

MEDIENMITTEILUNG Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement

Zug, 4. September 2024

Fundamenta Real Estate AG – Erhöhung des Reingewinns und weitere Steigerung der Portfolioattraktivität

- **Erhöhung des Marktwertes des Immobilienportfolios auf CHF 1 227.3 Mio.**
- **Netto-Ist-Mietertrag mit CHF 20.7 Mio. auf Vorjahresniveau**
- **Leerstandsquote weiterhin auf tiefen 1.6%**
- **Positive Neubewertungseffekte von CHF 4.5 Mio.**
- **Reingewinn inkl. Erfolg aus Neubewertung auf CHF 12.2 Mio. gesteigert**

Die Fundamenta Real Estate AG verzeichnet ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2024. Investitionen von insgesamt CHF 14.0 Mio. (H1 2023: 4.2 Mio.) in Entwicklungsprojekte sowie die arrondierte Liegenschaft in Kilchberg (ZH), die uns zusammen mit einer bereits im Portfolio befindlichen Nachbarsliegenschaft weiteres attraktives Entwicklungspotenzial bietet, resultierten in einer kontinuierlichen Verbesserung der Marktfähigkeit des Immobilienportfolios. Die Devestition einer Bestandsliegenschaft in Berikon (AG), deren Verkauf auf Anfang 2024 verschoben wurde, hat ebenfalls zur weiteren Qualitätssteigerung beigetragen. Alle Aktivitäten im Portfolio wurden konsequent im Einklang mit der Nachhaltigkeitsstrategie der Gesellschaft umgesetzt.

Das Resultat zeigt sich in einer Steigerung des Bilanzwerts des Immobilienportfolios per Ende Juni 2024 auf CHF 1 227.3 Mio. (31. Dezember 2023: CHF 1 204.3 Mio.). Per Stichtag setzte sich das Immobilienportfolio aus 69 Bestandsliegenschaften und drei Entwicklungsprojekten zusammen. Trotz des Capital Recyclings im zweiten Halbjahr 2023 und des Verkaufs der Bestandsliegenschaft in Berikon (AG) in der Berichtsperiode erreichte der Nettomietertrag der Fundamenta Real Estate AG im ersten Geschäftshalbjahr 2024 CHF 20.7 Mio. und lag damit nahezu auf dem Vorjahresniveau (CHF 20.6 Mio.). Die Leerstandsquote zeigt sich mit 1.6% weiterhin auf tiefem Niveau (2023: 1.3%).

Positiver Neubewertungseffekt und Steigerung des Reingewinns

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 stieg der Steueraufwand von CHF 1.6 Mio. auf CHF 2.9 Mio., wobei der Vorjahreswert aufgrund der Aktivierung von latenten Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen ausserordentlich tief ausfiel. Der operative Reingewinn vor Neubewertung reduzierte sich deshalb im ersten Halbjahr 2024 im Vergleich zur Vorjahresperiode auf CHF 9.2 Mio. (H1 2023: CHF 10.6 Mio.).

Per Stichtag 30. Juni 2024 konnte ein positiver Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 4.5 Mio. verbucht werden (H1 2023: - CHF 3.8 Mio.). Diese Aufwertung spiegelt sowohl die breite Diversifikation und hohe Marktattraktivität des Immobilienportfolios wider als auch die hohe Nachfrage nach Wohnraum und die gestiegenen Marktmieten.

Der Reingewinn steigerte sich aufgrund des positiven Neubewertungseffekts und des soliden operativen Ergebnisses von CHF 5.0 Mio. im H1 2023 auf CHF 12.2 Mio.

Unveränderte, verrechnungssteuerfreie Dividendenausschüttung

Wie im Vorjahr profitierten die Aktionäre wiederum von einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie. Unter Berücksichtigung des Schlusskurses per 30. Juni 2024 (CHF 15.95) und 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.).

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 (ZH) wurden durch den im ersten Halbjahr 2024 angefallenen operativen Cashflow, den Verkaufserlös aus der Liegenschaft in Berikon (AG) 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%).

Per 30. Juni 2024 lag die Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten bei 6.7 Jahren (7.3 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz reduzierte sich auf 1.3% (1.4%).

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern sank aufgrund der Ausschüttung 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%).

Übernahme des Asset Managers durch die Swiss Prime Site AG

Im Frühjahr 2024 wurde die Übernahme der Immobiliensparte der Fundamenta Group und somit auch der Fundamenta Group (Schweiz) AG durch die Swiss Prime Site AG (SPS) vollzogen. Der bestehende Managementvertrag mit der Fundamenta Group (Schweiz) AG bleibt unverändert bestehen und wird mit dem gleichen hohen Qualitätsanspruch weitergeführt. Damit ist die kontinuierliche Umsetzung der bewährten Strategie mit einem aktiven und ganzheitlichen Asset Management-Ansatz auch in Zukunft sichergestellt.

Ausblick

Die Fundamenta Real Estate AG wird weiterhin das Marktgeschehen aufmerksam beobachten und ihre umfassende, regelmässige Überprüfung des Portfolios hinsichtlich Strategiekonformität, Risikofaktoren und Entwicklungspotential konsequent umsetzen. Bei Bedarf werden entsprechende Massnahmen ergriffen, um die Marktfähigkeit und die damit verbundene Ertragskontinuität zu gewährleisten. Es ist geplant, den Mietertrag im bestehenden Portfolio im zweiten Halbjahr 2024 zu steigern und Kosten wo möglich weiter zu optimieren. Auch werden aktiv verschiedene Handlungsoptionen bezüglich Kapitalbasis geprüft. All diese Massnahmen in Kombination mit der stetigen Umsetzung der bewährten Strategie bleiben nach wie vor das Leitprinzip der Gesellschaft und werden auch künftig ihren Beitrag leisten, um Mehrwerte zu erzielen und eine hohe Ertragskontinuität zu schaffen.

