



Annonce événementielle au sens de l'article 53 du règlement de cotation COMMUNIQUÉ DE PRESSE

Zoug, le 11 mars 2026

Fundamenta Real Estate SA augmente nettement son bénéfice et renforce les bases d'une croissance durable

- **Augmentation de la valeur au bilan de 2.5% à CHF 1 253 mios malgré le désinvestissement de cinq immeubles en 2025**
- **Grâce aux développements achevés et malgré les désinvestissements, les revenus locatifs nets réels ont augmenté de 1.1% pour atteindre CHF 42.3 mios**
- **Le bénéfice net a de nouveau augmenté de manière significative de 51.2% pour atteindre CHF 46.1 mios. Le résultat hors réévaluation s'établit à CHF 21.8 mios, soit légèrement au-dessus du niveau de l'année précédente**
- **Résultat de réévaluation (avant impôts différés) record de CHF 27.0 mios**
- **Vente de cinq immeubles générant un profit de CHF 7.0 mios par rapport à leur valeur comptable**
- **Succès de l'augmentation de capital : le volume cible de CHF 50 mios a été largement dépassé avec un produit brut de CHF 70 mios**
- **Le conseil d'administration propose une distribution inchangée de CHF 0.60 par action**
- **Durabilité : le score GRESB s'est considérablement amélioré, passant de 71 à 82 points**

Fundamenta Real Estate SA peut se prévaloir d'un exercice 2025 couronné de succès. Grâce à une stratégie de portefeuille mise en œuvre de manière cohérente, à des projets de développement achevés avec succès et à une base de capital renforcée, la société a pu continuer d'augmenter la rentabilité et la qualité du portefeuille. Le bénéfice net a atteint un nouveau record, tandis que l'orientation stratégique vers une croissance durable axée sur la qualité a encore été renforcée.

Augmentation significative du bénéfice

Malgré le désinvestissement de trois immeubles fin 2024 et de cinq immeubles en 2025, les revenus locatifs nets réels ont augmenté de 1.1% pour atteindre CHF 42.3 mios au cours de l'exercice 2025. Les projets de développement menés à bien à Bâle et Zurich, qui ont pour la première fois généré des bénéfices, ont été déterminants à cet égard. Le taux de vacance s'est maintenu à un niveau très bas de 1.5%.

Fundamenta Real Estate SA a réalisé un bénéfice net de CHF 46.1 mios, dépassant ainsi de 51.2% le résultat de l'exercice précédent (CHF 30.5 mios). Cette évolution s'explique principalement par l'augmentation de valeur due à la réévaluation de CHF 27.0 mios (avant impôts différés) et un produit de vente de CHF 7.0 mios, soit 15.0% au-dessus de la valeur comptable, provenant de la vente ciblée d'immeubles existants dans le cadre du recyclage du capital. Malgré ces désinvestissements, le bénéfice net hors réévaluation de CHF 21.8 mios a légèrement dépassé le niveau de l'année précédente (CHF 21.7 mios).

Une augmentation de capital réussie renforce la marge de manœuvre financière

En novembre 2025, Fundamenta Real Estate SA a procédé à une augmentation de capital. Le volume cible de CHF 50 mios a été largement dépassé. Au total, un produit brut de CHF 70 mios a été réalisé. L'augmentation de capital a renforcé la base de fonds propres et élargi la marge de manœuvre financière de la société.

Cet apport de fonds permettra de financer principalement la réserve actuelle de projets de développement et de repositionnement ainsi que des acquisitions ciblées. Dans le même temps, l'augmentation

de capital a largement contribué à réduire les fonds externes et constitue ainsi une base solide pour la prochaine phase de croissance.

Grâce à cette augmentation de capital, la structure du bilan a également connu une évolution réjouissante : la part des fonds propres a augmenté de manière significative, passant de 41.6% à 48.0%, tandis que la Loan-to-Value (LTV) a pu être abaissée de 53.9% à 46.7%. Le taux d'intérêt moyen pondéré des engagements financiers a continué de baisser à 1.08% pour une durée résiduelle moyenne stable de 6.4 ans.

