

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

Zoug, le 2 septembre 2026

Fundamenta Real Estate SA enregistre une hausse significative de son résultat opérationnel: les projets achevés l'année précédente révèlent pour la première fois leur plein potentiel de rentabilité

- **Le bénéfice net hors réévaluation augmente de 54.1% pour s'établir à CHF 15.9 mio sur le semestre, soit CHF 0.47 par action**
- **Revenus locatifs nets réels en hausse de 4.6% à CHF 21.9 mio**
- **Ventes réalisées à un prix supérieur de 19.4% à la valeur du marché: le résultat des ventes de CHF 6.5 mio confirme la valeur du portefeuille ainsi que le succès de la mise en œuvre de la stratégie de Capital Recycling et Upcycling**
- **Le portefeuille croît à CHF 1.27 mia. malgré les désinvestissements: les acquisitions et les projets en développement renforcent la rentabilité, la qualité et la diversification**

Fundamenta Real Estate SA peut se prévaloir d'un premier semestre 2026 couronné de succès. La capacité bénéficiaire opérationnelle a encore progressé grâce à une stratégie de portefeuille mise en œuvre de manière cohérente, à des projets en développement et repositionnement menés avec succès ainsi qu'à une allocation disciplinée des capitaux. Le résultat a atteint un nouveau record, tandis que le portefeuille a continué de s'étoffer et de gagner en qualité malgré des cessions ciblées.

Solide résultat opérationnel semestriel

Les revenus locatifs nets réels ont augmenté de 4.6% au premier semestre 2026, pour s'établir à CHF 21.9 mio. Les projets de développement et repositionnement menés à bien ont largement contribué à cette progression. Les revenus supplémentaires qui en ont résulté ont largement compensé les pertes de revenus liées à la vente de huit immeubles au total depuis le début de l'année 2025. Le taux de vacance s'est maintenu à un niveau très bas, à 1.4%.

Alors que les produits d'exploitation ont augmenté de 4.7%, les charges d'exploitation n'ont progressé que de 3.7%, passant de CHF 6.0 mio à CHF 6.3 mio. En conséquence, la marge EBT opérationnelle hors réévaluation et cessions s'est améliorée, passant de 54.8% à 57.6%, ce qui souligne le net renforcement du résultat opérationnel.

Le bénéfice net hors réévaluation, un indicateur clé pour la gestion financière de la société, a progressé de 54.1% à CHF 15.9 mio, soit CHF 0.47 par action. Le bénéfice net publié s'est établi à CHF 23.8 mio.

Le succès de la stratégie de Capital Re- et Upcycling réussi crée une valeur ajoutée

Dans le cadre de la stratégie de Capital Recycling et Upcycling, trois immeubles ont été vendus au premier semestre 2026. Les ventes ont été réalisées à un prix supérieur de 19.4% aux dernières valeurs de marché comptabilisées, générant un résultat de vente avant impôts de CHF 6.5 mio. Cela a permis de réaliser de la création de valeur avec succès tout en réduisant les futurs besoins d'investissement.

Les fonds ainsi libérés seront investis de manière ciblée dans des objets et des projets présentant un potentiel plus attractif en termes de rendement, de qualité et de développement. Les prix de vente obtenus confirment la qualité et la valeur du portefeuille ainsi que le succès de la mise en œuvre de la stratégie de portefeuille à long terme.

Les projets en développement renforcent la rentabilité et la qualité du portefeuille

Au cours du premier semestre, deux projets en développement ont été menés à bien, parfois même avant le terme prévu : la nouvelle construction de la Bollenhofstrasse à Dietikon (ZH) et le repositionnement de la Hallwylstrasse à Zurich ont été réintégrés dans le portefeuille, entièrement loués. Ces deux immeubles génèrent des revenus locatifs supérieurs aux prévisions initiales. En parallèle, ces deux projets améliorent la performance énergétique du portefeuille.

Le reste du pipeline de projets évolue également selon le planning. Les projets de l'Ekkehardstrasse et de la Josefstrasse à Zurich ainsi que le projet de l'Opfikerstrasse à Wallisellen (ZH) avancent comme prévu et constituent la base de la croissance organique future à partir du portefeuille existant.

Poursuite de la croissance du portefeuille malgré les désinvestissements

Au 30 juin 2026, la valeur au bilan du portefeuille immobilier s'élevait à CHF 1 272.3 mio, dépassant ainsi celle enregistrée fin 2025. Cette évolution favorable du portefeuille existant ainsi que les investissements et acquisitions réalisés ont largement compensé les désinvestissements.

