



# Fundamenta Real Estate SA

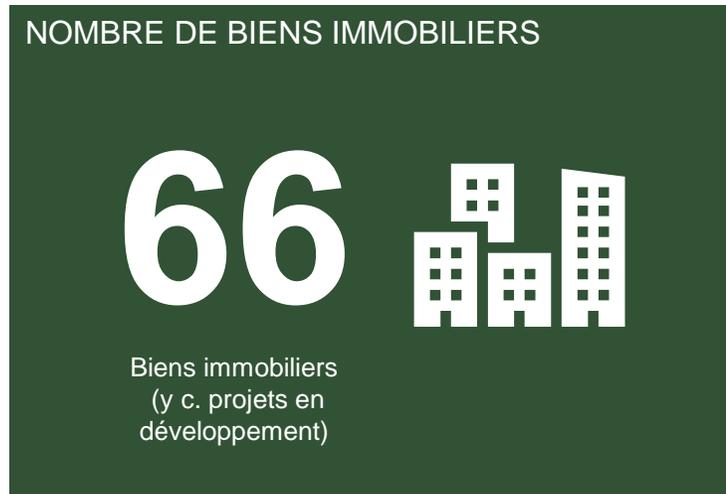
## Présentation aux investisseurs

N° de valeur 4.582.551 | ISIN CH0045825517 | FREN

La présentation ou les informations qu'elle contient ne sont pas publiées aux États-Unis d'Amérique, au Canada, en Australie, au Japon ou dans toute autre juridiction et ne peuvent être diffusés dans des pays où la diffusion ou la publication serait illégale ou nécessiterait un enregistrement ou toute autre mesure, et ne constituent pas une offre de vente de titres dans ces pays.

# Fundamenta Real Estate en un coup d'œil

Acquisition, développement et gestion de logements attrayants et axés sur le marché avec un impact environnemental aussi faible que possible en Suisse alémanique



VALEUR DE MARCHÉ DU PORTEFEUILLE IMMOBILIER<sup>1</sup>  
en CHF mio



REVENU LOCATIF ET RENDEMENTS LOCATIFS

déduction faite des logements vacants et des pertes sur débiteurs, en CHF mio

**42.3**  
Revenu locatif net théorique<sup>2</sup>

**3.72%**

Rendement brut<sup>3,4</sup>

**3.14%**

Rendement net<sup>3,5</sup>

TAUX DE VACANCE  
sur l'exercice

**1.3%**

PART DE CAPITAUX PROPRES

**42%**

PIPELINE DE DÉVELOPPEMENT

**+ env. CHF 38 mio**  
de Capex prévu pour le pipeline de développement jusqu'en  
2027

**+ env. CHF 2.9 mio**  
de revenu locatif net théorique supplémentaires après  
développements

Remarques(s): (1) Selon l'évaluation de Jones Lang LaSalle SA; (2) Revenu locatif net théorique prévu pour 2025; (3) Selon l'évaluation semestrielle de Jones Lang LaSalle SA; (4) Revenu locatif net théorique prospectif (revenus locatifs théoriques) en pourcentage de la valeur marchande (Fair Value) des immeubles existants; (5) Revenu net prospectif (revenu locatif net réel moins toutes les dépenses immobilières directement attribuables) en pourcentage de la valeur marchande (Fair Value) des immeubles existants

# Points forts du 1<sup>er</sup> semestre 2025

VALEUR DE PORTEFEUILLE,  
en CHF mio

1'222

1.3%  
Taux de vacance

REVENU LOCATIF NET RÉEL  
en CHF mio

21.0

+0.4%  
Like-for-Like

BÉNÉFICE NET HORS RÉÉVALUATIONS  
en CHF mio

10.3

+12.4%  
Croissance

PLUS-VALUE SUR VENTES  
en CHF mio

4.5

12.5%  
au-dessus de la valeur au bilan avant la vente

VNI APRÈS IMPÔTS DIFFÉRÉS  
par action, en CHF

17.41

7.3%  
Return on equity (annualisés)

DISTRIBUTION  
en CHF par action

0.60

+9.1%  
Augmentation par rapport à l'année précédente

# Fundamenta Investment Case



1

**Marché immobilier suisse attrayant et stable, marqué par une pénurie croissante de logements**

2

**Portefeuille de grande qualité principalement axé sur l'immobilier résidentiel et le capital recycling en tant que partie intégrante de la stratégie d'investissement**

3

**Dynamique de croissance positive des revenus locatifs avec un potentiel d'augmentation supplémentaire**

4

**Projets en développement garantis et pipeline d'acquisition attrayant avec un potentiel de croissance supplémentaire**

5

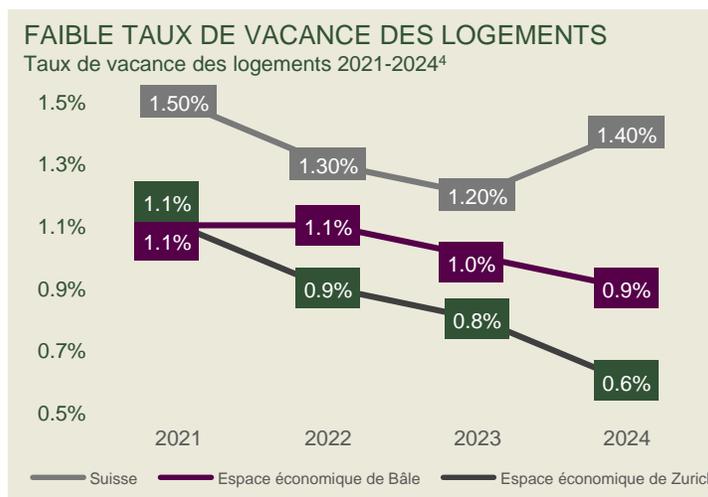
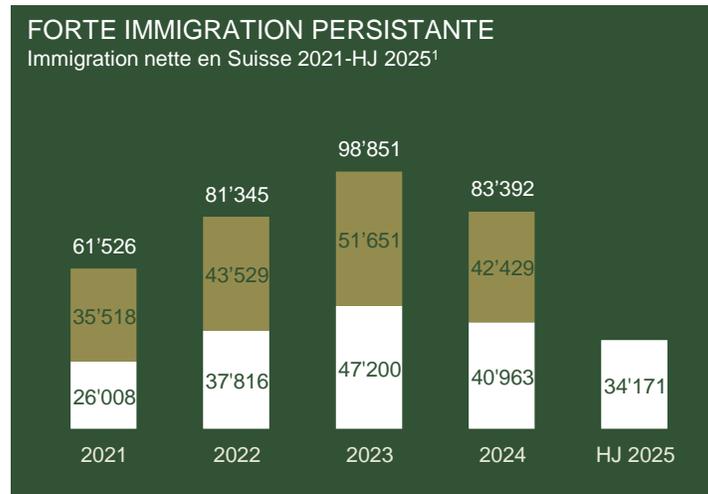
**Portefeuille immobilier avec un potentiel significatif de croissance et d'augmentation de la valeur et une politique de dividendes attrayante**

6

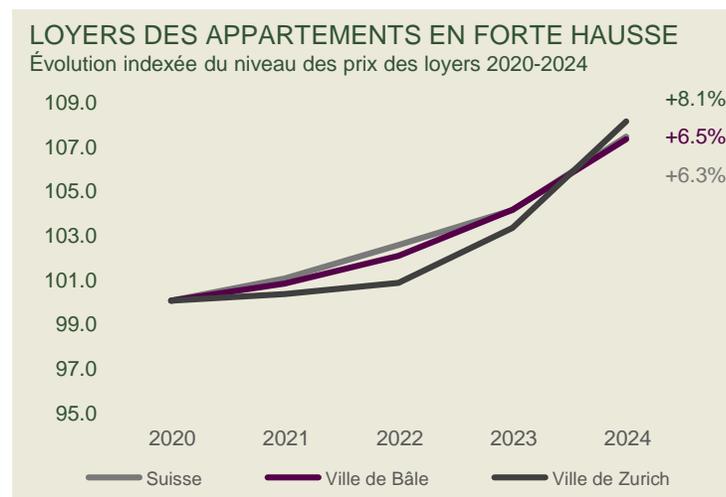
**Gestionnaires d'actifs expérimentés avec une approche globale et experts spécialisés au sein de Swiss Prime Site Solutions**

# 1 Environnement de marché attrayant

Une croissance économique stable et un flux migratoire toujours élevés ont un effet positif sur l'environnement de marché



- **Taux de vacance à un niveau historiquement bas** – à la mi-2024, près de 40'000 appartements locatifs étaient vacants, soit une baisse d'environ 9% par rapport à l'année précédente
- **Faible activité de construction** – le nombre de nouveaux logements construits est trop faible et ne pourra donc pas couvrir les besoins de logements supplémentaires
- **Hausse des loyers** – outre une faible activité de construction, la forte immigration a entraîné une hausse des loyers proposés<sup>5</sup>



