

MEDIENMITTEILUNG

Zug, 13. März 2020

Fundamenta Real Estate AG mit operativem Rekordergebnis

- **Steigerung des operativen Reingewinns ohne Neubewertungseffekt um 38.8% auf CHF 14.33 Mio.**
- **Nettomietерtrag um 14.4% auf CHF 29.51 Mio. erhöht**
- **Leerstandsquote beträgt tiefe 3.7%**
- **Immobilienportfolio um 21.4% auf CHF 908.91 Mio. ausgebaut**
- **Verwaltungsrat beantragt Ausschüttung von CHF 0.50 pro Namenaktie**

Die Fundamenta Real Estate AG erhöhte den Nettomietерtrag im Geschäftsjahr 2019 um 14.4% auf CHF 29.51 Mio. (CHF 25.80 Mio.). Die Steigerung ist im Wesentlichen auf den Kauf von fünf Bestandsliegenschaften und die erfolgreiche Entwicklung zweier Immobilien im Bestand zurückzuführen. Der Investitionsfokus lag unverändert auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Wohnliegenschaften trugen 92.2% (91.8%) zum Total der Mieteinnahmen bei. Die Leerstandsquote verringerte sich dank einer aktiven Bewirtschaftung der Bestandsobjekte von 5.3% auf 3.7%.

Operativer Reingewinn auf Höchststand

Der operative Reingewinn ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich um 38.8% auf CHF 14.33 Mio. (CHF 10.33 Mio.). Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ist primär die Folge des reduzierten Leerstands, des unterproportional gewachsenen Liegenschaftsaufwands und der tieferen Finanzierungskosten. Zudem reduzierten sich die latenten Steuerverbindlichkeiten aufgrund der Steuerreform (STAF) einmalig um CHF 0.89 Mio. Der ausgewiesene Reingewinn lag mit CHF 22.51 Mio. fast auf dem Vorjahresniveau (CHF 22.98 Mio.). Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Bewertung des Immobilienportfolios im Vorjahr durch einen Einmaleffekt im Betrag von CHF 6.09 Mio. beeinflusst war. Er resultierte aus der Anpassung der Bewertungsmethodik an den relevanten SIX-Standard. Bezogen auf die gewichtete Eigenkapitalbasis entspricht der ausgewiesene Reingewinn, trotz einer substanzial höheren Eigenkapitalbasis im Jahr 2019, einer Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.2% (8.4%).

Immobilienportfolio übersteigt CHF 900 Mio.

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftsjahr 2019 einen Bilanzwert von CHF 908.91 Mio. (CHF 748.62 Mio.). Die Erhöhung von 21.4% ist auf den Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften in den Kantonen Zürich, Bern, Luzern und Aargau sowie eines Entwicklungsprojekts in Zofingen, den Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau und Bestand) sowie die Neubewertung per Bilanzstichtag zurückzuführen.

Das Bestandsportfolio erhöhte sich auf einen Marktwert von CHF 841.22 Mio. (CHF 704.65 Mio.) mit einem jährlichen Netto-Soll-Mietерtrag von CHF 33.73 Mio. (CHF 30.02 Mio.). Die neu erworbenen Bestandsliegenschaften weisen einen Marktwert von CHF 110.12 Mio. auf. Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft zwei Entwicklungen im Bestand (Repositionierungen) in Zürich und Luzern planmässig umgesetzt und im 4. Quartal 2019 erfolgreich vermietet.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete die Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungsprojekte, welche aufgrund des Projektstandes zu Marktwert bilanziert werden. Diese Bewertung führte zu einem Erfolg aus Neubewertung der Anlageimmobilien und Entwicklungen (vor latenten Steuern) von insgesamt CHF 11.69 Mio. (CHF 15.91 Mio.). Kosten für energetische Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und CO₂-Reduktion wurden in der Jahresendbewertung berücksichtigt.

Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Kapitalerhöhung (Ausübung der Mehrzuteilungsoption im Januar 2019), Ausschüttung und erwirtschafteter Reingewinn führten am Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 383.09 Mio. (CHF 369.27 Mio.), was einer soliden Eigenkapitalquote von 41.8% (48.8%) entspricht.

Ende 2019 waren 59% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag Ende 2019 bei historisch tiefen 0.9% (1.2%) und die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine Restlaufzeit von 6.3 Jahren (6.0 Jahre) auf.

Aktie und Ausschüttung

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug zum Jahresende CHF 16.30 pro Aktie (CHF 15.74). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.29 (CHF 14.90). Dabei muss die im April 2019 erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.50 pro Aktie berücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2019 um CHF 0.89 oder 6.0%. Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 0.90 (CHF 1.19). Ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich der gewichtete Gewinn pro Aktie bei einer wesentlich höheren Anzahl von Aktien um 7.5% von CHF 0.53 auf CHF 0.57.

Aufgrund der sehr guten Ergebnisse 2019 und der positiven Einschätzung für das laufende Jahr beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2020 erneut eine Ausschüttung von CHF 0.50 pro Namenaktie. Die Auszahlung soll wie im Vorjahr aus den allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Gemessen am Aktienkurs per Bilanzstichtag ergibt sich eine Ausschüttungsrendite von 3.3%. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer Payout-Ratio von 55.7% bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn sowie von 87.4% bezogen auf den operativ erwirtschafteten Reingewinn ohne Neubewertungseffekt.

Ausblick

Die starke Nachfrage nach Wohnraum an städtischen und gut erschlossenen Lagen wird sich im laufenden Jahr im derzeitigen Umfeld fortsetzen. Eine eventuell rückläufige Wirtschaftsentwicklung oder eine im Mehrjahresvergleich tiefere Zuwanderung dürften diese Nachfrage nicht merklich verringern.