Développement qualitatif du portefeuille

Au 31 décembre 2025, la valeur au bilan du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 1 253 mios (exercice précédent : CHF 1 222 mios). Malgré des ventes ciblées dans le cadre du recyclage du capital, le portefeuille a pu être élargi et sa structure a été optimisée. Seuls ont été vendus des immeubles présentant des problèmes d'un point de vue réglementaire, pour lesquels des besoins d'investissement (CapEx) élevés étaient à prévoir, ou affichant un potentiel de rendement ou d'utilisation limité ou encore des unités plus petites, aux structures moins efficaces. Ce désinvestissement a permis de rajeunir le portefeuille de manière ciblée et de le développer plus efficacement.

Au cours de l'exercice sous revue, deux importants projets de développement ont été menés à bien : la nouvelle construction de remplacement située Feldblumenweg à Zurich et la densification, en centre-ville, à Claragraben à Bâle. Ces deux projets se caractérisent par une rentabilité structurelle élevée et contribueront au résultat sur un exercice complet à partir de 2026.

À la fin de l'année, le portefeuille comprenait 63 biens existants et deux projets de développement. En complément, d'autres potentiels de développement et de repositionnement ont été identifiés dans le portefeuille, notamment dans les Josefstrasse et Rigistrasse, toutes deux situées dans la ville de Zurich.

Croissance à partir du portefeuille

Fundamenta Real Estate SA poursuit résolument sa stratégie consistant à générer de la croissance à partir du portefeuille existant. L'accent est mis sur les repositionnements, les constructions de remplacement et les projets de densification ciblés dans des zones urbaines bien desservies. L'utilisation efficace des terrains actuels et le développement qualitatif de l'existant permettent de créer de nouveaux logements modernes et d'assurer durablement la rentabilité à long terme.

Des acquisitions et des regroupements ciblés, comme dernièrement à Ebnet-Kappel (SG) en novembre 2025 et à Schlieren (ZH) en février 2026, viennent compléter la mise en œuvre de cette stratégie. Dans le même temps, le recyclage du capital demeure au cœur de la gestion du portefeuille : les immeubles qui ne correspondent plus à l'orientation stratégique ou qui présentent un potentiel limité sont vendus et les fonds ainsi dégagés sont réinvestis dans des projets créateurs de valeur.

La durabilité comme partie intégrante de la stratégie d'entreprise

Au cours de l'exercice 2025, Fundamenta Real Estate SA a revu sa stratégie de durabilité et l'a adoptée pour la période 2026–2030. L'objectif est de développer systématiquement la performance en matière de durabilité dans l'ensemble du portefeuille.

La société a une nouvelle fois participé au benchmark CO₂ de la Real Estate Investment Data Association (REIDA) et a largement surpassé son peer group. Avec 9.0 kg CO₂e/m² SRE, l'intensité carbone du portefeuille est restée nettement inférieure à la valeur de référence pour les utilisations résidentielles. En outre, le score GRESB pour le portefeuille existant est passé de 71 à 82 points, ce qui a permis d'obtenir la notation de trois étoiles. L'inclusion dans le Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) souligne la reconnaissance externe de la performance en matière de durabilité.

Parallèlement, le développement de l'infrastructure photovoltaïque s'est poursuivi de manière systématique. Avec les installations prévues, la puissance installée du portefeuille passera à environ 450 kWp d'ici mi-2027, contribuant ainsi de manière significative à la réduction des émissions de CO₂.



Perspectives

Grâce à la consolidation de sa base de fonds propres au cours de l'exercice, à l'achèvement selon les plans de grands projets de développement et à une stratégie de portefeuille clairement affinée, Fundamenta Real Estate SA dispose d'une base solide pour les années à venir. La priorité stratégique est donnée à l'augmentation durable de la rentabilité opérationnelle grâce à une gestion active des biens, à l'exploitation systématique du potentiel locatif et à un développement qualitatif ciblé du portefeuille.

Parallèlement, la société procède à une allocation disciplinée du capital, clairement axée sur les critères de rendement et de risque. Les aspects liés à la durabilité sont systématiquement intégrés tout au long de la chaîne de création de valeur afin de répondre à la fois aux exigences réglementaires et aux attentes croissantes des investisseurs. L'objectif reste la génération d'un cash-flow stable à long terme, une structure de portefeuille résiliente et une augmentation durable de la valeur pour les actionnaires.

