



Fundamenta Real Estate SA

Présentation des résultats semestriels 2026

2 septembre 2026



Représentants de la société et Asset Managers



DR ANDREAS SPAHNI
Président du conseil d'administration
et délégué



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



CHRISTIAN GÄTZI
Chief Financial Officer



BENJAMIN BÜECHELER
Chief Investment Officer – Mandats

Exercice 2026

Highlights

VALEUR DU PORTEFEUILLE
en moi. CHF

1272

94%

quote-part résidentielle

REVENUS LOCATIFS NETS RÉELS
en moi. CHF

21.9

+4.6%

de croissance par rapport à la même période

PLUS-VALUE SUR VENTES
en moi. CHF

6.5

19.4%

de la valeur au bilan avant la vente

BÉNÉFICE NET hors RÉÉVALUATION
en moi. CHF

15.9

+54.1%

de croissance par rapport à la même période

BÉNÉFICE NET
en moi. CHF

17.86

5.6%

5.6% de décote par rapport au cours de l'action au 30.06.26

PRODUIT BRUT ISSU DE L'AUGMENTATION
DE CAPITAL en moi. CHF

20.5

+13.7%

Croissance par rapport à l'année précédente

CHIFFRES CLÉS – FINANCES

02

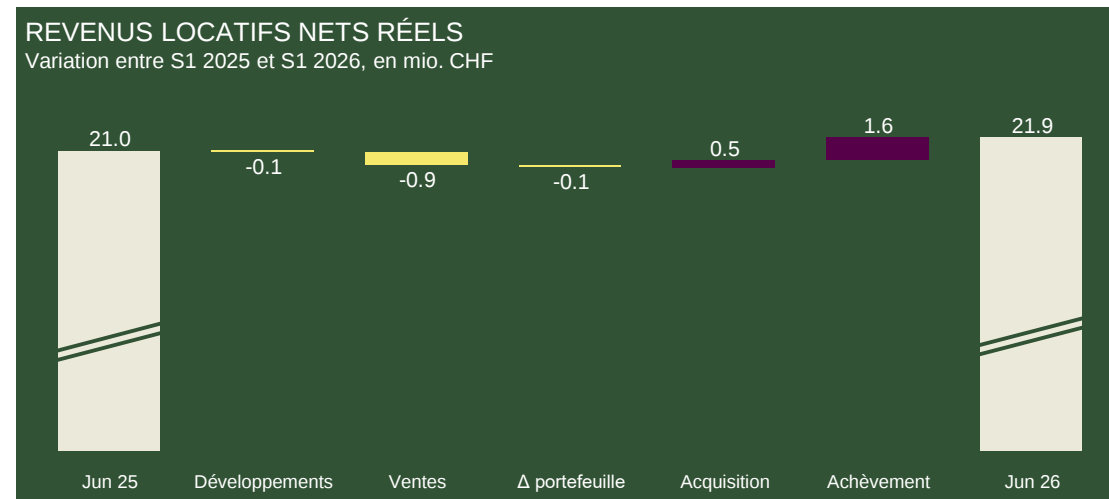
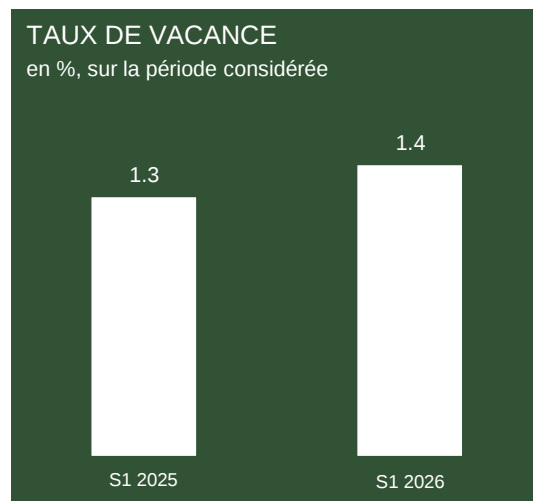
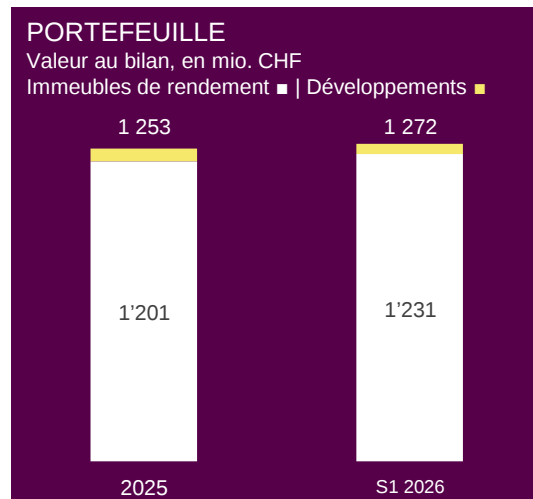


Croissance du portefeuille et des revenus locatifs malgré les désinvestissements

Les projets de développement et de repositionnement achevés en 2025 montrent pour la première fois leur plein impact



Zofingue, Riedtalstrasse 18a/18b/20a



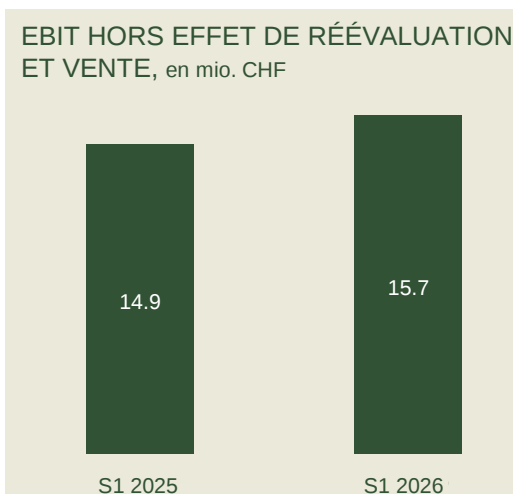
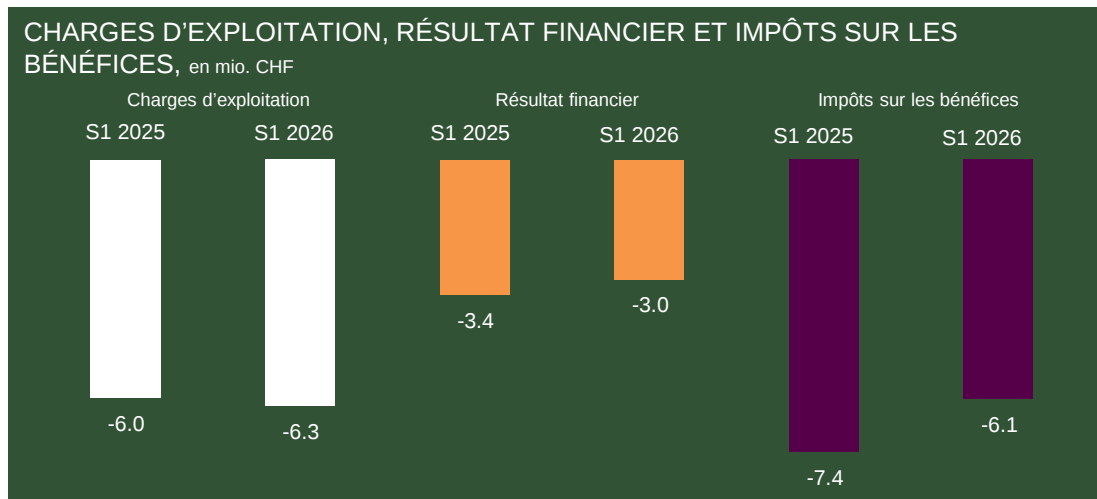
- **Valeur du portefeuille +1.5% à CHF 1 272 mio.:** les acquisitions et les dépenses d'investissement (CapEx) de CHF 42.7 mio. ont dépassé la valeur de bilan des immeubles vendus s'établissant à CHF 33.4 mio.; la réévaluation de CHF 10.8 mio. avant impôts différés constitue un facteur supplémentaire de création de valeur
- **Revenus locatifs nets réels +4.6% à CHF 21.9 mio.** (S1 2025: CHF 21.0 mio.): les projets de développement et de repositionnement achevés depuis début 2025 compensent largement la perte de loyers résultant de huit ventes d'immeubles depuis début 2025
- **Le taux de vacance reste bas à 1.4%** (S1 2025: 1.3%): confirme l'orientation systématique de l'offre de logements sur la demande du marché

