

MEDIENMITTEILUNG
Zur sofortigen Veröffentlichung

Fundamenta Real Estate AG Deutliche Steigerung des operativen Reingewinns im Geschäftsjahr 2017

- **Steigerung des operativen Reingewinns um 13.6% auf CHF 8.35 Mio.**
- **Reduzierte Leerstände aufgrund gezielter Portfoliobewirtschaftung**
- **Immobilienportfolio (inkl. Entwicklungs- und Neubauprojekte) wächst durch weitere Zukäufe und einer erneuten Aufwertung der Bestandsimmobilien auf einen erwarteten Marktwert von CHF 613.09 Mio.**
- **Liegenschaftsertrag steigt um 14.9% auf CHF 22.26 Mio. bei einer Wohnquote von 91.5%**
- **Solide Finanzierungsstruktur mit durchschnittlichen Zinskosten von 1.3% bei einer Anbindungsdauer von 6.4 Jahren**

Zug, 21. März 2018 – Die Fundamenta Real Estate AG konnte im Geschäftsjahr 2017 im Rahmen ihrer bisher grössten Kapitalerhöhung ihre Eigenkapitalbasis deutlich ausbauen und ihre operative Ertragsstärke weiter festigen.

Ergebnis Geschäftsjahr 2017

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich in der Berichtsperiode aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus um 14.9% auf CHF 22.26 Mio. (Vorjahr CHF 19.37 Mio.). Dabei stammten 91.5% des Mietertrages der Gesellschaft aus Wohnnutzung. Der Fokus der Investitionen lag weiterhin auf dem vergleichsweise konjunkturreisistenten, mittleren Mietzinssegment. Die per 31. Dezember 2017 im Portfolio der Gesellschaft gehaltenen Mietwohnungen weisen zu rund 96% einen Nettomietzins von weniger als CHF 2'000 pro Monat aus.

Der operative Reingewinn konnte insbesondere durch weitere Zukäufe von Bestandsliegenschaften sowie die Fertigstellung von zwei Neubauprojekten markant um 13.6% auf CHF 8.35 Mio. gesteigert werden. Der operative Return on Equity (ohne Neubewertungseffekt) erhöhte sich entsprechend auf 4.1% (Vorjahr 3.9%).

Die Endjahresbewertung der Bestandsliegenschaften, die Erstbewertung der ins Portfolio überführten Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil, sowie die Neubewertung einer Liegenschaft in Zürich nach erfolgreicher Repositionierung führten zu einem Bewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 5.58 Mio. (Vorjahr CHF 8.61 Mio.). In Kombination mit der klaren Steigerung des operativen Ergebnisses führte diese weitere Aufwertung des Portfolios zu einem Reingewinn von CHF 12.80 Mio. (Vorjahr CHF 14.21 Mio.). Der Return on Equity lag damit bei 6.2% (Vorjahr 7.6%).

Durch die gezielte Portfoliobewirtschaftung konnte die marktbedingte Leerstandsquote deutlich auf 4.2% (Vorjahr 4.9%) reduziert werden. Inklusive der temporären Leerstände, welche aufgrund laufender Repositionierungen (Sanierungen, Umbauten) bewusst eingegangen wurden, bezifferte sich die Leerstandsquote des Portfolios auf 5.4% gegenüber 6.3% im Vorjahr.

Historisch grösste Kapitalerhöhung

Die Kapitalerhöhung konnte im November 2017 mit der Ausgabe von 4'730'880 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von CHF 14.50 je Aktie im maximalen Umfang erfolgreich umgesetzt werden. Die Zeichnung der neuen Aktien erfolgte sowohl im Rahmen eines Bezugsrechtsangebots als auch durch eine partielle Festübernahme. In der partiellen Festübernahme haben unter anderem bisherige Aktionäre massgeblich neue Aktien gezeichnet. Weiter ist es der Gesellschaft gelungen, die Aktionärsbasis durch namhafte neue Investoren zu erweitern. Der Nettoerlös aus dieser bisher grössten Kapitalerhöhung belief sich auf rund CHF 65.80 Mio. Die Emission wurde unter dem Lead Manager Zürcher Kantonalbank und mit der Fundamenta Group (Schweiz) AG als Selling Agent durchgeführt.

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung und des erwirtschafteten Reingewinns, belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 273.42 Mio. (Vorjahr CHF 200.50 Mio.), was einer sehr soliden Eigenkapitalquote von 45.6% (Vorjahr 40.5%) entsprach.

Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende 2017 bei CHF 15.24 (Vorjahr CHF 14.94). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 14.45 (Vorjahr CHF 14.13). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie in der Berichtsperiode um CHF 0.72 oder 5.1%. Der Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 0.86 (Vorjahr CHF 1.00) pro Aktie.

Finanzierungsmanagement

Durch die phasengerechte Finanzierung von Entwicklungs- und Neubauprojekten sowie den Erwerb von zusätzlichen Bestandsliegenschaften ist das zinspflichtige Fremdkapital um 7.1% auf CHF 296.05 Mio. (Vorjahr CHF 276.45 Mio.) angestiegen. Die zugeflossenen Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden per Ende der Berichtsperiode teilweise zur temporären Rückführung von Finanzverbindlichkeiten verwendet.

Durch das aktive Finanzierungsmanagement konnte trotz höherem Fremdkapitalbedarf der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.3% (Vorjahr 1.5%) gesenkt werden. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) auf dem hohem Niveau von 6.4 Jahren (Vorjahr 6.6 Jahre) gehalten werden.

Per Bilanzstichtag waren 72% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hauptsächlich durch Festhypotheken und Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) fest angebunden respektive langfristig gegen steigende Zinsen abgesichert. Die Passivseite weist somit gemäss Einschätzung des Verwaltungsrats bei steigenden Zinsen eine geringe Zinssensitivität auf und lässt der Gesellschaft weiterhin eine grosse Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Finanzierungsstruktur im Rahmen des geplanten Portfolioausbaus.

Fortführung des Portfolioausbaus

Mit dem Zukauf von fünf Bestandsliegenschaften sowie einem Entwicklungsprojekt konnte das bestehende Immobilienportfolio in der Berichtsperiode weiter diversifiziert und gezielt ergänzt werden. Ein zusätzlicher, strategischer Akzent wurde durch die Entwicklung einzelner Liegenschaften im Bestand gesetzt. Die Repositionierung und Wiedervermietung für das Objekt an der Zentralstrasse in Zürich konnte plangemäss am 1. Dezember 2017 mit einer Vollvermietung abgeschlossen werden. Weitere Repositionierungen von Bestandsliegenschaften im Rahmen der erarbeiteten Objektstrategie wurden in der Berichtsperiode vorbereitet.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Neubauprojekte in Winterthur und in Hinwil früher als geplant fertiggestellt und per 1. Juni 2017 bzw. 1. August 2017 ins Portfolio übernommen werden. Bei beiden Liegenschaften waren per Ende 2017 sämtliche Wohneinheiten vermietet. Zusätzlich lief die Planung resp. die Bewilligungsphase der Entwicklungsvorhaben in der Stadt Zürich sowie in Schlieren weiter. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Entwicklungs- und Neubauprojekte in Zürich und Schlieren) umfasst insgesamt 51 Liegenschaften mit 1'456 Wohneinheiten und einem erwarteten jährlichen Netto-Soll-Mietertrag von rund CHF 27.80 Mio. Das Fundamenta Portfolio setzte sich per 31. Dezember 2017 wie folgt zusammen:

| | 31.12.2017 | | 31.12.2016 | |
|---|------------|--------------------|------------|--------------------|
| Bestandsimmobilien ⁽¹⁾ | CHF | 574.92 Mio. | CHF | 449.92 Mio. |
| Entwicklungs- / Neubauprojekte ⁽²⁾ | CHF | 38.17 Mio. | CHF | 58.63 Mio. |
| Total Portfolio ⁽³⁾ | CHF | 613.09 Mio. | CHF | 508.55 Mio. |

⁽¹⁾ Jahresendbewertung

⁽²⁾ Akquisitionsbewertungen

⁽³⁾ Anlagebestand und Entwicklungs-/Neubauprojekte



Ausblick 2018

Die Gesellschaft wird auch im Geschäftsjahr 2018 neben gezielten Akquisitionen das aktive Bestandsmanagement weiter fortführen. Zusätzlich sind weitere Repositionierungen resp. Modernisierungen in Muri, Zürich und Luzern bereits in der Vorbereitungsphase. Die Entwicklungs- und Neubauprojekte in Zürich und Schlieren sollen weiter vorangetrieben werden. Ziel ist der Baustart in Zürich im 2. Halbjahr 2018 und für Schlieren soll eine rechtskräftige Baubewilligung zeitnah erwirkt werden.

