

**Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR  
MEDIENMITTEILUNG**

Zug, 12. März 2025

**Fundamenta Real Estate AG  
Erfolgreiches Geschäftsjahr 2024 mit deutlich höherem Reingewinn**

- **Netto-Ist-Mietertrag steigt um 2.0% auf CHF 41.9 Mio. bei einem Bilanzwert des Immobilienportfolios von CHF 1 222.2 Mio.**
- **Leerstandsquote bleibt bei tiefen 1.3%**
- **Verkauf von vier Liegenschaften deutlich über Buchwert mit einem Verkaufserfolg von CHF 4.8 Mio.**
- **Der Reingewinn ohne Neubewertung erhöhte sich um 6.9% auf CHF 21.7 Mio.**
- **Beantragte Dividendenerhöhung um 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie**
- **Reduzierte Emissionen: Energieintensität sank um 7.7%, CO<sub>2</sub>-Emissionen um 30.1%**

**Erfolgreiche Portfoliostrategie fortgesetzt**

Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum unterstreicht die Bedeutung einer aktiven und erfolgreichen Portfoliostrategie. Ein Meilenstein des vergangenen Geschäftsjahres stellte der Baubeginn des Entwicklungsprojekts an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) dar. Zudem konnten die Repositionierungen in Glattbrugg (ZH) und Dietikon (ZH) planmässig abgeschlossen und erfolgreich vollvermietet werden.

Der im Jahr 2023 initiierte Capital-Recycling-Prozess wurde konsequent fortgeführt: Die Veräusserung von vier Liegenschaften in Berikon (AG), Bern (BE), Kreuzlingen (TG) und Wald (ZH) erzielten einen Verkaufserfolg von CHF 4.8 Mio., was 15.8% des Bilanzwertes vor Verkauf entspricht. Die Erlöse wurden zur Finanzierung von Investitionen und der Amortisation von Hypotheken genutzt. Zudem erwarb die Fundamenta Real Estate AG eine Liegenschaft in Kilchberg (ZH) und arrondierte diese mit einer bestehenden Liegenschaft, was langfristige Synergieeffekte schafft. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2024 lag trotz Devestitionen mit CHF 1 222.2 Mio. um 1.5% über dem Vorjahresniveau (CHF 1 204.3 Mio.).

«Wir haben in den vergangenen Jahren unsere Ertragsstärke in einem herausfordernden Marktumfeld unter Beweis gestellt und sehen die aktuellen Entwicklungen als eine Chance, unser Wachstum gezielt voranzutreiben», sagt Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats.

**Gesteigerter Mietertrag bei reduzierten operativen Aufwendungen**

Der Netto-Ist-Mietertrag stieg aufgrund der abgeschlossenen Repositionierungen in Glattbrugg und Dietikon um 2.0% auf CHF 41.9 Mio. Die Leerstandsquote blieb unverändert bei 1.3%, dies dank aktiver Bewirtschaftung und hoher Nachfrage. Bei gestiegenem Betriebsertrag konnte hingegen der Betriebsaufwand im Geschäftsjahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0.4% von CHF 12.2 Mio. auf CHF 12.1 Mio. gesenkt werden. Dazu beigetragen hat auch der um 2.8% reduzierte Verwaltungsaufwand.

Per Ende 2024 waren 72.2% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten zu attraktiven Konditionen fest angebonden respektive langfristig abgesichert. Trotzdem konnte von der Reduktion der Leitzinsen profitiert werden. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz per Stichtag verringerte sich von 1.36% auf 1.15%, wobei die Restlaufzeit Ende des Berichtsjahres lange 6.5 Jahre betrug. Die Eigenkapitalquote stieg leicht auf 41.6% (Vorjahr 41.0%), der Loan-to-Value (LTV) sank von 54.8% auf 53.9%.

### **Reingewinn auf Rekordniveau**

Der Reingewinn ohne Neubewertung stieg von CHF 20.3 Mio. um 6.9% auf CHF 21.7 Mio., was das beste Ergebnis in der Geschichte der Fundamenta Real Estate AG darstellt. Dieser Erfolg ist auf einen konsequent umgesetzten, ganzheitlichen Managementansatz zurückzuführen. Als Folge davon konnte auch die operative EBT-Marge (ohne Neubewertung) auf 62.9% (Vorjahr 50.8%) erhöht werden.

Nachdem im Geschäftsjahr 2023 noch ein Verlust aus Neubewertung von CHF 10.0 Mio. resultierte, konnte dieses Jahr aufgrund von wertvermehrenden Investitionen und der positiven Marktentwicklung ein Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 10.9 Mio. erzielt werden. Dementsprechend erhöhte sich der ausgewiesene ordentliche Reingewinn mit Neubewertung im Vorjahresvergleich von CHF 8.3 Mio. auf CHF 30.5 Mio. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.3% (Vorjahr 1.7%).

