



# Fundamenta Real Estate AG

## Präsentation Jahresergebnis 2025

11. März 2026



# Vertreter Gesellschaft und Asset Manager



**DR. ANDREAS SPAHNI**  
Präsident des Verwaltungsrates  
& Delegierter



Swiss Prime Site  
Solutions REAL ESTATE  
ASSET MANAGERS



**RICARDO FERREIRA**  
Chief Operating Officer - Mandates



**CHRISTIAN GÄTZI**  
Chief Financial Officer



**BENJAMIN BÜECHELER**  
Chief Investment Officer - Mandates

# Geschäftsjahr 2025

## Highlights

PORTFOLIOWERT  
in CHF Mio.

1 253

94%  
Wohnanteil

NETTO-IST-MIETERTRAG  
in CHF Mio.

42.3

+1.1%  
Wachstum

ERFOLG AUS VERKAUF  
in CHF Mio.

7.0

15.0%  
des Bilanzwerts vor Verkauf

REINGEWINN ohne NEUBEWERTUNG  
in CHF Mio.

21.8

+0.3%  
Wachstum

REINGEWINN  
in CHF Mio.

46.1

+51.2%  
Wachstum

BRUTTOERLÖS AUS KAPITALERHÖHUNG  
in CHF Mio.

70.0

600  
Marktkapitalisierung per 31.12.2025

# FINANZKENNZAHLEN

02

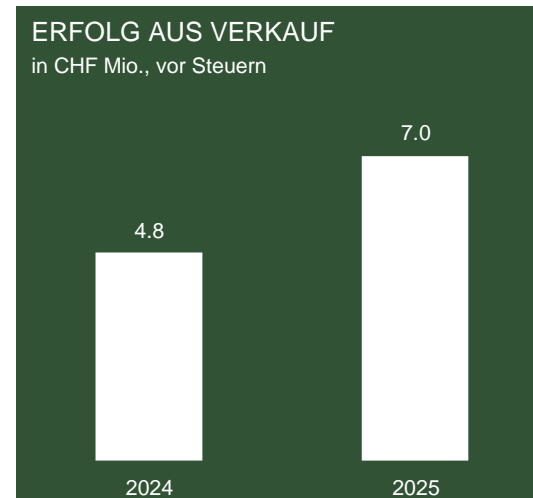
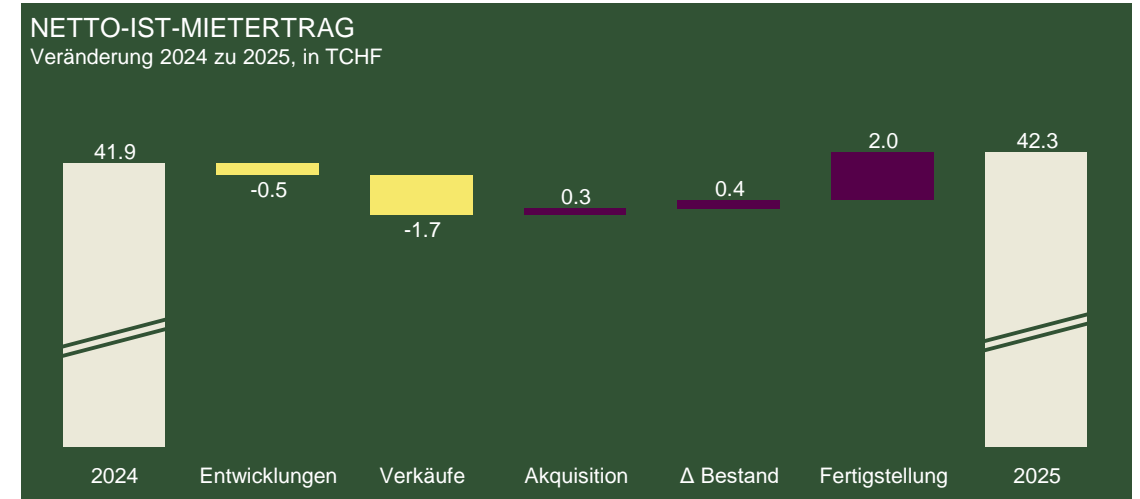
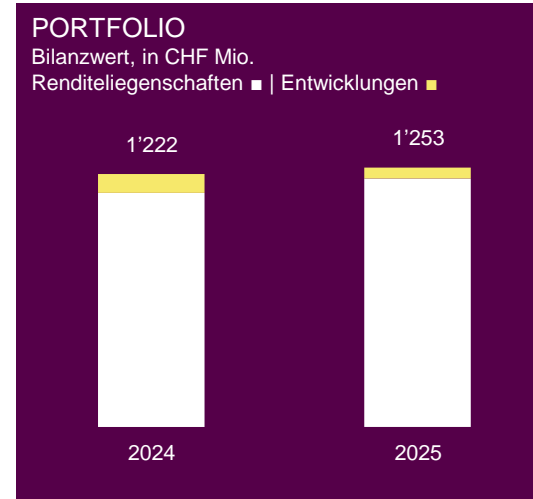


# Wachstum des Portfolios und Mietertrags trotz Devestitionen

Erfolg aus Verkäufen entspricht 15.0% der Bilanzwerte vor Verkauf



Zofingen, Riedtalstrasse 18a/18b/20a



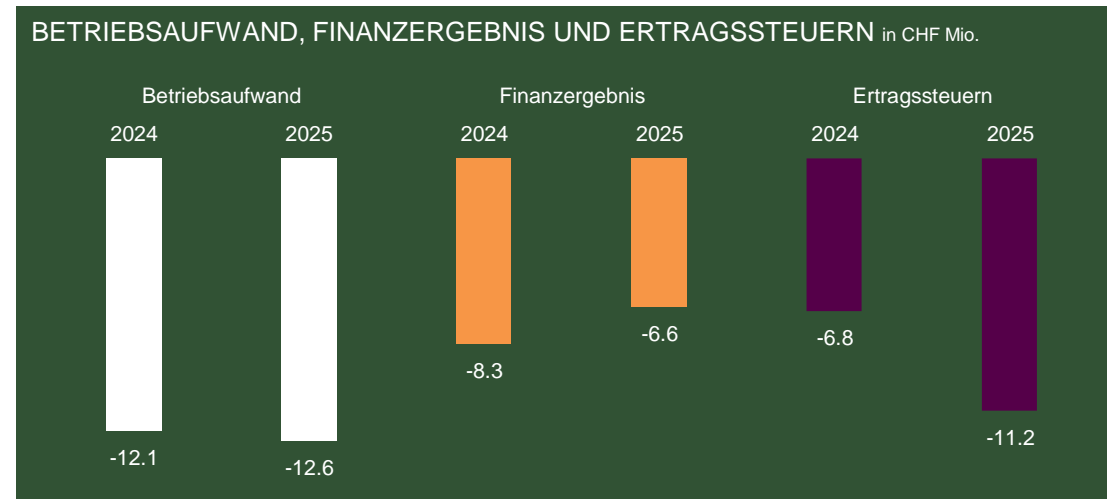
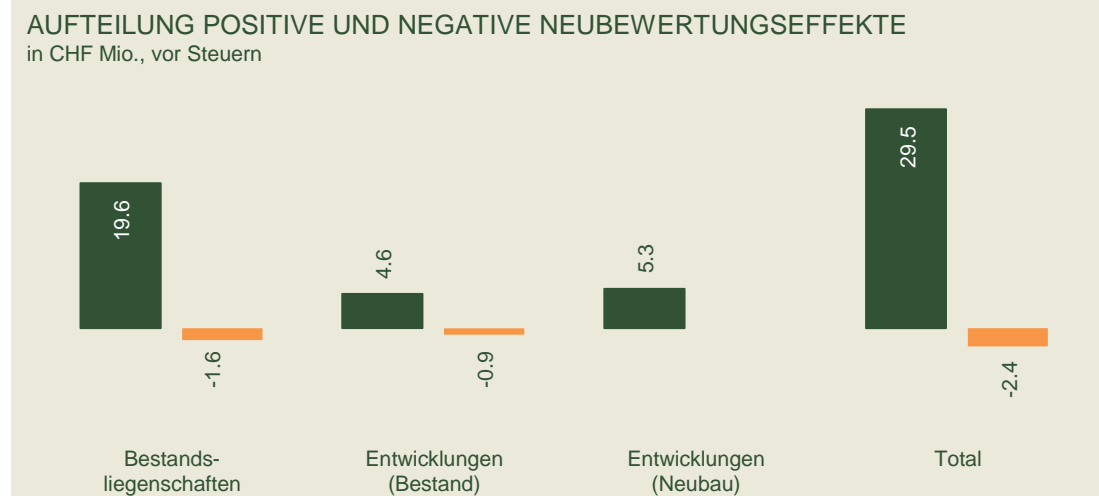
- Portfoliowachstum um 2.5% auf CHF 1 253 Mio. trotz Desinvestitionen, wobei Akquisitionen und CAPEX im Umfang von CHF 52.3 Mio. den Bilanzwert verkaufter Liegenschaften von CHF 48.0 Mio. übertreffen. Zusätzlicher Treiber ist der Erfolg aus Neubewertungen von CHF 27.0 Mio. (vor latenten Steuern).
- Gesteigerter Netto-Ist-Mietertrag um 1.1% auf CHF 42.3 Mio. Die zusätzlichen Mieterträge aus den fertiggestellten Projekten Basel Claragraben und Zürich Feldblumenweg konnten den Mieterückgang aus acht Liegenschaftsverkäufen Ende 2024 sowie während des Jahres 2025 mehr als ausgleichen.
- Steigerung des Erfolgs aus Verkauf vor Steuern um 46.3% auf CHF 7.0 Mio., was 15.0% des Bilanzwertes vor dem Verkauf entspricht.

