



Fundamenta Real Estate AG

Anlegerpräsentation

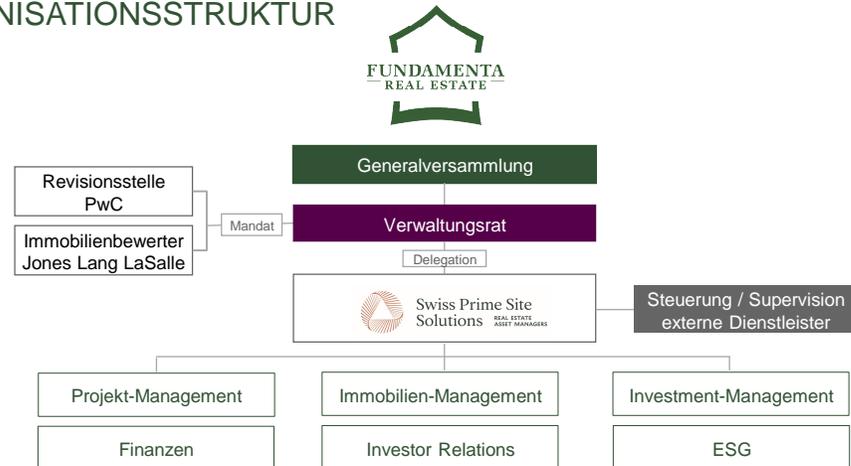
Ausgabe 2025/03

Valoren-Nr. 4.582.551 | ISIN CH0045825517 | FREN



Geschäftsmodell

ORGANISATIONSSTRUKTUR



VERWALTUNGSRAT



EXPERTISE UND WERTSCHÖPFUNG AUS EINER HAND



Sicherstellung sämtlicher Kompetenzen mit mehr als 130 Experten/Innen entlang der gesamten Wertschöpfungskette durch Asset Manager Fundamenta Group

Schlanke Organisationsstruktur mit langjährigem Leistungsausweis

AKTIVES PORTFOLIO MANAGEMENT



Schaffung von nachhaltigen Werten, durch Kombination eines markt-orientiertem Raumangebots mit einer geringen Umweltbelastung

Gelebter ganzheitlicher Besteller- und Managementansatz

Signatory of:



Strategie und Anlagefokus

STRATEGIE

Erwerb, Entwicklung und Halten von attraktivem und marktorientiertem Wohnraum mit möglichst geringer Umweltbelastung in der Deutschschweiz.

NUTZUNG & MIETPREISSEGMENT

Nutzung



Preis (Bandbreite)



FINANZIERUNG & ERTRAGSAUSRICHTUNG

Finanzierung



Ertragsausrichtung



MARKTFOKUS



Strategische Zielwerte

Konsequente Strategieumsetzung

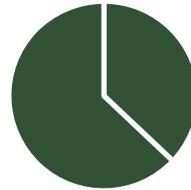
ZIELWERTE

WOHNANTEIL
in % am Gesamtertrag



Zielwert
≥ 80%

EIGENKAPITALQUOTE
in %



Zielwert
≥ 40%

ERGEBNIS / AUSSCHÜTTUNG
pro Aktie – ohne Neubewertung, in CHF



Zielwert
≥ CHF 0.55

IST 2023

94%

42%

OPERATIVER REINGEWINN PRO AKTIE¹
ohne Neubewertung, in CHF

0.72

BEANTRAGTE AUSSÜTTUNG 2024
pro Aktie, in CHF

0.60

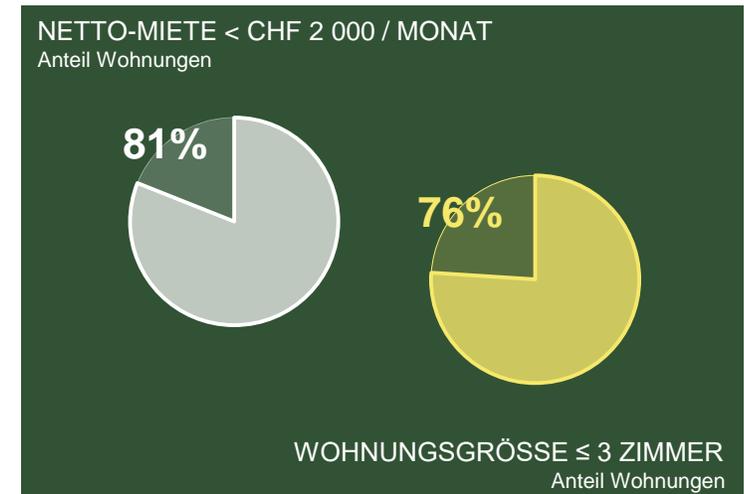
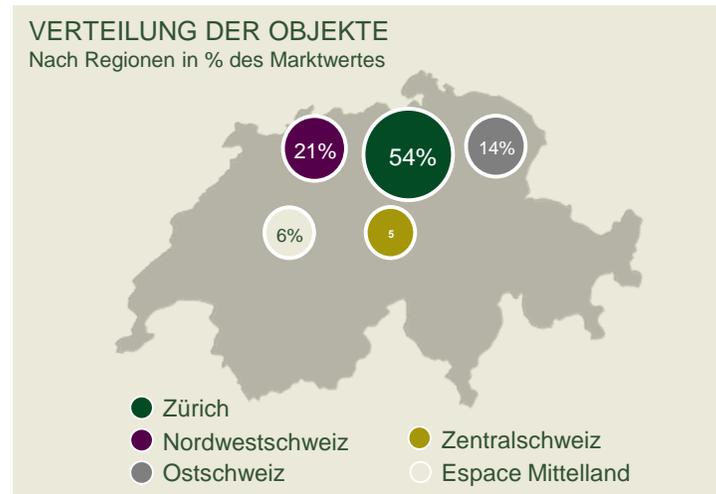
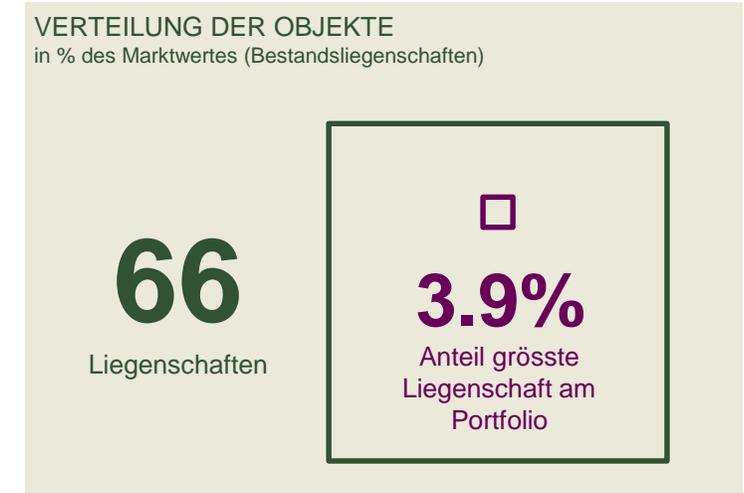
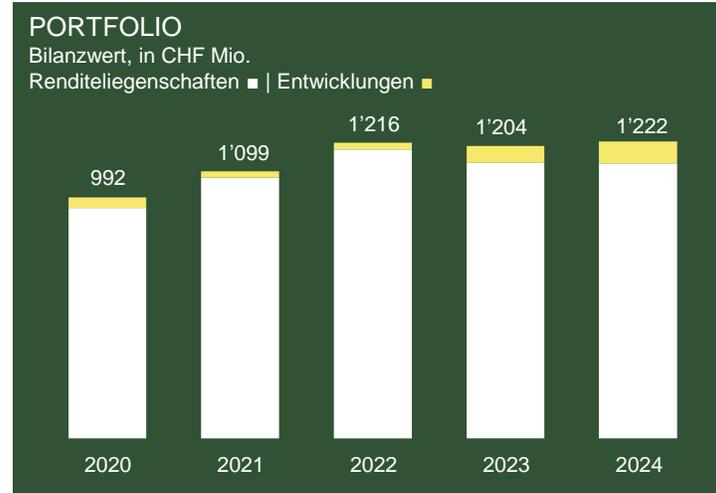
¹ Ø ausstehende Aktien gewichtet



