



Fundamenta Real Estate SA

Présentation des résultats semestriels 2025

3 septembre 2025

Cette présentation ou les informations qu'elle contient ne sont pas publiées aux États-Unis, au Canada, en Australie ou au Japon, ni dans d'autres juridictions où leur diffusion ou leur publication serait illégale ou nécessiterait un enregistrement ou d'autres mesures, et ne constituent pas une offre de vente de titres dans ces pays.

Représentant de la société et gestionnaire d'actifs



DR. ANDREAS SPAHNI

Président et délégué du conseil
d'administration



Swiss Prime Site
Solutions REAL ESTATE
ASSET MANAGERS



RICARDO FERREIRA

Chief Operating Officer - Mandates



CHRISTIAN GÄTZI

Chief Financial Officer



BENJAMIN BÜECHELER

Chief Investment Officer - Mandates

Rapport semestriel 2025

Faits marquants

VALEUR DU 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 SANS RÉÉVALUATION
en CHF Mio.

10.3

+12.4%
croissance

PRODUIT DES VENTES
en CHF Mio.

4.5

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

VNI APRÈS IMPÔTS LATENTS
par action, en CHF

17.41

7.3%
rendement des fonds propres

DISTRIBUTION
par action, en CHF

0.60

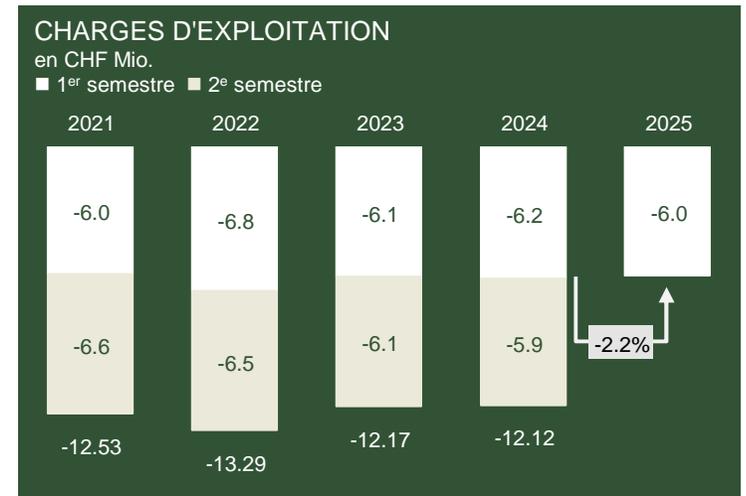
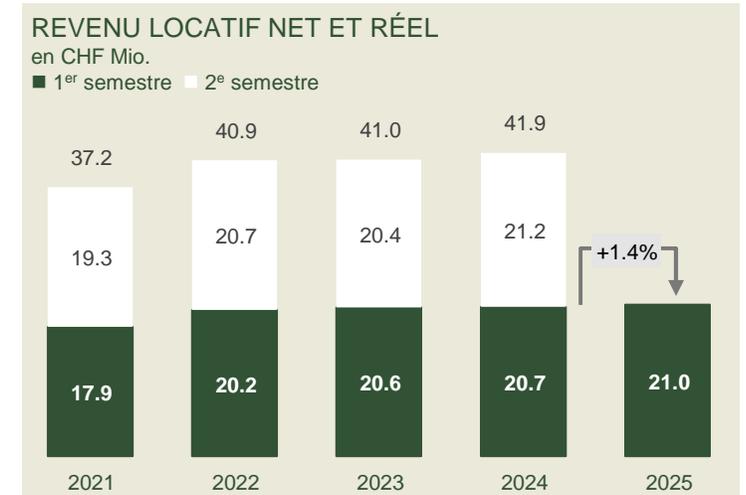
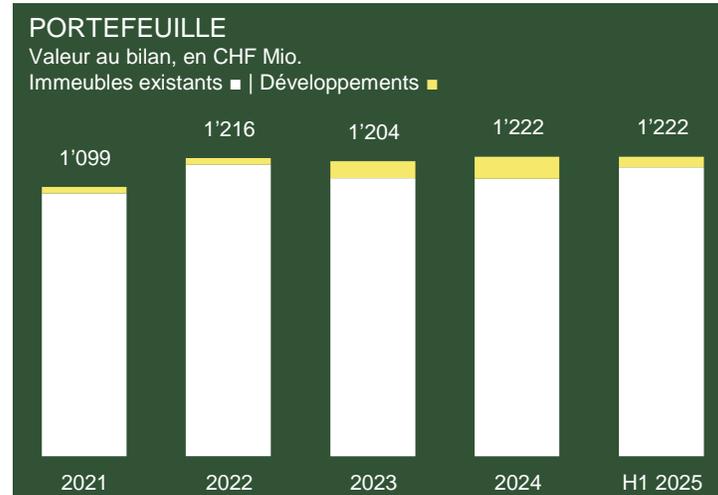
+9.1%
augmentation



