



Fundamenta Real Estate AG

Präsentation Halbjahresergebnis 2026

2. September 2026



Vertreter Gesellschaft und Asset Manager



FUNDAMENTA
— REAL ESTATE —



DR. ANDREAS SPAHN
Präsident des Verwaltungsrates
und Delegierter



**Swiss Prime Site
Solutions** REAL ESTATE
ASSET MANAGERS



CHRISTIAN GÄTZI
Chief Financial Officer



BENJAMIN BÜECHELER
Chief Investment Officer - Mandates

Geschäftshalbjahr 2026

Highlights

PORTFOLIOWERT
in Mio. CHF

1272

94%
Wohnanteil

NETTO-IST-MIETERTRAG
in Mio. CHF

21.9

+4.6%
Wachstum zu Vorjahresperiode

ERFOLG AUS VERKAUF
in Mio. CHF

6.5

19.4%
des Bilanzwerts vor Verkauf

REINGEWINN ohne NEUBEWERTUNG
in Mio. CHF

15.9

+54.1%
Wachstum zu Vorjahresperiode

NAV PRO AKTIE
nach latente Steuern, in CHF

17.86

5.6%
Discount des Aktienkurses per 30.6.2026

AUSSCHÜTTUNG VON CHF 0.60 PRO AKTIE
Total in Mio. CHF

20.5

+13.7%
Wachstum zu Vorjahr

FINANZKENNZAHLEN

02

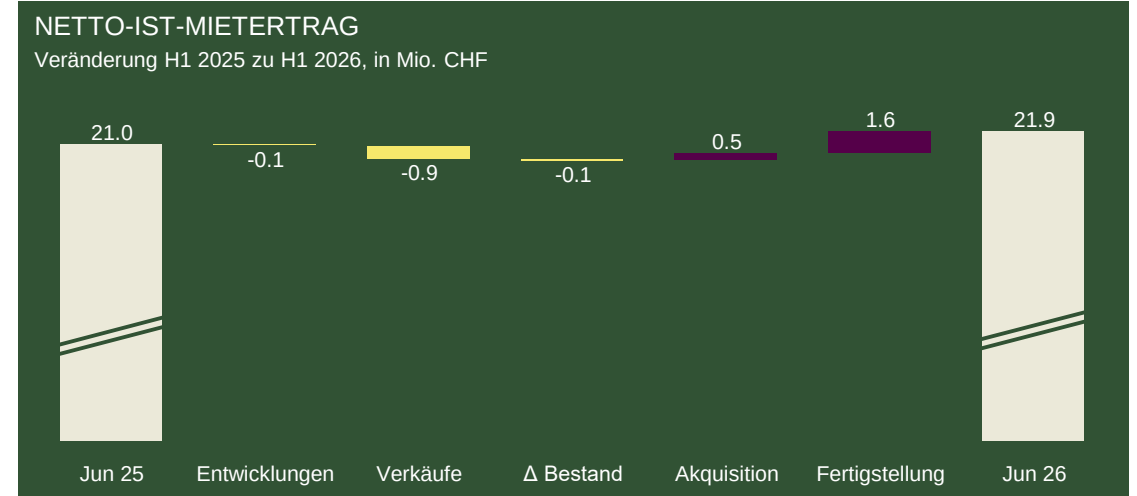
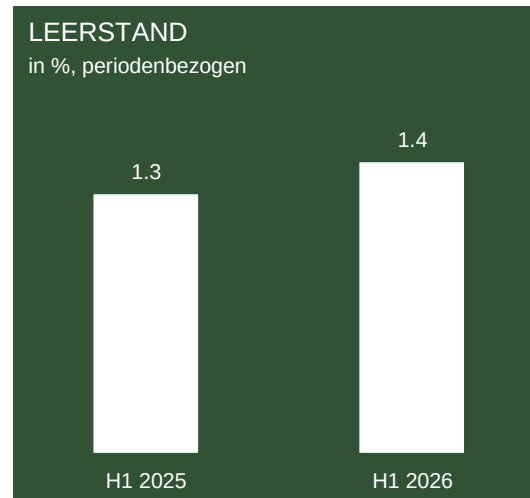
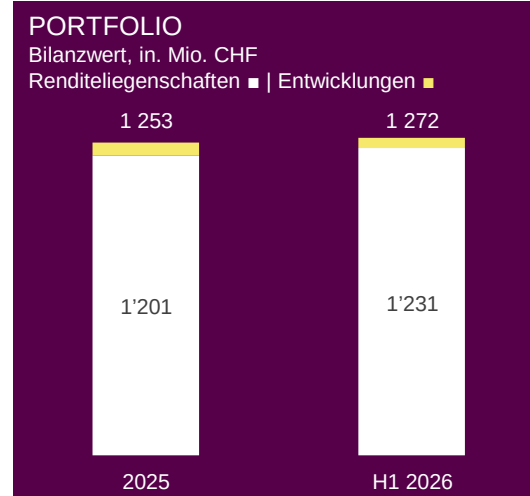


Wachstum des Portfolios und Mietertrags trotz Devestitionen

2025 fertiggestellte Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte erstmals vollständig ertragswirksam



