

**Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR
MEDIENMITTEILUNG**

Zug, 11. März 2026

Fundamenta Real Estate AG steigert Gewinn deutlich und stärkt Basis für nachhaltiges Wachstum

- **Bilanzwert trotz Devestitionen von fünf Liegenschaften im Jahr 2025 um 2.5 % auf CHF 1 253 Mio. erhöht**
- **Netto-Ist-Mietertrag stieg dank abgeschlossener Entwicklungen und trotz Devestitionen um 1.1 % auf CHF 42.3 Mio.**
- **Der Reingewinn steigerte sich erneut signifikant um 51.2 % auf CHF 46.1 Mio. Das Ergebnis ohne Neubewertung lag mit CHF 21.8 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau**
- **Rekordhoher Neubewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 27.0 Mio.**
- **Veräusserung von fünf Liegenschaften, die einen Erfolg von CHF 7.0 Mio. über Buchwert erzielten**
- **Erfolgreiche Kapitalerhöhung: Das Zielvolumen von CHF 50 Mio. wurde mit einem Bruttoerlös von CHF 70 Mio. deutlich übertroffen**
- **Der Verwaltungsrat beantragt eine unveränderte Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie**
- **Nachhaltigkeit: GRESB-Score konnte erheblich von 71 auf 82 Punkte verbessert werden**

Fundamenta Real Estate AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 zurück. Dank einer konsequent umgesetzten Portfoliostrategie, erfolgreich abgeschlossener Entwicklungsprojekte sowie einer gestärkten Kapitalbasis konnte die Gesellschaft die Ertragskraft und die Qualität des Portfolios weiter steigern. Der Reingewinn erreichte einen neuen Höchststand, während die strategische Ausrichtung auf nachhaltiges, qualitatives Wachstum weiter geschärft wurde.

Signifikant gesteigerter Gewinn

Der Netto-Ist-Mietertrag konnte im Geschäftsjahr 2025 trotz der Devestition von drei Liegenschaften Ende 2024 und fünf Objekten im Jahr 2025 um 1.1 % auf CHF 42.3 Mio. gesteigert werden. Ausschlaggebend hierfür waren die erfolgreich abgeschlossenen Entwicklungsprojekte in Basel und Zürich, die erstmals Ertragsbeiträge leisteten. Die Leerstandsquote lag mit 1.5 % weiterhin auf einem sehr tiefen Niveau.

Die Fundamenta Real Estate AG erzielte einen Reingewinn von CHF 46.1 Mio. und übertraf damit den Vorjahreswert um 51.2 % (Vorjahr CHF 30.5 Mio.). Haupttreiber dieser Entwicklung waren der gestiegene Neubewertungserfolg von CHF 27.0 Mio. (vor latenten Steuern) und ein Verkaufserfolg von CHF 7.0 Mio. beziehungsweise 15.0 % über Buchwert aus dem gezielten Verkauf von Bestandsliegenschaften im Rahmen des Capital Recyclings. Der Reingewinn ohne Neubewertung lag trotz diesen Devestitionen leicht über dem Vorjahresniveau bei CHF 21.8 Mio. (Vorjahr CHF 21.7 Mio.).

Erfolgreiche Kapitalerhöhung stärkt finanziellen Handlungsspielraum

Im November 2025 führte die Fundamenta Real Estate AG eine Kapitalerhöhung durch. Das angestrebte Zielvolumen von CHF 50 Mio. wurde deutlich übertroffen. Insgesamt wurde ein Bruttoerlös von CHF 70 Mio. erzielt. Die Kapitalerhöhung stärkte die Eigenkapitalbasis und erweiterte den finanziellen Handlungsspielraum der Gesellschaft.

Die zusätzlichen Mittel dienen primär der Finanzierung der bestehenden Entwicklungs- und Repositierungspipeline sowie selektiven Akquisitionen. Gleichzeitig trug die Kapitalerhöhung wesentlich zur Reduktion des Fremdkapitals bei und bildet damit ein solides Fundament für die nächste Wachstumsphase.

Dank dieser Kapitalerhöhung entwickelte sich auch die Bilanzstruktur erfreulich: Die Eigenkapitalquote erhöhte sich markant von 41.6 % auf 48.0 %, während der Loan-to-Value (LTV) von 53.9 % auf 46.7 % gesenkt werden konnte. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich weiter auf 1.08 % bei einer stabilen durchschnittlichen Restlaufzeit von 6.4 Jahren.

Qualitative Weiterentwicklung des Portfolios

Per 31. Dezember 2025 belief sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 1 253 Mio. (Vorjahr CHF 1 222 Mio.). Trotz gezielter Verkäufe im Rahmen des Capital Recyclings konnte das Portfolio weiter ausgebaut und strukturell optimiert werden. Verkauft wurden ausschliesslich Liegenschaften mit regulatorischen Herausforderungen, absehbar hohem Investitionsbedarf (CapEx), begrenztem Ertrags- oder Ausnutzungspotenzial sowie kleinere, strukturell weniger effiziente Einheiten. Dadurch konnte das Portfolio gezielt verjüngt und effizienter aufgebaut werden.