Ratios financiers

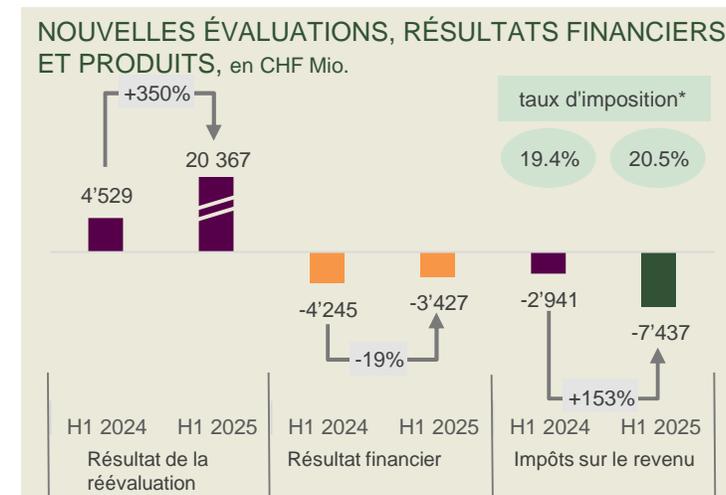
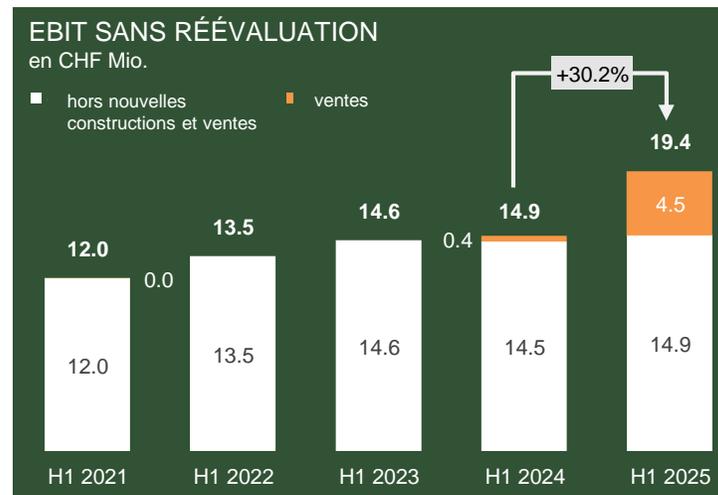
Évolution stable du portefeuille malgré les désinvestissements

Réduction des frais d'exploitation malgré une augmentation des revenus locatifs

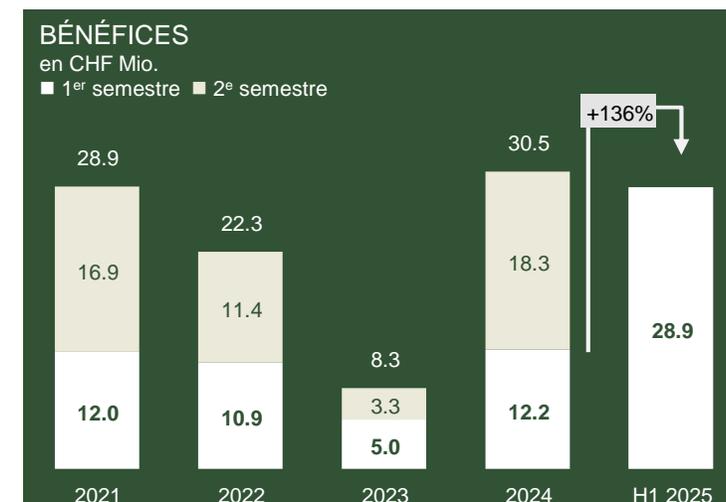
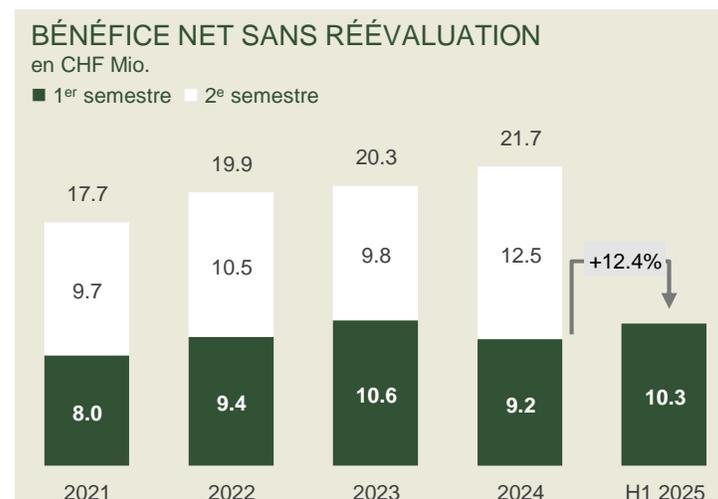


Résultat opérationnel en hausse

Bénéfice net hors réévaluation en hausse de 12.4%



* Basis EBT



Exercice 2025

Sélection de chiffres clés financiers – compte de résultat

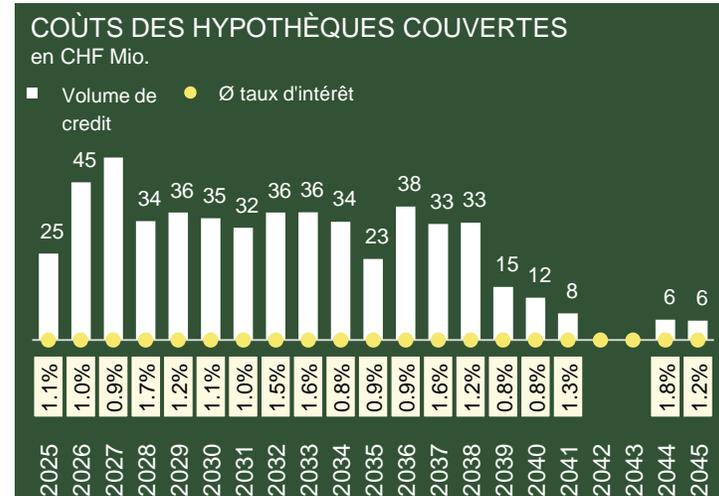
		S1 2025	S1 2024	Δ
Revenu locatif net réel	KCHF	20 954	20 668	+1.4%
Charges d'exploitation	KCHF	-6 046	-6 182	-2.2%
Résultat de la réévaluation	KCHF	20 367	4 529	+349.7%
Résultat de la vente	KCHF	4 454	384	+1 060.4%
Produits d'exploitation (EBIT)	KCHF	39 746	19 418	+104.7%
Résultat financier	KCHF	-3 427	-4 245	-19.3%
Impôts sur le bénéfice	KCHF	-7 437	-2 941	+152.9%
Bénéfice net	KCHF	28 882	12 232	+136.1%
Rendement des capitaux propres (ROE, annualisé)	%	7.3	4.3	
Bénéfice net par action	CHF	0.96	0.41	+136.1%
Bénéfice net hors réévaluation				
Produits d'exploitation (EBIT)	KCHF	19 379	14 889	+30.2%
Bénéfice net	KCHF	10 326	9 190	+12.4%
Bénéfice net par action	CHF	0.34	0.31	+12.4%