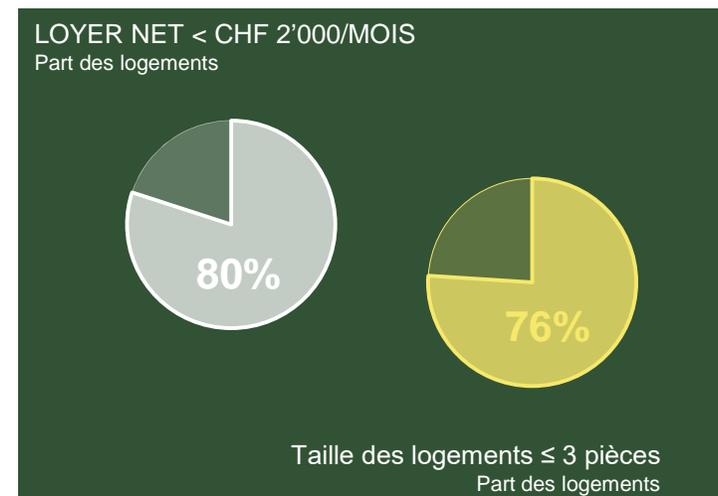
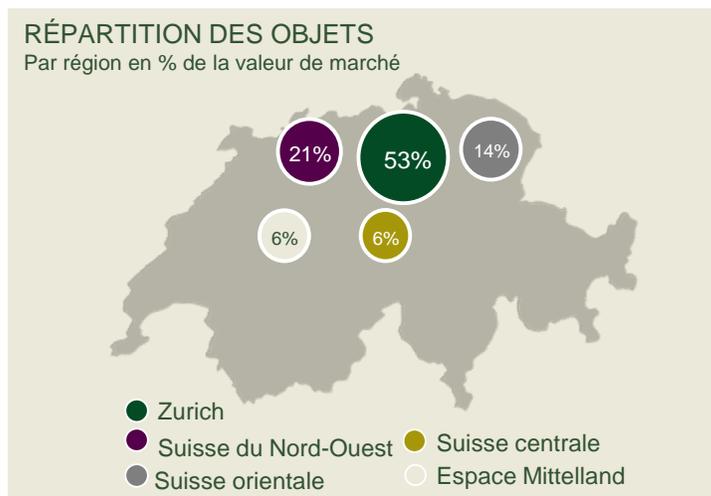
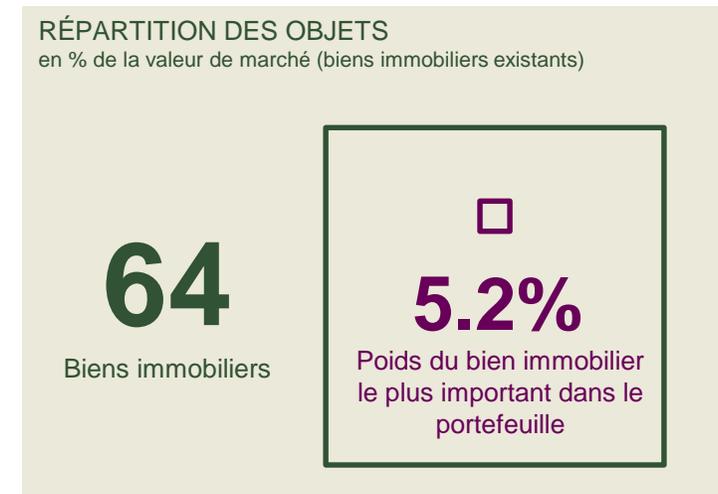
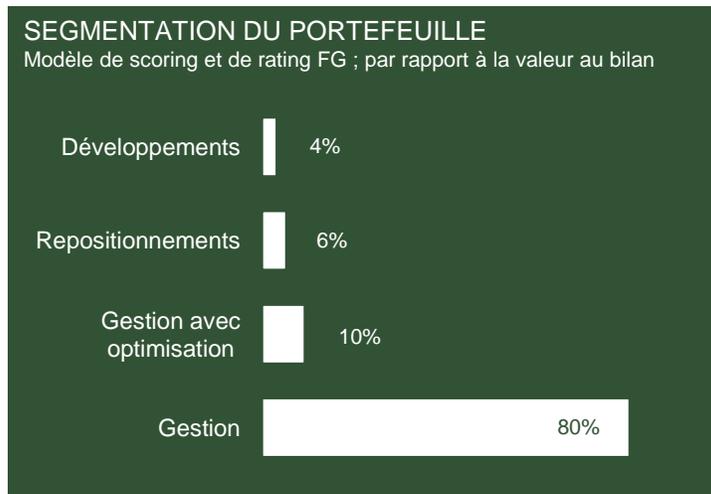
Source(s) : SECO, OFS, BNS, UBS Economic Research, FPRE, offices de statistique des cantons d'Argovie, de Bâle-Campagne, de Bâle-Ville et de Zurich  
 Remarque(s) : (1) OFS, Immigration et émigration nettes de la population résidente étrangère permanente ; (2) SECO, Agrégats trimestriels du produit intérieur brut, approche de la production, données corrigées en fonction des variations saisonnières et du calendrier ; (3) Taux d'inflation selon le SECO, indice suisse des prix à la consommation, 2024E en mars 2024, SARON selon la BNS, taux du marché monétaire et pour 2024E selon UBS Economic Research en mars 2024 ; (4) Pondération en fonction du nombre de logements dans les cantons concernés (situation fin 2022) ; (5) La hausse des loyers proposés est principalement due à la pénurie de l'offre sur le marché des logements locatifs ou à l'augmentation de la demande

## 2 Portefeuille d'immeubles résidentiels de grande qualité

Le portefeuille immobilier de Fundamenta se concentre entièrement sur des immeubles résidentiels de grande qualité en Suisse alémanique



Zurich, Badenerstrasse 18



## 2 Société immobilière axée sur l'immobilier résidentiel suisse

Fundamenta est la seule SA cotée en bourse à posséder un portefeuille immobilier purement résidentiel en Suisse alémanique



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



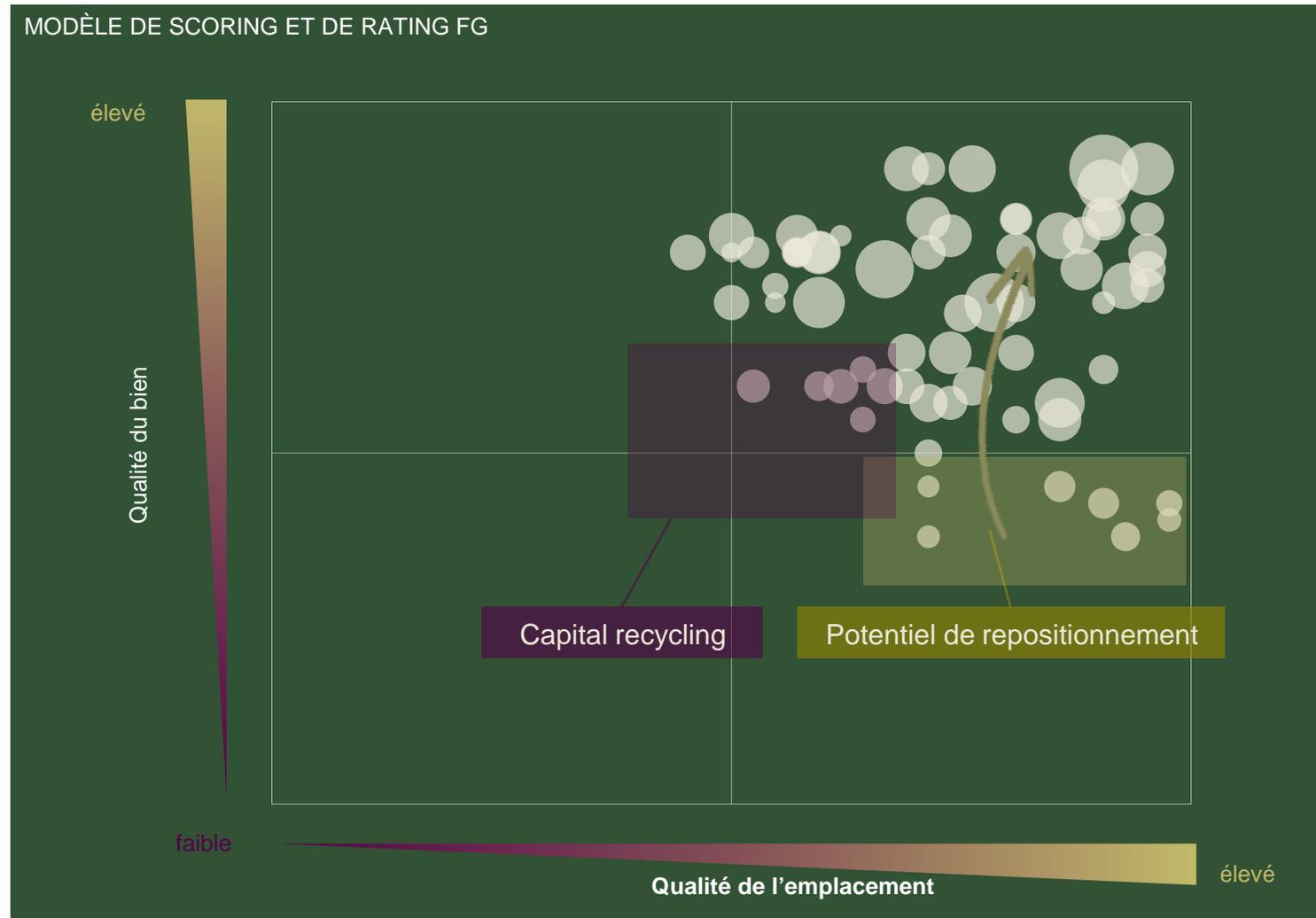
Source(s) : Informations sur les entreprises à la fin 2024  
Remarque(s) : (1) Comprend les régions de Zurich et ses environs, la Suisse du Nord et centrale, ainsi que la Suisse orientale.

## 2 Portefeuille diversifié et de grande qualité

Gestion active du portefeuille avec capital recycling en tant que partie intégrante de la stratégie d'investissement