Im Berichtsjahr wurden zwei bedeutende Entwicklungsprojekte erfolgreich abgeschlossen: der Ersatzneubau am Feldblumenweg in Zürich sowie die innerstädtische Verdichtung am Claragraben in Basel. Beide Projekte zeichnen sich durch eine hohe strukturelle Ertragskraft aus und werden ab 2026 über ein volles Geschäftsjahr hinweg zum Ergebnis beitragen.

Zum Jahresende umfasste das Portfolio 63 Bestandsliegenschaften sowie zwei Entwicklungsprojekte. Ergänzend wurden weitere Entwicklungs- und Repositionierungspotenziale im Bestand identifiziert, unter anderem an der Josef- und der Rigistrasse, beide in der Stadt Zürich.

Wachstum aus dem Bestand

Die Fundamenta Real Estate AG verfolgt weiterhin konsequent die Strategie, das Wachstum aus dem bestehenden Portfolio zu generieren. Im Fokus stehen Repositionierungen, Ersatzneubauten und gezielte Verdichtungsprojekte in gut erschlossenen urbanen Lagen. Durch die effiziente Nutzung bestehender Grundstücke und die qualitative Weiterentwicklung des Bestands wird zusätzlicher, zeitgemässer Wohnraum geschaffen und die langfristige Ertragskraft nachhaltig gesichert.

Selektive Akquisitionen und Arrondierungen, wie zuletzt in Ebnat-Kappel (SG) im November 2025 und in Schlieren (ZH) im Februar 2026, ergänzen diese Strategie gezielt. Gleichzeitig bleibt das Capital Recycling ein zentrales Instrument der Portfoliosteuerung: Liegenschaften, die nicht mehr zur strategischen Ausrichtung passen oder begrenztes Potenzial aufweisen, werden veräussert und die freigesetzten Mittel in wertschöpfende Projekte reinvestiert.

Nachhaltigkeit als integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie

Im Geschäftsjahr 2025 überarbeitete die Fundamenta Real Estate AG ihre Nachhaltigkeitsstrategie und verabschiedete diese für die Periode 2026–2030. Ziel ist eine systematische Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsleistung über das gesamte Portfolio hinweg.

Die Gesellschaft nahm erneut am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil und unterbot den Peer-Benchmark deutlich. Die CO₂-Intensität des Portfolios lag mit 9.0 kg CO₂eq/m² EBF weiterhin klar unter dem Vergleichswert für Wohnnutzungen. Zudem konnte der GRESB-Score für das Bestandsportfolio von 71 auf 82 Punkte gesteigert werden, was zu einem Drei-Sterne-Rating führte. Die Aufnahme in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) unterstreicht die externe Anerkennung der Nachhaltigkeitsleistung.

Parallel dazu wurde der Ausbau der Photovoltaik-Infrastruktur konsequent vorangetrieben. Mit den geplanten Anlagen wird die installierte Leistung im Portfolio bis Mitte 2027 auf rund 450 kWp anwachsen und einen messbaren Beitrag zur Reduktion der CO₂-Emissionen leisten.



Ausblick

Mit der im Geschäftsjahr gestärkten Eigenkapitalbasis, der planmässigen Fertigstellung zentraler Entwicklungsprojekte sowie einer klar geschärften Portfoliostrategie verfügt die Fundamenta Real Estate AG über eine robuste Ausgangslage für die kommenden Jahre. Der strategische Fokus liegt auf der nachhaltigen Steigerung der operativen Ertragskraft durch aktives Asset Management, die konsequente Nutzung von Mietzinspotenzialen und eine gezielte qualitative Weiterentwicklung des Bestands.

Gleichzeitig verfolgt die Gesellschaft eine disziplinierte Kapitalallokation mit klarer Fokussierung auf Rendite- und Risikokriterien. Nachhaltigkeitsaspekte werden systematisch entlang der gesamten Wertschöpfungskette integriert, um sowohl regulatorischen Anforderungen als auch steigenden Investorenerwartungen gerecht zu werden. Ziel bleibt eine langfristig stabile Cashflow-Generierung, eine resiliente Portfoliostruktur sowie eine nachhaltige Wertentwicklung für die Aktionärinnen und Aktionäre.

