

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA OR JAPAN OR ANY OTHER JURISDICTION IN WHICH THE RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION WOULD BE UNLAWFUL.

MEDIENMITTEILUNG

Zug, 12. März 2021

Fundamenta Real Estate AG – starke Performance und nachhaltige Ausrichtung

- **Reingewinn steigt um 18.6% auf CHF 26.69 Mio. (ohne Neubewertungseffekt um 33.3% auf CHF 19.10 Mio.)**
- **Nettomietenertrag um 13.4% auf CHF 33.47 Mio. erhöht**
- **Leerstandsquote auf 3.5% reduziert**
- **Immobilienportfolio um 9.1% auf CHF 991.94 Mio. ausgebaut**
- **Dividendenerhöhung um 10.0% auf CHF 0.55 pro Namenaktie beantragt**

Die Fundamenta Real Estate AG hat den Nettomietenertrag im Geschäftsjahr 2020 um 13.4% auf CHF 33.47 Mio. (CHF 29.51 Mio.) erhöht. Dazu haben die Zukäufe von zwei Bestandsobjekten in Niederweningen (ZH) und Zürich, die Fertigstellung von drei Entwicklungsprojekten in Basel, Zürich und Schlieren sowie der Abschluss einer weiteren Bestandsentwicklung in Basel beigetragen. Sämtliche im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projekte waren bei Fertigstellung voll vermietet. Die Leerstandsquote konnte dank einer aktiven Bewirtschaftung auf 3.5% (3.7%) gesenkt werden.

Reingewinn auf Rekordniveau

Der Reingewinn erhöhte sich im Berichtsjahr von CHF 22.51 Mio. um 18.6% auf den historischen Höchstwert von CHF 26.69 Mio. Der gegenüber dem Vorjahr leicht geringere Neubewertungseffekt konnte durch ein hervorragendes operatives Resultat sowie durch den Erfolg aus dem Verkauf von drei Renditeliegenschaften überkompensiert werden. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 7.1% (6.2%).

Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ergab sich insbesondere aus dem nochmals reduzierten Leerstand, einem unterproportional wachsenden Liegenschaftsaufwand sowie aus den vergleichsweise tiefen Finanzierungskosten. Der Verwaltungsaufwand stieg ebenfalls deutlich unterproportional zum Marktwert der Bestandsliegenschaften. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) konnte markant um 33.3% auf CHF 19.10 Mio. (CHF 14.33 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme auf das höchste bisher erzielte operative Resultat ist einerseits auf den erwähnten Verkaufserfolg und andererseits auf den ganzheitlichen und aktiven Managementansatz zurückzuführen.

"Die Stabilität unseres von Wohnflächen dominierten Immobilienportfolios hat sich auch in diesem besonderen Jahr gezeigt. Die Coronakrise hat sich nur marginal auf das Ergebnis ausgewirkt", sagt Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats.

Immobilienportfolio vor Milliardenschwelle

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftsjahr 2020 einen Bilanzwert von CHF 991.94 Mio. (CHF 908.91 Mio.). Die Erhöhung resultiert aus dem Erwerb eines weiteren Entwicklungsprojekts in St. Gallen, der Fertigstellung und Überführung von drei Neubauprojekten (Basel, Zürich und Schlieren), dem Abschluss einer Repositionierung in Basel, dem Zukauf von zwei Bestandsobjekten in Niederweningen und Zürich, dem Bau- bzw. Projektfortschritt von weiter laufenden Entwicklungsprojekten (Neubau und Bestand) sowie der Neubewertung des Portfolios per Bilanzstichtag. Der Wert des Bestandsportfolios erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 841.22 Mio. um 12.7% auf CHF 948.30 Mio.

Aus dem Verkauf von drei Bestandsliegenschaften in Thun, Goldau und Lenzburg per Ende Dezember 2020 resultierte ein Verkaufserfolg (vor Steuern) von rund CHF 3.85 Mio. Die daraus resultierenden Grundstückgewinnsteuern konnten dank Verrechnung mit (handelsrechtlichen) Verlustvorträgen tief gehalten werden.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle AG bewertete die Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsprojekte, welche sich alle in der Realisierung befinden und dem aktuellen Projektstand entsprechend zu Marktwerten bilanziert werden. Diese Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 11.17 Mio. (CHF 11.69 Mio.). Abgeleitet von der Nachhaltigkeitsstrategie wurden die Kosten für einen Energieträgerersatz (Umstellung auf erneuerbare Energiequellen), welche aufgrund der Lebenszyklus-Betrachtung in den nächsten zehn Jahren anfallen, in den Bewertungen berücksichtigt.

