

## MEDIENMITTEILUNG Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement

Zug, 6. September 2022

### Fundamenta Real Estate AG – Operatives Ergebnis erneut gesteigert

- **Operativer Gewinn steigt überproportional um 17.0% auf CHF 9.4 Mio.**
- **Nettomiettertrag um 12.5% auf CHF 20.2 Mio. erhöht**
- **Immobilienportfolio wächst um 5.8% auf CHF 1'163.3 Mio.**
- **Leerstandsquote auf 1.7% reduziert**

Die Fundamenta Real Estate AG hat den Nettomiettertrag im Geschäftshalbjahr 2022 um 12.5% auf CHF 20.2 Mio. (H1 2021: CHF 17.9 Mio.) erhöht. Durch den Erwerb von fünf Liegenschaften und die erfolgreiche Umsetzung von vier Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten in den letzten zwölf Monaten wurden die Mieterträge erneut gestärkt. Der aktive Management-Ansatz trägt weiter Früchte und widerspiegelt sich nicht zuletzt in der sehr tiefen Leerstandsquote von 1.7% (31. Dezember 2021: 2.5%).

#### Kräftige Steigerung des operativen Gewinns

Der operative Gewinn (ohne Neubewertung) erhöhte sich im Vergleich zum Mietertrag überproportional um 17.0% auf CHF 9.4 Mio. (H1 2021: CHF 8.0 Mio.). Dieses operativ sehr erfreuliche Ergebnis ist insbesondere auf das im Vorjahresvergleich unterproportionale Wachstum des Liegenschaftenaufwands und auf einen tieferen Zinsaufwand zurückzuführen. Allerdings fiel auch der Verwaltungsaufwand höher aus. Ursachen waren unter anderem höhere Kapitalsteuern sowie die im Einklang mit dem Portfoliowachstum gestiegenen Management Fee. Die Management Fee wird für das Geschäftsjahr 2023 von derzeit 0.50% p.a. auf 0.40% p.a. des Marktwertes reduziert.

Wie in den Vorjahren hat der unabhängige externe Schätzungsexperte Jones Lang LaSalle AG für die Halbjahresberichterstattung rund einen Drittel der Renditeliegenschaften sowie das abgeschlossene Entwicklungsprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich bewertet. Der Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) lag per 30. Juni 2022 bei CHF 2.1 Mio. (H1 2021: CHF 5.3 Mio.). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz wurde vom Schätzungsexperten per Stichtag auf reale 2.68% (31. Dezember 2021: 2.73%) festgesetzt.

Der Reingewinn von CHF 10.9 Mio. lag aufgrund des tieferen Neubewertungseffekts unterhalb des Vorjahresniveaus von CHF 12.0 Mio. Die annualisierte Eigenkapitalrendite verringerte sich von 4.7% auf 4.1%.



### **Immobilienportfolio ausgebaut**

Das Immobilienportfolio erreichte per Ende Juni 2022 einen Bilanzwert von CHF 1'163.3 Mio. (31. Dezember 2021: CHF 1'099.1 Mio.). Die Erhöhung resultierte aus dem Erwerb von vier Bestandsliegenschaften, der Fertigstellung und Überführung eines Entwicklungsprojekts in den Bestand sowie aus positiven Neubewertungseffekten im Portfolio. Per Stichtag umfasste das Immobilienportfolio 73 Liegenschaften.

### **Nachhaltigkeit im Zentrum der Aktivitäten**

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie wurden weitere ganzheitliche Massnahmenpakete zur Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele initiiert und/oder umgesetzt. Sämtliche Massnahmen und Weichenstellungen sind auf die Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen ausgerichtet. Insbesondere die seit Jahren angestrebte Reduktion der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität zeigt im Kontext der aktuellen Versorgungslage ihre eminente Wichtigkeit.

Nachhaltigkeit ist im integralen Asset Management-Ansatz der Gesellschaft von zentraler Bedeutung. Um dies zu unterstreichen hat der Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, per 1. April 2022 einen ESG Real Estate-Verantwortlichen mit einem umfassenden Leistungsausweis in die Organisation aufgenommen.

### **Attraktive Finanzierung trotz geändertem Marktumfeld**

Das Eigenkapital reduzierte sich per Bilanzstichtag auf CHF 495.3 Mio. (31. Dezember 2021: CHF 500.9 Mio.). Die Ausschüttung an die Aktionäre wurde dabei durch den Gewinn im 1. Halbjahr 2022 teilweise kompensiert. Gleichzeitig erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten insbesondere aufgrund des Portfolioausbaus um CHF 61.2 Mio. auf CHF 626.1 Mio. (CHF 564.9 Mio.). Davon sind per Mitte Jahr 65.7% fest angebunden (74.3%). Der durchschnittliche Zinssatz belief sich trotz den Veränderungen im Kapitalmarkt auf unverändert tiefe 0.8% bei einer vergleichsweise langen Restlaufzeit von 6.9 Jahren (8.0 Jahre).

Die Eigenkapitalquote belief sich auf 42.2% (31. Dezember 2021: 45.0%). Der Loan-to-Value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 53.8% (51.4%). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 17.82 pro Aktie (CHF 17.93). Nach latenten Steuern erreichte der NAV einen Wert von CHF 16.48 pro Aktie (CHF 16.66).

### **Unveränderte Dividendenausschüttung**

Die Aktionäre profitierten im ersten Halbjahr 2022 von der Auszahlung einer unveränderten verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie, was gemessen am Aktienkurs per 30. Juni 2022 von CHF 17.25 einer Ausschüttungsrendite von 3.2% entsprach.

