

Des évaluations attrayantes grâce à la solidité opérationnelle et à une gestion de portefeuille ciblée

Chères et chers actionnaires,

Au cours de l'exercice 2025, Fundamenta Real Estate SA a poursuivi avec succès son développement opérationnel solide dans des conditions de marché stables, néanmoins sélectives. Grâce à des mesures ciblées visant à optimiser et à rajeunir le portefeuille immobilier résidentiel, le bénéfice net d'exploitation a de nouveau été augmenté et la qualité du portefeuille s'est durablement améliorée.

La vente de cinq immeubles qui ne correspondaient plus à l'orientation stratégique dans le cadre du recyclage du capital établi, l'acquisition ciblée d'un immeuble d'habitation neuf à Ebnat-Kappel (SG) et l'achèvement réussi de développements de projets importants ont largement contribué à ce résultat qui reflète l'orientation systématique du portefeuille vers la création de valeur durable.

Par rapport aux placements à revenu fixe tels que les obligations de la Confédération, les immeubles de rendement continuent d'offrir des rendements nominaux et réels nettement plus attrayants avec des risques néanmoins raisonnables. Dans le même temps, la pénurie persistante sur le marché du logement réduit les risques de vacance et entraîne une augmentation continue de la demande de logements de haute qualité. Toutefois, en raison des restrictions d'aménagement du territoire, les afflux de capitaux supplémentaires n'entraînent guère d'augmentation des constructions neuves, mais se traduisent principalement par des hausses de prix.

UNE GRANDE ATTRACTIVITÉ DES PLACEMENTS IMMOBILIERS

Les flux de capitaux élevés enregistrés au cours de l'exercice écoulé résultent du contexte favorable en matière de taux d'intérêt et de la forte demande de rendements stables provenant d'immeubles d'habitation. Contrairement à la situation observée lors de la dernière phase de taux d'intérêt bas, les conditions-cadres sont aujourd'hui nettement plus stables : la réduction des risques de vacance combinée à la perspective d'une nouvelle hausse des revenus locatifs rend l'immobilier résidentiel attractif même avec des rendements initiaux plus faibles.

L'activité de construction neuve reste limitée en raison de conditions-cadres d'aménagement du territoire, réglementaires, politiques et structurelles. La demande toujours élevée en biens immobiliers résidentiels se heurte donc à une offre qui ne croît que lentement. Combiné à un environnement de taux d'intérêt bas, cela augmente les niveaux d'évaluation, en particulier pour les immeubles d'habitation de haute qualité. Cela se reflète aussi bien dans les sociétés immobilières cotées en bourse que sur le marché des transactions. Dans ce contexte, le conseil d'administration confirme l'orientation stratégique de l'entreprise. La gestion active et le développement du portefeuille, la mise en œuvre cohérente de la stratégie de recyclage du capital ainsi que les investissements ciblés dans des projets de développement et de réno-

vation restent les piliers centraux pour garantir un portefeuille durable et pérenne avec des logements de haute qualité.

OPTIMISATION ACTIVE DU PORTEFEUILLE ET RENFORCEMENT DURABLE DES REVENUS

Au cours de l'exercice sous revue, Fundamenta Real Estate SA a poursuivi de façon résolue sa stratégie de portefeuille active axée sur la valeur. Dans le cadre d'une stratégie ciblée de rajeunissement et d'amélioration de la qualité, cinq immeubles existants ont été vendus – dans la ville de Zurich, à Richterswil (ZH), Niederuzwil (SG) et Pieterlen (BE). La vente d'un autre immeuble à Coblenz (AG) a été authentifiée au cours de l'exercice sous revue ; le transfert de propriété a eu lieu en février 2026.

Parallèlement, le portefeuille a été complété de manière ciblée par l'acquisition d'un nouvel immeuble résidentiel de haute qualité à Ebnat-Kappel (SG). Cette acquisition illustre parfaitement la stratégie à long terme visant à moderniser en permanence le portefeuille, à améliorer la qualité moyenne des biens et à renforcer ainsi durablement la stabilité des revenus. En outre, une nouvelle acquisition à Schlieren (ZH) a été réalisée dans le cadre du regroupement stratégique du portefeuille ; le transfert de propriété a eu lieu après la date de clôture du bilan fin janvier 2026.

Par ailleurs, des projets clés de développement et de repositionnement ont pu être menés à bien. Le nouvel immeuble situé Feldblumenweg à Zurich, qui compte 52 appartements modernes, a été achevé dans les délais, entièrement loué et intégré au portefeuille. Le repositionnement de l'immeuble du Claragraben à Bâle a également été achevé. Ces deux biens sont situés dans des emplacements attractifs en centre-ville, offrent des logements de haute qualité et contribuent sensiblement à l'augmentation des revenus locatifs depuis le milieu de l'année.