### **Erhöhte Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie beantragt**

Unter Berücksichtigung des Verkaufserfolgs erhöhte sich der Reingewinn pro Aktie vor Erfolg aus Neubewertung um 6.9% von CHF 0.68 auf CHF 0.72. Der gewichtete ordentliche Reingewinn pro Aktie konnte u.a. wegen des negativen Erfolgs aus Neubewertung im Vorjahr von CHF 0.28 auf CHF 1.01 gesteigert werden.

Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses sowie der positiven Einschätzung der zukünftigen Entwicklung, schlägt der Verwaltungsrat an der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 um 5 Rappen bzw. 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie vor. Die Gesellschaft kann die Dividende vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen, wodurch diese wiederum verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann.

### **Konsequente Fortsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie**

Auch 2024 nahm die Fundamenta Real Estate AG am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Das Portfolio konnte den Benchmark, der 78 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 222 Mrd. umfasst, erneut deutlich übertreffen. Die CO<sub>2</sub>-Intensität wurde gegenüber dem Vorjahr um 30.1% von 12.6 auf 8.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF gesenkt. Zum Vergleich: Der REIDA-Peer-Benchmark für Wohnnutzungen liegt bei 14.1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Dieses Ergebnis bestätigt die Wirksamkeit der konsequent fortgesetzten Nachhaltigkeitsstrategie.

Zudem nahm die Fundamenta Real Estate AG im vergangenen Geschäftsjahr erstmals am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment im Status «Grace Period» teil, um sich mit diesem führenden Nachhaltigkeitsstandard vertraut zu machen. Künftige Weiterentwicklungen der Nachhaltigkeitsstrategie werden zentrale Elemente des GRESB Assessments berücksichtigen.

### **Weitsichtige Strategie sichert stabile Ertragskraft und Marktposition**

Die konsequente Umsetzung dieser Strategie sichert auch in einem herausfordernden Marktumfeld eine stabile Ertragskraft. Makroökonomische Entwicklungen, regulatorische Veränderungen und steigende Nachhaltigkeitsanforderungen bedingen eine vorausschauende Steuerung des Immobilienportfolios.

Das proaktive Risikomanagement überprüft kontinuierlich finanzielle, operative und strategische Faktoren sowie die Anpassungsfähigkeit der Immobilien. Der Verwaltungsrat analysiert diese Risiken regelmässig in enger Abstimmung mit dem Asset Manager, um gezielt vorausschauende Massnahmen zu ergreifen.

Die langfristige Strategie der Fundamenta Real Estate AG basiert auf einer aktiven Portfoliobewirtschaftung und auf nachhaltigen Entwicklungen durch Repositionierungen, auf Verdichtungsmassnahmen und einem gezielten Capital Recycling. Dieser Ansatz stärkt die wirtschaftliche und ökologische Widerstandsfähigkeit des Portfolios und ermöglicht neue Investitionschancen und die kontinuierliche Weiterentwicklung der Marktposition. Gleichzeitig trägt diese strategische Ausrichtung zur Stärkung der Eigenkapitalbasis bei und sichert eine langfristige Finanzierungsfähigkeit. Durch vorausschauende Kapitalallokation bleibt das Portfolio in einem dynamischen Marktumfeld anpassungs- und wettbewerbsfähig.



## Weitere Informationen

### FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

[info@fundamentarealestate.ch](mailto:info@fundamentarealestate.ch)

ASSET MANAGER:

### SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Tel. +41 41 444 22 22

Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer - Mandates, [ricardo.ferreira@sps.swiss](mailto:ricardo.ferreira@sps.swiss)

Monika Gadola Hug, Head Client Relations [monika.gadolahug@sps.swiss](mailto:monika.gadolahug@sps.swiss)

Christian Gätzi, Chief Financial Officer [christian.gaetzi@sps.swiss](mailto:christian.gaetzi@sps.swiss)

Benjamin Buecheler, Chief Investment Officer - Mandates [benjamin.bueecheler@sps.swiss](mailto:benjamin.bueecheler@sps.swiss)

### AGENDA

Generalversammlung 9. April 2025

Publikation Halbjahresbericht 2025 3. September 2025

### ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 9. APRIL 2025

Die ordentliche Generalversammlung findet am 9. April 2025 im Widder Hotel in Zürich statt. Die Einladung wird den stimmberechtigten und im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionären per Post zugestellt und am 12. März 2025 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Daraus sind auch die vom Verwaltungsrat beantragten Traktanden ersichtlich. Das Aktienregister wird bis am 27. März 2025 um 13:00 Uhr (Schliessung Aktienregister) nachgeführt und bleibt vom 27. März 2025 (ab 13:00 Uhr) bis und mit dem 9. April 2025 geschlossen.

