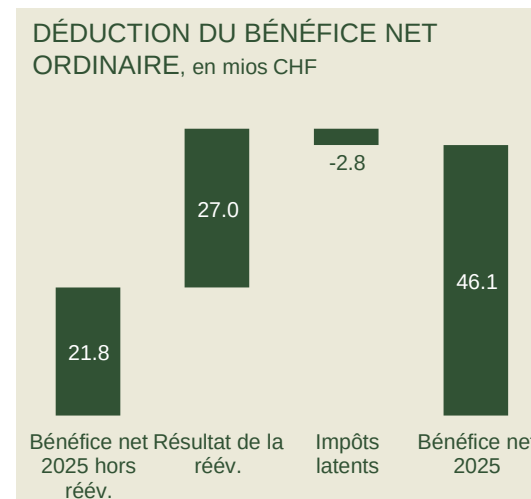
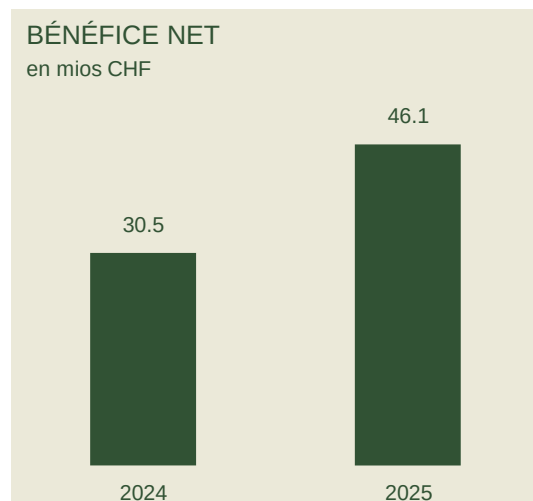
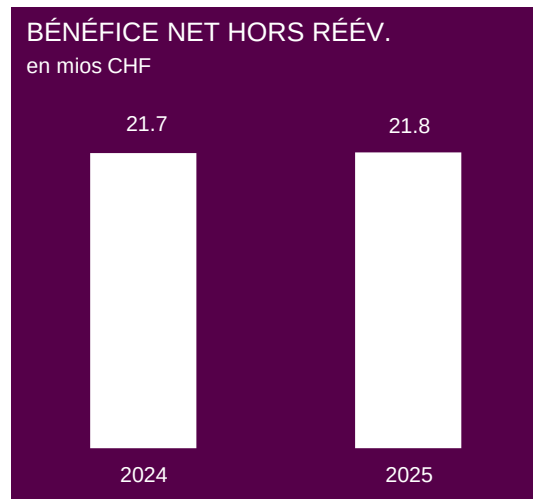
- Réévaluation record de CHF 27.0 mios résultant de la gestion active du portefeuille
- Augmentation des charges d'exploitation, notamment en raison d'impôts plus élevés sur le capital suite à l'augmentation des fonds propres
- Réduction du résultat financier en raison de l'ajustement du taux directeur et réduction du besoin de financement grâce à l'augmentation de capital
- Augmentation de l'impôt sur les bénéfices en raison de l'augmentation de l'EBT et d'un effet ponctuel du décompte des impôts fonciers de 2020 à hauteur de CHF 0.7 mio

Le bénéfice net atteint un nouveau record

Bénéfice net stable hors réévaluation malgré les ventes



Bâle, Clarastrasse 54 / Clarahofweg 47



- Bénéfice net stable hors réévaluation malgré les ventes d'immeubles et un effet fiscal unique de CHF 0.7 mio
- Augmentation du bénéfice net de 51.2% à CHF 46.1 mios en raison du résultat des réévaluations
- Bénéfice net stable hors effet de réévaluation de CHF 0.71 par action malgré l'effet de dilution du à l'augmentation de capital
- Bénéfice net ordinaire record de CHF 1.50 par action

Réév. = réévaluation

Nette réduction du loan-to-value en raison de l'augmentation de capital

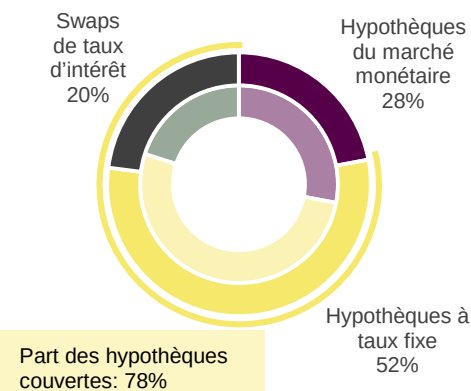
Renforcement de la base de capital comme fondement de la croissance future



Gutenswil, Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19

STRUCTURE DES HYPOTHÈQUES

extérieur : 2025, intérieur : 2024



PART DES FONDS PROPRES

48.0%

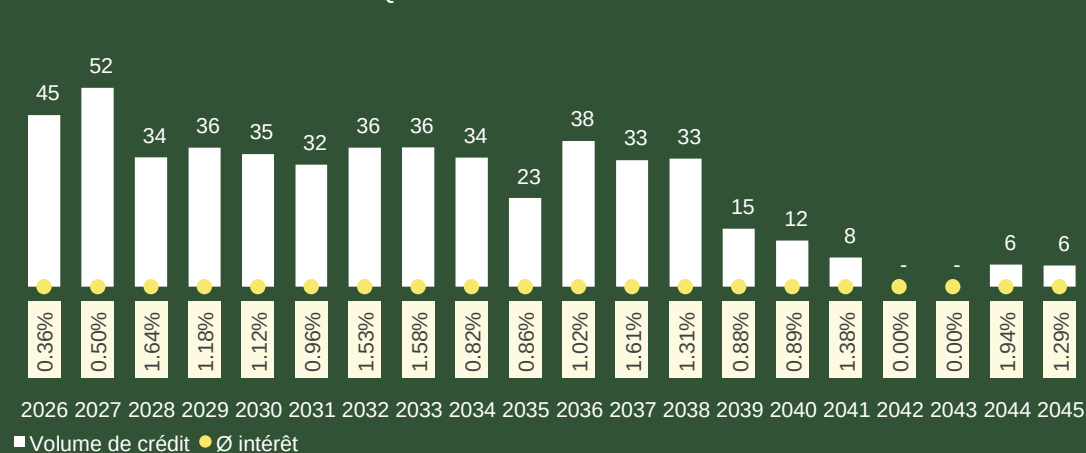
(2024 : 41.6%)

LOAN-TO-VALUE

46.7%

(2024 : 53.9%)