Nachhaltigkeitsoffensive

Die Gesellschaft hat ihren bereits gelebten Nachhaltigkeitsansatz in der Berichtsperiode präzisiert und systematisiert. Die Gesellschaft verfügt über eine sehr gute Ausgangslage bezüglich Energie-, CO₂-Intensität sowie dem Anteil an erneuerbaren Energien. Der neu geschaffene Nachhaltigkeitsbericht (Teil des Geschäftsberichts) enthält die relevanten Informationen und Kennzahlen sowie die ehrgeizigen Absenkungspfade der Energieintensität und der CO₂-Intensität.

Ausgewogene Finanzierungstruktur

Der erwirtschaftete Reingewinn sowie die im April 2020 erfolgte Ausschüttung führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 397.26 Mio. (CHF 383.09 Mio.), was einer Eigenkapitalquote von 39.7% (41.8%) entspricht.

Per Ende Dezember 2020 waren 68% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag per Bilanzstichtag bei tiefen 0.8% (0.9%). Die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine Restlaufzeit von 7.7 Jahren (6.3 Jahre) auf. Der Loan-to-value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 56.7% (54.6%).

Aktienkurs beflügelt

Die Aktie verzeichnete 2020 eine Performance von 21.8% (inkl. Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven). Die Aktie der Fundamenta Real Estate AG gehört somit zu den besten Performern im Immobiliensegment und erzielte unter den kotierten Aktiengesellschaften die höchste Gesamtperformance.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 17.11 pro Aktie (CHF 16.30). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.86 (CHF 15.29). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2020 um CHF 1.07 oder 7.2%.

Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 1.07 (CHF 0.90). Ohne Berücksichtigung des Neubewertungseffekts erhöhte sich der gewichtete Gewinn pro Aktie in der Berichtsperiode von CHF 0.57 um 33.3% auf CHF 0.76. Ohne den Erfolg aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften betrug der gewichtete Gewinn pro Aktie (ohne Neubewertungseffekt) CHF 0.62.

Antrag für Erhöhung der Dividende um 10%

Angesichts des erfreulichen Jahresergebnisses und basierend auf seiner Einschätzung der weiteren Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 eine weitere Dividendenerhöhung um 10.0% auf CHF 0.55 pro Namenaktie. Die beantragte Dividende ergibt auf den Aktienkurs am Bilanzstichtag von CHF 18.20 eine Ausschüttungsrendite von 3.0%. Gemessen am NAV (nach latenten Steuern) beträgt die Ausschüttungsrendite 3.5%. Fundamenta Real Estate bleibt damit ihrer berechenbaren und in der Vergangenheit bewährten Ausschüttungspolitik treu. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Ausblick

Die Gesellschaft hat im Februar 2021 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich mit 22 Wohneinheiten erworben. Die Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte der Fundamenta Real Estate AG sind ausnahmslos auf Kurs und werden im Geschäftsjahr 2021 weitere Mehrwerte schaffen. Das Neubauprojekt in Zofingen wird voraussichtlich gestaffelt ab März bis Mai 2021 und das Projekt in St.Gallen im 3. Quartal 2021 fertiggestellt werden. Für das laufende Jahr sind weitere Repositionierungen von zwei Bestandsobjekten in Zürich sowie einer Liegenschaft in Bern angelaufen.



Der Verwaltungsrat hat entschieden, aufgrund der sehr guten und erfolgreichen Zusammenarbeit mit dem Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG den Managementvertrag nach Ablauf des aktuell gültigen Vertrages mit neuen Konditionen (u.a. Reduktion der Managementgebühr um 20% auf 0.4% p.a. ab 2023) um fünf weitere Jahre zu verlängern.

Die Folgen der Covid-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft sowie den Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht abschliessend beurteilbar. Die Fundamenta Real Estate AG ist aber zuversichtlich, dass sich die konstante Entwicklung und die operative Stabilität des Portfolios fortsetzen werden.

Kapitalerhöhung in Planung

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 die Schaffung von genehmigtem Kapital im Umfang von 20% des bestehenden Aktienkapitals und plant, vorbehaltlich der Zustimmung der Aktionärinnen und Aktionäre, danach die Durchführung einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital unter Wahrung der Bezugsrechte. Das frische Kapital ist vorgesehen für die Finanzierung von laufenden Entwicklungsvorhaben, die Fortführung von Entwicklungen im Bestand (Objekt- und Nachhaltigkeitsstrategie), den Erwerb weiterer Immobilienanlagen sowie die Festigung der Bilanzstruktur.

