



Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR MEDIENMITTEILUNG

Zug, 2. September 2026

Fundamenta Real Estate AG steigert operatives Ergebnis deutlich: Im Vorjahr abgeschlossene Projekte zeigen erstmals ihre volle Ertragskraft

- **Reingewinn ohne Neubewertung erhöht sich per Halbjahr um 54.1% auf CHF 15.9 Mio. beziehungsweise auf CHF 0.47 je Aktie**
- **Netto-Ist-Mietertrag mit Wachstum von 4.6% auf CHF 21.9 Mio.**
- **Verkäufe zu 19.4% über Marktwert realisiert: Verkaufserfolg von CHF 6.5 Mio. bestätigt Werthaltigkeit des Portfolios und die erfolgreiche Umsetzung des Capital Re- und Upcyclings**
- **Portfolio wächst trotz Devestitionen auf CHF 1.27 Mrd.: Akquisitionen und Entwicklungsprojekte stärken Ertragskraft, Qualität und Diversifikation**

Die Fundamenta Real Estate AG blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück. Dank einer konsequent umgesetzten Portfoliostrategie, erfolgreich abgeschlossener Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte sowie einer disziplinierten Kapitalallokation konnte die operative Ertragskraft weiter gesteigert werden. Das Ergebnis erreichte einen neuen Höchststand, während das Portfolio trotz gezielter Veräusserungen weiterwuchs und qualitativ weiterentwickelt wurde.

Überzeugendes operatives Halbjahresergebnis

Der Netto-Ist-Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2026 um 4.6% auf CHF 21.9 Mio. Massgeblich dazu beigetragen haben die erfolgreich abgeschlossenen Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte. Die daraus resultierenden Mehrerträge glichen die Ertragsausfälle aus den seit Anfang 2025 erfolgten Verkäufen von insgesamt acht Liegenschaften deutlich aus. Die Leerstandsquote blieb mit 1.4% auf einem sehr tiefen Niveau.

Während sich der Betriebsertrag um 4.7% erhöhte, stieg der Betriebsaufwand lediglich um 3.7% von CHF 6.0 Mio. auf CHF 6.3 Mio. Dementsprechend verbesserte sich die operative EBT-Marge ohne Neubewertung und Verkauf von 54.8% auf 57.6%, was die deutlich gestärkte operative Ertragslage unterstreicht.

Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte, eine zentrale Kennzahl für die finanzielle Steuerung der Gesellschaft, erhöhte sich um 54.1% auf CHF 15.9 Mio. beziehungsweise CHF 0.47 je Aktie. Der ausgewiesene Reingewinn belief sich auf CHF 23.8 Mio.

Erfolgreiches Capital Re- und Upcycling schafft Mehrwert

Im Rahmen des Capital Re- und Upcyclings wurden im ersten Halbjahr 2026 drei Liegenschaften veräussert. Die Verkäufe erfolgten insgesamt 19.4% über den zuletzt bilanzierten Marktwerten und führten zu einem Verkaufserfolg vor Steuern von CHF 6.5 Mio. Damit konnten geschaffene Werte erfolgreich realisiert und gleichzeitig künftiger Investitionsbedarf reduziert werden.

Die freigesetzten Mittel werden gezielt in Objekte und Projekte mit attraktiverem Rendite-, Qualitäts- und Entwicklungspotenzial investiert. Die erzielten Verkaufspreise bestätigen die Qualität und Werthaltigkeit des Portfolios sowie die erfolgreiche Umsetzung der langfristigen Portfoliostrategie.

Entwicklungsprojekte stärken Ertragskraft und Portfolioqualität

Im ersten Halbjahr konnten zwei Entwicklungsprojekte erfolgreich und teilweise früher als geplant abgeschlossen werden: Der Neubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) sowie die Repositionierung an der Hallwylstrasse in Zürich wurden vollvermietet in das Portfolio zurückgeführt. Beide Liegenschaften erzielen Mietzinse über den ursprünglichen Annahmen. Gleichzeitig verbessern beide Projekte die energetische Qualität des Portfolios.

Auch die weitere Projektpipeline entwickelt sich planmässig. Die Projekte an der Ekkehardstrasse und an der Josefstrasse in Zürich sowie an der Opfikerstrasse in Wallisellen (ZH) befinden sich auf Kurs und bilden die Grundlage für weiteres organisches Wachstum aus dem Bestand.

Portfolio wächst trotz Devestitionen weiter

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios erhöhte sich per 30. Juni 2026 auf CHF 1 272.3 Mio. und übertraf damit den Wert per Ende 2025. Die positive Entwicklung des Bestandsportfolios sowie die getätigten Investitionen und Akquisitionen konnten die Devestitionen mehr als kompensieren.

Neben der Akquisition in Schlieren (ZH) mit 12 Wohneinheiten konnte mit der neuwertigen Liegenschaft an der Bahnhofstrasse in Schachen (LU) aus dem Baujahr 2021 selektiv weiter zugekauft werden. Die 28 vollvermieteten Wohnungen leisten unmittelbar einen Beitrag zur Ertragskraft des Portfolios.

Nach dem Bilanzstichtag erwarb die Gesellschaft zudem das Entwicklungsareal Huebacher in Rümlang (ZH). Das rund 15 000 m² grosse Grundstück bietet Potenzial für die Realisierung von rund 100 Wohneinheiten und erhöht die strategische Flexibilität durch die Möglichkeit der Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen. Damit entstehen zusätzliche Wertschöpfungs- und Ertragspotenziale.

Nachhaltigkeit als Bestandteil der aktiven Portfoliosteuerung

Die überarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie 2026 - 2030 bündelt die Aktivitäten entlang der gesamten Wertschöpfungskette und verbindet ökologische Zielsetzungen mit der Objekt- und Portfoliostrategie. Im Fokus stehen die kontinuierliche energetische Transformation des Bestands, der Ersatz fossiler Heizsysteme, die Optimierung der Gebäudetechnik sowie der weitere Ausbau der Photovoltaik-Infrastruktur.

Mit den abgeschlossenen Entwicklungen an der Bollenhof- und Hallwylstrasse steigt der Anteil moderner und energieeffizienter Gebäude im Portfolio weiter. Nachhaltigkeit bleibt damit ein integraler Bestandteil der aktiven Portfoliosteuerung und der langfristigen Wertschöpfung.

Anstieg des inneren Werts trotz Ausschüttung

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erhöhte sich trotz der im Frühjahr erfolgten Ausschüttung auf CHF 19.59 je Aktie. Nach latenten Steuern stieg der NAV auf CHF 17.86 je Aktie. Damit konnte der innere Wert der Gesellschaft trotz Ausschüttung weiter angehoben werden.



Ausblick

Die Fundamenta Real Estate AG verfügt für das zweite Halbjahr 2026 über eine intakte Akquisitions- und Entwicklungspipeline. Mehrere attraktive Investitionsmöglichkeiten befinden sich in vertiefter Prüfung. Gleichzeitig stehen die Übergabe weiterer Entwicklungsprojekte, die Umsetzung zusätzlicher Repositionierungen sowie die Weiterentwicklung des Entwicklungsareals Huebacher in Rümlang im Fokus.

Mit der Kombination aus abgeschlossenen und laufenden Entwicklungen, gezielten Akquisitionen, aktivem Asset Management und konsequentem Capital Re- und Upcycling setzt die Gesellschaft ihre strategische Weiterentwicklung konsequent fort. Ziel bleibt die nachhaltige Steigerung der Ertragskraft, die weitere Verbesserung der Portfolioqualität und die langfristige Schaffung von AktionärsWert.

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

Publikation Jahresergebnis 2026

10. März 2027

Ordentliche Generalversammlung

7. April 2027

Online-Berichterstattung

Die Fundamenta Real Estate AG stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Halbjahresbericht mit allen Daten und Fakten zum Geschäftshalbjahr 2026 kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Bericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

gb.fundamentarealestate.ch

Fundamenta Real Estate AG

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-Aktiengesellschaft 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 ¹				
	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Δ
Marktwert ²	TCHF	1'231'400	1'201'070	+2.5%
Liegenschaften	Anzahl	62	63	-1
Ø Marktwert	TCHF	19'861	19'065	+4.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1'945	1'952	-7
Wohnfläche	m ²	143'574	142'277	+0.9%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14'387	14'497	-0.8%
Netto-Soll-Mietertrag ²	TCHF	44'966	44'270	+1.6%
Bruttorendite ^{2,3}	%	3.7	3.7	
Nettorendite ^{2,4}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁵	%	1.4	1.5	
Wohnanteil	%	94	94	

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁶	TCHF	40'850	52'090	-21.6%
Liegenschaften	Anzahl	1	2	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	40'850	26'045	+56.8%
Wohneinheiten	Anzahl	48	76	-28

TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1'272'250	1'253'160	+1.5%
Liegenschaften	Anzahl	63	65	-2
Ø Bilanzwert	TCHF	20'194	19'279	+4.7%
Wohneinheiten	Anzahl	1'993	2'028	-35
Diskontsatz (real) ²	%	2.56	2.61	

1 Inkl. zum Verkauf gehaltene Immobilie

2 Gemäss Halbjahresbewertung der Jones Lang LaSalle AG

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

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

5 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

6 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

FINANZEN				
Erfolgsrechnung	Einheit	H1 2026	H1 2025	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	21'914	20'954	+4.6%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	10'780	20'367	-47.1%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	6'502	4'454	+46.0%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	32'964	39'746	-17.1%
Reingewinn	TCHF	23'839	28'882	-17.5%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	6.7	7.3	

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Annualisierter Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG				
Erfolgsrechnung	Einheit	H1 2026	H1 2025	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	22'184	19'379	+14.5%
EBT-Marge	%	87.2	76.1	
Reingewinn	TCHF	15'907	10'326	+54.1%

Bilanz	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1'321'735	1'264'610	+4.5%
Eigenkapital	TCHF	610'452	607'115	+0.5%
Eigenkapitalquote	%	46.2	48.0	
Fremdkapital	TCHF	711'283	657'495	+8.2%
Fremdkapitalquote	%	53.8	52.0	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	47.0	46.6	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.06	1.14	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.07	1.08	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁴	Jahre	6.1	6.4	
Net Gearing ⁵	%	103.3	96.3	

1 Verzinsliches Fremdkapital abzüglich flüssige Mittel und kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

2 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftshalbjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten des Geschäftshalbjahres

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

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

5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

AKTIE				
	Einheit	30.06.2026	31.12.2025	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.85	17.55	-4.0%
Total Aktien	Anzahl	34'182'581	34'182'581	
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	576	600	-4.0%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	19.59	19.42	+0.9%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	17.86	17.76	+0.6%
Discount	%	-5.6	-1.2	

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

		H1 2026	H1 2025	Δ
Reingewinn pro Aktie ¹	CHF	0.70	0.96	-27.4%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ¹	CHF	0.47	0.34	+35.5%

1 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.