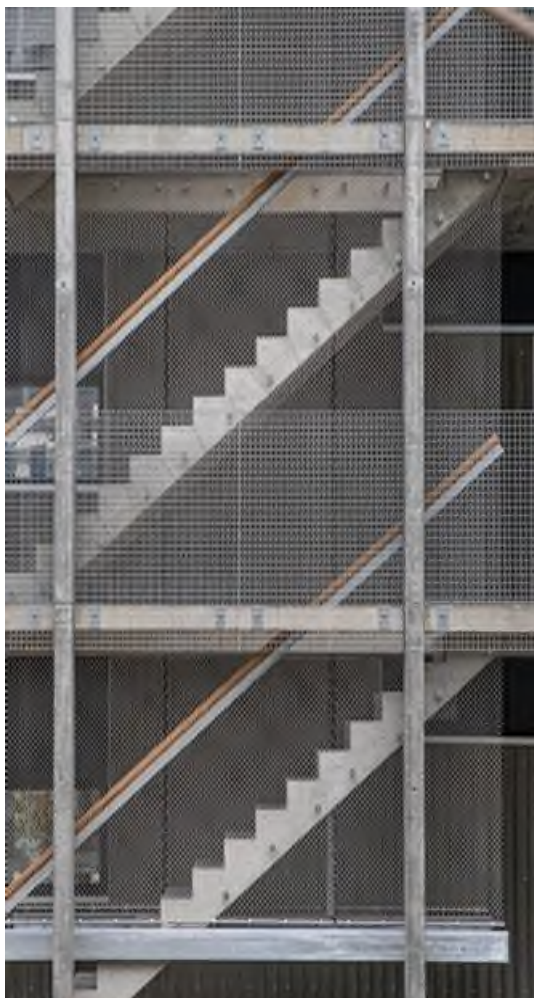
ÉCHÉANCES DES HYPOTHÈQUES COUVERTES en mios CHF



- Réduction des fonds de tiers portant intérêts de CHF 659 mios à CHF 586 mios en raison de l'augmentation de capital
- Il en résulte une augmentation de la part des hypothèques couvertes de 72% à 78%
- Augmentation du ratio de fonds propres à 48.0% et réduction du loan-to-value à 46.7%
- Une large diversification des échéances réduit le risque de refinancement
- Taux d'intérêt moyen en baisse au 31 décembre 2025 de 1.08% (année précédente : 1.15%) pour une durée résiduelle inchangée de 6.4 ans (6.5 ans)

Proposition d'un dividende stable de CHF 0.60 par action

Augmentation de la distribution totale en raison d'un plus grand nombre d'actions



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9

NET ASSET VALUE
Après et avant impôts différés, en CHF par action



RENDEMENT SUR DISTRIBUTION
Paiement du dividende proposé par rapport au cours de l'action au 31.12.2025

3.4%

TOTAL RETURN (TR) 2025¹
Variation du cours de l'action distribution comprise

8.1%

BÉNÉFICE NET PAR ACTION
hors effet de réévaluation, en CHF

CHF 0.71

DISTRIBUTION PROPOSÉE

CHF 0.60

PRODUIT BRUT AUGMENTATION DE
CAPITAL 2025

CHF 70 mios

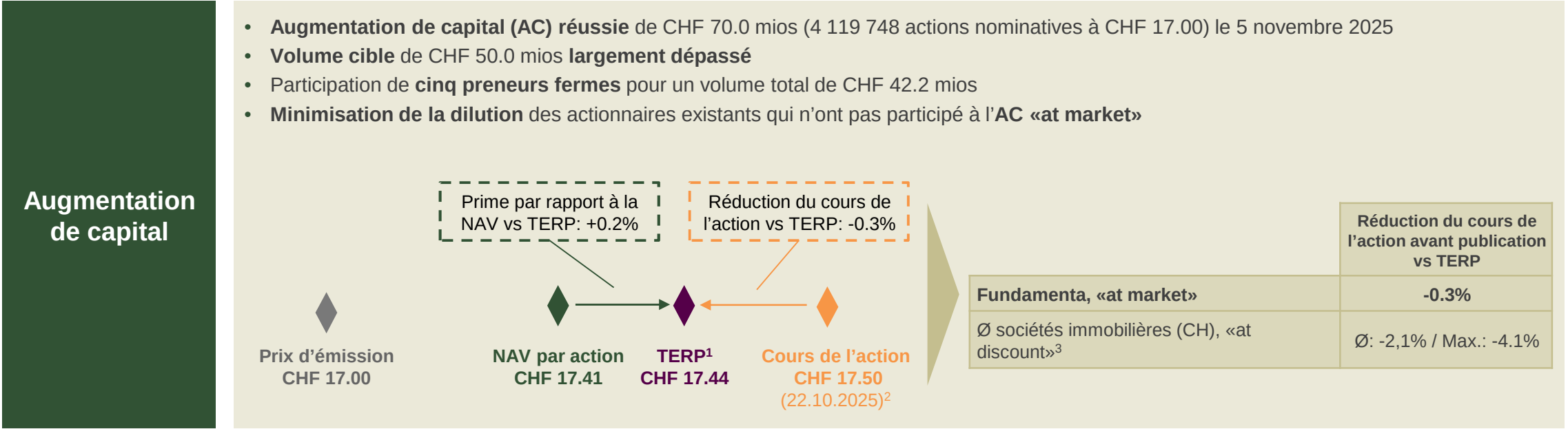
CAPITALISATION BOURSIÈRE
au 31.12.2025

CHF 600 mios

- NAV par action à CHF 19.42 avant impôts différés ou CHF 17.76 après impôts différés
- Le conseil d'administration propose une distribution de CHF 0.60 par action
- En raison de l'augmentation de capital, le montant total de distribution passe de CHF 18.0 mios à CHF 20.5 mios
- La distribution proviendra à nouveau des réserves de capital et sera donc exonérée de l'impôt anticipé
- Sur la base du cours de l'action au 31.12.2025 de CHF 17.55 et du dividende proposé, le rendement du dividende est de 3.4%
- Produit brut de l'augmentation de capital en novembre de CHF 70 mios
- Capitalisation boursière pour la première fois à CHF 600 mios

Augmentation de capital de CHF 70.0 mios effectuée avec succès

Volume cible largement dépassé, dilution minimale grâce à la transaction «at market»



Utilisation du produit net	Investissements dans la réserve de projets existante	Investissements dans deux développements et deux repositionnements. Les travaux de deux autres repositionnements débuteront en 2026	✓
	Nouvelles acquisitions ciblées d'immeubles de rendement et de développement	Deux acquisitions déjà réalisées à Ebnat-Kappel (novembre 2025) et Schlieren (regroupement, janvier 2026)	✓
	Renforcement de la base de fonds propres	Augmentation du ratio de fonds propres à 48.0%, LTV à 46.7% au 31.12.2025	✓
	Augmentation de la capitalisation boursière pour renforcer la résilience du modèle commercial	Augmentation de la capitalisation boursière à CHF 600 mios	✓

1) TERP : Theoretical ex-rights price = (capital. bours. avant AC + produit brut AC) / nombre d'actions après AC ; 2) cours de clôture le jour précédant la publication du prospectus ; 3) transactions entre 2007 et 2024, source : UBS

