



Fundamenta Real Estate AG

Präsentation Halbjahresergebnis 2025

3. September 2025



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

Geschäftshalbjahr 2025

Highlights

PORTFOLIOWERT
in CHF Mio.

1'222

1.3%
Leerstandsquote

NETTO-IST-MIETERTRAG
in CHF Mio.

21.0

+0.4%
Like-for-Like

REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG
in CHF Mio.

10.3

+12.4%
Wachstum

ERFOLG AUS VERKAUF
in CHF Mio.

4.5

12.5%
über Bilanzwert vor Verkauf

NAV NACH LATENTEN STEUERN
pro Aktie, in CHF

17.41

7.3%
Return on Equity (annualisiert)

AUSSCHÜTTUNG
in CHF, pro Aktie

0.60

+9.1%
Erhöhung ggü. Vorjahr

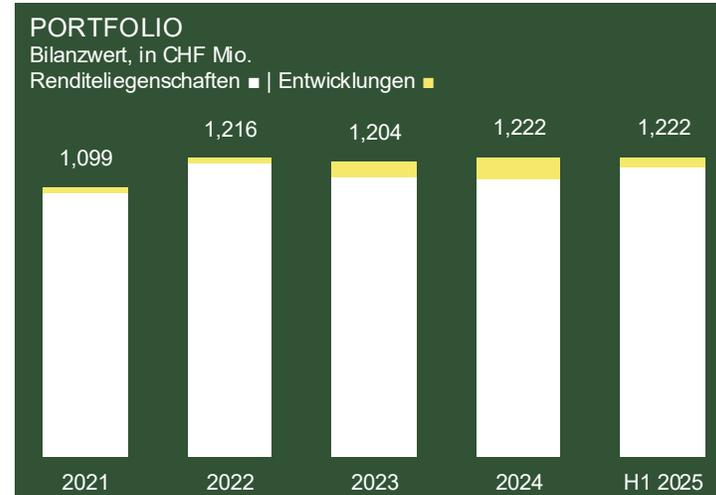


Finanzkennzahlen



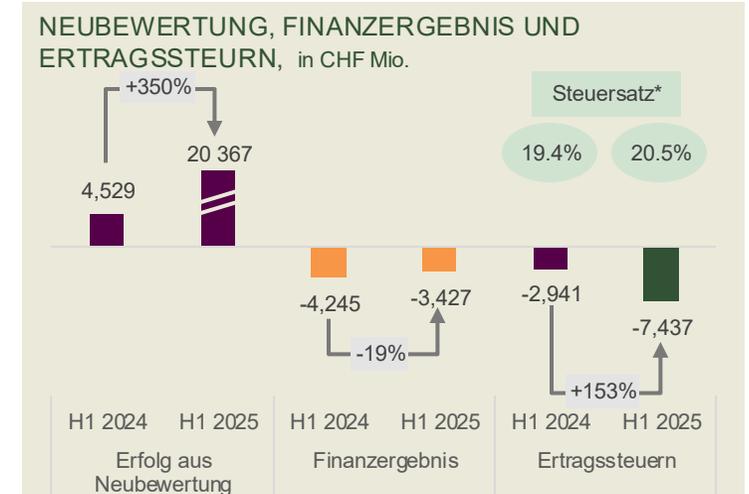
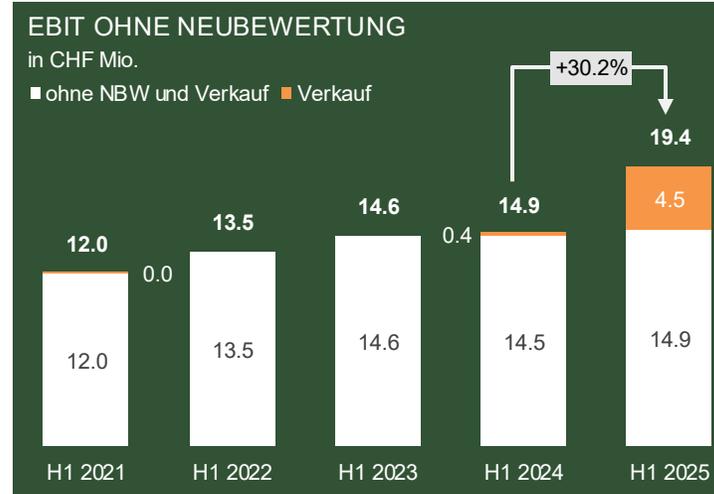
Stabile Portfolioentwicklung trotz Devestitionen