Die positiven Perspektiven veranlassen den Verwaltungsrat, die Ausrichtung des Portfolios und die eingeschlagene Strategie fortzuführen. Dazu gehört insbesondere auch die Realisierung der vier Entwicklungsprojekte mit rund 150 Wohneinheiten. Deren zu erwartender Mietertrag liegt bei rund CHF 3.1 Mio. pro Jahr. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist zuversichtlich, die angestrebten Zielwerte auch im Geschäftsjahr 2020 zu erreichen.



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

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

Daniel Kuster, Chief Executive Officer, daniel.kuster@fundamentagroup.com

Thomas Hiestand, Chief Financial Officer, thomas.hiestand@fundamentagroup.com

Agenda

Generalversammlung

08. April 2020

Publikation Halbjahresbericht 2020

11. September 2020

Ordentliche Generalversammlung vom 08. April 2020

Die ordentliche Generalversammlung findet am 08. April 2020 im Widder Hotel in Zürich statt. Die Einladung wird den stimmberechtigten und im Aktienregister eingetragenen Aktionären per Post zugestellt und am 13. März 2020 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Daraus sind auch die weiteren vom Verwaltungsrat beantragten Traktanden ersichtlich. Das Aktienregister wird bis am 27. März 2020 um 13.00h (Buchschluss) nachgeführt und bleibt vom 27. März 2020 (ab 13.00h) bis und mit dem 08. April 2020 geschlossen.

Online-Berichterstattung

Die Gesellschaft stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft neu online zur Verfügung. Der ausführliche Geschäftsbericht 2019 (Komplett) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der neu gestaltete Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftsjahr 2019 (Kompakt) kann bei der Gesellschaft auch gedruckt angefordert werden. Dieser Kompakt-Bericht ist in deutscher und französischer Ausgabe erhältlich.

<https://gb.fundamentarealestate.ch>

Fundamenta Real Estate AG

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert ihre Anlagen auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment in der Deutschschweiz. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen.

Die Fundamenta Real Estate AG ist seit dem 6. Dezember 2018 an der SIX Swiss Exchange (im Standard für Immobiliengesellschaften) kotiert.

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

		2019	2018	Veränderung in %
Immobilienportfolio				
Bestandsliegenschaften				
Marktwert ¹	TCHF	841'220	704'650	19.4%
Liegenschaften	Anzahl	61	56	8.9%
Ø Marktwert	TCHF	13'790	12'583	9.6%
Wohneinheiten	Anzahl	1'755	1'526	15.0%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	33'730	30'019	12.4%
Bruttorendite ^{1,2}	%	4.1	4.3	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.3	3.4	
Leerstandsquote ⁴	%	3.7	5.3	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.96	3.14	
Entwicklungsprojekte (Neubau)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	67'690	43'967	54.0%
Liegenschaften	Anzahl	4	3	33.3%
Ø Bilanzwert	TCHF	16'923	14'656	15.5%
Wohneinheiten	Anzahl	147	96	53.1%
Total				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	908'910	748'617	21.4%
Ø Bilanzwert	TCHF	13'983	12'688	10.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1'902	1'622	17.3%
Finanzen				
Netto-Ist-Mietertrag ⁶	TCHF	29'512	25'801	14.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ⁷	TCHF	11'690	15'912	-26.5%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	30'995	33'043	-6.2%
Reingewinn	TCHF	22'508	22'982	-2.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁸	%	6.2	8.4	
Bilanzsumme	TCHF	915'980	755'950	21.2%
Eigenkapital	TCHF	383'090	369'267	3.7%
Eigenkapitalquote	%	41.8	48.8	
Loan to value (LTV) ⁹	%	54.6	47.5	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ¹⁰	%	0.9	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ¹⁰	Jahre	6.3	6.0	
Finanzen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19'305	17'130	12.7%
Reingewinn	TCHF	14'334	10'330	38.8%
Aktie				
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.35	14.50	5.9%
Total Namenaktien	Anzahl	25'052'361	24'781'361	1.1%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	385	359	7.2%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹¹	CHF	15.29	14.90	2.6%
Prämie / Discount	%	0.4	-2.7	
Ausschüttung pro Namenaktie ¹²	CHF	0.50	0.50	-
Payout Ratio ¹³	%	55.7	54.5	
Ergebnis pro Namenaktie ¹⁴	CHF	0.90	1.19	-24.4%
Ergebnis pro Namenaktie - ohne Neubewertungseffekt ¹⁴	CHF	0.57	0.53	7.5%

¹ Gemäss Jahresendbewertung von Jones Lang LaSalle AG

² Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

³ Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwertes (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

⁴ Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

⁵ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

⁶ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

⁷ Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

⁸ Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

⁹ Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

¹⁰ Gewichteter Ø der Zinssätze resp. gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

¹¹ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

¹² Geschäftsjahr 2019: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2020

¹³ Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn (2018: inkl. 271 000 Aktien, Greenshoe Jan 19)

¹⁴ Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien / unverwässert, verwässert



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

Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten oder zur Zeichnung von Aktien dar. Kopien dieses Dokuments 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.

Diese Publikation 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.

Jedliches Angebot von Aktien in einem EU-Mitgliedsstaat, welcher die EU-Prospektrichtlinie Richtlinie 2003/71/EC geändert durch die Richtlinie 2008/11/EC und zusammen mit etwaigen nationalen Implementierungsgesetzen "Prospektrichtlinie") implementiert hat, ist ausschliesslich an qualifizierte Investoren im Sinne der Prospektrichtlinie gerichtet.