

Bericht zum 1. Halbjahr 2023

Bericht zum 1. Halbjahr 2023

STARKES OPERATIVES ERGEBNIS IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN WIRTSCHAFTLICHEN UMFELD

Am Schweizer Wirtschaftshorizont sind einige Herausforderungen klar erkennbar. Dennoch ist es erfreulich zu sehen, dass die Schweiz die wirtschaftliche Herausforderung besser bewältigt als viele andere Länder. Insbesondere die prognostizierte Energiekrise hat die Wirtschaft wie auch die Gesellschaft weniger stark beeinträchtigt als befürchtet. Allerdings wird das Wirtschaftswachstum durch die restriktive Geldpolitik der Zentralbank gebremst.

Die wirtschaftliche Stabilität im Vergleich zum Ausland sowie der bestehende Fachkräftemangel tragen dazu bei, dass sich die Schweiz als Zuwanderungsland nach wie vor äusserst attraktiv zeigt. Dies veranschaulicht sich im Immobiliensektor durch die im Rekordtempo abnehmende Zahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen. Als Folge davon nimmt die bereits bestehende Wohnungsknappheit an vielen Orten noch weiter zu. Die direkte Auswirkung dieser Dynamik wird im Grunde durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage deutlich. Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit steigen die Angebotsmieten. Gleichzeitig verteuert sich auch das Mieten für bereits ansässige Mieter, da der Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals angehoben wurde.

Verschiedene Marktgegebenheiten beeinflussen den Schweizer Immobilienmarkt und könnten zu einem Druck auf die Immobilienmarktwerte führen sowie die Liquidität des Marktes reduzieren. Daher hat die Fundamenta Real Estate beschlossen, im Unterschied zu vorherigen Jahren, das gesamte Immobilienportfolio bereits per Mitte des Jahres vom unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle bewerten zu lassen. Dieser Schritt zielte darauf ab, sicherzustellen, dass eventuelle Marktveränderungen im Portfolio zum jeweiligen Stichtag angemessen berücksichtigt werden. Per Stichtag wurde das Portfolio um 0.3% geringfügig abgewertet.

Der Reingewinn inklusive Neubewertung lag per Stichtag bei CHF 5.0 Mio. (H1 2022: CHF 10.9 Mio.) bzw. exklusive Neubewertung CHF 10.6 Mio. (H1 2022: CHF 9.4 Mio.). Das gegenüber dem Vorjahr beachtliche um 12.9% gestiegene operative Ergebnis ist das Resultat unserer konsequent umgesetzten Strategie, die auf einem aktiven und ganzheitlichen Asset-Management-Ansatz sowie einer langfristig ausgerichteten Finanzierungspolitik beruht.

FORTLAUFENDE WEITERENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das erste Halbjahr 2023 stand im Zeichen der Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios. Zu den laufenden Projekten gehört die Liegenschaft an der Talackerstrasse in Glattbrugg, bei welcher der Baustart im April 2023

erfolgt ist und die sich einer umfassenden Repositionierung unterzieht, um im ersten Quartal 2024 wieder Bewohner willkommen heissen zu können.

Am Feldblumenweg in Zürich konnte im April 2023 mit den Rückbauarbeiten gestartet werden. Die dort entstehende neue Liegenschaft – die zwei Bauten aus den 1940er Jahren ersetzt – wird mehr Wohnraum als bis anhin auf dem vorhandenen Grundstück bieten. Ein willkommenes Zeichen in Zeiten von akuter Wohnungsknappheit.

In der aktuellen Planungsphase befinden sich fünf weitere Entwicklungen, die entweder neu errichtet oder renoviert werden, um den steigenden Bedarf nach modernem und komfortablem Wohnraum zu erfüllen. Dabei werden höchste Qualitätsstandards sowie breit abgestützte Nachhaltigkeitskriterien angewendet, um eine Wertschöpfung zu erreichen.

Bei weiteren Liegenschaften sind Potenziale und Massnahmen identifiziert, die darauf abzielen, den Bedarf an zukunftsfähigem, modernem und hochwertigem Wohnraum zu decken. Durch sorgfältige Planung und Integration moderner Technologien streben wir mit diesen Gebäuden danach, einen hochwertigen Lebensstil für zukünftige Bewohner zu ermöglichen und gleichzeitig Mehrwerte zu schaffen.

Bei den Liegenschaften am Claragraben in Basel, an der Hallwylstrasse in Zürich und an der Bollenhofstrasse in Dietikon liegen bereits Baubewilligungen vor und die Realisierungspartner sind bestimmt. Die geplanten Arbeiten, seien dies Schadstoffsanierungen wie am Claragraben oder Rückbauarbeiten an der Hallwylstrasse und der Bollenhofstrasse, werden kurz- bis mittelfristig in Angriff genommen.

Im Oktober 2023 beginnt der Rückbau der Liegenschaft Oberdorfstrasse in Dietikon mit einem geplanten Bezug im zweiten Quartal 2024. Bei der Bauparzelle an der Opfikerstrasse in Wallisellen ist die Baueingabe im zweiten Halbjahr 2023 geplant.