Zurich, Geibelstrasse 49



## 2 Capital recycling au premier semestre 2025

Vente réussie de trois immeubles à un prix 12.5% supérieur à la valeur comptable

Zurich, Ottostrasse 17



Richterswil, Sydedruckiweg 6



Zurich, Josefstrasse 182



Année de construction |  
Rénovation

1899 | 2019

2018

1910 | divers

Nombre d'appartements

10

13

10

Revenu locatif net réel

CHF 0.40 mio

CHF 0.37 mio

CHF 0.26 mio

Produit de la vente

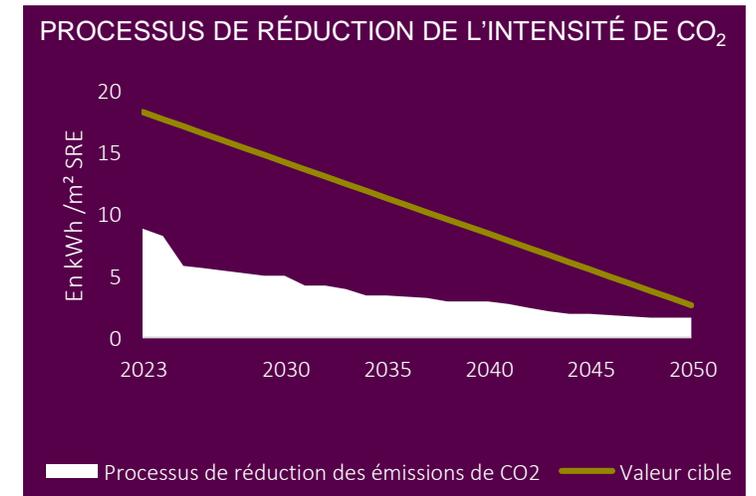
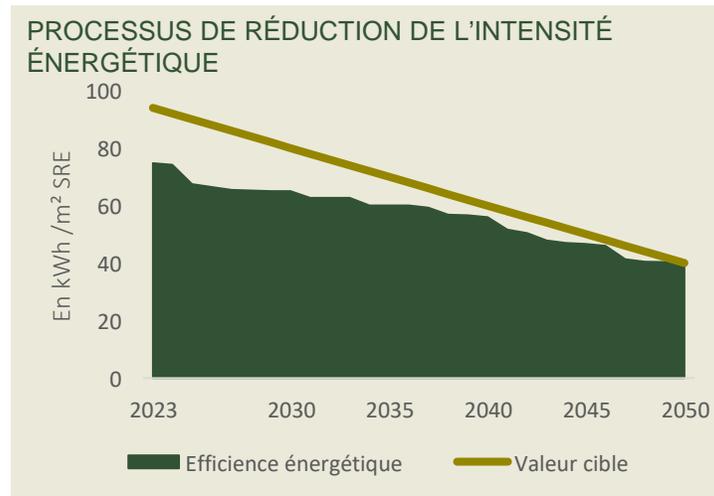
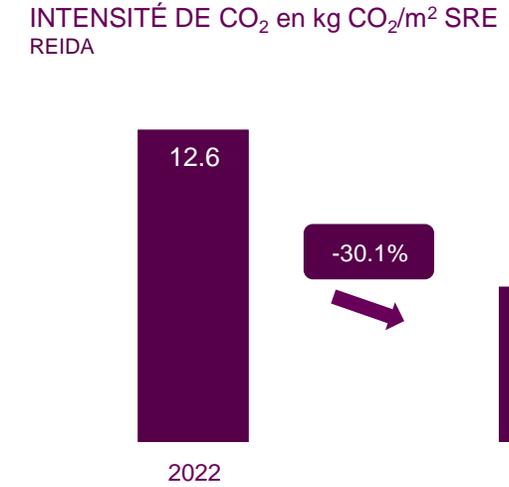
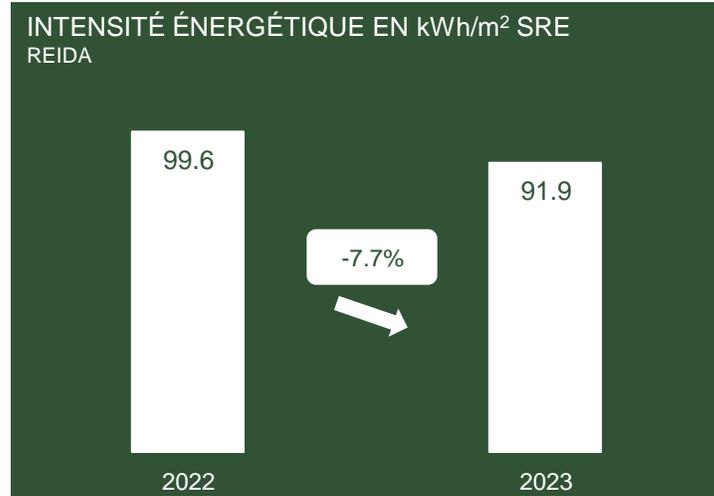
CHF 40.9 mio

Plus-value de la vente

CHF 4.5 mio

## 2 Certificat de durabilité solide

Des objectifs clairement définis pour réduire l'intensité énergétique et l'empreinte carbone



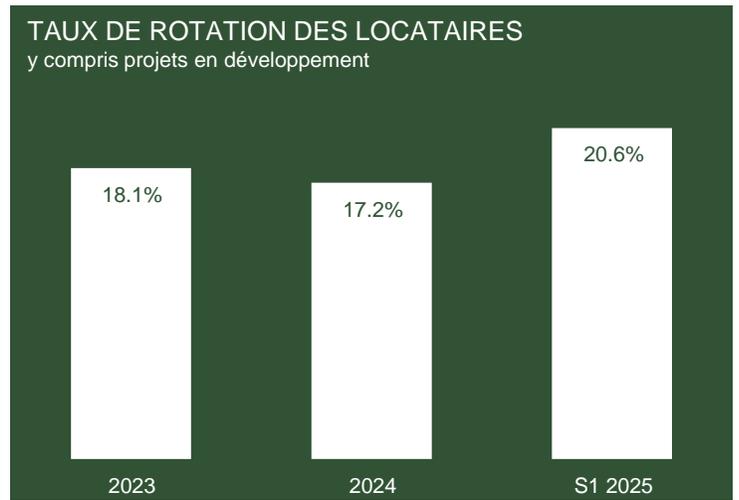
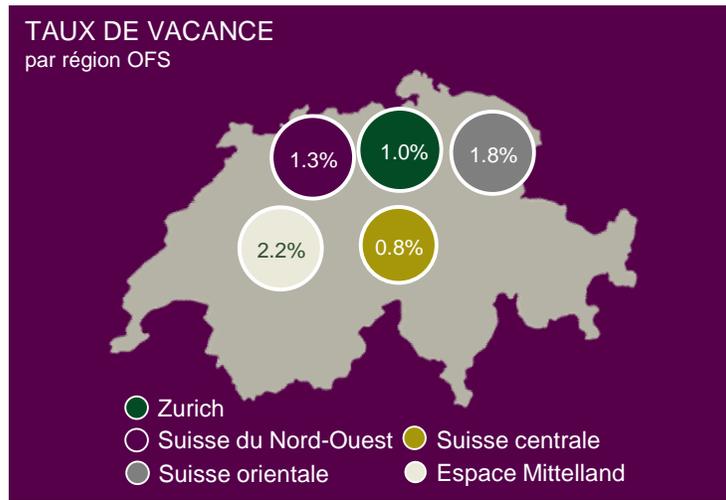
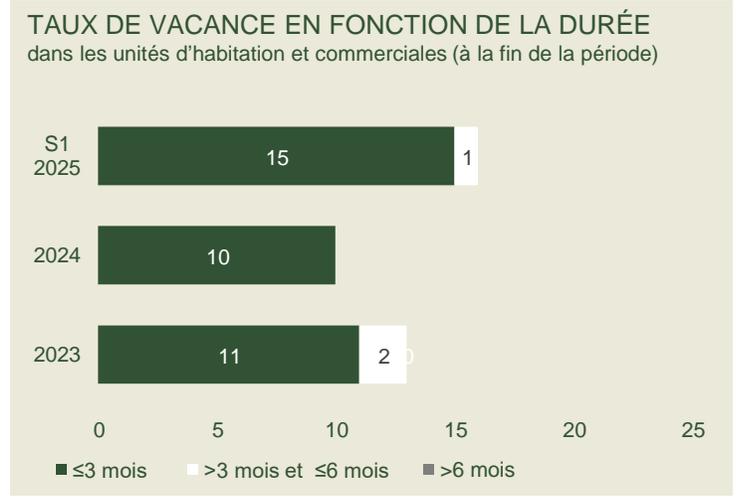
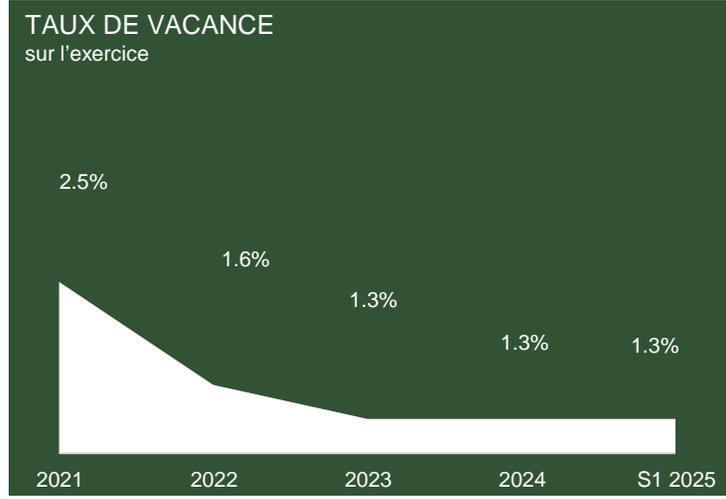
Remarque(s) : Les valeurs pour 2024 sont publiées pour la première fois dans le rapport annuel 2025

# 3 Gestion active des vacances

Excellentes performances dans le domaine du marketing et de la location d'appartements



Arbon, Im Löffelchratte 13/15

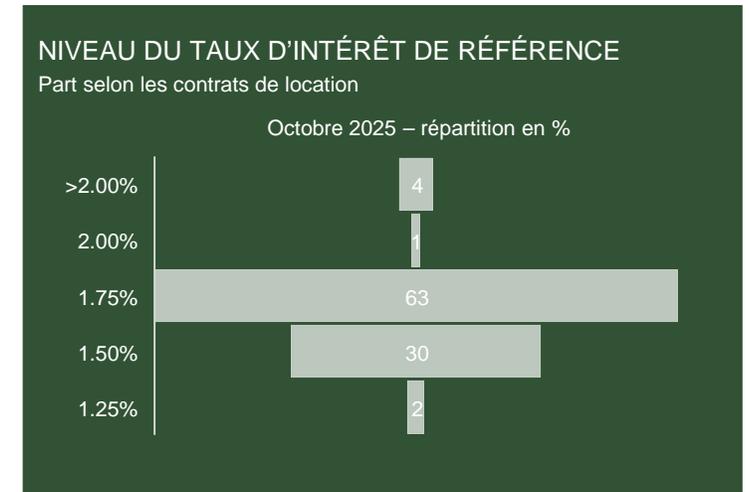
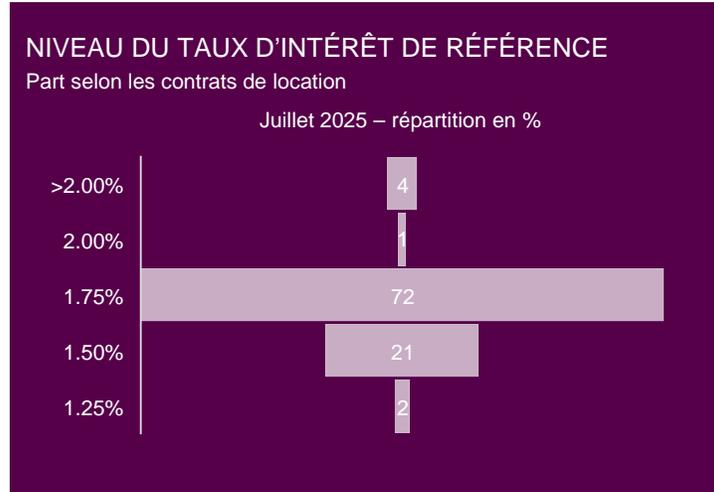