- Hausse des revenus locatifs nets réels de 1.4% malgré les désinvestissements fin 2024.
- Réduction des charges d'exploitation de -2.2% malgré une hausse des revenus locatifs nets réels.
- Deux immeubles dans la ville de Zurich et un à Richterswil (ZH) ont été vendus à 12.5% au-dessus de leur valeur au bilan.
→ Résultat de la vente de CHF 4.5 mio avant impôts
- Augmentation de l'impôt sur les bénéfices en raison de l'augmentation du niveau des bénéfices et de l'effet ponctuel de l'exercice précédent (dissolution de pertes reportées).
- Augmentation du bénéfice net ordinaire à CHF 28.9 mio en raison de l'effet réévaluation et du résultat de la vente. Bénéfice net hors réévaluation à CHF 10.3 mio, soit CHF 0.34 par action.

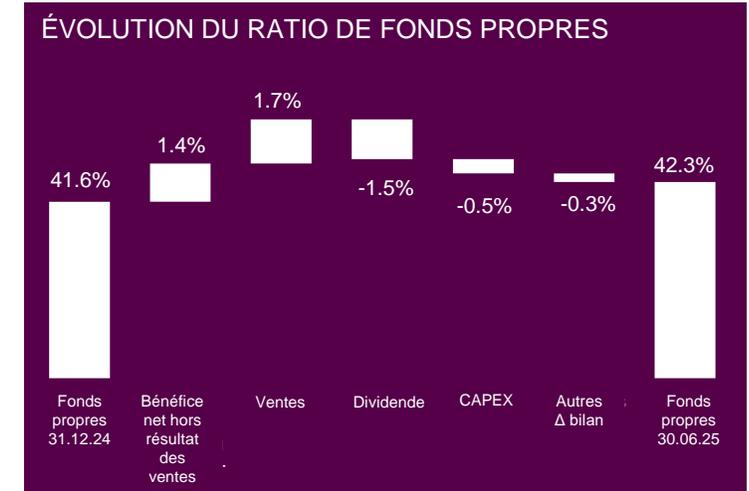
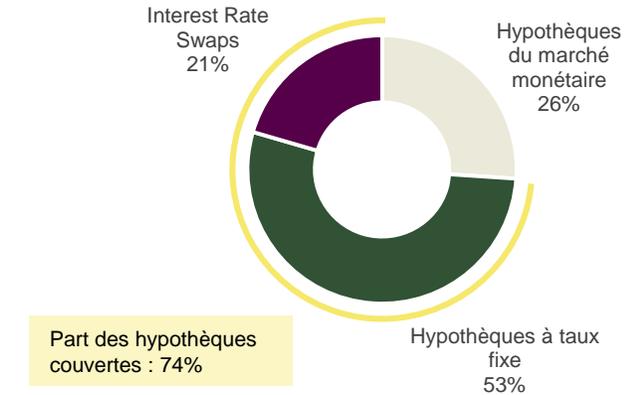
Augmentation du ratio de fonds propres malgré le versement de dividendes



Amriswil, Kreuzlingerstrasse



STRUCTURE DES HYPOTHÈQUES



Exercice semestriel 2025

Sélection de chiffres clés financiers – bilan et financement

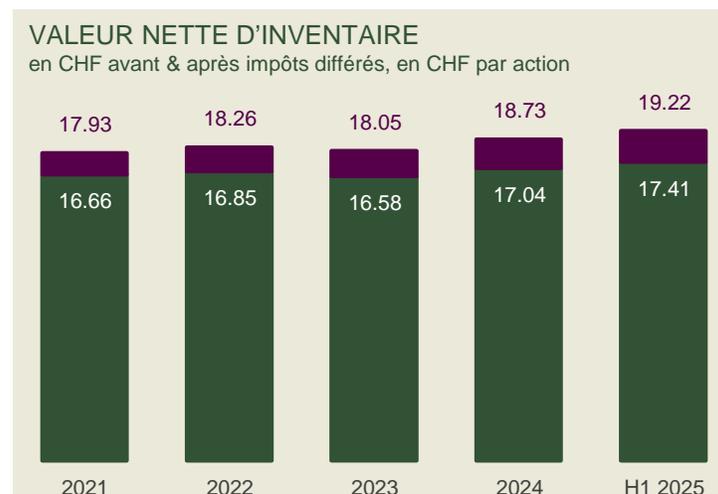
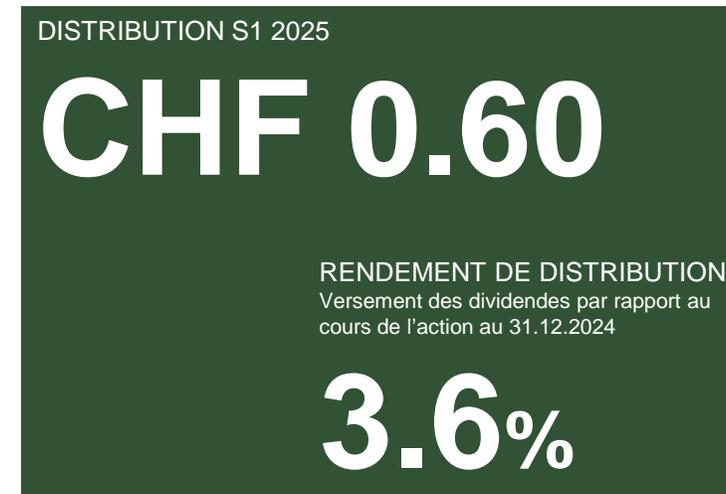
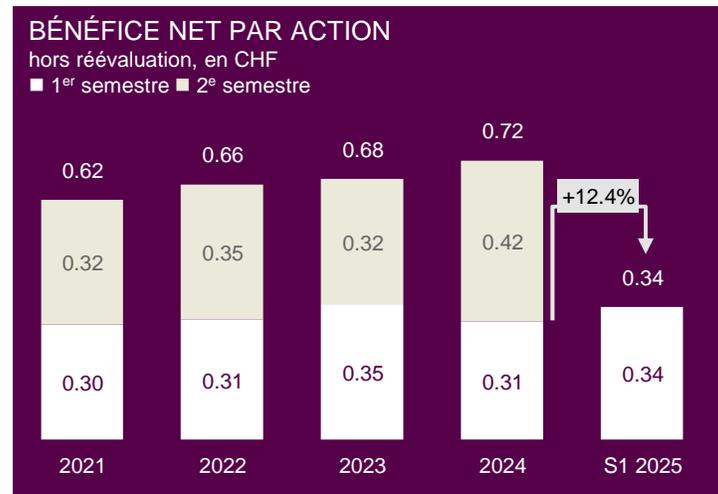
		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Total du bilan	KCHF	1 235 667	1 231 797	+ 0.3%
Capitaux de tiers	KCHF	712 417	719 392	- 1.0%
<i>dont dettes financières</i>	KCHF	643 018	659 053	- 2.4%
Capitaux propres	KCHF	523 249	512 405	+ 2.1%
Taux de capitaux propres	%	42.3	41.6	
Loan-to-Value (LTV)	%	52.6	53.9	
Ø taux d'intérêt des dettes financières (à la date de référence)	%	1.0	1.2	
Durée résiduelle moyenne des dettes financières	Années	6.3	6.5	