Outre l'acquisition à Schlieren (ZH) comprenant 12 logements, le portefeuille a pu être enrichi de manière sélective grâce à l'acquisition d'un immeuble récent, construit en 2021, à la Bahnhofstrasse à Schachen (LU). Les 28 appartements entièrement loués contribuent directement à la rentabilité du portefeuille.

Après la date de clôture du bilan, la société a par ailleurs acquis le site de développement Huebacher à Rümlang (ZH). Ce terrain d'environ 15 000 m² offre un potentiel pour la construction d'une centaine d'unités d'habitation et renforce la flexibilité stratégique grâce à la possibilité de développer des appartements en copropriété et destinés à la location. Il en résulte des potentiels de création de valeur et de revenus supplémentaires.

La durabilité est une composante intégrante de la gestion active du portefeuille

La stratégie de développement durable révisée pour la période 2026-2030 regroupe les activités tout au long de la chaîne de création de valeur et associe les objectifs environnementaux à la stratégie relative aux biens et au portefeuille. L'accent est mis sur la transformation énergétique continue du parc existant, le remplacement des systèmes de chauffage fossiles, l'optimisation des installations techniques des bâtiments ainsi que la poursuite du développement des infrastructures photovoltaïques.

La part de bâtiments modernes et efficaces sur le plan énergétique dans le portefeuille continue d'augmenter avec l'achèvement des développements à la Bollenhofstrasse et la Hallwylstrasse. La durabilité reste ainsi une composante à part entière de la gestion active du portefeuille et de la création de valeur à long terme.



Hausse de la valeur intrinsèque malgré la distribution

La valeur nette d'inventaire (VNI) avant impôts différés a augmenté pour atteindre CHF 19.59 par action malgré la distribution effectuée au printemps. Après prise en compte des impôts différés, la VNI s'établit à CHF 17.86 par action. La valeur intrinsèque de la société a ainsi pu être encore augmentée malgré les distributions.

Perspectives

Fundamenta Real Estate SA dispose d'un pipeline d'acquisitions et de développements intact pour le second semestre 2026. Plusieurs opportunités d'investissement intéressantes font actuellement l'objet d'un examen approfondi. Parallèlement, l'accent est mis sur la remise d'autres projets en développement, la mise en œuvre de repositionnements supplémentaires, ainsi que la poursuite du développement du site de Huebacher à Rümlang.

La société poursuit résolument son développement stratégique en combinant les développements achevés et en cours, les acquisitions ciblées, la gestion active d'Asset Management ainsi que le Capital Re- und Upcycling y afférant. L'objectif reste d'accroître durablement la rentabilité, de continuer à améliorer la qualité du portefeuille et de créer de la valeur à long terme 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**

Publication des résultats annuels 2026	10 mars 2027
Assemblée générale ordinaire	7 avril 2027

Rapport en ligne

Fundamenta Real Estate SA met à disposition en ligne les principales informations relatives à la société. Le rapport semestriel détaillé, contenant l'ensemble des données et informations relatives au premier semestre 2026, peut être téléchargé en ligne ou consulté au siège de la société. Le rapport est disponible en allemand et en français.

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 DE RENDEMENT ¹				
	Unité	30.06.2026	31.12.2025	Δ
Valeur vénale ²	kCHF	1'231'400	1'201'070	+2.5%
Immeubles	Nombre	62	63	-1
Ø Valeur vénale moyenne par immeuble	kCHF	19'861	19'065	+4.2%
Nombre de logements	Nombre	1'945	1'952	-7
Surface habitable	m ²	143'574	142'277	+0.9%
Surface de bureaux, commerciale et de vente	m ²	14'387	14'497	-0.8%
Revenus locatifs nets théoriques ²	kCHF	44'966	44'270	+1.6%
Rendement brut ^{2,3}	%	3.7	3.7	
Rendement net ^{2,4}	%	3.1	3.1	
Taux de vacance ⁵	%	1.4	1.5	
Part résidentielle	%	94	94	

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (NOUVELLES CONSTRUCTIONS)				
Valeur de bilan ⁶	kCHF	40'850	52'090	-21.6%
Immeubles	Nombre	1	2	-1
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	40'850	26'045	+56.8%
Nombre de logements	Nombre	48	76	-28

