

# **Bericht zum 1. Halbjahr 2024**

# Bericht zum 1. Halbjahr 2024

## SOLIDES OPERATIVES ERGEBNIS IN EINEM WEITERHIN ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Diese Dynamik wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, darunter die anhaltende Urbanisierung, das Bevölkerungswachstum und eine vergleichsweise geringe Bautätigkeit. Die hohe Nachfrage und die Erhöhungen des Referenzzinssatzes führen zu höheren Bestands- und Marktmierten.

In diesem Kontext ist es für uns entscheidend, die Marktbedingungen genau zu beobachten und flexibel auf Veränderungen zu reagieren. Die hohe Nachfrage nach Immobilien bietet Chancen, während die begrenzte Bautätigkeit in Kombination mit dem Bevölkerungswachstum das Angebot verknappt. Unsere Portfoliostrategie setzt weiterhin auf Kontinuität der Ertragsströme und der Generierung von Mehrwert für unsere Investoren.

## KONTINUIERLICHE WEITERENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Basierend auf dem Grundsatz unserer Strategie und den detaillierten Portfolio- und Nachhaltigkeitsanalysen haben wir bereits in 2023 entschieden, mehrere Bestandsliegenschaften, die nicht mehr unserer strategischen Ausrichtung entsprechen, zu veräussern. Es handelte sich dabei um die Immobilien in Dagmarsellen (LU), Nestal (GL) und Sargans (SG), welche bereits Ende 2023 veräussert wurden sowie die Immobilie in Berikon (AG), deren Veräusserung auf Anfang 2024 verschoben werden musste. Der Verkaufserlös letzterer wurde zeitnah in die Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg (ZH) investiert.

Die bereits im Portfolio bestehende und die arrondierte Liegenschaft in Kilchberg werden in eine Wirtschaftseinheit zusammengeführt, weshalb sich die Anzahl der Bestandsliegenschaften durch die erwähnte Veräusserung reduziert hat. Zudem wurde mit dem Baustart Anfang April 2024 die Liegenschaft an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) als Entwicklungsprojekt umklassiert. Dieses Projekt, sowie jenes am Feldblumenweg in Zürich und die Liegenschaft an der Opfikerstrasse in Wallisellen widerspiegeln exemplarisch unsere strategische Ausrichtung zur Schaffung von Mehrwerten und der effizienten, nachhaltigen Verdichtung mit hoher Wohnqualität.

Genau diese Wohnqualität können auch die neuen Mieter im abgeschlossenen Repositionierungsprojekt an der Talackerstrasse in Glattbrugg (ZH) seit Kurzem geniessen.

Ein Resultat unserer aktiven Portfoliobewirtschaftung zeigt sich auch im Repositionierungsprojekt an der Oberdorfstrasse in Dietikon (ZH). Der Erstbezug dieses Objekts erfolgt am 1. Oktober 2024. Zudem ist der Baufortschritt bei den beiden Projekten am Claragraben in Basel und am Feldblumenweg in Zürich deutlich erkennbar. Der Erstbezug wird wie geplant

voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 erfolgen. Somit werden diese drei Projekte unsere Ertragskraft weiter stärken und attraktiven Wohnraum in stark nachgefragten Regionen schaffen.

Weitere Projekte in Zürich, an der Hallwylstrasse und an der Ekkehardstrasse, befinden sich in der Projektvorbereitungsplanung. Der voraussichtliche Baustart an der Hallwylstrasse ist auf das erste Quartal 2025 festgelegt und jenes an der Ekkehardstrasse ist für das vierte Quartal 2025 geplant. Für die Entwicklungsliegenschaft an der Opfikerstrasse in Wallisellen erfolgte der rechtskräftige Baubestimmungsbescheid im Juli 2024. Die Planung sieht vor, dass mit dem Baubeginn im Frühjahr 2025 begonnen werden kann. Darüber hinaus sind Potenziale und Massnahmen bei drei weiteren Bestandsliegenschaften identifiziert, um attraktiven Wohnraum zu schaffen.

## ANGEWANDTE NACHHALTIGKEIT

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sind Teil unserer umfassenden Strategie, und widerspiegeln nicht nur unsere wirtschaftliche, sondern auch ökologische und soziale Verantwortung. Im Sinne dieser Strategie setzen wir nebst Repositionierungen und Neubauten auch den kontinuierlichen Ersatz von nicht mehr zeitgemässen Heizungen um. So wird bis zum Start der diesjährigen Heizperiode die Ölheizung in Frauenfeld (Zürcherstrasse/Zielackerstrasse) mit einer Pelletheizung ersetzt. An der Marsstrasse in Allschwil wird eine bivalente Heizung installiert. Darüber hinaus sind Vorbereitungsarbeiten für den Heizungsersatz bei der Immobilie an der Schaffhauserstrasse in Kloten initiiert.