Augmentation du résultat opérationnel

La marge opérationnelle EBT passe de 54.8% à 57.6%



Zurich, Zentralstrasse 72



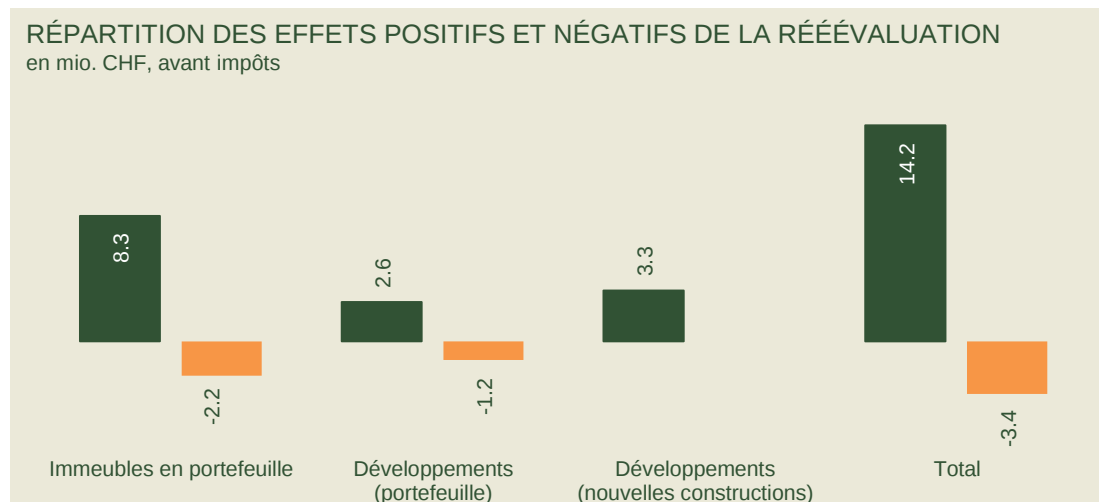
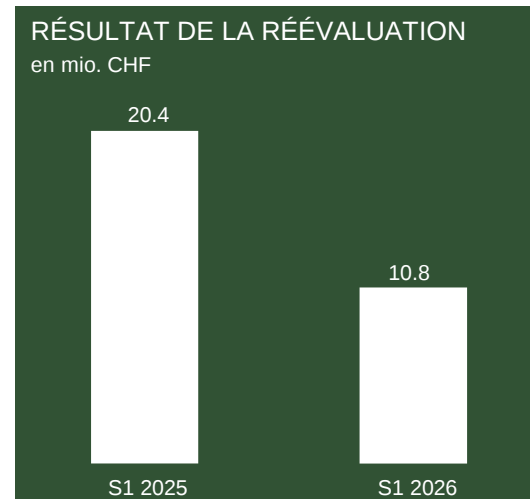
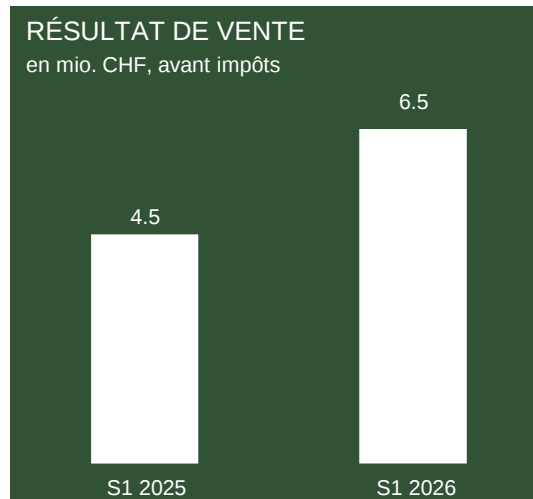
- **EBIT hors effet de réévaluation et ventes +5.1% à CHF 15.7 mio.**
- **Marge EBT opérationnelle 57.6%** (S1 2025: 54.8%): amélioration due au rajeunissement du portefeuille
- **Augmentation des charges d'exploitation de +3.7%** à CHF 6.3 mio., plus lente que celle des produits d'exploitation (+4.7%): surcoûts liés aux impôts sur le capital et aux frais de gestion atténués par la baisse des charges immobilières (−5.8% à CHF 2.8 mio.)
- **Charges financières −11.4%** à CHF 3.0 mio.: baisse des taux d'intérêt et diminution des besoins de financement à la suite de l'augmentation de capital

Immeubles vendus 19.4% au-dessus de leur valeur de bilan

Effet de réévaluation largement réparti avec une baisse du taux d'actualisation de 2.61% à 2.56%