Zofingen, Riedtalstrasse 18a/18b/20a



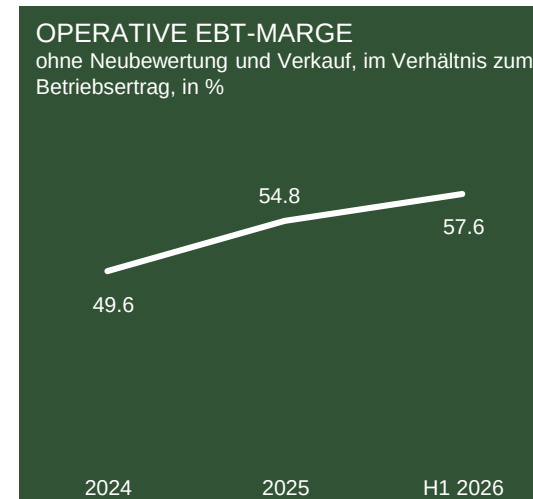
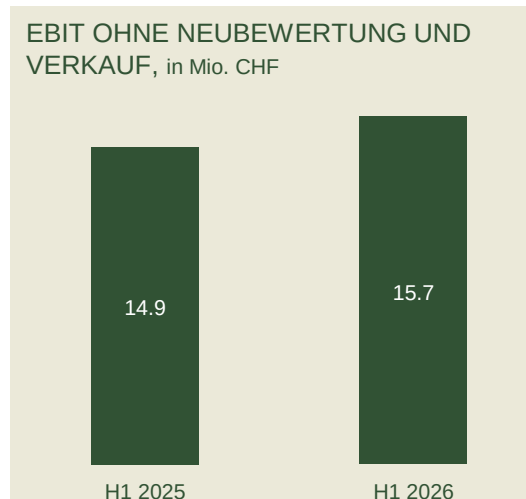
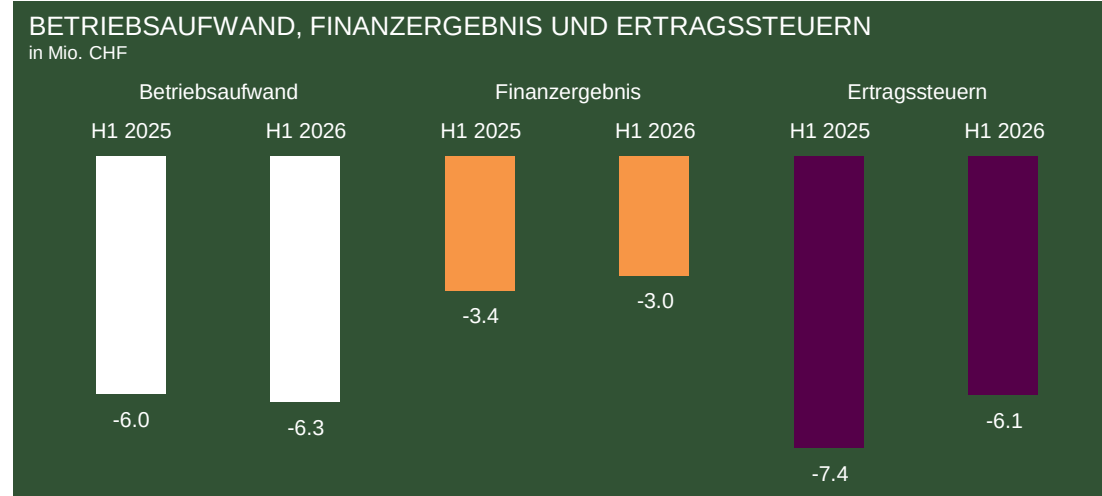
- **Portfoliowert +1.5% auf CHF 1 272 Mio.:** Akquisitionen und CAPEX von CHF 42.7 Mio. übertreffen den Bilanzwert der verkauften Liegenschaften von CHF 33.4 Mio.; Neubewertung von CHF 10.8 Mio. vor latenten Steuern als zusätzlicher Werttreiber
- **Netto-Ist-Mietertrag +4.6% auf CHF 21.9 Mio.** (H1 2025: CHF 21.0 Mio.): die seit anfangs 2025 fertiggestellten Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte überkompensieren den Mietausfall aus acht Liegenschaftsverkäufen seit Beginn 2025
- **Leerstand bleibt tief bei 1.4%** (H1 2025: 1.3%): bestätigt die konsequente Ausrichtung des Wohnungsangebots auf die Marktnachfrage

Deutliche Steigerung der operativen Ertragslage

Operative EBT-Marge steigt von 54.8% auf 57.6%



Zürich, Zentralstrasse 72



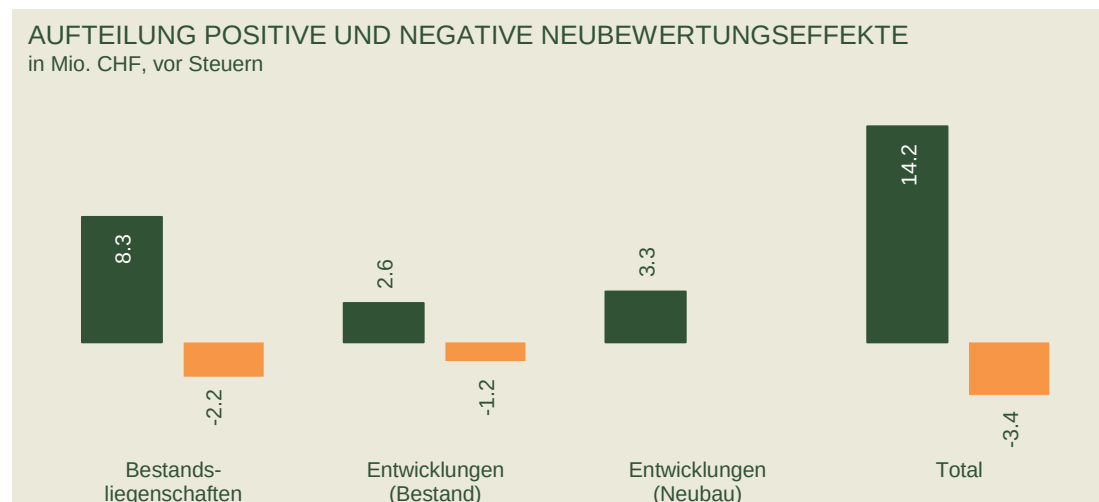
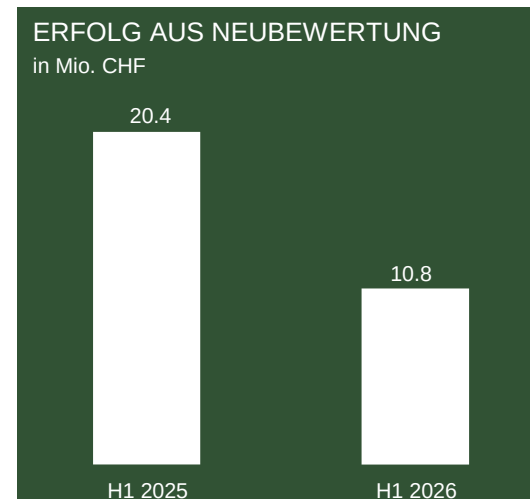
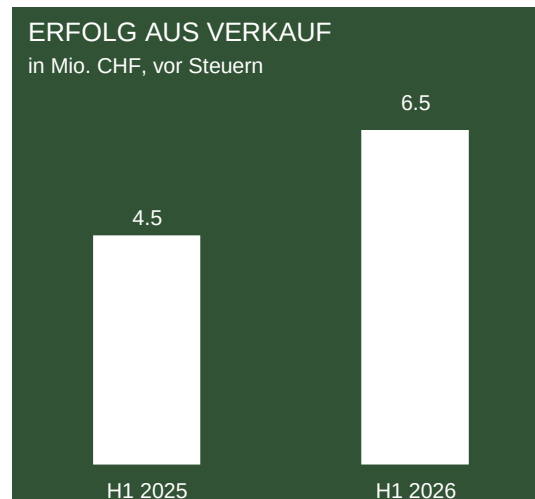
- **Betriebsaufwand wächst mit +3.7%** auf CHF 6.3 Mio. langsamer als der Betriebsertrag (+4.7%): Mehrkosten aus Kapitalsteuern und Management Fee durch tieferen Liegenschaftsaufwand (-5.8% auf CHF 2.8 Mio.) gedämpft
- **Finanzaufwand -11.4%** auf CHF 3.0 Mio.: tieferes Zinsniveau und geringerer Finanzierungsbedarf nach der Kapitalerhöhung
- **Ertragssteuern** im Einklang mit dem Reingewinn zurückgegangen.
- **EBIT ohne Neubewertung und Verkauf +5.1%** auf CHF 15.7 Mio.:
- **Operative EBT-Marge 57.6%** (H1 2025: 54.8%): Verbesserung aufgrund Verjüngung des Portfolios

Liegenschaften 19.4% über Bilanzwert verkauft

Neubewertungseffekt breit abgestützt bei Reduktion des Diskontierungssatzes von 2.61% auf 2.56%