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

03

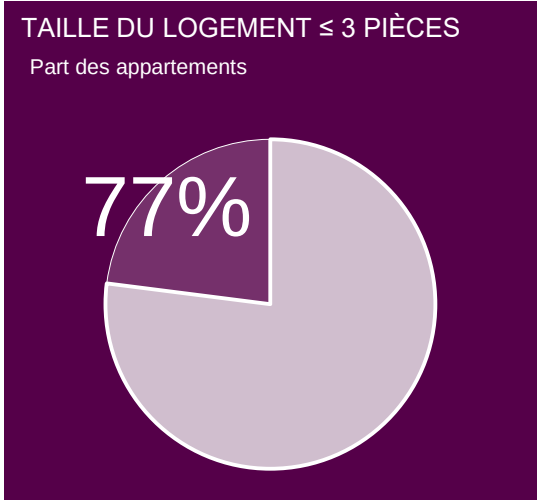
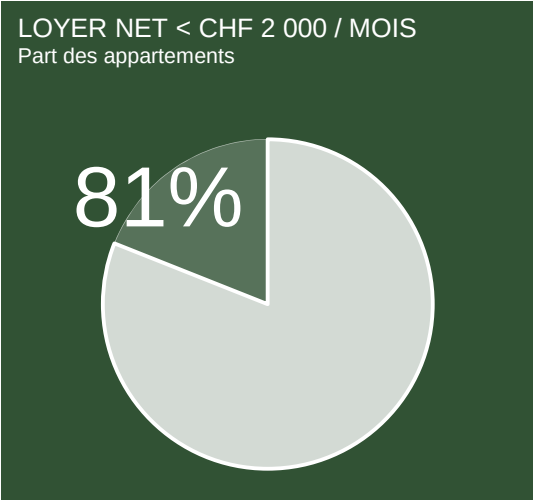
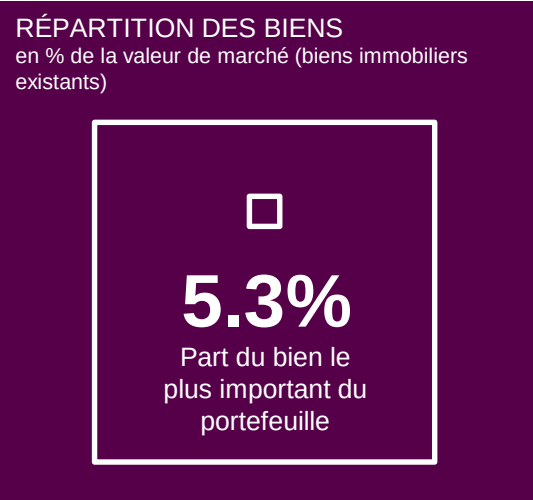
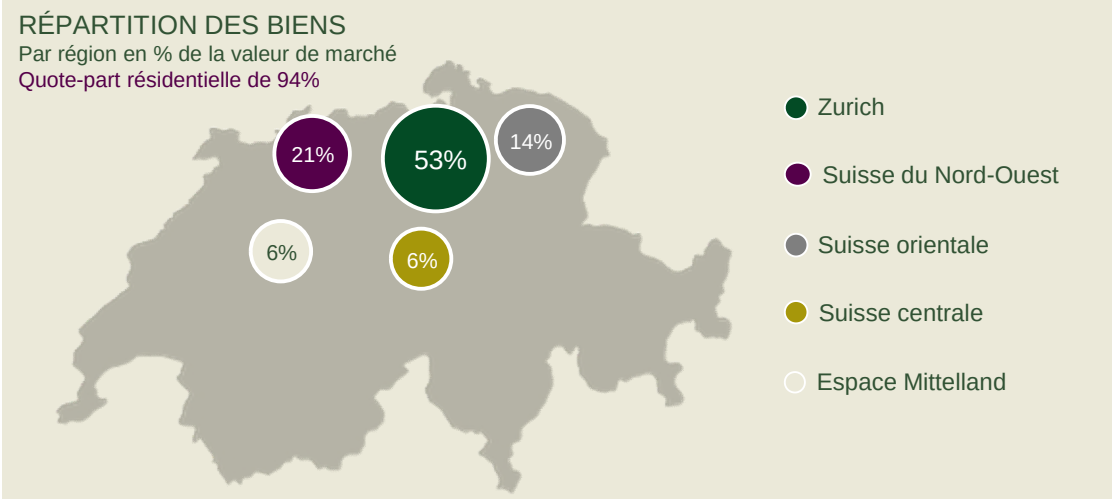
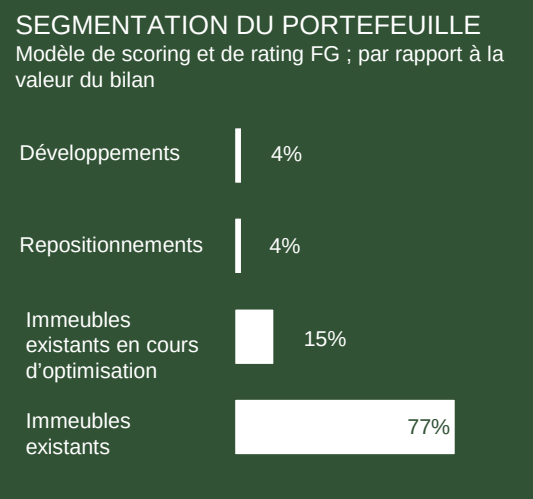