Zofingue, Riedtalstrasse 18a/18b/20a



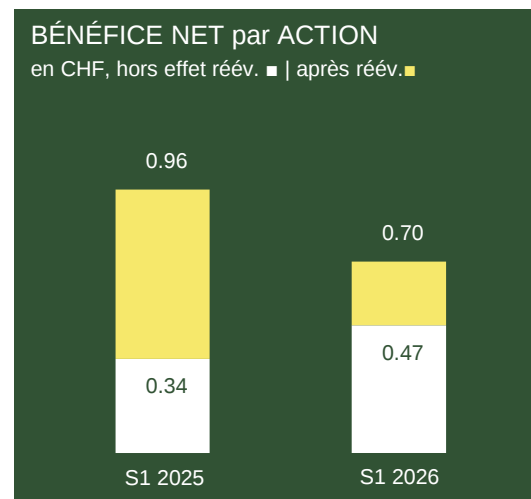
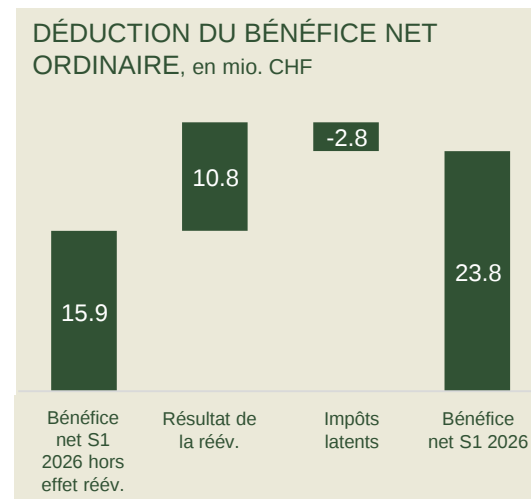
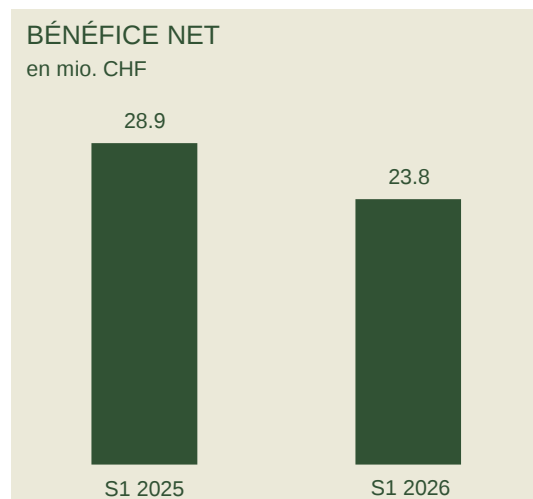
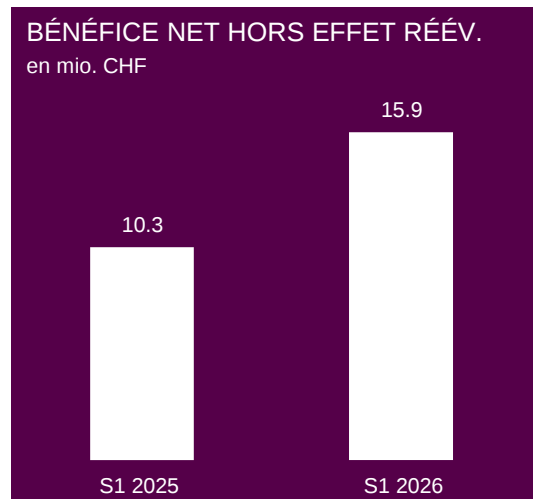
- **Résultat de vente avant impôts +46.0%** à CHF 6.5 mio.: les trois ventes (Koblenz AG, Dietikon et Adliswil ZH) ont dépassé de 19.4% les dernières valeurs de marché comptabilisées
- **Résultat de réévaluation de CHF 10.8 mio. avant impôts différés** (S1 2025: CHF 20.4 mio.): le chiffre de la période de comparaison précédente avait été marqué par une forte compression des rendements et des réévaluations liées à des projets achevés
- **Large diversification:** effets d'évaluation positifs à travers l'ensemble du portefeuille – immeubles existants, repositionnements et nouvelles constructions achevées – au lieu de se concentrer sur certains biens spécifiques
- **Taux d'actualisation réduit à 2.56%** (31.12.2025: 2.61%)

L'indicateur clé de performance atteint un nouveau niveau record

L'augmentation de la rentabilité opérationnelle et du résultat de vente boostent le bénéfice net avant réévaluation



Bâle, Clarastrasse 54 / Clarahofweg 47



- **Bénéfice net hors effet de réévaluation +54.1%** à CHF 15.9 mio. (S1 2025: CHF 10.3 mio.): soutenu par une meilleure rentabilité opérationnelle et le résultat de vente
- **CHF 0.47 par action (+35.5%)** par rapport à CHF 0.34: croissance malgré l'augmentation de capital en novembre 2025
- **Bénéfice net déclaré de CHF 23.8 mio., soit CHF 0.70 par action** (S1 2025: CHF 28.9 mio. / CHF 0.96): cette baisse est exclusivement due à la diminution du résultat de réévaluation

réév. = réévaluation

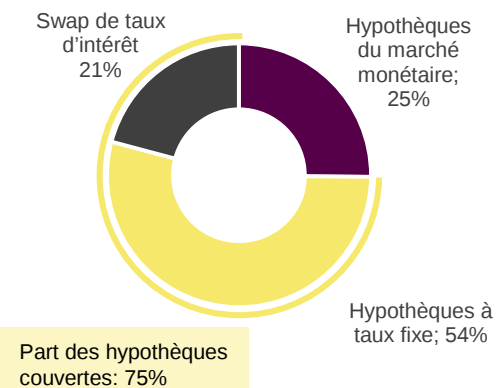
Financement garanti à long terme à des conditions attrayantes

Longue durée résiduelle moyenne de 6.1 ans avec un taux d'intérêt moyen bas à 1.07%



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

STRUCTURE DES HYPOTHÈQUES



PART DES FONDS PROPRES

46.2%

(31.12.2025: 48.0%)

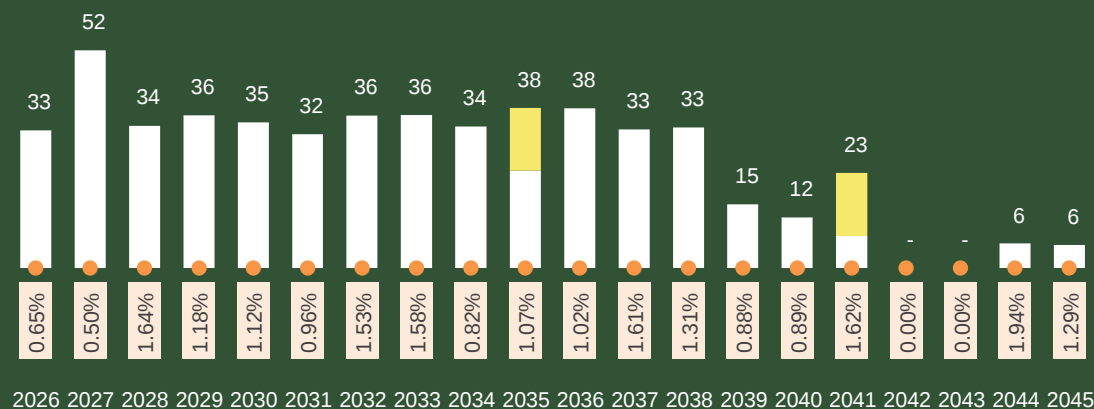
LOAN-TO-VALUE

47.0%

(31.12.2025: 46.6%)

ÉCHÉANCES DES HYPOTHÈQUES COUVERTES en mio. CHF

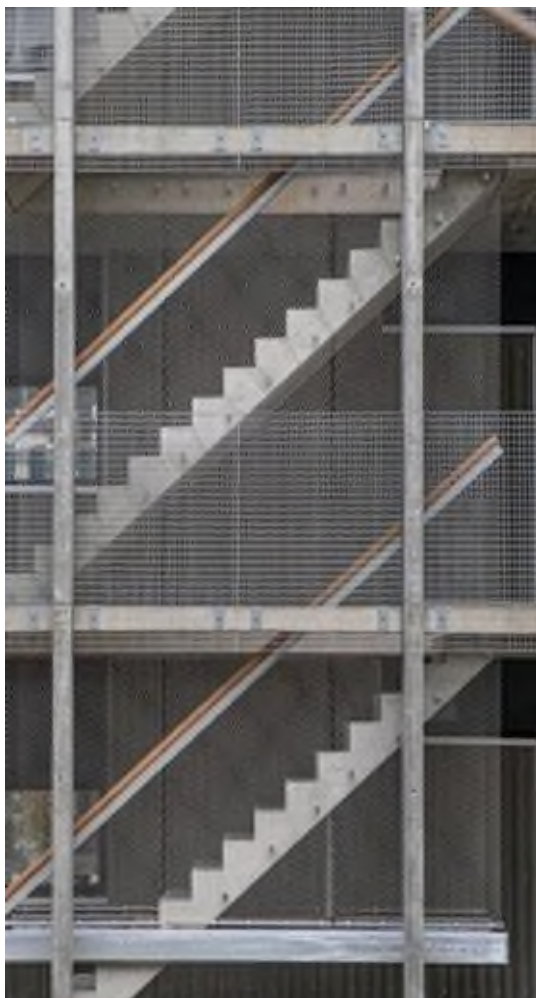
Volume de crédits existants ■ | Volume de crédits nouvellement souscrits ■ | Ø taux d'intérêt ●



