

MEDIENMITTEILUNG

Zug, 13. September 2019

Fundamenta Real Estate AG Markante Steigerung des Reingewinns im Geschäftshalbjahr 2019

Die wichtigsten Kennzahlen im Überblick

Stand 30. Juni 2019

- **Steigerung des Reingewinns um 54.2% auf CHF 10.09 Mio.**
- **Steigerung des Reingewinns ohne Neubewertungseffekt um 31.3% auf CHF 6.61 Mio.**
- **Liegenschaftsertrag erhöht sich um 14.6% auf CHF 14.28 Mio. bei einer Wohnquote von 92.1%**
- **Substantielle Reduktion der Leerstandsquote auf 3.4%**
- **Portfolio wächst um 9.4% auf einen Bilanzwert von CHF 819.02 Mio.**
- **Solide Finanzierungsstruktur mit durchschnittlichen Zinskosten von 1.0% bei einer Anbindungsdauer von 5.1 Jahren**

Ergebnis Geschäftshalbjahr 2019

Per 30. Juni 2019 konnte ein Reingewinn von CHF 10.09 Mio. und damit eine Steigerung von 54.2% zur Vorjahresperiode (CHF 6.54 Mio.) verzeichnet werden, was einer Eigenkapitalrendite von 4.5% (Vorjahresperiode 4.3%) entspricht. Die deutliche Verbesserung des operativen Ergebnisses und ein auf den Anlageimmobilien erzielter Neubewertungseffekt haben zu diesem guten Resultat geführt. Aufgrund der Steuerreform (STAF) mit Steuersatzsenkungen auf kantonaler Ebene reduzierten sich die latenten Steuerverbindlichkeiten einmalig um CHF 0.75 Mio. Operativ erwirtschaftete die Gesellschaft einen um 31.3% höheren Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) von CHF 6.61 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.03 Mio.). Dies dank der aktiven Portfolio-Bewirtschaftung mit selektiven Zukäufen, direkter Einflussnahme auf die Ertragslage, Kosteneffizienzen und Risikomanagement.

Die Review und Bewertung ausgewählter Bestandsliegenschaften durch Jones Lang LaSalle (JLL) führte zu einem Erfolg aus Neubewertung der Anlageimmobilien (vor latenten Steuern) von insgesamt CHF 4.34 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.90 Mio.). Davon entfielen 1.04 Mio. auf laufende Entwicklungsprojekte sowie CHF 0.95 Mio. auf erfolgreich umgesetzte sowie laufende Repositionierungen von Bestandsliegenschaften.

Durch den planmässigen und selektiven Portfolio-Ausbau erhöhte sich der Liegenschaftsertrag aus Vermietung um 14.6% auf CHF 14.28 Mio. (Vorjahresperiode CHF 12.46 Mio.). Der Fokus der Investitionen lag dabei unverändert auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der bereits hohe Mietanteil konnte leicht von 91.7% (Vorjahresperiode) auf 92.1% erhöht werden. Die Leerstandsquote reduzierte sich deutlich auf 3.4% (Vorjahresperiode 5.1%).

Am Ende der Berichtsperiode resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 15.69 pro Aktie (Vorjahr CHF 15.74). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 14.80 (Vorjahr CHF 14.90). Dabei muss die im April der Berichtsperiode erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.50 pro Aktie mitberücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftshalbjahr 2019 um CHF 0.40 oder 2.7%, der gewichtete Gewinn pro Aktie wiederum um 14.3% auf CHF 0.40 (Vorjahresperiode CHF 0.35). Ohne Neubewertungseffekt wurde ein gewichteter Gewinn pro Aktie von CHF 0.26 erzielt.

Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Kapitalerhöhung (Ausübung Mehrzuteilungsoption im Januar 2019), Ausschüttung und erwirtschafteter Reingewinn führten am Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 370.68 Mio. (Vorjahr CHF 369.27 Mio.), was einer soliden Eigenkapitalquote von 44.8% (Vorjahr 48.8%) entspricht.

In der Berichtsperiode wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von CHF 48.43 Mio. neu strukturiert. Damit konnte die Asymmetrie der Zahlungsströme wiederhergestellt werden. Die Gesellschaft wird damit bei rund 67% des gesamten IRS-Volumens nicht mehr zusätzlich von Negativzinsen belastet.