- Malgré le versement de dividendes, le taux de capitaux propres augmente à 42.3%, notamment grâce à un bon résultat opérationnel, au résultat de la réévaluation et à la vente de trois immeubles.
- Le taux d'intérêt moyen à la date de référence passe de 1.2% à la fin 2024 à 1.0%.
- Malgré la baisse du taux d'intérêt moyen, la durée résiduelle moyenne de la dette porteuse d'intérêts reste à 6.3 ans.

La performance des actions dépasse l'indice de référence



Hinwil, Zürichstrasse 60a/b



Exercice semestriel 2025

Sélection de chiffres clés relatifs aux actions

		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Cours de l'action à la fin de la période	CHF	18.20	16.80	+8.3%
Capitalisation boursière	MCHF	547	505	+8.3%
VNI (valeur nette d'inventaire) avant impôts différés	CHF	19.22	18.73	+2.6%
VNI (valeur nette d'inventaire) après impôts différés	CHF	17.41	17.04	+2.1%
Discount / prime	%	+4.6	-1.4	
Distribution par action	CHF	0.60	0.60	±0.0%

- Au premier semestre 2025, le cours de l'action augmente de 8.3% pour atteindre CHF 18.20.
- VNI par action à CHF 19.22 avant impôts différés ou CHF 17.41 après impôts différés.
- Prime par rapport à la VNI après impôts différés de 4.6%.
- Au premier semestre 2025, un dividende de CHF 0.60 par action a été versé, soit une augmentation de 9.1% par rapport à 2024. Il provient à nouveau des réserves de capitaux et est donc exonéré d'impôt.