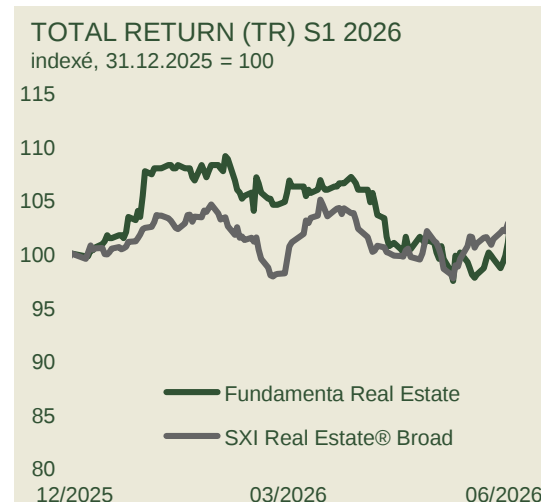
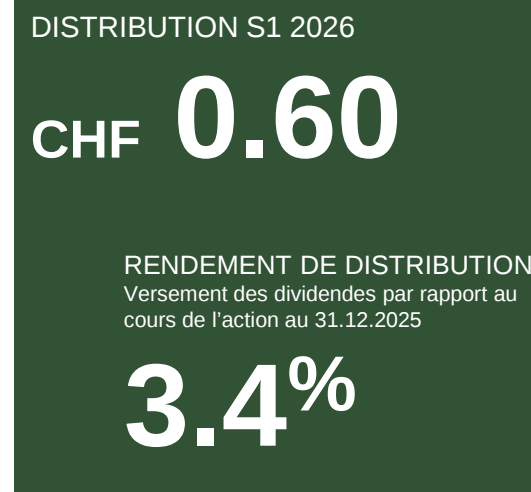
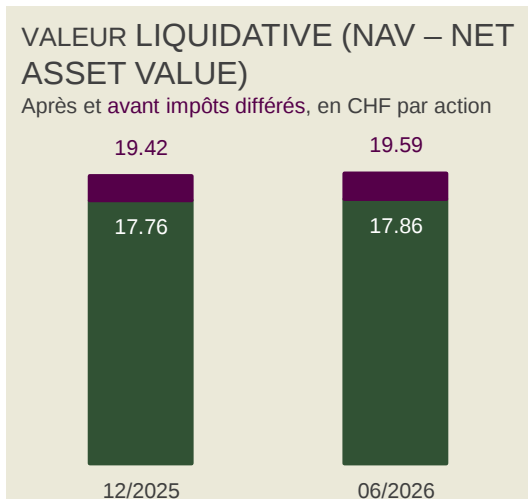
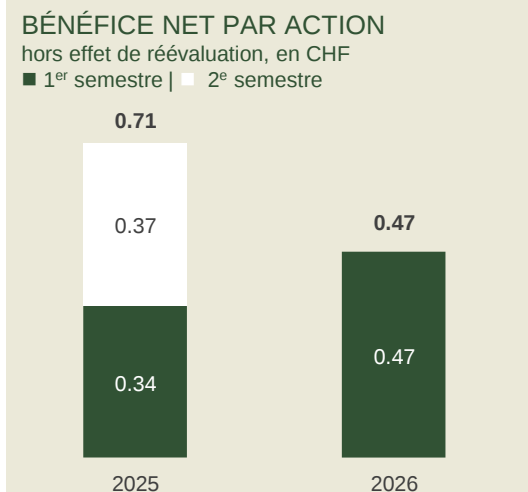
- **Capitaux étrangers soumis à intérêt de CHF 631 mio.** (31.12.2025: CHF 586 mio.): les versements du prix d'achat effectués le 1^{er} juillet 2026 ont donné lieu, le même jour, à des amortissements d'un montant de CHF 32.5 mio.
- **74.8% des engagements financiers rémunérés à un taux fixe ou couverts:** pro forma après amortissement à compter du 1^{er} juillet 2026 78.0%
- **Part des fonds propres 46.2%:** pro forma après amortissement 47.3%
- **LTV pratiquement inchangée à 47.0%** (31.12.2025: 46.7%) malgré la distribution de dividendes et les investissements
- **Taux d'intérêt moyen au 30.6.2026 1.07%** (31.12.2025: 1.08%) pour une **durée résiduelle de 6.1 ans** (6.4): les conditions de marché favorables à fin juin ont permis de refinancer à long terme des hypothèques arrivant à échéance

La valeur intrinsèque augmente malgré le versement de dividendes

Augmentation de 13.7% du volume total de distribution en raison d'un plus grand nombre d'actions



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9



- **Bénéfice net hors effet de réévaluation par action +35.5%** à CHF 0.47: l'indicateur de performance clé pour la gestion financière évolue de manière réjouissante
- **Dividende de CHF 0.60 par action** pour l'exercice 2025, versé en avril 2026 à partir des réserves issues d'apports de capital, à nouveau exonéré d'impôt anticipé: cela correspond à un rendement de 3.4% au cours de clôture au 31.12.2025
- **Distribution totale +13.7%** à CHF 20.5 mio. (exercice précédent: CHF 18.0 mio.) en raison du plus grand nombre d'actions après l'augmentation de capital
- **La NAV progresse malgré une distribution** à CHF 19.59 ou CHF 17.86 après impôts différés (31.12.2025: CHF 19.42 / CHF 17.76)
- **Cours de l'action à CHF 16.85 au 30 juin 2026**, Total Return –0.8% contre +2.2% pour le SXI Real Estate® Broad; le cours s'établit à 5.6% en dessous de la NAV après impôts différés (31.12.2025: décote de 1.2%)

1) Source: Bloomberg.

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

03



Portefeuille immobilier

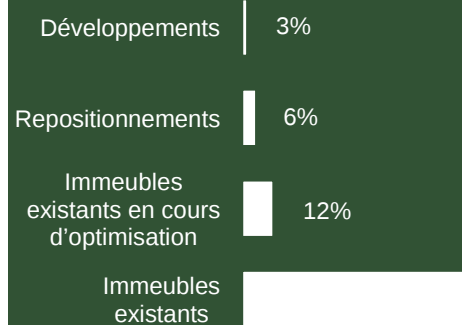
Structure



Glattbrugg, Talackerstrasse 53b

SEGMENTATION DU PORTEFEUILLE

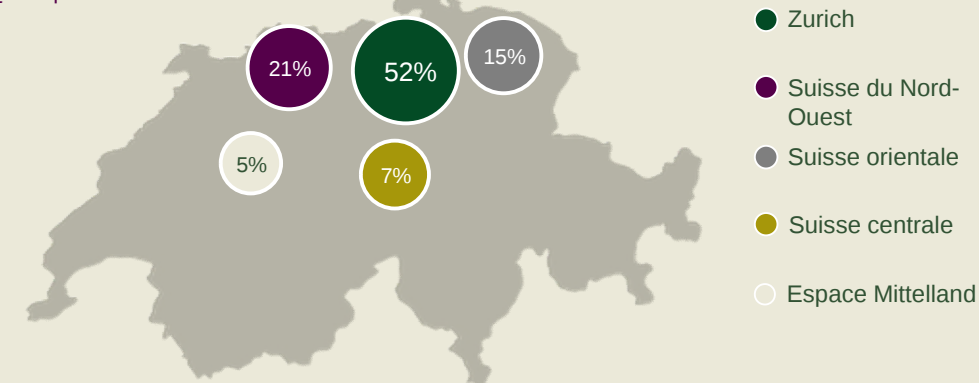
Modèle de scoring et de rating FG ; par rapport à la valeur du bilan



