

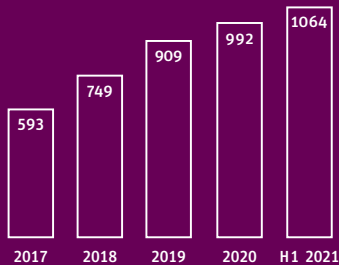
halbjahr 2021 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
DATEN UND FAKTEN
ZUM 1. HALBJAHR 2021

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

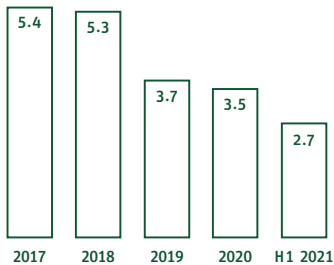
PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



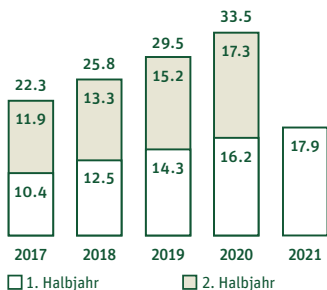
LEERSTAND

in %, periodenbezogen



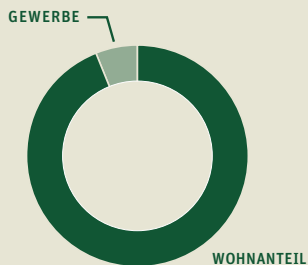
NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste
in CHF Mio.



WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag



IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

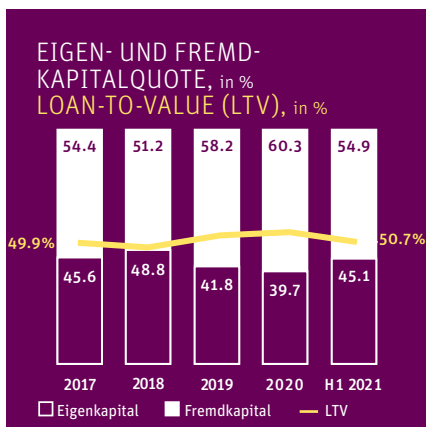
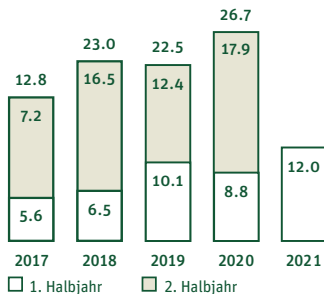
		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1063610	991940	+7.2%
Liegenschaften	Anzahl	68	65	+3
Wohneinheiten	Anzahl	1983	1910	+73
Leerstandsquote	%	2.7	3.5	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter

EIGENKAPITALRENDITE ROE annualisiert

4.7%

REINGEWINN in CHF Mio.



ECKDATEN FINANZIERUNG

0.8%

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

7.7 JAHRE

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

FINANZKENNZAHLEN

		H1 2021	H1 2020	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	17 909	16 185	+10.6%
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	5 257	2 477	+112.2%
Reingewinn	TCHF	11 998	8 777	+36.7%
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.7	4.3	
Reingewinn ohne Neubewertung	TCHF	8 005	7 536	+6.2%
		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Eigenkapital	TCHF	483 997	397 256	+21.8%
Eigenkapitalquote	%	45.1	39.7	
Loan-to-value (LTV)	%	50.7	56.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	0.8	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.7	7.7	

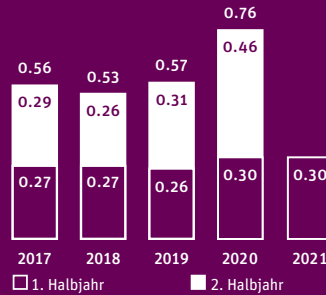
HIGHLIGHTS AKTIE

TOTAL RETURN (TR) H1 2021 Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

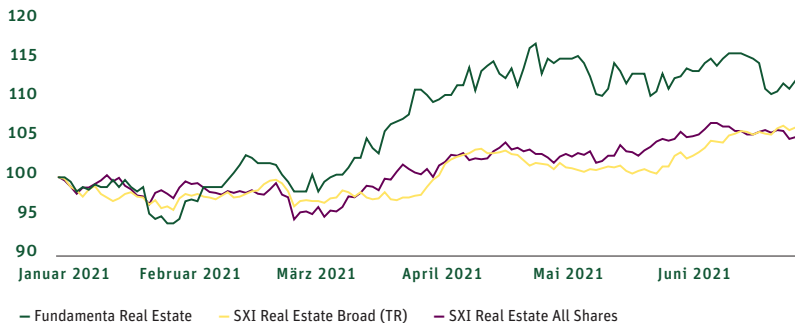
8.9%

Quelle: Bloomberg

REINGEWINN PRO AKTIE ohne Neubewertung, in CHF Mio.