Reduzierter Betriebsaufwand trotz wachsendem Mietertrag

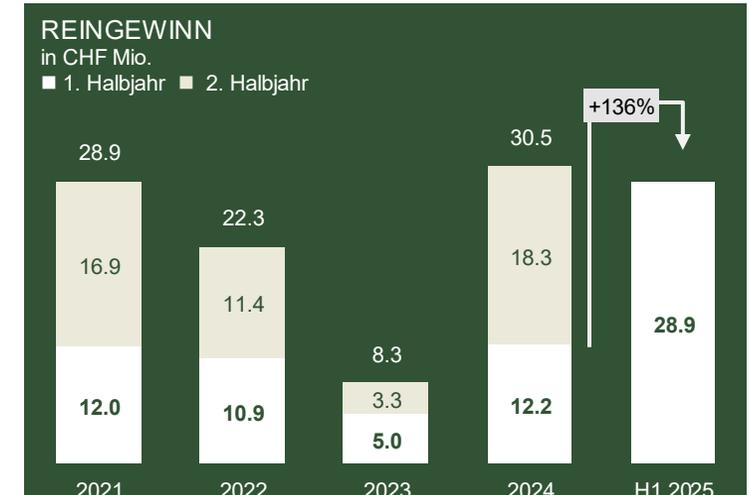
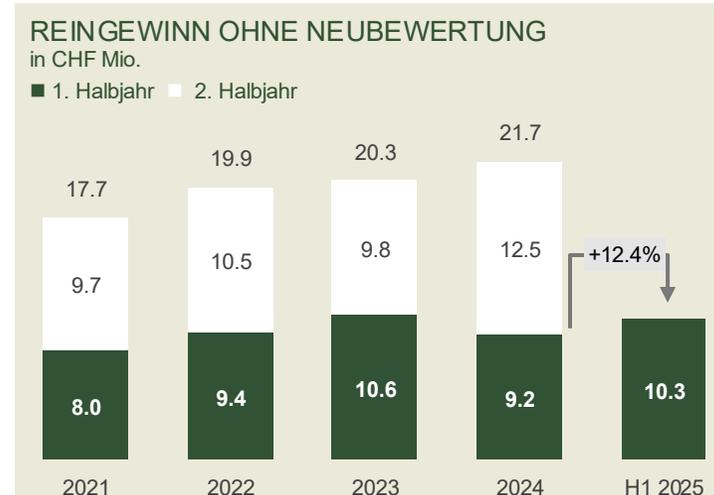


Gesteigertes operatives Ergebnis

Reingewinn ohne Neubewertung um 12.4% gesteigert



* Basis EBT



Geschäftshalbjahr 2025

Ausgewählte Finanzkennzahlen - Erfolgsrechnung

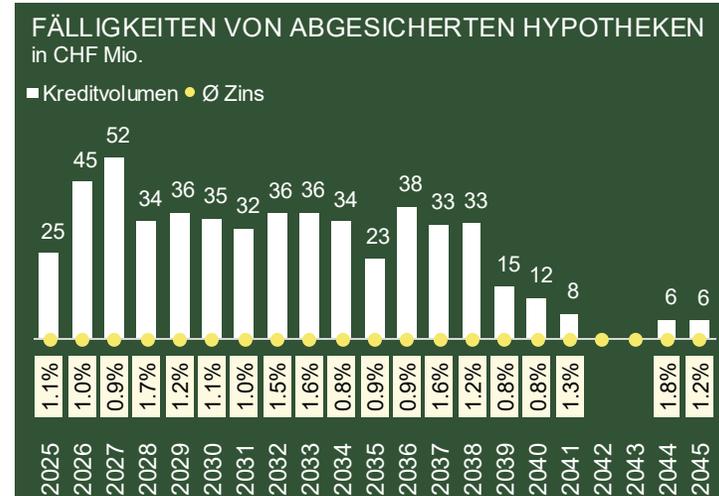
		H1 2025	H1 2024	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	20 954	20 668	+1.4%
Betriebsaufwand	TCHF	-6 046	-6 182	-2.2%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	20 367	4 529	+349.7%
Erfolg aus Verkauf	TCHF	4 454	384	+1'060.4%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	39 746	19 418	+104.7%
Finanzergebnis	TCHF	-3 427	-4 245	-19.3%
Ertragssteuern	TCHF	-7 437	-2 941	+152.9%
Reingewinn	TCHF	28 882	12 232	+136.1%
Eigenkapitalrendite (ROE, annualisiert)	%	7.3	4.3	
Reingewinn pro Aktie	CHF	0.96	0.41	+136.1%
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19 379	14 889	+30.2%
Reingewinn	TCHF	10 326	9 190	+12.4%
Reingewinn pro Aktie	CHF	0.34	0.31	+12.4%

- Erhöhung des Netto-Ist-Mietertrags um 1.4% trotz Devestitionen Ende 2024.
- Reduktion des Betriebsaufwands um - 2.2% trotz erhöhtem Netto-Ist-Mietertrag.
- Zwei Liegenschaften in der Stadt Zürich und eine in Richterswil (ZH) konnten 12.5% über Bilanzwert verkauft werden.
➔ Verkaufserfolg von CHF 4.5 Mio. vor Steuern
- Erhöhte Ertragsteuern aufgrund Steigerung des Gewinnniveaus und Einmaleffekt im Vorjahr (Auflösung von Verlustvorträgen).
- Steigerung des ordentlichen Reingewinns aufgrund Neubewertungseffekt und Verkaufserfolg auf CHF 28.9 Mio. Reingewinn ohne Neubewertung bei CHF 10.3 Mio. bzw. CHF 0.34 pro Aktie.