RÉPARTITION DES BIENS

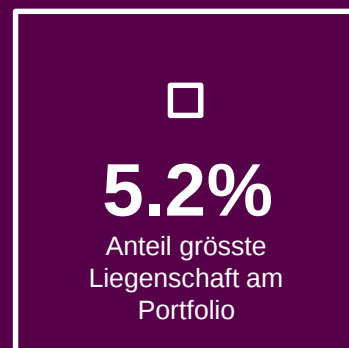
Par région en % de la valeur de marché

Quote-part résidentielle de 94%



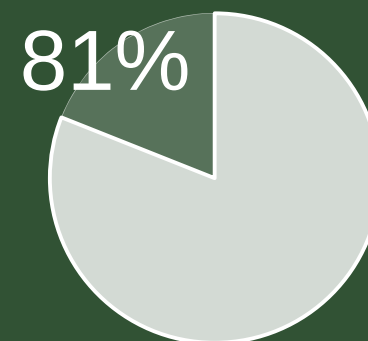
RÉPARTITION DES BIENS

en % de la valeur de marché (biens immobiliers existants)



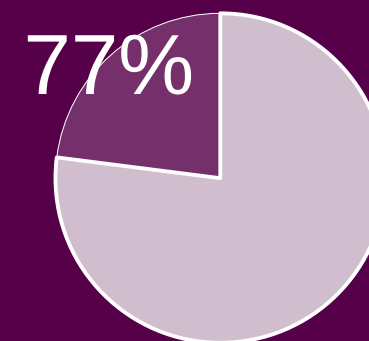
LOYER NET < CHF 2 000 / MOIS

Part des appartements



TAILLE DU LOGEMENT ≤ 3 PIÈCES

Part des appartements

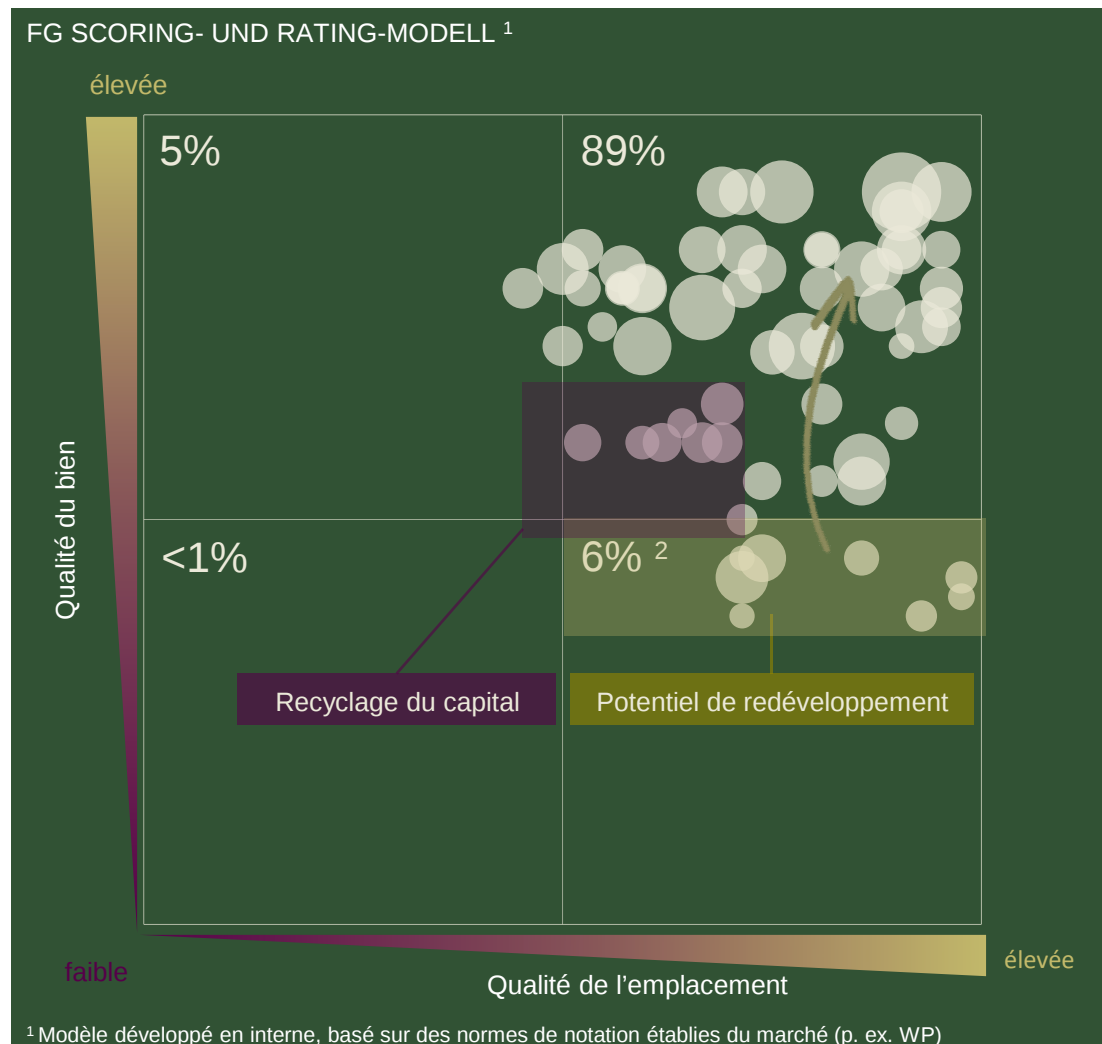


Portefeuille immobilier

Gestion active et systématique de la qualité du portefeuille



Schlieren, Zürcherstrasse 108/110



- Séparation des immeubles présentant des besoins élevés en investissements (capex) ou un potentiel de développement limité
- Cession de petits immeubles structurellement inefficaces ne correspondant plus à la structure cible du portefeuille
- Réallocation du capital vers des projets existants et de développement répondant aux critères stratégiques et qualitatifs du portefeuille

- Identification des immeubles présentant un potentiel de densification, de surélévation ou de repositionnement
- Réalisation de reconstructions, de projets de densification et de repositionnement visant à renforcer durablement la capacité bénéficiaire
- Transformation du portefeuille vers la structure de qualité visée, caractérisée par des emplacements et des immeubles de premier ordre

Portefeuille immobilier

Rotation ciblée du capital en vue de renforcer le rendement, la qualité et la structure



Création réussie de valeur

- Vente à des conditions attrayantes dictées par le marché
- Petits immeubles inefficaces ne s'inscrivant pas dans la structure cible
- Priorité aux actifs stratégiquement adaptés et évolutifs

Volume des ventes

CHF 40.90 mio.

Revenu locatif net cible

CHF 1.20 mio.

Réallocation stratégique

- 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 27.27 mio.

Revenu locatif net cible

CHF 0.84 mio.¹

Développement de projets présentant un potentiel de création de valeur

- Potentiel de création de valeur et de rendement attrayant
- Combinaison de logements locatifs et de propriété par étages
- Le projet accroît la diversification et la flexibilité du portefeuille

Volume du projet

> CHF 100 mio.