Portefeuille immobilier

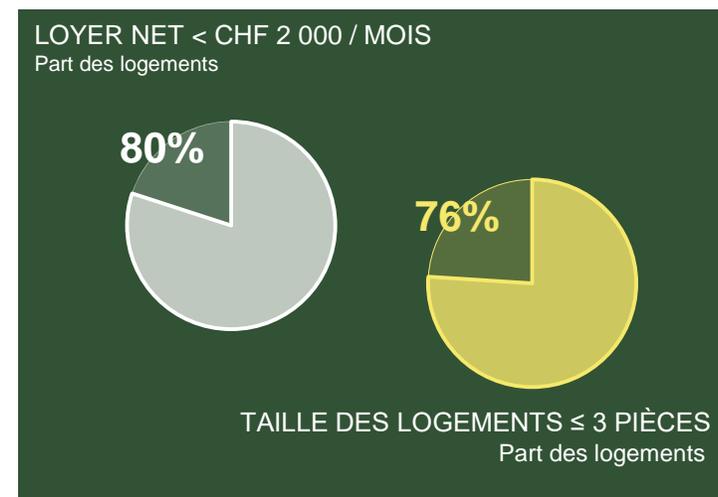
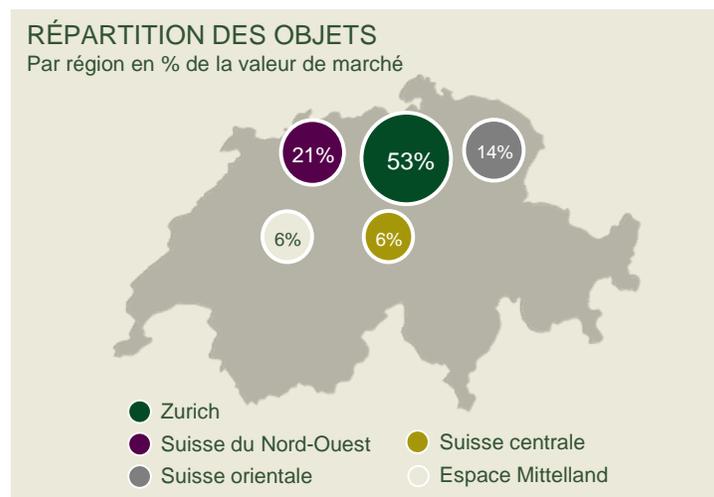
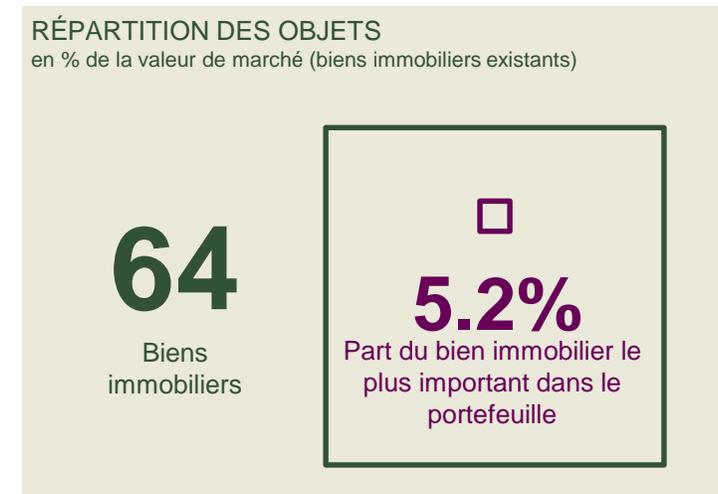
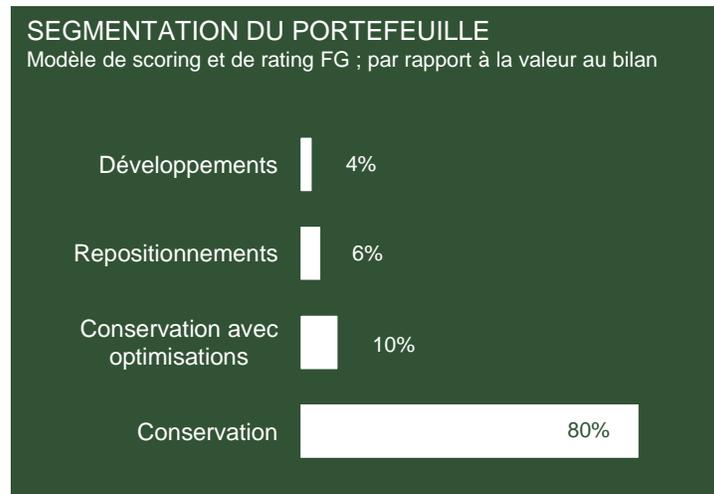


Portefeuille immobilier

Structure



Zurich, Geibelstrasse 49

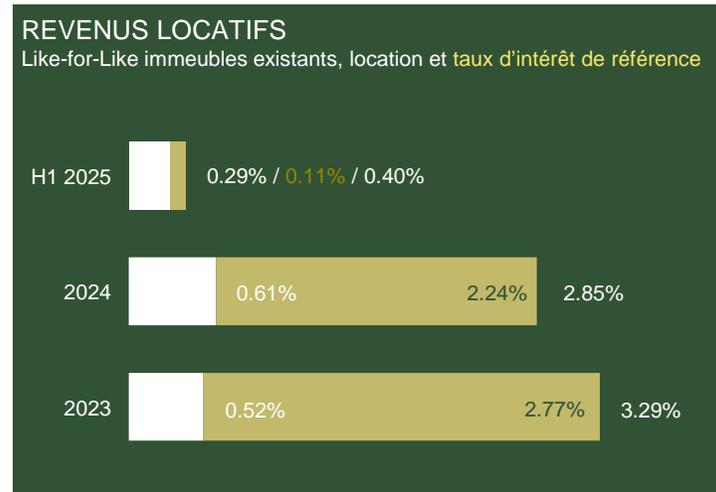
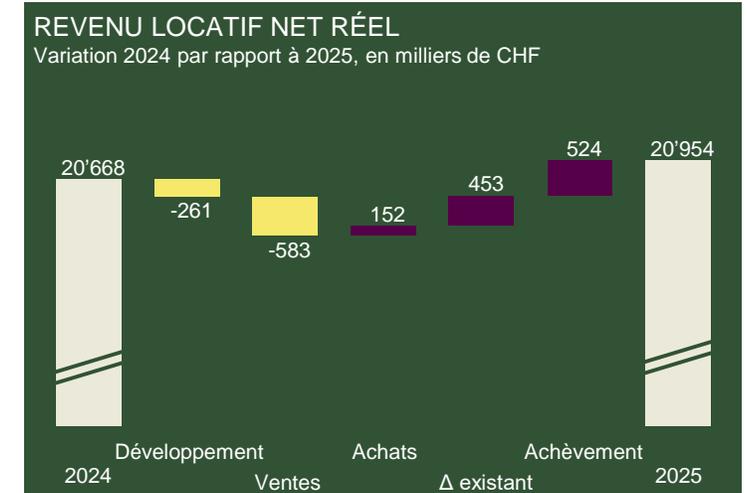
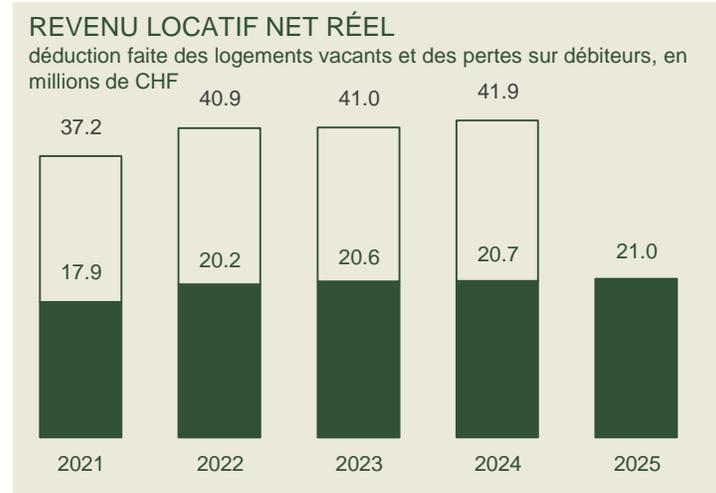