NACHHALTIGKEIT: UM DIE ECKE GEDACHT

Unsere definierten Nachhaltigkeitskriterien, die über das ganze Immobilienportfolio angewandt werden, zielen darauf ab, Umweltauswirkungen zu minimieren, Ressourcen effizient zu nutzen und langfristig wirtschaftlich rentable Gebäude zu schaffen. Aktuelle diesbezügliche Arbeiten zeigen sich bei den Liegenschaften in Frauenfeld (Zürcherstrasse/Zielackerstrasse) und Männedorf (Allenbergstrasse), bei denen Vorbereitungsarbeiten für einen Heizungsersatz initiiert worden sind.

Mit einer nicht alltäglichen Herausforderung waren wir bei unserer denkmalgeschützten Liegenschaft im Quartier Sihlfeld konfrontiert. Ein Jugendstilgebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert, dessen Gasheizung unverhofft ausgestiegen war. Entsprechender Platz für erneuerbaren Ersatz war sehr begrenzt. Daher kam nur eine Aussenaufstellung in Frage. Dies bedingte eine

unkonventionelle Lösung, wobei der Liftaufbau mit zusätzlichen Stabilisierungsmassnahmen benutzt wurde, um auf dem Dach eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu installieren. Somit wurde dank unkonventionellem Denken Vorhandenes umgenutzt, um langfristig den Energiebedarf zu optimieren.

LEERSTANDSQUOTE ERNEUT REDUZIERT

Per 30. Juni 2023 lag der Bilanzwert unseres Immobilienportfolios mit CHF 1216.7 Mio. nahezu auf demselben Niveau wie per 31. Dezember 2022 (CHF 1216.4 Mio.). Der Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2023 gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 20.2 Mio. um 2.1% auf CHF 20.6 Mio. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus den im vergangenen Jahr erworbenen Immobilien kompensierten dabei den temporären Wegfall der Mieterträge in den laufenden Entwicklungen im Bestand/Neubau. Die Leerstandsquote entwickelte sich erneut sehr erfreulich und konnte von einem bereits sehr tiefen Niveau von 1.6% weiter auf 1.3% reduziert werden. Die Kennzahl verdeutlicht, wie unsere Wohneinheiten in hervorragender Weise auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mieterschaft abgestimmt sind.

Obwohl sich die Zinsaufwendungen von CHF 2.3 Mio. auf CHF 4.2 Mio. erhöhten, verzeichnete der operative Reingewinn (ohne Berücksichtigung von Neubewertungen) eine Steigerung um 12.9% auf CHF 10.6 Mio. (H1 2022: CHF 9.4 Mio.). Neben dem höheren Mietertrag trugen zu diesem erfreulichen operativen Resultat der reduzierte Verwaltungsaufwand sowie tiefere Ertragssteuern bei. Der Verwaltungsaufwand profitierte dabei unter anderem von der Reduktion der Management Fee von 0.50% p.a. auf 0.40% p.a. des Marktwertes.

Im Gegensatz zu den Vorjahren haben wir für die Halbjahresberichterstattung das gesamte Portfolio durch den unabhängigen externen Schätzungs-experten Jones Lang LaSalle bewerten lassen, mit Ausnahme des Entwicklungsprojekts Opfikonerstrasse in Wallisellen, das zu Anschaffungskosten bilanziert wird. Der Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) lag im ersten Halbjahr 2023 bei minus CHF 3.8 Mio. (H1 2022: plus CHF 2.1 Mio.). Dies stellt für die Fundamenta Real Estate eine erstmalige negative Anpassung des Portfoliowertes um durchschnittlich 0.3% dar. Die Diversifikation und die Marktattraktivität unseres Immobilienportfolios bilden eine elementare Grundlage unserer Anlagestrategie, die sich selbst bei herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz wurde vom Schätzungsexperten per Stichtag auf reale 2.64% (31. Dezember 2022: 2.60%) erhöht.

Der Reingewinn lag aufgrund des negativen Neubewertungseffekts unterhalb der Vorjahresperiode bei CHF 5.0 Mio. (H1 2022: CHF 10.9 Mio.).

Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 0.17 pro Aktie (H1 2022: CHF 0.36 pro Aktie). Auf operativer Stufe konnte der Gewinn jedoch von CHF 0.31 pro Aktie im ersten Halbjahr 2022 auf CHF 0.35 pro Aktie gesteigert werden.

KONSTANT HOHE RESTLAUFZEIT DES VERZINSLICHEN FREMDKAPITALS

Das Eigenkapital reduzierte sich erwartungsgemäss aufgrund der Ausschüttung an die Aktionäre per Bilanzstichtag auf CHF 495.2 Mio. (31. Dezember 2022: CHF 506.7 Mio.). Die Dividende wurde einerseits durch den im ersten Halbjahr 2023 angefallenen operativen Cashflow, andererseits auch durch Fremdkapital finanziert. Dementsprechend erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um CHF 12.3 Mio. auf CHF 677.2 Mio. (CHF 664.9 Mio.). Davon sind per Mitte Jahr 58.8% fest angebunden (61.8%). Per Stichtag lag die Restlaufzeit bei 5.9 Jahren (6.2 Jahre). Aufgrund dieser vergleichsweise langen Restlaufzeit wirken sich Zinserhöhungen erst schrittweise auf den Zinsaufwand zu. So belief sich der periodenbezogene durchschnittliche Zinssatz auf tiefe 1.3% (0.8%). Per 30. Juni 2023 lag der durchschnittliche Zinssatz bei 1.4% (1.1%).

Insgesamt belief sich die Eigenkapitalquote auf 40.3% (31. Dezember 2022: 41.4%). Der Loan-to-value (LTV) lag per Bilanzstichtag bei 55.7% (54.7%). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern reduzierte sich aufgrund der Dividendenzahlung auf CHF 17.93 pro Aktie (CHF 18.26). Nach latenten Steuern betrug der NAV per Bilanzstichtag CHF 16.47 pro Aktie (CHF 16.85).

UNVERÄNDERTE, VERRECHNUNGSSTEUERFREIE DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

Die Aktionäre profitierten wiederum von einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie, was gerechnet auf den Schlusskurs per Ende 2022 einer Dividendenrendite von 3.4% entspricht. Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate bewegte sich im ersten Halbjahr 2023 seitwärts und schloss am 30. Juni 2023 bei einem Kurs von CHF 16.25 (31. Dezember 2022: CHF 16.10). Unter Berücksichtigung der Dividende lag der Total Return bei 4.4% (Vorjahr: -8.9%) und somit wiederum über dem Vergleichsindex SMI Real Estate® Broad (H1 2023: -0.2%, H1 2022: -12.9%). Die Marktkapitalisierung belief sich auf CHF 488.5 Mio. (CHF 484.0 Mio.).

AUSBLICK

Nach einem soliden operativen Ergebnis im ersten Halbjahr werden wir auch im zweiten Halbjahr 2023 vorausschauend den anspruchsvollen Gegebenheiten begegnen und das Marktgeschehen verfolgen. Die Gesellschaft plant, den Mietertrag im bestehenden Portfolio im zweiten Halbjahr zu steigern und Kosten wo immer möglich weiter zu optimieren. Geplante Entwicklungen sowohl im Bestand als auch im Neubau sollen wie vorgesehen umgesetzt werden.

Die Gesellschaft prüft zudem verschiedene Handlungsoptionen bezüglich ihrer Kapitalbasis. Die Umsetzung der bewährten Strategie bleibt unverändert unser Leitprinzip.

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 149 650	1 190 020	-3.4%
Liegenschaften	Anzahl	74	75	-1
Ø Marktwert	TCHF	15 536	15 867	-2.1%
Wohneinheiten	Anzahl	2 049	2 073	-24
Wohnfläche	m ²	150 108	151 718	-1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 964	15 178	-1.4%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 160	42 768	-1.4%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.7	3.6	
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.0	2.9	
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.6	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	67 100	26 368	+154.5%
Liegenschaften	Anzahl	2	1	+1
Ø Bilanzwert	TCHF	33 550	26 368	+27.2%
Wohneinheiten	Anzahl	102	50	+52
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 750	1 216 388	+0.0%
Liegenschaften	Anzahl	76	76	±0
Ø Bilanzwert	TCHF	16 010	16 005	+0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	2 151	2 123	+28

1 Gemäss Halbjahresbewertung der 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

		H1 2023	H1 2022	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	20 581	20 150	+2.1%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	-3 794	2 149	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10 784	15 626	-31.0%
Reingewinn	TCHF	5 045	10 899	-53.7%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	3.1	4.1	

- 1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten
2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern
3 Annualisierter Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG

		H1 2023	H1 2022	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	14 577	13 478	+8.2%
EBT-Marge	%	50.3	55.2	
Reingewinn	TCHF	10 559	9 356	+12.9%

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 228 963	1 224 795	+0.3%
Eigenkapital	TCHF	495 185	506 675	-2.3%
Eigenkapitalquote	%	40.3	41.4	
Fremdkapital	TCHF	733 778	718 120	+2.2%
Fremdkapitalquote	%	59.7	58.6	
Loan-to-Value (LTV) ¹	%	55.7	54.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.3	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.4	1.1	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ⁴	Jahre	5.9	6.2	
Net Gearing ⁵	%	136.4	131.0	

- 1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert des Portfolios
2 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftshalbjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftshalbjahres
3 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
4 Gewichtete Ø der Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

AKTIE

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.25	16.10	+0.9%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	489	484	+0.9%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	17.93	18.26	-1.8%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	16.47	16.85	-2.3%
Discount	%	-1.3	-4.5	

		H1 2022	H1 2021	Δ
Reingewinn pro Aktie ²	CHF	0.17	0.36	-52.8%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ²	CHF	0.35	0.31	+12.9%

- 1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)
2 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