### **Ausblick**

Die strukturelle Qualität des Portfolios und die konsequente Umsetzung der Strategie zeigen, dass die Fundamenta Real Estate AG auch in einem fordernden Umfeld solide Resultate erwirtschaften kann. Die Gesellschaft hat im September 2022 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich mit 24 Wohneinheiten erworben. Darüber hinaus sollen in der zweiten Jahreshälfte 2022 sechs Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte vorangetrieben werden. Auch selektive Zukäufe mit Ertragspotenzial werden im weiteren Portfolioausbau geprüft. Die Gesellschaft sieht sich gut aufgestellt, um die definierte Zielsetzung für das laufende Jahr zu erreichen und so weiterhin nachhaltige Werte zu schaffen.



## Weitere Informationen

### Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug

Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

[info@fundamentarealestate.ch](mailto: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](mailto:stefano.sanna@fundamentagroup.com)

Daniel Kuster, Chief Executive Officer, [daniel.kuster@fundamentagroup.com](mailto:daniel.kuster@fundamentagroup.com)

Christian Gätzi, Chief Financial Officer, [christian.gaetzi@fundamentagroup.com](mailto:christian.gaetzi@fundamentagroup.com)

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, [ricardo.ferreira@fundamentagroup.com](mailto:ricardo.ferreira@fundamentagroup.com)

### Agenda

Publikation Jahresabschluss 2022      15. März 2023

Generalversammlung                      05. April 2023

### Online-Berichterstattung

Die Fundamenta Real Estate AG stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Halbjahresbericht 2022 (Komplettbericht) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftshalbjahr 2022 (Kompakt) kann bei der Gesellschaft auch gedruckt angefordert werden. Der Kompaktbericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

[gb.fundamentarealestate.ch](http://gb.fundamentarealestate.ch)

### Fundamenta Real Estate AG

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-Aktiengesellschaften auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz.

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.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Homepage: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

IMMOBILIENPORTFOLIO				
<b>BESTANDSLIEGENSCHAFTEN</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Δ</b>
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	1 163 290	1 072 700	+8.4%
Liegenschaften	Anzahl	73	68	+5
Ø Marktwert	TCHF	15 935	15 775	+1.0%
Wohneinheiten	Anzahl	2 044	1 970	+74
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	150 531	144 539	+4.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	15 130	14 772	+2.4%
Wohnanteil	%	93.6	93.3	
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	42 364	40 260	+5.2%
Bruttorendite <sup>1,2</sup>	%	3.6	3.8	
Nettorendite <sup>1,3</sup>	%	3.0	3.1	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	1.7	2.5	
Diskontsatz (real) <sup>1</sup>	%	2.68	2.73	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Δ</b>
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	-	26 380	-100.0%
Liegenschaften	Anzahl	-	1	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	-	26 380	-100.0%
Wohneinheiten	Anzahl	-	27	-27
<b>TOTAL</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Δ</b>
<b>Bilanzwert Immobilienportfolio</b>	<b>TCHF</b>	<b>1 163 290</b>	<b>1 099 080</b>	<b>+5.8%</b>
<b>Liegenschaften</b>	<b>Anzahl</b>	<b>73</b>	<b>69</b>	<b>+4</b>
Ø Bilanzwert	TCHF	15 935	15 929	+0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	2 044	1 997	+47

1 Gemäss Bewertung 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)

FINANZEN				
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		<b>H1 2022</b>	<b>H1 2021</b>	<b>Δ</b>
<b>Netto-Ist-Mietertrag<sup>1</sup></b>	<b>TCHF</b>	<b>20 150</b>	<b>17 909</b>	<b>+12.5%</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	2 149	5 257	-59.1%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften <sup>3</sup>	TCHF	-	8	
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	15 626	17 235	-9.3%
<b>Reingewinn</b>	<b>TCHF</b>	<b>10 899</b>	<b>11 998</b>	<b>-9.2%</b>
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>4</sup>	%	4.1	4.7	
Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertung und Verkauf	TCHF	13 478	11 978	+12.5%
<b>Reingewinn ohne Neubewertung und Verkauf</b>	<b>TCHF</b>	<b>9 356</b>	<b>8 005</b>	<b>+16.9%</b>
<b>BILANZ</b>		<b>30.06.2022</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>Δ</b>
Bilanzsumme	TCHF	1 173 806	1 114 043	+5.4%
Fremdkapital	TCHF	678 499	613 101	+10.7%
Fremdkapitalquote	%	57.8	55.0	
Eigenkapital	TCHF	495 307	500 942	-1.1%
Eigenkapitalquote	%	42.2	45.0	
Loan-to-Value (LTV) <sup>5</sup>	%	53.8	51.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten <sup>6</sup>	%	0.8	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>7</sup>	Jahre	6.9	8.0	
Net Gearing <sup>8</sup>	%	125.9	111.0	

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 Gewichtetes Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

7 Gewichtetes Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten

(Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

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

AKTIE		H1 2022	31.12.2021	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	17.25	19.45	-11.3%
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	519	585	-11.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	17.82	17.93	-0.6%
Prämie	%	-3.2	8.5	
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	16.48	16.66	-1.1%
Prämie	%	4.7	16.7	
		<b>H1 2022</b>	<b>H1 2021</b>	<b>Δ</b>
Reingewinn pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.36	0.45	-19.4%
Reingewinn pro Aktie - ohne Neubewertung & Verkauf <sup>2</sup>	CHF	0.31	0.30	+3.7%

<sup>1</sup> Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

<sup>2</sup> 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.