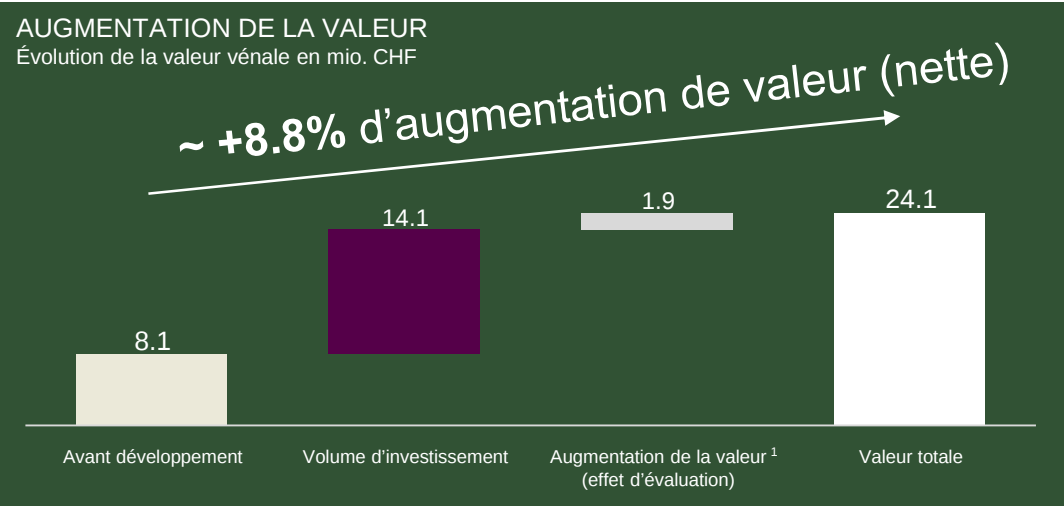
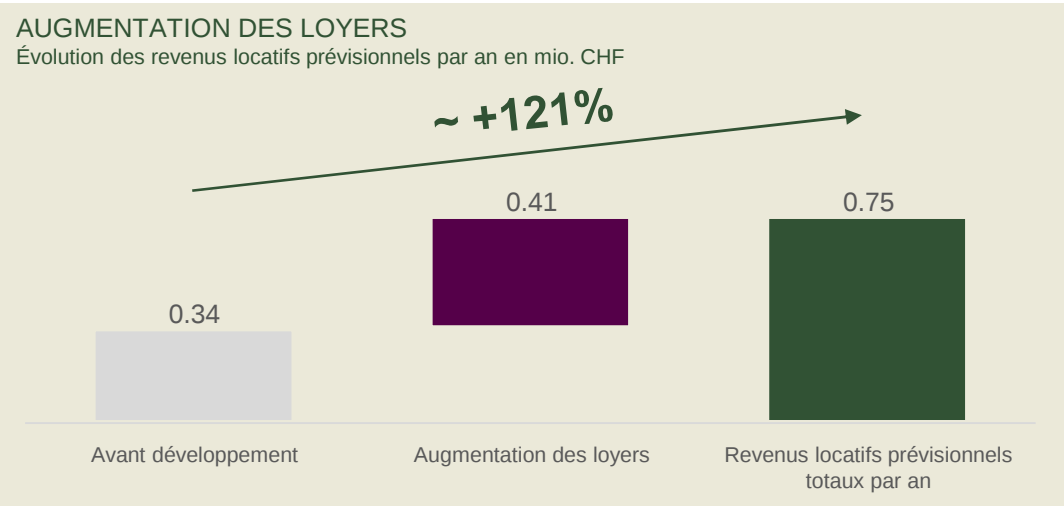
¹ Revenus locatifs nets prévisionnels avant développement; le regroupement stratégique permet d'augmenter le potentiel à court et moyen terme

² Transaction après la date de clôture du bilan

Portefeuille immobilier

Dietikon, Bollenhofstrasse | Données relatives à l'objet après achèvement des travaux

Type d'investissement	Nombre d'appartements	Durabilité
Développement d'une nouvelle construction	28	Pompe à chaleur, installation PV et concept de mobilité

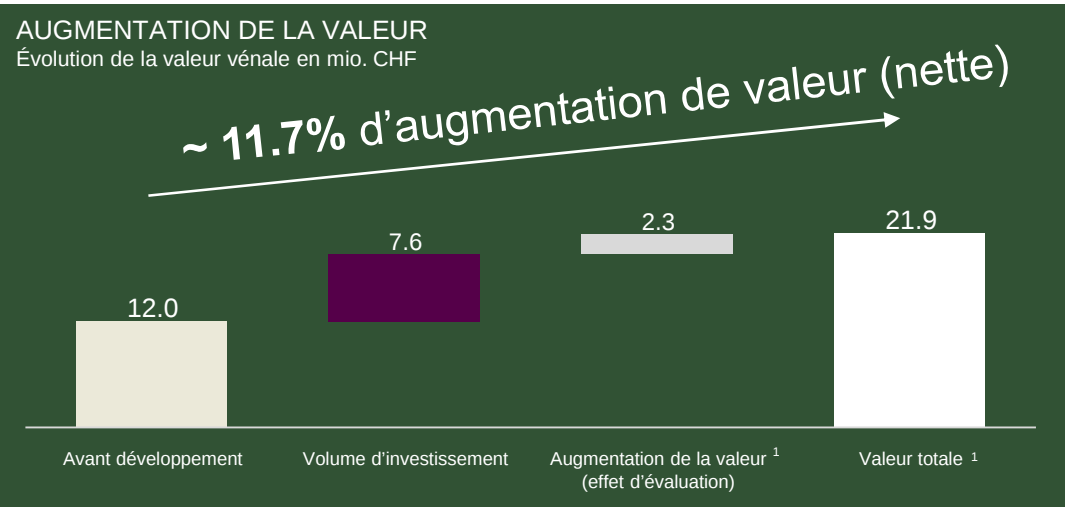
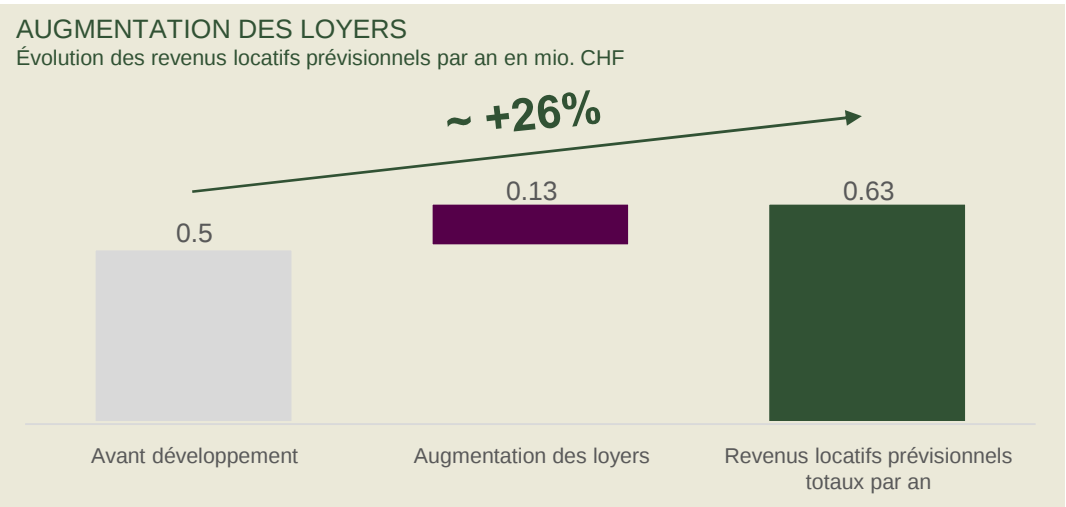