AKTIENPERFORMANCE (TR) H1 2021 indexiert, 01.01.2021 = 100



AKTIENKENNZAHLEN

		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Börsenkapitalisierung	TCHF	574 200	455 953	+25.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	19.10	18.20	+4.9%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	16.10	15.86	+1.5%
Prämie	%	18.6	14.8	
		H1 2021	H1 2020	Δ
Reingewinn pro Aktie	TCHF	0.45	0.35	+28.6%
Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung	TCHF	0.30	0.30	±0.0%

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter

- 02** Aktionärsbrief
- 04** Rückblick: Naturnah, modern und nachhaltig
- 06** Ausblick: Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen
- 08** Überblick Immobilienportfolio
- 10** Bilanz (Swiss GAAP FER)
- 11** Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)
- 12** Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Dynamisch und ertragsstark

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Fundamenta Real Estate hat im 1. Halbjahr 2021 das Portfolio planmässig ausgebaut, laufende Projekte fertiggestellt und am Markt erfolgreich neues Kapital aufgenommen.

LEERSTAND AUF REKORDTIEF

Obwohl die Gesellschaft im Dezember 2020 drei Liegenschaften veräussert hatte, erhöhte sich der Mietertrag im 1. Halbjahr 2021 gegenüber der Vorjahresperiode um 10.6% auf CHF 17.9 Mio. Die Zunahme wurde durch die Fertigstellung von fünf Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten sowie durch die Akquisition von fünf Liegenschaften in den letzten zwölf Monaten ermöglicht. Die Leerstandsquote reduzierte sich von 3.9% auf 2.7%. Die rekordtiefe Quote ist das Ergebnis einer aktiven Bewirtschaftung und der hohen Vermietungsraten, denen Fundamenta Real Estate bei Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten schon in einer sehr frühen Phase viel Bedeutung beimisst.

Der Reingewinn konnte um 36.7% auf CHF 12.0 Mio. (CHF 8.8 Mio.) gesteigert werden. Das kräftige Wachstum resultiert aus einer soliden operativen Entwicklung und einem gestiegenen Neubewertungserfolg von CHF 5.3 Mio. (CHF 2.5 Mio.). Der operative Reingewinn ohne Neubewertung erhöhte sich um 6.2% auf CHF 8.0 Mio. (CHF 7.5 Mio.). Zur positiven Entwicklung hat unter anderem die unterproportionale Erhöhung des Betriebsaufwands beigetragen.

Per 30. Juni 2021 hat das Portfolio von Fundamenta Real Estate mit CHF 1 063.6 Mio. erstmals einen Wert von über einer Milliarde Franken erreicht. Ende 2020 war das Portfolio mit CHF 991.9 Mio. bewertet. Die Bestandsliegenschaften wiesen einen Wert von CHF 1 031.8 Mio. (CHF 948.3 Mio.) auf.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 17.24 pro Aktie (CHF 17.11 per 31.12.2020). Nach latenten Steuern erreichte der NAV CHF 16.10 pro Aktie (CHF 15.86). Trotz der Ausgabe neuer Aktien konnte der Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung im Vergleich zur Vorjahresperiode auf einem Niveau von CHF 0.30 gehalten werden.

HOHE MARKTAKZEPTANZ DANK

NEUWERTIGEM WOHNRAUM

Das Neubauprojekt für drei Wohngebäude in Zofingen sowie die sanierte Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse in Zürich konnten in der Berichtsperiode planmässig ins Portfolio überführt werden. Die im Rahmen der Kapitalerhöhung anvertrauten Mittel werden strategiekonform in den Ausbau und die Weiterentwicklung des Portfolios investiert. An der Berninastrasse 58 in Zürich erwarb die Gesellschaft ein 2018 erstelltes Gebäude mit 22 Wohnungen. In Basel konnten die Gebäude Clarastrasse 54 und Clarahofweg 47 mit Baujahr 2020 erworben werden. Sie umfassen 31 Wohnungen und Gewerbeflächen an erstklassiger innenstädtischer Lage. Neu im Portfolio ist auch die Bestandsliegenschaft an der Oberdorfstrasse 19/21 in Dietikon (ZH). Sie wurde 1955 erstellt und wird in den nächsten Jahren umfassend saniert. Zudem hat der Verwaltungsrat ein Budget zur möglichen Repositionierung weiterer Bestandsliegenschaften gesprochen.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG ERNEUT OHNE PERSÖNLICHE TEILNAHME