Portefeuille immobilier

Structure



Glattbrugg, Talackerstrasse 53b

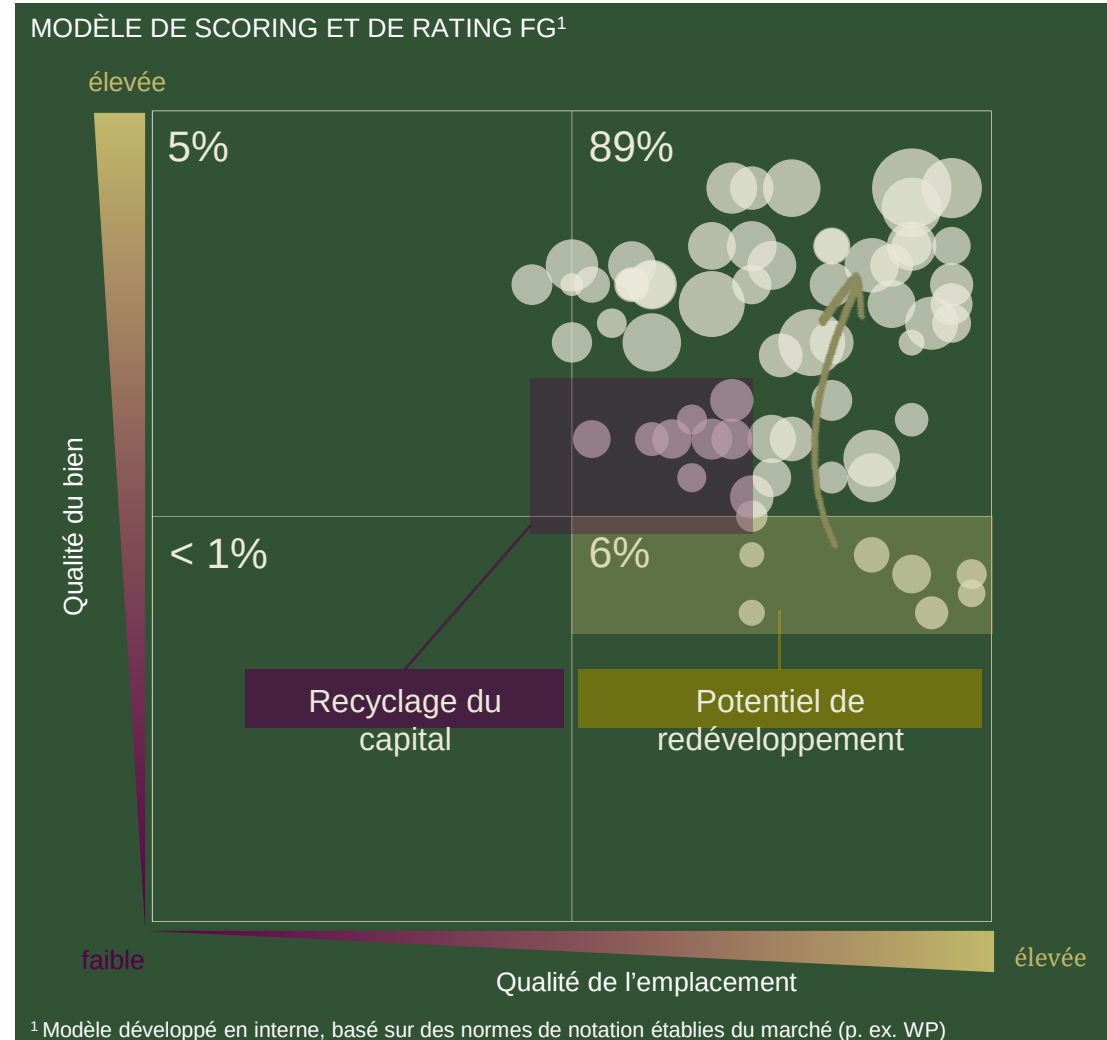


Portefeuille immobilier

Gestion active et systématique de la qualité du portefeuille



Schlieren, Zürcherstrasse 108/110



- Mise de côté d'immeubles nécessitant des dépenses d'investissement importantes ou présentant un potentiel de développement limité
- Vente de petits immeubles structurellement inefficients en dehors de la structure cible
- Réallocation du capital dans des projets existants et de développements adaptés sur le plan qualitatif et stratégique

- Identification de biens immobiliers présentant un potentiel de densification, de surélévation ou de repositionnement
- Constructions de remplacement, densifications ultérieures et repositionnements pour augmenter la rentabilité à long terme
- Transformation vers la structure qualitative visée avec une qualité élevée au niveau de l'emplacement et de l'immeuble

Portefeuille immobilier

Re-upcycling du capital | Réallocation ciblée des capitaux pour renforcer le rendement, la qualité et la structure



Réalisation de valeur axée sur le marché	
- Réalisation d'une valeur ajoutée élevée - Réduction des risques liés au développement et à la réglementation (Josefstr.) - Vente à des conditions attrayantes dictées par le marché	
Volume de vente	CHF 40.90 mios
Revenus locatifs nets prévisionnels	CHF 1.05 mios

Optimisation structurelle du portefeuille	
- Petits immeubles inefficaces en dehors de la structure cible - Progression historique, mais effets d'échelle limités - Focalisation sur des actifs stratégiquement adaptés et évolutifs	
Volume de vente	CHF 19.95 mios
Revenus locatifs nets prévisionnels	CHF 0.79 mio

Réallocation stratégique et upcycling	
- Acquisition d'immeubles plus grands, neufs et à rendement élevé - Regroupement stratégique sur les marchés existants (Schlieren) - Amélioration du rendement et de la qualité	
Volume d'achat	CHF 32.30 mios
revenus locatifs nets prévisionnels	CHF 1.07 mios ²

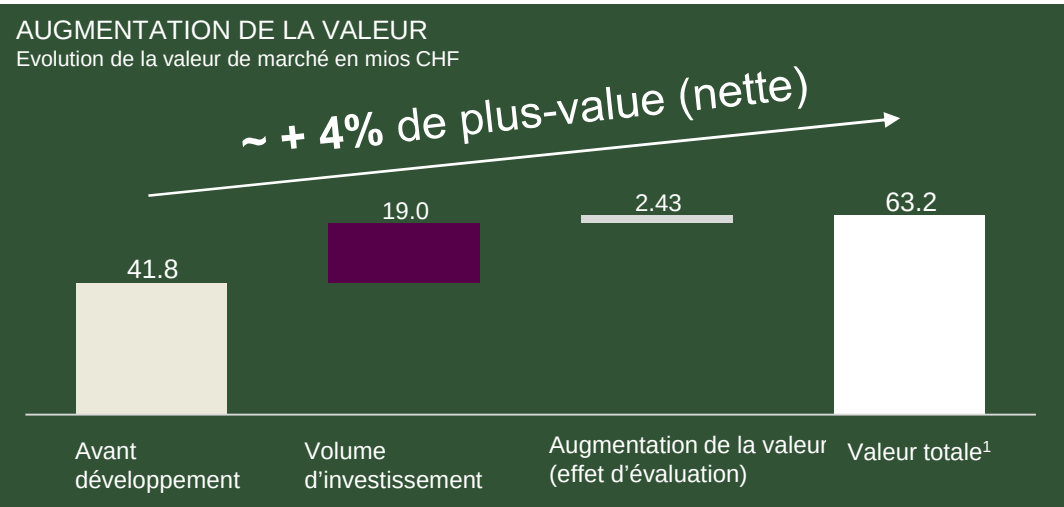
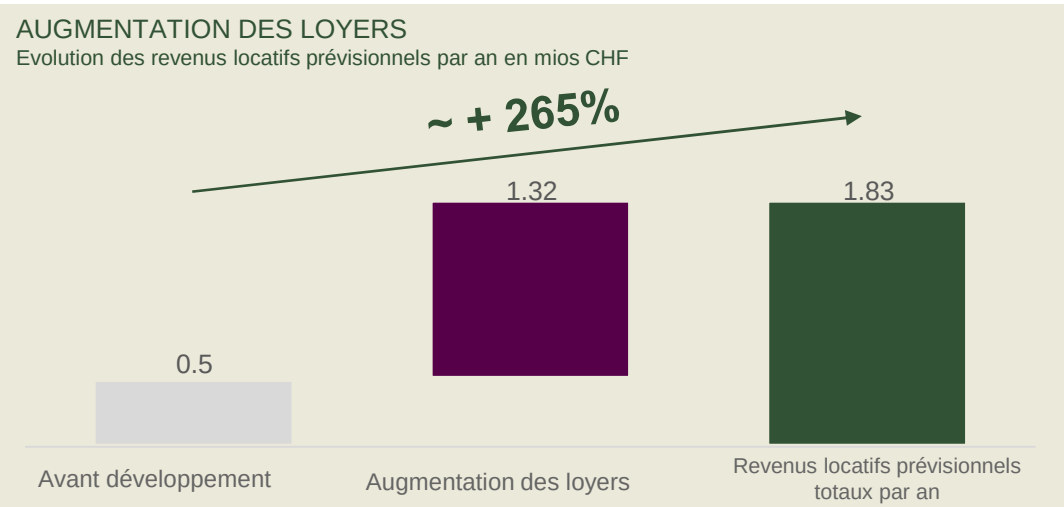
¹ Transactions par date de clôture du bilan

² Revenus locatifs nets prévisionnels avant développement; le regroupement stratégique permet d'augmenter le potentiel à court et moyen terme

Portefeuille immobilier

Zurich, Feldblumenweg | Données de l'immeuble après achèvement des travaux

Type d'investissement	Nombre d'appartements	Durabilité
Développement de nouvelles constructions	52	Pompe à chaleur, installation PV et concept de mobilité

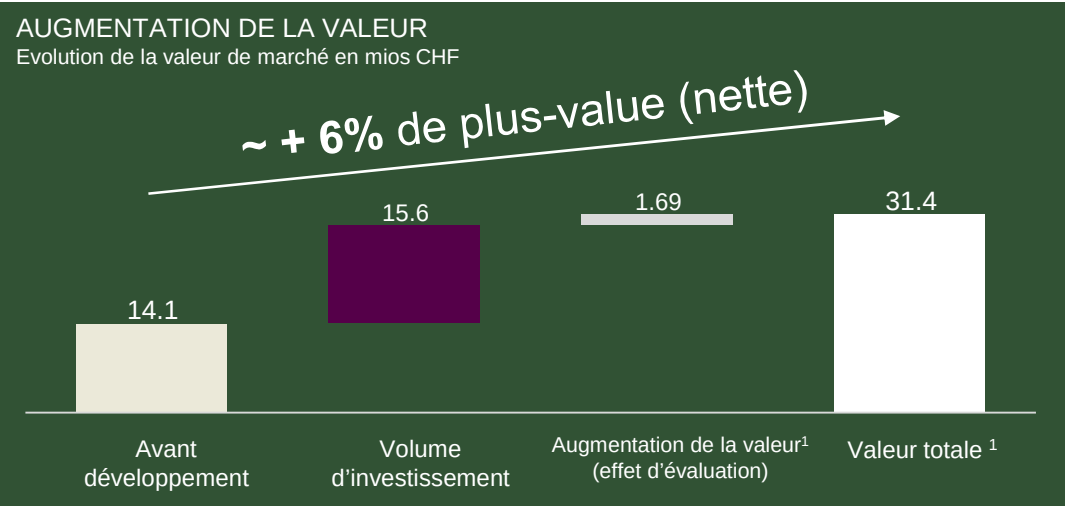
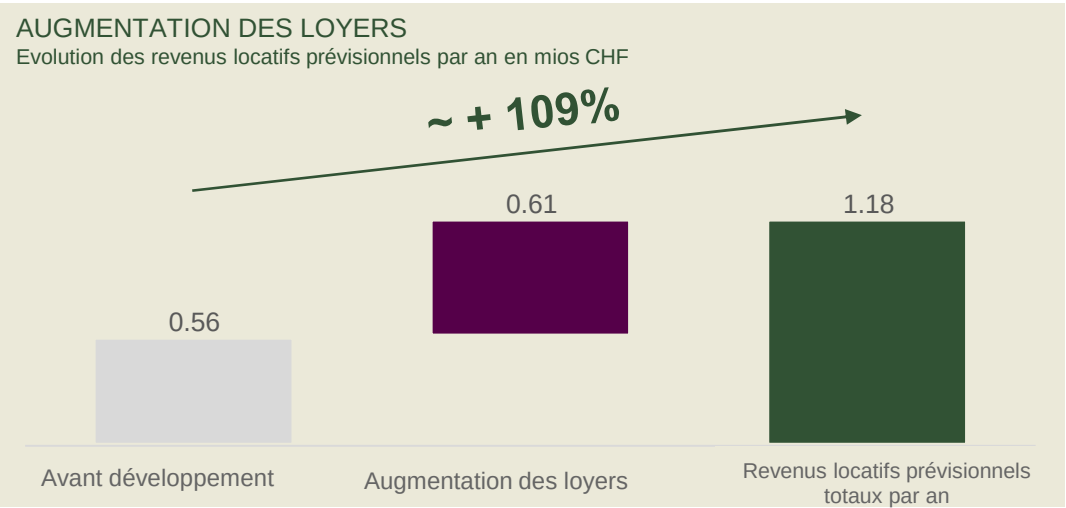
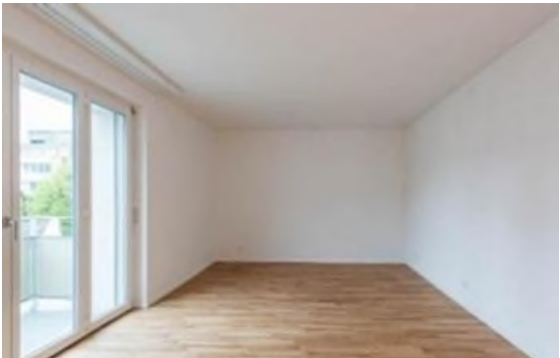
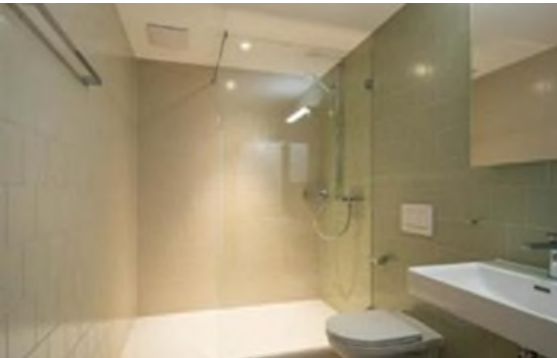


¹ Remarque: augmentation de la valeur entre le début des travaux et après l'achèvement des travaux (31.12.2025)

Portefeuille immobilier

Bâle, Claragraben | Données de l'immeuble après achèvement des travaux

Type d'investissement	Nombre d'appartements	Durabilité
Développement, parc existant	60	Chauffage urbain, PV et norme Minergie



¹ Remarque: augmentation de la valeur entre le début des travaux et après la date prévue pour l'achèvement des travaux

Portefeuille immobilier

Réserve de développements (■ parc existant | ■ nouvelles constructions | ■ processus d'autorisation) | Valeurs prévisionnelles

2024	2025	2026	2027	2028	Loyer net (RÉEL) 2025	Investissement restant	Loyer net (cible) à l'achèvement des travaux
	Dietikon Bollenhofstrasse				-	CHF 3.3 mios	CHF 0.75 mio par an
	Zurich Hallwylstrasse				CHF 0.02 mio	CHF 4.1 mios	CHF 0.63 mio par an
		Zurich Ekkehardstrasse			CHF 0.12 mio	CHF 4.1 mios	CHF 0.34 mio par an
	Wallisellen, Opfikonerstrasse				-	CHF 15.8 mios	CHF 1.34 mios par an
			Zurich Josefstrasse		CHF 0.18 mio	CHF 4.9 mios	CHF 0.35 mio par an
			Zurich, Rigistrasse		CHF 0.26 mio	CHF 4.9 mios	CHF 0.42 mio par an
					CHF 0.58 mio	CHF 37.1 mios	CHF 3.83 mios par an