Die Gesellschaft ist zuversichtlich, die angestrebten Zielwerte auch im Geschäftsjahr 2018 zu erreichen.

Generalversammlung vom 11. April 2018

Kontinuierliche Ausschüttungspolitik

Der Verwaltungsrat bestätigt aufgrund der stabilen Portfolioentwicklung die bereits seit mehreren Jahren verfolgte Ausschüttungspolitik. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 erneut eine Ausschüttung von CHF 0.40 pro Namenaktie der Gesellschaft. Die Auszahlung soll wie im Vorjahr zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen und zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung vollzogen werden.

Gemessen am NAV per 31. Dezember 2017 beläuft sich die beantragte Ausschüttungsrendite auf 2.8% und bezogen auf den Aktienkurs per Bilanzstichtag auf 2.7%. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer Payout-Ratio bezogen auf den operativen Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) von 90.6% respektive 59.2% bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

Gesellschaft | Fundamenta Real Estate AG

Bahnhofstrasse 29, 6300 Zug

Dr. Andreas Spahni, Präsident & Delegierter des Verwaltungsrats
Tel. +41 41 444 22 22 | info@fundamentarealestate.ch

Asset Manager | Fundamenta Group (Schweiz) AG

Bahnhofstrasse 29, 6300 Zug

Stefano Sanna, Director Investor Relations
Tel. +41 41 444 22 22 | stefano.sanna@fundamentagroup.com

Daniel Kuster, Chief Executive Officer
Tel. +41 41 444 22 22 | daniel.kuster@fundamentagroup.com

Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
Tel. +41 41 444 22 22 | thomas.hiestand@fundamentagroup.com

Ordentliche Generalversammlung vom 11. April 2018

Die ordentliche Generalversammlung findet am 11. April 2018 im Widder Hotel in Zürich statt. Die Einladung wird den stimmberechtigten und im Aktienregister eingetragenen Aktionären per Post zugestellt und am 21. März 2018 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Daraus sind auch die weiteren vom Verwaltungsrat beantragten Traktanden ersichtlich. Das Aktienregister wird bis am 29. März 2018 um 17.00h (Buchschluss) nachgeführt und bleibt vom 29. März 2018 (ab 17.00h) bis und mit dem 11. April 2018 geschlossen.

Geschäftsbericht 2017

Der ausführliche Geschäftsbericht 2017 der Gesellschaft kann am Sitz der Gesellschaft angefordert werden oder ist unter der Webseite www.fundamentarealestate.ch als PDF-Dokument verfügbar.



Agenda

| | |
|------------------------------------|---------------------------|
| Ordentliche Generalversammlung | 11. April 2018 |
| Publikation Factsheet Q1 2018 | 09. Mai 2018 |
| Publikation Halbjahresbericht 2018 | 12. September 2018 |
| Publikation Factsheet Q3 2018 | 09. November 2018 |
| Publikation Jahresabschluss 2018 | spätestens 20 Tage vor GV |

Die Fundamenta Real Estate AG gehört zu den wenigen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften im schweizerischen Markt, die sich überwiegend auf Investitionen in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert hat. Die Anlagen konzentrieren sich auf Liegenschaften in der Deutschschweiz mit nachhaltigen und stabilen Mieteinnahmeperspektiven, guten Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial.

Die Fundamenta Real Estate AG ist seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert.
(Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN CH0045825517)