¹ Remarque: augmentation de la valeur entre la période avant le développement et après la clôture prévue pour le développement

Portefeuille immobilier

Zurich, Hallwylstrasse | Données de l'objet après achèvement des travaux

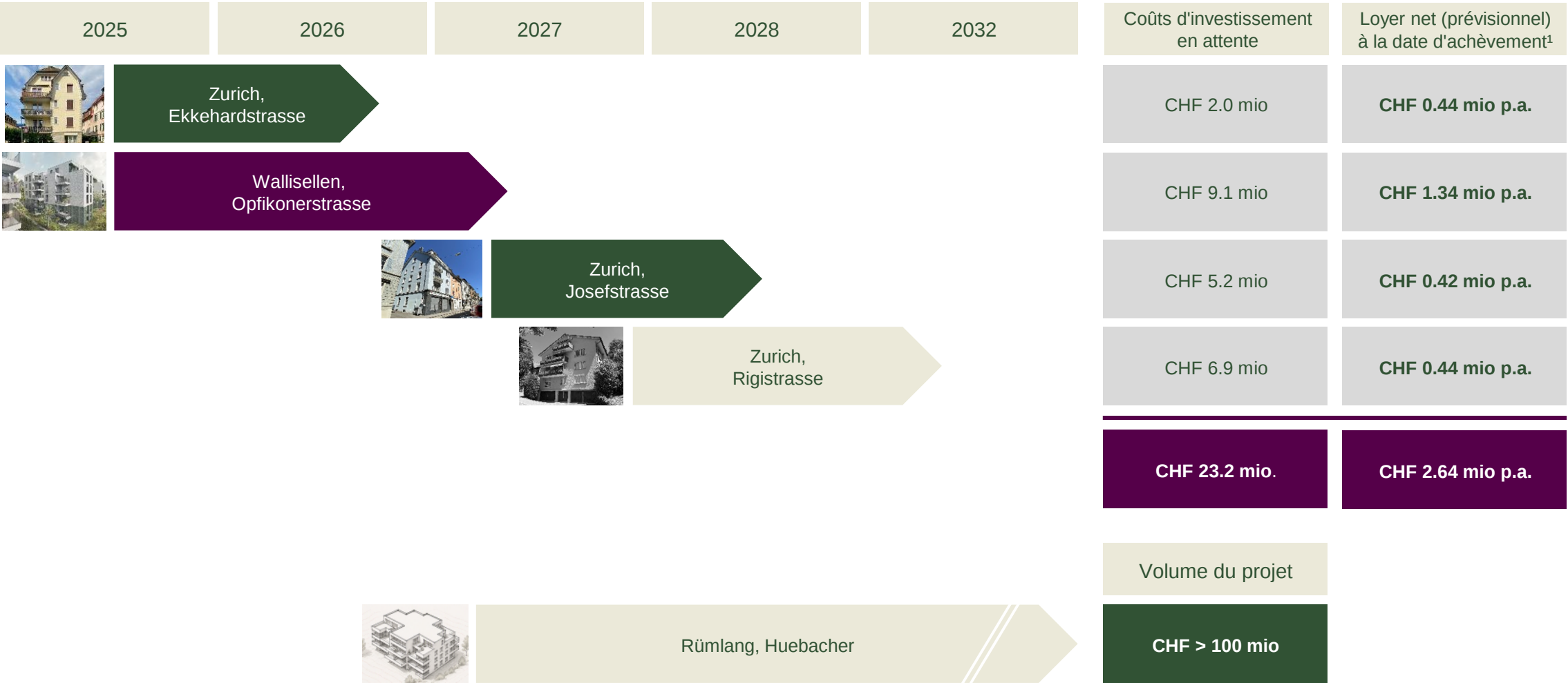
Type d'investissement	Nombre d'appartements	Durabilité
Développement d'un immeuble existant	10	Surélévation en bois, façade, fenêtres



¹ Remarque: augmentation de la valeur entre la période avant le développement et après la clôture prévue pour le développement

Portefeuille immobilier

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



¹ Anmerkung: Approximative Einschätzung

Portefeuille immobilier

Zurich, Ekkehardstrasse | Données de l'objet en cours de réalisation



Revenu locatif cible
par an

CHF 0.44 mio.

Volume
d'investissement
prévisionnel¹

CHF 4.9 mio.

Yield on Cost¹

4.6%

Type d'investissement

**Développement dans
le portefeuille
existant¹**

¹ Emménagement au 1^{er} septembre 2026

Nombre d'appartements

10

Durabilité

**Pompe à chaleur,
fenêtres,
aménagement de la
chape et du plafond de
la cave avec isolation**



Remarque(s): (1) Il s'agit des coûts de repositionnement prévus | YOC = augmentation des loyers divisée par le volume d'investissement

Portefeuille immobilier

Wallisellen, Opfikonerstrasse | Données de l'objet en cours de réalisation



Revenu locatif cible
par an

CHF 1.34 mio.

Coûts
d'investissement
prévisionnels¹

CHF 48.9 mio.

Yield on Cost¹

2.7%

Type d'investissement

**Développement d'une
nouvelle construction**

Nombre d'appartements

48

Durabilité

**Pompe à chaleur,
installation PV et
concept de mobilité**



Remarque(s): (1) Coûts d'investissement y compris réserves de construction et coûts totaux liés à l'achat du bien immobilier et du terrain

Portefeuille immobilier

Rümlang | Développement de projets en location et propriété



Plans – sites de développement à Rümlang (ZH)

Superficie du terrain

14 572 m²

Volume du projet
(en CHF)

> 100 mio.

Durée du projet

env. 58 à 70 mois

Type d'investissement

**Développement d'une
nouvelle construction**

Usage

Location et propriété

Unités d'habitation

~ 100



PERSPECTIVES

05



Perspectives

Environnement de marché: vue d'ensemble de la réglementation, de l'offre et de la location

Rejet des interventions de grande envergure

L'initiative «Pas de Suisse à 10 millions» et la proposition de protection du logement à Zurich rejetées

54.8% de «non» et une majorité de cantons au niveau national, environ 57.3% de «non» à Zurich; la contre-proposition plus modérée concernant les congés-expulsions a recueilli une majorité – des mesures ciblées sont bien accueillies.

La page se tourne pour l'offre

Près de 52 000 logements autorisés

Niveau le plus élevé de l'activité de construction prévue depuis fin 2018, porté par la construction de logements locatifs (+11%). La baisse des taux de vacance observée depuis cinq ans devrait s'arrêter à partir de l'année prochaine.

L'écart entre les loyers se creuse

Loyers existants -0.4% | Loyers proposés +1.0%

Les loyers existants enregistrent pour la première fois une baisse mesurable, tandis que les loyers proposés ont augmenté au premier semestre. Pour 2026, Wüest Partner prévoit une hausse de +1.0% à l'échelle nationale.

Un marché de l'investissement solide

Prix des transactions +3.1% | Rendements initiaux nets 3.25%

Les futures hausses de prix devront provenir principalement de la croissance des revenus locatifs. Une prise en compte rigoureuse des risques et une diversification intersectorielle prennent toute leur importance.

Prochaine étape réglementaire

Initiative sur les loyers, avec plus de 140 000 signatures

Déposée le 23 juin 2026, la date de la votation n'a pas encore été fixée. Compte tenu des délais de traitement habituels, elle devrait avoir lieu entre 2028 et 2030.