Zofingen, Riedtalstrasse 18a/18b/20a



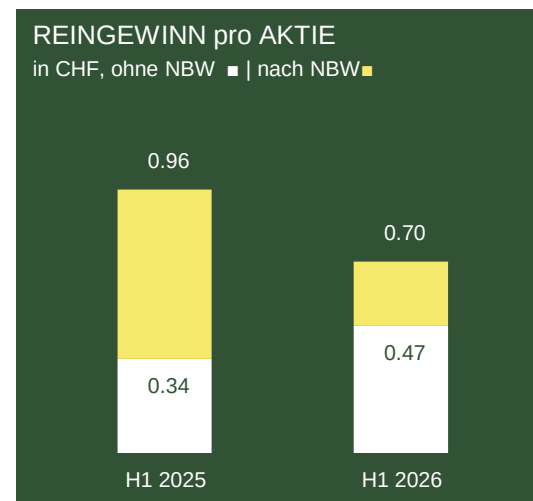
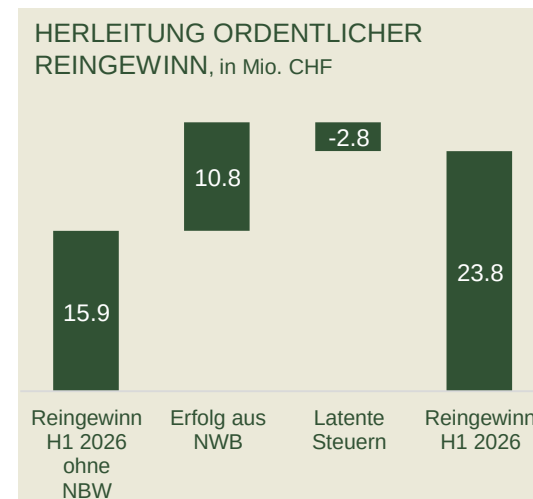
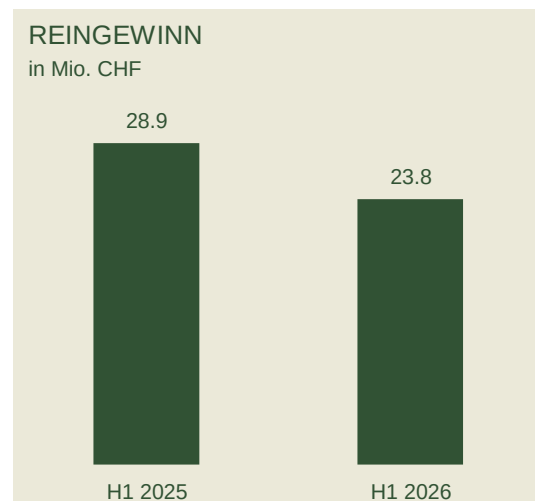
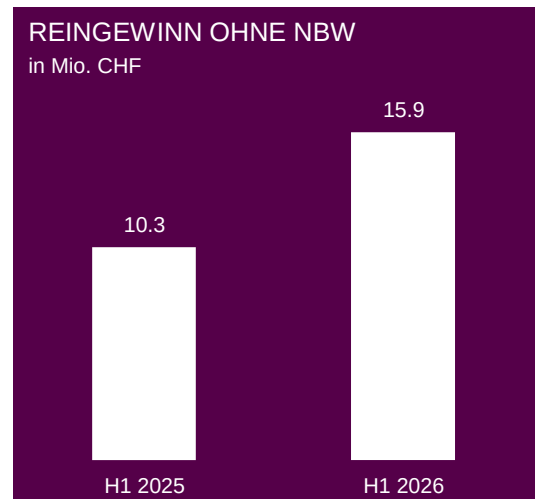
- **Verkaufserfolg vor Steuern**
+46.0% auf CHF 6.5 Mio.: die drei Verkäufe (Koblenz AG, Dietikon und Adliswil ZH) erfolgten 19.4% über dem zuletzt bilanzierten Marktwert
- **Neubewertungserfolg von CHF 10.8 Mio. vor latenten Steuern** (H1 2025: CHF 20.4 Mio.): der Vorjahreswert war von einer starken Renditekompression und Aufwertungen im Zusammenhang mit fertiggestellten Projekten geprägt
- **Breite Abstützung:** positive Bewertungseffekte in allen Portfolioteilen – Bestandsliegenschaften, Repositionierungen und abgeschlossene Neubauten – statt Konzentration auf Einzelobjekte
- **Diskontierungssatz** auf 2.56% gesenkt (31.12.2025: 2.61%)

Zentrale Führungskennzahl erreicht neuen Höchststand

Höhere operative Ertragskraft und Verkaufserfolg treiben den Reingewinn vor Neubewertung



Basel, Clarastrasse 54 / Clarahofweg 47



- **Reingewinn ohne Neubewertung +54.1%** auf CHF 15.9 Mio. (H1 2025: CHF 10.3 Mio.): getragen von der stärkeren operativen Ertragskraft und dem Verkaufserfolg
- **CHF 0.47 je Aktie (+35.5%)** gegenüber CHF 0.34: Zuwachs trotz Kapitalerhöhung im November 2025
- **Ausgewiesener Reingewinn CHF 23.8 Mio. bzw. CHF 0.70 je Aktie** (H1 2025: CHF 28.9 Mio. / CHF 0.96): der Rückgang stammt ausschliesslich aus dem tieferen Neubewertungserfolg

NBW = Neubewertung

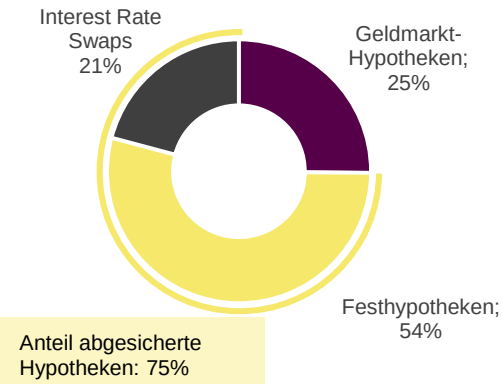
Langfristig gesicherte Finanzierung zu attraktiven Konditionen

Lange durchschnittliche Restlaufzeit von 6.1 Jahren bei gleichzeitig tiefem durchschnittlichem Zinssatz von 1.07%



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

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN



EIGENKAPITALQUOTE

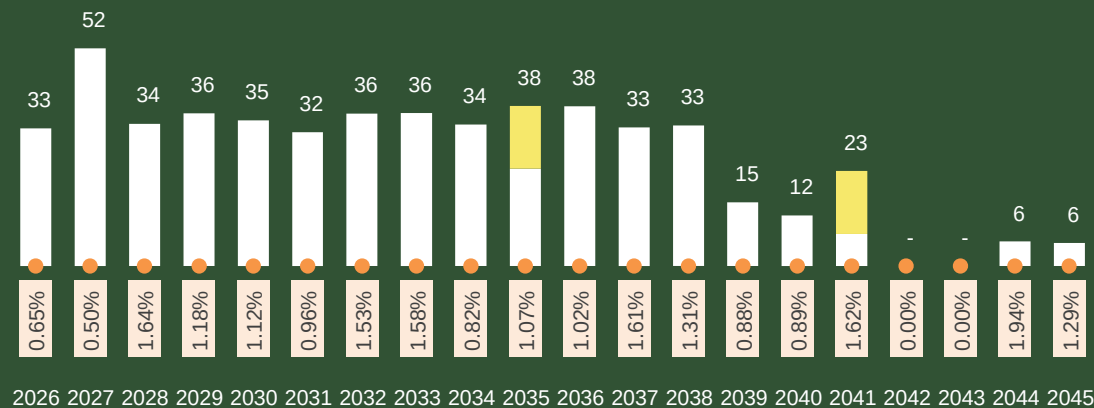
46.2%
(31.12.2025: 48.0%)

LOAN-TO-VALUE

47.0%
(31.12.2025: 46.6%)

FÄLLIGKEITEN VON ABGESICHERTEN HYPOTHEKEN in CHF Mio.