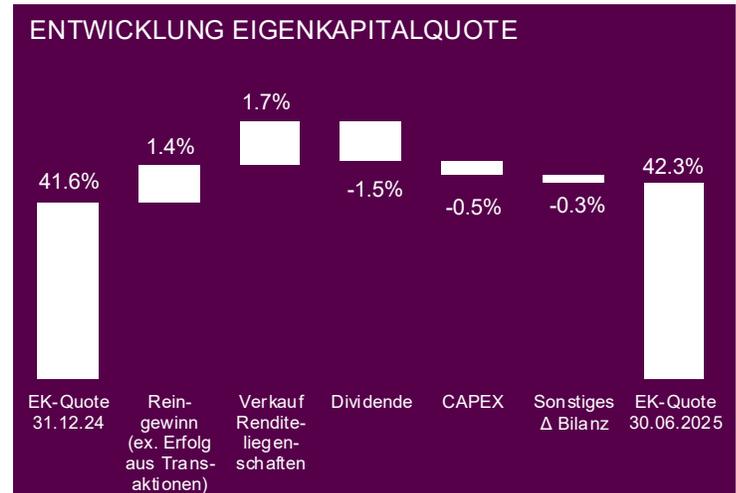
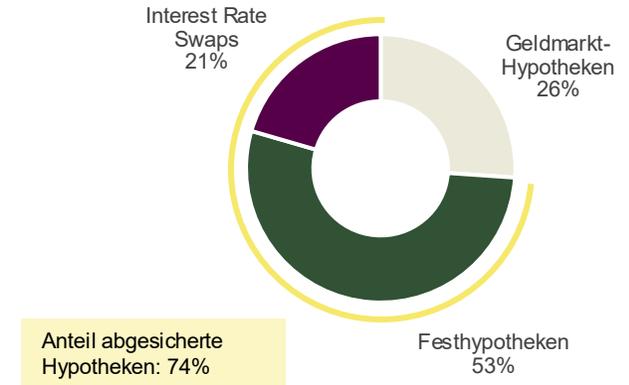
Erhöhung der Eigenkapitalquote trotz Dividendenausschüttung



Amriswil, Kreuzlingerstrasse



STRUKTUR DER HYPOTHEKEN



Geschäftshalbjahr 2025

Ausgewählte Finanzkennzahlen – Bilanz & Finanzierung

		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 235 667	1 231 797	+ 0.3%
Fremdkapital	TCHF	712 417	719 392	- 1.0%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>TCHF</i>	<i>643 018</i>	<i>659 053</i>	<i>- 2.4%</i>
Eigenkapital	TCHF	523 249	512 405	+ 2.1%
Eigenkapitalquote	%	42.3	41.6	
Loan-to-value (LTV)	%	52.6	53.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	%	1.0	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.3	6.5	

- Trotz Dividendenausschüttung erhöht sich die Eigenkapitalquote auf 42.3% u.a. dank gutem operativem Ergebnis, Erfolg aus Neubewertung und Verkauf dreier Liegenschaften.
- Stichtagsbezogener durchschnittlicher Zinssatz sinkt von 1.2% per Ende 2024 auf 1.0%.
- Trotz sinkendem Durchschnittszinssatz verbleibt die durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten bei 6.3 Jahren.

Aktienperformance übertrifft Benchmarkindex



Hirwil, Zürichstrasse 60a/b



Geschäftshalbjahr 2025

Ausgewählte Aktienkennzahlen

		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	16.80	+8.3%
Börsenkapitalisierung	MCHF	547	505	+8.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern	CHF	19.22	18.73	+2.6%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	17.41	17.04	+2.1%
Prämie / Discount	%	+4.6	-1.4	
Ausschüttung pro Aktie	CHF	0.60	0.60	±0.0%

- Aktienkurs steigt im 1. Halbjahr 2025 um 8.3% auf CHF 18.20.
- NAV pro Aktie bei CHF 19.22 vor bzw. CHF 17.41 nach latenten Steuern.
- Prämie zum NAV nach latenten Steuern bei 4.6%.
- Gegenüber 2024 wurde im H1 2025 eine um 9.1% höhere Dividende von CHF 0.60 pro Aktie ausgeschüttet. Sie erfolgte wiederum aus den Kapitaleinlagereserven und ist somit verrechnungssteuerfrei.