Portefeuille immobilier

Revenu locatif



Dietikon, Oberdorfstrasse



Croissance durable des revenus malgré des restructurations de portefeuille

- Les **revenus locatifs nets réels** augmentent de **1.4%** pour atteindre un niveau record de CHF 21.0 mio.
- Les **augmentations de loyer** dans le portefeuille et les revenus provenant de l'achèvement des travaux ont **plus que compensé** les baisses de revenus dues aux développements et aux ventes
- **Like-for-Like augmentation des loyers existants**

Portefeuille immobilier

Location contractuelle

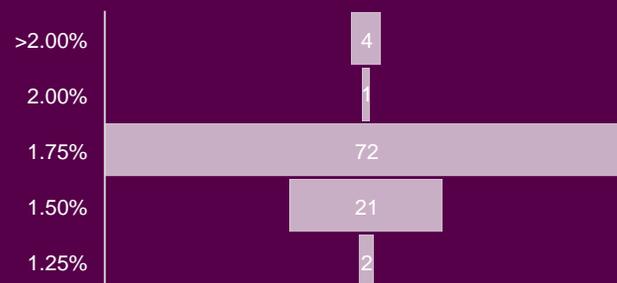


Bâle, Delsbergerallee

NIVEAU DU TAUX D'INTÉRÊT DE RÉFÉRENCE

Part selon les contrats de location

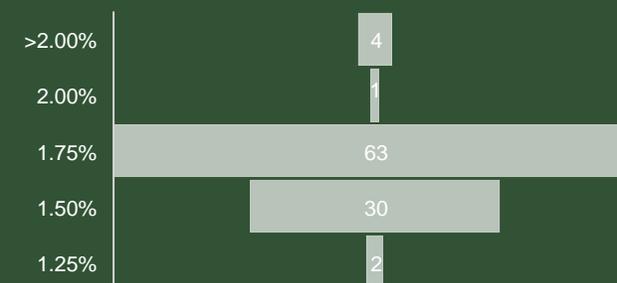
Juillet 2025 – répartition en %



NIVEAU DU TAUX D'INTÉRÊT DE RÉFÉRENCE

Part selon les contrats de location

Octobre 2025 – répartition en %



Revenus stables malgré la baisse du taux d'intérêt

- Suite à la baisse du taux d'intérêt de référence à 1.25 %, il existe un **risque d'ajustement potentiel** d'environ -3.7 %.
- Une gestion locative **active assure** la stabilité de la valeur et la **rentabilité à long terme**

RENDEMENT POTENTIEL

Loyers bruts vs loyers du marché



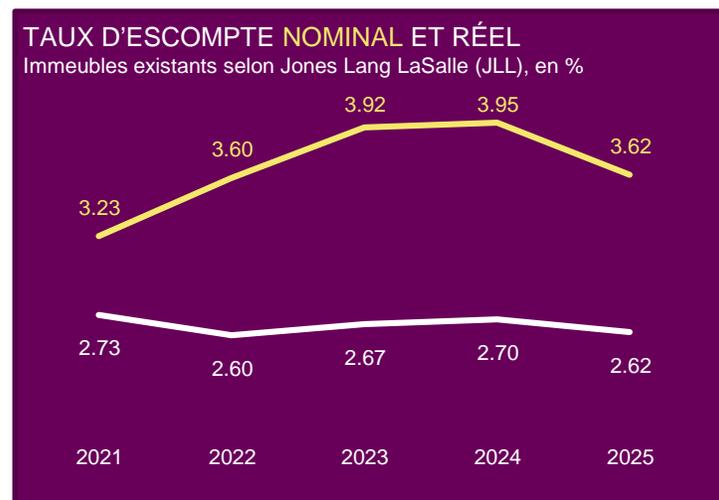
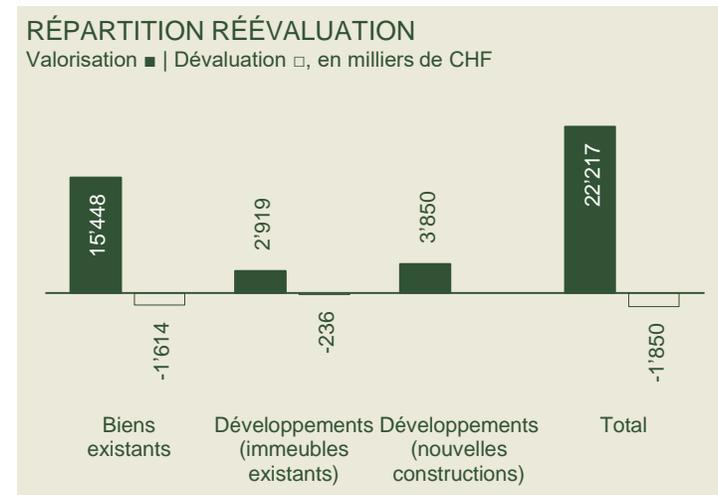
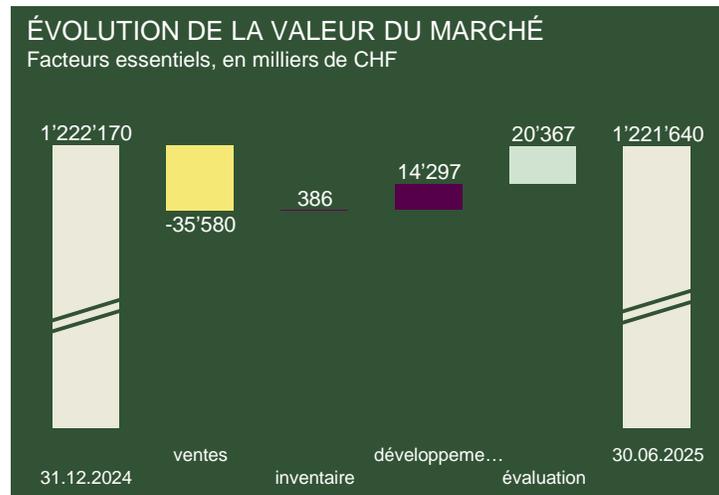
1.7%