# Rekordhoher Neubewertungseffekt breit abgestützt

Finanzierungsergebnis profitiert von Leitzinsanpassung der SNB und Kapitalerhöhung



Zürich, Zentralstrasse 72



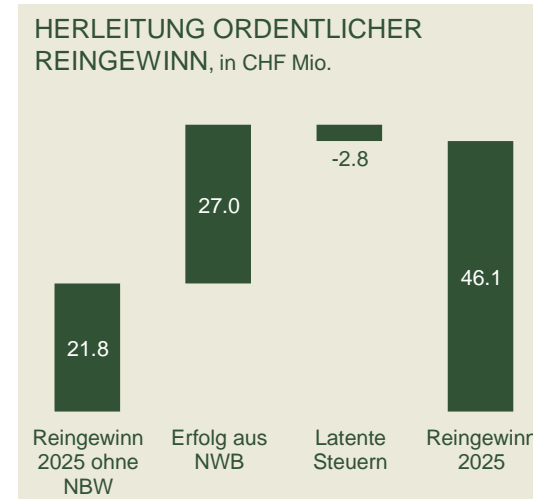
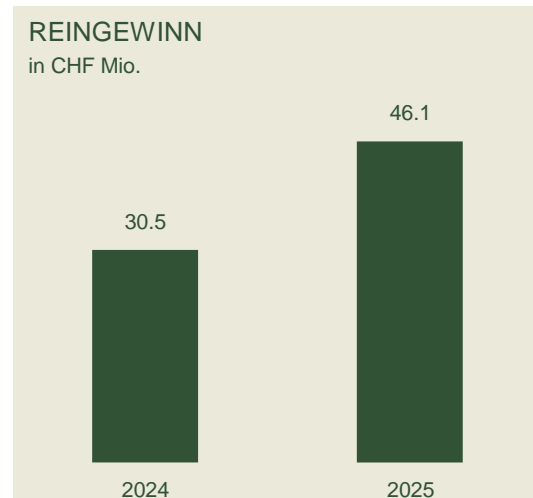
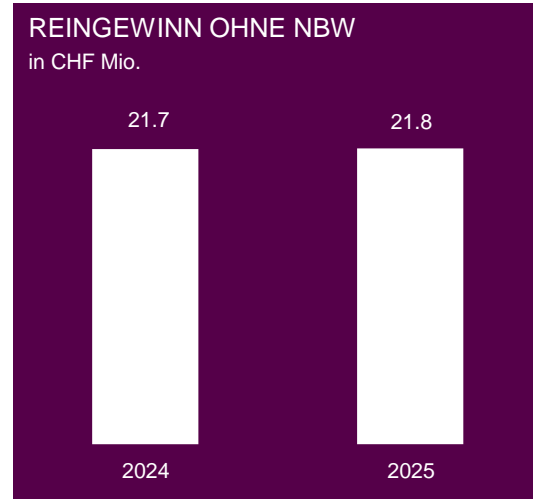
- Rekordhoher Neubewertungserfolg von CHF 27.0 Mio. (netto) als Ergebnis des aktiven Portfoliomanagements.
- Erhöhung des Betriebsaufwands, insb. aufgrund höherer Kapitalsteuern infolge des gestiegenen Eigenkapitals.
- Reduktion des Finanzierungsergebnisses aufgrund Leitzinsanpassung sowie reduziertem Finanzierungsbedarf durch die Kapitalerhöhung.
- Erhöhte Ertragssteuern aufgrund erhöhten EBT sowie eines Einmaleffekt durch Ausbuchung sichergestellter Grundstücksgewinnsteuern aus 2020 im Umfang von CHF 0.7 Mio.

# Reingewinn erreicht neuen Höchststand

Stabiler Reingewinn ohne Neubewertung trotz Veräusserungen



Basel, Clarastrasse 54 / Clarahofweg 47



- Stabiler Reingewinn ohne Neubewertung trotz Liegenschaftsverkäufen und einmaligem Steuereffekt von CHF 0.7 Mio.
- Erhöhung des Reingewinns um 51.2% auf CHF 46.1 Mio. aufgrund des Erfolgs aus Neubewertung.
- Stabiler Reingewinn ohne Neubewertungseffekt von CHF 0.71 pro Aktie nach Kapitalerhöhung.
- Rekordhoher ordentlicher Reingewinn von CHF 1.50 pro Aktie.

NBW = Neubewertung

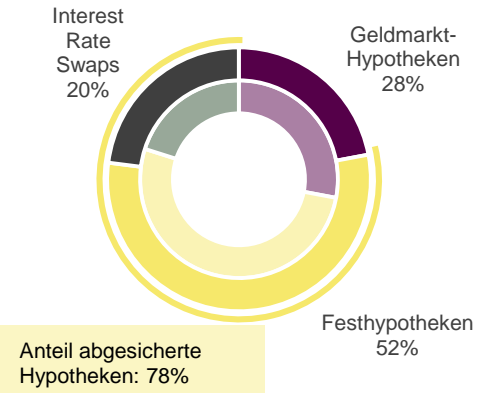
# Deutliche Reduktion des Loan-to-values aufgrund Kapitalerhöhung

Stärkung der Kapitalbasis als Fundament für weiteres Wachstum



Gutenswil, Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19

## STRUKTUR DER HYPOTHEKEN ausssen: 2025, innen: 2024



## EIGENKAPITALQUOTE

**48.0%**

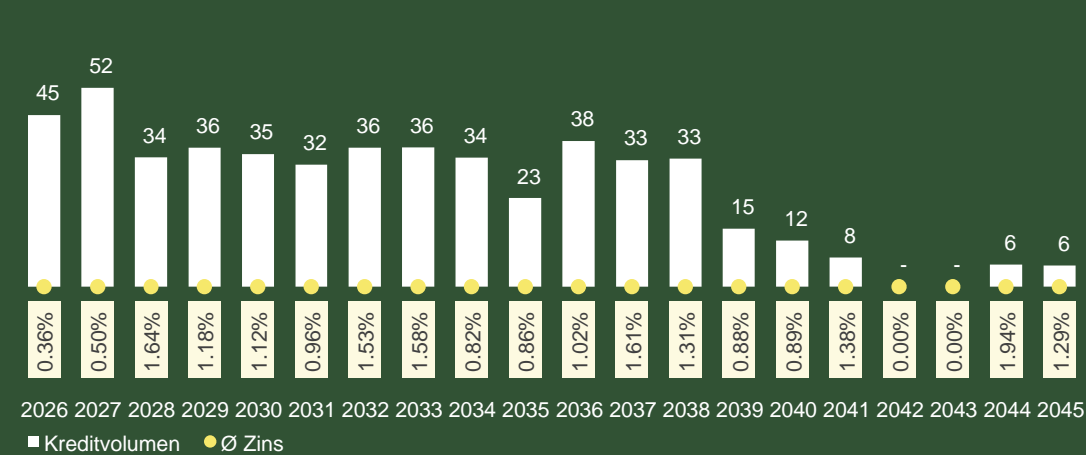
(2024: 41.6%)

## LOAN-TO-VALUE

**46.7%**

(2024: 53.9%)

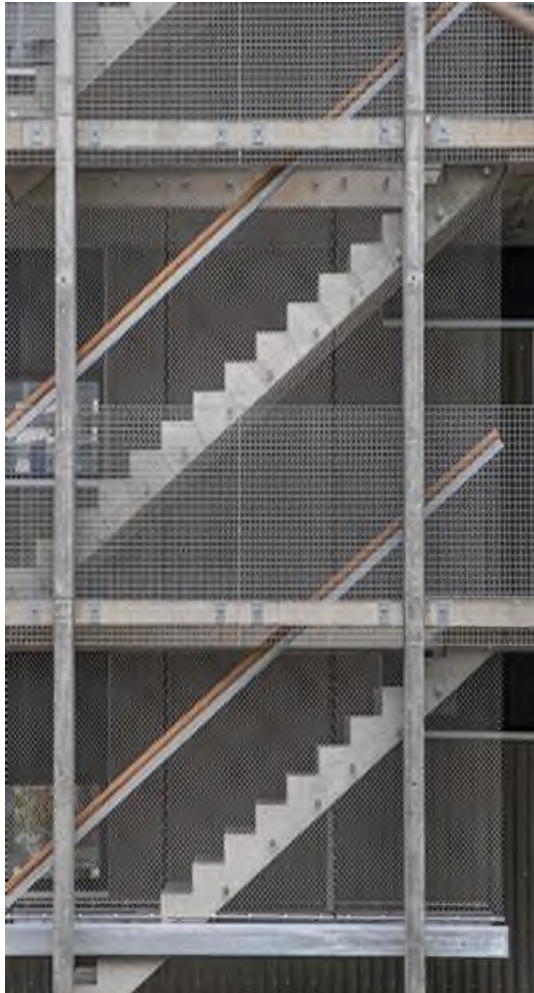
## FÄLLIGKEITEN VON ABGESICHERTEN HYPOTHEKEN in CHF Mio.



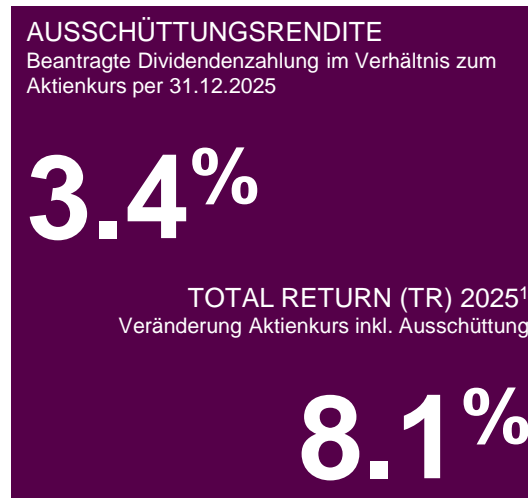
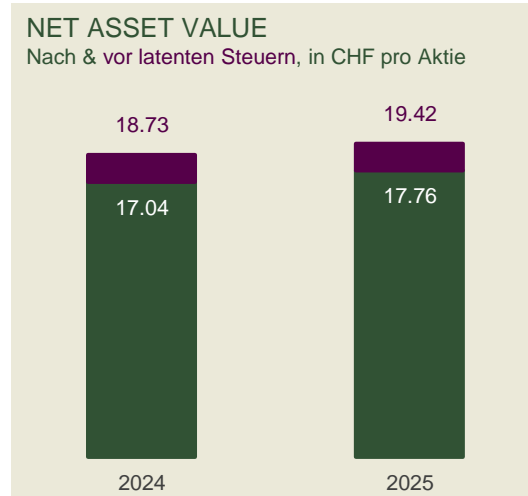
- Reduktion des verzinslichen Fremdkapitals von CHF 659 Mio. auf CHF 586 Mio. aufgrund Kapitalerhöhung.
- Dadurch Erhöhung des Anteils an abgesicherten Hypotheken von 72% auf 78%.
- Steigerung der Eigenkapitalquote auf 48.0% bzw. Reduktion des Loan-to-value auf 46.7%.
- Breite Laufzeitendiversifikation reduziert Refinanzierungsrisiko.
- Tiefer durchschnittlicher Zinssatz per 31. Dezember 2025 von 1.08% (Vorjahr: 1.15%) bei gleichbleibend langer Restlaufzeit von 6.4 Jahre (6.5 Jahre).

# Gleichbleibende Dividende von CHF 0.60 pro Aktie beantragt

Erhöhung der Gesamtausschüttung aufgrund grösserer Anzahl Aktien



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9



- NAV pro Aktie bei CHF 19.42 vor bzw. CHF 17.76 nach latenten Steuern.
- Der Verwaltungsrat beantragt eine Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie.
- Aufgrund der Kapitalerhöhung erhöht sich der totale Ausschüttungsbetrag um 13.7% von CHF 18.0 Mio. auf CHF 20.5 Mio.
- Die Ausschüttung soll wiederum vollständig aus den Kapitaleinlagereserven erfolgen und ist somit verrechnungssteuerfrei.
- Basierend auf Aktienkurs per 31.12.2025 von CHF 17.55 und beantragter Dividende resultiert eine Dividendenrendite von 3.4%.
- Bruttoerlös aus Kapitalerhöhung im November von CHF 70 Mio.
- Marktkapitalisierung erstmals bei CHF 600 Mio.

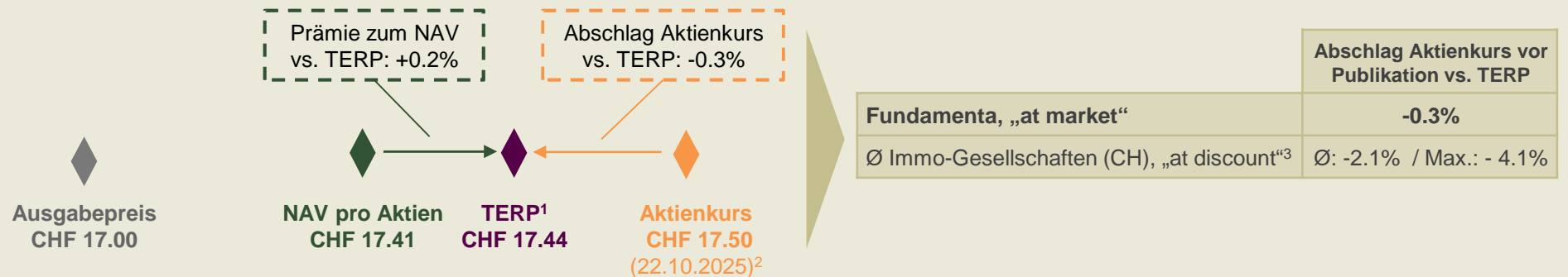
1) Quelle: Bloomberg.

# Erfolgreiche Kapitalerhöhung über CHF 70.0 Mio. abgeschlossen

Zielvolumen deutlich übertroffen, temporärer Verwässerung minimal dank «at market»-Transaktion

## Kapitalerhöhung

- **Erfolgreiche Kapitalerhöhung (KE)** über CHF 70.0 Mio. (4'119'748 Namenaktien @ CHF 17.00) am 5. November 2025
- **Zielvolumen** von CHF 50.0 Mio. **deutlich übertroffen**
- **Fünf Festübernehmer** mit einem Gesamtvolumen von CHF 42.2 Mio. beteiligt
- **Minimierung der temporären Verwässerung** von bestehenden Aktionären, die nicht an der KE partizipiert haben **durch die KE „at market“**



## Verwendung des Nettoerlöses

### Investitionen in bestehende Projektpipeline

Investitionen in zwei Entwicklung und zwei Repositionierungen. Der Baustart von zwei weiteren Repositionierungen erfolgt 2026.



### Gezielte Neuakquisitionen von Rendite- und Entwicklungsliegenschaften

Bereits zwei Akquisitionen in Ebnat-Kappel (November 2025) und Schlieren (Arrondierung, Januar 2026) vollzogen.



### Stärkung der Eigenkapitalbasis

Erhöhung der EK-Quote auf 48.0%, LTV bei 46.7% per 31.12.2025



### Erhöhung der Marktkapitalisierung, um weitere Resilienz des Business Modells herbeizuführen

Steigerung der Marktkapitalisierung auf CHF 600 Mio.



1) TERP: Theoretical ex-rights price = (Marktkap. vor KE + Bruttoerlös KE) / Anzahl Aktien nach KE; 2) Schlusskurs am Tag vor Publikation des Prospekts; 3) Analyse von 11 Kapitalerhöhungen zwischen 2007 und 2024, Quelle: UBS.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

03

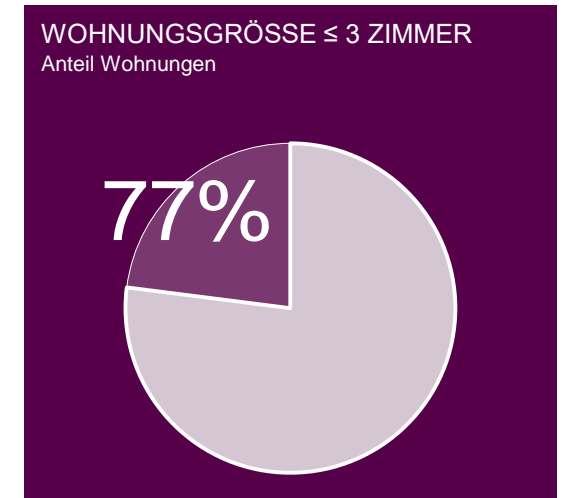
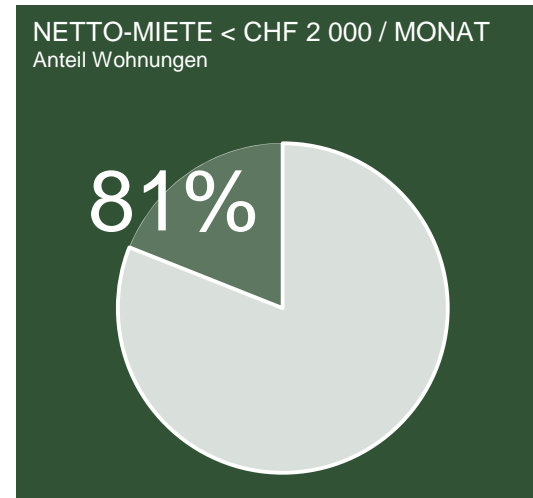
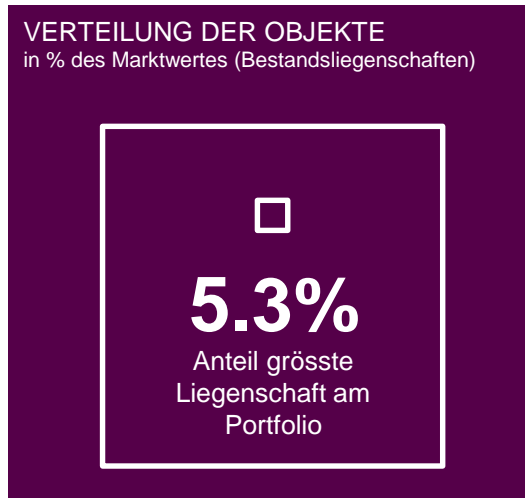
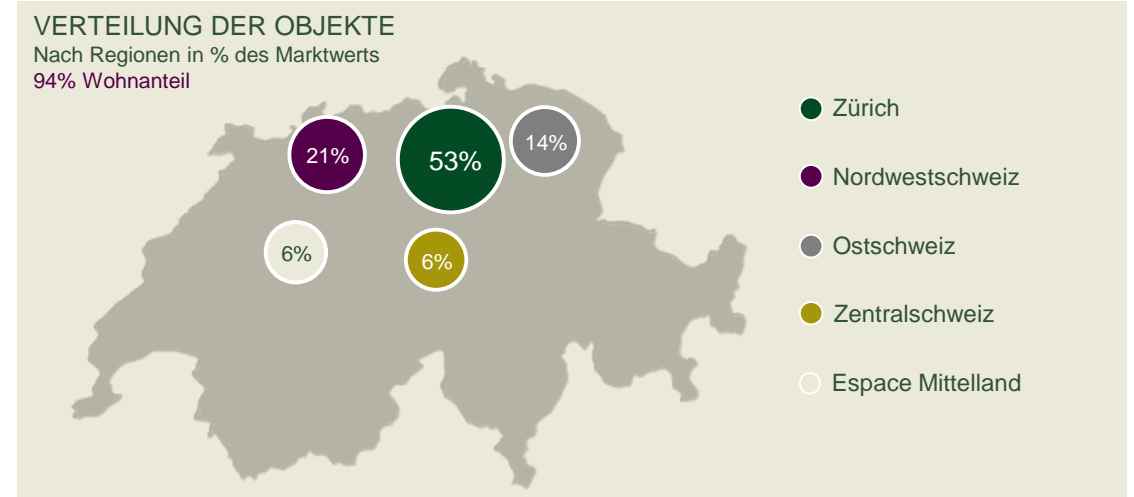
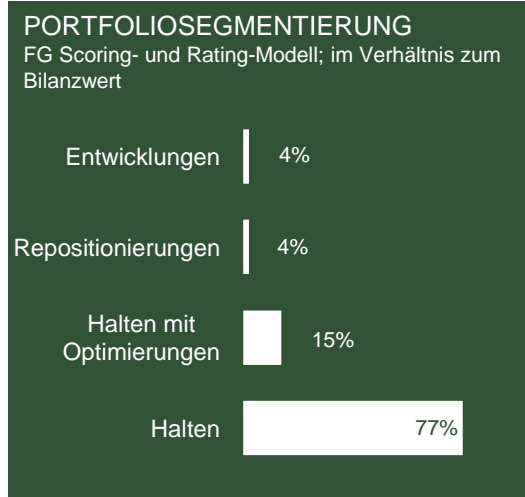


# Immobilienportfolio

## Struktur



Glattbrugg, Talackerstrasse 53b

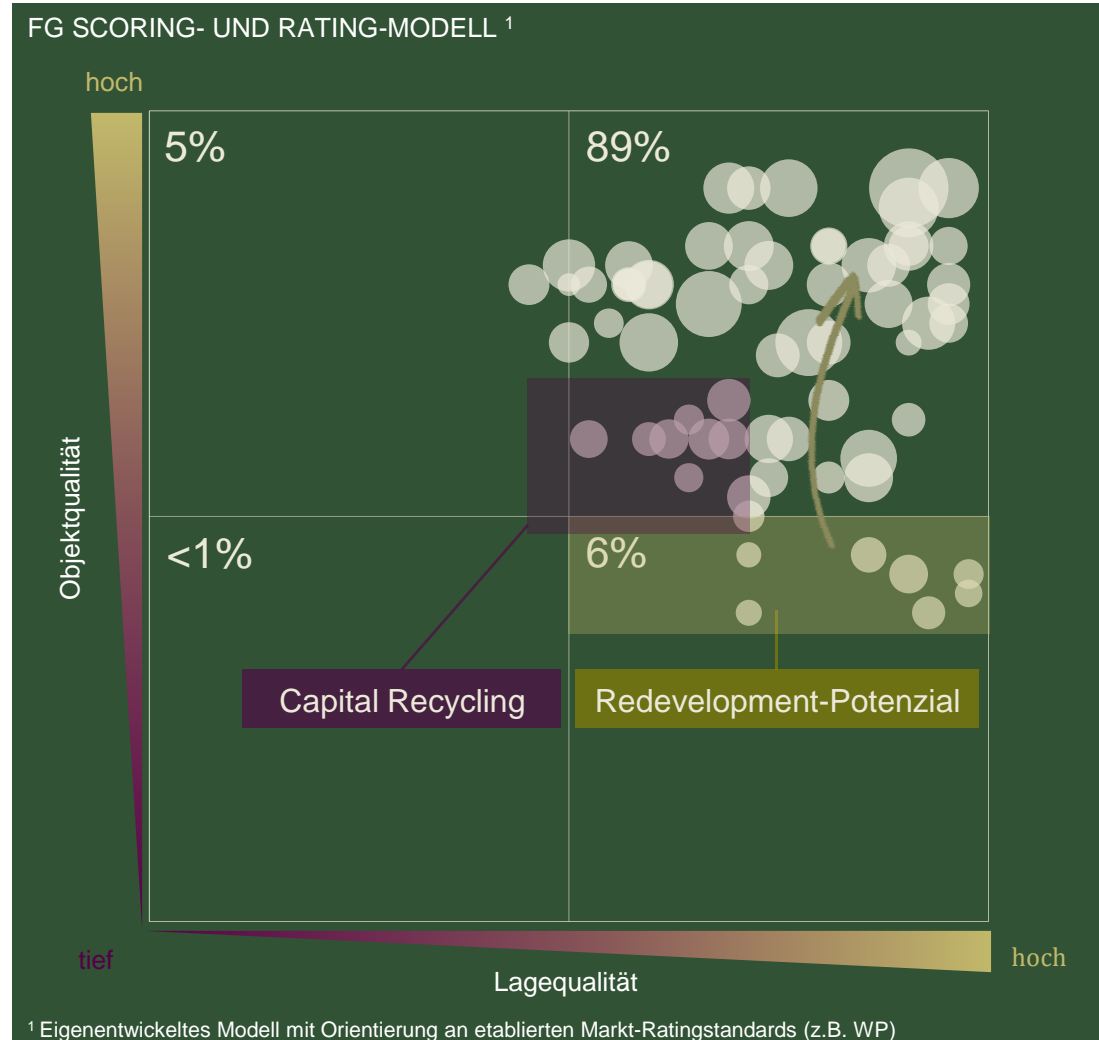


# Immobilienportfolio

## Aktive und systematische Steuerung der Portfolioqualität



Schlieren, Zürcherstrasse 108/110



- Trennung von Liegenschaften mit erhöhtem Capex-Bedarf oder begrenztem Entwicklungspotenzial
- Veräußerung kleiner, strukturell ineffizienter Objekte ausserhalb der Zielstruktur
- Reallokation des Kapitals in qualitativ und strategisch passende Bestands- und Entwicklungsprojekte

- Identifikation von Liegenschaften mit Verdichtungs-, Aufstockungs- oder Repositionierungspotenzial
- Ersatzneubauten, Nachverdichtungen und Repositionierungen zur Steigerung der nachhaltigen Ertragskraft
- Transformation in die angestrebte Qualitätsstruktur mit hoher Lage- und Objektqualität.

# Immobilienportfolio

Capital Re-/Upcycling | gezielte Kapitalrotation zur Stärkung von Rendite, Qualität & Struktur



<sup>1</sup> Transaktionen nach Bilanzstichtag

<sup>2</sup> Netto-Soll-Mietertrag vor Entwicklung; strategische Arrondierung ermöglicht kurz- bis mittelfristige Potenzialhebung

## Marktgetriebene Wertrealisierung

- Realisierung gehobener Wertschöpfung
- Reduktion von Entwicklungs- & Regulierungsrisiken (Josefstr.)
- Verkauf zu attraktiven, marktgetriebenen Konditionen

### Verkaufsvolumen

**CHF 40.90 Mio.**

### Netto-Soll-Mietertrag

**CHF 1.05 Mio.**

## Strukturelle Portfoliooptimierung

- Kleine, ineffiziente Liegenschaften ausserhalb der Zielstruktur
- Historisch gewachsen, jedoch begrenzte Skaleneffekte
- Fokussierung auf strategisch passende, skalierbare Assets

### Verkaufsvolumen

**CHF 19.95 Mio.**

### Netto-Soll-Mietertrag

**CHF 0.79 Mio.**

## Strategische Reallokation & Upcycling

- Erwerb grösserer, neuwertiger & renditestarker Liegenschaften
- Strategische Arrondierung in bestehenden Märkten (Schlieren)
- Rendite- und Qualitätsupgrade

### Kaufvolumen

**CHF 32.30 Mio.**

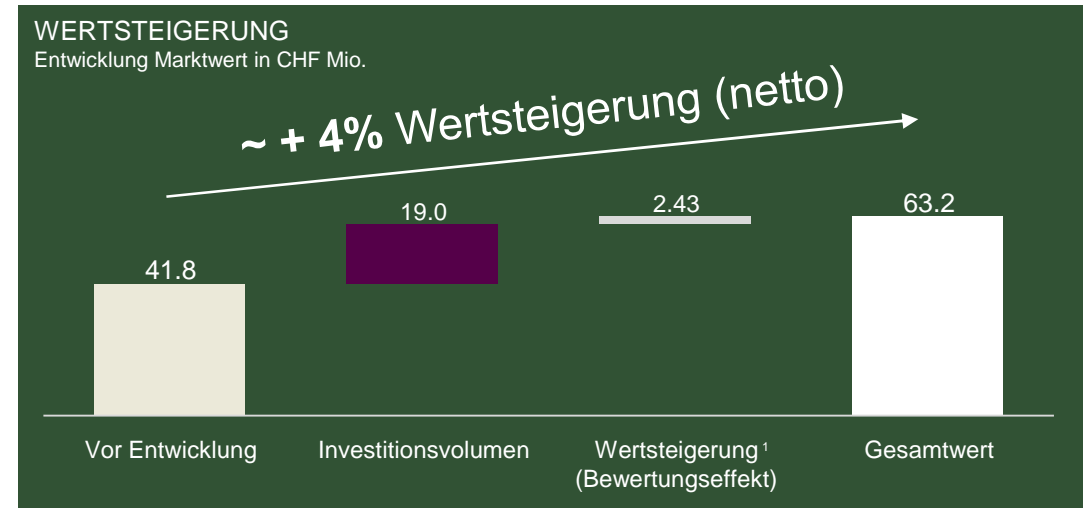
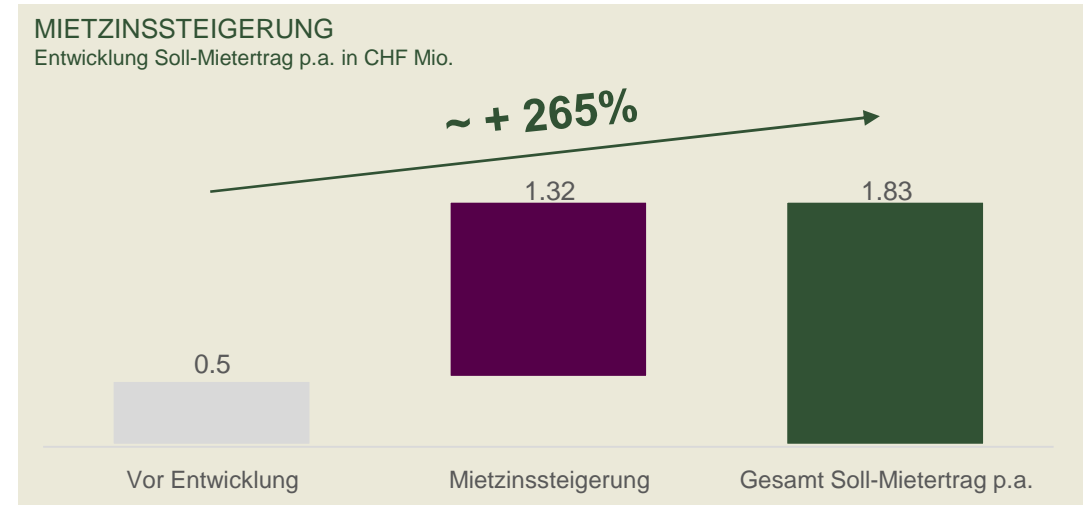
### Netto-Soll-Mietertrag

**CHF 1.07 Mio.<sup>2</sup>**

# Immobilienportfolio

Zürich, Feldblumenweg | Objektdaten nach Fertigstellung

Investitionsart	Anzahl Wohnungen	Nachhaltigkeit
Entwicklung im Neubau	52	Wärmepumpe, PV-Anlage & Mobilitätskonzept

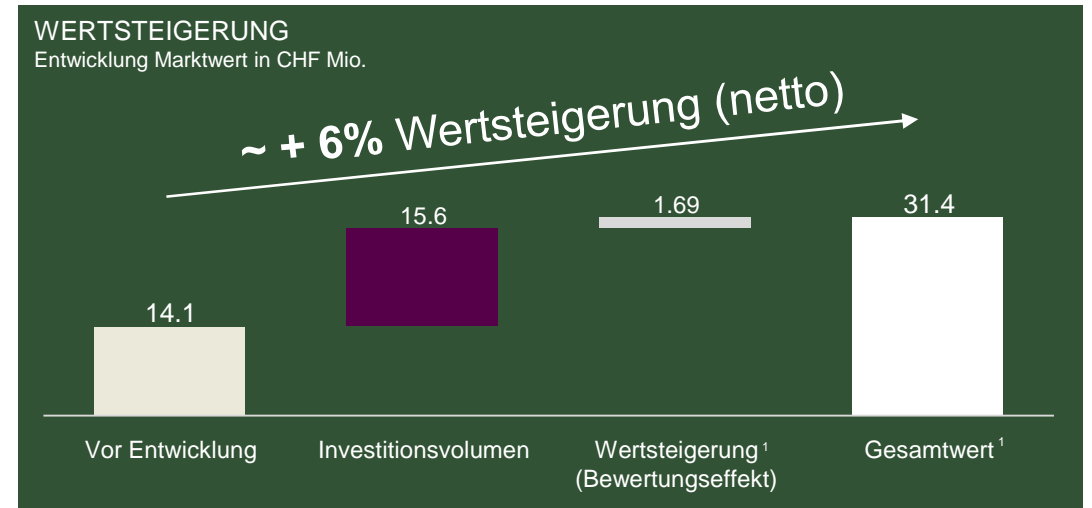
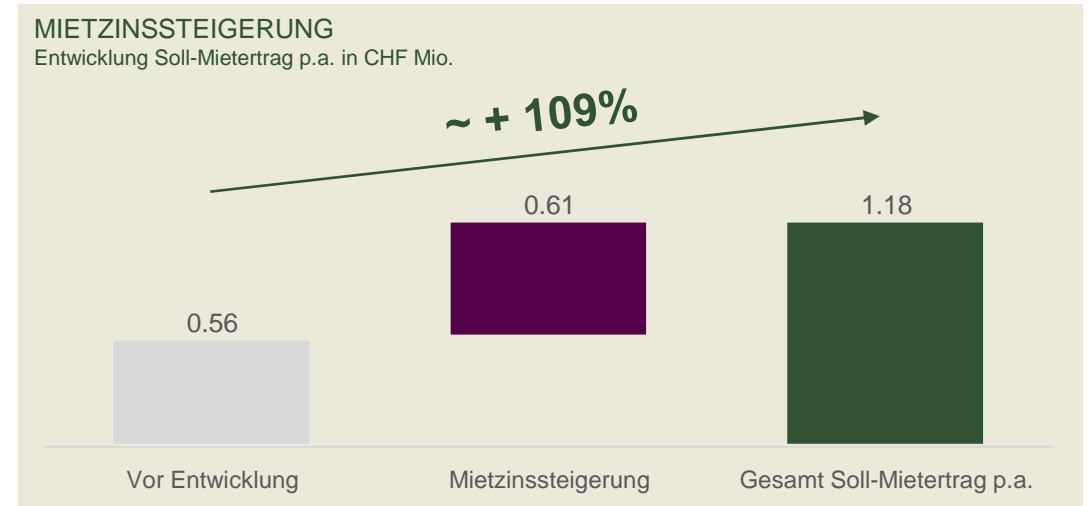
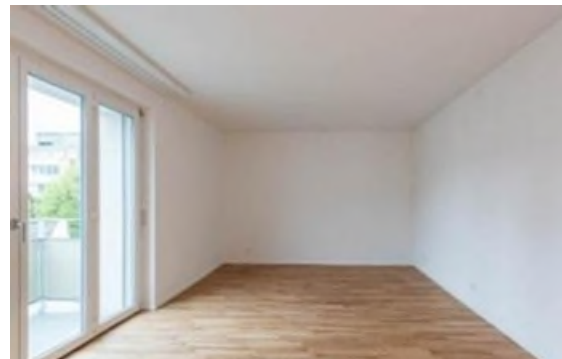
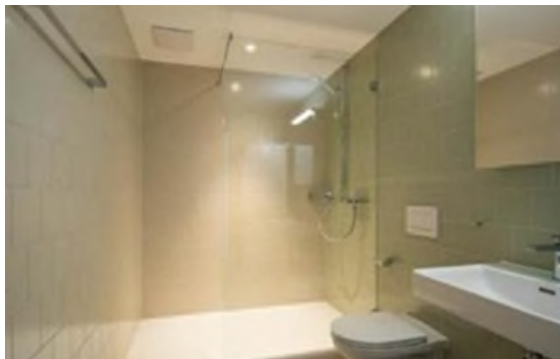


¹ Anmerkung: Wertsteigerung zwischen Zeitpunkt vor Entwicklung und nach Abschluss Entwicklung (31.12.2025)

# Immobilienportfolio

Basel, Claragraben | Objektdaten nach Fertigstellung







Investitionsart	Anzahl Wohnungen	Nachhaltigkeit
<b>Entwicklung im Bestand</b>	<b>60</b>	<b>Fernwärme, PV &amp; Minergie-Standard</b>



<sup>1</sup> Anmerkung: Wertsteigerung zwischen Zeitpunkt vor Entwicklung und nach prognostiziertem Abschluss Entwicklung

# Immobilienportfolio

Pipeline Entwicklungen (■ Bestand | ■ Neubau | ■ Bewilligungsprozess ) | Planwerte

2024	2025	2026	2027	2028	Nettomiete (IST) 2025	Anlagekosten ausstehend	Nettomiete (Soll) per Fertigstellung
	Dietikon, Bollenhofstrasse				-	CHF 3.3 Mio.	<b>CHF 0.75 Mio. p.a.</b>
	Zürich, Hallwylstrasse				CHF 0.02 Mio.	CHF 4.1 Mio.	<b>CHF 0.63 Mio. p.a.</b>
	Zürich, Ekkehardstrasse				CHF 0.12 Mio.	CHF 4.1 Mio.	<b>CHF 0.34 Mio. p.a.</b>
	Wallisellen, Opfikonerstrasse				-	CHF 15.8 Mio.	<b>CHF 1.34 Mio. p.a.</b>
	Zürich, Josefstrasse				CHF 0.18 Mio.	CHF 4.9 Mio.	<b>CHF 0.35 Mio. p.a.</b>
	Zürich, Rigistrasse				CHF 0.26 Mio.	CHF 4.9 Mio.	<b>CHF 0.42 Mio. p.a.</b>
					<b>CHF 0.58 Mio.</b>	<b>CHF 37.1 Mio.</b>	<b>CHF 3.83 Mio. p.a.</b>

# Immobilienportfolio

Dietikon, Bollenhofstrasse | Objektdaten in Realisierung



Investitionsart  
**Entwicklung im  
Neubau<sup>1</sup>**  
<sup>1</sup> Bezug per 1. Februar 2026 erfolgt

Anzahl Wohnungen  
**28**

Nachhaltigkeit  
**Fernwärme,  
PV-Anlage &  
Mobilitätkonzept**



Soll-Mietertrag  
p.a.  
**CHF 0.75 Mio.**

Prognose  
Anlagekosten<sup>1</sup>  
**CHF 20.7 Mio.**

Yield on Cost<sup>1</sup>  
**3.6%**

Anmerkung(en): (1) Inklusive Gesamtkosten für Kauf von Liegenschaft und Land

# Immobilienportfolio

Zürich, Hallwylstrasse | Objektdaten in Realisierung



Soll-Mietertrag  
p.a.

**CHF 0.63 Mio.**

Prognose  
Anlagekosten<sup>1</sup>

**CHF 17.1 Mio.**

Yield on Cost<sup>1</sup>

**3.7%**

Investitionsart

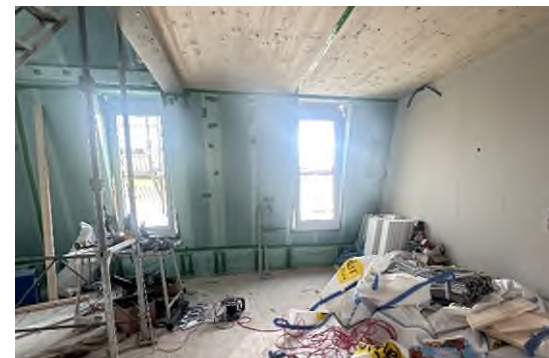
**Entwicklung im  
Bestand**

Anzahl Wohnungen

**10**

Nachhaltigkeit

**Wohnraumerweiterung  
durch Aufstockung,  
Gebäudehülle**



Anmerkung(en): (1) Inklusive Gesamtkosten für Kauf von Liegenschaft und Land

# NACHHALTIGKEIT

04

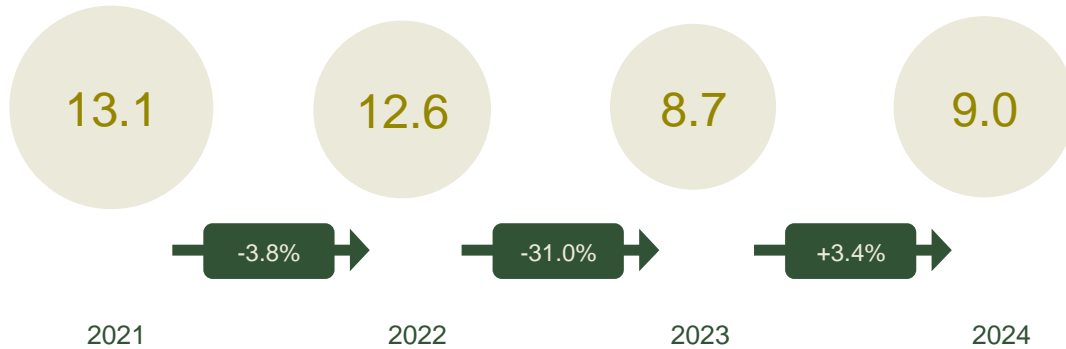


# Energie-/CO<sub>2</sub>-Intensitäten & Absenkpfad

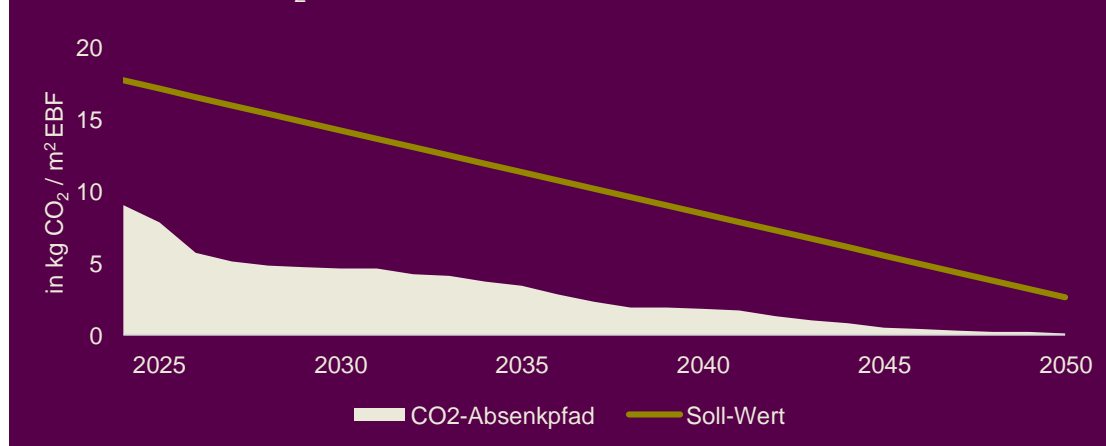
Netto-Null-Emissionen bis 2050 im Fokus

## CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT

in kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup> EBF, klimabereinigt



## ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT



## ENTWICKLUNG KENNZAHLEN & OUTLOOK

- Kurzfristiger Anstieg der CO<sub>2</sub>-Intensität aufgrund klimabereinigter Korrektur der Verbrauchsdaten
- 9.0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF – klar unter REIDA Peer Wohnen (13.3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF, 2024)
- Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie mit Portfolio-transformation in Richtung Netto-Null 2050 und erfolgreicher Einhaltung der Soll-Werte des Absenkpfad

## FRAMEWORKS NACHHALTIGKEIT



# AUSBLICK

05



# Ausblick

## Wohnschutzinitiative Zürich; Auswirkung auf das FREN Portfolio



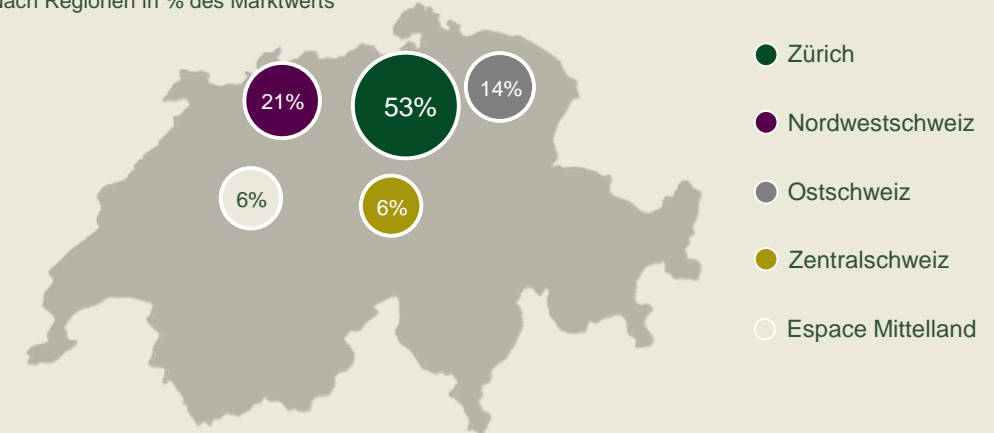
Glattbrugg, Talackerstrasse 53b

### INITIATIVEN

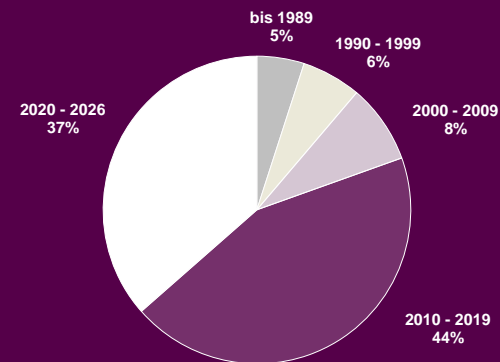
- «Wohnschutzinitiative» Änderung Gesetz über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung
- Volksinitiative für mehr günstige und gemeinnützige Wohnungen «Wohnungsinitiative»
- Wohneigentums-Initiative
- Starthilfe-Initiative

### VERTEILUNG DER OBJEKTE

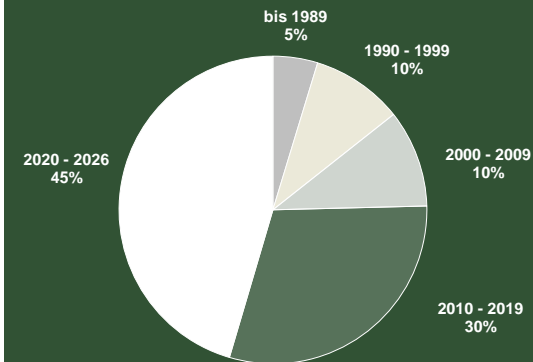
Nach Regionen in % des Marktwerts



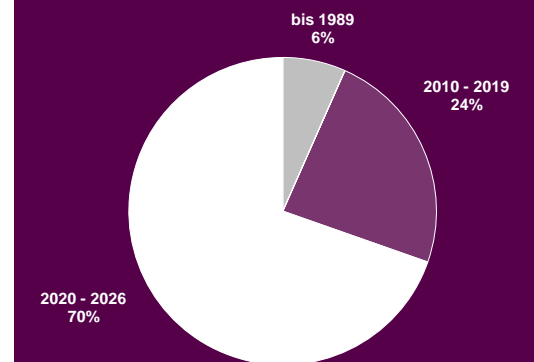
### TECHNISCHE ALTERSKLASSE (TA) PORTFOLIO



### TA KANTON ZÜRICH



### TA STADT ZÜRICH



# Ausblick



Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26



## Netto-Soll-Mietertrag

2026 rund CHF 44.9 Mio.