Die Aktionärinnen und Aktionäre genehmigten alle Anträge des Verwaltungsrats. Dazu gehört die Schaffung von genehmigtem Kapital für die geplante Kapitalerhöhung sowie die Ausschüttung einer um 10% erhöhten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie. Wie im Vorjahr verhinderten bundesrätliche Covid-19-Anordnungen eine persönliche Teilnahme der Aktionäre. Sie hatten nur die Möglichkeit, ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrzunehmen.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und hofft, sie an der nächsten ordentlichen Generalversammlung wieder persönlich begrüssen zu dürfen.

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

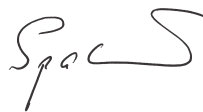
Der Verwaltungsrat hat Anfang Jahr den nächsten Wachstumsschritt eingeleitet. Das Portfolio soll durch Entwicklungen im Bestand sowie durch selektive Akquisitionen ausgebaut werden und mit einem Volumen von deutlich über einer Milliarde Schweizer Franken nochmals an Stabilität und Attraktivität gewinnen. Ende April 2021 konnte die Gesellschaft eine weitere Kapitalerhöhung im maximalen Umfang erfolgreich abschliessen. Dabei wurden 5010472 neue Aktien mit einem Nettoerlös von rund CHF 88.5 Mio. platziert. Durch die Ausübung der Bezugsrechte und die partiellen Festübernahmen wurden sämtliche neuen Aktien von bestehenden Investoren gezeichnet. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft liegt nun deutlich über einer halben Milliarde Schweizer Franken.

KONSEQUENTER NACHHALTIGKEITSKURS

Im Geschäftsbericht 2020 hat Fundamenta Real Estate ihre Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten Zielen (Absenkungspfade Energie und CO₂, Anteil erneuerbare Energie usw.) präzisiert. Im 1. Halbjahr 2021 hat die Gesellschaft die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien weiter verstärkt und damit die Attraktivität sowie die langfristige Marktfähigkeit des Portfolios erhöht.

SOLIDE GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN EINEM HERAUSFORDERNDEN UMFELD

Das Marktumfeld mit steigenden Immobilienpreisen und sinkenden Renditen bedeutet für die weitere Entwicklung des Portfolios eine Herausforderung. Die Fundamenta Real Estate ist operativ und strategisch jedoch gut aufgestellt, um die solide Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen zu können. Der Aktienkurs hat sich in den ersten sechs Monaten 2021 erfreulich entwickelt und lag Ende Juni 2021 dividendenbereinigt 8.9% über Vorjahresniveau.



Dr. Andreas Spahni
Präsident des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des Verwaltungsrats

Naturnah, modern und nachhaltig

Lassen sich 52 neu erstellte Klein- und Kleinstwohnungen in Zofingen zu Konditionen vermieten, welche die Renditevorstellung der Fundamenta Real Estate erfüllen? Die intensive Bautätigkeit und die vergleichsweise hohen Leerstände in der Region veranlassten den Verwaltungsrat erst einmal zur gebotenen Zurückhaltung, als er im Januar 2019 den Erwerb des Neubauprojekts Riedtalstrasse 18a/b und 20a in Zofingen zu beurteilen hatte. Die Qualität des Projekts, die nachhaltige Bauweise mit Minergie-Zertifizierung sowie das eruierte moderate Mietzinsniveau führten schliesslich zu einem positiven Entscheid.

