

Bericht zum 1. Halbjahr 2025

Bericht zum 1. Halbjahr 2025

OPERATIVE STÄRKE UND STRATEGISCHE KLARHEIT IM AKTUELLEN MARKTUMFELD

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin geprägt von hoher Nettozuwanderung, rückläufiger Bautätigkeit und rekordtiefen Leerständen, was zu weiter steigenden Angebotsmieten führt. Während die rückläufige Inflation und Leitzinssenkungen zu einer erhöhten Attraktivität von Immobilienanlagen und steigenden Kapitalzuflüssen führen, bleiben die Rahmenbedingungen durch sinkende Nettorenditen und restriktivere Finanzierungen anspruchsvoll. Gleichzeitig rücken regulatorische Entwicklungen, namentlich verschärfte Bauvorschriften oder laufende wohnpolitische Initiativen, verstärkt in den Fokus.

Unsere bewährte Portfoliostruktur mit einem klaren Fokus auf kompakte Wohnungen und Mieten unter CHF 2 000 zeigt sich auch unter veränderten makroökonomischen Rahmenbedingungen stabil und resilient. Im operativen Geschäft bleiben wir zuversichtlich, beobachten das Umfeld aber mit entsprechender Umsicht. Die positive Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2025, unterstützt durch positive Beiträge aus Neubewertungen und gewinnbringende Veräusserungen, bestätigt die Substanz und Widerstandsfähigkeit unseres Wohnportfolios. Die konsequente Ausrichtung auf organisches Wachstum, nachhaltige Kostenoptimierung und eine Stärkung der Ertragskraft, inklusive Like-for-like-Wachstum, bleibt zentral. Laufende Entwicklungsprojekte sowie selektives Capital Recycling unterstützen die Portfolioqualität und Eigenkapitalquote. Parallel überarbeiten wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie 2026–2030 mit dem Ziel, ökologische und ökonomische Anforderungen noch gezielter zu integrieren.

GEZIELTE WEITERENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Basierend auf den Grundsätzen unserer Strategie sowie den laufenden Portfolio- und Nachhaltigkeitsanalysen haben wir den eingeschlagenen Weg eines selektiven Capital Recycling konsequent weiterverfolgt. In einem vorteilhaften Marktumfeld konnten wir im ersten Halbjahr 2025 drei Liegenschaften im Kanton Zürich deutlich über Buchwert veräussern. Die frei gewordenen Mittel fliessen in renditestärkere Entwicklungsprojekte wie jene in Wallisellen (ZH) und Dietikon (ZH) sowie in laufende Repositionierungen – darunter die Hallwylstrasse und die Ekkehardstrasse in Zürich.

Mit der erfolgreichen Fertigstellung unserer beiden grössten Entwicklungsprojekte – dem Neubau am Feldblumenweg in Zürich (52 Wohneinheiten) sowie der innerstädtischen Verdichtung am Claragraben in Basel (60 Wohneinheiten mit ergänzenden Gewerbeflächen) – konnten wir das Portfolio um über 110 Wohnungen qualitativ weiterentwickeln und die Ertragskraft nachhaltig steigern. Beide Projekte wurden termingerecht abgeschlossen, erfüllen höchste Ansprüche an Wohnqualität und leisten gleichzeitig einen substanziellen Beitrag zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele. Beide Projekte konnten mit einer hohen Vermietungsquote ins Portfolio überführt

werden. Die zuletzt realisierte Liegenschaft wurde dabei aufgrund des neu geschaffenen bzw. erhöhten Wohnanteils von einer gemischt genutzten Liegenschaft zu einer Wohnliegenschaft umklassifiziert.