Immobilienportfolio

Immobilienportfolio

Struktur

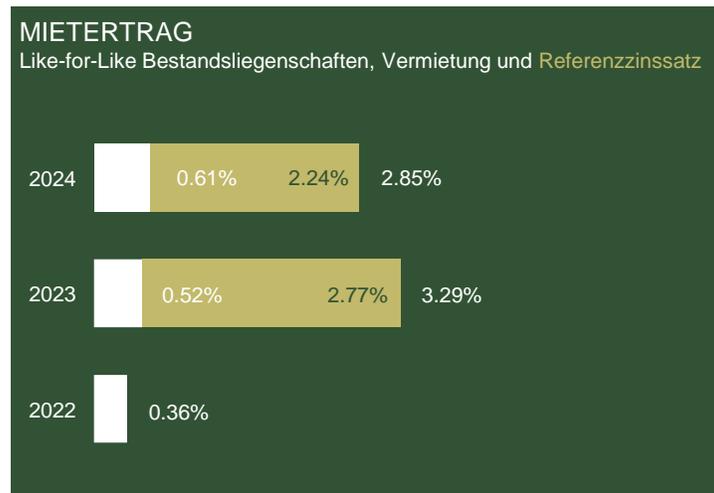
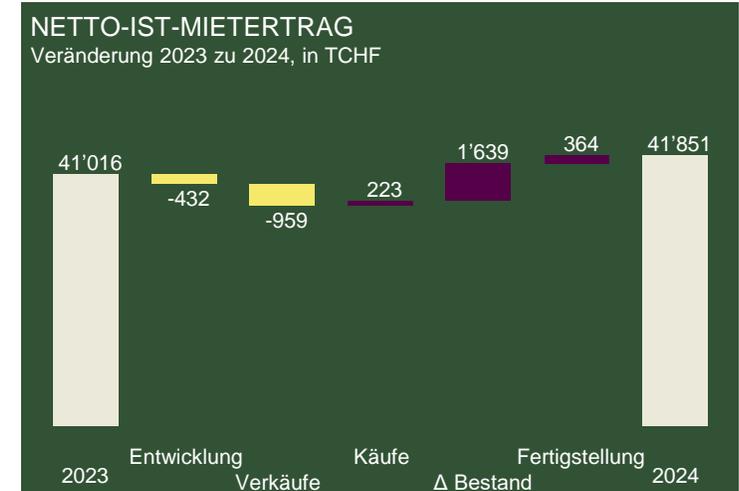
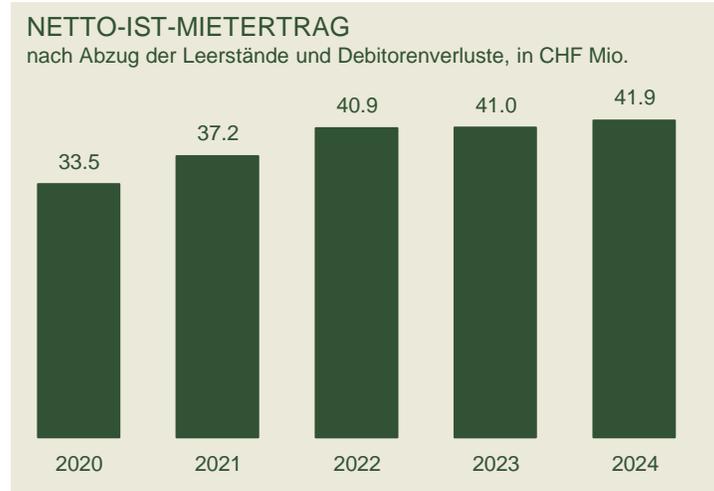


Immobilienportfolio

Mietertrag



St. Gallen, Zürcherstrasse 210



Nachhaltiges Ertragswachstum trotz Portfoliumschichtungen

- **Netto-Ist-Mietertrag steigt um 2.0%** auf ein Rekordniveau von CHF 41.9 Mio.
- **Mieterhöhungen** im Bestand haben Ertragsrückgänge durch Entwicklungen und Verkäufe **überkompensiert**
- **Like-for-Like Erhöhung der Bestandsmieten**

Immobilienportfolio

Vertragsmiete



St. Gallen, Iddastrasse 14-16

POTENZIAL MIETERTRAG Bruttomieten vs. Marktmieten



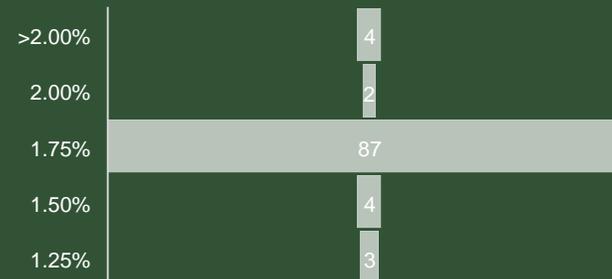
ca. 4.0%

Stabile Erträge trotz Zinssenkung - Potenzial übersteigt Risiko

- Mietpotenzial von ca. +4.0% überkompensiert mögliches Anpassungsrisiko von ca. -1.7%
- Aktives Mietmanagement sichert langfristige Wertstabilität und Ertragskraft

STAND REFERENZZINSSATZ Anteil nach Mietverhältnissen

Januar 2025 – Verteilung in %



MÖGLICHE AUSWIRKUNG DER MIETZINSANPASSUNG Referenzzinssatz 1.50%¹



ca. -1.7%

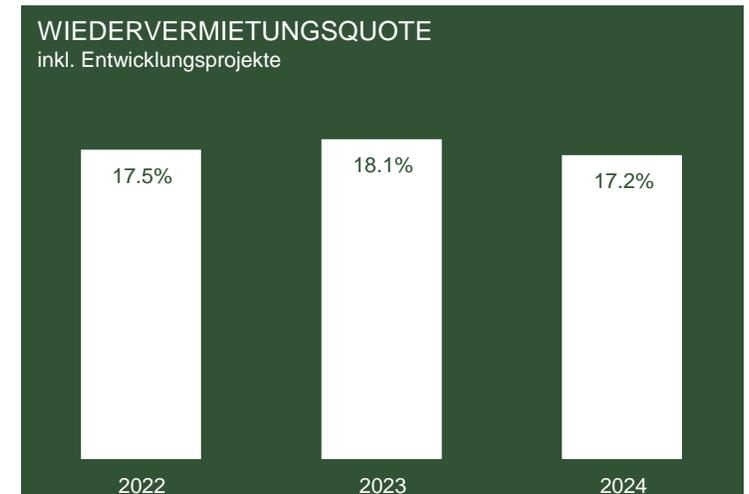
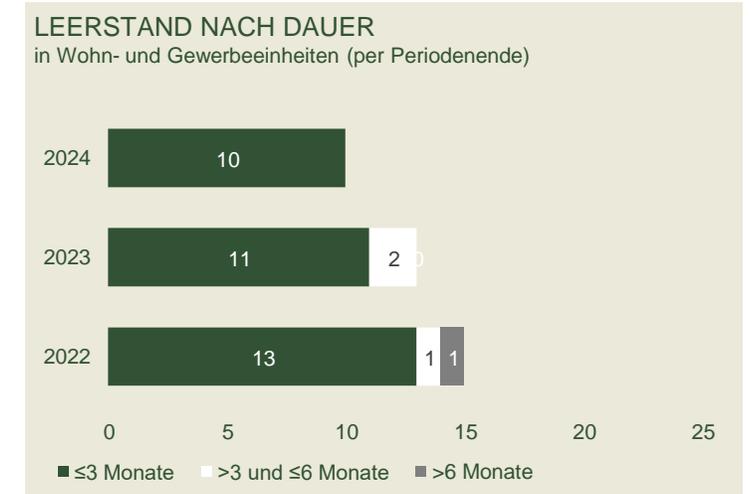
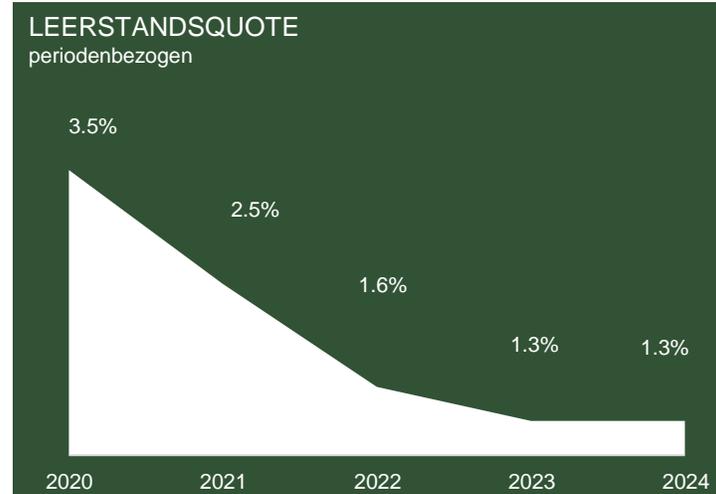
¹ Bereinigung der Mietzinsbasis aller Mietverhältnisse Wohnen

Immobilienportfolio

Leerstand



Bern, Sulgeneckstrasse 64

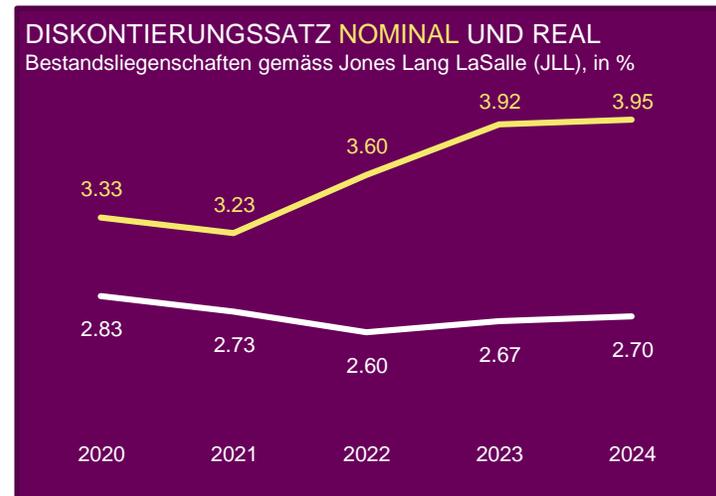
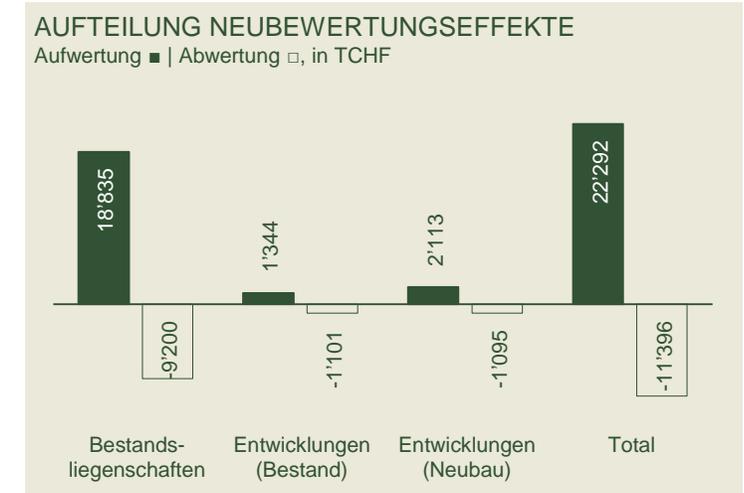
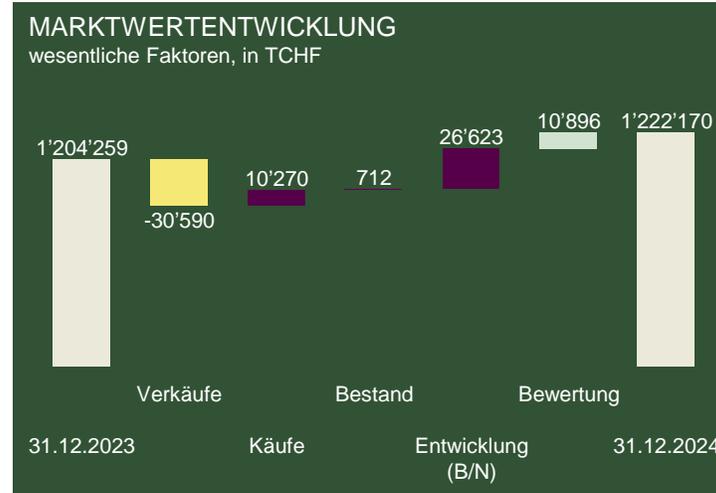


Immobilienportfolio

Bewertung | Rating



Koblenz, Landstrasse 44-46



Nachhaltige Wertsteigerung durch aktives Portfolio-Management

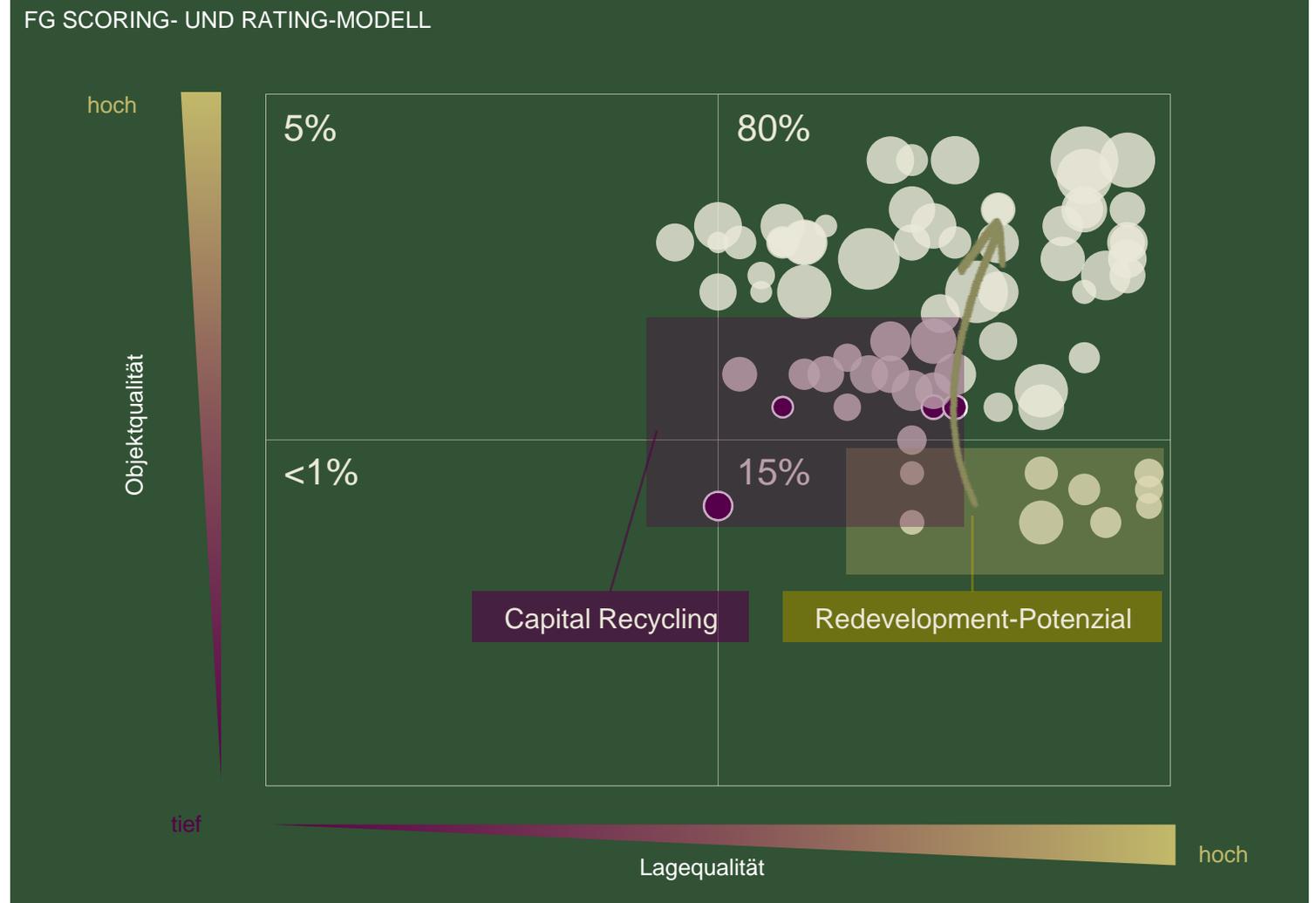
- **Aufwertungserfolg von CHF 10.9 Mio.** trotz Erhöhung der Diskontierung um **3 Bps** – ein klares Zeichen für die Stärke des Portfolios
- **Gezielte Kapitalrotation:** Verkaufserlöse wurden in die **Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg** sowie in **wachstumsstarke Entwicklungsprojekte** reinvestiert

Immobilienportfolio

Aktive Portfoliobewirtschaftung



Männedorf, Allenbergstrasse 1-7



Immobilienportfolio

Capital Recycling



Verkaufserlös

CHF 36.5 Mio.



Verkaufserfolg

CHF 4.8 Mio.



Verkaufsgründe

Lagen, Volumen und Nachhaltigkeit

Immobilienportfolio

Glattbrugg, Talackerstrasse | Objektdaten



Marktwert

+ 95%

Ertragspotenzial

+ 44%

Investitionsart

Entwicklung
im Bestand

Anzahl
Wohnungen

18

Nachhaltigkeit

LWWP, PV,
Minergie-
Standard,
E-Mobilität

Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 447 360



Immobilienportfolio

Dietikon, Oberdorfstrasse | Objektdaten



Marktwert

+ 42%

Ertragspotenzial

+ 40%

Investitionsart

Entwicklung
im Bestand

Anzahl
Wohnungen

20

Nachhaltigkeit

Gebäude-
hülle, PV,
Vorbereitung
Fernwärme

Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 458 920



Immobilienportfolio

Pipeline Entwicklungen (Bestand/Neubau) | Planwerte

	2024	2025	2026	2027	Netto-Ist-Mietertrag 2024	Netto-Soll-Mietertrag nach Entwicklung
A	Zürich, Feldblumenweg				-	~ 1 586 640 p.a.
B	Basel, Claragraben				65 521	~ 1 094 620 p.a.
C	Dietikon, Bollenhofstrasse				32 038	~ 645 840 p.a.
D	Zürich, Hallwylstrasse				427 709	~ 526 800 p.a.
E	Zürich, Ekkehardstrasse				205 110	~ 343 200 p.a.
F	Wallisellen, Opfikonerstrasse				-	~ 1 337 400 p.a.
CAPEX ~ CHF 58 Mio.					730 378	~ 5 534 500 p.a.

Immobilienportfolio

Pipeline Entwicklungen (Bestand/Neubau)



**Zürich,
Feldblumenweg**

Investitionsart

Entwicklung Neubau

restliches
Investitionsvolumen

~ CHF 8.5 Mio.

Soll-Mietertrag p.a.

~ CHF 1.59 Mio.



**Basel,
Claragraben**

Investitionsart

**Entwicklung im
Bestand**

restliches
Investitionsvolumen

~ CHF 5.8 Mio.

Soll-Mietertrag p.a.

~ CHF 1.10 Mio.



**Dietikon,
Bollenhofstrasse**

Investitionsart

Entwicklung Neubau

restliches
Investitionsvolumen

~ CHF 10.5 Mio.

Soll-Mietertrag p.a.

~ CHF 0.65 Mio.

Immobilienportfolio

Pipeline Entwicklungen (Bestand/Neubau)



**Zürich,
Hallwylstrasse**

Investitionsart

**Entwicklung im
Bestand**

restliches
Investitionsvolumen

~ CHF 7.2 Mio.

Soll-Mietertrag p.a.

~ CHF 0.53 Mio.



**Zürich,
Ekkehardstrasse**

Investitionsart

**Entwicklung im
Bestand**

restliches
Investitionsvolumen

~ CHF 4.1 Mio.

Soll-Mietertrag p.a.

~ CHF 0.34 Mio.



**Wallisellen,
Opfikerstrasse**

Investitionsart

Entwicklung Neubau

restliches
Investitionsvolumen

~ CHF 22.0 Mio.

Soll-Mietertrag p.a.

~ CHF 1.34 Mio.

A modern, multi-story apartment building with a light-colored facade and large windows. The building features several balconies with glass railings. In the foreground, there is a courtyard area with greenery, a concrete wall, and a small structure. The sky is blue with some clouds.

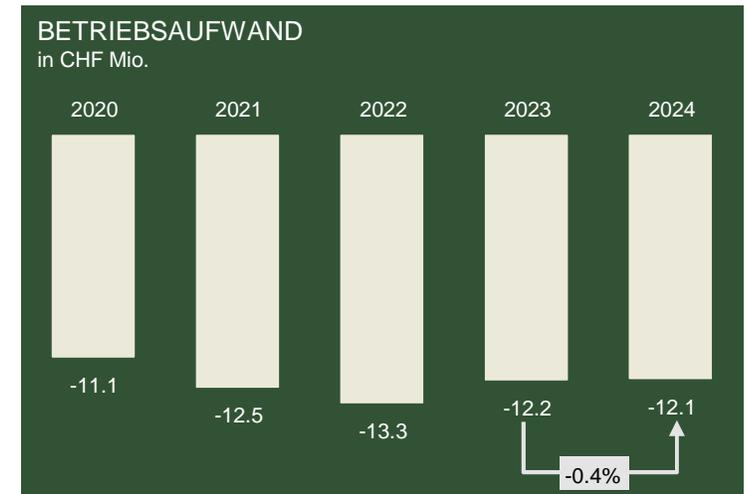
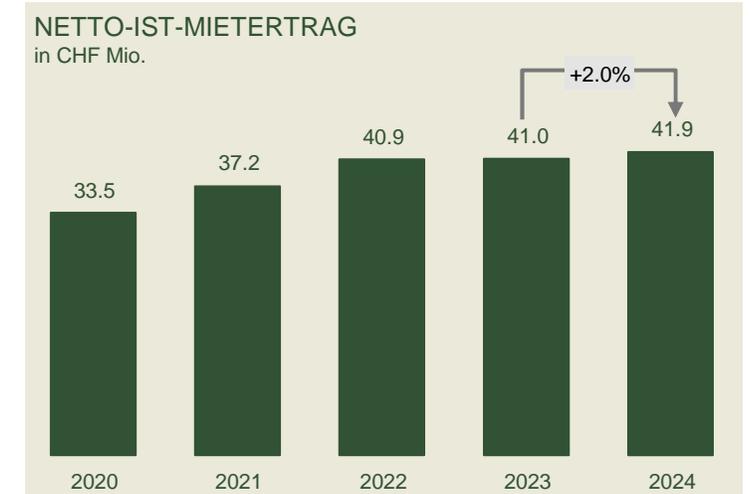
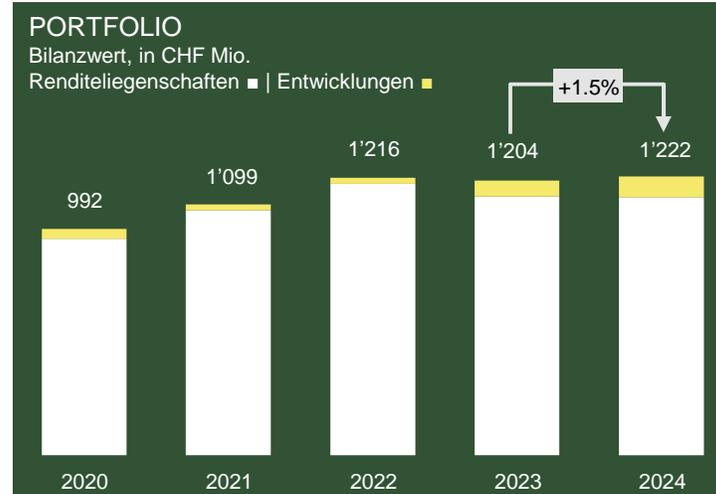
Finanzkennzahlen

Wachstum des Mietertrags trotz Devestitionen

Unterproportionales Wachstum des Betriebsaufwandes

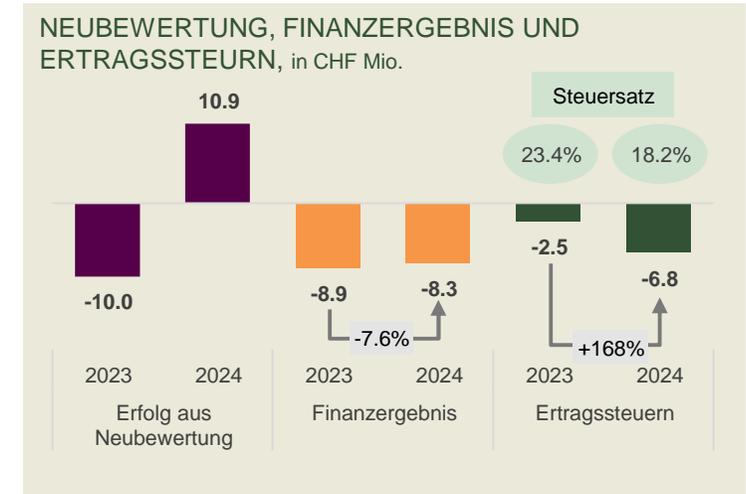
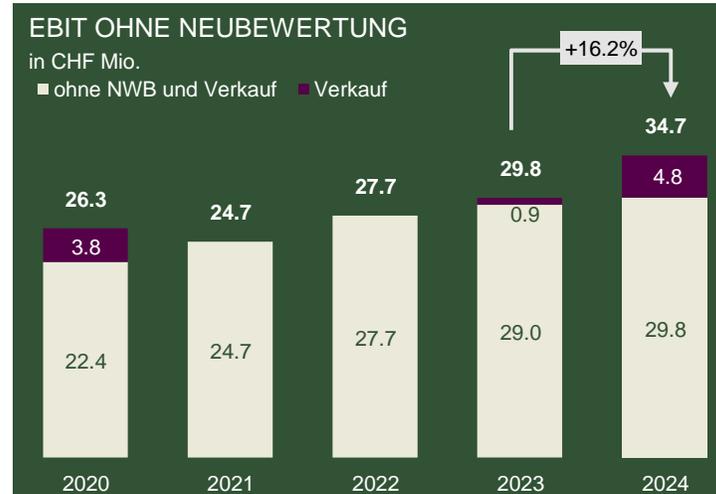


Zürich, Geibelstrasse 49

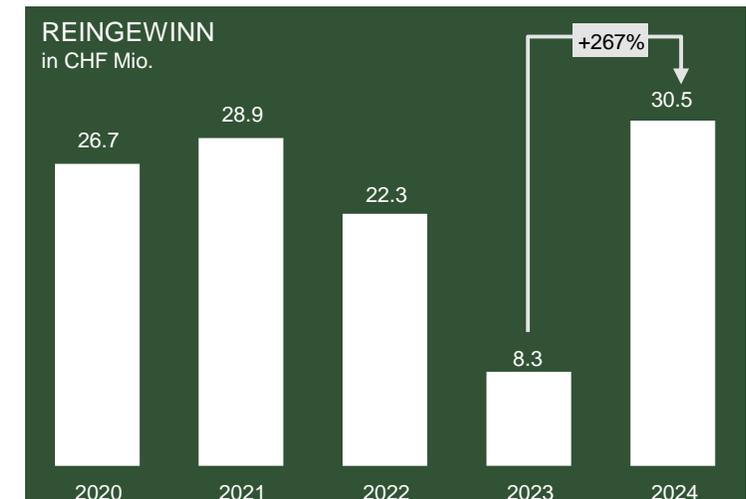


Gesteigertes operatives Ergebnis

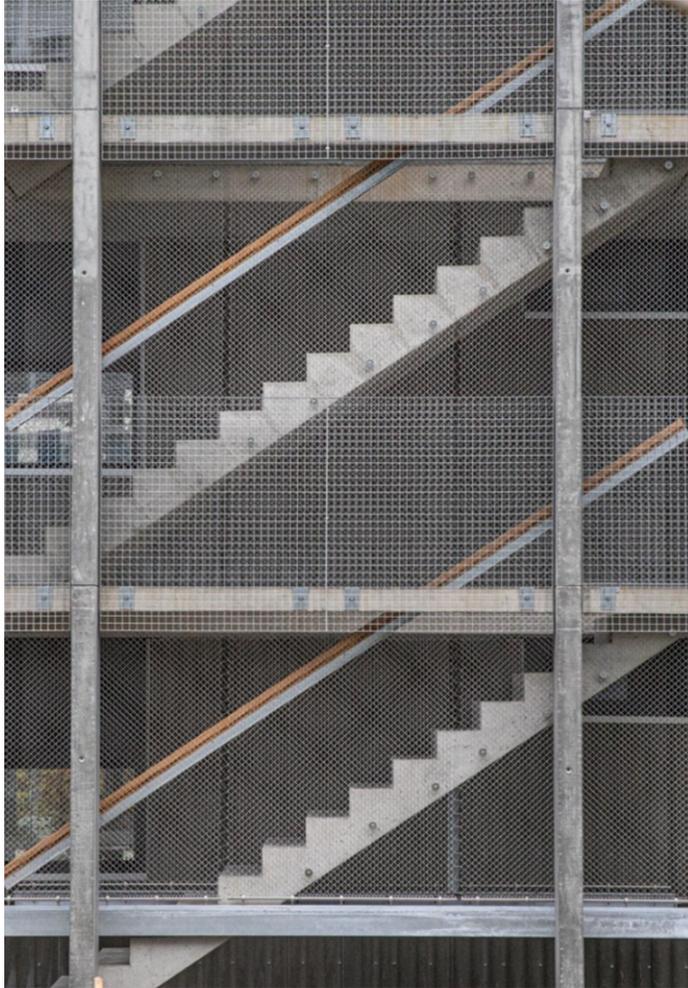
Reingewinn ohne Neubewertung um 6.9% erhöht



NBW: Neubewertungseffekt

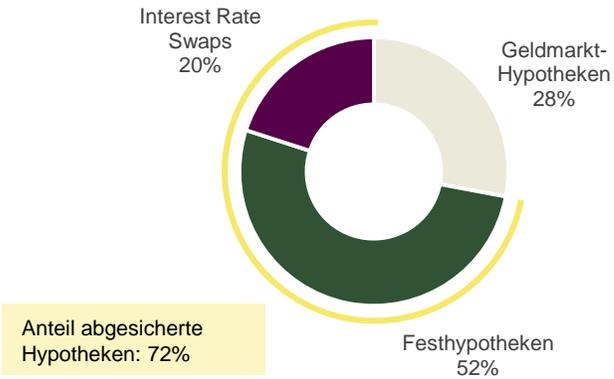


Reduzierter Durchschnittszinssatz bei langer Restlaufzeit



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN



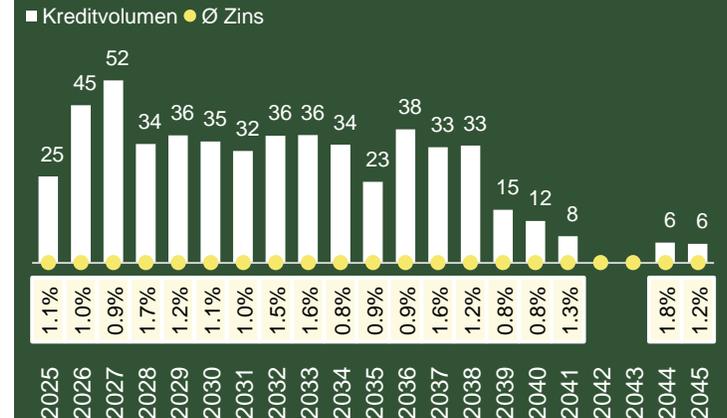
Ø LAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN per Stichtag

6.5 Jahre

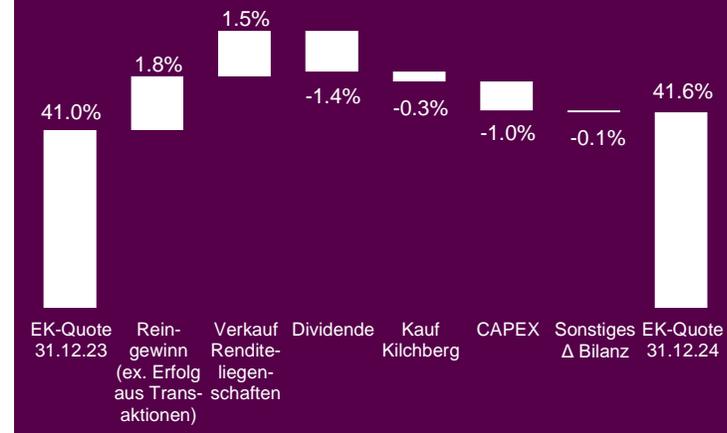
Ø ZINSSATZ per Stichtag

1.15%

FÄLLIGKEITEN VON ABGESICHERTEN HYPOTHEKEN in CHF Mio.



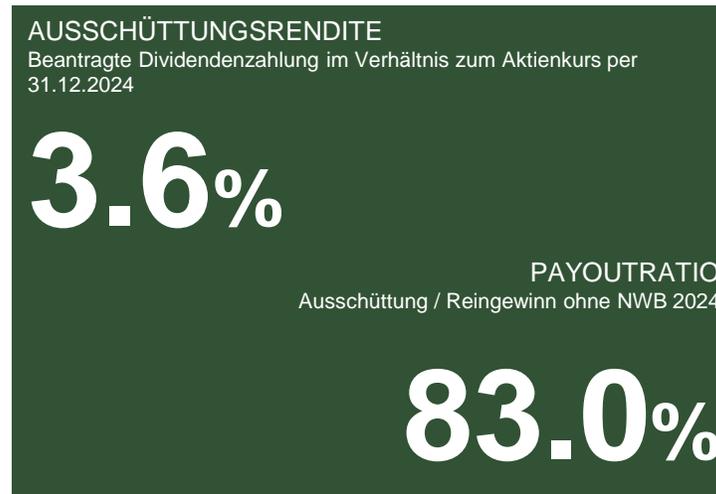
ENTWICKLUNG EIGENKAPITALQUOTE



Erhöhung der Dividenden auf CHF 0.60 beantragt



Zürich, Badenerstrasse 79





Nachhaltigkeit

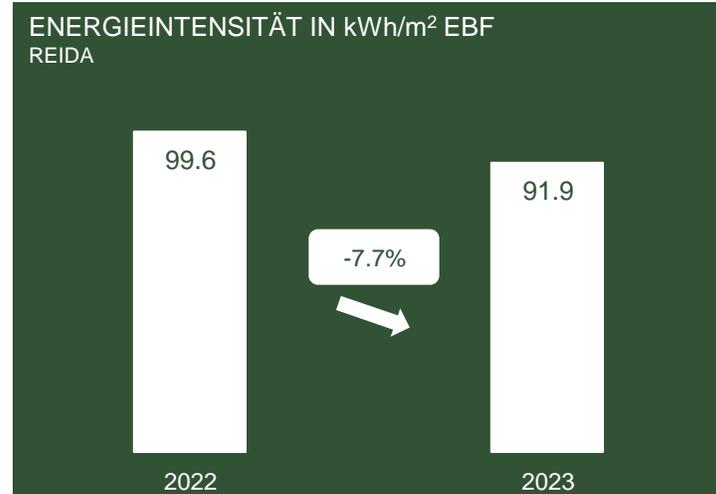


Immobilienportfolio

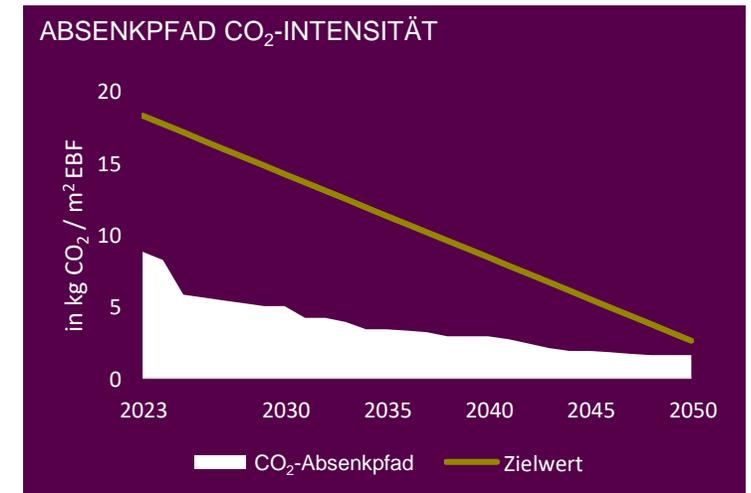
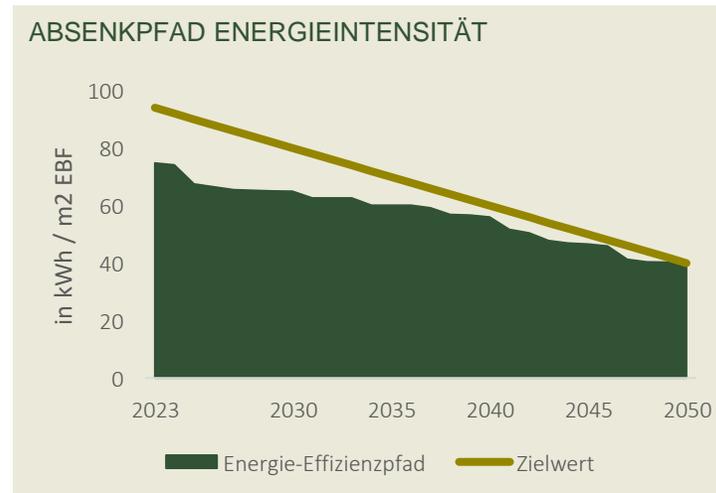
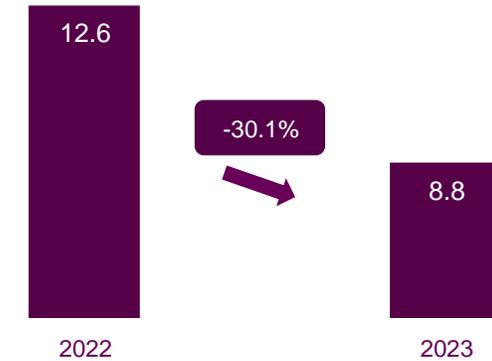
Deutliche Reduktion der Energie- und CO₂-Intensität



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9



CO₂-INTENSITÄT IN kg CO₂/m² EBF
REIDA



Immobilienportfolio

Nachhaltige Bauprojekte – ausgewählte Impressionen



Hinwi, Zürichstrasse 60a/60b

EFFEKTE AUS MASSNAHMENKATALOG



REDUKTION
CO₂-INTENSITÄT
ca. -2.3 kg CO₂/m² EBF

EFFEKT AUS CAPITAL RECYCLING



REDUKTION
CO₂-INTENSITÄT
ca. -0.3 kg CO₂/m² EBF

EIGENSTROMPRODUKTION

2023 145 000 kWh

~450 000 kWh **2026**



Zürich, Mutschellenstrasse 65



Ausblick

Ausblick

Marktumfeld Wohnen Schweiz - Einschätzungen

Treiber¹



Konjunktur



Teuerung



Zinsen



Regulierung



Politik



Gesellschaft



Angebot

Bestands- und Erstellungsmarkt



Kapital- und Transaktionsmarkt



Nachfrage

Nutzermarkt



Demographie



Urbanisierung



Nachhaltigkeit



Technologie



Mobilität

Trends¹

¹ Aufzählung nicht abschliessend

- Moderates Wachstum trotz attraktiver Standortvorteile der Schweiz
- Anhaltend hohe Zuwanderung stützt die Nachfrage
- Leicht steigende Bautätigkeit auf nach wie vor tiefem Niveau
- Weitere Zinssenkungen erwartet, mit potenziellen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt

- Schweizer Immobilienmarkt: Attraktiv und stabil trotz wirtschaftlicher Herausforderungen
- Geringe Leerstandsquote und Wohnungsknappheit prägen den Markt
- Zunehmende Regulierungsrisiken könnten Investitionen beeinflussen
- Senkung des Referenzzinssatzes mit Auswirkungen auf die Mietpreise

- Transaktionsmarkt gewinnt weiter an Dynamik im anhaltenden Tiefzinsumfeld
- Diskontierungssätze werden bei sinkenden Zinsen ebenfalls Anpassungen erfahren
- Baukosten stabilisieren sich auf hohem Niveau

Ausblick

Nachhaltig Wert schaffen - die Zukunft gestalten



1

Fokus auf Like-for-like-Wachstum und Optimierung der Kosten

2

Capital Recycling zwecks Portfoliooptimierung und Erhöhung der Eigenkapitalquote

3

Wertschaffung durch Beimischung von Stockwerkeigentum

4

Erweiterung des geographischen Fokus und Diversifikation der Wohnformen

5

Gezielte Förderung von Möglichkeiten bei Sacheinlagen

6

Nutzung von Synergien unter dem neuen Dach der Swiss Prime Site Gruppe

Ausblick

Einfluss auf das Geschäftsmodell



Ertrag aus Vermietung

2025

Netto-Soll-Mietertrag rund CHF 43 Mio.

Mittelfristig

Stabile Ist-Mieterträge; Fertigstellung der Entwicklungsprojekte stärken sukzessive die Ertragskraft

Langfristig

Signifikante Ertragsstärkung durch Umsetzung der geplanten Entwicklungen im Bestand und Neubau



Leerstandsquote

Konstante Leerstandsquote
< 1.75%



Operatives Ergebnis

Stabiler Reingewinn
pro Aktie, ohne Neubewertung
CHF > 0.60



Dividendenausschüttung

Infolge positiver Einschätzung der zukünftigen Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat an der ordentlichen Generalversammlung eine Erhöhung der Ausschüttung um 5 Rappen oder 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie



Capital Recycling

Portfoliooptimierung sowie Erhöhung der Eigenkapitalquote und/oder gezielte Akquisition von Liegenschaften



Energie- und Emissionsintensitäten

Konsequente Weiterführung der Strategie, Teilnahme an REIDA sowie Teilnahme bei GRESB

Ausblick

Berichterstattung und Agenda

BERICHTERSTATTUNG



gb.fundamentarealestate.ch

AGENDA



Ordentliche Generalversammlung
⇒ 9. April 2025

Publikation Halbjahresbericht 2025
⇒ 3. September 2025



Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

www.fundamentarealestate.ch

Disclaimer

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA OR JAPAN OR ANY OTHER JURISDICTION IN WHICH THE RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION WOULD BE UNLAWFUL.

Diese Präsentation wurde von der Fundamenta Real Estate AG (das "Unternehmen") ausschliesslich zu Informationszwecken erstellt und wurde nicht unabhängig überprüft. Es wird keine Zusicherung oder Garantie, weder ausdrücklich noch stillschweigend, von oder im Namen des Unternehmens abgegeben. Das Unternehmen behält sich das Recht vor, die Präsentation jederzeit zu ändern oder zu ersetzen und ist nicht verpflichtet, Zugang zu zusätzlichen Informationen zu gewähren oder den Inhalt dieser Präsentation zu aktualisieren oder zu überarbeiten.

Diese Präsentation ist nicht für die Verteilung an oder die Verwendung durch natürliche oder juristische Personen bestimmt, die Bürger eines Staates sind, Wohnsitz in einem Land haben oder in einer Rechtsordnung ansässig sind, in dem eine solche Verteilung, Veröffentlichung, Bereitstellung oder Verwendung gegen Gesetze oder Vorschriften verstossen würde oder in dem das Unternehmen Registrierungs- oder Zulassungsanforderungen unterliegen würde. Diese Präsentation sowie die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika (USA) gebracht oder übertragen werden oder an U.S.-amerikanische Personen (einschliesslich juristischer Personen) sowie an Publikationen mit einer allgemeinen Verbreitung in den USA verteilt oder übertragen werden. Jede Verletzung dieser Beschränkungen kann einen Verstoß gegen U.S.-amerikanische wertpapierrechtliche Vorschriften begründen. Aktien oder andere Effekten des Unternehmens werden weder in den USA noch U.S.-amerikanischen Personen zum Kauf angeboten.

Diese Präsentation stellt weder ein Verkaufsangebot noch ein Angebot noch eine Einladung oder Aufforderung zur Zeichnung, Kauf oder anderweitigen Erwerb von Aktien oder anderen Effekten des Unternehmens dar, noch sollte es oder ein Teil davon die Grundlage für einen Vertrag oder eine Verpflichtung jeglicher Art bilden oder in Verbindung damit herangezogen werden, noch stellt es einen Prospekt oder eine ähnliche Mitteilung im Sinne der Art. 35 ff. oder Art. 69 des Schweizer Finanzdienstleistungsgesetzes oder einen Prospekt gemäss den Gesetzen einer anderen Jurisdiktion dar. Diese Präsentation kann als Werbematerial angesehen werden. Entscheide zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien oder anderen Effekten des Unternehmens sollten ausschliesslich aufgrund eines Prospektes erfolgen und Anleger sollten sich von ihrer Bank oder ihrem Finanzberater beraten lassen.

Bestimmte Aussagen in dieser Präsentation sind zukunftsgerichtete Aussagen, die aufgrund ihrer Natur eine Reihe von Risiken, Unsicherheiten und Annahmen enthalten, die dazu führen könnten, dass die tatsächlichen Ergebnisse oder Ereignisse erheblich von den in den zukunftsgerichteten Aussagen ausgedrückten oder implizierten abweichen und sich nachteilig auf das Ergebnis und die finanziellen Konsequenzen der in dieser Präsentation beschriebenen Pläne und Ereignisse auswirken. Faktoren wie globale wirtschaftliche Bedingungen, Marktveränderungen, Wettbewerb, gesetzliche Anforderungen und andere ausserhalb der Kontrolle des Unternehmens liegende Bedingungen können die Ergebnisse beeinflussen. Nichts in dieser Präsentation ist oder sollte als Versprechen oder Zusicherung für die Zukunft angesehen werden.

This presentation does not constitute an «offer of securities to the public» within the meaning of Regulation 2017/1129 of the European Union (the «Prospectus Regulation») of any securities of Fundamenta Real Estate AG (the «Securities») in any member state of the European Economic Area (the «EEA») or, in the United Kingdom (UK), the Regulation (EU) 2017/1129 as it forms part of domestic law by virtue of the European Union (Withdrawal) Act 2018, as amended (the «UK Prospectus Regulation»). Any offers of Securities to persons in the EEA or the UK will be made pursuant to an exemption under the Prospectus Regulation or the UK Prospectus Regulation (as applicable), as implemented in member states of the EEA or the UK, from the requirement to produce a prospectus for offers of securities.