Informations complémentaires

Fundamenta Real Estate SA

Poststrasse 4a, 6300 Zoug

Tél. +41 41 444 22 22

Andreas Spahni, Président et délégué du conseil d'administration

www.fundamentarealestate.ch, info@fundamentarealestate.ch

Asset Manager:

Swiss Prime Site Solutions AG

Poststrasse 4a, 6300 Zoug

Tél. +41 58 317 17 17

www.spssolutions.swiss, info@sps.swiss

Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer – Mandats, 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 – Mandats, benjamin.bueecheler@sps.swiss

Agenda

Assemblée générale

1^{er} avril 2026

Publication du rapport semestriel 2026

2 septembre 2026

Assemblée générale ordinaire du 1^{er} avril 2026

L'assemblée générale ordinaire se tiendra le 1^{er} avril 2026 à l'hôtel Widder à Zurich. L'invitation sera envoyée par courrier aux actionnaires ayant le droit de vote et inscrits au registre des actions, et sera publiée le 11 mars 2026 dans la Feuille officielle suisse du commerce (FOSC). Les points à l'ordre du jour proposés par le conseil d'administration y figureront également. Le registre des actions sera mis à jour jusqu'au 23 mars 2026 à 13h00 (clôture du registre des actions) et restera fermé du 23 mars 2026 à 13h00 au 1^{er} avril 2026 inclus.

Rapport en ligne

Fundamenta Real Estate SA met en ligne les informations clés relatives à son activité. Le rapport annuel 2025 détaillé (rapport «Complet»complet) est disponible en téléchargement ou consultable au siège de la société. Le rapport succinct présentant les faits et chiffres de l'exercice 2025 (compact) est disponible en allemand et en français et peut également être téléchargé en ligne : gb.fundamentarealestate.ch

Fundamenta Real Estate SA

Fundamenta Real Estate SA est l'unique société anonyme immobilière cotée à la SIX Swiss Exchange qui se concentre sur l'immobilier résidentiel en Suisse alémanique.

La société vise pour ses investisseurs une génération durable de valeur en mettant à disposition des espaces répondant à la demande du marché et présentant l'impact le plus faible possible sur l'environnement. Notre équipe interdisciplinaire et notre approche globale en matière de gestion d'actifs nous permettent d'obtenir des succès pérennes.

Vous trouverez de plus amples informations sur notre site internet : www.fundamentarealestate.ch.

Ticker : FREN, n° de valeur : 4.582.551, ISIN : CH0045825517

PORTEFEUILLE IMMOBILIER				
Immeubles en portefeuille		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Valeur vénale ¹	kCHF	1 201 070	1 131 760	+6.1%
Immeubles	Nombre	63	66	-3
Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	19 065	17 148	+11.2%
Nombre de logements	Nombre	1 952	1 901	+51
Revenus locatifs nets ¹	Nombre	44 270	43 306	+2.2%
Rendement brut ^{1,2}	%	3.7	3.8	
Rendement net ^{1,3}	%	3.1	3.1	
Taux de vacance ⁴	%	1.50	1.35	
Taux d'actualisation (réel) ¹	%	2.61	2.70	
Projets de développement (nouvelles constructions)		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Valeur de bilan ⁵	kCHF	52 090	90 410	-42.4%
Immeubles	Nombre	2	3	-1
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	26 045	30 137	-13.6%
Nombre de logements	Nombre	76	128	-52
TOTAL		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Valeur de bilan du portefeuille immobilier	kCHF	1 253 160	1 222 170	+2.5%
Immeubles	Nombre	65	69	-4
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	19 279	17 713	+8.8%
Nombre de logements	Nombre	2 028	2 029	-1

1 Selon évaluation par Jones Lang LaSalle SA

2 Revenus locatifs nets prévisionnels, en pourcentage de la valeur vénale (Fair Value) du bien en portefeuille

3 Revenus locatifs nets (revenus locatifs nets réels, moins toutes les charges immobilières directement imputables), en pourcentage de la valeur vénale (Fair Value) du bien en portefeuille