### 3 Potentiel de croissance inhérent

Possibilité d'augmenter le revenu locatif en l'adaptant aux loyers du marché et grâce au taux d'intérêt de référence



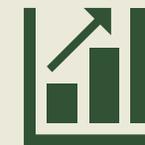
Villmergen, Anglikerstrasse 46/48/50/52



#### Revenus stables malgré la baisse du taux d'intérêt

- En raison de la baisse du taux d'intérêt de référence, il existe un **risque d'adaptation possible** d'env. -3.7%
- Une gestion locative **active assure** la stabilité de la valeur et la **rentabilité à long terme**

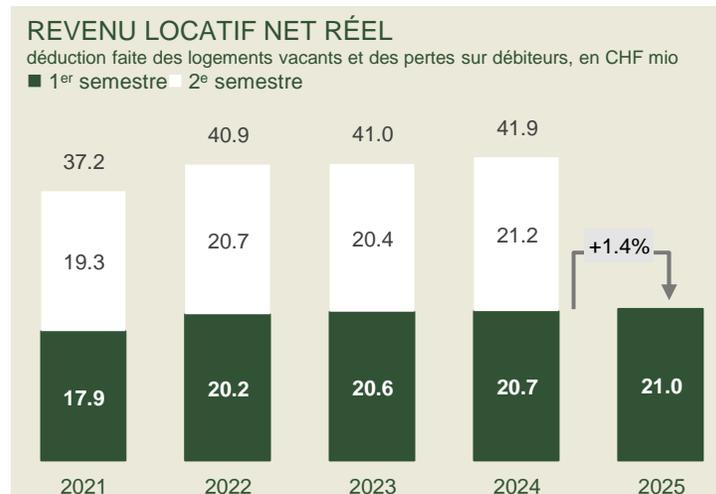
#### REVENU LOCATIF POTENTIEL Loyers bruts vs loyers du marché



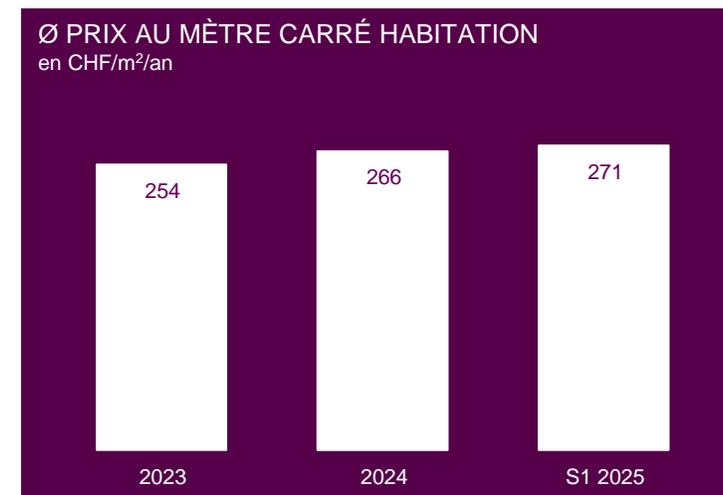
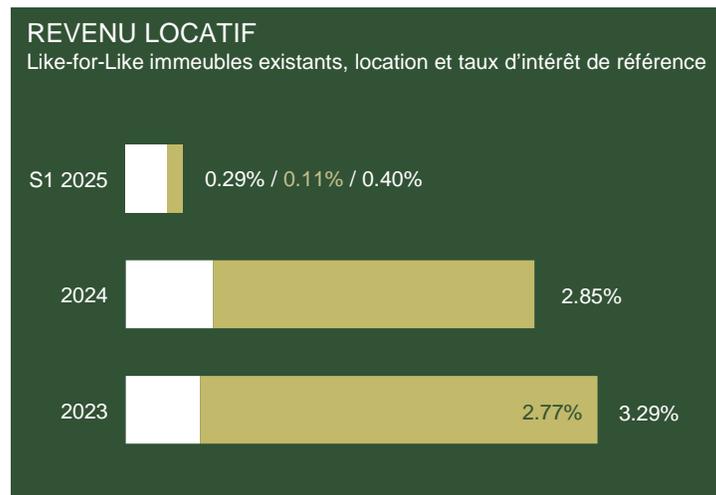
1.7%

### 3 Croissance des revenus locatifs (1/4)

Dynamique positive des revenus locatifs avec potentiel d'augmentation grâce à la réduction du taux de vacance et un potentiel de révision



- Les **investissements immobiliers indirects bénéficient** des conditions économiques générales caractérisées par des taux d'intérêt nettement détendus et une demande toujours forte en logements. De plus, les prix des loyers peuvent être alignés sur ceux du marché pour les nouvelles locations.
- **Le travail continu sur le portefeuille** garantit également à l'avenir le maintien de revenus locatifs stables à long terme à un niveau attrayant
- **Un potentiel de rendement supplémentaire** est également possible grâce à une réduction ciblée du taux de vacance et à des réévaluations



### 3 Croissance des revenus locatifs (2/4)

Projet de développement récemment achevé (nouvelles constructions) – Zurich, Feldblumenweg



Type d'investissement  
**Développement d'une nouvelle construction**

Nombre d'appartements  
**52**

Durabilité  
**EWP et PV**



Revenu locatif cible par an  
**CHF 1.83 mio**

Volume d'investissement total prévisionnel<sup>1</sup>  
**CHF 60.4 mio**

Yield on Cost<sup>1</sup>  
**~ 3.0%**

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

### 3 Croissance des revenus locatifs (3/4)

Projet de développement récemment achevé (existant) – Bâle, Claragraben

Type d'investissement

Développement d'un  
immeuble existant

Nombre d'appartements

60

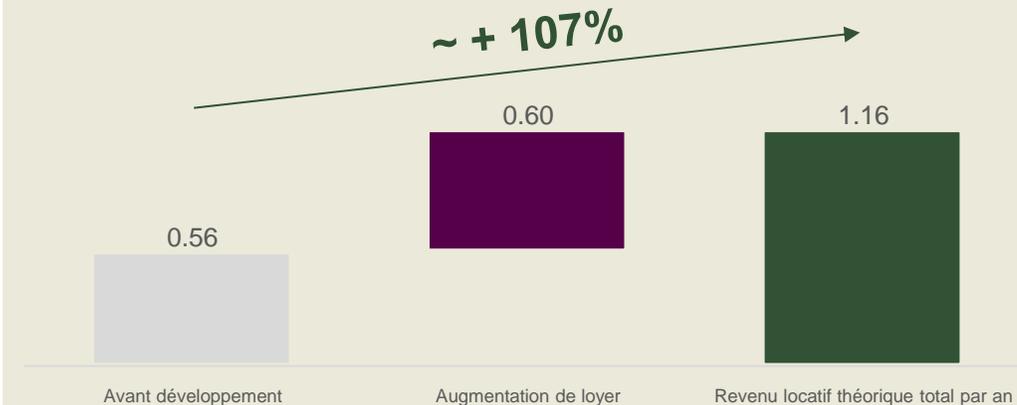
Durabilité

FW, PV et  
norme Minergie



#### AUGMENTATION DE LOYER

Développement du revenu locatif théorique en CHF mio



Produit locatif cible  
par an

**CHF 1.16 mio**

Volume  
d'investissement  
prévisionnel<sup>1</sup>

**CHF 15.4 mio**

Yield on Cost<sup>1</sup>

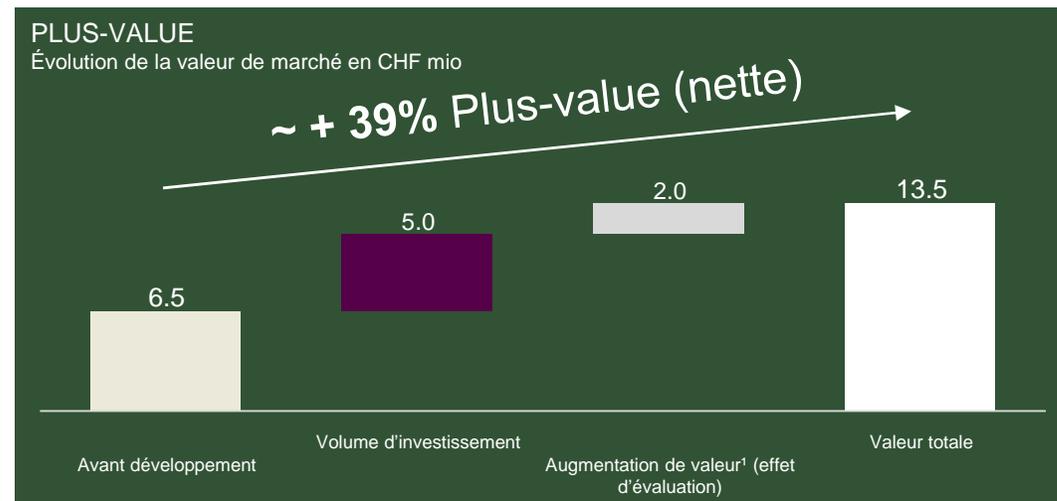
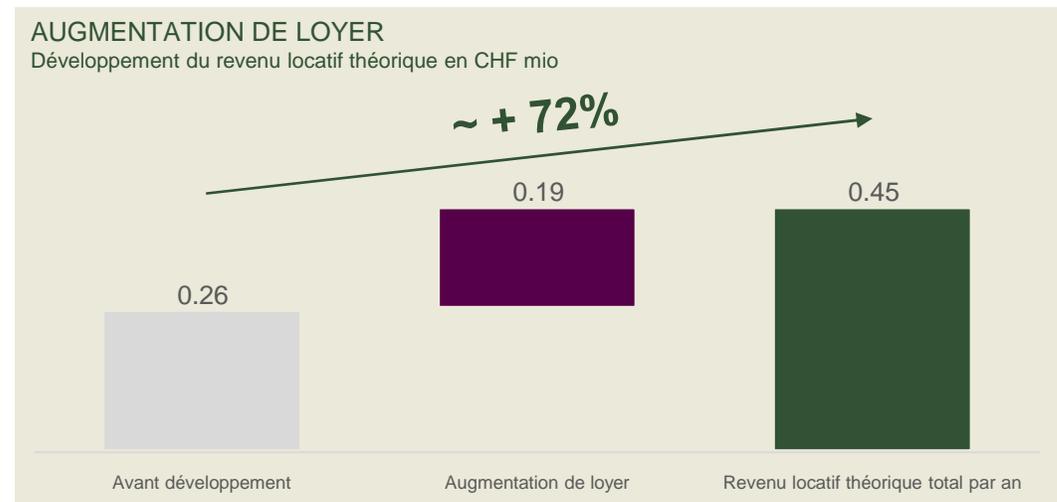
**~ 3.9%**

Remarque(s) : (1) Il s'agit des coûts de repositionnement prévus.