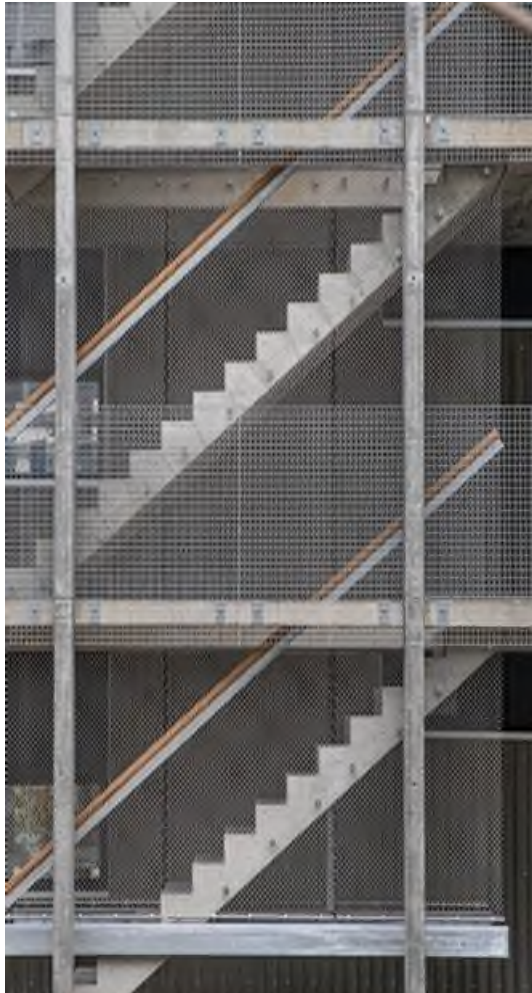
Kreditvolumen bestehend ■ | neu angebundenes Kreditvolumen ■ | Ø Zinssatz ●



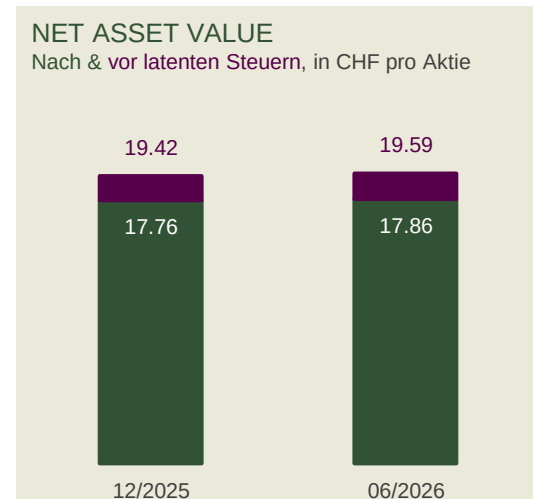
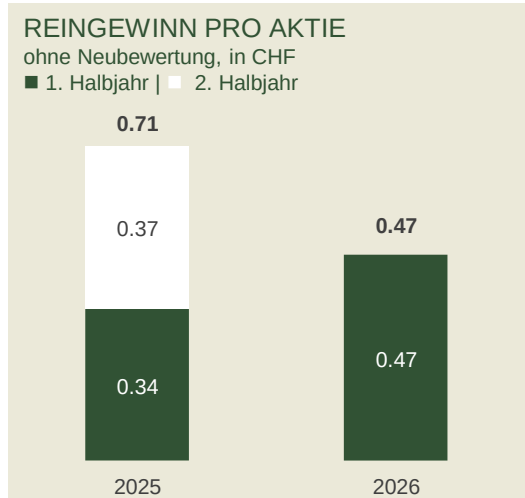
- **Verzinsliches Fremdkapital CHF 631 Mio.** (31.12.2025: CHF 586 Mio.): Durch Kaufpreiszahlungen am 1. Juli 2026 wurde gleichentags Amortisationen im Umfang von CHF 32.5 Mio. vorgenommen
- **74.8% der Finanzverbindlichkeiten fest verzinst bzw. abgesichert:** pro forma nach Amortisation vom 1. Juli 2026 78.0%
- **Eigenkapitalquote 46.2%:** pro forma nach Amortisation 47.3%
- **LTV nahezu unverändert bei 47.0%** (31.12.2025: 46.7%) trotz Dividendenausschüttung und Investitionen
- **Ø Zinssatz per 30.6.2026 1.07%** (31.12.2025: 1.08%) bei einer **Restlaufzeit von 6.1 Jahren** (6.4): das attraktive Marktumfeld Ende Juni wurde für die langfristige Refinanzierung auslaufender Hypotheken genutzt

Innerer Wert wächst trotz Dividendenausschüttung

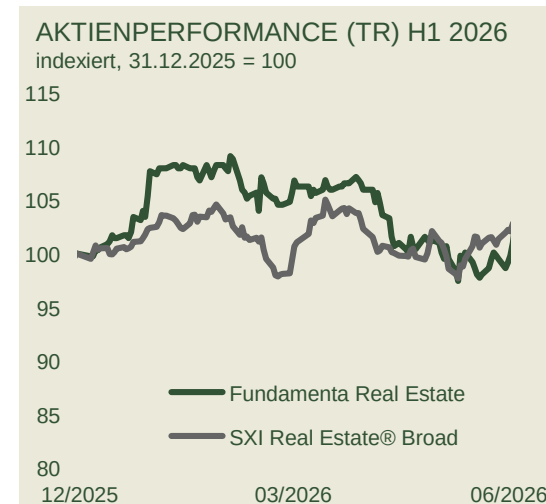
Erhöhung der Gesamtausschüttung um 13.7% aufgrund grösserer Anzahl Aktien



Schlieren, Steinwiesenstrasse 9



1) Quelle: Bloomberg.



- **Reingewinn ohne Neubewertung pro Aktie +35.5%** auf CHF 0.47: Die für die finanzielle Führung zentrale Kennzahl entwickelt sich erfreulich
- **Dividende von CHF 0.60 je Aktie** für das Geschäftsjahr 2025, im April 2026 erneut verrechnungssteuerfrei aus Kapitaleinlagereserven ausbezahlt: entspricht 3.4% Rendite auf dem Schlusskurs per 31.12.2025
- **Gesamtausschüttung +13.7%** auf CHF 20.5 Mio. (Vorjahr: CHF 18.0 Mio.) aufgrund der höheren Aktienzahl nach der Kapitalerhöhung
- **NAV steigt trotz Ausschüttung** auf CHF 19.59 vor bzw. CHF 17.86 nach latenten Steuern (31.12.2025: CHF 19.42 / CHF 17.76)
- **Aktienkurs CHF 16.85 per 30. Juni 2026**, Total Return –0.8% gegenüber +2.2% beim SXI Real Estate® Broad; der Kurs notiert 5.6% unter dem NAV nach latenten Steuern (31.12.2025: Discount von 1.2%)

IMMOBILIENPORTFOLIO

03



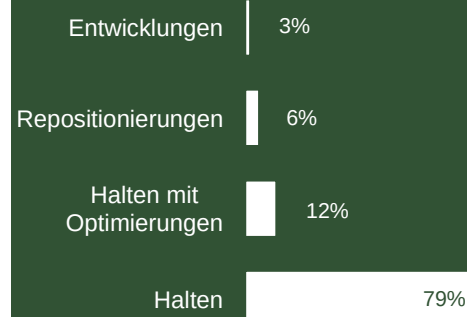
Immobilienportfolio

Struktur

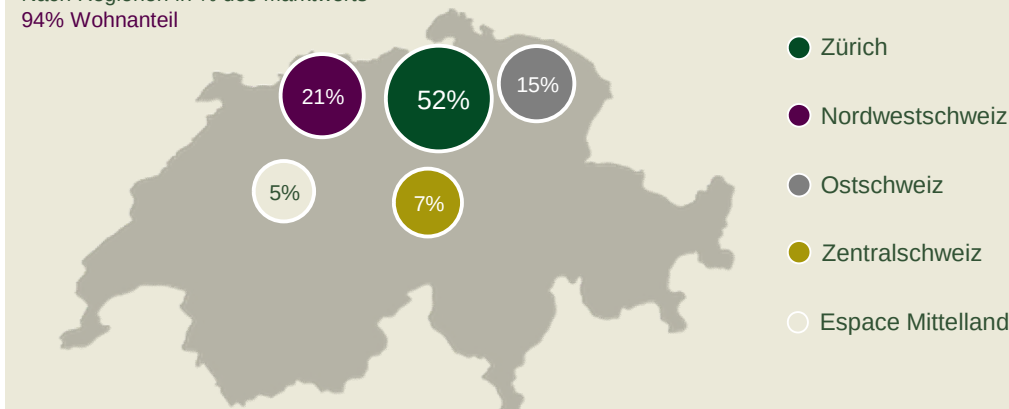


Glattbrugg, Talackerstrasse 53b

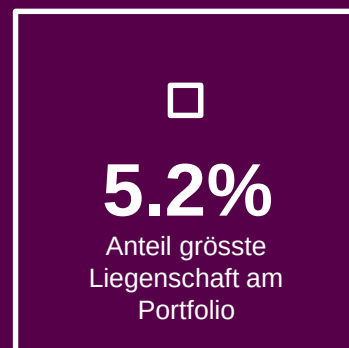
PORTFOLIOSEGMENTIERUNG FG Scoring- und Rating-Modell; im Verhältnis zum Bilanzwert



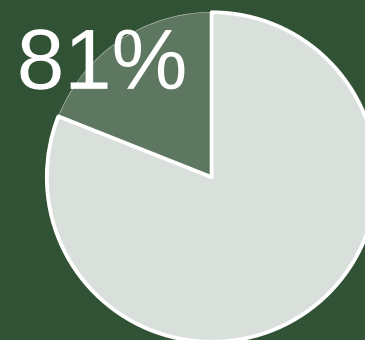
VERTEILUNG DER OBJEKTE Nach Regionen in % des Marktwerts 94% Wohnanteil



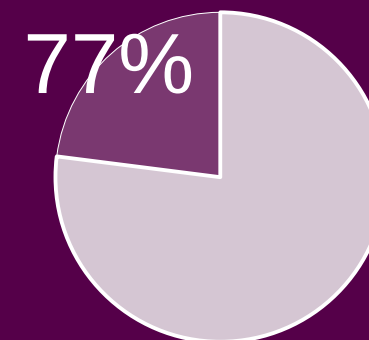
VERTEILUNG DER OBJEKTE in % des Marktwertes (Bestandsliegenschaften)



NETTO-MIETE < CHF 2 000 / MONAT Anteil Wohnungen



WOHNUNGSGRÖSSE ≤ 3 ZIMMER Anteil Wohnungen

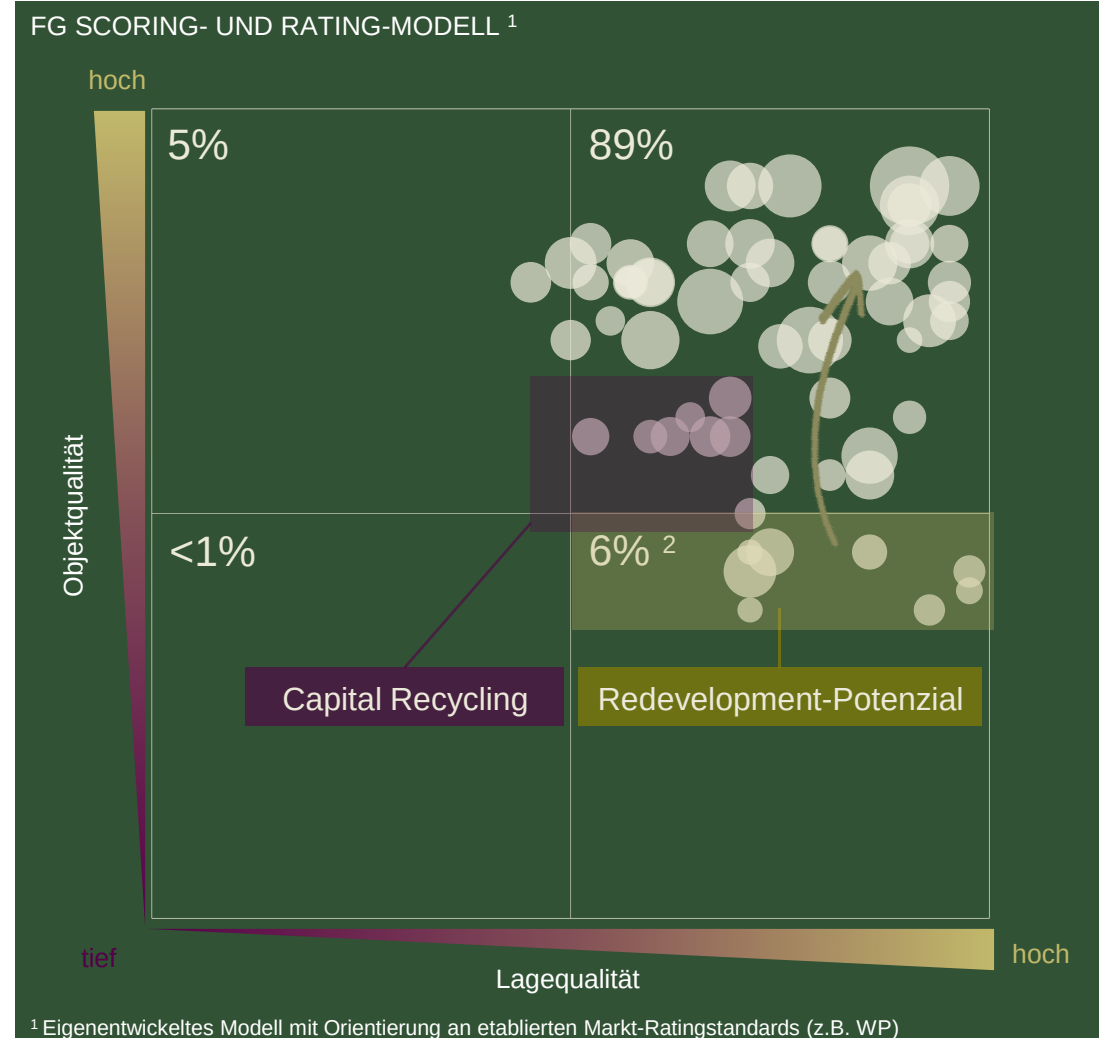


Immobilienportfolio

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

Gezielte Kapitalrotation zur Stärkung von Rendite, Qualität & Struktur



Erfolgreiche Wertrealisierung

- Verkauf zu attraktiven, marktgetriebenen Konditionen
- Kleine, ineffiziente Liegenschaften ausserhalb der Zielstruktur
- Fokussierung auf strategisch passende, skalierbare Assets

Verkaufsvolumen

CHF 40.90 Mio.

Netto-Soll-Mietertrag

CHF 1.20 Mio.

Strategische Reallokation

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

Kaufvolumen

CHF 27.27 Mio.

Netto-Soll-Mietertrag

CHF 0.84 Mio.¹

Projektentwicklung mit Wertschöpfungspotenzial

- Attraktive Wertschöpfungs- und Ertragspotenziale
- Kombination aus Miete und Stockwerkeigentum
- Projekt erhöht die Diversifikation und Flexibilität des Portfolios

Projektvolumen

> CHF 100 Mio.

¹ Netto-Soll-Mietertrag vor Entwicklung; strategische Arrondierung ermöglicht kurz- bis mittelfristige Potenzialhebung

² Transaktion nach Bilanzstichtag

Immobilienportfolio

Dietikon, Bollenhofstrasse | Objektdaten nach Fertigstellung

Investitionsart

Entwicklung im
Neubau

Anzahl Wohnungen

28

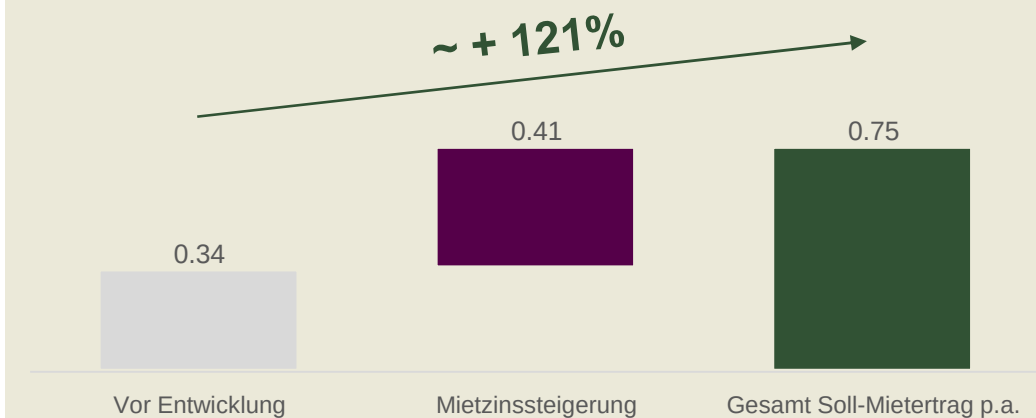
Nachhaltigkeit

Wärmepumpe,
PV-Anlage &
Mobilitätskonzept



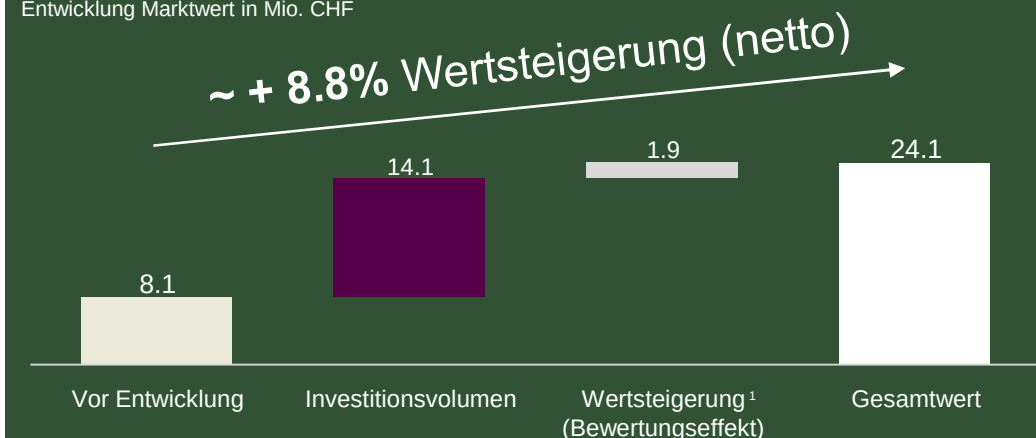
MIETZINSSTEIGERUNG

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



WERTSTEIGERUNG

Entwicklung Marktwert in Mio. CHF



¹ Anmerkung: Wertsteigerung zwischen Zeitpunkt vor Entwicklung und nach prognostiziertem Abschluss Entwicklung

Immobilienportfolio

Zürich, Hallwylstrasse | Objektdaten nach Fertigstellung

Investitionsart

Entwicklung im Bestand

Anzahl Wohnungen

10

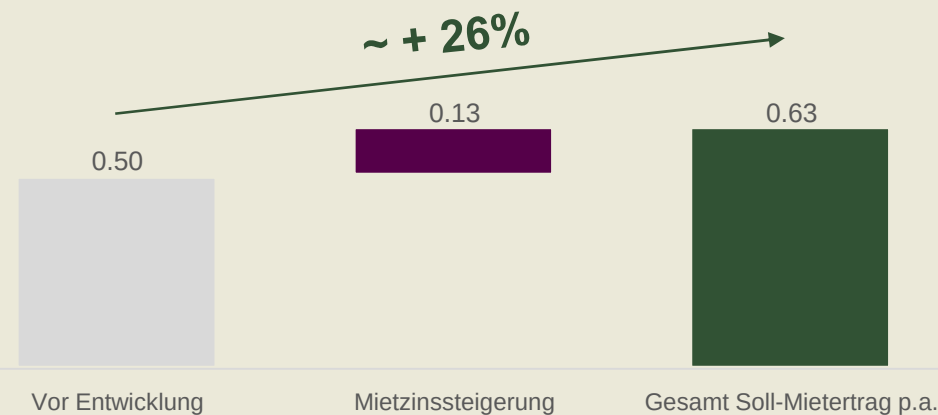
Nachhaltigkeit

Aufstockung im Holzbau, Fassade, Fenster



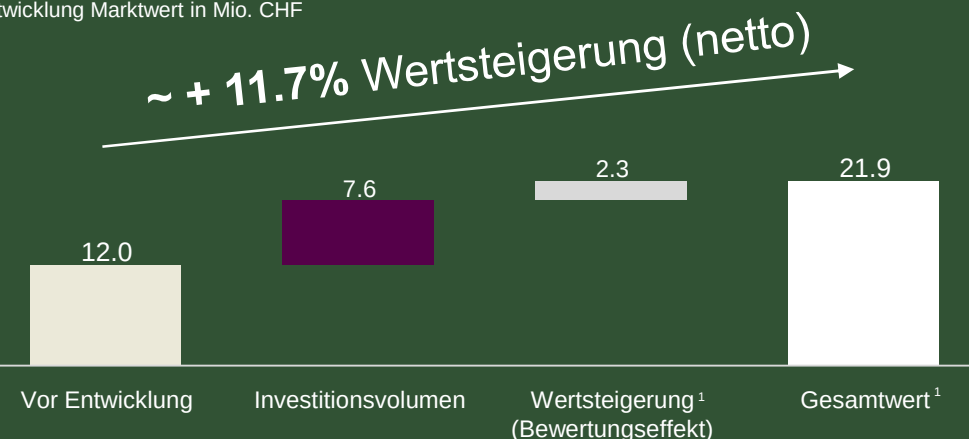
MIETZINSSTEIGERUNG

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



WERTSTEIGERUNG

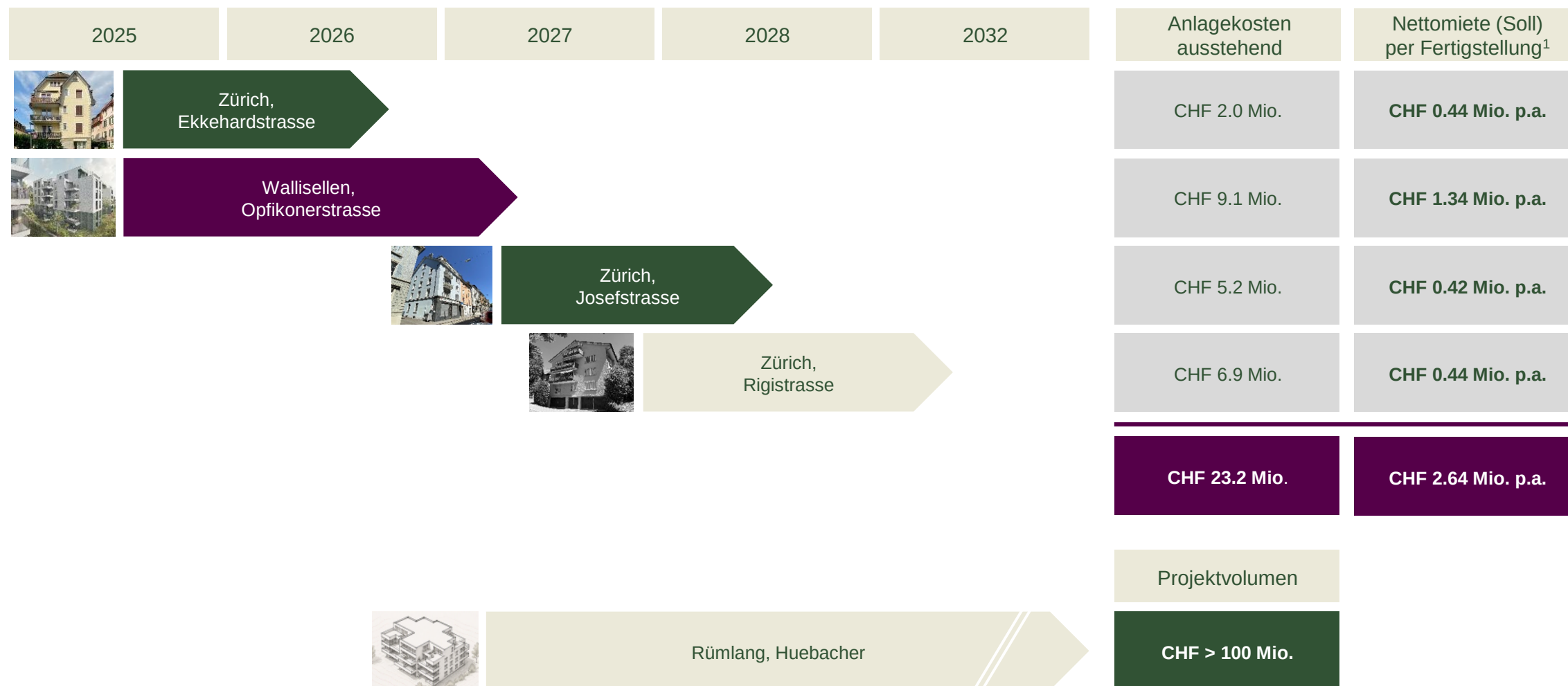
Entwicklung Marktwert in Mio. CHF



¹ Anmerkung: Wertsteigerung zwischen Zeitpunkt vor Entwicklung und nach prognostiziertem Abschluss Entwicklung

Immobilienportfolio

Pipeline Entwicklungen (■ Bestand | ■ Neubau | ■ Entwicklungs-/Bewilligungsprozess) | Planwerte



¹ Anmerkung: Approximative Einschätzung

Immobilienportfolio

Zürich, Ekkehardstrasse | Objektdaten in Realisierung



Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 0.44 Mio.

Prognose
Investitionsvolumen¹

CHF 4.9 Mio.

Yield on Cost¹

4.6%

Investitionsart

**Entwicklung im
Bestand¹**

¹ Bezug per 1. September 2026 erfolgt

Anzahl Wohnungen

10

Nachhaltigkeit

**Wärmepumpe,
Fenster, Ausbau
Estrich und
Kellerdecke mit
Dämmung**



Anmerkung(en): (1) Es handelt sich um die prognostizierten Repositionierungskosten | YOC = Mietzinssteigerung dividiert durch Investitionsvolumen

Immobilienportfolio

Wallisellen, Opfikerstrasse | Objektdaten in Realisierung



Soll-Mietertrag
p.a.

CHF 1.34 Mio.

Prognose
Anlagekosten¹

CHF 48.9 Mio.

Yield on Cost¹

2.7%

Investitionsart

**Entwicklung im
Neubau**

Anzahl Wohnungen

48

Nachhaltigkeit

**Wärmepumpe,
PV-Anlage &
Mobilitätskonzept**



Anmerkung(en): (1) Anlagekosten mit Baureserven und inklusive Gesamtkosten für Kauf von Liegenschaft und Land

Immobilienportfolio

Rümlang | Projektentwicklung Miete und Eigentum



Skizze - Entwicklungsareals in Rümlang (ZH)

Grundstücksfläche

14 572 m²

Projektvolumen
(in CHF)

> 100 Mio.

Projektlaufzeit

ca. 58 - 70 Monate

Investitionsart

Entwicklung Neubau

Nutzung

Miete & Eigentum

Wohneinheiten

~ 100



AUSBLICK

05



Ausblick

Marktumfeld: Regulierung, Angebot und Mieten im Überblick

Ablehnung weitreichender Eingriffe

10-Millionen-Initiative und Zürcher Wohnschutz abgelehnt

54.8% Nein und Ständemehr national, rund 57.3% Nein in Zürich; der moderatere Gegenvorschlag zu Leerkündigungen fand eine Mehrheit – gezielte Massnahmen finden Zuspruch.

Angebotsseite dreht

Rund 52 000 bewilligte Wohnungen

Höchster Stand der zu erwartenden Bautätigkeit seit Ende 2018, getrieben vom Mietwohnungsbau (+11%). Der fünfjährige Rückgang der Leerstände dürfte ab nächstem Jahr zum Halt kommen.

Mietpreisschere öffnet sich

Bestandsmieten -0.4% | Angebotsmieten +1.0%

Die Bestandsmieten sinken erstmals messbar, während die Angebotsmieten im ersten Halbjahr zulegen. Für 2026 prognostiziert Wüest Partner schweizweit +1.0%.

Investmentmarkt robust

Transaktionspreise +3.1% | Nettoanfangsrenditen 3.25%

Künftige Preisimpulse müssen vor allem aus dem Mietertragswachstum kommen. Disziplinierte Risikoeinpreisung und segmentübergreifende Diversifikation rücken in den Vordergrund.

Nächste regulatorische Etappe

Mietpreis-Initiative mit über 140 000 Unterschriften

Am 23. Juni 2026 eingereicht, ein Abstimmungstermin ist noch offen. Nach den üblichen Behandlungsfristen ist die Volksabstimmung zwischen 2028 und 2030 zu erwarten.

Fundament(a) intakt

Wohnraumnachfrage bleibt hoch

Gute Lagen zeigen sich resilient. Entscheidend sind aktives Bestandes- und Ertragsmanagement, Investitionen in den Bestand, Projekte mit echtem Nettozugang und disziplinierte Risikoeinpreisung beim Zukauf.

Ausblick



Netto-Soll-Mietertrag

2026 rund CHF 44.9 Mio.

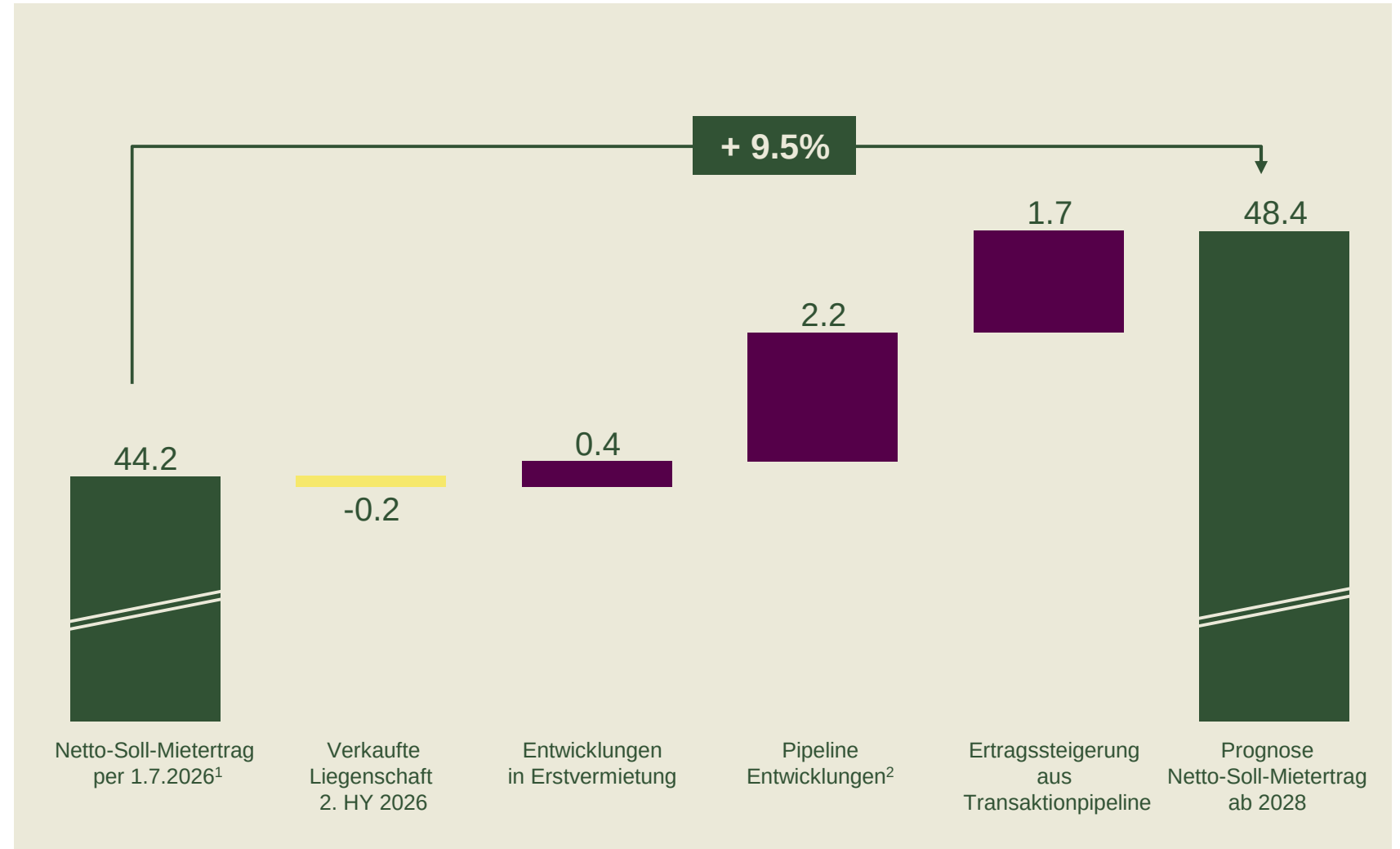
Stabile Ist-Mieterträge; Fertigstellung der Entwicklungsprojekte stärken sukzessive die Ertragskraft

Ausblick

Approximative Entwicklung Netto-Soll-Mietertrag in Mio. CHF



Zürich, Geibelstrasse 49



Anmerkung(en): (1) Soll-Mietzinseinnahmen per 1.7.2026 gemäss JLL (Projekt bereinigt), (2) ohne Berücksichtigung Entwicklungsprojekt Rümlang

Ausblick



Netto-Soll-Mietertrag

2026 rund CHF 44.9 Mio.

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



Leerstandsquote

2026 rund 1.5%

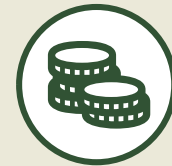
Leicht höher wegen längerer Vermietungsdauer bei Wiedervermietungen



Operatives Ergebnis 2026

CHF 0.65 bis CHF 0.70

Stabiler Reingewinn je Aktie ohne Neubewertung auch nach der Kapitalerhöhung



Eigenkapitalquote

Bandbreite 40 – 45%

Solide Kapitalstruktur als Basis für weiteres Wachstum



Capital Re-/Upcycling Integrierter Bestandteil der Anlagestrategie

Selektive Akquisitionen mit zusätzlichem Wachstumspotenzial



Energie- und Emissionsintensitäten

Konsequente Weiterführung der Nachhaltigkeitsstrategie

Teilnahme REIDA, GRESB und SSREI

Ausblick

Berichterstattung und Agenda

AGENDA



⇒ **Ordentliche
Generalversammlung**
7. April 2027



⇒ **Publikation
Geschäftsbericht 2026**
10. März 2027

BERICHTERSTATTUNG



gb.fundamentarealestate.ch

Q&A

05





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 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.