Portefeuille immobilier

Dietikon, Bollenhofstrasse | Données de l'immeuble en cours de réalisation



Revenus locatifs prévisionnels par an

CHF 0.75 mio

Prévisions des coûts d'investissement¹

CHF 20.7 mios

Yield on Cost¹

3.6%

Type d'investissement

Développement nouvelles constructions¹

Nombre d'appartements

28

Durabilité

**Chauffage à distance
Installation PV et concept de mobilité**



Remarque(s): (1) Y compris le coût total pour l'achat de la propriété et du terrain

Portefeuille immobilier

Zurich, Hallwylstrasse | Données de l'immeuble en cours de réalisation



Revenus locatifs prévisionnels par an

CHF 0.63 mio

Prévisions coûts d'investissement¹

CHF 17.1 mios

Yield on Cost¹

3.7%

Type d'investissement

Développement, parc existant

Nombre d'appartements

10

Durabilité

Augmentation de l'espace habitable par surélévation, enveloppe du bâtiment



Remarque(s): (1) Y compris le coût total pour l'achat de la propriété et du terrain

DURABILITÉ

04

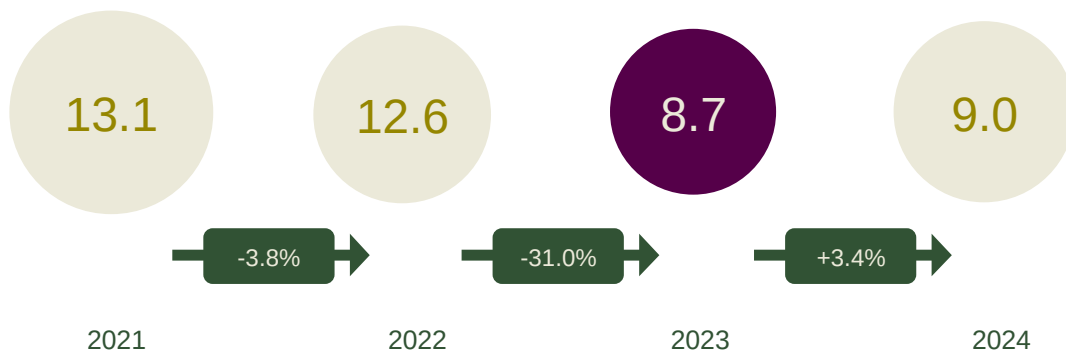


Intensité énergétique / de CO₂ et trajectoire de réduction

Zéro émission nette d'ici 2050 en ligne de mire

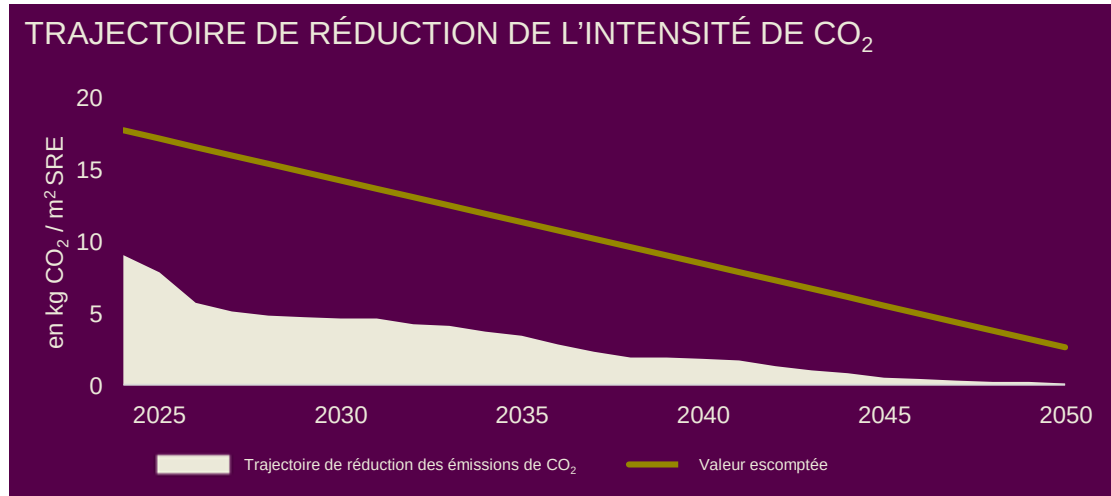
INTENSITÉ DE CO₂

en kg CO₂e/m²SRE, corrigée des variations climatiques



ÉVOLUTION DES CHIFFRES CLÉS ET PERSPECTIVES

- Augmentation à court terme de l'intensité de CO₂ en raison de l'effet de la correction des données de consommation corrigées des variations climatiques
- 9.0 kg CO₂/m² SRE – largement en dessous du benchmark REIDA (13.3 kg CO₂/m² SRE, 2024)
- Mise en œuvre systématique de la stratégie de durabilité avec transformation du portefeuille vers l'objectif zéro émission nette en 2050 et respect des valeurs cibles de la trajectoire de réduction



CADRES DE DURABILITÉ



PERSPECTIVES

05



Perspectives

Initiative sur la protection du logement à Zurich ; impact sur le portefeuille FREN



Glattbrugg, Talackerstrasse 53b

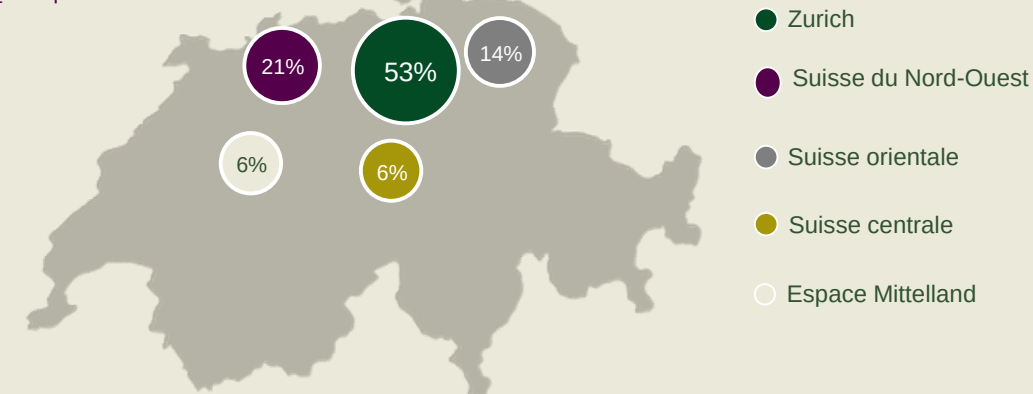
INITIATIVES

- « Initiative pour la protection du logement »
modification de la loi sur l'encouragement de la construction et de l'accession à la propriété de logements
- Initiative populaire pour davantage de logements abordables et d'utilité publique
« Initiative sur le logement »
- Initiative sur la propriété du logement
- Initiative « coup de pouce » (Starthilfe-Initiative)