Weitere Informationen

Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

info@fundamentarealestate.ch

Asset Manager: Fundamenta Group (Schweiz) AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug | Tel. +41 41 444 22 22

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, ricardo.ferreira@fundamentagroup.com

Stefano Sanna, Head Investor Relations, stefano.sanna@fundamentagroup.com

Christian Gätzi, Chief Financial Officer, christian.gaetzi@fundamentagroup.com

Agenda



Publikation Jahresabschluss 2024
Generalversammlung

12. März 2025
9. April 2025

Online-Berichterstattung

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

gb.fundamentarealestate.ch/hjb2024

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 marktfähiges 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

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

IMMOBILIENPORTFOLIO				
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN				
		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Marktwert ¹	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 ²	144 595	146 216	-1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 856	14 926	-0.5%
Wohnanteil	%	93.7	93.6	
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	43 194	42 028	+2.8%
Bruttorendite ^{1,2}	%	3.8	3.7	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.6	1.3	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.7	2.7	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Bilanzwert ⁵	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
TOTAL				
		30.06.2024	31.12.2023	Δ
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 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				
		H1 2024	H1 2023	Δ
Netto-Ist-Mietertrag¹	TCHF	20 668	20 581	+0.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	4 529	-3 794	
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	384	-	
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19 418	10 784	+80.1%
Reingewinn	TCHF	12 232	5 045	+142.5%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	4.3	3.1	
Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertung	TCHF	14 889	14 577	+2.1%
Reingewinn ohne Neubewertung	TCHF	9 190	10 559	-13.0%
BILANZ				
		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 240 645	1 216 038	+2.0%
Fremdkapital	TCHF	746 501	717 591	+4.0%
Eigenkapital	TCHF	494 144	498 447	-0.9%
Eigenkapitalquote	%	39.8	41.0	
Loan-to-value (LTV) ⁴	%	55.8	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁵	%	1.4	1.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁶	%	1.3	1.4	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁷	Jahre	6.7	7.3	
Net Gearing ⁸	%	138.4	132.0	

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

4 Verzinliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

5 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten des Geschäftshalbjahres bzw. Geschäftsjahres

6 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

7 Gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

8 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

AKTIE				
		H1 2024	31.12.2023	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.95	16.80	-5.1%
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	480	505	-5.1%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.00	18.05	-0.3%
Discount	%	-11.4	-6.9	
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.44	16.58	-0.9%
Prämie / (Discount)	%	-3.0	+1.3	
		H1 2024	H1 2023	Δ
Reingewinn pro Aktie ²	CHF	0.41	0.17	+142.5%
Reingewinn pro Aktie - ohne Neubewertung ²	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

NICHT ZUR DIREKTEN ODER INDIREKTEN VERÖFFENTLICHUNG ODER VERBREITUNG IN DEN VEREINIGTEN STAATEN, AUSTRALIEN, KANADA ODER JAPAN ODER EINER ANDEREN JURISDIKTION, IN DER EINE SOLCHES VERÖFFENTLICHUNG ODER VERBREITUNG RECHTSWIDRIG WÄRE.

Diese Medienmitteilung stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten oder zur Zeichnung von Aktien dar. Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt nach oder eine ähnliche Mitteilung im Sinne des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen (FIDLEG) in der jeweils geltenden Fassung dar. Kopien dieser Medienmitteilung dürfen nicht in oder aus Rechtsordnungen gesendet oder in Rechtsordnungen verbreitet werden, in denen dies gesetzlich ausgeschlossen oder untersagt ist. Die hierin enthaltenen Informationen stellen weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Kaufangebots in einer Rechtsordnung dar, in der ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung vor der Vornahme von zusätzlichen Handlungen gemäss den Vorschriften der betreffenden Rechtsordnung rechtswidrig wären.

Teile dieser Medienmitteilung stellen ggf. Werbung für Finanzinstrumente im Sinne von Artikel 68 des Bundesgesetzes über die Finanzdienstleistungen vom 15. Juni 2018 dar.

Entscheide zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Aktien der Fundamenta Real Estate AG sollten ausschliesslich aufgrund des Prospektes erfolgen. Ausserdem wird Anlegern empfohlen, sich von ihrer Bank oder ihrem Finanzberater beraten zu lassen.

Diese Medienmitteilung enthält bestimmte in die Zukunft gerichtete Aussagen, z.B. Angaben unter Verwendung der Worte "glaubt", "geht davon aus", "erwartet" oder Formulierungen ähnlicher Art. Solche in die Zukunft gerichtete Aussagen unterliegen bekannten und unbekanntem Risiken, Ungewissheiten und anderen Faktoren, die dazu führen können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die Finanzlage, die Entwicklung oder die Performance des Unternehmens wesentlich von denjenigen abweichen, die in diesen Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden. Vor dem Hintergrund dieser Ungewissheiten sollte sich der Leser nicht auf derartige in die Zukunft gerichtete Aussagen verlassen. Das Unternehmen übernimmt keinerlei Verpflichtung, solche zukunftsgerichteten Aussagen fortzuschreiben oder an zukünftige Ereignisse oder Entwicklungen anzupassen.

Diese Medienmitteilung 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 der Fundamenta Real Estate AG werden weder in den USA noch U.S. amerikanischen Personen zum Kauf angeboten. Diese Medienmitteilung ist kein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien.

Jegliches Angebot von Aktien in einem EU-Mitgliedsstaat, ist ausschliesslich an qualifizierte Investoren im Sinne der Verordnung (EU) 2017/1129 (die "Prospektverordnung") gerichtet.