Das Neubauprojekt an der Opfikonerstrasse in Wallisellen mit 48 Wohneinheiten, das exemplarisch unsere Strategie der nachhaltigen Verdichtung und Werterhaltung widerspiegelt, wurde im Mai 2025 planmässig gestartet. Der Aushub war per Stichtag bereits abgeschlossen. Die zweite grössere Quartierentwicklung an der Bollenhofstrasse in Dietikon schreitet ebenfalls planmässig voran. Die Übergabe an die künftigen Mieter ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Im Bestand wurde Anfang Jahr die Repositionierung der Liegenschaft an der Hallwylstrasse in Zürich eingeleitet. Das Projekt an zentraler Lage beim Hallwylplatz sieht eine umfassende Sanierung inklusive Aufstockung in Holzelementbauweise vor. Durch diese Erweiterung entsteht zusätzlicher, zeitgemässer Wohnraum. Erfreulicherweise wird das im Quartier etablierte Restaurant nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einziehen und unterstreicht damit das Engagement für die Bewahrung urbaner Lebens- und Kulturwerte.

Die Repositionierung an der Ekkehardstrasse in Zürich befindet sich derzeit in der Ausführungs- und Projektierungsphase. Der Baustart ist für das vierte Quartal 2025 geplant. Zusätzlich haben wir an drei weiteren Liegenschaften Potenziale für qualitative Aufwertungen identifiziert mit dem Ziel, zusätzlichen attraktiven Wohnraum im Bestand zu schaffen.

NACHHALTIGER FORTSCHRITT

Nachhaltigkeit ist bei der Fundamenta Real Estate AG integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und wird entlang ökologischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Dimensionen konsequent weiterentwickelt. Der kontinuierliche Fortschritt unserer Projekte bringt uns unseren Klimazielen messbar näher. Mit der Fertigstellung der Grossprojekte Feldblumenweg in Zürich und Claragraben in Basel wurden im ersten Halbjahr 2025 bedeutende Meilensteine erreicht. Beide Anlagen tragen durch ihre energieeffiziente Bauweise und moderne Gebäudetechnik wesentlich zur CO₂-Reduktion bei und schaffen gleichzeitig dringend benötigten, hochwertigen Wohnraum in urbanen Lagen. Darüber hinaus sind die Liegenschaften mit leistungsfähigen Photovoltaikanlagen ausgestattet, die einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung unserer Eigenstromstrategie ermöglichen. Auf Basis der bisher installierten sowie der geplanten Anlagen erwarten wir bis Ende 2026 eine jährliche Eigenstromproduktion von rund 450 000 kWh.

Auch im Bestand schreiten die ökologischen Optimierungen voran: An der Schaffhauserstrasse in Kloten (ZH) ersetzt nun eine Pelletheizung die in die Jahre gekommene Ölheizung. Im Geschäftsjahr 2024 sowie Anfang 2025 wurden zahlreiche Haushaltsgeräte und Leuchtmittel im Bestand schritt-

weise auf energieeffiziente Technologien umgerüstet, um den Stromverbrauch weiter zu senken und die Nachhaltigkeit im Betrieb zu stärken. Diese Massnahmen leisten nicht nur einen Beitrag zur Emissionsreduktion, sondern auch zur langfristigen Betriebskostenoptimierung.

VERBESSERTE OPERATIVE ERTRAGSLAGE, POSITIVER NEUBEWERTUNGSEFFEKT UND ERFREULICHER VERKAUFSERFOLG

Im ersten Halbjahr 2025 lag der Mietertrag mit CHF 21.0 Mio. 1.4% über dem Vorjahresniveau (H1 2024: CHF 20.7 Mio.). Zusätzliche Mieteinnahmen aus den fertiggestellten Repositionierungen und Entwicklungsliegenschaften kompensierten dabei den Wegfall der Mieterträge aus den Ende 2024 veräusserten Liegenschaften. Die Leerstandsquote verbesserte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf 1.3% (H1 2024: 1.6%). Die starke Kennzahl verdeutlicht die gezielte Ausrichtung unseres Wohnungsangebots auf die Anforderungen unserer Mieterschaft.

Trotz eines um 1.4% gesteigerten Betriebsertrags reduzierte sich der Betriebsaufwand um 2.2%, von CHF 6.2 Mio. im Vorjahr auf CHF 6.0 Mio. im ersten Halbjahr 2025. Zudem konnte von einer deutlichen Marktwertsteigerung des Portfolios profitiert werden. Basierend auf der Bewertung des unabhängigen, externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG resultierte ein Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 20.4 Mio. (H1 2024: CHF 4.6 Mio.). Der zugrunde liegende durchschnittliche reale Diskontierungssatz wurde auf 2.62% angepasst (Ende 2024: 2.70%).

Aus dem Verkauf von drei Liegenschaften resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 4.45 Mio., was 12.5% des Bilanzwerts dieser Objekte vor dem Verkauf entspricht. Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von CHF 4.25 Mio. auf CHF 3.43 Mio., insbesondere aufgrund der Leitzinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB).

Insgesamt konnte der EBT von CHF 15.2 Mio. auf CHF 36.3 Mio. deutlich gesteigert werden. Dementsprechend erhöhte sich auch der Steueraufwand auf CHF 7.44 Mio. (H1 2024: CHF 2.94 Mio.). Daraus resultierte ein Reingewinn von CHF 28.9 Mio. (H1 2024: CHF 12.2 Mio.) beziehungsweise CHF 0.96 pro Aktie (CHF 0.41). Ohne Neubewertungseffekt lag der Reingewinn bei CHF 10.3 Mio. (CHF 9.19 Mio.) bzw. CHF 0.34 pro Aktie (CHF 0.31).

SINKENDE FINANZIERUNGSKOSTEN

Trotz der Verkäufe lag der Bilanzwert unseres Immobilienportfolios per 30. Juni 2025 mit CHF 1 221.6 Mio. aufgrund der Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte und des deutlichen Neubewertungseffekts nahezu unverändert auf dem Niveau vom 31. Dezember 2024 (CHF 1 222.2 Mio.). Das Eigenkapital erhöhte sich trotz Ausschüttung an die Aktionäre per Bilanzstichtag auf CHF 523.2 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 512.4 Mio.). Die Dividende sowie die Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte wurden durch den im ersten Halbjahr 2025 generierten operativen Cashflow und den Verkaufserlös überkompensiert. Dadurch konnten die Finanzverbindlichkeiten um CHF 16.0 Mio. auf CHF 643.0 Mio. reduziert werden (31. Dezember 2024: CHF 659.1 Mio.). Davon waren per Mitte Jahr 73.9% fest gebunden (72.2%). Die durchschnittliche Restlaufzeit

lag bei 6.3 Jahren (6.5 Jahre). Der Zinssatz sank im ersten Halbjahr auf durchschnittlich 1.2% (1.4%), und lag per Stichtag sogar bei 1.0 % (1.2%).

Die Eigenkapitalquote belief sich auf 42.3% (31. Dezember 2024: 41.6%). Der Loan-to-Value (LTV) lag per Bilanzstichtag bei 52.6% (53.9%).

DEUTLICHE ERHÖHUNG DES NAV

Auch im Geschäftsjahr 2025 erfolgte die Ausschüttung verrechnungssteuerfrei. Die Dividende wurde dabei um CHF 0.05 oder 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie erhöht, was bezogen auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2024 einer Dividendenrendite von 3.6% entspricht.

Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG entwickelte sich erfreulich und schloss am 30. Juni 2025 bei CHF 18.20 (31. Dezember 2024: CHF 16.80). Unter Berücksichtigung der Dividende lag der Total Return bei 12.1% (H1 2024: -1.8%) und somit über dem Vergleichsindex SXX Real Estate® Broad TR (H1 2025: 6.9%, H1 2024: 3.9%). Die Marktkapitalisierung belief sich auf CHF 547.1 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 505.1 Mio.).

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erhöhte sich trotz Dividendenausschüttung auf CHF 19.22 pro Aktie (31. Dezember 2024: CHF 18.73). Nach latenten Steuern betrug der NAV per Bilanzstichtag CHF 17.41 pro Aktie (CHF 17.04). Der Aktienkurs lag damit 4.6% (Discount von -1.4%) über dem NAV nach latenten Steuern, ein Zeichen für das Vertrauen des Markts in unser Unternehmen.

AUSBLICK

Die Gesellschaft wird im zweiten Halbjahr 2025 die laufenden Entwicklungen im Bestand und im Neubau wie geplant weiterführen. Der Baustart an der Ekkehardstrasse ist für das vierte Quartal geplant, und auch die drei vorbereiteten Repositionierungsprojekte werden operativ weiterentwickelt. Parallel liegt der Fokus auf der weiteren Optimierung der Betriebskosten und einer nachhaltigen Steigerung der Erträge. Die fertiggestellten Liegenschaften aus der ersten Jahreshälfte werden die Ertragsbasis kurz- bis mittelfristig weiter stärken.

Im Rahmen unserer Portfoliostrategie steht das strategiekonforme Wachstum des Bestandsportfolios im Vordergrund. Ergänzend dazu werden laufend Optimierungsmöglichkeiten geprüft – unter anderem auch durch selektive Veräusserungen von Liegenschaften mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Ziel bleibt es, die Portfolioqualität gezielt zu verbessern, Reinvestitionspotenziale zu nutzen und die Eigenkapitalquote schrittweise zu erhöhen. Der Verwaltungsrat möchte dabei die hervorragende Stellung der Fundamenta Real Estate AG im Markt nutzen und prüft zurzeit eine Kapitalerhöhung.

Zudem wird die bestehende Nachhaltigkeitsstrategie in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat und den ESG-Verantwortlichen überarbeitet und auf die Jahre 2026 bis 2030 neu ausgerichtet. Die Gesellschaft verfolgt weiterhin eine langfristig ausgerichtete Dividendenpolitik und strebt auf Basis eines stabilen operativen Ergebnisses eine verlässliche Reingewinnausschüttung an. Auf Basis einer soliden Ausgangslage blickt die Gesellschaft mit klarem Fokus und strategischer Disziplin auf das zweite Halbjahr 2025.

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 178 590	1 131 760	+4.1%
Liegenschaften	Anzahl	64	66	-2
Ø Marktwert	TCHF	18 415	17 148	+7.4%
Wohneinheiten	Anzahl	1 935	1 901	+34
Wohnfläche	m ²	141 666	140 159	+1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 476	14 959	-3.2%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	43 889	43 306	+1.3%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.7	3.8	
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.3	
Wohnanteil	%	94.0	93.9	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	43 050	90 410	-52.4%
Liegenschaften	Anzahl	2	3	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	21 525	30 137	-28.6%
Wohneinheiten	Anzahl	76	128	-52
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 221 640	1 222 170	-0.0%
Liegenschaften	Anzahl	66	69	-3
Ø Bilanzwert	TCHF	18 510	17 713	+4.5%
Wohneinheiten	Anzahl	2 011	2 029	-18

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 2025	H1 2024	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	20 954	20 668	+1.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	20 367	4 529	+349.7%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	4 454	384	+1060.4%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	39 746	19 418	+104.7%
Reingewinn	TCHF	28 882	12 232	+136.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	7.3	4.3	

- 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 2025	H1 2024	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	19 379	14 889	+30.2%
EBT-Marge	%	76.1	51.5	
Reingewinn	TCHF	10 326	9 190	+12.4%

		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 235 667	1 231 797	+0.3%
Eigenkapital	TCHF	523 249	512 405	+2.1%
Eigenkapitalquote	%	42.3	41.6	
Fremdkapital	TCHF	712 417	719 392	-1.0%
Fremdkapitalquote	%	57.7	58.4	
Loan-to-Value (LTV) ¹	%	52.6	53.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.2	1.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.0	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ⁴	Jahre	6.3	6.5	
Net Gearing ⁵	%	122.7	128.4	

- 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

		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	16.80	+8.3%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	547	505	+8.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	19.22	18.73	+2.6%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	17.41	17.04	+2.1%
Prämie / Discount	%	4.6	-1.4	

		H1 2025	H1 2024	Δ
Reingewinn pro Aktie ²	CHF	0.96	0.41	+136.1%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ²	CHF	0.34	0.31	+12.4%

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