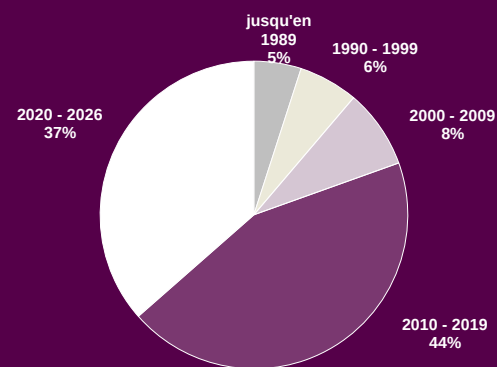
RÉPARTITION DES BIENS

Par région en % de la valeur de marché

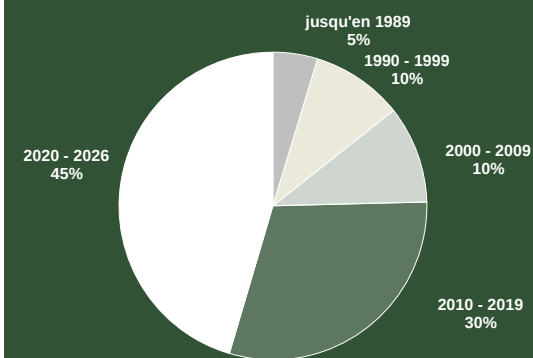
Quote-part résidentielle de 94%



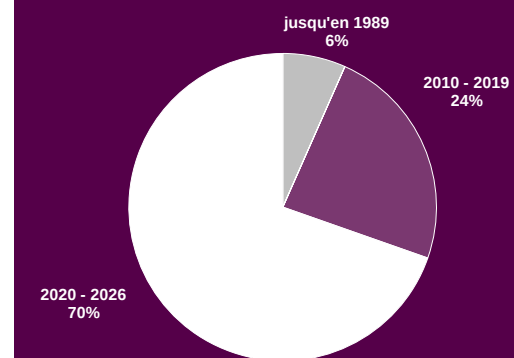
CLASSE D'ÂGE TECHNIQUE (CAT) PORTEFEUILLE



CAT CANTON DE ZURICH



CAT VILLE DE ZURICH



Perspectives

Impact sur le modèle commercial



Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26



revenus locatifs nets prévisionnels

2025 env. CHF 44.9 mios

Revenus locatifs réels stables ;
l'achèvement des projets de
développement renforce
progressivement la rentabilité



Taux de vacance

< 1.75%

Légers ajustements en raison d'un
temps d'absorption plus long pour les
premières locations ou les relocations



Résultat opérationnel

> CHF 0.60

Bénéfice net stable
par action hors effet de réévaluation
après une AC réussie



Part des fonds propres

Fourchette 40 – 45%

Ajustement de la fourchette par le
conseil d'administration



Re-upcycling du capital

Partie intégrante de la stratégie de
placement

Acquisitions sélectives présentant un
potentiel de croissance accrue



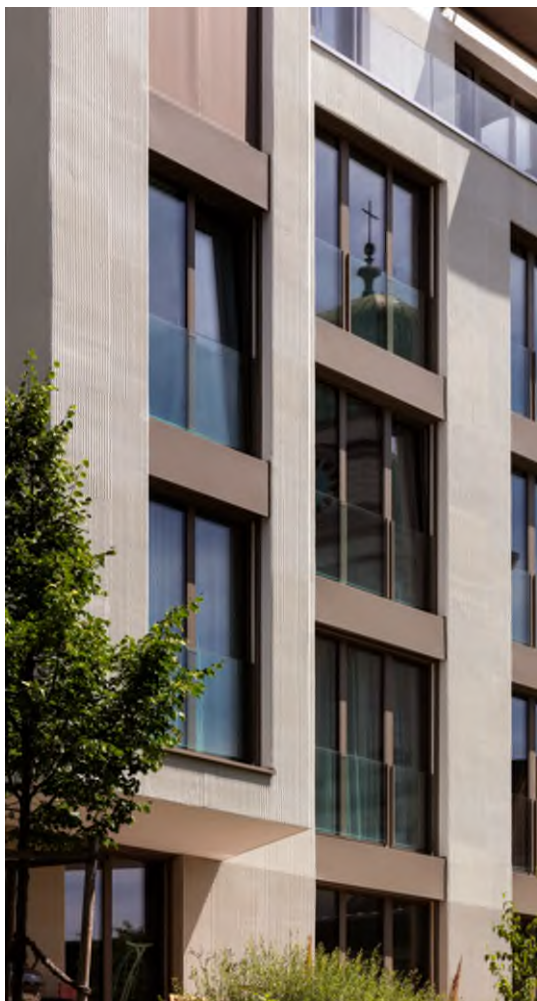
Intensités énergétiques et d'émissions

Poursuite systématique de la stratégie
de durabilité

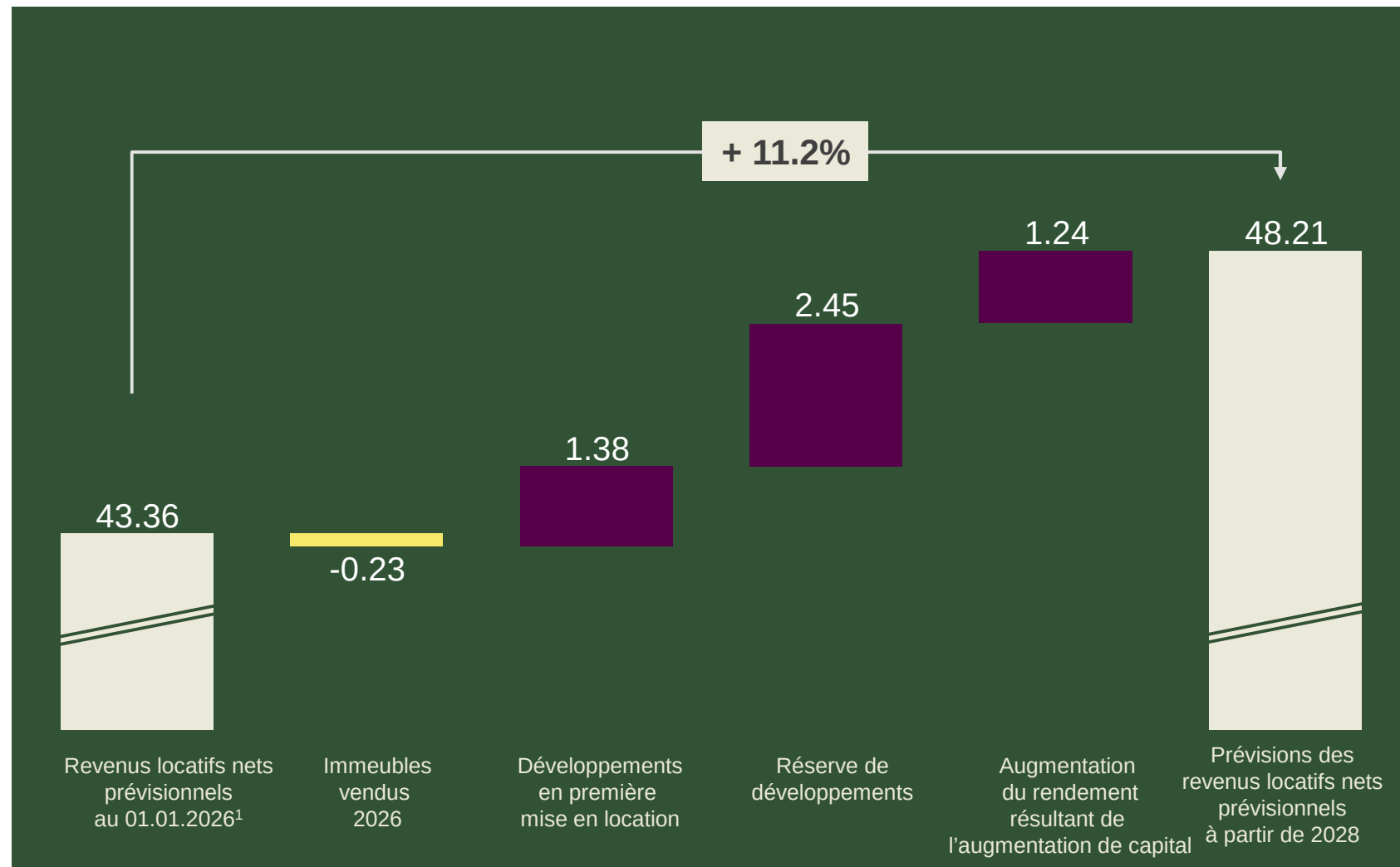
Participation REIDA et GRESB

Perspectives

Evolution approximative des revenus locatifs nets prévisionnels en mios CHF



Zurich, Geibelstrasse 49



Remarque(s): (1) Revenus locatifs prévisionnels au 01.01.2026 selon JLL (corrigé du projet)

Perspectives

Reporting et agenda

REPORTING



gb.fundamentarealestate.ch

AGENDA



Assemblée générale
ordinaire

⇒ 1 avril 2026



Publication du rapport
semestriel 2026

⇒ 2 septembre 2026

APPENDIX

05



Vos interlocuteurs

Client Relations



Monika Gadola Hug

Head Client Relations

+41 58 317 16 31
monika.gadolahug@sps.swiss



Joël Roth

Client Relations

+41 41 444 24 58
joel.roth@sps.swiss



Nemanja Malesevic

Client Relations

+41 58 317 16 94
nemanja.malesevic@sps.swiss



Seraina Kratzer

Client Relations

+41 58 317 16 77
seraina.kratzer@sps.swiss



Delphine Multone

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 300 83 20
delphine.multone@sps.swiss



Olivier de Denon

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 317 17 01
olivier.dedenon@sps.swiss



Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a

CH-6300 Zoug | Suisse

Téléphone : +41 41 444 22 22

www.fundamentarealestate.ch

Disclaimer

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA OR JAPAN OR ANY OTHER JURISDICTION IN WHICH THE RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION WOULD BE UNLAWFUL.

Cette présentation a été élaborée par Fundamenta Real Estate SA (la « Société ») à des fins purement informatives et n'a pas été vérifiée de manière indépendante. Aucune assurance ou garantie, expresse ou implicite, n'est donnée par ou au nom de la Société. La Société se réserve le droit de modifier ou de remplacer la présentation en tout temps ; elle n'est pas tenue d'accorder l'accès à des informations supplémentaires, ni de mettre à jour ou de réviser le contenu de cette présentation.

Cette présentation n'est pas destinée à être distribuée à ou utilisée par des personnes physiques ou morales citoyennes d'un État, domiciliées dans un pays ou résidentes d'une juridiction dans lesquels une telle distribution, publication, mise à disposition ou utilisation seraient contraires aux lois ou aux prescriptions, ou dans lesquels la Société serait soumise à des exigences en matière d'enregistrement ou de certification. Cette présentation et les informations qu'elle contient ne peuvent être distribués ou transmis sur le territoire des États Unis d'Amérique (USA) ni être distribués ou transmis à des personnes américaines (y compris à des personnes morales) ou à des publications distribuées de manière générale aux USA. Toute violation de ces restrictions peut constituer une violation des prescriptions américaines en matière de papiers-valeurs. Les actions ou autres titres de la Société ne sont proposés à la vente ni aux États-Unis ni à des personnes américaines.

Cette présentation ne constitue pas une offre de vente, une offre, une invitation ou une sollicitation à souscrire, à acheter ou à acquérir de toute autre manière des actions ou d'autres titres de la société, et elle ne doit pas non plus, en tout ou partie, constituer la base d'un contrat ou d'un engagement de toute nature ou être invoquée en relation avec ceux-ci ; cette présentation ne constitue pas non plus un prospectus ou une communication semblable au sens des art. 35 ss ou de l'art. 69 de la Loi fédérale sur les services financiers, ou un prospectus au sens des lois d'une autre juridiction. Cette présentation peut être considérée comme du matériel promotionnel. Les décisions relatives à l'achat ou à la souscription d'actions ou d'autres titres de la Société devraient être prises uniquement sur la base d'un prospectus et les investisseurs devraient se faire conseiller par leur banque ou par leur conseiller financier.

Certaines affirmations contenues dans cette présentation sont des déclarations prospectives, qui, de par leur nature, comportent un certain nombre de risques, d'incertitudes et d'hypothèses, de sorte que les résultats ou les événements réels peuvent différer sensiblement de ceux exposés expressément ou implicitement dans les déclarations prospectives ou avoir un impact négatif sur l'issue et les conséquences financières des projets et événements décrits dans cette présentation. Les facteurs, tels que les conditions économiques mondiales, les évolutions du marché, la concurrence, les exigences légales et les autres conditions qui échappent au contrôle de la Société peuvent influencer les résultats. Rien dans cette présentation n'est ou ne devrait être considéré comme une promesse ou une garantie pour l'avenir.

This presentation does not constitute an «offer of securities to the public» within the meaning of Regulation 2017/1129 of the European Union (the «Prospectus Regulation») of any securities of Fundamenta Real Estate AG (the «Securities») in any member state of the European Economic Area (the «EEA») or, in the United Kingdom (UK), the Regulation (EU) 2017/1129 as it forms part of domestic law by virtue of the European Union (Withdrawal) Act 2018, as amended (the «UK Prospectus Regulation»). Any offers of Securities to persons in the EEA or the UK will be made pursuant to an exemption under the Prospectus Regulation or the UK Prospectus Regulation (as applicable), as implemented in member states of the EEA or the UK, from the requirement to produce a prospectus for offers of securities.