Mit dem Erwerb weiterer Renditeliegenschaften und der phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte ist das zinspflichtige Fremdkapital auf CHF 423.44 Mio. (Vorjahr CHF 355.56 Mio.) angestiegen. Dank eines aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten bei steigendem Fremdkapitalbedarf auf 1.0% (Vorjahr 1.2%) gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) lag bei 5.1 Jahren (Vorjahr 6.0 Jahre).

Am Bilanzstichtag waren 57% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hauptsächlich durch über 16 Jahre gestaffelte Festhypotheken und Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) fest angebunden.

Portfolio-Ausbau

Im Geschäftshalbjahr 2019 hat die Gesellschaft das Immobilien-Portfolio mit drei weiteren Liegenschaften in den Kantonen Zürich, Bern und Aargau sowie einem Entwicklungsprojekt in Zofingen gezielt ergänzt. Die neu erworbenen Bestandsliegenschaften weisen einen Marktwert von CHF 48.29 Mio. auf. Unter Berücksichtigung der insgesamt vier Entwicklungsprojekte in Zürich, Schlieren und Zofingen umfasste das Immobilienportfolio am Ende der Berichtsperiode insgesamt 63 Liegenschaften mit 1'782 Wohneinheiten.

Portfolio-Zusammensetzung per 30. Juni 2019:

	30.06.2019		31.12.2018	
Renditeliegenschaften ⁽¹⁾	CHF	759.97 Mio.	CHF	704.65 Mio.
Entwicklungen ⁽²⁾	CHF	59.05 Mio.	CHF	43.97 Mio.
Total Immobilien-Portfolio ⁽³⁾	CHF	819.02 Mio.	CHF	748.62 Mio.

⁽¹⁾ Marktwert Anlageimmobilien (Bewertung per 30. Juni 2019 bzw. per 31. Dezember 2018)

⁽²⁾ Bilanzwert Entwicklungen: fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

⁽³⁾ Renditeliegenschaften (Anlageimmobilien) und Entwicklungsprojekte

Ausblick

Die Gesellschaft erwarb im dritten Quartal 2019 eine weitere Bestandsliegenschaft in Männedorf (ZH) mit einem Marktwert von CHF 17.55 Mio. Das Bestandes-Portfolio erhöhte sich damit auf einen Marktwert von CHF 777.52 Mio. mit einem jährlichen Netto-Soll-Mietertrag von CHF 32.41 Mio.

Die Gesellschaft wird den Portfolio-Ausbau und insbesondere das aktive Bestandes-Management gezielt fortführen. Die Repositionierungen in Zürich und Luzern sollen planmässig im 2. Geschäftshalbjahr 2019 abgeschlossen werden. Weitere Vorhaben in Basel, Bern und Zürich sind in fortgeschrittener Planung. Mit den Repositionierungen wird die Portfolio-Substanz langfristig und nachhaltig gefestigt und die Ertragslage weiter gestärkt.

Die Entwicklungsprojekte in Zürich und Schlieren werden planmässig realisiert, wobei die Fertigstellung des Projekts an der Geibelstrasse in Zürich für das 1. Quartal 2020 vorgesehen ist. Für das Projekt in Schlieren wurde die rechtskräftige Baubewilligung im Januar 2019 erteilt. Der Bau soll im 4. Quartal 2020 fertiggestellt werden.



Das Baugesuch für einen Neubau für das im Dezember 2018 erworbene Entwicklungsprojekt in Zürich (Mutschellenstrasse) wurde im 2. Quartal 2019 eingereicht. Zurzeit rechnen wir mit einer Fertigstellung im 4. Quartal 2021. Im Februar 2019 konnte die Gesellschaft ein weiteres baubewilligtes Entwicklungsprojekt in Zofingen erwerben. Der Baustart erfolgte im Mai 2019 und die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2021 geplant. Die insgesamt vier Entwicklungsprojekte umfassen 147 Wohneinheiten mit einem erwarteten Soll-Mietertrag (aktuelle Projektschätzung oder Akquisitionsbewertung) von jährlich rund CHF 3.12 Mio.