# 3 Croissance des revenus locatifs (4/4)

Projet de développement récemment achevé (existant) – Glattbrugg, Talackerstrasse

Type d'investissement	Nombre d'appartements	Durabilité	Revenu locatif prévisionnel, par an
Développement d'un immeuble existant	18	LWWP, PV, norme Minergie, électromobilité	CHF 0.45 mio



Remarque(s) : (1) [Augmentation de la valeur entre la date avant le développement et la date d'achèvement du développement (30.6.2024)]

## 4 Pipeline de développements attractif

Vaste pipeline de projets en développements avec un potentiel de rendement attrayant  
(■ immeuble existant ■ nouvelle construction) | Valeurs prévisionnelles

2024	2025	2026	2027	Coûts d'investissement au 30.06.2025	Coûts d'investissement dus	Coûts d'investissement (prévisions)	Loyer net (théorique) à l'achèvement des travaux
	Dietikon, Bollenhofstrasse			CHF 12.9 mio	CHF 7.8 mio	<b>CHF 20.7 mio</b>	<b>CHF 0.65 mio par an</b>
	Zurich, Hallwylstrasse			CHF 10.7 mio	CHF 6.4 mio	<b>CHF 17.1 mio</b>	<b>CHF 0.53 mio par an</b>
	Zurich, Ekkehardstrasse			CHF 12.6 mio	CHF 4.3 mio	<b>CHF 16.9 mio</b>	<b>CHF 0.34 mio par an</b>
	Wallisellen, Opfikonerstrasse			CHF 29.3 mio	CHF 19.5 mio	<b>CHF 48.8 mio</b>	<b>CHF 1.34 mio par an</b>
				<b>CHF 65.5 mio</b>	<b>CHF 38.0 mio</b>	<b>CHF 103.5 mio</b>	<b>CHF 2.86 mio par an</b>

## 4 Pipeline de développement attractif

Projet de développement en cours (nouvelle construction) – Wallisellen, Opfikonerstrasse



Revenu locatif cible  
par an

**CHF 1.34 mio**

Volume  
d'investissement  
total prévisionnel<sup>1</sup>

**CHF 48.8 mio**

Yield on Cost<sup>1</sup>

**2.7%**

Type d'investissement

**Développement d'une  
nouvelle construction**

Nombre d'appartements

**48**

Durabilité

**EWP, PV & concept de  
mobilité**

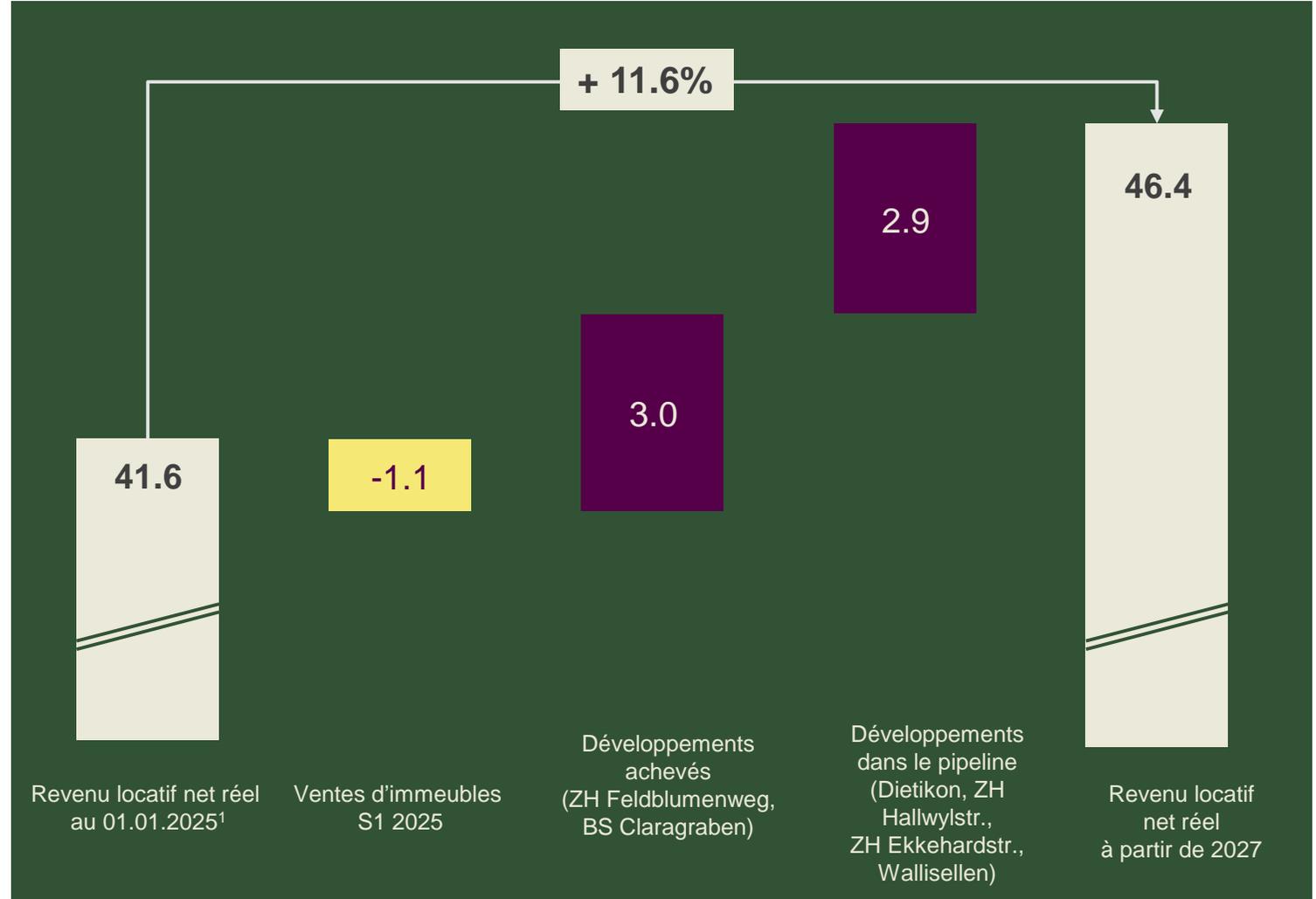


Remarque(s) : (1) Y compris le coût total pour l'achat de l'immeuble et du terrain

# 4 Évolution approximative du revenu locatif théorique net en CHF mio



Zurich, Badenerstrasse 79

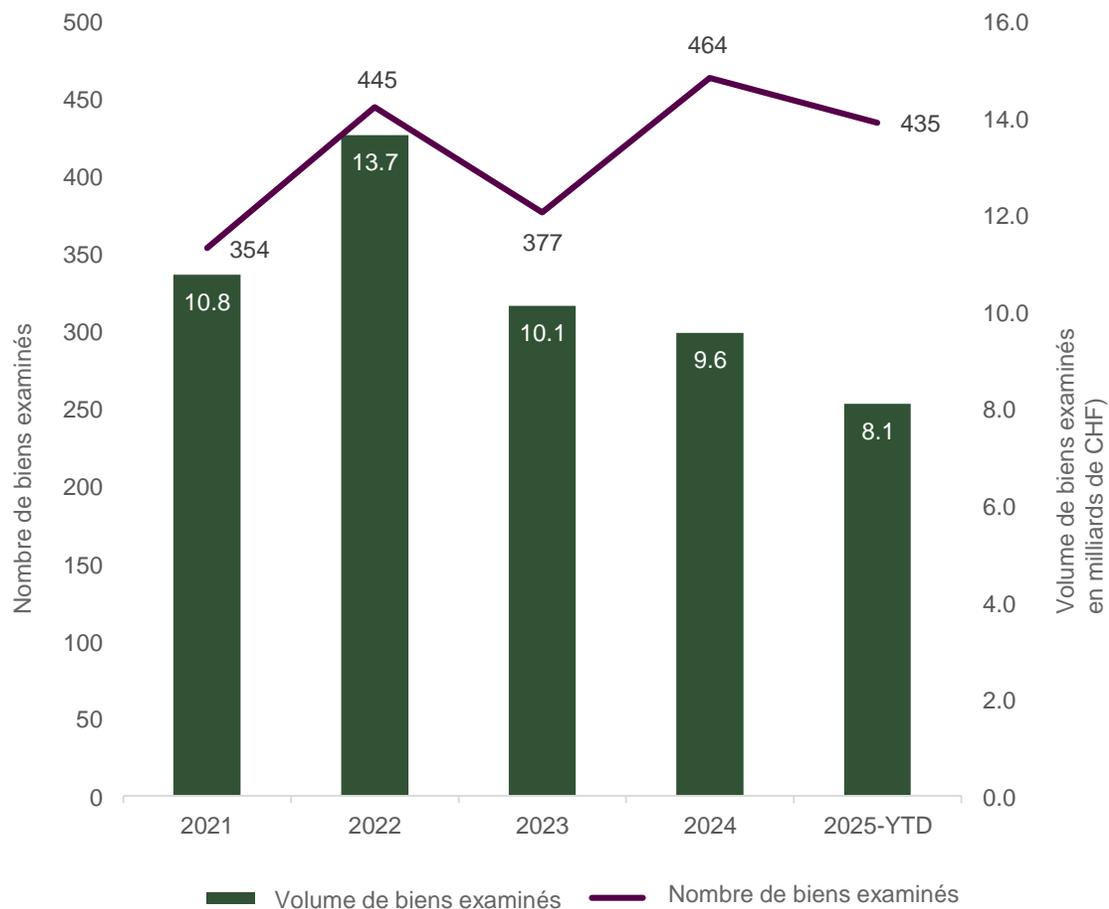


Remarque(s) : (1) Revenus locatifs théoriques au 01.01.2025 selon JLL (projet corrigé)

