

Attraktive Bewertungen dank operativer Stärke und gezieltem Portfoliomanagement

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Fundamenta Real Estate AG ihre positive operative Entwicklung in einem von stabilen, aber selektiven Marktbedingungen geprägten Umfeld erfolgreich fortsetzen. Dank gezielter Massnahmen zur Optimierung und Verjüngung des Wohnimmobilienportfolios gelang es, den operativen Reingewinn erneut zu steigern und die Qualität des Bestandsportfolios nachhaltig zu erhöhen.

Wesentlichen Anteil daran hatten der Verkauf von fünf nicht mehr der strategischen Ausrichtung entsprechenden Liegenschaften im Rahmen des etablierten Capital Recyclings, der gezielte Zukauf einer neuwertigen Wohnliegenschaft in Ebnat-Kappel (SG) sowie die erfolgreiche Fertigstellung wichtiger Projektentwicklungen. Dies reflektiert die konsequente Ausrichtung des Portfolios auf nachhaltige Wertschöpfung.

Im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen wie Bundesobligationen bieten Renditeimmobilien weiterhin deutlich attraktivere nominale und reale Erträge bei überschaubaren Risiken. Gleichzeitig sorgt die anhaltende Knappheit am Wohnungsmarkt für reduzierte Leerstandsrisiken und eine weiter steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Allerdings führen die zusätzlichen Kapitalzuflüsse aufgrund raumplanerischer Einschränkungen kaum zu einer Ausweitung der Neubautätigkeit, sondern manifestieren sich primär in steigenden Preisen.

HOHE ATTRAKTIVITÄT VON IMMOBILIENANLAGEN

Die hohen Kapitalflüsse im abgeschlossenen Geschäftsjahr resultierten aus dem attraktiven Zinsumfeld und der hohen Nachfrage nach stabilen Renditen aus Wohnliegenschaften. Im Gegensatz zur Situation während der letzten Tiefstzinsphase sind die Rahmenbedingungen heute jedoch deutlich stabiler: Geringere Leerstandsrisiken in Kombination mit der Aussicht auf weiter steigende Mieterträge machen Wohnimmobilien auch bei tieferen Anfangsrenditen attraktiv.

Die Neubautätigkeit bleibt aufgrund raumplanerischer, regulatorischer, politischer und struktureller Rahmenbedingungen begrenzt. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien trifft damit auf ein nur langsam wachsendes Angebot. In Kombination mit einem tiefen Zinsumfeld erhöht dies die Bewertungsniveaus, insbesondere bei qualitativ hochwertigen Wohnliegenschaften. Dies zeigt sich sowohl bei börsenkotierten Immobiliengesellschaften als auch auf dem Transaktionsmarkt. Vor diesem Hintergrund bestätigt der Verwaltungsrat die strategische Ausrichtung der Gesellschaft. Die aktive Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Bestands, die konsequent umgesetzte Capital-Recycling-Strategie sowie gezielte Investitionen in Entwicklungsprojekte und Sanierungen bilden weiterhin zentrale Pfeiler zur Sicherstellung eines nachhaltigen, zukunftsfähigen Portfolios mit qualitativ hochwertigem Wohnraum.

AKTIVE PORTFOLIOOPTIMIERUNG UND NACHHALTIGE ERTRAGSSTÄRKUNG

Die Fundamenta Real Estate AG setzte im Berichtsjahr ihre aktive und wertorientierte Portfoliostrategie konsequent fort. Im Rahmen der gezielten Verjüngung und Qualitätssteigerung wurden fünf Bestandsliegenschaften veräussert. Dazu gehörten zwei Objekte in der Stadt Zürich, in Richterswil (ZH), Niederuzwil (SG) und Pieterlen (BE). Der Verkauf einer weiteren Liegenschaft in Koblenz (AG) wurde im Berichtsjahr beurkundet; die Eigentumsübertragung erfolgte im Februar 2026.

Parallel dazu wurde das Portfolio gezielt durch den Erwerb einer neu erstellten, qualitativ hochwertigen Wohnliegenschaft in Ebnat-Kappel (SG) ergänzt. Diese Akquisition steht beispielhaft für die langfristige Strategie, den Bestand laufend zu modernisieren, die durchschnittliche Objektqualität zu erhöhen und damit die Ertragsstabilität nachhaltig zu stärken. Zudem wurde eine weitere Akquisition in Schlieren (ZH) zur strategischen Arrondierung des Bestands gesichert; die Eigentumsübertragung erfolgte nach dem Bilanzstichtag per Ende Januar 2026.

Darüber hinaus konnten zentrale Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Der Neubau am Feldblumenweg in Zürich mit 52 modernen Wohnungen wurde termingerecht fertiggestellt, vollvermietet und ins Portfolio überführt. Ebenso wurde die Repositionierung der Liegenschaft am Claragraben in Basel abgeschlossen. Beide Objekte befinden sich an attraktiven innerstädtischen Lagen, bieten qualitativ hochwertigen Wohnraum und tragen seit Mitte des Jahres spürbar zur Steigerung der Mieteinnahmen bei.