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft ist zuversichtlich, die angestrebten Zielwerte auch im Geschäftsjahr 2019 zu erreichen.

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

Gesellschaft | Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Dr. Andreas Spahni, Präsident & 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

Publikation Jahresabschluss 2019	13. März 2020
Generalversammlung	08. April 2020
Publikation Halbjahresbericht 2020	11. September 2020

Berichterstattung

Der ausführliche Halbjahresbericht 2019 kann am Sitz der Gesellschaft angefordert werden oder ist unter www.fundamentarealestate.ch als PDF-Download verfügbar.

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment in der Deutschschweiz. Die Anlagen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit nachhaltigen Mieteinnahmeperspektiven, guten Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial.

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)

FINANZKENNZAHLEN		01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	Δ in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	14'283'358	12'461'711	14.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien & Entwicklungen ²	CHF	4'343'715	1'901'845	128.4
Betriebliches Ergebnis	CHF	13'723'725	10'210'551	34.4
Gewinn vor Steuern	CHF	11'669'753	8'249'025	41.5
Reingewinn	CHF	10'094'306	6'544'707	54.2
ROE³ (gewichtet)	%	4.5	4.3	
		30.06.2019	31.12.2018	
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	827'707'756	755'950'282	9.5
Eigenkapital	CHF	370'676'964	369'266'766	0.4
Eigenkapitalquote	%	44.8	48.8	
Fremdkapital	CHF	457'030'792	386'683'516	18.2
Fremdkapitalquote	%	55.2	51.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	423'435'275	355'557'275	19.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	51.2	47.0	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.0	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5.1	6.0	
Net Gearing ⁴	%	113.9	95.8	
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt		01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	
Betriebliches Ergebnis	CHF	9'380'011	8'308'706	12.9
Gewinn vor Steuern	CHF	7'326'039	6'347'180	15.4
Reingewinn	CHF	6'607'172	5'031'207	31.3
PORTFOLIOKENNZAHLEN		30.06.2019	31.12.2018	
Renditeigenschaften (Marktwert)⁵	CHF	759'970'000	704'650'000	7.9
Anzahl Liegenschaften	Objekte	59	56	5.4
Wohneinheiten	Einheiten	1'635	1'526	7.1
Netto-Soll-Mietertrag ⁵	CHF	31'832'095	30'018'990	6.0
Bruttorendite ⁵	%	4.2	4.3	
Nettorendite ⁵	%	3.4	3.4	
		01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	
Leerstandsquote	%	3.4	5.1	
Entwicklungen		30.06.2019	31.12.2018	
Bilanzwert⁶	CHF	59'053'738	43'967'373	34.3
Anzahl Entwicklungsprojekte	Objekte	4	3	33.3
Wohneinheiten	Einheiten	147	96	53.1
Total Immobilienportfolio	CHF	819'023'738	748'617'373	9.4
Anzahl Liegenschaften	Objekte	63	59	6.8
Ø Bilanzwert	CHF	13'000'377	12'688'430	2.5
Wohneinheiten	Einheiten	1'782	1'622	9.9
AKTIENKENNZAHLEN		30.06.2019	31.12.2018	
Aktienkurs	CHF	14.15	14.50	-2.4
Total Namenaktien	Anzahl	25'052'361	24'781'361	1.1
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Börsenkapitalisierung	CHF	354'490'908	359'329'735	-1.3
Ausschüttung pro Aktie ⁷	CHF	-	0.50	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern) ⁸	CHF	15.69	15.74	-0.3
Net Asset Value (nach latenten Steuern)⁸	CHF	14.80	14.90	-0.7
		01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	
Ergebnis pro Namenaktie ⁹	CHF	0.40	0.35	14.3
Ergebnis pro Namenaktie ⁹ , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.26	0.27	-3.7

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

² Marktwertveränderungen 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 Bewertung per 30. Juni 2019 (Diskontrate 3.09% (real)) von JLL AG

⁶ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

⁷ Für das Geschäftsjahr 2018: Ausschüttung aus KER (CHF 0.50 pro Aktie): Auszahlung per 26. April 2019

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

⁹ Gewinn 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.

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.