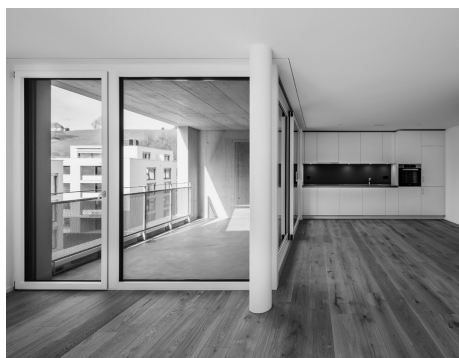
Nun war das Asset-Management-Team der Fundamenta Group gefordert. Den Profis war von Anfang an bewusst, dass die Marketingstrategie neben der sorgfältigen Begleitung der Bauphase ein zentraler Erfolgsfaktor sein würde. Im Hinblick auf den geplanten Erstbezug in Etappen von März bis Mai 2021 wurde die Vermarktung deshalb bereits im Sommer 2020 initiiert. Im Oktober 2020 konnte dann mit der Vermarktung gestartet werden.

Die bevorzugte Lage am Waldrand, die klare Architektur der drei Gebäude, die durchdachten Grundrisse und die stilsichere Materialisierung der Wohnungen sprachen für eine jüngere, natur- und ortsverbundene Zielgruppe. Damit war klar, dass die Ansprache primär über die digitalen Medien und Kanäle zu erfolgen hatte. Eine eigens erstellte Projekt-Website bot eine Fülle an Detailinformationen und erlaubte den Interessenten den Zugriff auf alle relevanten Dokumente sowie die digitale Anmeldung zur Wohnungsmiete.

Für die Kontakte mit den Mietinteressenten wurde bewusst ein erfahrener Partner vor Ort eingeschaltet. Dieser betreute die Interessenten individuell und führte Einzelbesichtigungen durch. Noch vor Ende 2020 hatten 33 Interessenten einen Mietvertrag unterschrieben. Nach einer Vermarktungsdauer von sechs Monaten waren alle 52 Wohnungen vermietet. Sie konnten den Mietern termingerecht übergeben werden. Seither ergänzen die drei Neubauten das Bestandsportfolio der Fundamenta Real Estate und tragen zur Diversifikation der Assets bei.



RÜCKBLICK



Die grosszügigen Aussenflächen der Loggien, Gartensitzplätze und Dachterrassen erhöhen den Wohnkomfort.

Die selbstbewusste architektonische Formsprache ist auch im Treppenhaus präsent.



Ein Blick durch die raumhohen Fenster der neuen Wohnungen in Zofingen macht die Nähe zur Natur offensichtlich.

Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen

Das Berner Marzili-Quartier hat nicht nur dem schweizweit bekannten Flussbad gleich unterhalb des Bundeshauses den Namen gegeben. Es beheimatet auch verschiedenste Kultureinrichtungen, Konzertlokale und Bildungseinrichtungen. Kein Wunder gilt das Quartier im Berner Stadtleben als hipper Treffpunkt, der insbesondere Junge und Junggebliebene anzieht. Wohnen im Marzili ist begehrt.

Nicht weit des Marzilibades, an der Sulgeneckstrasse 64 am Ende der Monbijoubücke, erwarb die Fundamenta Real Estate im Jahr 2016 eine Liegenschaft mit Wohnungen und Gewerbeflächen. Das Gebäude aus dem Jahr 1967 hatte einen hohen Investitionsbedarf. Schon beim Erwerb war klar, dass das Objekt einer Totalsanierung unterzogen werden muss, weshalb 2018 das Projekt angegangen wurde. Im Frühjahr 2021 war es so weit und es wurde mit den Sanierungsarbeiten gestartet.

Bei der Planung wurde dem Nachhaltigkeitsaspekt grosse Beachtung geschenkt. So wurde der Dämmperimeter erweitert. Alle Aussenwände sowie das Treppenhaus werden fachmännisch gedämmt. Zudem erfolgt ein kompletter Fensterersatz. Bei den Balkonen werden die Flanken zusätzlich gedämmt, um Wärmebrücken zu reduzieren und somit der Schimmelbildung vorzubeugen. Auf die Ölheizung wird bereits verzichtet. Die Liegenschaft ist seit 2016 an den Fernwärmeverbund Marzili angeschlossen.

Die gelungene und effiziente Raumaufteilung der bestehenden Wohnungen in der Liegenschaft bleibt unverändert. Die Attraktivität der Wohnungen von durchschnittlich 40 m² erhöht sich durch die Modernisierung der Innenräume und eine zeitgemässe Materialisierung – sichtbar und erlebbar.

Die Wohnungen richten sich an eine junge, urbane Mieterschaft, welche die Vorzüge des Marzili-Quartiers nutzen möchte, aber auf modernen und bezahlbaren Wohnkomfort nicht verzichten will. Per November 2021 sollen die kernsanierten Kleinwohnungen bezugsbereit sein.