Weitere Informationen

Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Tel. +41 41 444 22 22

Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

www.fundamentarealestate.ch, info@fundamentarealestate.ch

Asset Manager:

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Tel. +41 58 317 17 17

www.spssolutions.swiss, info@sps.swiss

Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer - Mandates, ricardo.ferreira@sps.swiss

Monika Gadola Hug, Head Client Relations, monika.gadolahug@sps.swiss

Christian Gätzi, Chief Financial Officer, christian.gaetzi@sps.swiss

Benjamin Büecheler, Chief Investment Officer – Mandates, benjamin.bueecheler@sps.swiss

Agenda

Generalversammlung

1. April 2026

Publikation Halbjahresbericht 2026

2. September 2026

Ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2026

Die ordentliche Generalversammlung findet am 1. April 2026 im Widder Hotel in Zürich statt. Die Einladung wird den stimmberechtigten und im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionären per Post zugestellt und am 11. März 2026 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Daraus sind auch die vom Verwaltungsrat beantragten Traktanden ersichtlich. Das Aktienregister wird bis am 23. März 2026 um 13:00 Uhr (Schliessung Aktienregister) nachgeführt und bleibt vom 23. März 2026 (ab 13:00 Uhr) bis und mit dem 1. April 2026 geschlossen.

Online-Berichterstattung

Die Fundamenta Real Estate AG stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Geschäftsbericht 2025 (Komplettbericht) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftsjahr 2025 (Kompakt) ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich und kann ebenfalls online heruntergeladen werden. gb.fundamentarealestate.ch

Fundamenta Real Estate AG

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-Aktiengesellschaften auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz.

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktorientiertes Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Asset-Management-Ansatz sollen nachhaltige Erfolge erzielt werden.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: www.fundamentarealestate.ch.

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

IMMOBILIENPORTFOLIO				
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 201 070	1 131 760	+6.1%
Liegenschaften	Anzahl	63	66	-3
Ø Marktwert	TCHF	19 065	17 148	+11.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 952	1 901	+51
Wohnanteil	%	94.2	93.9	
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	44 270	43 306	+2.2%
Bruttorendite ^{1,2}	%	3.7	3.8	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.50	1.35	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.61	2.70	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Bilanzwert ⁵	TCHF	52 090	90 410	-42.4%
Liegenschaften	Anzahl	2	3	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	26 045	30 137	-13.6%
Wohneinheiten	Anzahl	76	128	-52
TOTAL		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 253 160	1 222 170	+2.5%
Liegenschaften	Anzahl	65	69	-4
Ø Bilanzwert	TCHF	19 279	17 713	+8.8%
Wohneinheiten	Anzahl	2 028	2 029	-1

1 Gemäss Bewertung von Jones Lang LaSalle AG

2 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

3 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

FINANZEN				
ERFOLGSRECHNUNG		2025	2024	Δ
Netto-Ist-Mietertrag¹	TCHF	42 323	41 851	+1.1%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	27 044	10 896	+148.2%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	7 043	4 813	+46.3%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	63 906	45 556	+40.3%
Reingewinn	TCHF	46 091	30 493	+51.2%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	9.0	6.3	
Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertung	TCHF	36 861	34 661	+6.3%
Reingewinn ohne Neubewertung	TCHF	21 803	21 735	+0.3%
BILANZ		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 264 610	1 231 797	+2.7%
Fremdkapital	TCHF	657 495	719 392	-8.6%
Fremdkapitalquote	%	52.0	58.4	
Eigenkapital	TCHF	607 115	512 405	+18.5%
Eigenkapitalquote	%	48.0	41.6	
Loan-to-value (LTV) ⁴	%	46.7	53.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁵	%	1.14	1.35	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁶	%	1.08	1.15	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁷	Jahre	6.4	6.5	

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

4 Verzinstanteil Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

5 Hypothekenzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten des Geschäftshalbjahres bzw. Geschäftsjahres

6 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

7 Gewichteter Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

AKTIE				
		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	17.55	16.80	+4.5%
Total Namenaktien	Anzahl	34 182 581	30 062 833	+13.7%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	599.9	505.1	+18.8%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	19.42	18.73	+3.7%
Discount	%	-9.6	-10.3	
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	17.76	17.04	+4.2%
Prämie / (Discount)	%	-1.2	-1.4	
Reingewinn pro Aktie ²	CHF	1.50	1.01	+48.0%
Reingewinn pro Aktie - ohne Neubewertung ²	CHF	0.71	0.72	-1.8%

¹ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

² Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien / unverwässert, verwässert

Diese Mitteilung enthält explizit oder implizit gewisse zukunftsgerichtete Aussagen wie «glauben», «annehmen», «erwarten», «prognostizieren», «planen», «können», «könnten», «werden» oder ähnliche Ausdrücke betreffend Fundamenta Real Estate AG und ihrer Geschäftsaktivitäten. Solche Aussagen beinhalten bekannte und unbekannte Risiken und Unsicherheitsfaktoren, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Lage, die Leistungen oder Errungenschaften der Fundamenta Real Estate AG wesentlich von denjenigen Angaben abweichen können, die aus den zukunftsgerichteten Aussagen hervorgehen. Diese Mitteilung ist mit dem heutigen Datum versehen. Fundamenta Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen im Falle von neuen Informationen, zukünftigen Geschehnissen oder aus sonstigen Gründen zu aktualisieren.