| FINANZKENNZAHLEN | | 31.12.2017 | 31.12.2016 | Δ in % |
|---|------------|--------------------|--------------------|---------------|
| Netto-Ist-Mietertrag ¹ | CHF | 22'263'618 | 19'369'464 | 14.9 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ² | CHF | 5'577'475 | 8'606'225 | -35.2 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | CHF | 20'432'525 | 21'758'212 | -6.1 |
| Betriebsergebnis vor Steuern | CHF | 16'332'347 | 17'842'503 | -8.5 |
| Reingewinn | CHF | 12'796'467 | 14'211'792 | -10.0 |
| ROE ³ (gewichtet) | % | 6.2 | 7.6 | |
| Bilanzsumme / Gesamtkapital | CHF | 599'289'645 | 495'092'351 | 21.0 |
| Eigenkapital | CHF | 273'423'372 | 200'503'955 | 36.4 |
| Eigenkapitalquote | % | 45.6 | 40.5 | |
| Fremdkapital | CHF | 325'866'273 | 294'588'396 | 10.6 |
| Fremdkapitalquote | % | 54.4 | 59.5 | |
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF | 296'054'275 | 276'446'275 | 7.1 |
| Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme | % | 49.4 | 55.8 | |
| Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten | % | 1.3 | 1.5 | |
| Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten | Jahre | 6.4 | 6.6 | |
| Net Gearing ⁴ | % | 107.6 | 137.2 | |
| Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt | | | | |
| Betriebsergebnis (EBIT) | CHF | 14'855'050 | 13'151'987 | 12.9 |
| Betriebsergebnis vor Steuern | CHF | 10'754'872 | 9'236'278 | 16.4 |
| Reingewinn | CHF | 8'351'493 | 7'350'964 | 13.6 |
| ROE ³ (gewichtet) | % | 4.1 | 3.9 | |
| PORTFOLIOKENNZAHLEN | | | | |
| Immobilienbestand (Marktwert) | CHF | 574'920'000 | 449'920'000 | 27.8 |
| Anzahl Liegenschaften | Objekte | 49 | 42 | 16.7 |
| Ø Marktwert | CHF | 11'733'061 | 10'712'381 | 9.5 |
| Wohneinheiten | Einheiten | 1'382 | 1'165 | 18.6 |
| Netto-Soll-Mietertrag ⁵ | CHF | 26'355'911 | 21'682'418 | 21.6 |
| Bruttorendite ⁵ | % | 4.6 | 4.8 | |
| Nettorendite ⁵ | % | 3.7 | 3.9 | |
| Leerstandsquote | % | 5.4 | 6.3 | |
| <i>davon Bestandsliegenschaften</i> | % | 3.3 | 2.3 | |
| <i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i> | % | 0.9 | 2.6 | |
| <i>davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)</i> | % | 1.2 | 1.4 | |
| ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE | | | | |
| Marktwert (Projekte)⁶ | CHF | 38'170'000 | 58'630'000 | -34.9 |
| Anzahl Entwicklungs-/Neubauprojekte | Objekte | 2 | 3 | -33.3 |
| Ø Marktwert | CHF | 19'085'000 | 19'543'333 | -2.3 |
| Wohneinheiten | Einheiten | 74 | 108 | -31.5 |
| Netto-Soll-Mietertrag ⁶ | CHF | 1'446'240 | 2'477'576 | -41.6 |
| Bruttorendite ⁶ | % | 3.8 | 4.2 | |
| Nettorendite ⁶ | % | 3.4 | 3.8 | |
| AKTIENKENNZAHLEN | | | | |
| Aktienkurs | CHF | 14.75 | 14.90 | -1.0 |
| Total Namenaktien | CHF | 18'923'521 | 14'192'641 | 33.3 |
| Nennwert pro Aktie | CHF | 6.00 | 6.00 | - |
| Börsenkapitalisierung | CHF | 279'121'935 | 211'470'351 | 32.0 |
| Ausschüttung pro Aktie ⁷ | CHF | 0.40 | 0.40 | - |
| Net Asset Value (vor latenten Steuern) ⁸ | CHF | 15.24 | 14.94 | 2.0 |
| Net Asset Value (nach latenten Steuern)⁸ | CHF | 14.45 | 14.13 | 2.3 |
| Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ⁹ | CHF | 0.86 | 1.00 | -14.0 |
| Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ⁹ , ohne Neubewertungseffekt | CHF | 0.56 | 0.52 | 7.7 |

¹ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste

² Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

³ Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

⁴ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

⁵ Gemäss Jahresendbewertung von Jones Lang LaSalle AG

⁶ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle AG (Mieterträge im Jahr 01)

⁷ Für das Geschäftsjahr 2017: Antrag an die GV vom 11. April 2018: Ausschüttung aus KER (CHF 0.40 pro Aktie)

⁸ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

⁹ Earnings per Share (Gewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien) / unverwässert, verwässert



Diese Publikation stellt weder ein Angebot zum Kauf oder zur Zeichnung von Aktien der Fundamenta Real Estate AG dar, noch gilt sie als Prospekt in Sinne des anwendbaren schweizerischen Rechts.

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. Dieses Dokument stellt keinen Prospekt im Sinne von Art. 652a und/oder 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts oder des Kotierungsreglementes der BX Berne eXchange dar. Diese Medienmitteilung stellt in keinem Land oder gegenüber keiner Person ein Angebot zum Verkauf oder eine Aufforderung zum Kauf von Aktien der Fundamenta Real Estate AG dar, sofern ein solches Angebot oder eine solche Aufforderung verboten wäre oder nicht genehmigt ist.