TOTAL				
Valeur comptable du portefeuille immobilier	kCHF	1'272'250	1'253'160	+1.5%
Immeubles	Nombre	63	65	-2
Valeur de bilan moyenne par immeuble	kCHF	20'194	19'279	+4.7%
Nombre de logements	Nombre	1'993	2'028	-35
Taux d'actualisation (réel) ²	%	2.56	2.61	

1 Y compris l'immeuble détenu en vue de la vente

2 Selon l'évaluation semestrielle de Jones Lang LaSalle AG

3 Revenus locatifs nets théoriques prospectifs (loyers théoriques) en pourcentage de la valeur vénale (Fair Value) des immeubles de rendement

4 Revenu net prospectif (revenu locatif net effectifs après déduction des charges immobilières directement attribuables) en pourcentage de la valeur vénale (Fair Value) des immeubles de rendement

5 Vacance par rapport aux revenus locatifs nets théoriques

6 Coûts d'acquisition amortis ou Valeur vénale (selon l'avancement du projet)

FINANCES				
Compte de résultat	Unité	S1 2026	S1 2025	Δ
Revenus locatifs nets effectifs ¹	kCHF	21'914	20'954	+4.6%
Résultat des réévaluations des immeubles de placement et des développements ²	kCHF	10'780	20'367	-47.1%
Résultat de la vente d'immeubles de rendement	kCHF	6'502	4'454	+46.0%
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	kCHF	32'964	39'746	-17.1%
Bénéfice net	kCHF	23'839	28'882	-17.5%
Rendement des fonds propres (ROE) ³	%	6.7	7.3	

1 Revenus locatifs nets théoriques après déduction des vacances et des pertes sur débiteurs

2 Variations de la valeur vénale avant impôts différés

3 Bénéfice net annualisé divisé par la moyenne pondérée des fonds propres

FINANCES HORS RÉÉVALUATIONS

Revenus locatifs nets	Unité	S1 2026	S1 2025	Δ
Résultat d'exploitation avant intérêts et impôts (EBIT)	kCHF	22'184	19'379	+14.5%
Marge EBT	%	87.2	76.1	
Bénéfice net	kCHF	15'907	10'326	+54.1%

Bilan	Unité	30.06.2026	31.12.2025	Δ
Total du bilan	kCHF	1'321'735	1'264'610	+4.5%
Fonds propres	kCHF	610'452	607'115	+0.5%
Quote-part de fonds propres	%	46.2	48.0	
Fonds étrangers	kCHF	711'283	657'495	+8.2%
Quote-part de fonds étrangers	%	53.8	52.0	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	47.0	46.6	
Ø taux d'intérêt des engagements financiers (sur la période) ²	%	1.06	1.14	
Ø taux d'intérêt des engagements financiers (à la clôture) ³	%	1.07	1.08	
Ø durée résiduelle des engagements financiers (à la clôture) ⁴	Années	6.1	6.4	
Endettement net ⁵	%	103.3	96.3	

1 Capitaux étrangers portant intérêt, déduction faite des liquidités et des créances à court terme envers des tiers, par rapport à la valeur comptable du portefeuille

2 Intérêts hypothécaires de l'ensemble du semestre par rapport à la moyenne des engagements hypothécaires à court et à long terme du semestre

3 Moyenne pondérée des taux d'intérêt des engagements hypothécaires à court et à long terme (pondération fondée sur le montant des engagements hypothécaires)

4 Moyenne pondérée de la durée résiduelle des engagements hypothécaires à court et à long terme (pondération fondée sur le montant des engagements hypothécaires)

5 Dettes financières (engagements financiers soumis à intérêt moins les liquidités) / fonds propres

ACTION

Indicateur	Unité	30.06.2026	31.12.2025	Δ
Cours de l'action en fin d'exercice	CHF	16.85	17.55	-4.0%
Total des actions nominatives en circulation	Nombre	34'182'581	34'182'581	
Capitalisation boursière	mio CHF	576	600	-4.0%
NAV (valeur nette d'inventaire) avant impôts différés ¹	CHF	19.59	19.42	+0.9%
NAV (valeur nette d'inventaire) après impôts différés ¹	CHF	17.86	17.76	+0.6%
Disagio	%	-5.6	-1.2	

1 Sur la base des actions en circulation à la date de référence (hors actions propres)

		S1 2026	S1 2025	Δ
Bénéfice net par action ¹	CHF	0.70	0.96	-27.4%
Bénéfice net par action hors effet de réévaluation ¹	CHF	0.47	0.34	+35.5%

1 Bénéfice net par rapport au nombre moyen d'actions en circulation, hors actions propres/non dilué, 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.