Fondamentaux intacts

La demande de logements reste élevée

Les bons emplacements font preuve de résilience. Une gestion active du portefeuille et des revenus, des investissements dans le portefeuille, des projets générant un véritable apport net et une prise en compte rigoureuse des risques lors des acquisitions sont des facteurs essentiels.

Perspectives



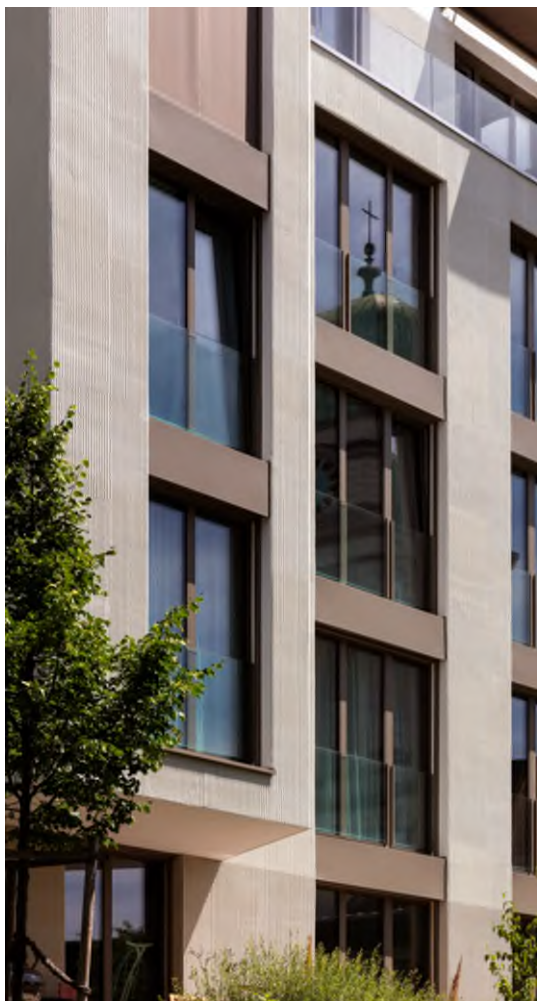
Revenu locatif net cible

2026 env. CHF 44.9 mio.

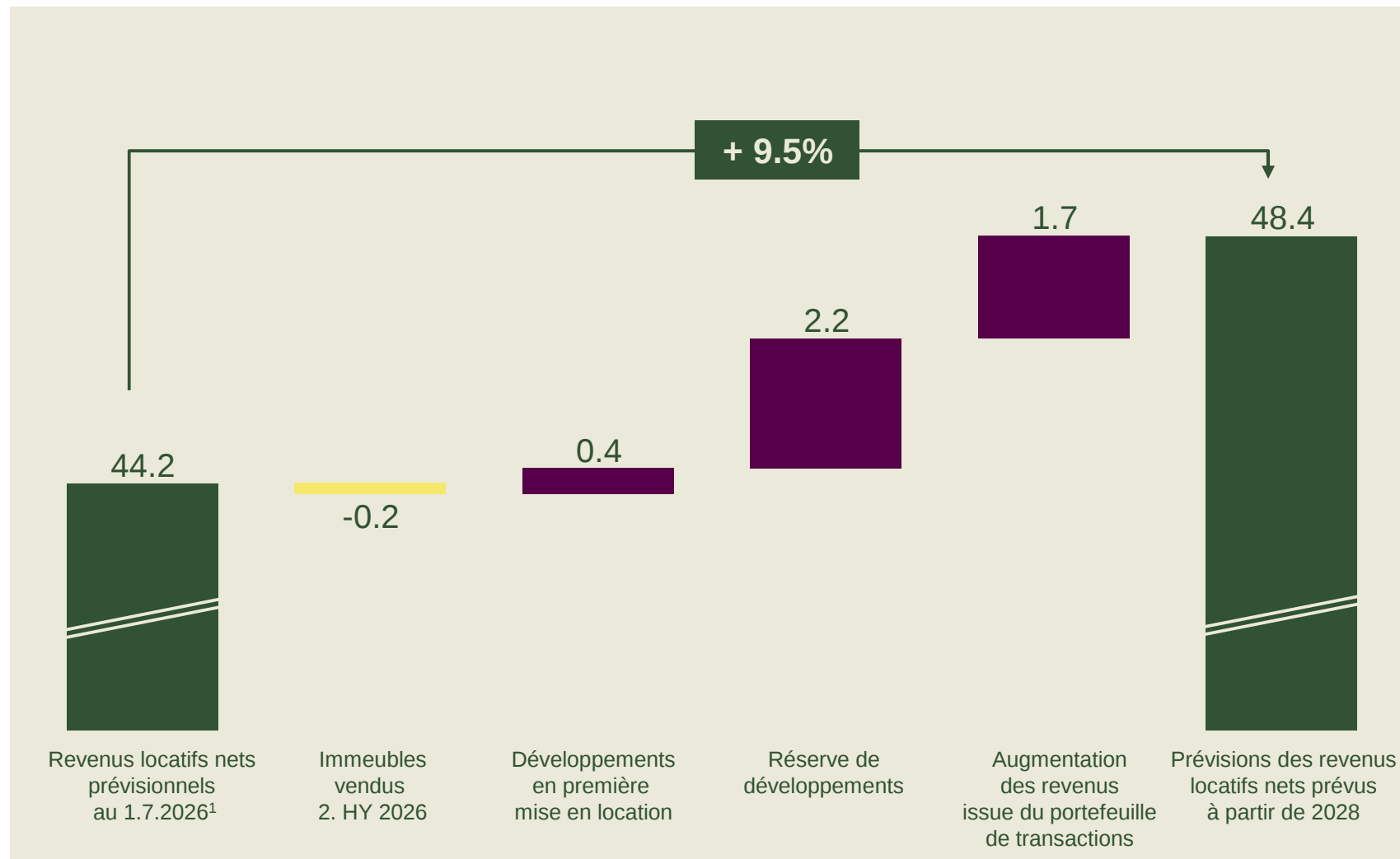
Revenus locatifs stables; l'achèvement des projets de développement améliore progressivement la rentabilité

Perspectives

Evolution approximative des revenus locatifs nets prévisionnels en mio CHF



Zurich, Geibelstrasse 49



(1) Revenus locatifs théoriques au 1.7.2026 selon JLL (projet ajusté), (2) Sans prise en compte du projet de développement de Rümlang.

Perspectives



Revenu locatif net cible

2026 env. CHF 44.9 mio.

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



Taux de vacance

2026 environ 1.5%

Légère augmentation en raison d'une durée de location plus longue lors des relocations



Résultat opérationnel

CHF 0.65 à CHF 0.70

Bénéfice net par action stable hors effet de réévaluation, même après l'augmentation de capital



Part des fonds propres

Fourchette de 40–45%

Une structure financière solide comme fondement de la croissance future



Recycling/Upcycling du capital Composante à part entière de la stratégie de placement

Acquisitions ciblées présentant un potentiel de croissance supplémentaire



Intensités énergétique et d'émissions

Poursuite systématique de la stratégie de durabilité

Participation à REIDA, au GRESB et à la SSREI

Perspectives

Reporting et agenda

AGENDA



**Assemblée générale
ordinaire**
7 avril 2027



**Publication
rapport annuel 2026**
10 mars 2027

REPORTING



gb.fundamentarealestate.ch

Q&A

05





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.