AUSBlick





AUSBLICK



Neue Fenster, umfassende Dämmungen und der Anschluss an den Fernwärmeverbund Marzili erhöhen die Nachhaltigkeit des Gebäudes beträchtlich.



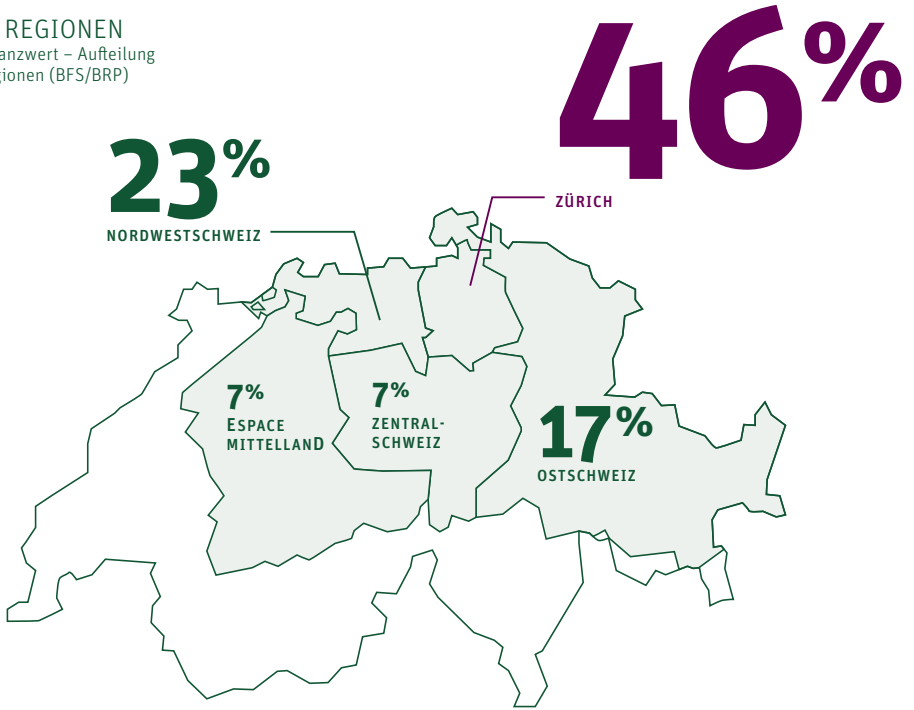
Das Gebäude an der Sulgeneckstrasse im Berner Marzili-Quartier wird totalsaniert.



Überblick Immobilienportfolio

NACH REGIONEN
Nach Bilanzwert – Aufteilung
Grossregionen (BFS/BRP)

IMMOBILIENPORTFOLIO



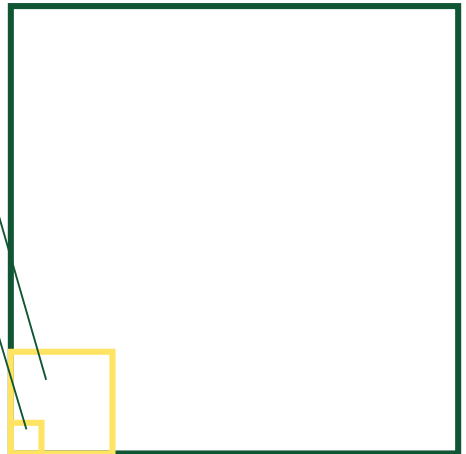
4.4%

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

1.5%

DURCHSCHNITTLICHE GRÖSSE
PRO OBJEKT IM PORTFOLIO

Objektgrösse in % des Marktwerts der
Bestandsliegenschaften



STRATEGIE-MATRIX

FGCH Scoring-Modell, im Verhältnis zum Bilanzwert

63%

AKTIV HALTEN

23%

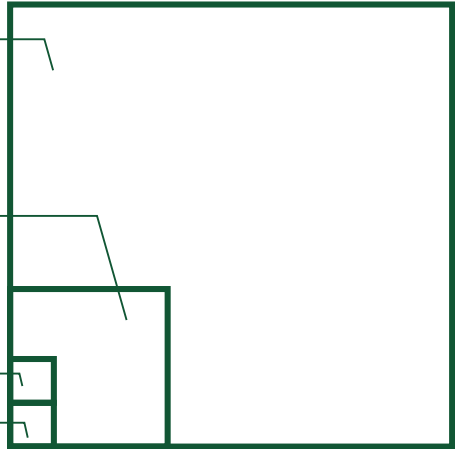
AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN

7%

ENTWICKELN

7%

REPOSITIONIEREN



IMMOBILIENPORTFOLIO

ENTWICKLUNGSPROJEKTE UND REPOSITIONIERUNGEN (LAUFENDE VORHABEN)¹

2021

2022

ZÜRICH (MUTSCHELLENSTRASSE)

ST. GALLEN (ZÜRCHERSTRASSE)

BERN (SULGENECKSTRASSE)

ZÜRICH (BADENERSTRASSE)



¹ INDIKATIVER ZEITPLAN

Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	975	2 270
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5 602	4 720
Sonstige Forderungen	1 482	1 482
Aktive Rechnungsabgrenzung	392	293
UMLAUFVERMÖGEN	8 451	8 765
Anlageimmobilien	1 031 830	948 300
Entwicklungen	31 780	43 640
Aktive latente Ertragssteuern	53	-
ANLAGEVERMÖGEN	1 063 663	991 940
AKTIVEN	1 072 114	1 000 705
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 711	1 130
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	9 786	12 491
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7 848	7 401
Passive Rechnungsabgrenzung	3 011	1 080
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL	24 356	22 102
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	529 375	549 834
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	34 386	31 513
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL	563 761	581 347
FREMDKAPITAL	588 117	603 449
Aktienkapital	180 377	150 314
Kapitalreserven	161 736	112 797
Gewinnreserven	141 884	134 145
EIGENKAPITAL	483 997	397 256
PASSIVEN	1 072 114	1 000 705

Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

in TCHF	H1 2021	H1 2020
Netto-Ist-Mietertrag	17 909	16 185
Andere betriebliche Erträge	24	7
BETRIEBSERTRAG	17 933	16 192
Liegenschaftsaufwand	-2 371	-2 237
Verwaltungsaufwand	-3 592	-3 259
BETRIEBSAUFWAND	-5 963	-5 496
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	5 257	2 477
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	8	-
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)	17 235	13 173
Finanzergebnis	-2 418	-2 133
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)	14 817	11 040
Ertragssteuern	-2 819	-2 263
REINGEWINN	11 998	8 777
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	0.45	0.35

ERFOLGSRECHNUNG

Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

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.

Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes strebt die Gesellschaft an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen. Dazu kombiniert sie ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung.

Ein auf die Nachfrage ausgerichtetes Wohnportfolio zeichnet sich durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturreistenz und folglich durch nachhaltige Mieteinnahmen aus. Stetige Ertragsströme sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine hohe Kontinuität der Ausschüttungen an die Aktionäre.

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen ist die Fundamenta Real Estate in ein ausgesprochen marktnahes und nachfrageorientiertes Portfolio investiert. Angesichts des gesellschaftlichen Trends zu Individualisierung und damit verbunden zu Single- und Kleinhaushalten fokussiert sich die Gesellschaft auf kompakte Wohnungen mit geringer Zimmerzahl. Rund 75% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft verfügen über maximal drei Zimmer. 89% der Wohnungen haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

Die Liegenschaften der Fundamenta Real Estate sind über die ganze Deutschschweiz verteilt. Neben einer breiten geografischen Diversifikation achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende Juni 2021 verteilte sich das Portfolio auf 68 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 1063.6 Mio.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr. Der Delegierte des Verwaltungsrats verantwortet die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt.

Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur hat die Fundamenta Real Estate das Asset Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der Fundamenta Group (FGCH) übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die rund 40 Expertinnen und Experten der Fundamenta Group bieten ihren Kunden integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen: von der Akquisition über die Immobilienentwicklung bis hin zur Objekt- und Portfoliobewirtschaftung an. Über einen ganzheitlichen Managementansatz und die gelebte Bestellerkompetenz setzt das Unternehmen seine Expertise gezielt ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2021 | 16. März 2022
Ordentliche Generalversammlung | 7. April 2022

Impressum

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
www.fundamentarealestate.ch

Projektleitung

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Kommunikationsberatung

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, 8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG, 8008 Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recycling Papier).

Der vorliegende Inhalt des Kompaktberichts zum Geschäftshalbjahr der Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder auszugsweise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Real Estate AG.



Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a
6300 Zug | Schweiz
Telefon +41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