### ONLINE-BERICHTERSTATTUNG

Die Fundamenta Real Estate AG stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Geschäftsbericht 2024 (Komplettbericht) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftsjahr 2024 (Kompakt) kann bei der Gesellschaft auch gedruckt angefordert werden. Der Kompaktbericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

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

### FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-Aktiengesellschaften auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz.

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktorientiertes Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Asset-Management-Ansatz sollen nachhaltige Erfolge erzielt werden.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch).

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

IMMOBILIENPORTFOLIO					
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN			31.12.2024	31.12.2023	Δ
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF		1 131 760	1 134 700	-0.3%
Liegenschaften	Anzahl		66	71	-5
Ø Marktwert	TCHF		17 148	15 982	+7.3%
Wohneinheiten	Anzahl		1 901	1 999	-98
Wohnanteil	%		93.9	93.6	
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF		43 306	42 028	+3.0%
Bruttorendite <sup>1,2</sup>	%		3.8	3.7	
Nettorendite <sup>1,3</sup>	%		3.1	3.1	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%		1.3	1.3	
Diskontsatz (real) <sup>1</sup>	%		2.7	2.7	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)			31.12.2024	31.12.2023	Δ
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF		90 410	69 559	+30.0%
Liegenschaften	Anzahl		3	2	+1
Ø Bilanzwert	TCHF		30 137	34 780	-13.3%
Wohneinheiten	Anzahl		128	100	+28
TOTAL			31.12.2024	31.12.2023	Δ
<b>Bilanzwert Immobilienportfolio</b>	<b>TCHF</b>		<b>1 222 170</b>	<b>1 204 259</b>	+1.5%
<b>Liegenschaften</b>	<b>Anzahl</b>		<b>69</b>	<b>73</b>	-4
Ø Bilanzwert	TCHF		17 713	16 497	+7.4%
Wohneinheiten	Anzahl		2 029	2 099	-70

1 Gemäss Bewertung von Jones Lang LaSalle AG

2 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

3 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

FINANZEN					
ERFOLGSRECHNUNG			2024	2023	Δ
<b>Netto-Ist-Mietertrag<sup>1</sup></b>	<b>TCHF</b>		<b>41 851</b>	<b>41 016</b>	+2.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF		10 896	-10 041	
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF		4 813	864	+457.0%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF		45 556	19 789	+130.2%
<b>Reingewinn</b>	<b>TCHF</b>		<b>30 493</b>	<b>8 306</b>	+267.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	%		6.3	1.7	
Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertung	TCHF		34 661	29 830	+16.2%
<b>Reingewinn ohne Neubewertung</b>	<b>TCHF</b>		<b>21 735</b>	<b>20 327</b>	+6.9%
BILANZ			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%
Eigenkapital	TCHF		512 405	498 447	+2.8%
Eigenkapitalquote	%		41.6	41.0	
Loan-to-value (LTV) <sup>4</sup>	%		53.9	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) <sup>5</sup>	%		1.35	1.39	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>6</sup>	%		1.15	1.36	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>7</sup>	Jahre		6.5	7.3	

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

5 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz-

und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftshalbjahres bzw. Geschäftsjahres

6 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten

(Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

7 Gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten

(Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

<b>AKTIE</b>				
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.80	-
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	505	-
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	18.73	18.05	+3.7%
Discount	%	-10.3	-6.9	
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	17.04	16.58	+2.8%
Prämie / (Discount)	%	-1.4	+1.3	
		<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>	<b>Δ</b>
Reingewinn pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	1.01	0.28	+267.1%
Reingewinn pro Aktie - ohne Neubewertung <sup>2</sup>	CHF	0.72	0.68	+6.9%

<sup>1</sup> Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

<sup>2</sup> Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien / unverwässert, verwässert

Diese Mitteilung enthält explizit oder implizit gewisse zukunftsgerichtete Aussagen wie «glauben», «annehmen», «erwarten», «prognostizieren», «planen», «können», «könnten», «werden» oder ähnliche Ausdrücke betreffend Fundamenta Real Estate AG und ihrer Geschäftsaktivitäten. Solche Aussagen beinhalten bekannte und unbekannt Risiken und Unsicherheitsfaktoren, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Lage, die Leistungen oder Errungenschaften der Fundamenta Real Estate AG wesentlich von denjenigen Angaben abweichen können, die aus den zukunftsgerichteten Aussagen hervorgehen. Diese Mitteilung ist mit dem heutigen Datum versehen. Fundamenta Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen im Falle von neuen Informationen, zukünftigen Geschehnissen oder aus sonstigen Gründen zu aktualisieren.