# 4 Pipeline d'acquisitions attractif

Fundamenta applique une stratégie d'acquisition très disciplinée et sélective, axée sur une croissance du portefeuille rentable et qualitative

## PIPELINE EN COMPARAISON ANNUELLE

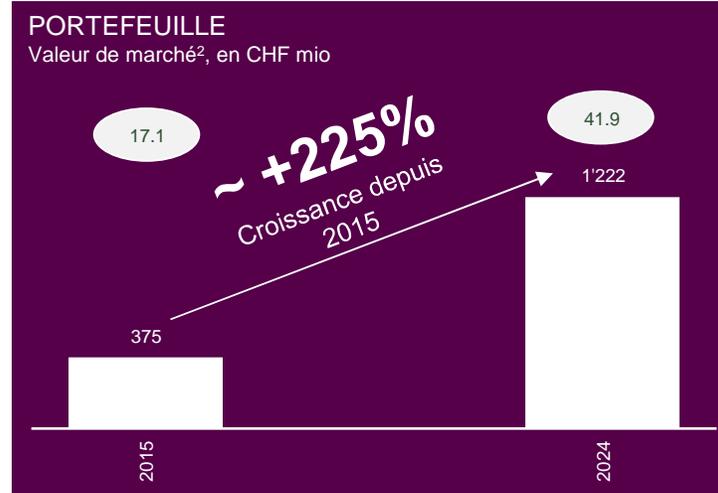


## Sélection d'opportunités d'acquisition

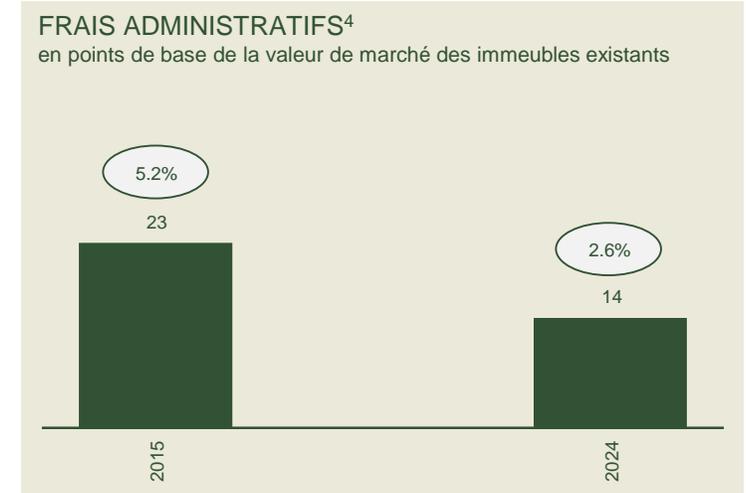
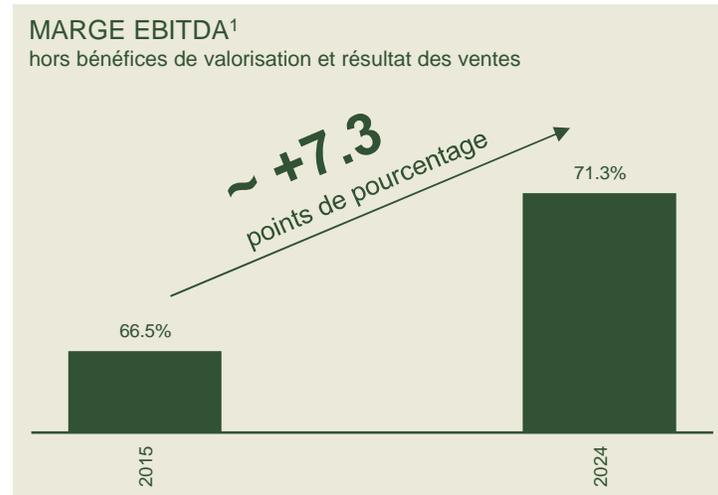
	Opportunité A	Opportunité B	Opportunité C
<b>Situation</b>	Suisse orientale	Suisse orientale	Zurich
<b>Nombre d'appartements</b>	30	45	30
<b>Âge du bâtiment</b>	+ 10 ans	Âge du bâtiment < 10 ans	Âge du bâtiment Vers 1965
<b>Volume</b>	CHF 20 mio	CHF 20-30 mio	CHF 20 mio
<b>Rendement</b>	> 3.00% net	> 3.00% net	Env. 2.40% net

# 5 Avantages significatifs en termes d'efficacité et d'échelle

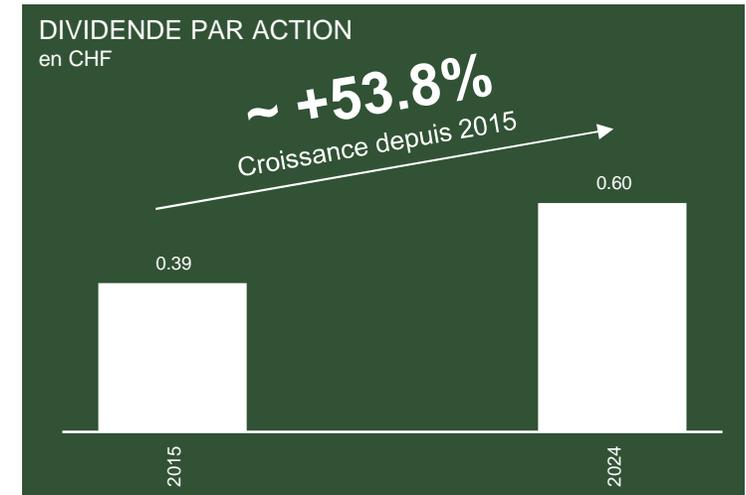
La croissance du portefeuille immobilier a récemment entraîné une augmentation proportionnelle de la marge EBITDA<sup>1</sup> à >70%



○ Revenu locatif net réel<sup>3</sup>(en CHF mio)



○ Frais administratifs<sup>4</sup> en % du revenu locatif net réel<sup>3</sup>



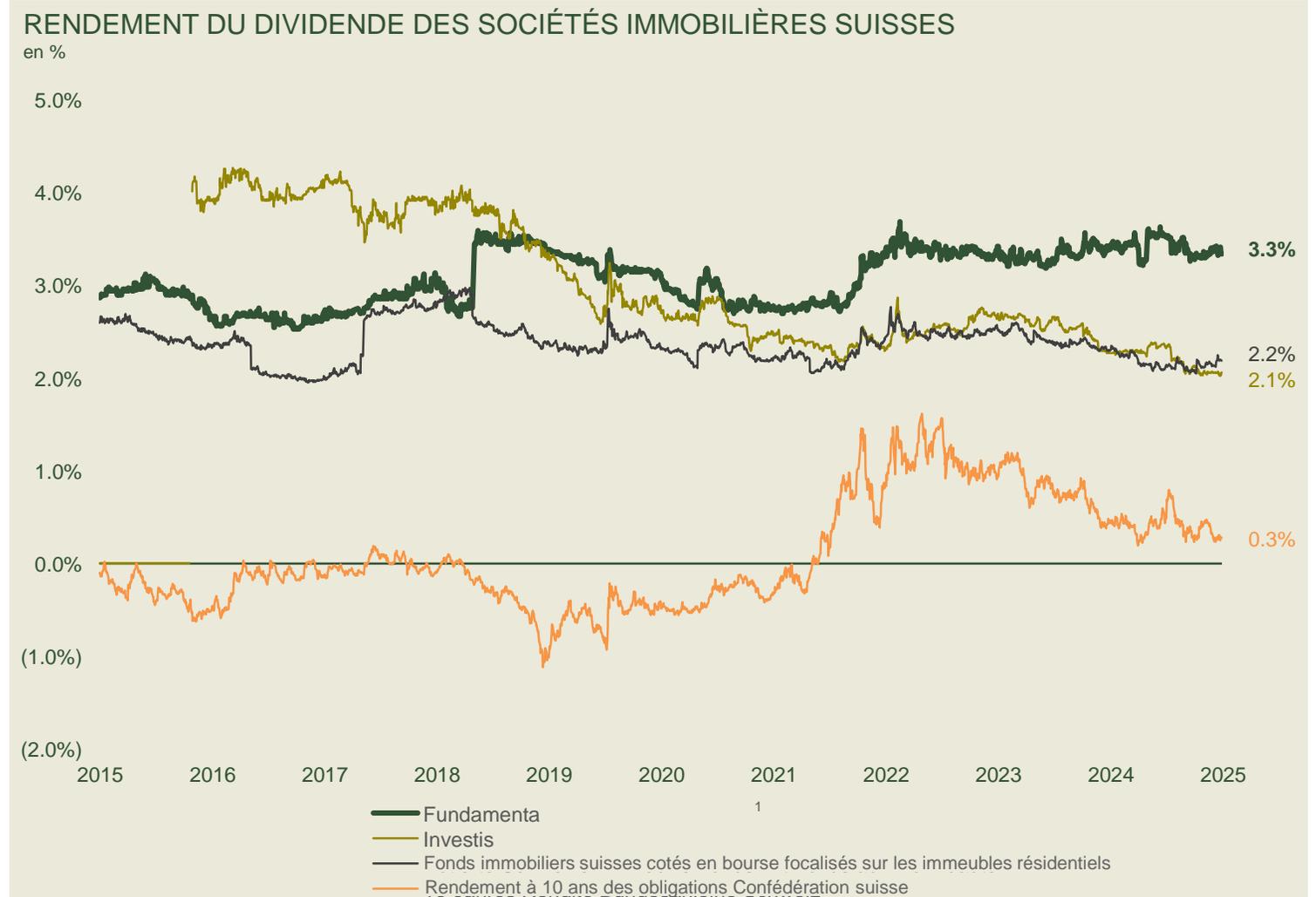
Remarque(s) : (1) Exclut les résultats des réévaluations d'immeubles en portefeuille et des développements, ainsi que de la vente d'immeubles de rendement ; (2) Selon l'évaluation de fin d'année de Jones Lang LaSalle SA ; (3) Revenu locatif net théorique déduction faite des logements vacants et des pertes sur débiteurs ; (4) Charges administratives déduction faite des frais de gestion et des impôts sur le capital

# 5 Politique de dividende et rendement du dividende attrayants

Fort rendement du dividende avec prime significative par rapport aux obligations d'État et aux pairs de l'immobilier résidentiel suisse



Dietikon, Oberdorfstrasse

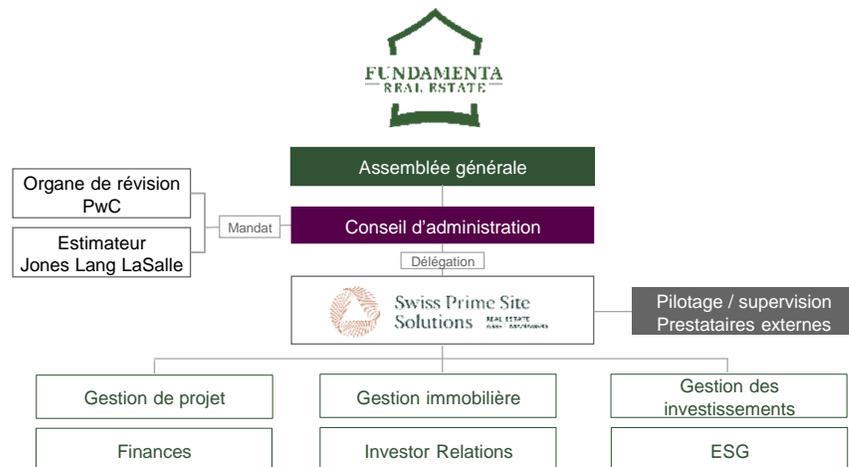


Sources(s) : Derniers articles, factsheet et Bloomberg disponibles au 1<sup>er</sup> septembre 2025  
Remarque(s) : (1) Concurrents détenant plus de 80% de logements, dans son portefeuille Inclut Swisscanto REIT resp. IFCA, UBS Foncipars, Fonds Immobilier Romand, Solvalor 61, SF Sustainable Property, UBS Direct Residential et Good Buildings Swiss RE Fund

# 6 Un modèle commercial largement ancré

Une direction expérimentée soutenue par l'expertise de Swiss Prime Site

## STRUCTURE ORGANISATIONNELLE



## CONSEIL D'ADMINISTRATION



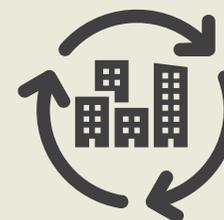
## EXPERTISE ET CRÉATION DE VALEUR AUPRÈS D'UN SEUL ET MÊME PRESTATAIRE



Avec plus de 130 expertes et experts, le gestionnaire d'actifs Swiss Prime Site Solutions assure l'ensemble des compétences tout au long de la chaîne de création de valeur.

La structure organisationnelle agile, qui a fait ses preuves depuis de nombreuses années, a démontré son efficacité au fil du temps.

## GESTION ACTIVE DU PORTEFEUILLE



Création de valeurs durables, en combinant une offre immobilière orientée vers le marché avec un faible impact environnemental

Approche globale et pratique des donneurs d'ordre et du management

Signatory of:

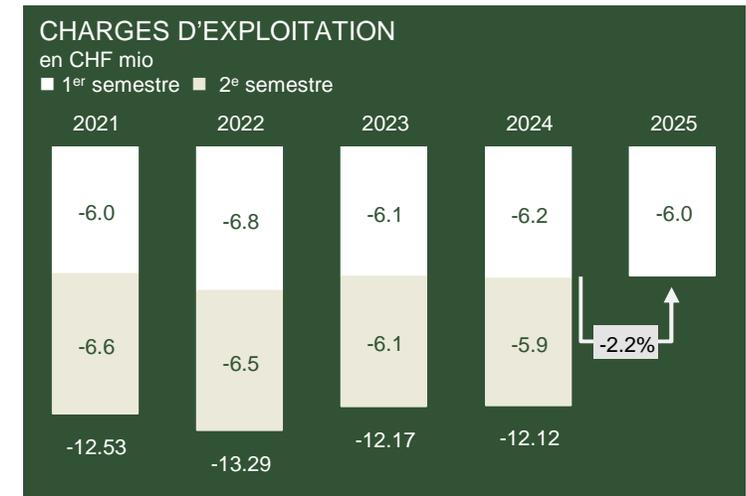
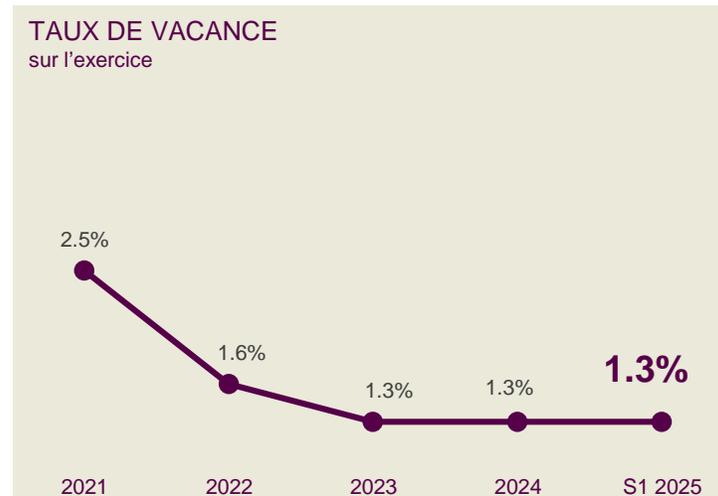
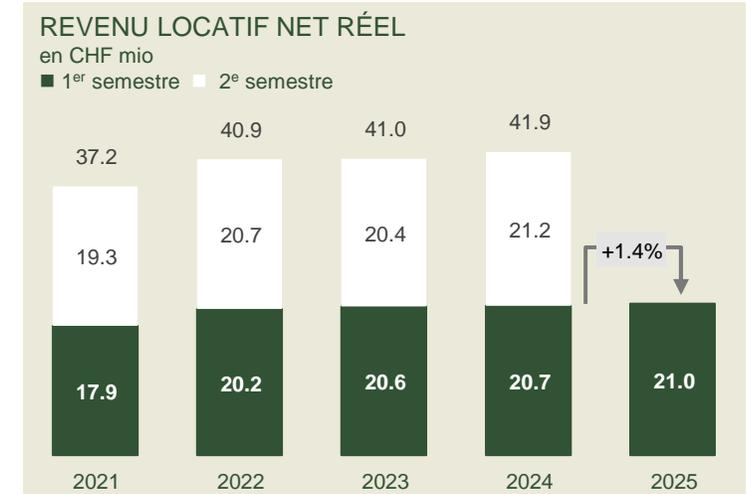
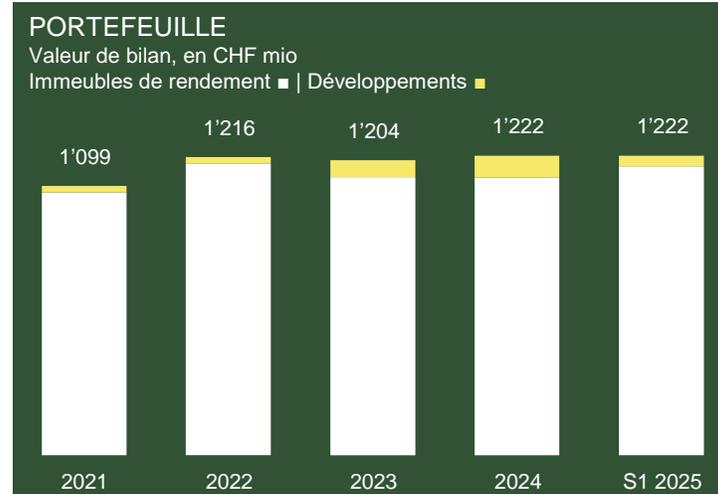


A photograph of a modern, multi-story apartment building with a central courtyard. The building has a light-colored facade, large windows with blue-tinted glass, and balconies with glass railings. The courtyard is a grassy area with some young trees supported by wooden stakes and concrete planters. The sky is blue with scattered white clouds.

# Chiffres clés financiers

# Développement stable du portefeuille malgré les désinvestissements

Charges d'exploitation réduites malgré un revenu locatif en hausse

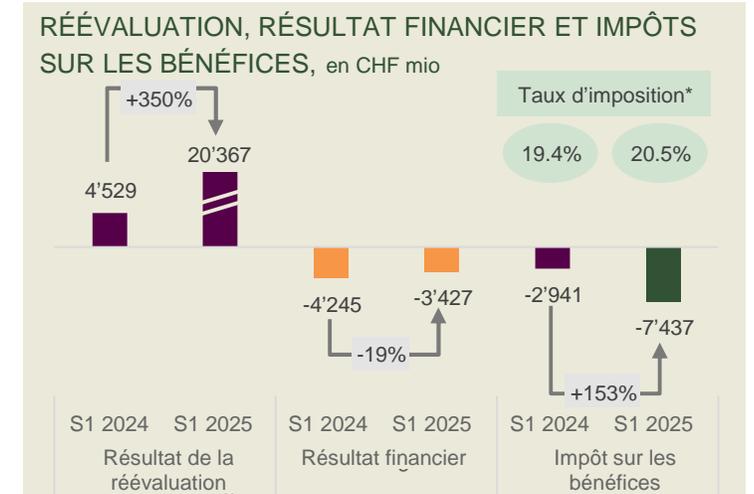
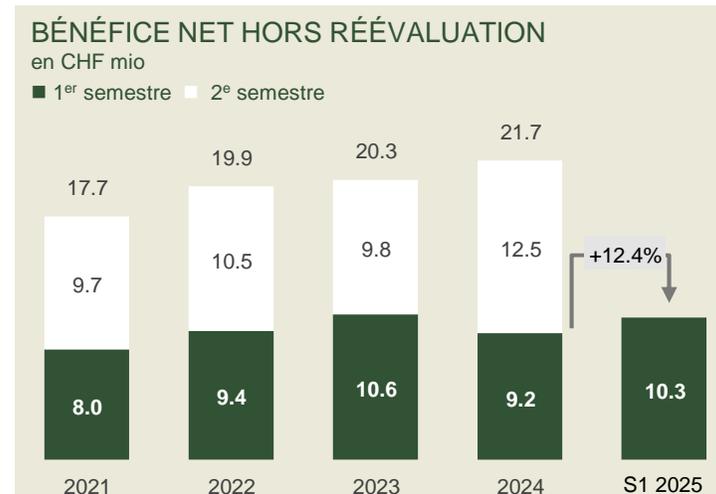