Weitere Angaben kommuniziert die Gesellschaft nach der Durchführung der Generalversammlung.



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, Global 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

8. April 2021

Publikation Halbjahresbericht 2021

10. September 2021

Ordentliche Generalversammlung vom 8. April 2021

Die ordentliche Generalversammlung findet am 8. April 2021 am Sitz der Gesellschaft statt. Aufgrund der besonderen Lage hat der Verwaltungsrat entschieden, die Generalversammlung ohne anwesende Aktionärinnen und Aktionäre durchzuführen. Diese werden gebeten, ihr Stimmverhalten dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter bekanntzugeben. Die Traktanden der Generalversammlung werden den stimmberechtigten und im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionären per Post zugestellt und am 12. März 2021 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Das Aktienregister wird bis am 26. März 2021 um 13:00 Uhr (Schliessung Aktienregister) nachgeführt und bleibt vom 26. März 2021 (ab 13:00 Uhr) bis und mit dem 8. April 2021 geschlossen.

Online-Berichterstattung

Die Gesellschaft stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Geschäftsbericht 2020 (Komplettbericht) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftsjahr 2020 (Kompakt) kann bei der Gesellschaft auch gedruckt angefordert werden. Der Kompaktbericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

<https://gb.fundamentarealestate.ch>

Fundamenta Real Estate AG

Mit einem dezidierten Fokus auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz verfügt die Gesellschaft unter allen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften über ein Alleinstellungsmerkmal.

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.

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Immobilienportfolio				
Bestandsliegenschaften				
Marktwert ¹	TCHF	948'300	841'220	12.7%
Liegenschaften	Anzahl	62	61	1.6%
Ø Marktwert	TCHF	15'295	13'790	10.9%
Wohneinheiten	Anzahl	1'806	1'755	2.9%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	36'649	33'730	8.7%
Bruttorendite ^{1,2}	%	3.9%	4.1%	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.1%	3.3%	
Leerstandsquote ⁴	%	3.5%	3.7%	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.83%	2.96%	
Entwicklungsprojekte (Neubau)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	43'640	67'690	-35.5%
Liegenschaften	Anzahl	3	4	-25.0%
Ø Bilanzwert	TCHF	14'547	16'923	-14.0%
Wohneinheiten	Anzahl	104	147	-29.3%
Total				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	991'940	908'910	9.1%
Ø Bilanzwert	TCHF	15'261	13'983	9.1%
Wohneinheiten	Anzahl	1'910	1'902	0.4%

1 Gemäss Jahresendbewertung 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)

		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Finanzen				
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	33'474	29'512	13.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	11'174	11'690	-4.4%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	3'845	-	
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	37'445	30'995	20.8%
Reingewinn	TCHF	26'692	22'508	18.6%
Eigenkapitalrendite (ROE)⁴	%	7.1%	6.2%	
Bilanzsumme	TCHF	1'000'705	915'980	9.2%
Eigenkapital	TCHF	397'256	383'090	3.7%
Eigenkapitalquote	%	39.7%	41.8%	
Fremdkapital	TCHF	603'449	532'890	13.2%
Fremdkapitalquote	%	60.3%	58.2%	
Loan to value (LTV) ⁵	%	56.7%	54.6%	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ⁶	%	0.8%	0.9%	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ⁷	Jahre	7.7	6.3	
Finanzen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	26'272	19'305	36.1%
Reingewinn	TCHF	19'102	14'334	33.3%

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Verkaufserfolg (netto) nach Abzug von transaktionsbezogenen Kosten

4 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

5 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

6 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten

(Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

7 Gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten

(Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

		31.12.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Aktie				
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	15.35	18.6%
Total Namenaktien	Anzahl	25'052'361	25'052'361	0.0%
Börsenkaptalisierung	Mio. CHF	456	385	18.6%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	17.11	16.30	5.0%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern¹	CHF	15.86	15.29	3.7%
Prämie / Discount	%	14.8%	0.4%	
Ausschüttung pro Namenaktie ²	CHF	0.55	0.50	10.0%
Payout Ratio ³	%	51.6%	55.7%	
Ergebnis pro Namenaktie ⁴	CHF	1.07	0.90	18.6%
Ergebnis pro Namenaktie - ohne Neubewertungseffekt ⁴	CHF	0.76	0.57	33.3%

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

2 Geschäftsjahr 2020: Ausschüttung (Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2021)

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

4 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 SOLCHE 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.