

## MEDIENMITTEILUNG Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement

Zug, 5. September 2023

### Fundamenta Real Estate AG – Erneute Steigerung des operativen Ergebnisses

- **Operatives Ergebnis um 12.9% auf CHF 10.6 Mio. verbessert**
- **Netto-Ist-Mietertrag um 2.1% auf 20.6 CHF Mio. erhöht**
- **Wertzuwachs aus organischem Wachstum kompensiert moderate Wertanpassung; Marktwert des Immobilienportfolios faktisch unverändert bei CHF 1 216.7 Mio.**
- **Leerstandsquote weiter auf 1.3% reduziert**

Die Fundamenta Real Estate AG hat den Nettomietertrag im Geschäftshalbjahr 2023 um 2.1% auf CHF 20.6 Mio. (H1 2022: CHF 20.2 Mio.) erhöht. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus den im vergangenen Jahr erworbenen Immobilien kompensierten dabei den temporären Wegfall der Mieterträge in den laufenden Entwicklungen (Bestand und Neubau). Die Leerstandsquote konnte dank aktivem Management und anhaltend hoher Nachfrage weiter auf 1.3% (31. Dezember 2022: 1.6%) reduziert werden.

#### Steigerung des operativen Gewinns

Trotz der erhöhten Zinsaufwendungen verzeichnete der operative Reingewinn (ohne Neubewertung) eine Steigerung von 12.9% auf CHF 10.6 Mio. (H1 2022: CHF 9.4 Mio.). Dieses operativ sehr erfreuliche Ergebnis ist insbesondere auf den erhöhten Mietertrag, tiefere Ertragssteuern, den reduzierten Verwaltungsaufwand (Reduktion der Management Fee) sowie die langfristig ausgerichtete Finanzierungspolitik zurückzuführen.

Aufgrund des aktuellen Marktumfeldes hat die Fundamenta Real Estate AG beschlossen, im Unterschied zu vorherigen Jahren, das gesamte Immobilienportfolio bereits per Mitte des Jahres vom unabhängigen Schätzungsexperten bewerten zu lassen. Dieser Schritt zielte darauf ab, sicherzustellen, dass eventuelle Marktveränderungen im Portfolio zum Stichtag angemessen berücksichtigt werden. Per Stichtag wurde der Portfoliowert (mit Ausnahme des Entwicklungsprojektes an der Opfikerstrasse in Wallisellen, welches zu Anschaffungskosten bilanziert ist), um minus 0.3% geringfügig angepasst. Der Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) lag per 30. Juni 2023 bei CHF -3.8 Mio. (H1 2022: CHF +2.1 Mio.).

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

### **Wertzuwachs bei laufenden Entwicklungen kompensieren Wertanpassung**

Das Immobilienportfolio erreichte per Ende Juni 2023 einen Bilanzwert von CHF 1 216.7 Mio. (31. Dezember 2022: CHF 1 216.4 Mio.). Per Stichtag umfasste das Immobilienportfolio 74 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte.

### **Kontinuierliche Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie**

Unsere über das ganze Immobilienportfolio angewandten Nachhaltigkeitskriterien zielen darauf ab, Umweltauswirkungen zu minimieren, Ressourcen effizient zu nutzen und langfristig wirtschaftlich rentable Gebäude zu schaffen. In Anlehnung an das Pariser Klimaabkommen und die Erreichung des Netto-Null-Zieles liegt unser Fokus auf der seit Jahren angestrebten Reduktion der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität.

### **Lange Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals**

Das Eigenkapital reduzierte sich per Bilanzstichtag auf CHF 495.2 Mio. (31. Dezember 2022: CHF 506.7 Mio.). Die im April 2023 ausbezahlte Dividende wurde einerseits durch den im ersten Halbjahr angefallenen operativen Cash Flow andererseits 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 (31. Dezember 2022: 61.8%). Aufgrund dieser vergleichsweise langen Restlaufzeit von 5.9 Jahren wirken sich Zinserhöhungen erst schrittweise auf den Zinsaufwand zu. So belief sich der periodenbezogene durchschnittliche Zinssatz auf 1.3% (0.8%).

Die Eigenkapitalquote lag per Periodenende bei 40.3% (31. Dezember 2022: 41.4%). Der Loan-to-Value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 55.7% (31.12.2022: 54.7%). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern reduzierte sich per Bilanzstichtag aufgrund der Dividendenzahlungen auf CHF 17.93 pro Aktie (31. Dezember 2022: CHF 18.26). Nach latenten Steuern betrug der NAV per Bilanzstichtag CHF 16.47 pro Aktie (31. Dezember 2022: CHF 16.85).

### **Unveränderte verrechnungssteuerfreie Dividendenausschüttung**

Die Aktionäre profitierten im vergangenen Halbjahr von der Auszahlung einer unveränderten verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie. Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG 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% (H1 2022: -8.9%) und somit wiederum über dem Vergleichsindex SXI Real Estate® Broad (H1 2023: -0.2%, H1 2022: -12.9%).

### **Ausblick**

Nach einem soliden operativen Ergebnis im ersten Halbjahr wird die Gesellschaft 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 das Leitprinzip.



## Weitere Informationen

### Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

[info@fundamentarealestate.ch](mailto:info@fundamentarealestate.ch)

### Asset Manager: Fundamenta Group (Schweiz) AG

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

Stefano Sanna, Head Investor Relations, [stefano.sanna@fundamentagroup.com](mailto:stefano.sanna@fundamentagroup.com)

Daniel Kuster, Chief Executive Officer, [daniel.kuster@fundamentagroup.com](mailto:daniel.kuster@fundamentagroup.com)

Christian Gätzi, Chief Financial Officer, [christian.gaetzi@fundamentagroup.com](mailto:christian.gaetzi@fundamentagroup.com)

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, [ricardo.ferreira@fundamentagroup.com](mailto:ricardo.ferreira@fundamentagroup.com)

### Agenda

Publikation Jahresabschluss 2023 13. März 2024

Generalversammlung 10. April 2024

### Online-Berichterstattung

Die Fundamenta Real Estate AG stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Halbjahresbericht 2023 (Komplettbericht) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftshalbjahr 2023 (Kompakt) kann bei der Gesellschaft auch gedruckt angefordert werden. Der Kompaktbericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

[gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023](http://gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023)

### 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](http://www.fundamentarealestate.ch)

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

## IMMOBILIENPORTFOLIO

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
<b>BESTANDSLIEGENSCHAFTEN</b>				
Marktwert <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	150 108	151 718	-1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	14 964	15 178	-1.4%
Wohnanteil	%	93.5	93.6	
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	42 160	42 768	-1.4%
Bruttorendite <sup>1,2</sup>	%	3.7	3.6	
Nettorendite <sup>1,3</sup>	%	3.0	2.9	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	1.3	1.6	
Diskontsatz (real) <sup>1</sup>	%	2.64	2.60	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>				
		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Bilanzwert <sup>5</sup>	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
<b>TOTAL</b>				
		30.06.2023	31.12.2022	Δ
<b>Bilanzwert Immobilienportfolio</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 216 750</b>	<b>1 216 388</b>	<b>+0.0%</b>
<b>Liegenschaften</b>	<b>Anzahl</b>	<b>76</b>	<b>76</b>	<b>-</b>
Ø Bilanzwert	TCHF	16 010	16 005	+0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	2 151	2 123	+28

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

		H1 2023	H1 2022	Δ
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>				
<b>Netto-Ist-Mietertrag<sup>1</sup></b>	<b>TCHF</b>	<b>20 581</b>	<b>20 150</b>	<b>+2.1%</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	-3 794	2 149	
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	10 784	15 626	-31.0%
<b>Reingewinn</b>	<b>TCHF</b>	<b>5 045</b>	<b>10 899</b>	<b>-53.7%</b>
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	%	3.1	4.1	
Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertung	TCHF	14 577	13 478	+8.2%
<b>Reingewinn ohne Neubewertung</b>	<b>TCHF</b>	<b>10 559</b>	<b>9 356</b>	<b>+12.9%</b>
<b>BILANZ</b>				
		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 228 963	1 224 795	+0.3%
Fremdkapital	TCHF	733 778	718 120	+2.2%
Eigenkapital	TCHF	495 185	506 675	-2.3%
Eigenkapitalquote	%	40.3	41.4	
Loan-to-value (LTV) <sup>4</sup>	%	55.7	54.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) <sup>5</sup>	%	1.3	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>6</sup>	%	1.4	1.1	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>7</sup>	Jahre	5.9	6.2	
Net Gearing <sup>8</sup>	%	136.4	131.0	

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

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

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

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

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

AKTIE				
		H1 2023	31.12.2022	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.25	16.10	+0.9%
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	488.5	484.0	+0.9%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	17.93	18.26	-1.8%
Discount (-) / Prämie	%	-9.3	-11.8	
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	16.47	16.85	-2.3%
Discount (-) / Prämie	%	-1.3	-4.5	
		H1 2023	H1 2022	Δ
Reingewinn pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.17	0.36	-53.7%
Reingewinn pro Aktie - ohne Neubewertung <sup>2</sup>	CHF	0.35	0.31	+6.5%

<sup>1</sup> Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

<sup>2</sup> 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 SOLICHE 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.