Portefeuille immobilier

Évaluation | Rating



Zofingue, Riedtalstrasse

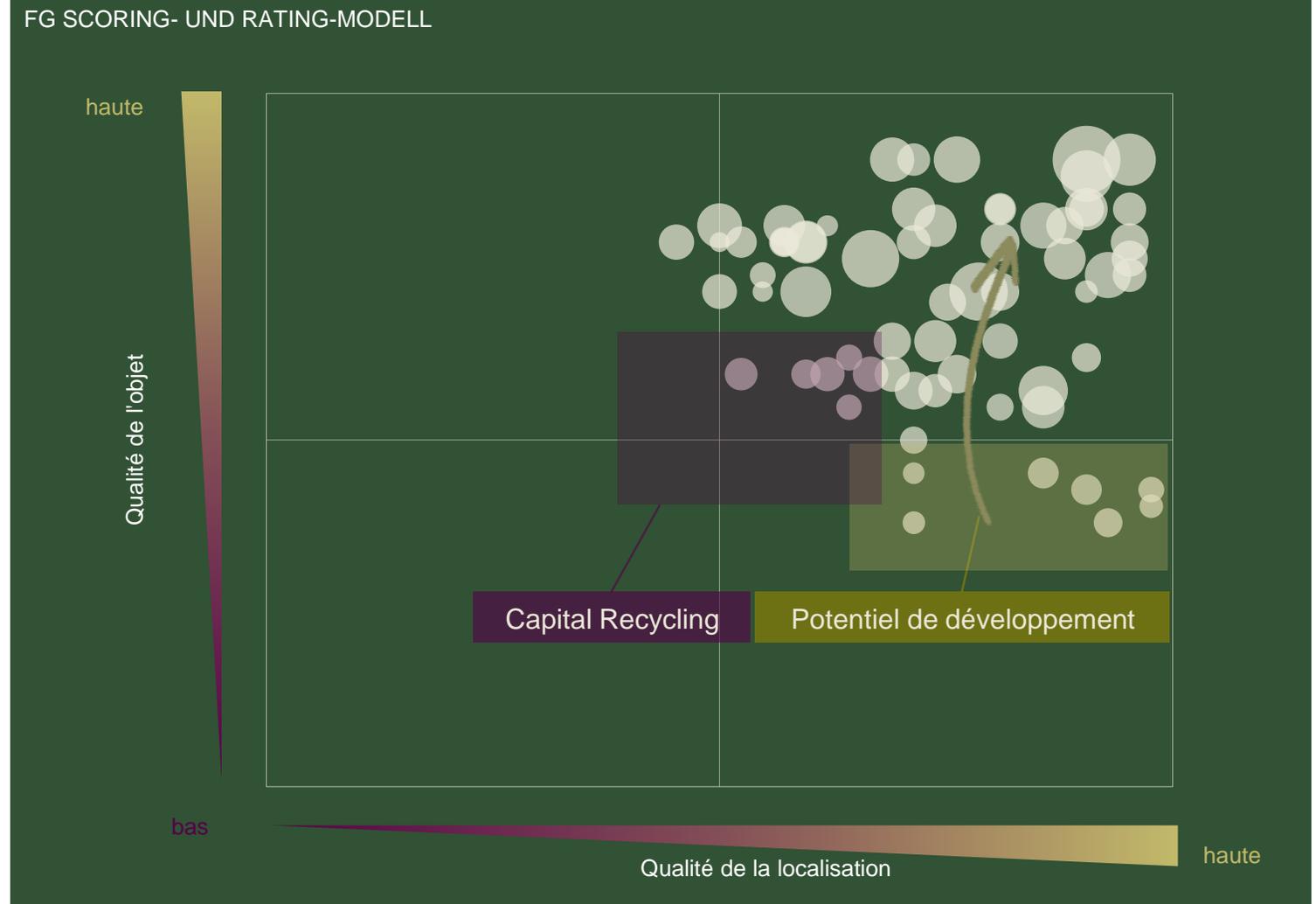


Augmentation durable de la valeur grâce à une gestion active du portefeuille

- **Résultat de réévaluation de CHF 20.4 mio** – un signe clair de la solidité et de la qualité du portefeuille immobilier
- **Rotation ciblée du capital** : les produits de la vente ont été réinvestis dans des **projets en développement à forte croissance** et utilisés pour renforcer la part du taux de capitaux propres

Portefeuille immobilier

Gestion active de portefeuille



Portefeuille immobilier

Capital Recycling | Ventes d'immeubles

Zurich, Ottostrasse 17



Richterswil, Sydedruckweg 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

Résultat de la vente

CHF 4.5 mio

Portefeuille immobilier

Bâle, Claragraben | après repositionnement



Valeur de marché¹

+ 110%

Potentiel de rendement¹

+ 34%

1) Comparaison des valeurs avant et après repositionnement

Type d'investissement	Nombre de logements	Durabilité	Revenu locatif théorique p. a.
Repositionnement d'un objet existant	60	PAC, PV, standard Minergie	CHF 1.16 Mio.



Portefeuille immobilier

Zurich, Feldblumenweg | selon les projets de développement



Type d'investissement	Nombre de logements	Durabilité	Revenu locatif théorique p. a.
Développement dans le portefeuille	52	PV, Pompe à chaleur géothermique	CHF 1.83 Mio.



Valeur de marché¹ **+ 63%**

Potentiel de rendement¹ **+ 264%**

1) Comparaison des valeurs avant et après repositionnement

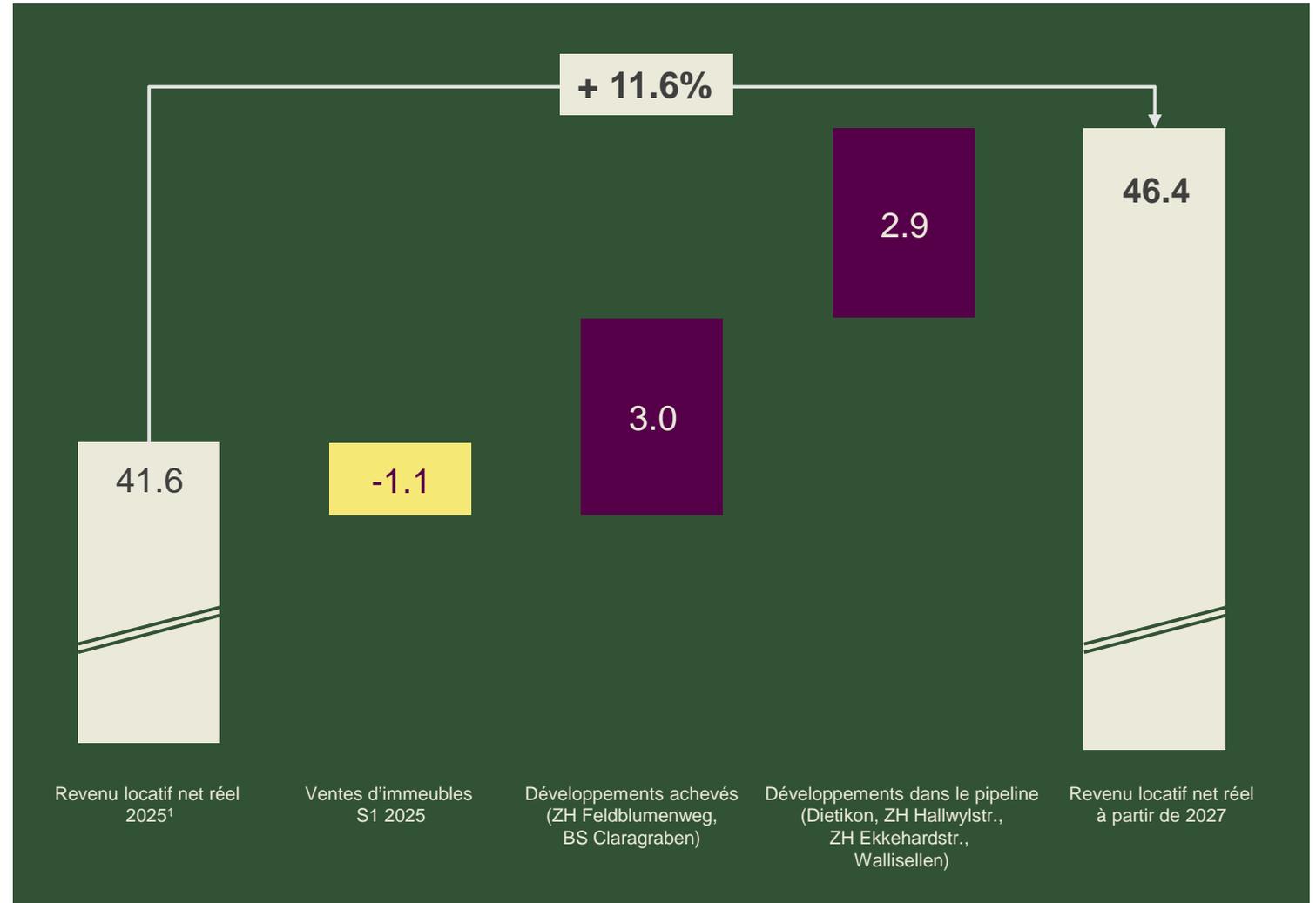
Portefeuille immobilier

Pipeline de développement (■ existant ■ construction) | Valeurs prévisionnelles

2024	2025	2026	2027	Revenu locatif net réel 2025	Revenu locatif net théorique selon l'évolution	Volume d'investissement restant
	Dietikon, Bollenhofstrasse			-	~ CHF 0.65 Mio. p.a.	~ CHF 7.8 Mio.
	Zurich, Hallwylstrasse			CHF 14'716	~ CHF 0.53 Mio. p.a.	~ CHF 6.4 Mio.
	Zurich, Ekkehardstrasse			CHF 91'615	~ CHF 0.34 Mio. p.a.	~ CHF 4.3 Mio.
	Wallisellen, Opfikonerstrasse			-	~ CHF 1.34 Mio. p.a.	~ CHF 19.5 Mio.
				CHF 106'331	~ CHF 2.86 Mio. p.a.	~ CHF 38.0 Mio.

Portefeuille immobilier

Évolution approximative des revenus locatifs théoriques nets, en millions de CHF



¹ Revenus locatifs théoriques au 1.1.2025 selon JLL (projet corrigé)



Perspectives

Perspectives



1

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

2

Portefeuille de grande qualité axé exclusivement sur l'immobilier résidentiel

3

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

4

Pipeline de développement sécurisé 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

Perspectives

Influence sur le modèle d'affaires



Produit des locations immobilières

2025

Revenus locatifs nets prévisionnels 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



Q&A





Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a

CH-6300 Zoug | Suisse

Téléphone : +41 41 444 22 22

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 fédérale 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 à publier. 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 telles que « 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.