La réserve de projets suit également la trajectoire prévue. La construction du nouveau bâtiment de remplacement à la Bollenhofstrasse à Dietikon (ZH) est en phase d'achèvement. Il a pu être mis sur le marché dès fin janvier 2026, soit plus tôt qu'initialement prévu. Parallèlement, d'autres repositionnements dans le parc urbain ainsi que des projets de nouvelle construction avancent comme prévu dans le respect des délais et des budgets. Ces projets constituent une base essentielle pour l'évolution future des revenus et de la valeur du portefeuille. En complément de la réserve de projets de développement, d'autres repositionnements ont été identifiés et quantifiés dans le portefeuille. Ils se situent actuellement à différentes phases de la planification et de la procédure d'autorisation.



Conseil d'administration de Fundamenta Real Estate SA (de gauche à droite):
Niels Roefs, Andreas Spahni (président et délégué), Ramona Lindenmann,
Frédéric de Boer (vice-président) et Hadrian Rosenberg

SUCCÈS DE L'AUGMENTATION DE CAPITAL POUR FINANCER LA POURSUITE DE LA CROISSANCE

Début novembre 2025, Fundamenta Real Estate SA a procédé avec succès à une augmentation de capital qui lui a permis d'acquérir près de CHF 70 mios de nouveaux fonds propres. Ce succès souligne la confiance des actionnaires existants et nouveaux dans l'orientation stratégique ainsi que dans l'évolution durable des revenus et de la valeur du portefeuille.

Ces apports de fonds renforcent durablement la base de fonds propres et la flexibilité financière de l'entreprise. Dans le même temps, ils offrent les conditions nécessaires pour mettre en œuvre de manière cohérente la réserve de projets existante, réaliser des acquisitions ciblées et poursuivre l'optimisation continue du portefeuille.

**ÉVOLUTION RÉJOUISSANTE DU RÉSULTAT
DURANT L'EXERCICE SOUS REVUE**

Fundamenta Real Estate SA a enregistré une évolution très réjouissante de son résultat au cours de l'exercice sous revue. S'établissant à CHF 46.1 mios, le bénéfice net est largement supérieur à celui de l'année précédente. Les effets positifs de la réévaluation, qui reflètent la qualité élevée des emplacements et des objets en portefeuille ainsi que la dynamique positive du marché, ont notamment joué un rôle déterminant à cet égard. En outre, les biens immobiliers vendus ont pu être cédés à des prix nettement supérieurs à leur valeur comptable.

Le bénéfice net d'exploitation a pu être maintenu au même niveau que l'exercice précédent malgré des ajustements de portefeuille en cours. Cela souligne la stabilité du modèle commercial axé sur les flux de trésorerie et montre que les cessions, les développements de projets et les investissements ont été harmonisés avec succès sans affecter la rentabilité opérationnelle. L'activité opérationnelle reste un élément central des activités commerciales de l'entreprise. Le redéploiement ciblé des capitaux dans des projets de développement créateurs de valeur ainsi que dans des immeubles existants à haut rendement constitue une base essentielle pour le renforcement durable de la rentabilité du portefeuille.

**MAINTIEN DU CAP DE LA POLITIQUE
DE DISTRIBUTION**

Fundamenta Real Estate SA reste fidèle à sa politique de distribution continue et fiable. Au cours de l'exercice sous revue, le dividende distribué sera également entièrement prélevé sur le résultat opérationnel. Dans ce contexte, le conseil d'administration proposera à nouveau à l'Assemblée générale d'approuver un dividende de CHF 0.60 par action.

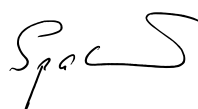
Cette distribution reflète la solide rentabilité opérationnelle de l'entreprise et souligne son ambition de faire participer les actionnaires de manière durable et régulière au succès de l'entreprise.

**ÉVOLUTION DU COURS DE L'ACTION ET PERSPECTIVES
DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

Malgré l'évolution positive sur les plans opérationnel et stratégique, l'évolution du cours de l'action reste pour l'instant modérée. Les volumes négociés sont relativement faibles, ce qui peut entraîner à court terme une volatilité accrue et un retard de l'évolution fondamentale de la valeur dans le cours boursier. Le conseil d'administration est toutefois convaincu que la poursuite de la mise en œuvre de la stratégie, la visibilité croissante de la rentabilité et le renforcement de la qualité du portefeuille permettront une évolution durable du cours de l'action à moyen terme.

Le conseil d'administration envisage l'avenir de Fundamenta Real Estate SA avec sérénité. La stratégie d'optimisation ciblée du portefeuille, axée sur des immeubles résidentiels de haute qualité situés dans des emplacements attractifs et sur une allocation rigoureuse des capitaux, est poursuivie de manière cohérente et réévaluée en permanence. La création de valeur durable, la stabilité des revenus et une politique de distribution fiable sont au cœur de toutes nos actions, toujours dans le but de servir au mieux les intérêts à long terme de nos actionnaires.

Meilleures salutations,



Dr. Andreas Spahni
Président et délégué
du conseil d'administration



Frédéric de Boer
Vice-président du
conseil d'administration