# Résultat opérationnel en hausse

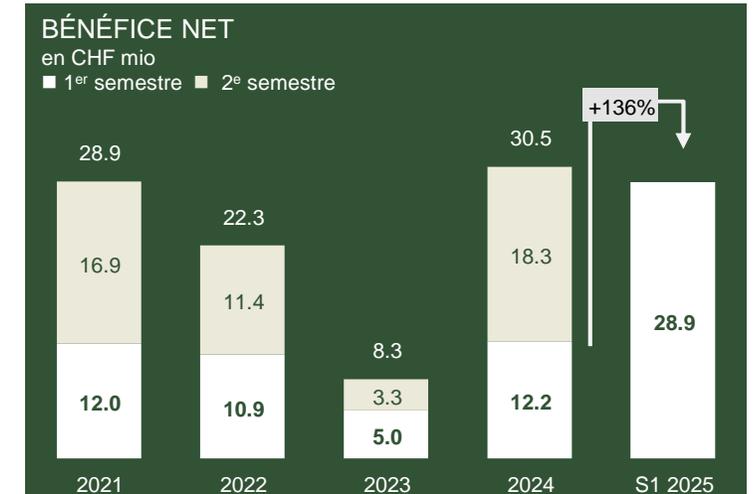
Bénéfice net hors réévaluation en hausse de 12.4%



Glattbrugg, Talackerstrasse 53b



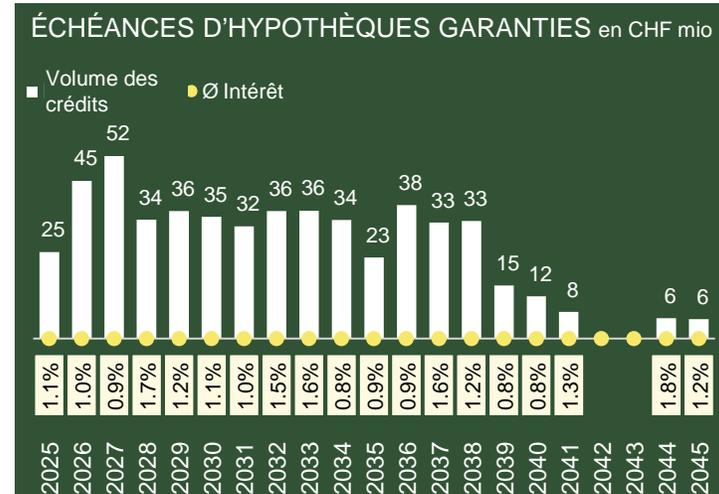
\* Base EBT



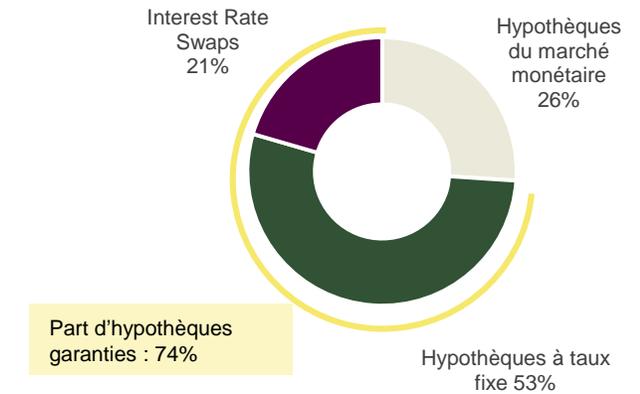
# Augmentation du taux de capitaux propres malgré la distribution de dividendes



Amriswil, Kreuzlingerstrasse



## STRUCTURE DES HYPOTHÈQUES



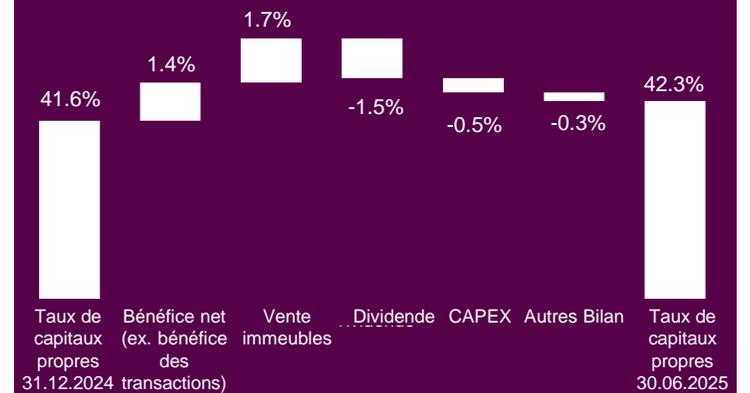
## Ø DURÉE DES DETTES FINANCIÈRES à la date de référence

**6.3 ans**

## TAUX D'INTÉRÊT MOYEN à la date de référence

**1.0%**

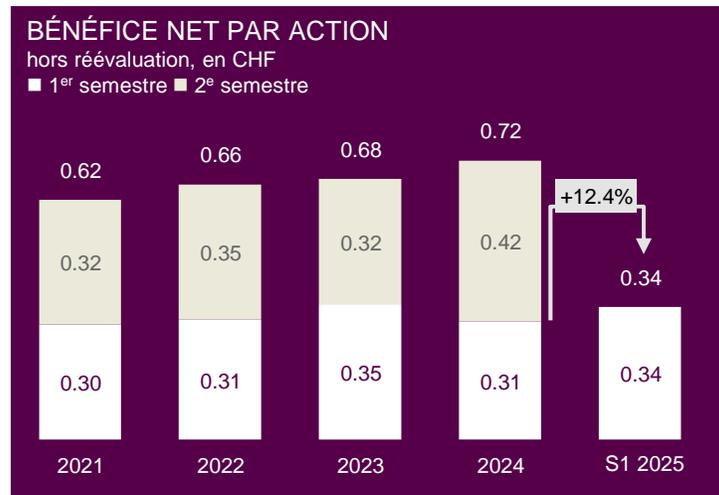
## ÉVOLUTION DU TAUX DE CAPITAUX PROPRES



# La performance des actions dépasse l'indice de référence



Hinwil, Zürichstrasse 60a/b



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a light-colored facade with dark window frames and balconies. The balconies are furnished with plants and some have umbrellas. In the foreground, there is a well-maintained lawn with a young tree, a hedge, and a small outdoor seating area with a table and chairs. Two people are standing near the table. The sky is blue with light, wispy clouds. A dark green banner with the word "Perspectives" in yellow serif font is overlaid on the left side of the image.

# Perspectives

# Perspectives

## Influence sur le modèle d'affaires



### Produit des locations immobilières

2025

Revenu locatif théorique net d'environ CHF 42.6 mio

#### À moyen terme

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

#### À long terme

Poursuite de l'augmentation des revenus par la mise en œuvre des développements prévus dans les immeubles existants et neufs



### Taux de vacance

Taux de vacance constant  
< 1.5%



### Résultat opérationnel

Bénéfice net stable  
par action hors effet de réévaluation  
CHF > 0.60



### Taux de capitaux propres

Taux de capitaux propres > 40%

Le Conseil d'administration examine une augmentation de capital pour le quatrième trimestre 2025

#### À moyen terme

Renforcement du taux de capitaux propres



### Capital recycling

Optimisation du portefeuille et augmentation du taux de capitaux propres et/ou acquisition ciblée de biens immobiliers



### Intensités énergétiques et d'émissions

Poursuite systématique de la stratégie, participation à REIDA et au GRESB

Révision de la stratégie de développement durable 2026 – 2030

# Fundamenta Investment Case



1

**Marché immobilier suisse attrayant et stable, marqué par une pénurie croissante de logements**

2

**Portefeuille de grande qualité principalement axé sur l'immobilier résidentiel et le capital recycling en tant que partie intégrante de la stratégie d'investissement**

3

**Dynamique de croissance positive des revenus locatifs avec un potentiel d'augmentation supplémentaire**

4

**Projets en développement garantis et pipeline d'acquisition attrayant avec un potentiel de croissance supplémentaire**

5

**Portefeuille immobilier avec un potentiel significatif de croissance et d'augmentation de la valeur et une politique de dividendes attrayante**

6

**Gestionnaires d'actifs expérimentés avec une approche globale et experts spécialisés au sein de Swiss Prime Site Solutions**



**Fundamenta Real Estate SA**

**Poststrasse 4a**

**CH-6300 Zoug | Suisse**

**Téléphone : +41 41 444 22 22**

**[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)**

# Clause de non-responsabilité

NE PAS DIFFUSER, PUBLIER OU DISTRIBUER, DIRECTEMENT OU INDIRECTEMENT, AUX ÉTATS-UNIS, EN AUSTRALIE, AU CANADA OU AU JAPON OU DANS TOUTE AUTRE JURIDICTION DANS LAQUELLE LA DIFFUSION, LA PUBLICATION OU LA DISTRIBUTION SERAIT ILLÉGALE.

La présente publication ne constitue ni une offre de vente ni une invitation à acquérir des titres de la société et ne constitue ni un prospectus ni une communication similaire au sens des art. 35 ss. ou 69 de la loi suisse sur les services financiers. Aucune copie de cette publication ne peut être envoyée, distribuée, expédiée à partir de là ou mise à la disposition du public de toute autre manière dans des juridictions où la loi l'exclut ou l'interdit. L'offre et la cotation s'effectuent exclusivement sur la base d'un prospectus qui doit être publié. Toute décision d'investissement concernant les titres offerts au public par la société devrait être prise exclusivement sur la base du prospectus. Le prospectus sera publié en temps utile et sera disponible gratuitement.

Ce communiqué contient certaines déclarations prospectives contenant des termes comme « croire », « supposer », « s'attendre à », « pronostiquer », « prévoir », « pouvoir », « pourraient », « devraient » ou des expressions similaires. Ces déclarations prospectives sont soumises à des risques connus et inconnus, à des incertitudes et à d'autres facteurs qui pourraient conduire à ce que les résultats, la situation financière, l'évolution ou la performance réels de la société diffèrent sensiblement de ceux envisagés, explicitement ou implicitement, dans ces déclarations. Compte tenu de ces incertitudes, les lecteurs ne doivent pas se fier à de telles déclarations prospectives. La société décline toute responsabilité quant à la mise à jour de déclarations prospectives ou leur adaptation à des événements ou évolutions futurs.