



# Fundamenta Real Estate AG

## Präsentation Jahresergebnis 2024

12. März 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

# Geschäftsjahr 2024

## Highlights

PORTFOLIOWERT  
in CHF Mio.

1'222

1.3%  
Leerstandsquote

NETTO-IST-MIETERTRAG  
in CHF Mio.

41.9

+2.9%  
Like-for-Like

REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG  
in CHF Mio.

21.7

+6.9%  
Wachstum

VERKAUFSERFOLG  
in CHF Mio.

36.5

15.8%  
über Bilanzwert vor Verkauf

NAV NACH LATENTEN STEUERN  
pro Aktie, in CHF

17.04

6.3%  
Return on Equity

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG  
pro Aktie, in CHF

0.60

+9.1%  
Erhöhung

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a courtyard. The building features a mix of light-colored concrete and dark wood paneling, with large windows and balconies. The courtyard in the foreground is paved and contains a concrete fire pit, a bicycle, and some greenery. A string of white laundry is hanging across the courtyard. The sky is blue with some clouds.

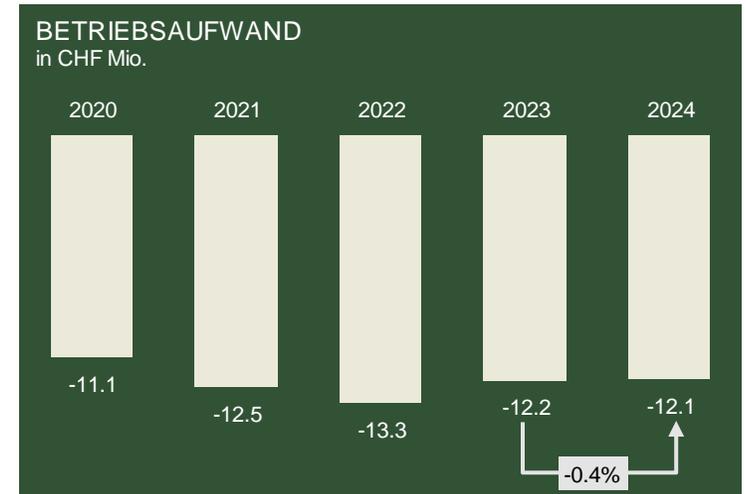
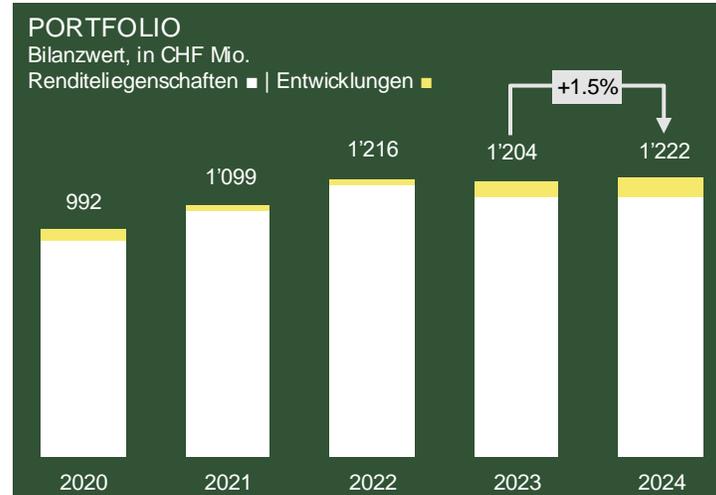
# Finanzkennzahlen

# Wachstum des Mietertrags trotz Devestitionen

Unterproportionales Wachstum des Betriebsaufwandes

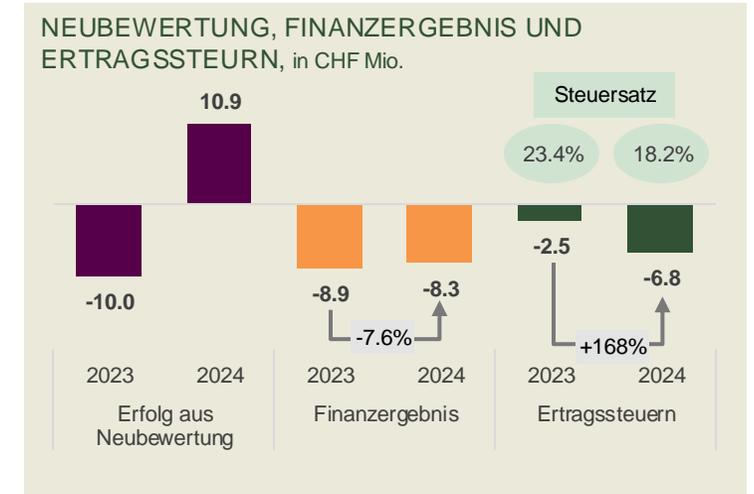
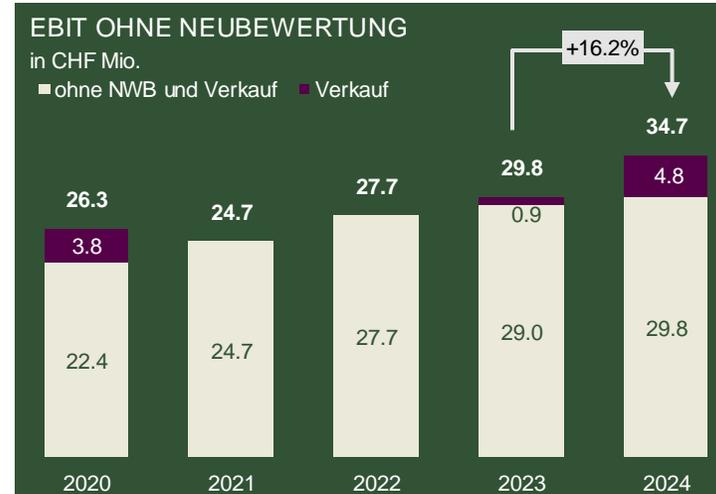


Zürich, Geibelstrasse 49

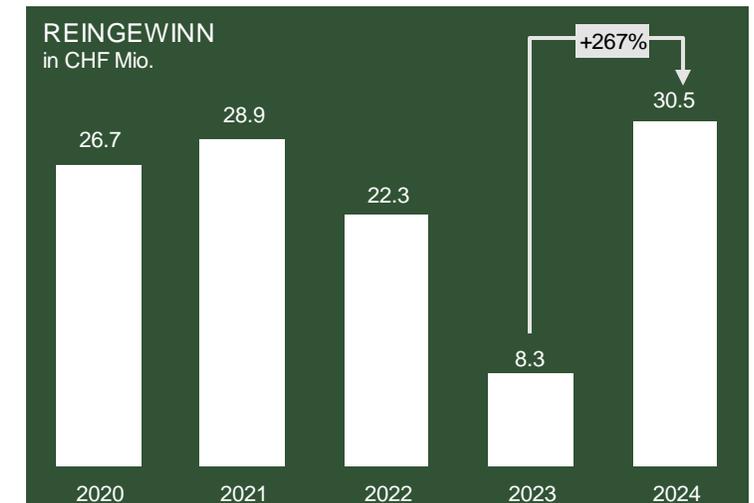


# Gesteigertes operatives Ergebnis

Reingewinn ohne Neubewertung um 6.9% erhöht



NBW: Neubewertungseffekt



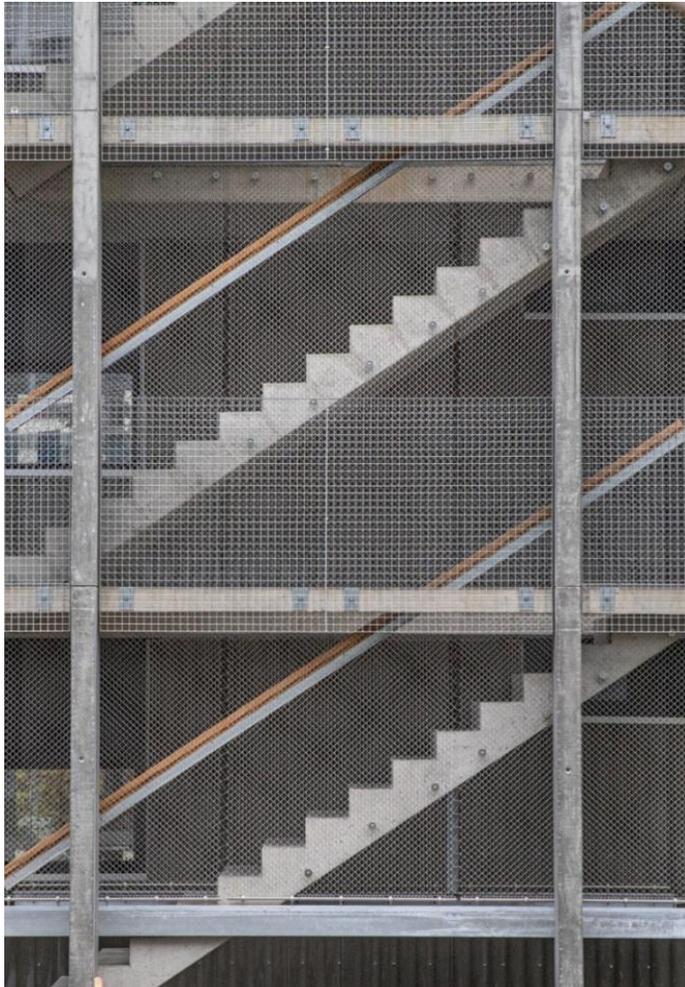
# Geschäftsjahr 2024

## Ausgewählte Finanzkennzahlen - Erfolgsrechnung

		2024	2023	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	41 851	41 016	+2.0%
Betriebsaufwand	TCHF	-12 115	-12 170	-0.4%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	+10 896	-10 041	
Erfolg aus Verkauf	TCHF	4 813	864	+457.0
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	45 566	19 789	+130.2%
Finanzergebnis	TCHF	-8 266	-8 944	-7.6%
Ertragssteuern	TCHF	-6 797	-2 539	+167.7%
Reingewinn	TCHF	30 493	8 306	+267.1%
Eigenkapitalrendite (ROE, annualisiert)	%	6.3	1.7	
Reingewinn pro Aktie	CHF	1.01	0.28	267.1%
<b>Reingewinn ohne Neubewertungseffekt</b>				
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	34 661	29 830	+16.2%
Reingewinn	TCHF	21 735	20 327	+6.9%
Reingewinn pro Aktie	CHF	0.72	0.68	+6.9%

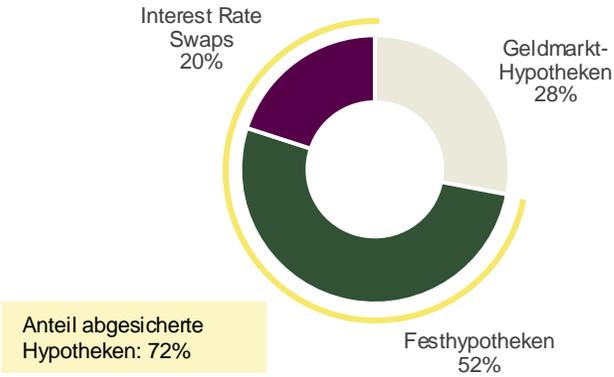
- Erhöhung des Netto-Ist-Mietertrags um 2.0% trotz Devestitionen Ende 2023 und anfangs 2024
- Stabiler Betriebsaufwand
- Vier Liegenschaften in Berikon (AG), Bern, Kreuzlingen und Wald (ZH) konnten 15.8% über Bilanzwert verkauft werden  
➔ Verkaufserfolg von CHF 4.8 Mio. vor Steuern
- Steigerung des ordentlichen Reingewinns aufgrund Neubewertungseffekt und Verkaufserfolg auf CHF 30.5 Mio.
- ROE bei 6.3%
- Reingewinn ohne Neubewertung bei CHF 21.8 Mio. bzw. CHF 0.72 pro Aktie

# Reduzierter Durchschnittszinssatz bei langer Restlaufzeit



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9

## STRUKTUR DER HYPOTHEKEN



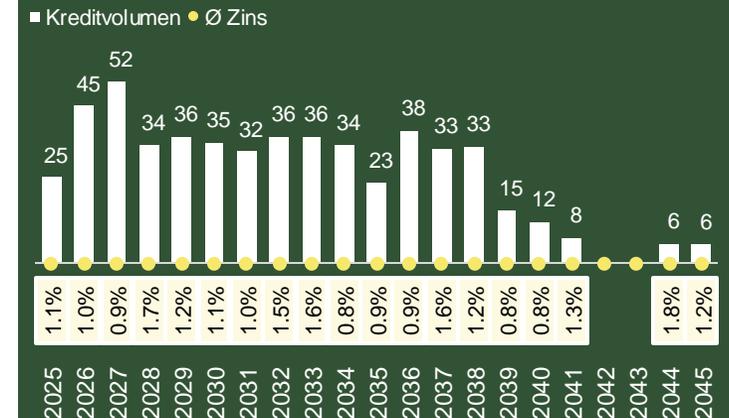
## Ø LAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN per Stichtag

**6.5 Jahre**

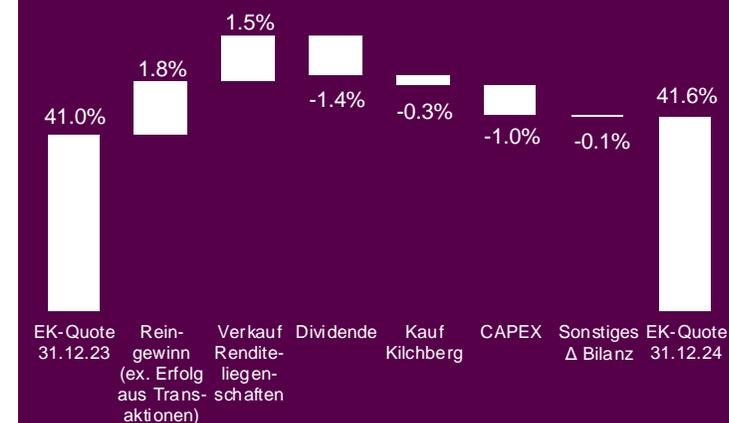
Ø ZINSSATZ per Stichtag

**1.15%**

## FÄLLIGKEITEN VON ABGESICHERTEN HYPOTHEKEN in CHF Mio.



## ENTWICKLUNG EIGENKAPITALQUOTE



# Geschäftsjahr 2024

## Ausgewählte Finanzkennzahlen – Bilanz & Finanzierung

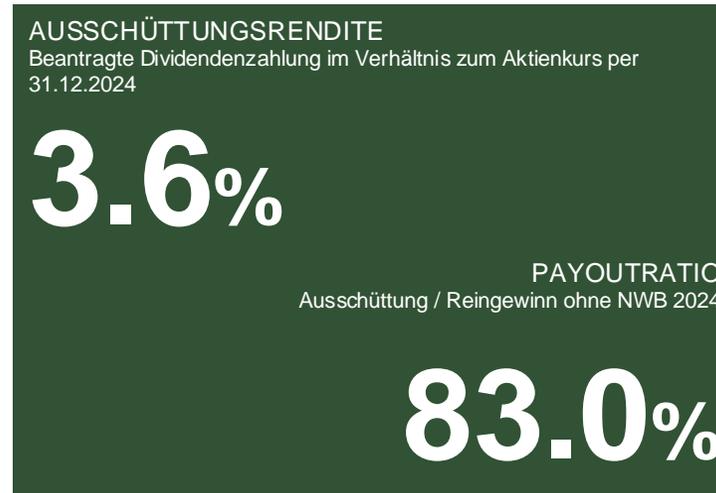
		31.12.2024	31.12.2023	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 231 797	1 216 038	+1.3%
Fremdkapital	TCHF	719 392	717 591	+0.3%
<i>davon Finanzverbindlichkeiten</i>	<i>TCHF</i>	<i>659 053</i>	<i>660 339</i>	<i>+0.2%</i>
Eigenkapital	TCHF	512 405	498 447	+2.8%
Eigenkapitalquote	%	41.6	41.0	
Loan-to-value (LTV)	%	53.9	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	%	1.15	1.36	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.5	7.3	

- Verbesserung der Eigenkapitalquote auf 41.6% u.a. dank Verkauf von vier Liegenschaften 2024
- Stichtagsbezogener durchschnittlicher Zinssatz sinkt von 1.36% auf 1.15%. Der Einfluss der Leitzinsreduktion wurde teilweise durch Margenerhöhungen der Banken verringert
- Durchschnittliche Restlaufzeit der verzinslichen Finanzverbindlichkeiten von 6.5 Jahren

# Erhöhung der Dividenden auf CHF 0.60 beantragt



Zürich, Badenerstrasse 79



# Geschäftsjahr 2024

## Ausgewählte Aktienkennzahlen

		31.12.2024	31.12.2023	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.80	+0.0%
Börsenkapitalisierung	MCHF	505	505	+0.0%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern	CHF	18.73	18.05	+3.7%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	17.04	16.58	+2.8%
Discount / Prämie	%	-1.4	1.3	
Ausschüttung pro Aktie	CHF	0.60	0.55	+9.1%

- Aktienkurs schliesst auf Vorjahresniveau
- NAV pro Aktie bei CHF 18.73 vor bzw. CHF 17.04 nach latenten Steuern
- Discount zum NAV nach latenten Steuern bei 1.4%
- Der Verwaltungsrat beantragt eine Erhöhung der Dividende auf CHF 0.60 pro Aktie (Ausschüttungsrendite 3.6%). Die Ausschüttung soll wiederum aus den Kapitaleinlagereserven erfolgen und ist somit verrechnungssteuerfrei



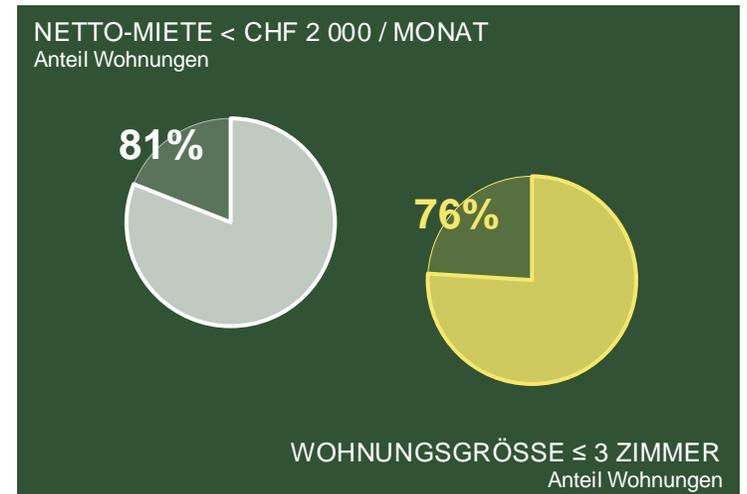
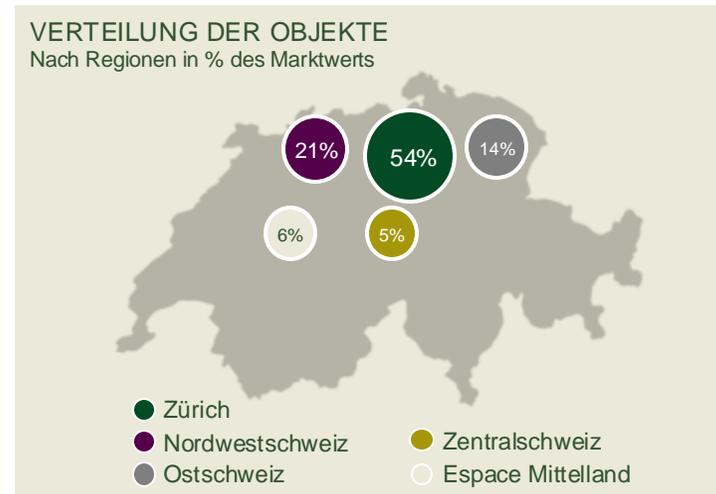
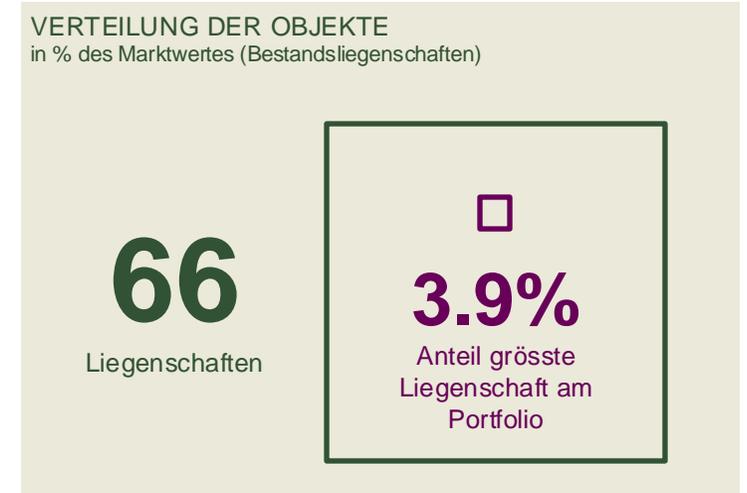
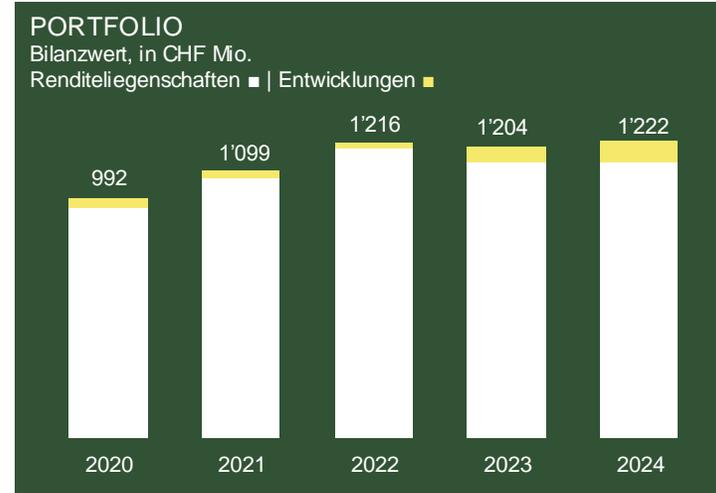
# Immobilienportfolio

# Immobilienportfolio

## Struktur



Zürich, Geibelstrasse 49

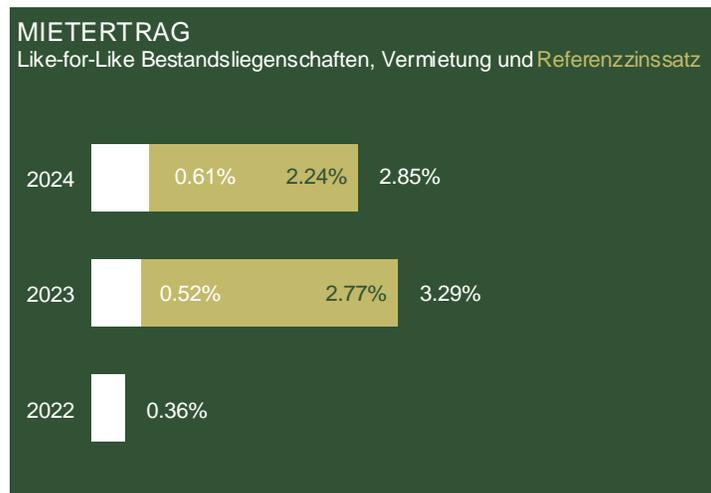
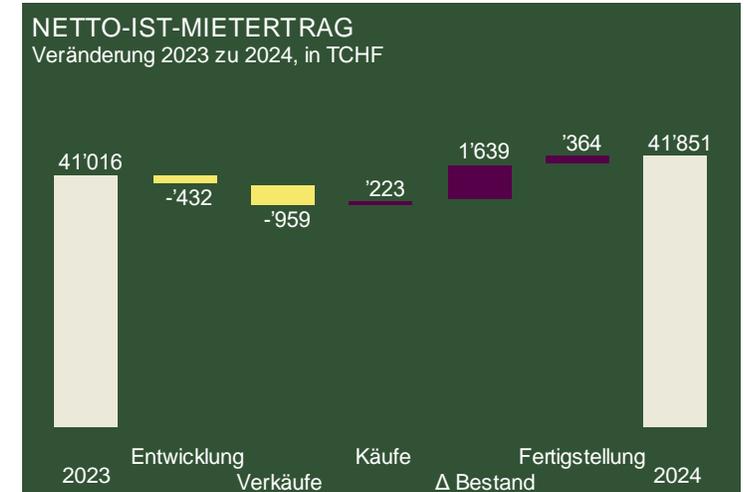
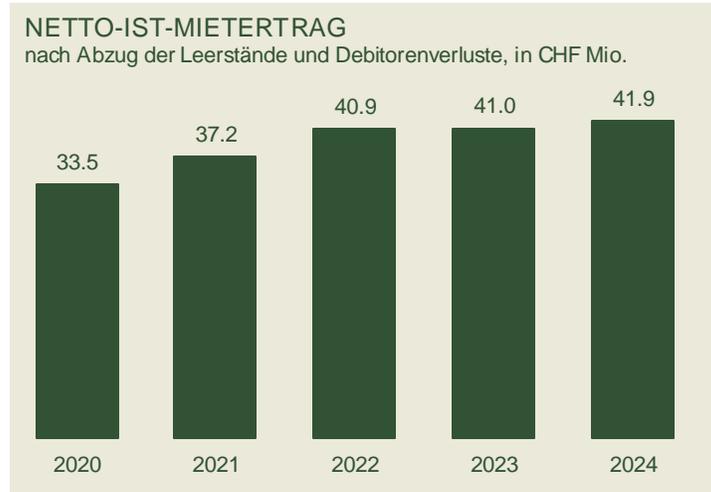


# Immobilienportfolio

## 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



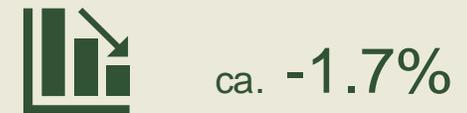
### Stabile Erträge trotz Zinssenkung - Potenzial übersteigt Risiko

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

### STAND REFERENZZINSSATZ Anteil nach Mietverhältnissen



### MÖGLICHE AUSWIRKUNG DER MIETZINSANPASSUNG Referenzzinssatz 1.50%<sup>1</sup>



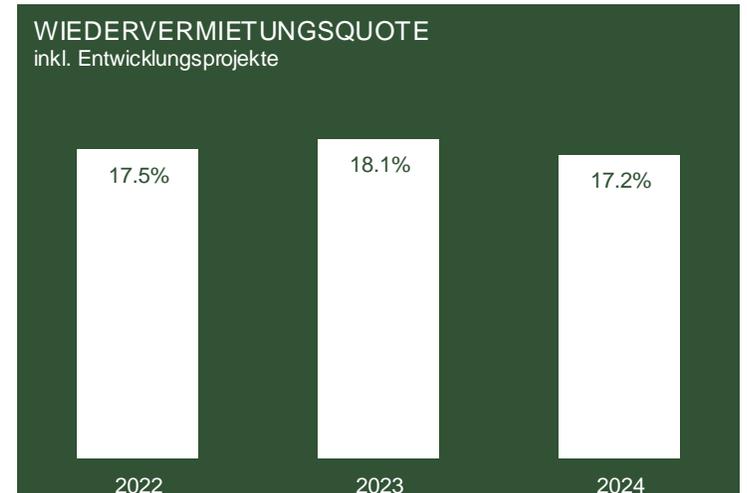
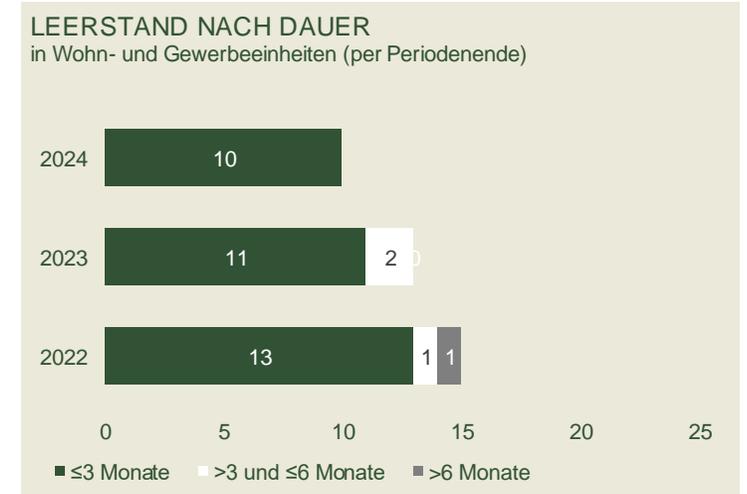
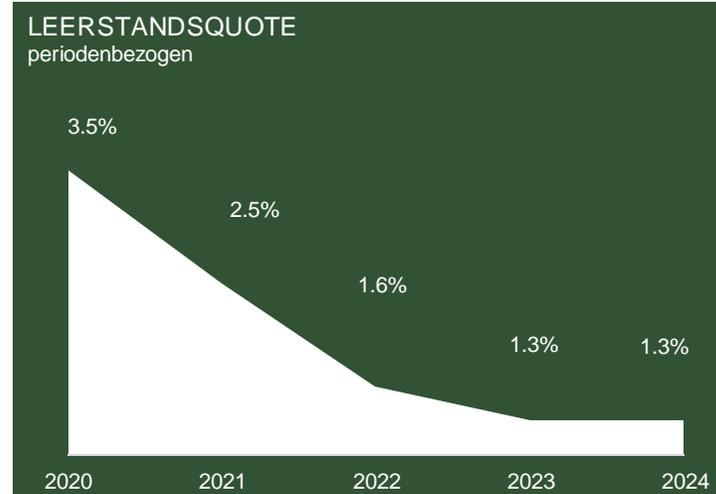
<sup>1</sup> Bereinigung der Mietzinsbasis aller Mietverhältnisse Wohnen

# Immobilienportfolio

## Leerstand



Bern, Sulgeneckstrasse 64

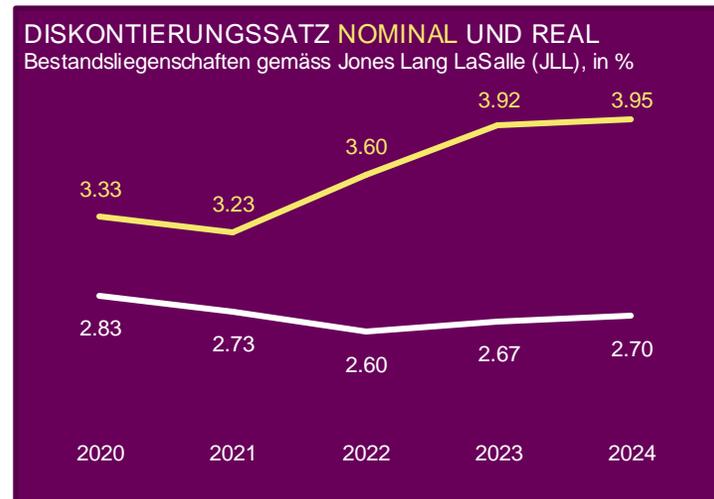
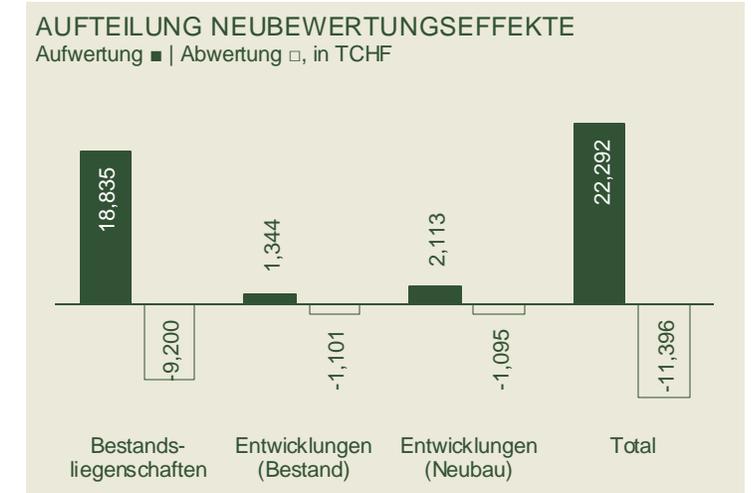


# Immobilienportfolio

## Bewertung | Rating



Koblenz, Landstrasse 44-46



### Nachhaltige Wertsteigerung durch aktives Portfolio-Management

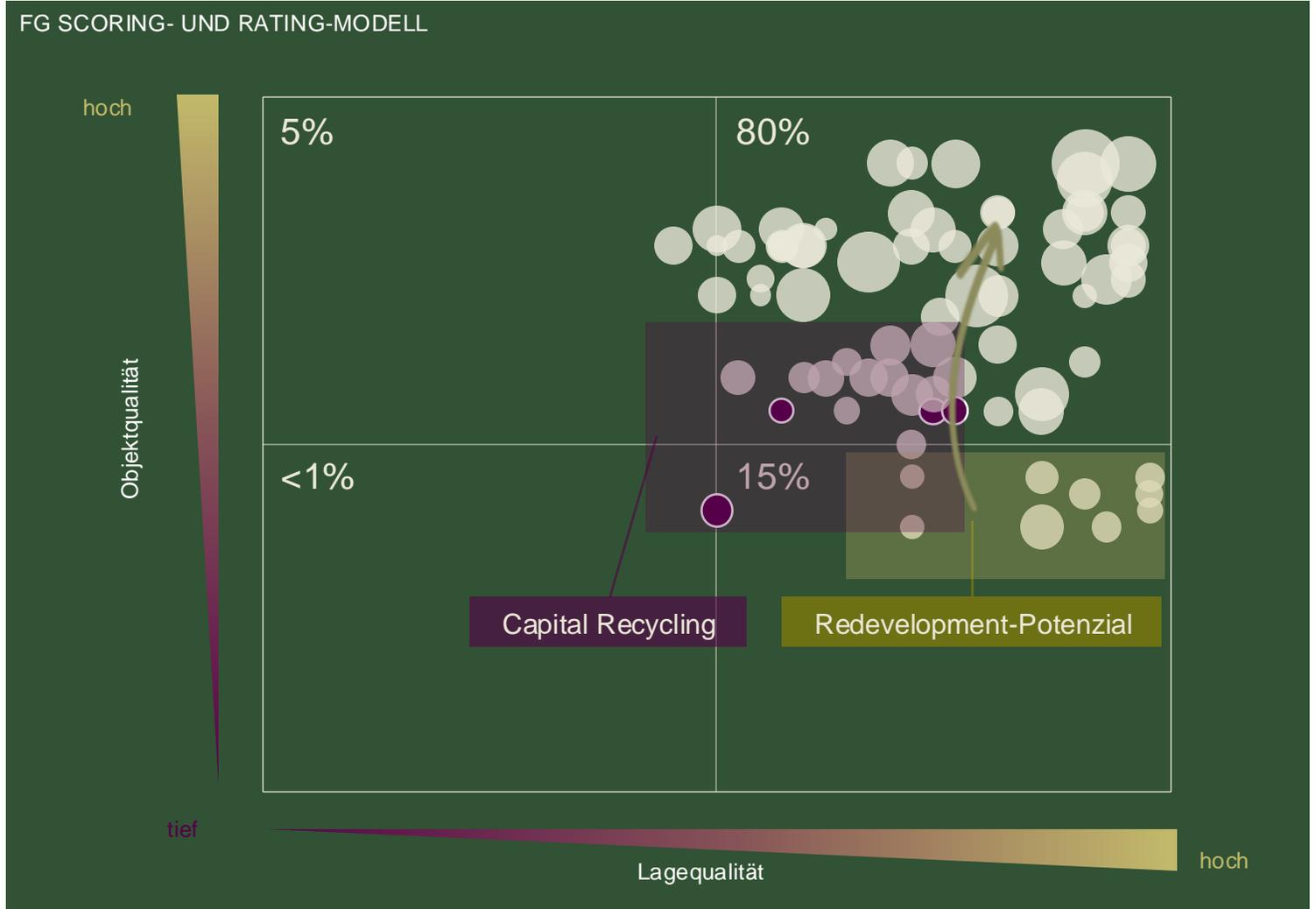
- **Aufwertungserfolg von CHF 10.9 Mio.** trotz Erhöhung der Diskontierung um **3 Bps** – ein klares Zeichen für die Stärke des Portfolios
- **Gezielte Kapitalrotation:** Verkaufserlöse wurden in die **Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg** sowie in **wachstumsstarke Entwicklungsprojekte** reinvestiert

# 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)



**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.**

# 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.



# Nachhaltigkeit

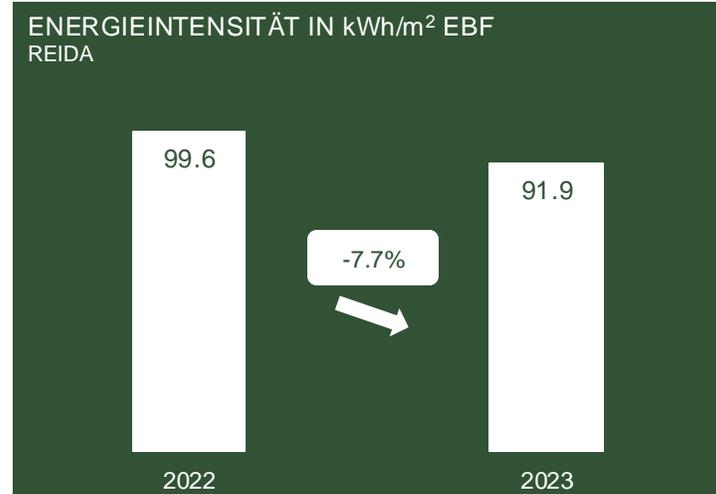


# Immobilienportfolio

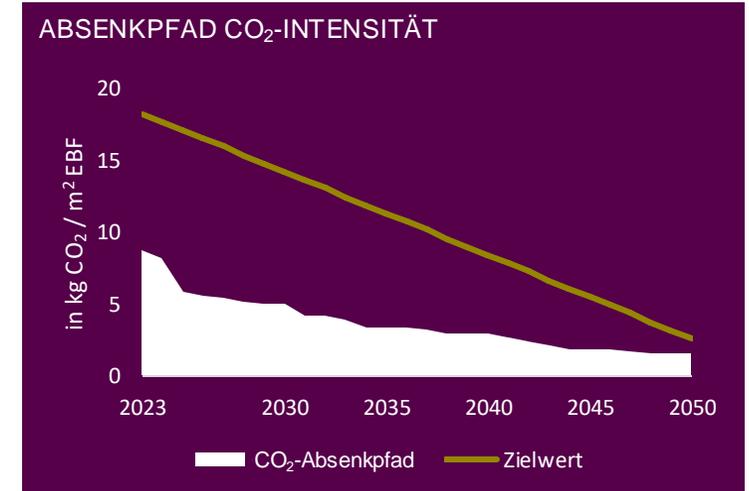
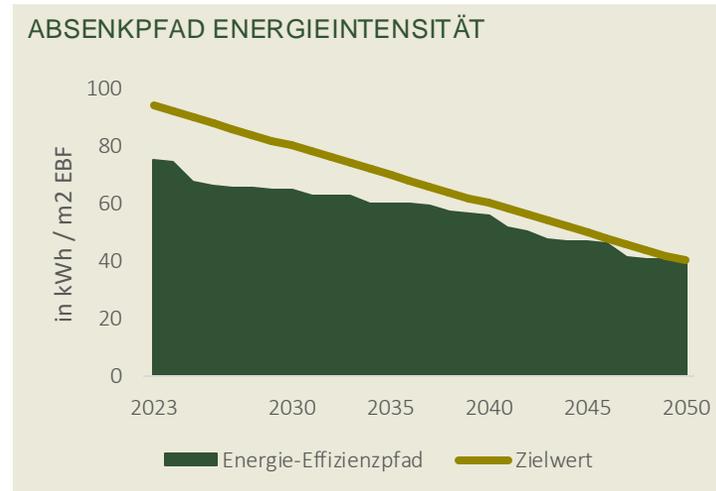
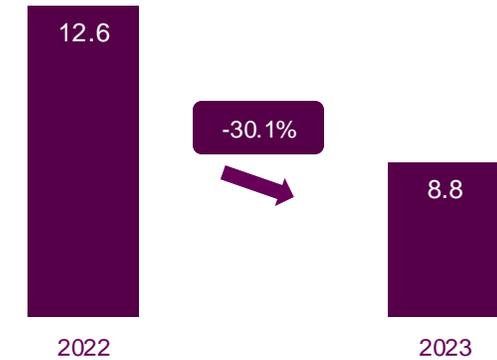
Deutliche Reduktion der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9



### CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT IN kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF REIDA



# Immobilienportfolio

Nachhaltige Bauprojekte – ausgewählte Impressionen



Hirwi, Zürichstrasse 60a/60b1

EFFEKTE AUS MASSNAHMENKATALOG



REDUKTION  
CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT  
ca. -2.3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF

EFFEKT AUS CAPITAL RECYCLING



REDUKTION  
CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT  
ca. -0.3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF

EIGENSTROMPRODUKTION

**2023** 145 000 kWh

~450 000 kWh **2026**



Zürich, Mutschellenstrasse 65



# Ausblick

# Ausblick

## Marktumfeld Wohnen Schweiz - Einschätzungen

### Treiber<sup>1</sup>



- 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



### Angebot

Bestands- und Erstellungsmarkt



### Kapital- und Transaktionsmarkt



### Nachfrage Nutzermarkt

- 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



### Trends<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Aufzählung nicht abschliessend

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

### AGENDA



Ordentliche  
Generalversammlung  
⇒ 9. April 2025



Publikation  
Halbjahresbericht 2025  
⇒ 3. September 2025



Q&A



**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.