4 Part de logements vacants dans les revenus locatifs nets prévisionnels

5 Coût amorti ou valeur vénale (selon avancement du projet)

RÉSULTATS FINANCIERS				
COMPTE DE RÉSULTAT		2025	2024	Δ
Revenus locatifs nets¹	kCHF	42 323	41 851	+1.1%
Résultat de la réévaluation des immeubles et des développements ²	kCHF	27 044	10 896	+148.2%
Résultat de la vente d'immeubles de placement	kCHF	7 043	4 813	+46.3%
Résultat d'exploitation (EBIT)	kCHF	63 906	45 556	+40.3%
Bénéfice net	kCHF	46 091	30 493	+51.2%
Rendement des fonds propres (ROE) ³	%	9.0	6.3	0.0%
Résultat d'exploitation (EBIT) hors effet de réévaluation	kCHF	36 861	34 661	+6.3%
Bénéfice net opérationnel (hors effet de réévaluation)	kCHF	21 803	21 735	+0.3%
BILAN		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Total du bilan	kCHF	1 264 610	1 231 797	+2.7%
Fonds étrangers	kCHF	657 495	719 392	-8.6%
Quote-part de fonds étrangers	%	52.0	58.4	
Fonds propres	kCHF	607 115	512 405	+18.5%
Quote-part fonds propres	%	48.0	41.6	
Loan-to-Value (LTV) ⁴	%	46.7	53.9	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (sur la période) ⁵	%	1.14	1.35	
Taux d'intérêt moyen des engagements financiers (à la clôture) ⁶	%	1.08	1.15	
Durée rés.moyenne des engagements financiers (à la clôture) ⁷	Années	6.4	6.5	

1 Revenus locatifs nets prévisionnels déduction faite des pertes sur logements vacants et sur débiteurs

2 Evolution de la valeur vénale avant impôts différés

3 Bénéfice net divisé par la moyenne des fonds propres pondérés

4 Fonds étrangers portant intérêts par rapport à la valeur de bilan du portefeuille

5 Taux d'intérêt hypothécaire sur l'ensemble de l'exercice par rapport aux dettes hypothécaires à court et long terme de l'exercice

6 Moyenne pondérée des taux d'intérêt des dettes hypothécaires à court et long terme. (pondération d'après le montant des dettes hypothécaires)

7 Moyenne pondérée de la durée résiduelle des dettes hypothécaires à court et long terme. (pondération d'après le montant des dettes hypothécaires)

ACTION		31.12.2025	31.12.2024	Δ
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	17.55	16.80	4.5%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	34 182 581	30 062 833	13.7%
Capitalisation boursière	Mio. CHF	599.9	505.1	18.8%
Valeur nette d'inventaire (NAV) avant impôts différés ¹	CHF	19.42	18.73	+3.7%
Disagio	%	-9.6	-10.3	
Valeur nette d'inventaire (NAV) après impôts différés ¹	CHF	17.76	17.04	+4.2%
Agio / (Disagio)	%	-1.2	-1.4	
Bénéfice net par action ²	CHF	1.50	1.01	+48.0%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation ²	CHF	0.71	0.72	-1.8%

1 Rapportée aux actions en circulation à la date de référence (hors actions propres)

2 Bénéfice net divisé par le nombre moyen d'actions en circulation, hors actions propres / non dilué, dilué

non dilué, dilué -> de base, dilué

Le présent communiqué contient certaines déclarations prospectives explicites ou implicites telles que «pense», «suppose», «s'attend», «prévoit», «planifie», «peut», «pourrait», «devenir» ou des expressions similaires concernant Fundamenta Real Estate SA et ses activités commerciales. Ces déclarations sont soumises à des risques connus et inconnus et des facteurs d'incertitude qui peuvent faire que les résultats réels, la situation financière, les performances ou les réalisations de Fundamenta Real Estate SA diffèrent sensiblement de ceux exprimés dans ces déclarations prospectives. La présente communication est datée d'aujourd'hui. Fundamenta Real Estate SA n'assume aucune responsabilité quant à la mise à jour de ces déclarations prévisionnelles en cas de nouvelles informations, d'événements futurs ou pour toute autre raison.