Auch die Projektpipeline entwickelt sich planmässig weiter. Der Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) befindet sich in der Abschlussphase und konnte bereits Ende Januar 2026, also früher als ursprünglich geplant, in den Betrieb überführt werden. Parallel dazu schreiten weitere Repositionierungen im urbanen Bestand sowie Neubauprojekte im vorgesehenen Termin- und Kostenrahmen planmässig voran. Diese Projekte bilden eine wesentliche Grundlage für die künftige Ertrags- und Wertentwicklung des Portfolios. Ergänzend zur bestehenden Entwicklungspipeline wurden weitere Repositionierungen im Bestand identifiziert und quantifiziert, die sich aktuell in unterschiedlichen Phasen der Planung und des Bewilligungsverfahrens befinden.

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG ZUR FINANZIERUNG DES WEITEREN WACHSTUMS

Anfang November 2025 führte die Fundamenta Real Estate AG erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch, mit welcher der Gesellschaft rund CHF 70 Mio. an neuem Eigenkapital zufließen. Die Nachfrage unterstreicht das Vertrauen der bestehenden und der neuen Aktionärinnen und Aktionäre in die strate-

gische Ausrichtung sowie in die nachhaltige Ertrags- und Wertentwicklung des Unternehmens.

Der Mittelzufluss stärkt die Eigenkapitalbasis und die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft nachhaltig. Gleichzeitig schafft er die Voraussetzungen, um die bestehende Projektpipeline konsequent umzusetzen, gezielte Akquisitionen zu realisieren und die laufende Portfoliooptimierung weiterzuführen.

ERFREULICHE ERGEBNISENTWICKLUNG IM BERICHTSJAHRE

Die Fundamenta Real Estate AG erzielte im Berichtsjahr eine sehr erfreuliche Ergebnisentwicklung. Der Reingewinn lag mit CHF 46.1 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere die positiven Neubewertungseffekte, welche die hohe Standort- und Objektqualität des Portfolios sowie die positive Marktdynamik widerspiegeln. Zudem konnten die verkauften Liegenschaften signifikant über dem Bilanzwert veräussert werden.

Der operative Reingewinn konnte trotz laufender Portfolioanpassungen auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Dies unterstreicht die Stabilität des Cashflows-orientierten Geschäftsmodells und zeigt, dass Veräusserungen, Projektentwicklungen und Investitionen erfolgreich miteinander in Einklang gebracht wurden, ohne die operative Ertragskraft zu beeinträchtigen. Das operative Geschäft bleibt ein zentraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Die gezielte Umschichtung von Kapital in wertschöpfende Entwicklungsprojekte sowie ertragsstarke Bestandsliegenschaften bildet dabei eine wesentliche Grundlage für die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft des Portfolios.

KONTINUITÄT IN DER AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Die Fundamenta Real Estate AG bekennt sich unverändert zu ihrer kontinuierlichen und verlässlichen Ausschüttungspolitik. Auch im Berichtsjahr wird die Dividendenausschüttung vollumfänglich aus dem operativen Ergebnis ausgeschüttet. Vor diesem Hintergrund wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung erneut eine Dividende von CHF 0.60 pro Aktie zur Genehmigung vorschlagen.

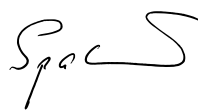
Diese Ausschüttung reflektiert die solide operative Ertragskraft der Gesellschaft und unterstreicht den Anspruch, die Aktionärinnen und Aktionäre nachhaltig und regelmässig am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

AKTIENKURSENTWICKLUNG UND AUSBLICK DES VERWALTUNGSRATS

Trotz der operativ und strategisch erfreulichen Entwicklung zeigt sich die Aktienkursentwicklung derzeit noch verhalten. Der Handel ist von vergleichsweise geringen Volumina geprägt, was kurzfristig zu erhöhter Volatilität und einer verzögerten Abbildung der fundamentalen Wertentwicklung im Börsenkurs führen kann. Der Verwaltungsrat ist jedoch überzeugt, dass sich mit der fortgesetzten Umsetzung der Strategie, der zunehmenden Visibilität der Ertragskraft sowie der weiteren qualitativen Stärkung des Portfolios mittelfristig eine nachhaltige Marktwertentwicklung einstellen wird.

Der Verwaltungsrat blickt der zukünftigen Entwicklung der Fundamenta Real Estate AG zuversichtlich entgegen. Die Strategie der gezielten Portfoliooptimierung, der Fokussierung auf qualitativ hochwertige Wohnliegenschaften an attraktiven Standorten sowie einer disziplinierten Kapitalallokation wird konsequent weiterverfolgt und laufend überprüft. Nachhaltige Wertschöpfung, stabile Erträge und eine verlässliche Ausschüttungspolitik stehen dabei im Zentrum allen Handelns – stets mit dem Ziel, den langfristigen Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre bestmöglich Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüssen



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats