



Fundamenta Real Estate AG

Anlegerpräsentation

Valoren-Nr. 4.582.551 | ISIN CH0045825517 | FREN



Diese Präsentation oder die darin enthaltenen Informationen werden nicht in den Vereinigten Staaten von Amerika, Kanada, Australien oder Japan oder anderen Jurisdiktionen veröffentlicht und dürfen dort nicht verbreitet werden, in denen die Verbreitung oder Veröffentlichung rechtswidrig wäre oder eine Registrierung oder sonstige Massnahmen erfordern würde, und stellen kein Angebot zum Verkauf von Effekten in diesen Ländern dar.

Fundamenta Real Estate auf einen Blick

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

ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

66

Liegenschaften
(inkl. Entwicklungsprojekten)

MARKTWERT IMMOBILIENPORTFOLIO¹ in CHF Mio.

1'222

94%

Wohnanteil am
Netto-Ist-Mietertrag²

MIETERTRAG UND –RENDITEN nach Abzug der Leerstände & Debitorenverluste, in CHF Mio.

42.3

Netto-Soll-Mietertrag²

3.72%

Bruttorendite^{3,4}

3.14%

Nettorendite^{3,5}

LEERSTAND periodenbezogen

1.3%

EIGENKAPITALQUOTE

42%

ENTWICKLUNGSPipeline

+ ca. CHF 38 Mio.

geplanter Capex für Pipeline Entwicklungen bis 2027

+ ca. CHF 2.9 Mio.

zusätzlicher Netto-Soll-Mietertrag nach Entwicklungen

Anmerkung(en): (1) Gemäss Bewertung von Jones Lang LaSalle AG; (2) Geplanter Netto-Soll-Mietertrag 2025; (3) Gemäss Halbjahresbewertung der Jones Lang LaSalle AG; (4) Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mieterzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften; (5) Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zurechenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

Highlight des Geschäftshalbjahr 2025

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

Fundamenta Investment Case



1

Attraktiver und stabiler Schweizer Immobilienmarkt, geprägt durch zunehmender Wohnungsknappheit

2

Qualitativ hochwertiges Portfolio mit überwiegendem Fokus auf Wohnimmobilien und Capital Recycling als integrierter Bestandteil der Anlagestrategie

3

Positive Wachstumsdynamik der Mieteinnahmen mit weiterem Steigerungspotential

4

Gesicherte Entwicklungsprojekte und attraktive Akquisitionspipeline mit zusätzlichem Wachstumspotential

5

Immobilienportfolio mit signifikantem Wachstums- und Wertsteigerungspotential und attraktiver Dividendenpolitik

6

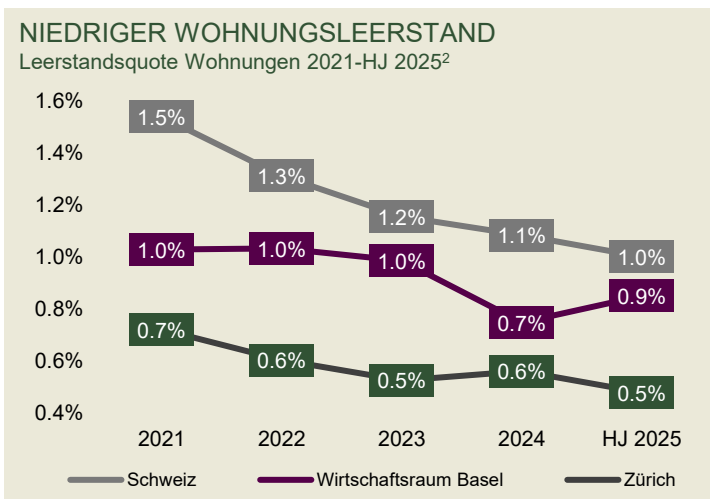
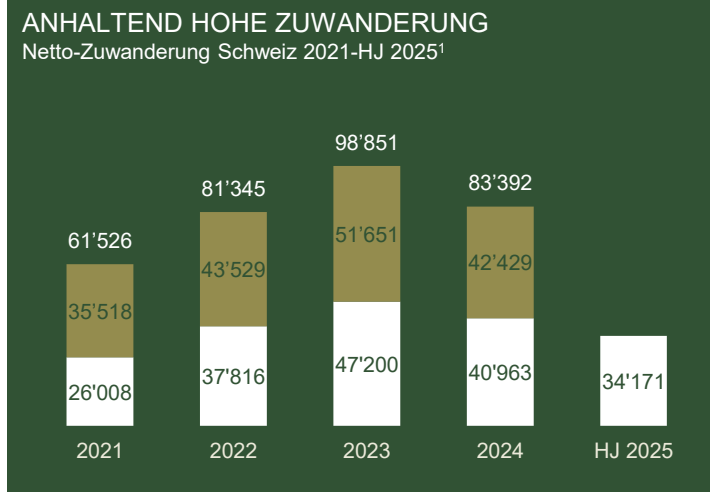
Erfahrene Asset Manager mit ganzheitlichem Ansatz und fachspezifischen Experten innerhalb der Swiss Prime Site Solutions

1 Attraktives Marktumfeld

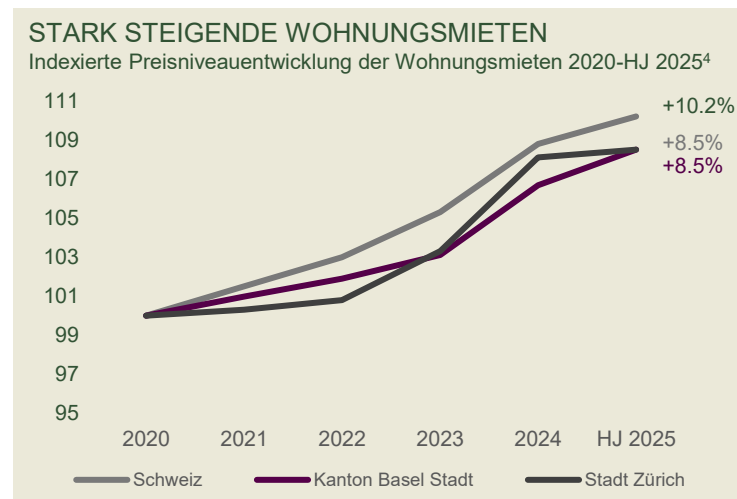
Stabiles Konjunkturwachstum und anhaltend hohe Zuwanderungssalden wirken sich positiv auf das Marktumfeld aus



Glattbrugg, Talackerstrasse 53b



- **Leerstände auf rekordtief** – Mitte 2025 standen rund 37'000 Mietwohnungen leer, was einem Rückgang um ca. 8% gegenüber dem Vorjahr entsprach
- **Geringe Bautätigkeit** – Die Anzahl neu gebauter Wohnungen ist zu gering und wird daher den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum nicht decken können
- **Steigende Mieten** – Neben geringer Bautätigkeit führte die hohe Zuwanderung zu steigende Angebotsmieten³



Quelle(n): SECO, BFS, SNB, UBS Economic Research, FPPE, Statistikämter der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Basel-Stadt und Zürich
Anmerkung(en):
(1) BFS, Netto Ein- und Auswanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung;
(2) Basierend auf den Leerständen zum 1. Juni des jeweiligen Jahres, berechnet auf den Totalen Wohnungsbestand per 31. Dezember des Vorjahres;
(3) Die steigenden Angebotsmieten werden primär durch die Verknappung des Angebots auf dem Mietwohnungsmarkt bzw. die zunehmende Nachfrage getrieben;
(4) Mietpreisindex basierend auf monatlichen Daten für Schweiz und Stadt Zürich, letzte gezeigte Werte zum August 2025, ansonsten per Dezember des Jahres, für Kanton Basel-Stadt Daten auf jährlichem Index

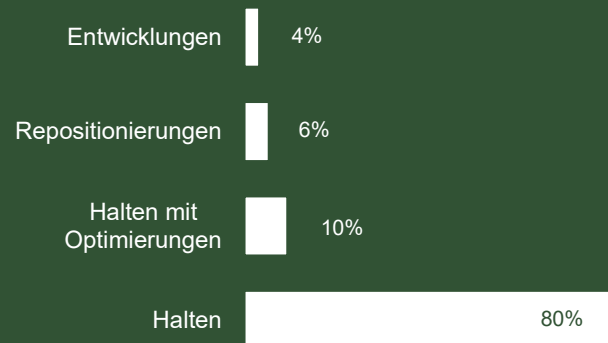
2 Qualitatives Wohnimmobilien-Portfolio

Fundamentas Immobilienportfolio ist vollständig auf qualitative Wohnimmobilien in der Deutschschweiz fokussiert



Zürich, Ekkehardstrasse 18

PORTFOLIOSEGMENTIERUNG FG Scoring- und Rating-Modell; im Verhältnis zum Bilanzwert

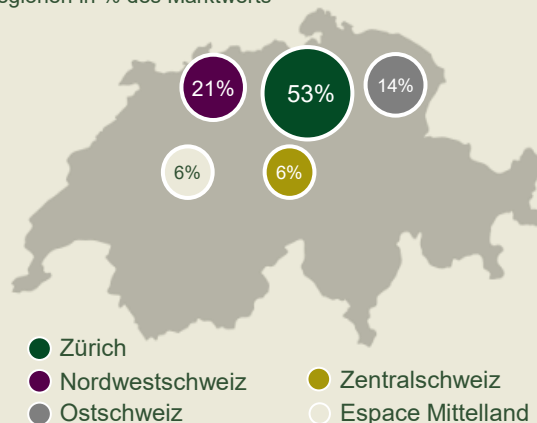


VERTEILUNG DER OBJEKTE in % des Marktwertes (Bestandsliegenschaften)

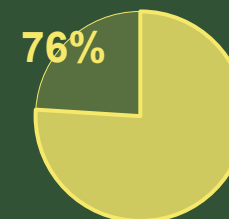
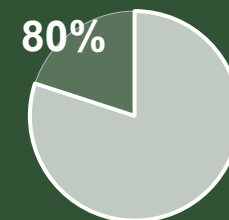
64
Liegenschaften

5.2%
Anteil grösste
Liegenschaft am
Portfolio

VERTEILUNG DER OBJEKTE Nach Regionen in % des Marktwerts



NETTO-MIETE < CHF 2 000 / MONAT Anteil Wohnungen



WOHNUNGSGRÖSSE ≤ 3 ZIMMER
Anteil Wohnungen

2 Immobiliengesellschaft mit Schweizer Wohnimmobilienfokus

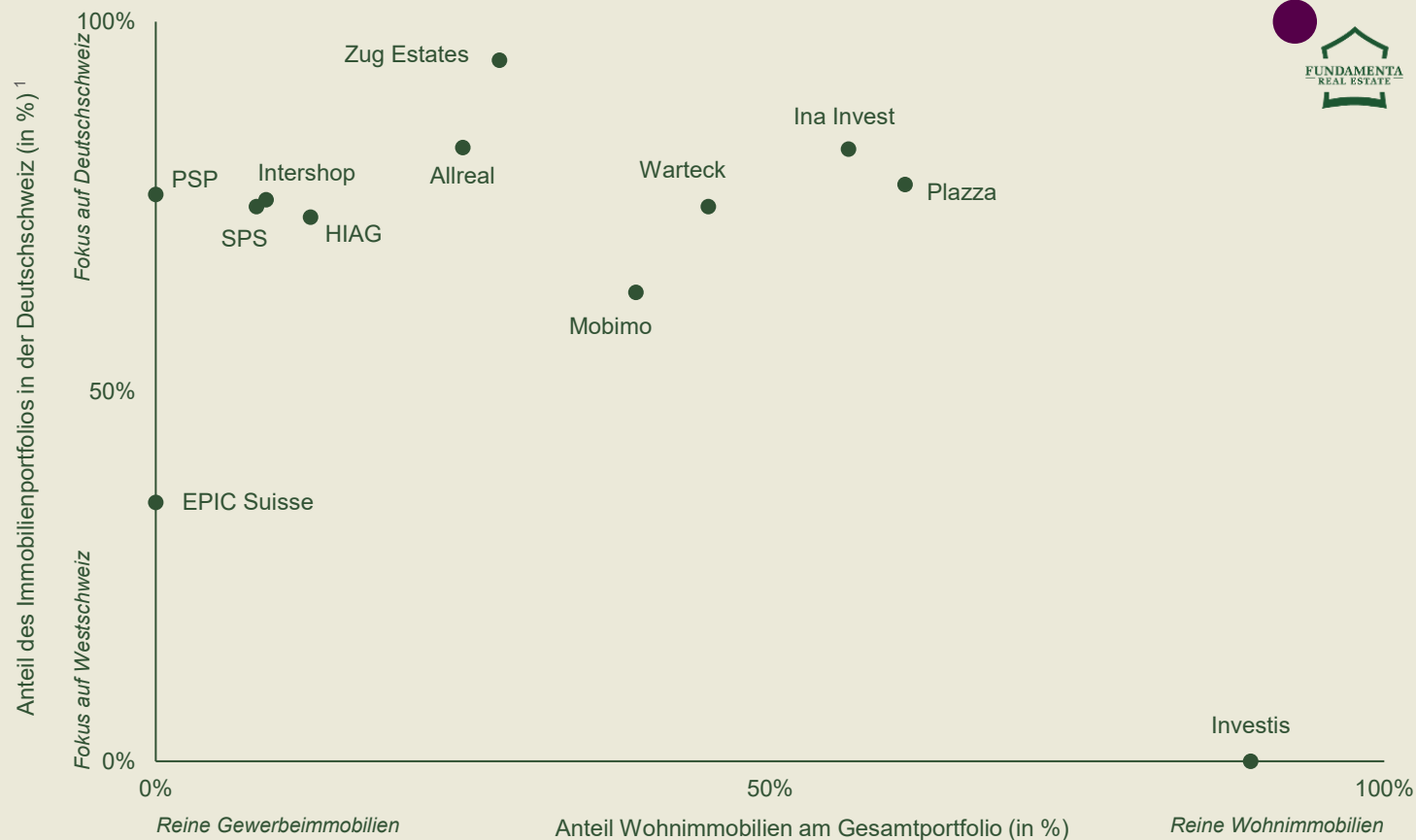
Fundamenta ist die einzige kotierte AG mit reinem Wohnimmobilien-Portfolio in der Deutschschweiz



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

INDUSTRIEMATRIX

Basierend auf Unternehmensinformationen per Ende 2024



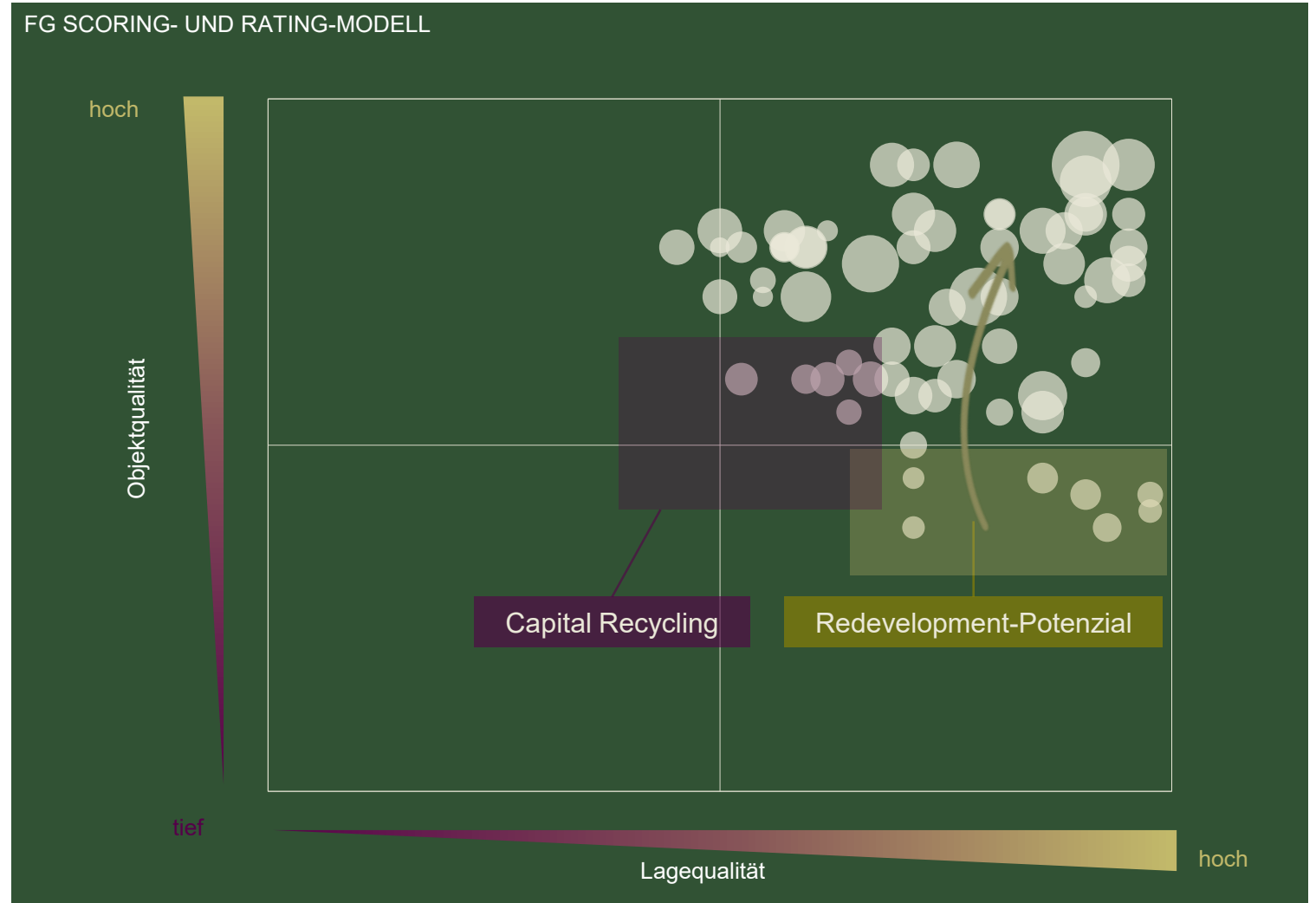
Quelle(n): Unternehmensinformationen per Ende 2024
Anmerkung(en): (1) Inkludiert die Gebiete Zürich und Umgebung, Nord- und Mittelschweiz, sowie die Ostschweiz

2 Hochwertiges, diversifiziertes Portfolio

Aktive Portfoliobewirtschaftung mit Capital Recycling als integrierter Bestandteil der Anlagestrategie



Zürich, Geibelstrasse 49



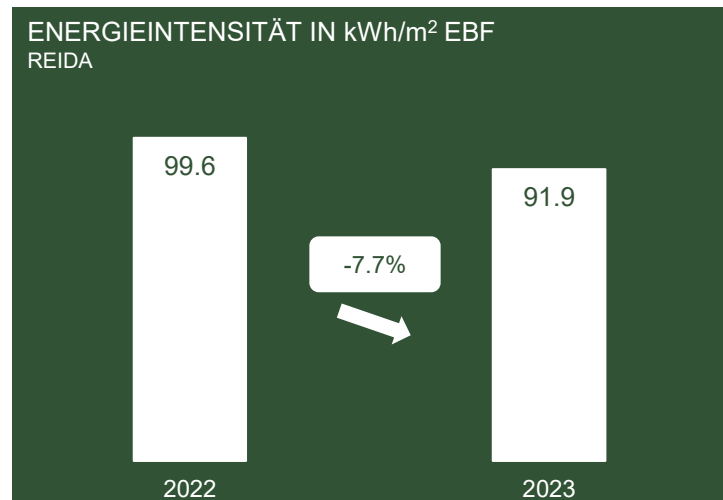
2 Capital Recycling im ersten Halbjahr 2025

Erfolgreicher Verkauf von drei Liegenschaften zu einem Verkaufspreis von +12.5% über Buchwert

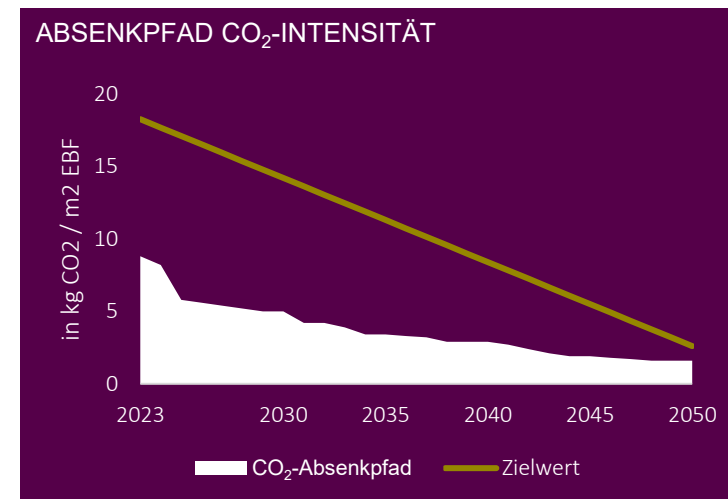
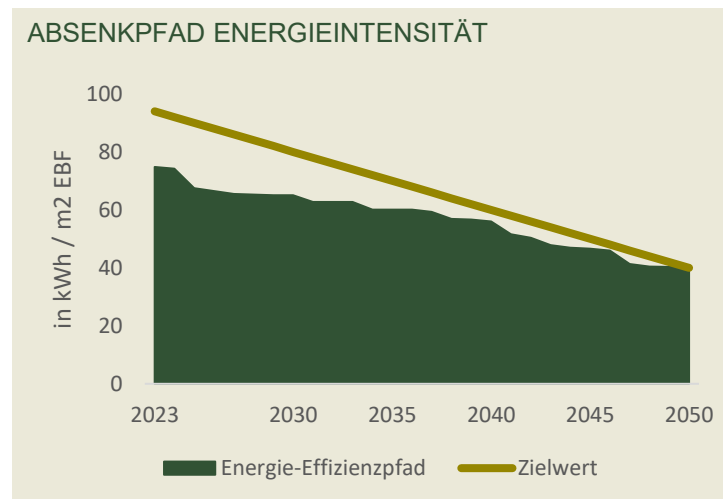
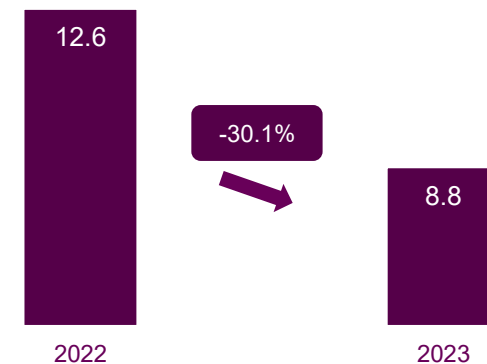
	Zürich, Ottostrasse 17	Richterswil, Sydedruckiweg 6	Zürich, Josefstrasse 182
			
Baujahr Sanierung	1899 2019	2018	1910 diverse
Anzahl Wohnungen	10	13	10
Netto-Soll-Mietertrag	CHF 0.40 Mio.	CHF 0.37 Mio.	CHF 0.26 Mio.
Verkaufserlös	CHF 40.9 Mio.		
Erfolg aus Verkauf	CHF 4.5 Mio.		

2 Starker Nachhaltigkeitsausweis

Klar definierte Ziele zur Senkung der Energieintensität und des CO₂-Fussabdrucks



CO₂-INTENSITÄT IN kg CO₂ /m² EBF
REIDA



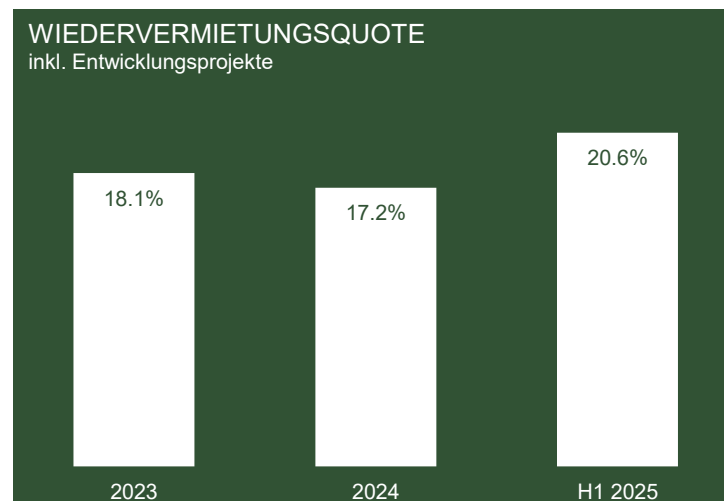
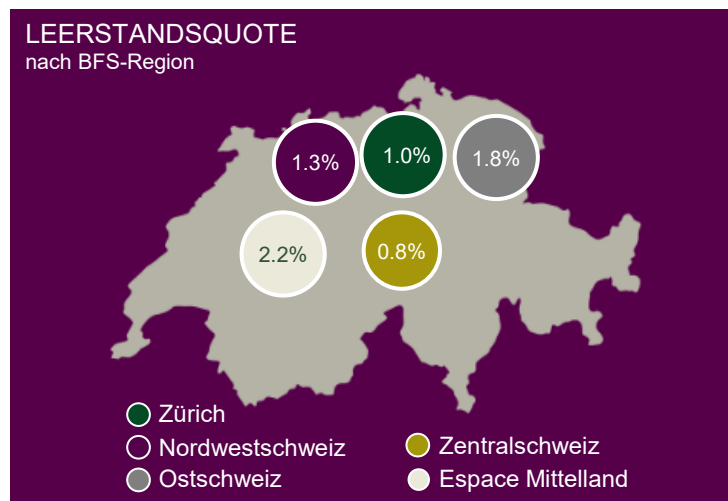
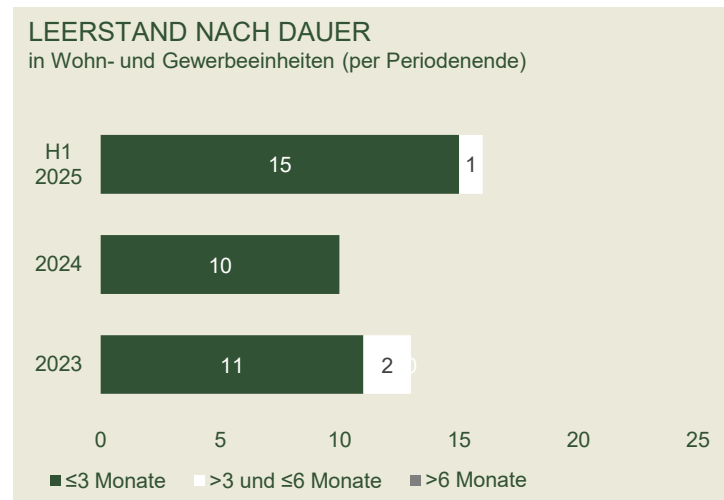
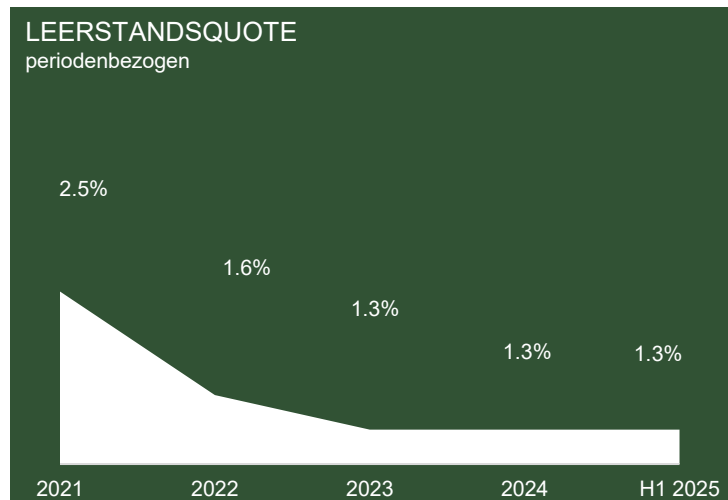
Anmerkung(en): Werte per 2024 werden im Geschäftsbericht 2025 erstmalig publiziert

3 Aktives Leerstandsmanagement

Starker Leistungsausweis im Bereich Marketing und Vermietung von Wohnungen



Arbon, Im Löffelchratte 13/15



3 Inhärentes Wachstumspotential

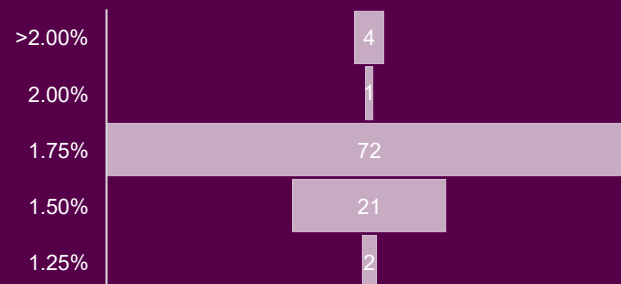
Möglichkeit, den Mietertrag durch Anpassung an Marktmieten und durch den Referenzzinssatz zu steigern



Villmergen, Anglikerstrasse 46/48/50/52

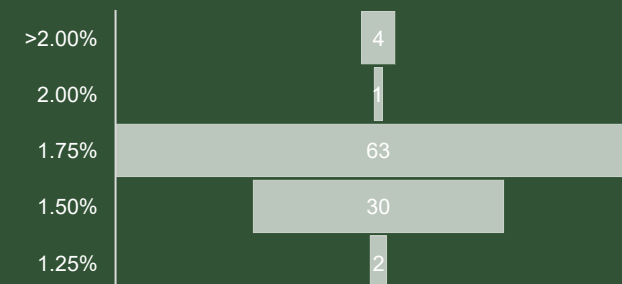
STAND REFERENZZINSSATZ Anteil nach Mietverhältnissen

Juni 2025 – Verteilung in %



STAND REFERENZZINSSATZ Anteil nach Mietverhältnissen

Oktober 2025 – Verteilung in %



Stabile Erträge trotz Zinssenkung

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

POTENZIAL MIETERTRAG Bruttomieten vs. Marktmieten



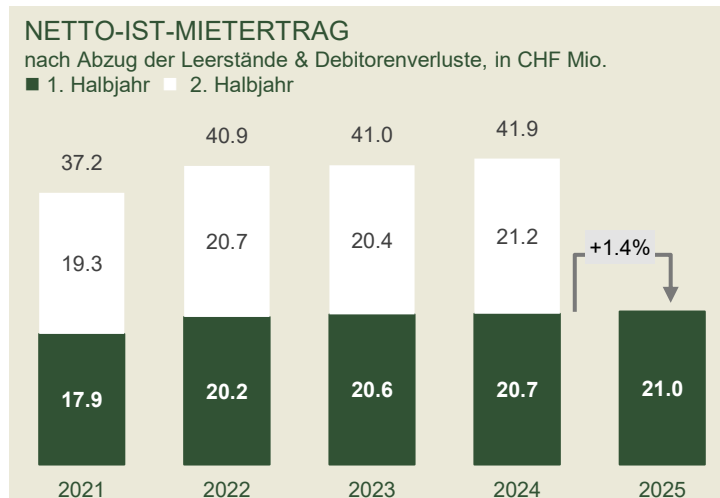
1.7%

3 Wachstum der Mieteinnahmen (1/4)

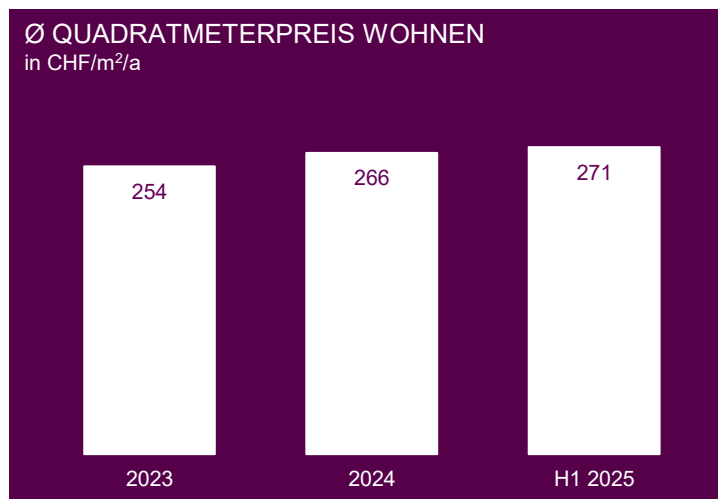
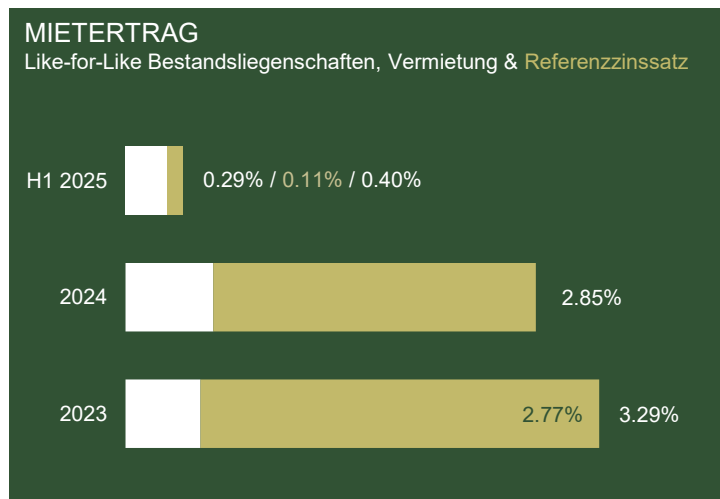
Positive Dynamik bei den Mieteinnahmen mit Steigerungspotential durch Leerstandsreduktion und Revisionspotenzial



Sursee, Haselmatte 1/3/5



- **Indirekte Immobilienanlagen profitieren** von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit deutlich entspannter Zinsfront und anhaltend hoher Nachfrage nach Wohnraum. Zudem können bei Neuvermietungen marktnahe Mietpreise erzielt werden
- **Kontinuierliche Arbeit im Bestand** sichert auch zukünftig die stabilen langfristigen Mieterträge auf einem attraktiven Niveau
- **Zusätzliches Ertragspotenzial** ergibt sich überdies aus gezielter Leerstandsreduktion sowie Revisionen



3 Wachstum der Mieteinnahmen (2/4)

Kürzlich abgeschlossene Entwicklungsprojekte (Neubau) – Zürich, Feldblumenweg



Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 1.83 Mio.

Prognose gesamtes
Investitionsvolumen¹

CHF 60.4 Mio.

Yield on Cost¹

~ 3.0%

Investitionsart

**Entwicklung im
Neubau**

Anzahl Wohnungen

52

Nachhaltigkeit

EWP & PV



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

3 Wachstum der Mieteinnahmen (3/4)

Kürzlich abgeschlossene Entwicklungsprojekte (Bestand) – Basel, Claragraben

Investitionsart

Entwicklung im Bestand

Anzahl Wohnungen

60

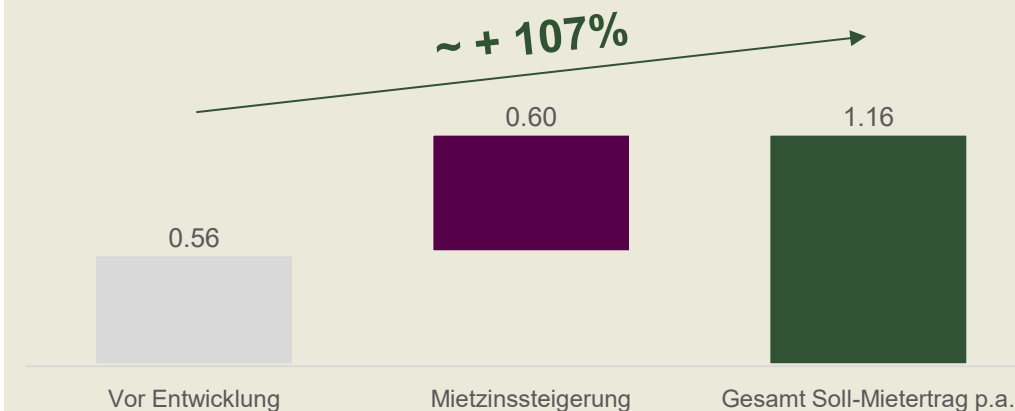
Nachhaltigkeit

FW, PV & Minergie-Standard



MIETZINSSTEIGERUNG

Entwicklung Soll-Mietertrag p.a. in CHF Mio.



Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 1.16 Mio.

Prognose
Investitionsvolumen¹

CHF 15.4m

Yield on Cost¹

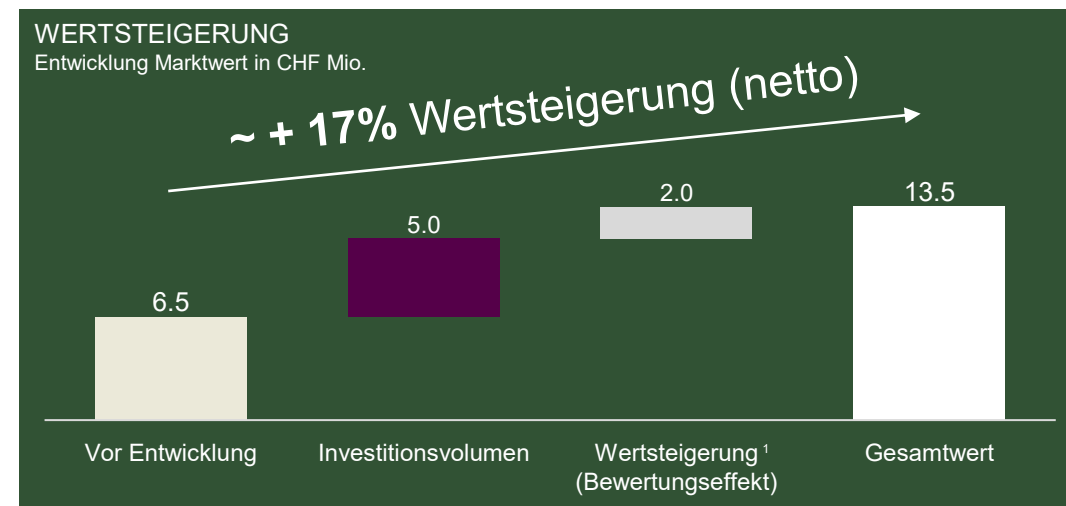
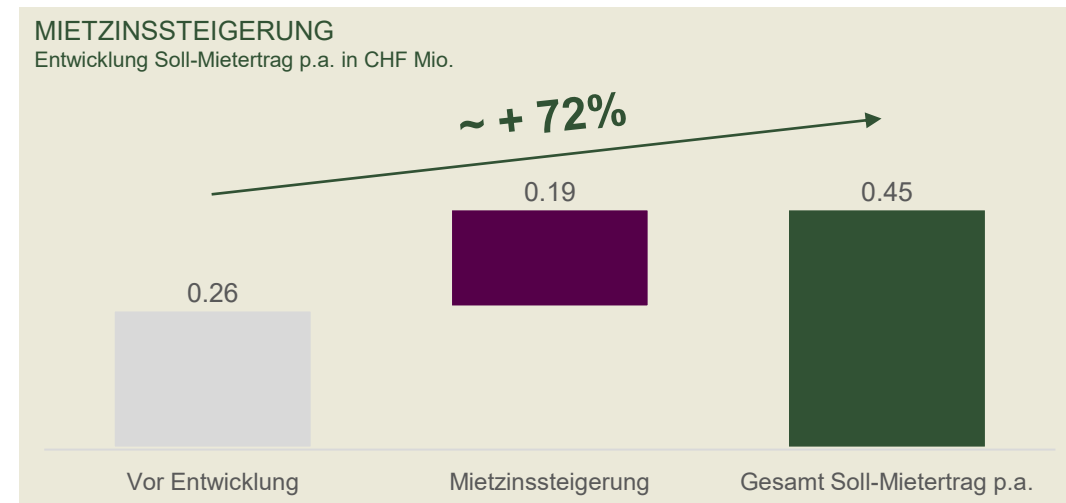
~ 3.9%

Anmerkung(en): (1) Es handelt sich um die prognostizierten Repositionierungskosten

3 Wachstum der Mieteinnahmen (4/4)

Kürzlich abgeschlossene Entwicklungsprojekte (Bestand) – Glattbrugg, Talackerstrasse

Investitionsart	Anzahl Wohnungen	Nachhaltigkeit	Soll-Mietertrag p.a.
Entwicklung im Bestand	18	LWWP, PV, Minergie-Standard, E-Mobilität	CHF 0.45 Mio.



Anmerkung(en): (1) Wertsteigerung zwischen Zeitpunkt vor Entwicklung und nach Abschluss Entwicklung (30.6.2024)

4 Attraktive Entwicklungspipeline

Breit abgestützte Pipeline an Entwicklungsprojekten mit attraktivem Renditepotential (■ Bestand ■ Neubau) | Planwerte

2024	2025	2026	2027	Anlagekosten per 30.06.2025	Anlagekosten ausstehend	Anlagekosten (Prognose)	Nettomiete (Soll) per Fertigstellung
	Dietikon, Bollenhofstrasse			CHF 12.9 Mio.	CHF 7.8 Mio.	CHF 20.7 Mio.	CHF 0.65 Mio. p.a.
	Zürich, Hallwylstrasse			CHF 10.7 Mio.	CHF 6.4 Mio.	CHF 17.1 Mio.	CHF 0.53 Mio. p.a.
	Zürich, Ekkehardstrasse			CHF 12.6 Mio.	CHF 4.3 Mio.	CHF 16.9 Mio.	CHF 0.34 Mio. p.a.
	Wallisellen, Opfikonerstrasse			CHF 29.3 Mio.	CHF 19.5 Mio.	CHF 48.8 Mio.	CHF 1.34 Mio. p.a.
				CHF 65.5 Mio.	CHF 38.0 Mio.	CHF 103.5 Mio.	CHF 2.86 Mio. p.a.

4 Attraktive Entwicklungspipeline

Laufendes Entwicklungsprojekt (Neubau) – Wallisellen, Opfikonerstrasse



Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 1.34 Mio.

Prognose gesamtes
Investitionsvolumen¹

CHF 48.8 Mio.

Yield on Cost¹

2.7%

Investitionsart

**Entwicklung im
Neubau**

Anzahl Wohnungen

48

Nachhaltigkeit

**EWP, PV &
Mobilitätkonzept**



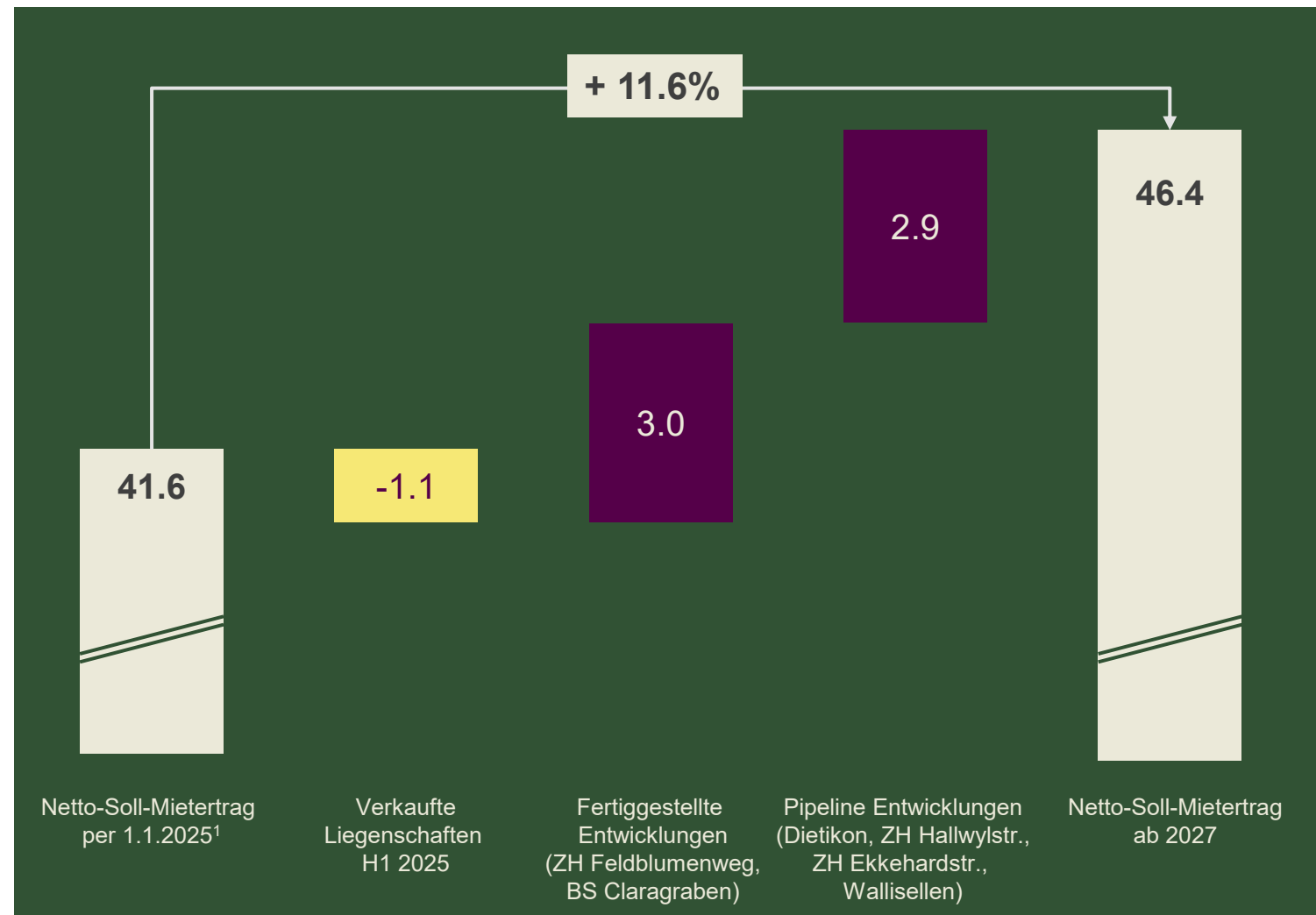
Anmerkung(en): (1) Inklusive Gesamtkosten für Kauf von Liegenschaft und Land

4 Approximative Entwicklung Netto-Soll-Mietertrag

in CHF Mio.



Zürich, Badenerstrasse 79

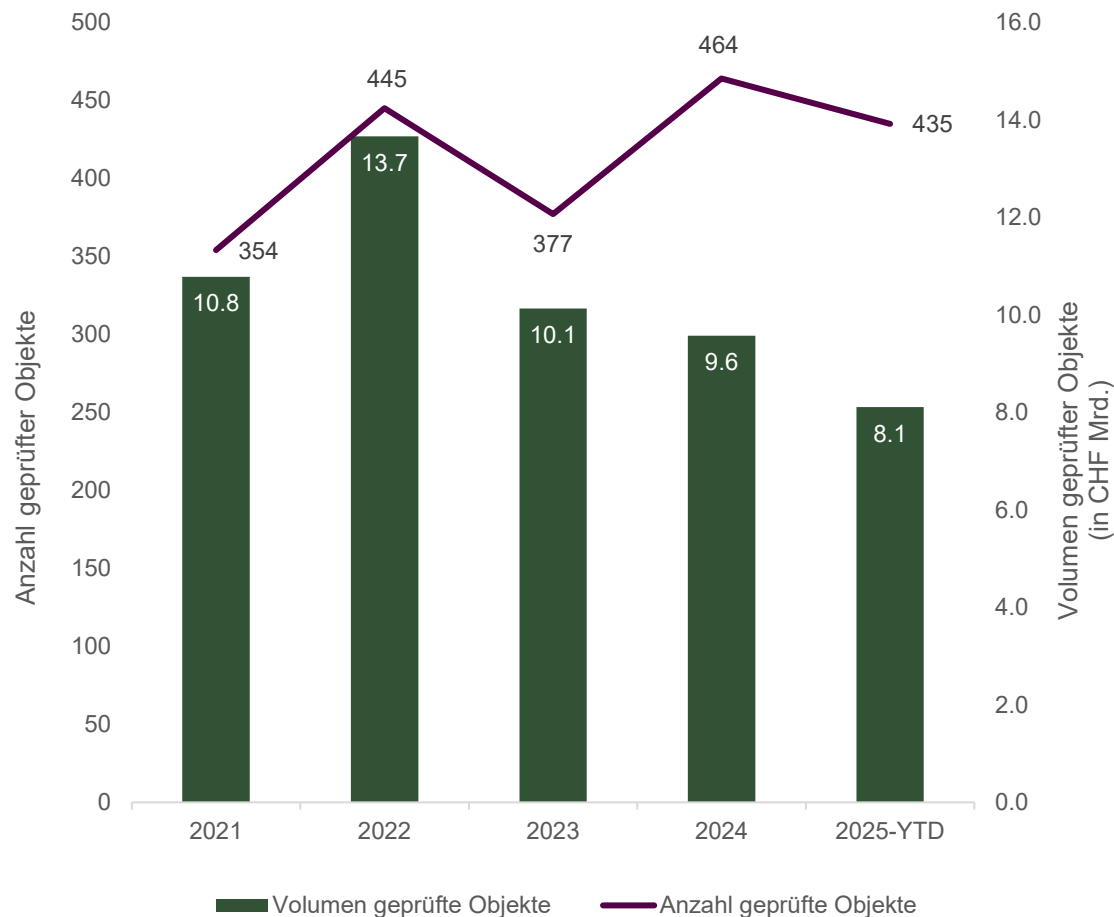


Anmerkung(en): (1) Soll-Mietzinseinnahmen per 1.1.2025 gemäss JLL (Projekt bereinigt)

4 Attraktive Akquisitionspipeline

Fundamenta hat eine sehr disziplinierte und selektive Akquisitionsstrategie mit Fokus auf profitablen und qualitativem Portfoliowachstum

PIPELINE IM JAHRESVERGLEICH



Ausgewählte Akquisitionsoportunitäten

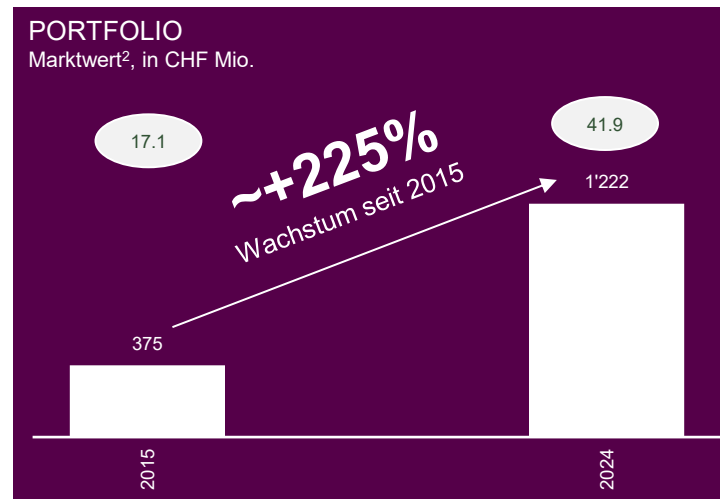
	Opportunität A	Opportunität B	Opportunität C
Lage	Ostschweiz	Ostschweiz	Zürich
Anzahl Wohnungen	30	45	30
Gebäudealter	+ 10 Jahre	< 10 Jahre	Ca. 1965
Volumen	CHF 20 Mio.	CHF 20-30 Mio.	CHF 20 Mio.
Rendite	> 3.00% Netto	> 3.00% Netto	Ca. 2.40% Netto

5 Signifikante Effizienz- und Grössenvorteile

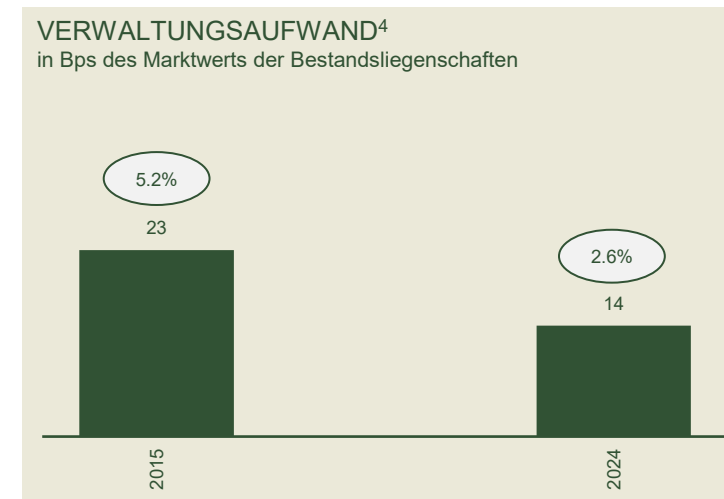
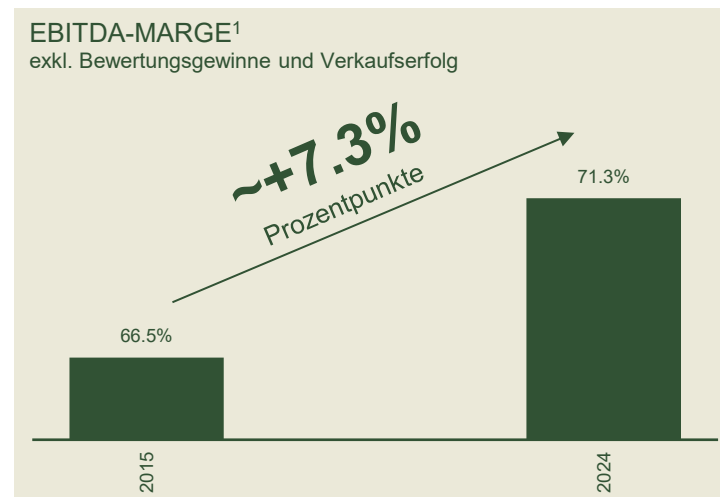
Wachstum des Immobilienportfolios führte zuletzt zu einer anteilig gesteigerten EBITDA-Marge¹ auf >70%



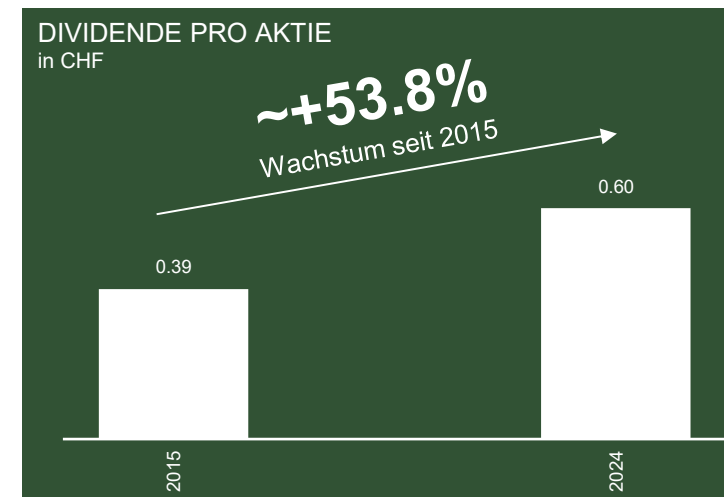
Sursee, Haselmatte 1/3/5



○ Netto-Ist-Mietertrag³ (in CHF Mio.)



○ Verwaltungsaufwand⁴ in % des Netto-Ist-Mietertrags³



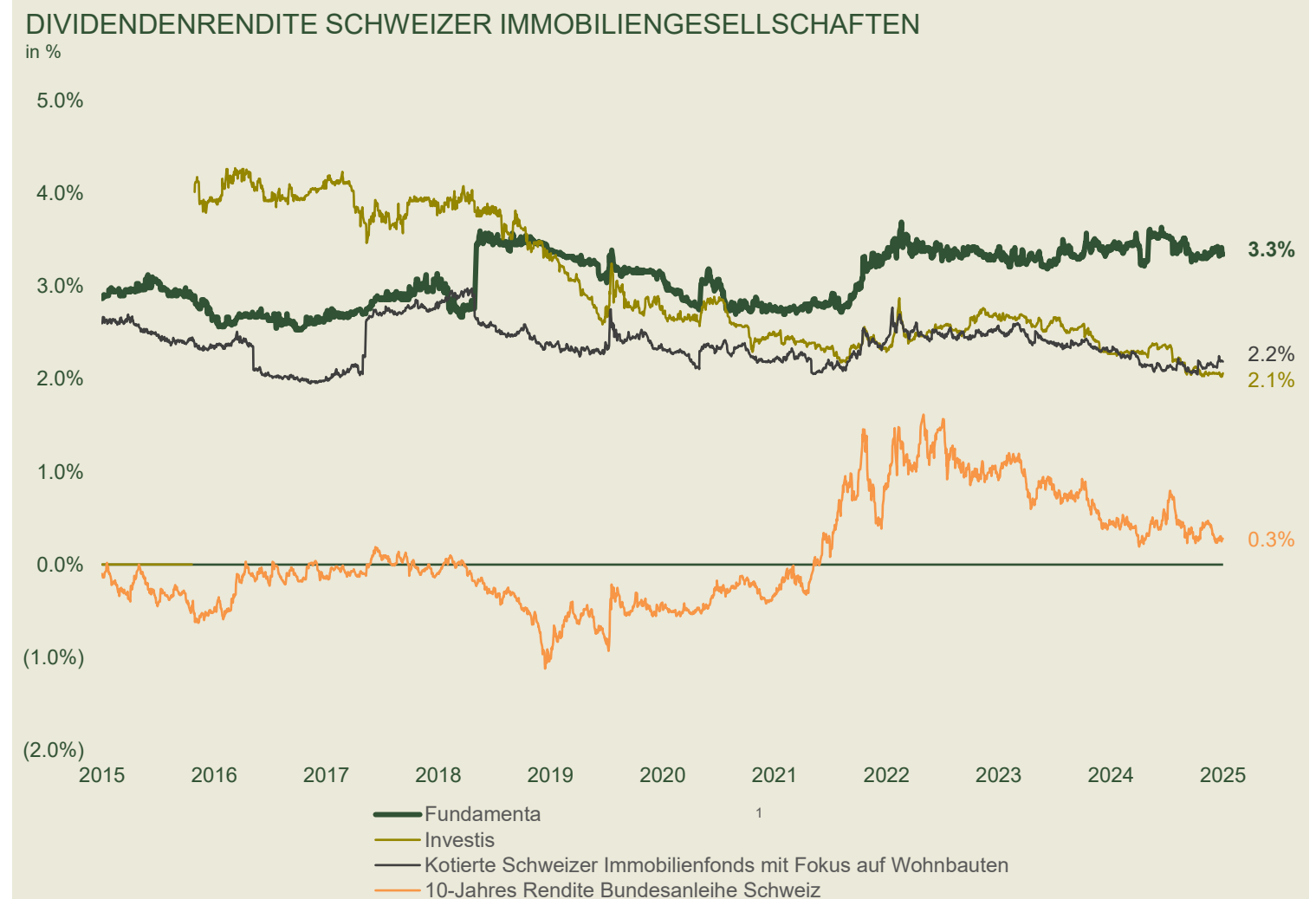
Anmerkung(en): (1) Exkludiert die Erfolge aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen sowie aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften; (2) Gemäss Jahresbewertung von Jones Lang LaSalle AG; (3) Netto-Ist-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten; (4) Verwaltungsaufwand abzüglich Management Fee und Kapitalseuern

5 Attraktive Dividendenpolitik und Dividendenrendite

Starke Dividendenrendite mit signifikanter Prämie zu Staatsanleihen und Schweizer Wohnimmobilien Peers



Dietikon, Oberdorfstrasse

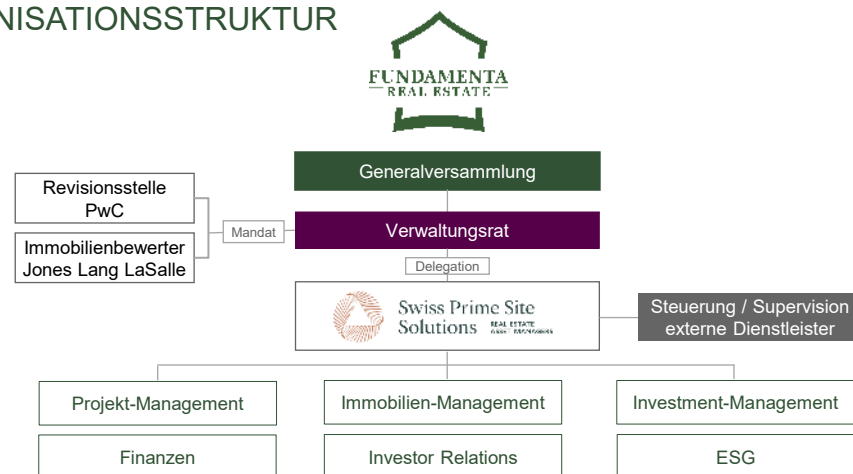


Quelle(n): Zuletzt verfügbare Berichterstattung, Factset und Bloomberg zum 01. September 2025
Anmerkung(en): (1) Wettbewerber mit einem Wohnanteil in Höhe von mehr als 80% des Gesamtportfolios. Inkludiert Swisscanto REF Resp. IFCA, UBS Foncipars, Fonds Immobilier Romand, Solvalor 61, SF Sustainable Property, UBS Direct Residential und Good Buildings Swiss RE Fund

6 Breit abgestütztes Geschäftsmodell

Erfahrene Geschäftsleitung unterstützt durch die Expertise der Swiss Prime Site

ORGANISATIONSSTRUKTUR



VERWALTUNGSRAT



EXPERTISE UND WERTSCHÖPFUNG AUS EINER HAND



Der Asset Manager, Swiss Prime Site Solutions, stellt mit seinen über 130 Expert/Innen sämtliche Kompetenzen entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicher.

Die agile Organisationsstruktur mit langjährigem Leistungsausweis hat sich seit Jahren bewährt.

AKTIVES PORTFOLIO MANAGEMENT



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

Gelebter ganzheitlicher Besteller- und Managementansatz

Signatory of:

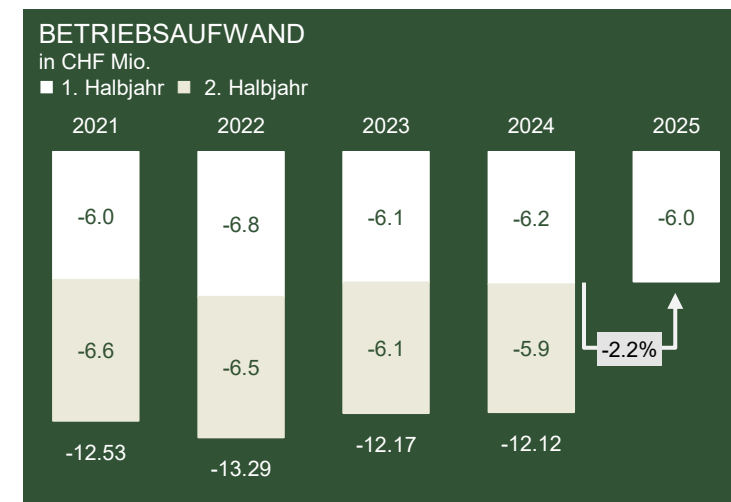
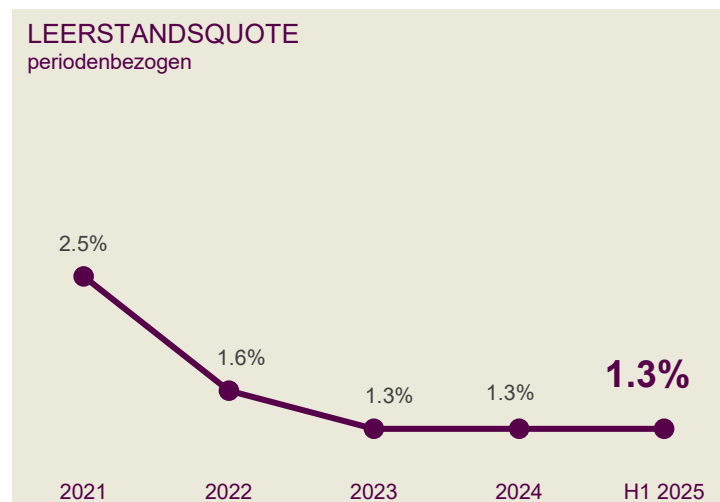
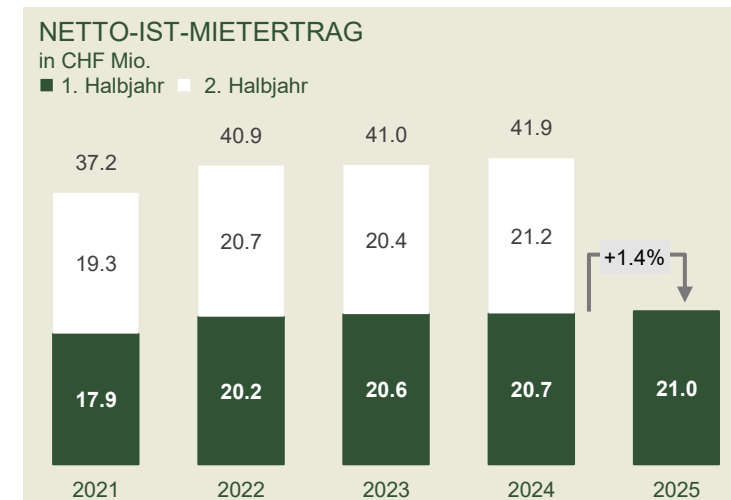
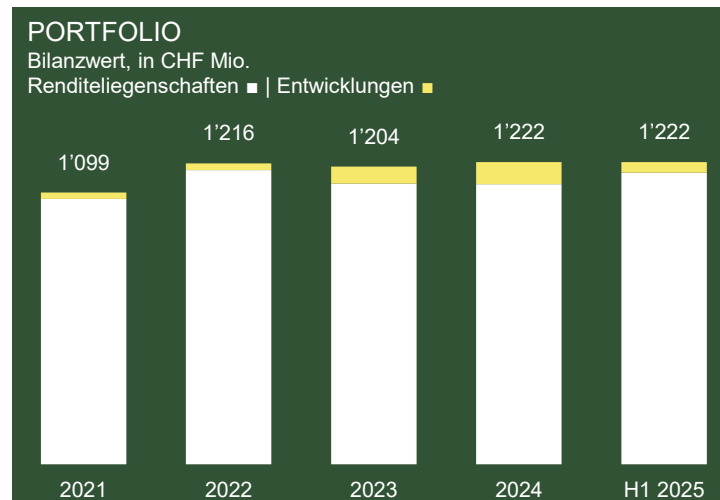




Finanzkennzahlen

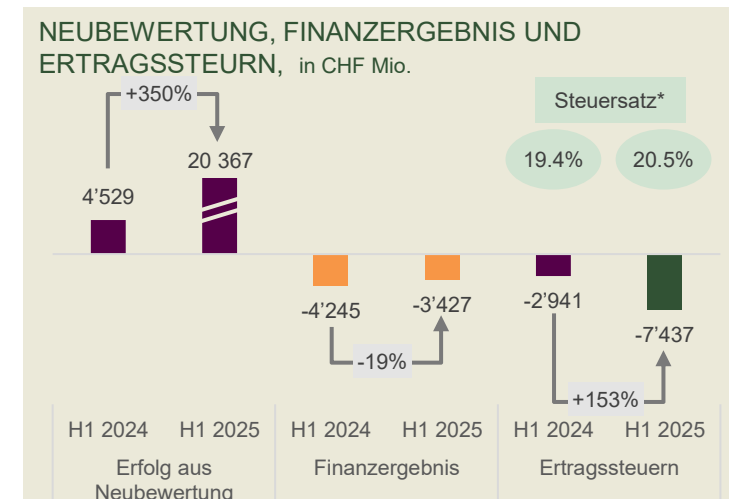
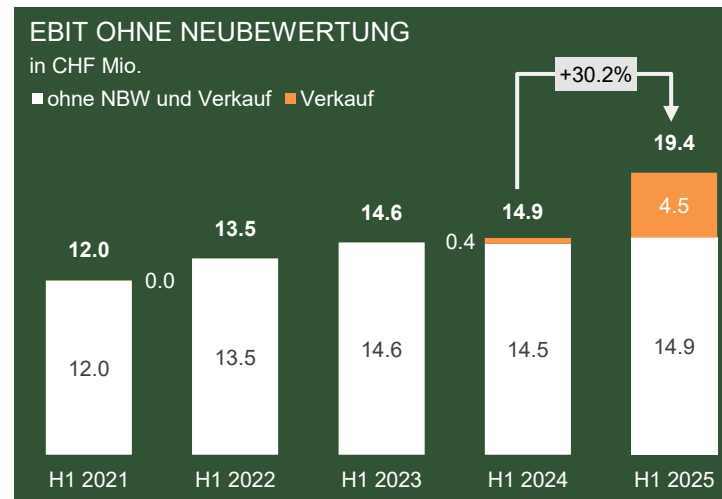
Stabile Portfolioentwicklung trotz Devestitionen

Reduzierter Betriebsaufwand trotz wachsendem Mietertrag

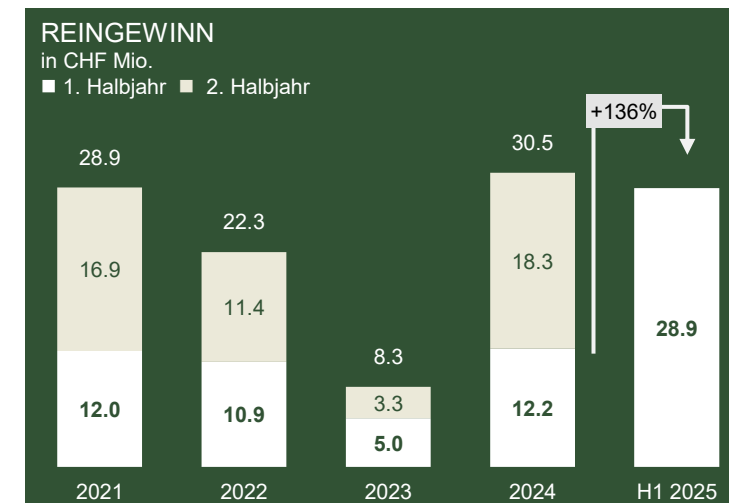
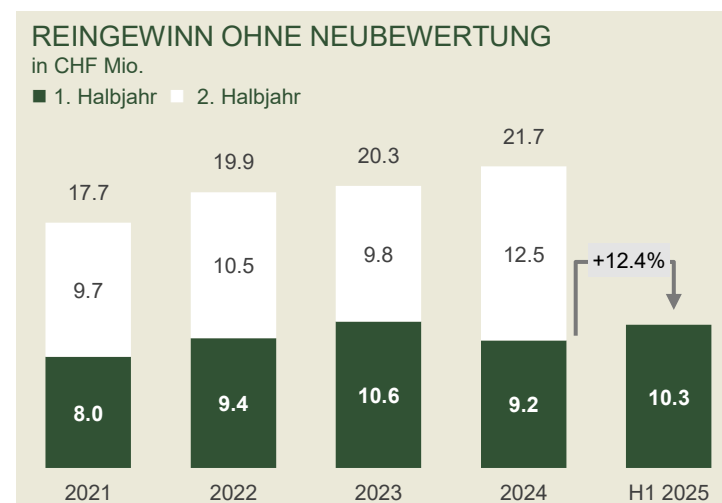


Gesteigertes operatives Ergebnis

Reingewinn ohne Neubewertung um 12.4% gesteigert



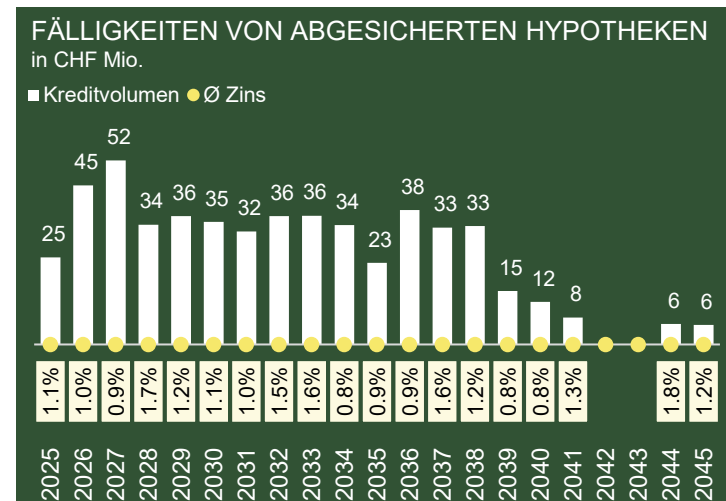
* Basis EBT



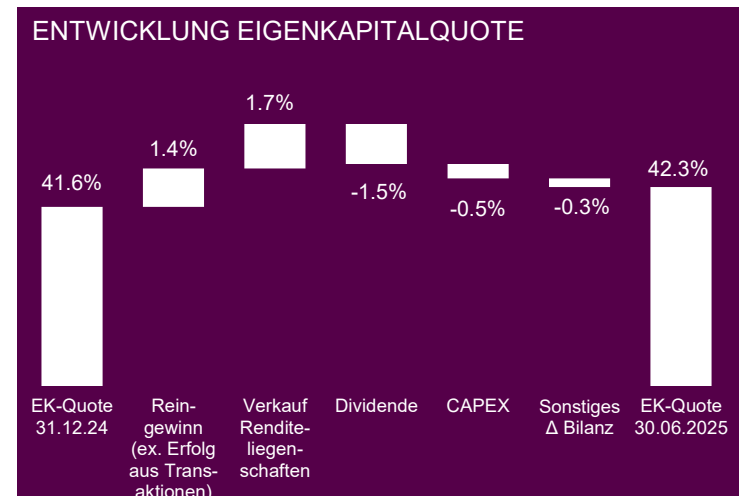
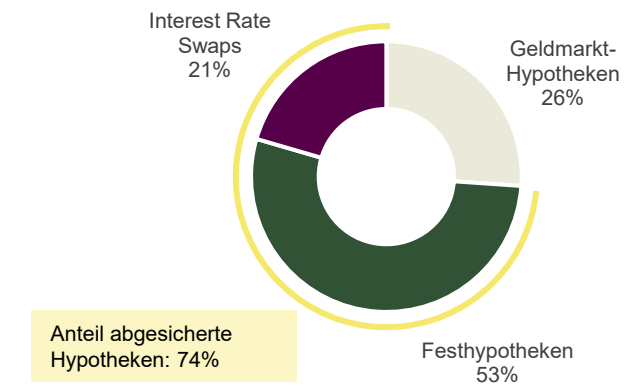
Erhöhung der Eigenkapitalquote trotz Dividendenausschüttung



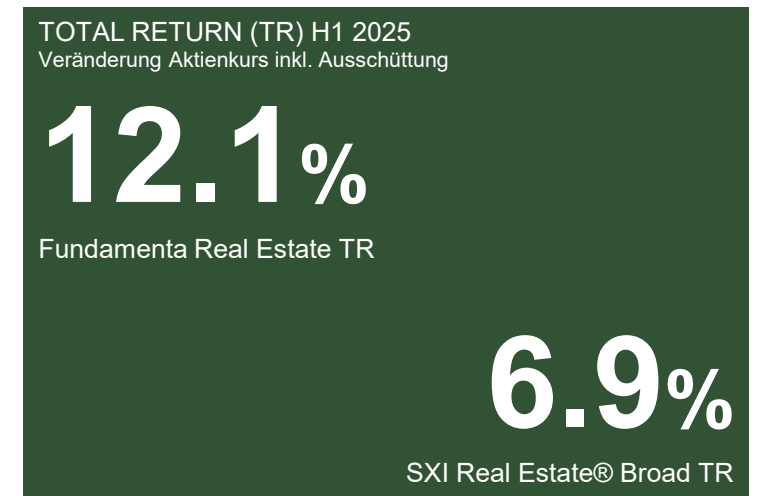
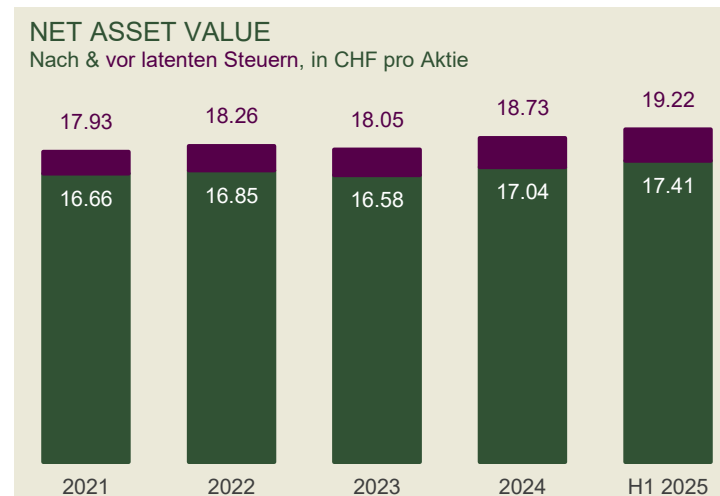
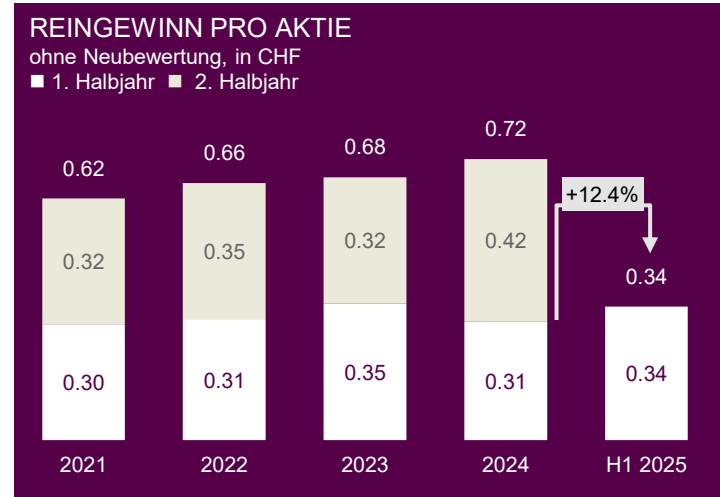
Amriswil, Kreuzlingerstrasse



STRUKTUR DER HYPOTHEKEN



Aktienperformance übertrifft Benchmarkindex



An architectural rendering of a modern, multi-story apartment building. The building features a light beige facade with dark grey horizontal bands and vertical accents. It has multiple levels of balconies with glass railings and potted plants. A large, closed patio umbrella is visible on the top left balcony. In the foreground, there is a well-maintained green lawn with a low hedge, a small tree, and two people walking. A wooden outdoor dining set is also visible. The sky is blue with wispy white clouds.

Ausblick

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

Fundamenta Investment Case



1

Attraktiver und stabiler Schweizer Immobilienmarkt, geprägt durch zunehmender Wohnungsknappheit

2

Qualitativ hochwertiges Portfolio mit überwiegendem Fokus auf Wohnimmobilien und Capital Recycling als integrierter Bestandteil der Anlagestrategie

3

Positive Wachstumsdynamik der Mieteinnahmen mit weiterem Steigerungspotential

4

Gesicherte Entwicklungsprojekte und attraktive Akquisitionspipeline 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



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 unbekannten 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.