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



## Leerstandsquote

< 1.75%

Leichte Anpassung aufgrund längerer Absorptionszeit bei Erst- bzw. Wiedervermietungen



## Operatives Ergebnis

> CHF 0.60

Stabiler Reingewinn pro Aktie, ohne Neubewertung nach erfolgter KE



## Eigenkapitalquote

Bandbreite 40 – 45%

Anpassung der Bandbreite durch den Verwaltungsrat



## Capital Re-/Upcycling

Integrierter Bestandteil der Anlagestrategie

Selektive Akquisitionen mit zusätzlichem Wachstumspotenzial



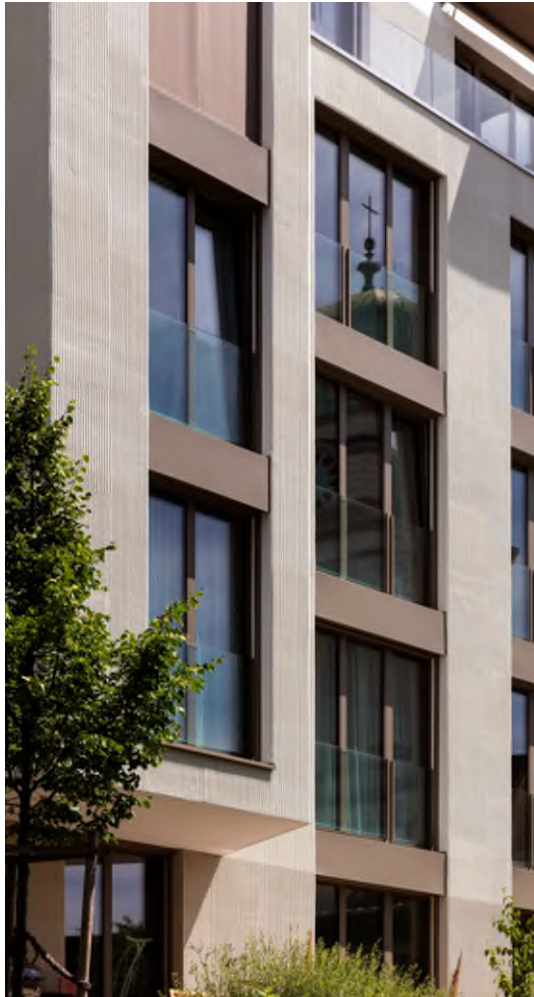
## Energie- und Emissionsintensitäten

Konsequente Weiterführung der Nachhaltigkeitsstrategie

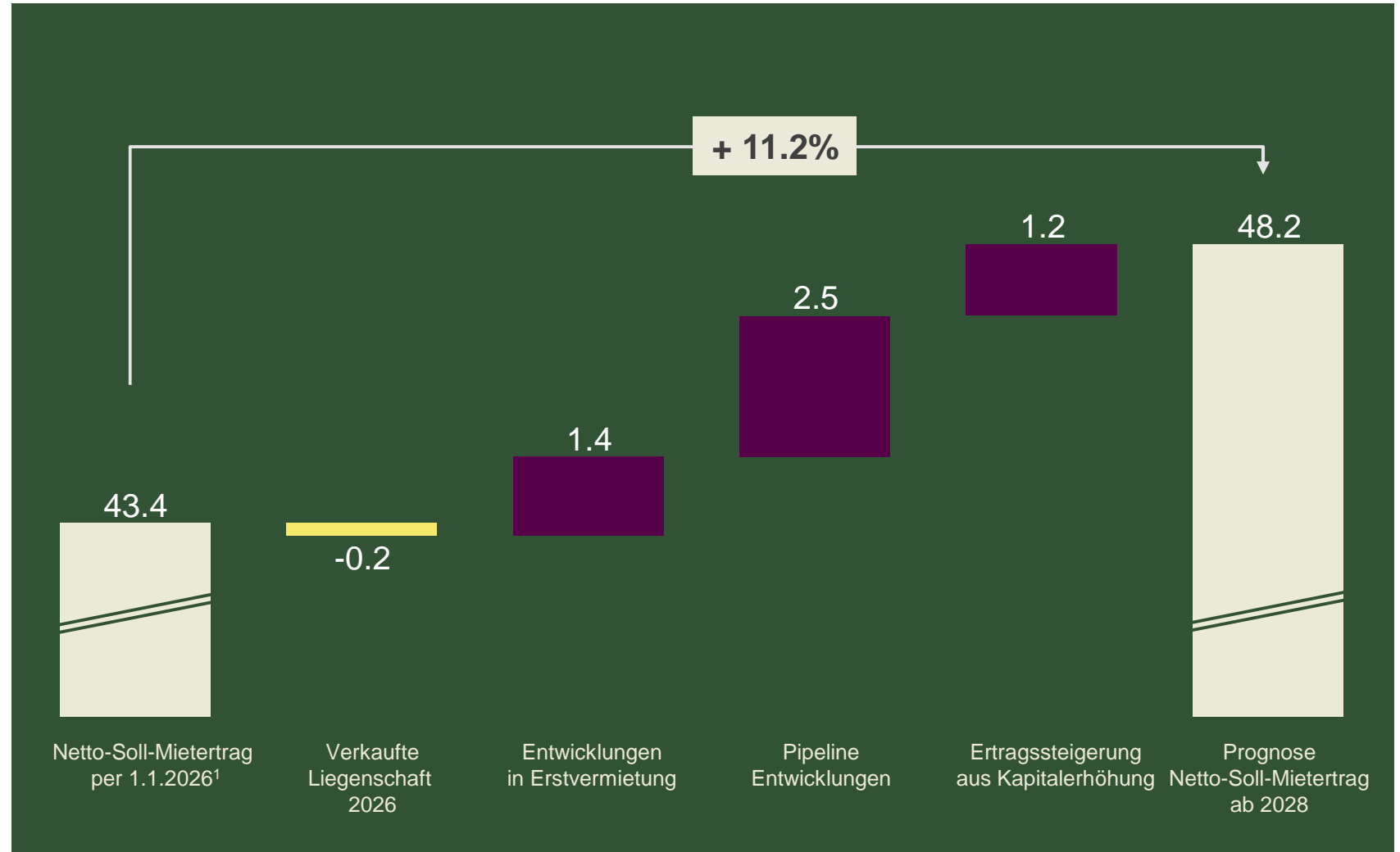
Teilnahme REIDA sowie GRESB

# Ausblick

Approximative Entwicklung Netto-Soll-Mietertrag in CHF Mio.



Zürich, Geibelstrasse 49



Anmerkung(en): (1) Soll-Mieterzinseinnahmen per 1.1.2026 gemäss JLL (Projekt bereinigt)

# Ausblick

## Berichterstattung und Agenda

### BERICHTERSTATTUNG



[gb.fundamentarealestate.ch](https://gb.fundamentarealestate.ch)

### AGENDA



Ordentliche  
Generalversammlung  
⇒ 1. April 2026



Publikation  
Halbjahresbericht 2026  
⇒ 2. September 2026

# APPENDIX

05



# Ihre Ansprechpersonen

## Client Relations

---



**Monika Gadola Hug**

Head Client Relations

+41 58 317 16 31  
monika.gadolahug@sps.swiss



**Joël Roth**

Client Relations

+41 41 444 24 58  
joel.roth@sps.swiss



**Nemanja Malesevic**

Client Relations

+41 58 317 16 94  
nemanja.malesevic@sps.swiss



**Seraina Kratzer**

Client Relations

+41 58 317 16 77  
seraina.kratzer@sps.swiss



**Delphine Multone**

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 300 83 20  
delphine.multone@sps.swiss



**Olivier de Denon**

Client Relations, Suisse Romande

+41 58 317 17 01  
olivier.dedenon@sps.swiss



**Fundamenta Real Estate AG**

**Poststrasse 4a**

**CH-6300 Zug | Schweiz**

**Telefon: +41 41 444 22 22**

**[www.fundamentarealestate.ch](http://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.