Nebst all diesen Aktivitäten mit dem Ziel einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen setzten wir auch einen Fokus auf die Energieeffizienz. So wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 30 Haushaltgeräte wie Kühlschränke, Geschirrspüler und Waschmaschinen, deren Lebenszyklus abgelaufen war oder die nicht mehr funktionstüchtig waren, durch geförderte und energiesparende Geräte ausgetauscht.

## POSITIVER NEUBEWERTUNGSEFFEKT

Aufgrund der Akquisition in Kilchberg und der Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte von insgesamt CHF 14.0 Mio. (H1 2023: CHF 4.2 Mio.) lag per 30. Juni 2024 der Bilanzwert unseres Immobilienportfolios mit CHF 1 227.3 Mio. trotz der Devestition in Berikon über dem Niveau per 31. Dezember 2023 (CHF 1 204.3 Mio.). Der Mietertrag lag im ersten Halbjahr 2024 mit CHF 20.7 Mio. leicht über dem Niveau der Vorjahresperiode (H1 2023: CHF 20.6). Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus der erworbenen Immobilie und der fertiggestellten Repositionierung kompensieren dabei den Wegfall der Mieterträge bei den Ende 2023 und im Januar 2024 veräusserten Liegenschaften. Die Leerstandsquote verblieb auf einem tiefen Level von 1.6% (H1 2023: 1.3%). Diese immer noch ausseror-

dentlich tiefe Kennzahl verdeutlicht, dass unsere Wohneinheiten in hervorragender Weise auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mieterschaft abgestimmt sind.

Neben dem Betriebsertrag entwickelte sich auch der Betriebsaufwand äusserst stabil und erhöhte sich geringfügig von CHF 6.1 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 6.2 Mio. im ersten Halbjahr 2024. Unter Berücksichtigung des Erfolges aus dem Verkauf der Liegenschaft in Berikon von CHF 0.4 Mio. (nach Steuern) erhöhte sich der operative EBT (ohne Neubewertung) somit von CHF 10.4 Mio. auf CHF 10.6 Mio. Die operative EBT-Marge konnte von 50.3% auf 51.5% verbessert werden.

Der Steueraufwand stieg im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 von CHF 1.6 Mio. auf CHF 2.9 Mio. an, wobei der Vorjahreswert aufgrund der Aktivierung von latenten Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen im Umfang von CHF 1.2 Mio. ausserordentlich tief ausfiel. Insgesamt resultierte ein Reingewinn vor Neubewertung von CHF 9.2 Mio. (H1 2023: CHF 10.6 Mio.). Der annualisierte ROE liegt bei 4.3% (3.1%).

Wie bereits im Vorjahr haben wir für die Halbjahresberichterstattung alle Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsliegenschaften am Feldblumenweg in Zürich und an der Bollenhofstrasse in Dietikon durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle bewerten lassen. Nachdem im letzten Jahr per 30. Juni 2023 ein Verlust aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von minus CHF 3.8 Mio. resultierte, konnte dieses Jahr aufgrund der wertvermehrenden Investitionen und positiven Marktentwicklung ein Erfolg aus Neubewertung von (vor latenten Steuern) von CHF 4.5 Mio. verbucht werden. Die Aufwertung widerspiegelt die grosse Diversifikation und hohe Marktattraktivität unseres Immobilienportfolios. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz wurde vom Schätzungsexperten per Stichtag auf reale 2.71% (31. Dezember 2023: 2.67%) erhöht.

Aufgrund des soliden operativen Ergebnisses und des Erfolgs aus Neubewertung konnte im ersten Halbjahr 2024 ein Reingewinn von CHF 12.2 Mio. (H1 2023: CHF 5.0 Mio.) erzielt werden. Der annualisierte ROE konnte auf 4.3% gesteigert werden (H1 2023: 3.1%).

## HOHER ANTEIL AN ANGEBUNDENEM FREMDKAPITAL

Das Eigenkapital reduzierte sich aufgrund der Ausschüttung an die Aktionäre per Bilanzstichtag auf CHF 494.1 Mio. (31. Dezember 2023: CHF 498.5 Mio.). Die Dividende, die Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte sowie die Akquisition der Liegenschaft in Kilchberg wurden durch den im ersten Halbjahr 2024 angefallenen operativen Cashflow, den Verkaufserlös aus der Liegenschaft in Berikon sowie durch Fremdkapital finanziert. Dementsprechend erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um CHF 25.0 Mio. auf CHF 685.3 Mio. (CHF 660.3 Mio.). Aus diesen Gründen reduzierte sich die Eigenkapitalquote auf 39.8% (31. Dezember 2023 41.0%). Der Loan-to-value (LTV) lag per Bilanzstichtag bei 55.8% (54.8%).

Vom verzinslichen Fremdkapital war per Mitte Jahr 72.6% fest angebunden (75.4%). Per Stichtag lag die Restlaufzeit bei 6.7 Jahren (7.3 Jahre). Der periodenbezogene durchschnittliche Zinssatz belief sich auf tiefe 1.4% (1.4%). Per 30. Juni 2024 lag der durchschnittliche Zinssatz bei 1.3% (1.4%).

## UNVERÄNDERTE, VERRECHNUNGSSTEUERFREIE DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

Die Aktionäre profitierten wiederum von einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie, was gerechnet auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2023 einer Dividendenrendite von 3.3% entspricht. Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG bewegte sich im ersten Halbjahr 2024 negativ und schloss am 30. Juni 2024 bei einem Kurs von CHF 15.95 (31. Dezember 2023: CHF 16.80). Unter Berücksichtigung der Dividende lag der Total Return bei -1.8% (H1 2023: 4.4%). Die Marktkapitalisierung belief sich auf CHF 479.5 Mio. (31. Dezember 2023: CHF 505.1 Mio.).

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern reduzierte sich aufgrund der Dividendenzahlung auf CHF 18.00 pro Aktie (31. Dezember 2023: CHF 18.05). Nach latenten Steuern betrug der NAV per Bilanzstichtag CHF 16.44 pro Aktie (CHF 16.58). Per Bilanzstichtag bewertet der Kapitalmarkt die Aktie mit einem Discount von 3.0% (Prämie von 1.3%).

## AUSBLICK

Die seit Jahren umfassende, regelmässige Überprüfung unseres Portfolios bezüglich Risikofaktoren hat weiterhin oberste Priorität. Falls notwendig, werden entsprechende Massnahmen ergriffen, um dadurch die Marktfähigkeit und die damit verbundene Ertragskontinuität zu gewährleisten.

Somit werden wir auch im zweiten Halbjahr – nach dem soliden operativen Ergebnis im ersten – vorausschauend den anspruchsvollen Gegebenheiten begegnen und das Marktgeschehen eng verfolgen. Die Gesellschaft plant, den Mietertrag im bestehenden Portfolio im zweiten Halbjahr zu steigern und Kosten wo möglich weiter zu optimieren. Auch werden verschiedene Handlungsoptionen bezüglich der Kapitalbasis geprüft, wobei diverse Alternativen denkbar sind. Obwohl die Eigenkapitalquote unter 40% gesunken ist, werden entsprechende Entscheide sorgfältig und überlegt getroffen werden. All diese Massnahmen in Kombination mit der stetigen Umsetzung unserer bewährten Strategie bleiben weiterhin unser Leitprinzip und werden auch künftig ihren Beitrag zu der Stabilität und Rentabilität unseres Portfolios beitragen.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	1 144 080	1 134 700	+0.8%
Liegenschaften	Anzahl	69	71	-2
Ø Marktwert	TCHF	16 581	15 982	+3.7%
Wohneinheiten	Anzahl	1 974	1 999	-25
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	144 595	146 216	-1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	14 856	14 926	-0.5%
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	43 194	42 028	+2.8%
Bruttorendite <sup>1, 2</sup>	%	3.8	3.7	
Nettorendite <sup>1, 3</sup>	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	1.6	1.3	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>				
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	83 233	69 559	+19.7%
Liegenschaften	Anzahl	3	2	+1
Ø Bilanzwert	TCHF	27 744	34 780	-20.2%
Wohneinheiten	Anzahl	128	100	+28
<b>TOTAL</b>				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 227 313	1 204 259	+1.9%
Liegenschaften	Anzahl	72	73	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	17 046	16 497	+3.3%
Wohneinheiten	Anzahl	2 102	2 099	+3

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 2024	H1 2023	Δ
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	20 668	20 581	+0.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	4 529	-3 794	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	19 418	10 784	+80.1%
Reingewinn	TCHF	12 232	5 045	+142.5%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	%	4.3	3.1	

- 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 2024	H1 2023	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	14 889	14 577	+2.1%
EBT-Marge	%	51.5	50.3	
Reingewinn	TCHF	9 190	10 559	-13.0%

		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 240 645	1 216 038	+2.0%
Eigenkapital	TCHF	494 144	498 447	-0.9%
Eigenkapitalquote	%	39.8	41.0	
Fremdkapital	TCHF	746 501	717 591	+4.0%
Fremdkapitalquote	%	60.2	59.0	
Loan-to-Value (LTV) <sup>1</sup>	%	55.8	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) <sup>2</sup>	%	1.4	1.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>3</sup>	%	1.3	1.4	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>4</sup>	Jahre	6.7	7.3	
Net Gearing <sup>5</sup>	%	138.4	132.0	

- 1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert des Portfolios  
2 Hypothekenzinsen 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

		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.95	16.80	-5.1%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	480	505	-5.1%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	18.00	18.05	-0.3%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	16.44	16.58	-0.9%
Discount (-) / Prämie (+)	%	-3.0	1.3	

  

		H1 2024	H1 2023	Δ
Reingewinn pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.41	0.17	+142.5%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung <sup>2</sup>	CHF	0.31	0.35	-13.0%

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