Immobilienportfolio

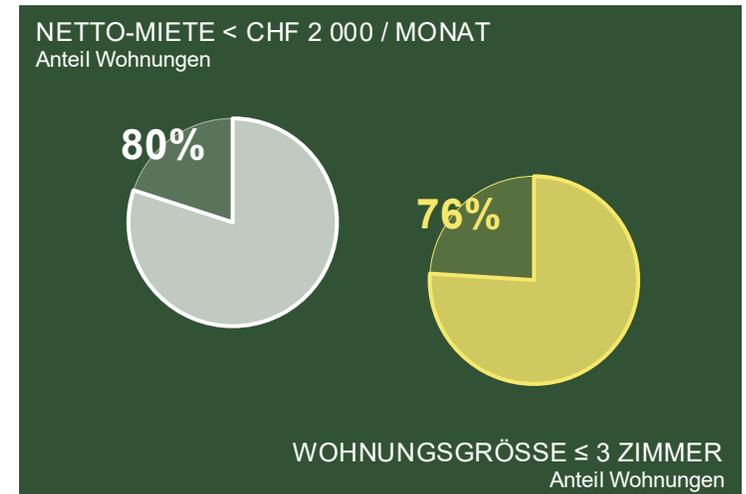
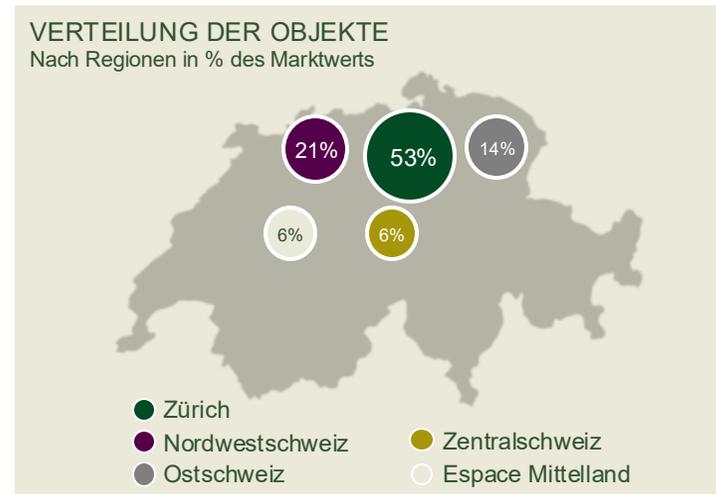
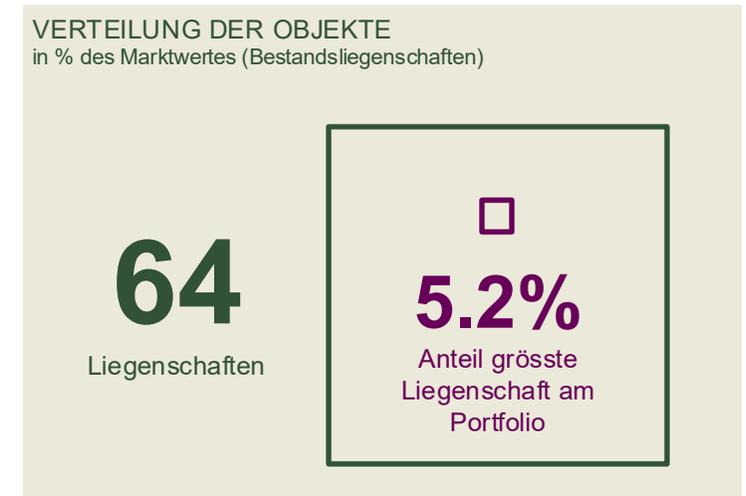
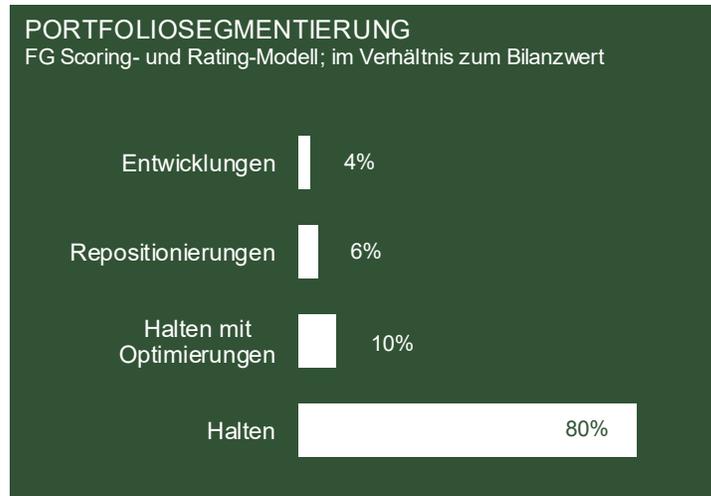


Immobilienportfolio

Struktur



Zürich, Geibelstrasse 49

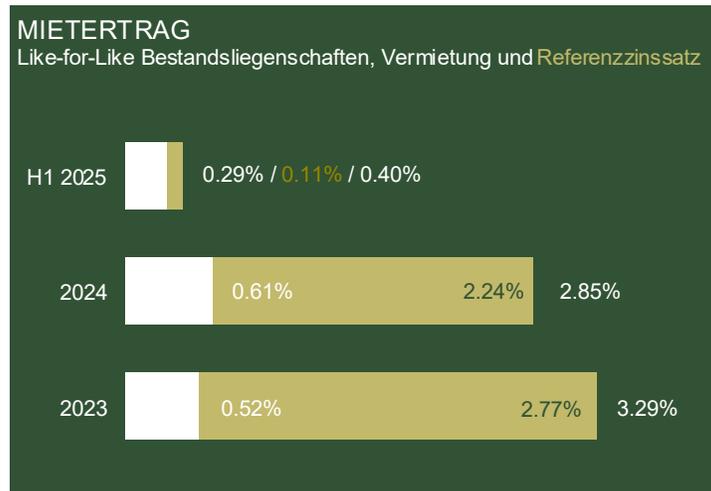
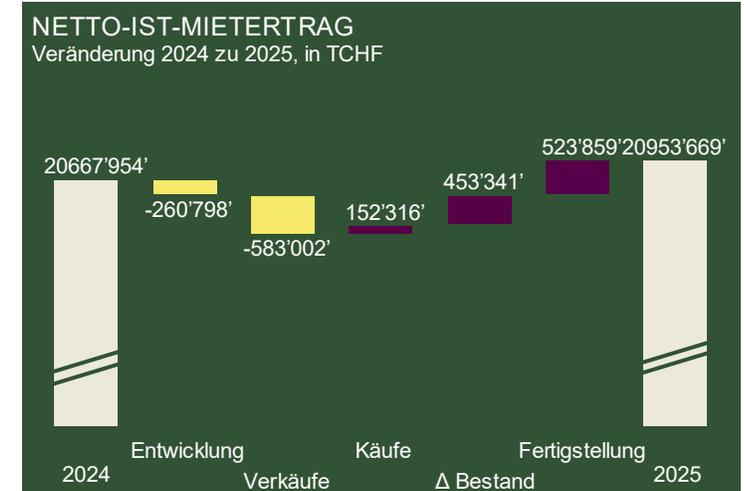
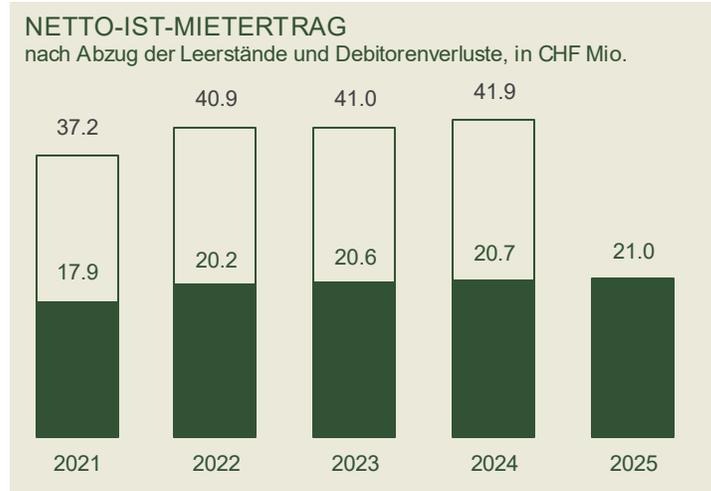


Immobilienportfolio

Mietertrag



Dietikon, Oberdorfstrasse



Nachhaltiges Ertragswachstum trotz Portfoliumschichtungen

- **Netto-Ist-Mietertrag steigt um 1.4%** auf ein Rekordniveau von CHF 21.0 Mio.
- **Mieterhöhungen** im Bestand und Erträge aus Fertigstellung haben Ertragsrückgänge durch Entwicklungen und Verkäufe **überkompensiert**
- **Like-for-Like Erhöhung der Bestandsmieten**

Immobilienportfolio

Vertragsmiete

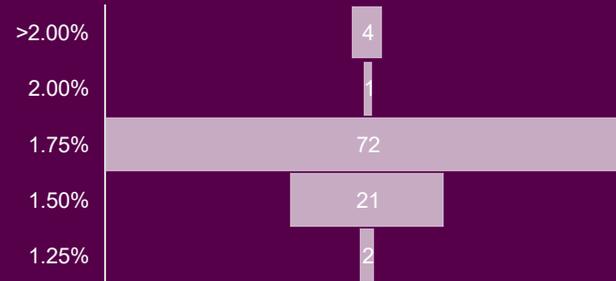


Basel, Delsbergerallee

STAND REFERENZZINSSATZ

Anteil nach Mietverhältnissen

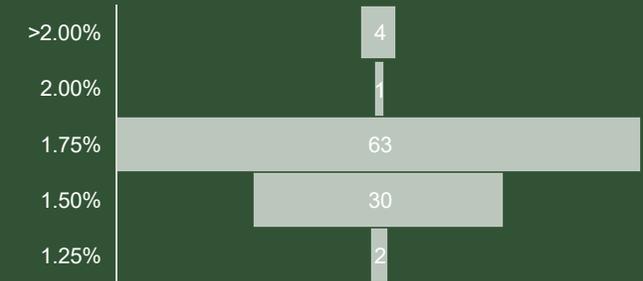
Juni 2025 – Verteilung in %



STAND REFERENZZINSSATZ

Anteil nach Mietverhältnissen

Oktober 2025 – Verteilung in %



Stabile Erträge trotz Zinssenkung

- Infolge Referenzzinssatzsenkung auf 1.25% besteht ein mögliches Anpassungsrisiko von ca. -3.7%
- **Aktives** Mietmanagement **sichert langfristige Wertstabilität und Ertragskraft**

POTENZIAL MIETERTRAG

Bruttomieten vs. Marktmieten



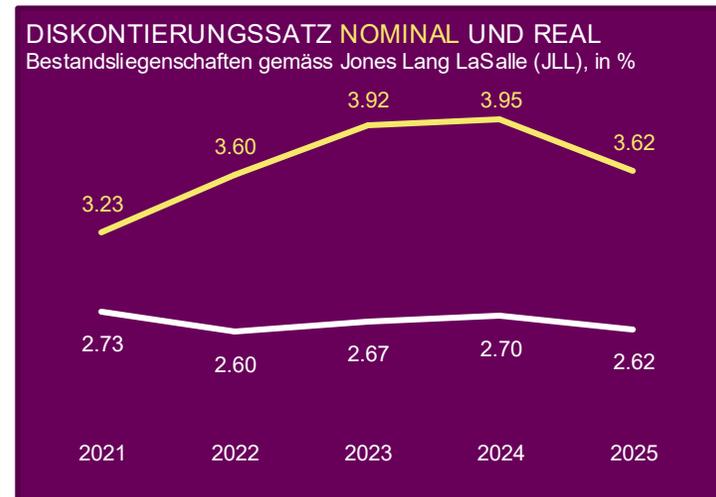
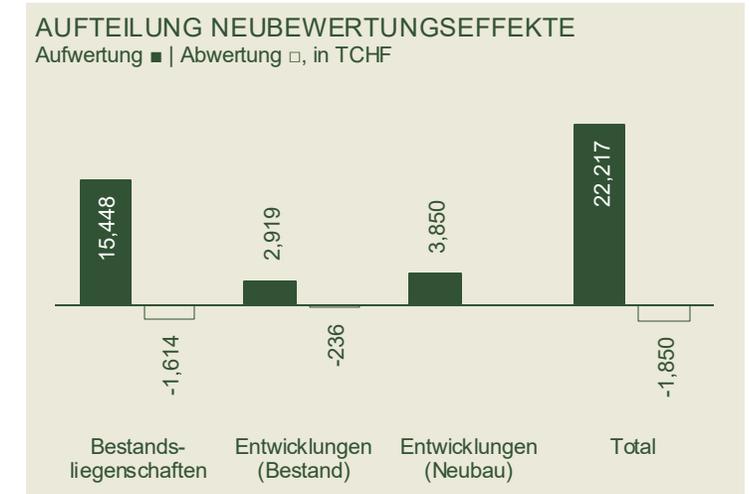
1.7%

Immobilienportfolio

Bewertung | Rating



Zofingen, Riedtalstrasse

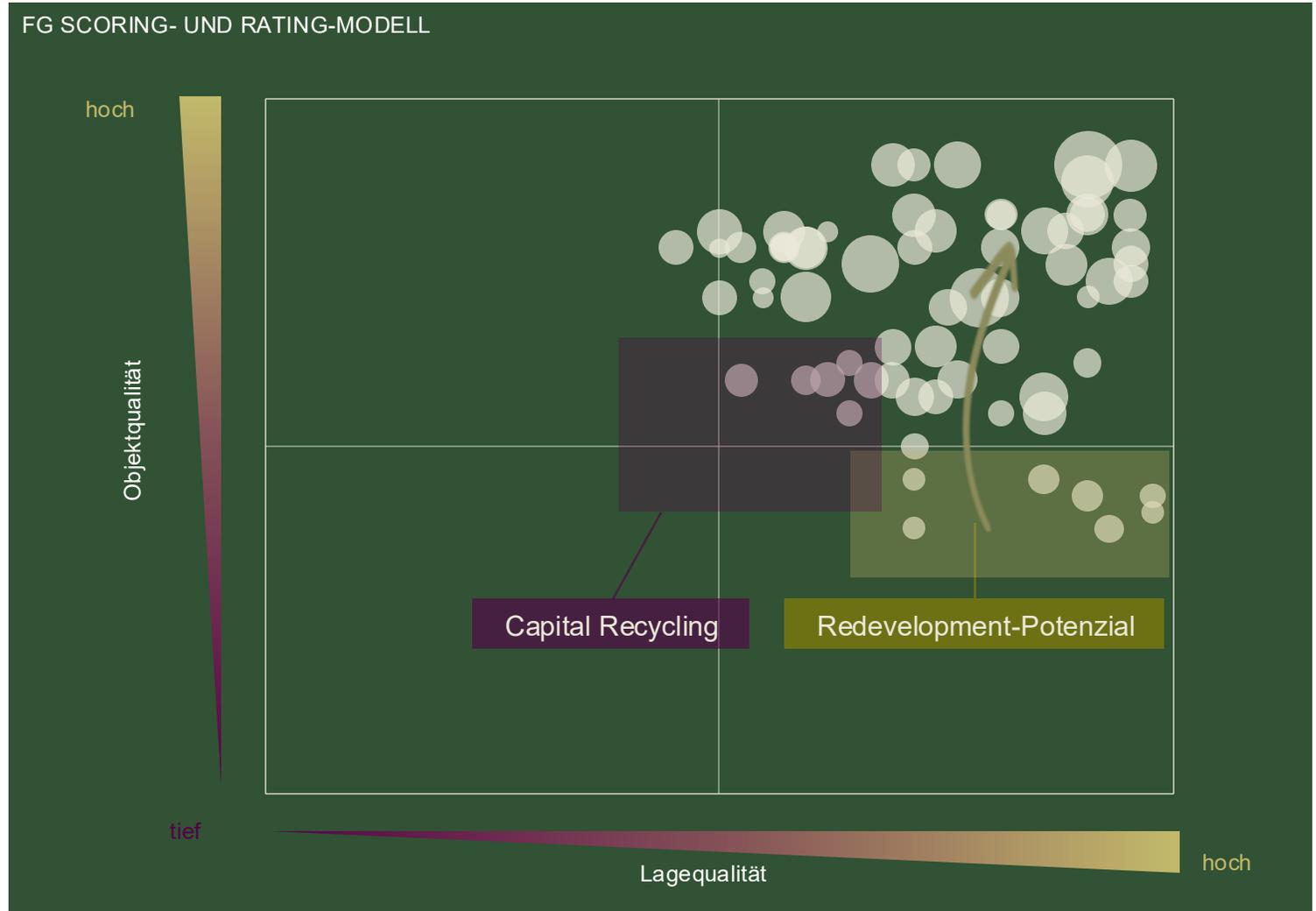


Nachhaltige Wertsteigerung durch aktives Portfolio-Management

- **Aufwertungserfolg von CHF 20.4 Mio.** – ein klares Zeichen für die Stärke und Qualität des Immobilienportfolios
- **Gezielte Kapitalrotation:** Verkaufserlöse wurden in **wachstumsstarke Entwicklungsprojekte** reinvestiert und zur Stärkung der Eigenkapitalquote genutzt

Immobilienportfolio

Aktive Portfoliobewirtschaftung



Immobilienportfolio

Capital Recycling | Verkaufte Liegenschaften

Zürich, Ottostrasse 17



Richterswil, Sydedruckweg 6



Zürich, Josefstrasse 182



Baujahr | Sanierung

1899 | 2019

2018

1910 | diverse

Anzahl Wohnungen

10

13

10

Netto-Soll-Mietertrag

CHF 0.40 Mio.

CHF 0.37 Mio.

CHF 0.26 Mio.

Verkaufserlös

CHF 40.9 Mio.

Erfolg aus Verkauf

CHF 4.5 Mio.

Immobilienportfolio

Basel, Claragraben | nach Repositionierung



Marktwert¹ + 110%

Ertragspotenzial¹ + 34%

1) Vergleich Werte vor und nach Repositionierung

Investitionsart

Entwicklung
im Bestand

Anzahl
Wohnungen

60

Nachhaltigkeit

FW, PV,
Minergie-
Standard,

Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 1.16 Mio.



Immobilienportfolio

Zürich, Feldblumenweg | nach Entwicklungsvorhaben



Investitionsart

Entwicklung
im Bestand

Anzahl
Wohnungen

52

Nachhaltigkeit

EWP, PV

Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 1.83 Mio.



Marktwert¹

+ 63%

Ertragspotenzial¹

+ 264%

1) Vergleich Werte vor und nach Ersatzneubau

Immobilienportfolio

Pipeline Entwicklungen (■ Bestand ■ Neubau) | Planwerte

2024	2025	2026	2027	Netto-Ist-Mietertrag 2025	Netto-Soll-Mietertrag nach Entwicklung	restliches Investitionsvolumen
	Dietikon, Bollenhofstrasse			-	~ CHF 0.65 Mio. p.a.	~ CHF 7.8 Mio.
	Zürich, Hallwylstrasse			CHF 14'716	~ CHF 0.53 Mio. p.a.	~ CHF 6.4 Mio.
	Zürich, Ekkehardstrasse			CHF 91'615	~ CHF 0.34 Mio. p.a.	~ CHF 4.3 Mio.
	Wallisellen, Opfikonerstrasse			-	~ CHF 1.34 Mio. p.a.	~ CHF 19.5 Mio.
				CHF 106'331	~ CHF 2.86 Mio. p.a.	~ CHF 38.0 Mio.

Immobilienportfolio

Approximative Entwicklung Netto-Soll-Mietertrag, in CHF Mio.



¹ Soll-Mietzinseinnahmen per 1.1.2025 gemäss JLL (Projekt bereinigt)



Ausblick

Ausblick



1

Attraktiver und stabiler Schweizer Immobilienmarkt, geprägt durch zunehmender Wohnungsknappheit

2

Qualitativ hochwertiges Portfolio mit ausschliesslichem Fokus auf Wohnimmobilien

3

Positive Wachstumsdynamik der Mieteinnahmen mit weiterem Steigerungspotential

4

Gesicherte Entwicklungspipeline mit zusätzlichem Wachstumspotential

5

Immobilienportfolio mit signifikantem Wachstums- und Wertsteigerungspotential und attraktiver Dividendenpolitik

6

Erfahrene Asset Manager mit ganzheitlichem Ansatz und fachspezifischen Experten innerhalb der Swiss Prime Site Solutions

Ausblick

Einfluss auf das Geschäftsmodell



Ertrag aus Vermietung

2025

Netto-Soll-Mietertrag rund CHF 42.6 Mio.

Mittelfristig

Stabile Mieterträge; Fertigstellung der Entwicklungsprojekte stärken sukzessive die Ertragskraft

Langfristig

Weitere Ertragsstärkung durch Umsetzung der geplanten Entwicklungen im Bestand und Neubau



Leerstandsquote

Konstante Leerstandsquote
< 1.5%



Operatives Ergebnis

Stabiler Reingewinn
pro Aktie, ohne Neubewertung
CHF > 0.60



Eigenkapitalquote

Eigenkapitalquote von >40%

Verwaltungsrat prüft eine Kapitalerhöhung
für das vierte Quartal 2025

Mittelfristig

Stärkung der Eigenkapitalquote



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

Review Nachhaltigkeitsstrategie 2026 - 2030

Ausblick

Berichterstattung und Agenda

BERICHTERSTATTUNG



gb.fundamentarealestate.ch

AGENDA



Ordentliche
Generalversammlung
⇒ 1. April 2026



Publikation
Geschäftsbericht 2025
⇒ 11. März 2026



Q&A





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 Veröffentlichung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zum Erwerb von Effekten der Gesellschaft dar und ist kein Prospekt oder eine ähnliche Mitteilung im Sinne der Artikel 35 ff. oder 69 des Schweizer Finanzdienstleistungsgesetzes. Kopien dieser Veröffentlichung dürfen nicht in Rechtsordnungen versandt, dort verbreitet, von dort aus versandt oder anderweitig öffentlich zugänglich gemacht werden, in denen dies gesetzlich verboten oder untersagt ist. Das Angebot und die Kotierung erfolgen ausschliesslich auf der Grundlage eines Prospekts, der veröffentlicht werden soll. Eine Anlageentscheidung bezüglich der öffentlich angebotenen Effekten der Gesellschaft sollte ausschliesslich auf der Grundlage des Prospekts getroffen werden. Der Prospekt wird zu gegebener Zeit veröffentlicht und wird kostenlos verfügbar sein.

Diese Veröffentlichung kann bestimmte zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, z. B. Aussagen, die Begriffe wie "glauben", "annehmen", "erwarten", "prognostizieren", "vorhersagen", "können", "könnten", "dürften", "werden" oder ähnliche Ausdrücke enthalten. Solche zukunftsgerichteten Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Unsicherheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Leistung der Gesellschaft erheblich von den in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommenen abweichen. Vor dem Hintergrund dieser Unsicherheiten sollten sich Leser nicht auf zukunftsgerichtete Aussagen verlassen. Die Gesellschaft übernimmt keine Verantwortung für die Aktualisierung zukunftsgerichteter Aussagen oder deren Anpassung an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen.