



MEDIENMITTEILUNG

Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement

Zug, 15. März 2023

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG ERNEUT STARKES OPERATIVES ERGEBNIS

- **Steigerung des operativen Ergebnisses (ohne Neubewertung) um 12.4% auf CHF 19.9 Mio.**
- **Positive Neubewertungseffekte führen zu einem Reingewinn von CHF 22.3 Mio.**
- **Immobilienportfolio um 10.7% auf CHF 1'216.4 Mio. ausgebaut**
- **Leerstandsquote bei rekordtiefen 1.6%**
- **Netto-Ist-Mietertrag um 10.0% auf CHF 40.9 Mio. erhöht**

Die Fundamenta Real Estate AG hat den Netto-Ist-Mietertrag im Geschäftsjahr 2022 um 10.0% gesteigert und erstmals die 40-Millionen-Marke überschritten (CHF 40.9 Mio. gegenüber Vorjahr CHF 37.2 Mio.). Der Erwerb von sechs Bestandsliegenschaften, der Abschluss eines Entwicklungsprojektes und dessen Überführung in das Portfolio sowie eine erneute Senkung des Leerstandes auf 1.6% (Vorjahr 2.5%) haben dazu beigetragen.

WEITERE FESTIGUNG DER OPERATIVEN ERTRAGSKRAFT

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertung) erhöhte sich von CHF 17.7 Mio. um 12.4% auf CHF 19.9 Mio., womit sich diese Kennzahl im Vergleich zum Mietertrag überproportional erhöhte und eine neue Rekordmarke erzielt werden konnte. Das äusserst erfreuliche Resultat ist insbesondere der Erfolg eines seit Jahren verfolgten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. Dieser wirkte sich sowohl auf die Ertragslage und Kosteneffizienz als auch auf das Risikomanagement positiv aus. Als Folge konnte auch die operative EBT-Marge (ohne Neubewertung) auf 55.1% (Vorjahr 54.0%) weiter erhöht werden.

Der ausgewiesene ordentliche Reingewinn (mit Neubewertung) reduzierte sich im Vorjahresvergleich von CHF 28.9 Mio. auf CHF 22.3 Mio. Dabei konnte das hervorragende operative Ergebnis den reduzierten Erfolg aus Neubewertung (CHF 3.9 Mio. gegenüber Vorjahr CHF 15.3 Mio., vor Steuern) teilweise kompensieren. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 4.6% (Vorjahr 6.5%).

"Unsere Bestrebungen nach einer konsequenten, vorausschauenden Weiterentwicklung des Wohnportfolios zeigen auch dieses Jahr Wirkung. Unser ganzheitlicher Ansatz unter Berücksichtigung von demografischen Entwicklungen, Anforderungen für nachhaltigen Wohnraum und weiteren Marktgegebenheiten haben – trotz turbulenten Marktbedingungen – zu einem erneut erfreulichen Ergebnis geführt", sagt Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats.

IMMOBILIENPORTFOLIO WEITER AUSGEBAUT

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Immobilienportfolio weiter ausgebaut und erreichte dank einem Wachstum von 10.7% gegenüber dem Vorjahr einen Bilanzwert von CHF 1'216.4 Mio. (Vorjahr CHF 1'099.1 Mio.). Die Erhöhung resultiert primär aus der Akquisition von sechs Bestandsliegenschaften sowie einer attraktiven Baulandparzelle und der Fertigstellung eines Entwicklungsprojekts, das ins Portfolio überführt werden konnte.

LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Aufgrund der Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten von 6.2 Jahren (Vorjahr 8.0 Jahre) erhöhte sich der gewichtete durchschnittliche Zinssatz per Stichtag von 0.8% auf 1.1%, während über den gleichen Zeitraum die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins in drei Schritten um gesamthaft 1.75% erhöhte. Über das ganze Berichtsjahr betrachtet belief sich der durchschnittliche Zinssatz auf unverändert 0.8%.

VERBESSERTE ENERGIE- UND CO₂-INTENSITÄT

Fundamenta Real Estate AG verfolgt seit Jahren eine Nachhaltigkeitsstrategie, die eine Wertschöpfung unter Berücksichtigung von breit abgestützten Nachhaltigkeitskriterien begünstigt. Der verfolgte integrale Asset Management-Ansatz schafft dabei optimale Voraussetzungen, um die Potenziale der ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie zu ermitteln, zu quantifizieren und nach Prioritäten umzusetzen.

Zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes hat Fundamenta Real Estate AG Absenkpfade für die Energie- und die CO₂-Intensität festgelegt. Per Stichtag liegen die Ist-Werte für das Immobilienportfolio bei 71 kWh/m² EBF und bei 14 kg CO₂/m² EBF. Dies stellt eine erneute Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (75 kWh/m² EBF bzw. 15 kg CO₂/m² EBF) dar. Ebenso bewegen sich die Ist-Werte der Energie- und CO₂-Intensitäten unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade.

AKTIE DURCH MARKTTRENDS BEEINFLUSST

Nachdem sich der Aktienkurs in den beiden Vorjahren um insgesamt 26.7% erhöht hatte, reduzierte er sich marktbedingt in der Berichtsperiode um -17.2% auf CHF 16.10 (Vorjahr CHF 19.45). Unter Berücksichtigung der im April 2022 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie resultierte eine Gesamtperformance von -14.9% (+10.9%). Die Börsenkapitalisierung belief sich zum Jahresende auf CHF 484.0 Mio. (CHF 584.7 Mio.).

Per 31. Dezember 2022 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 18.26 pro Aktie (Vorjahr CHF 17.93). Nach latenten Steuern erhöhte sich der NAV von CHF 16.66 auf CHF 16.85. Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie aufgrund der Kursentwicklung mit einem Discount von -4.5% (Vorjahr Prämie von +16.7%) gemessen am NAV nach latenten Steuern.



OPERATIVER GEWINN PRO AKTIE ERHÖHT

Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs konnte im Vorjahresvergleich der operative Reingewinn pro Aktie von CHF 0.62 um 6.5% auf CHF 0.66 gesteigert werden. Der gewichtete Gewinn pro Aktie reduzierte sich aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung von CHF 1.02 im Vorjahr auf CHF 0.74.

Für das Geschäftsjahr 2022 beantragt der Verwaltungsrat an der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023 erneut eine Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie. Die Gesellschaft kann die Dividende vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen, wodurch diese verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Die beantragte Ausschüttung von insgesamt CHF 16.5 Mio. entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 74.3%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertung beträgt die Payout Ratio 83.2%, womit die Dividende auch in diesem Jahr vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann. Gemessen am Aktienkurs per Ende Jahr 2022 resultiert eine Ausschüttungsrendite von 3.4%.

AUSBLICK

Die Fundamenta Real Estate AG hat sich im Geschäftsjahr 2022 vertieft mit der Weiterentwicklung ihres Immobilienportfolios beschäftigt. Ihre planmässige Ausrichtung und aktive Bewirtschaftung resultierten erneut in einer soliden Ertragskraft.

Die Gesellschaft wird auch im laufenden Jahr die Weiterentwicklung ihres Portfolios fokussiert vorantreiben. Trotz der vielen Herausforderungen schätzt sie den Markt für Wohnimmobilien weiterhin als resilient ein. Die Gesellschaft sieht sich mit ihrem Strategiefokus "Wohnen" gut aufgestellt, auch weiterhin Mehrwerte zu erzielen und dadurch eine Basis für hohe Ertragskontinuität zu schaffen.

An der kommenden Generalversammlung stellt sich der gesamte Verwaltungsrat zur Wiederwahl. In diesem Zusammenhang hat Herbert Stoop mitgeteilt, dass er an der Generalversammlung 2024 nicht mehr zur Wiederwahl antreten wird. Der Verwaltungsrat hat bereits Massnahmen zur Findung einer geeigneten Besetzung eingeleitet.

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

Daniel Kuster, Chief Executive Officer, daniel.kuster@fundamentagroup.com

Stefano Sanna, Global Head Investor Relations, stefano.sanna@fundamentagroup.com

Christian Gätzi, Chief Financial Officer, christian.gaetzi@fundamentagroup.com

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer, ricardo.ferreira@fundamentagroup.com

AGENDA

Generalversammlung 5. April 2023

Publikation Halbjahresbericht 2023 5. September 2023

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG VOM 5. APRIL 2023

Die ordentliche Generalversammlung findet am 5. April 2023 im Widder Hotel in Zürich statt. Die Einladung wird den stimmberechtigten und im Aktienregister eingetragenen Aktionärinnen und Aktionären



per Post zugestellt und am 15. März 2023 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Daraus sind auch die weiteren vom Verwaltungsrat beantragten Traktanden ersichtlich. Das Aktienregister wird bis am 23. März 2023 um 13:00 Uhr (Schliessung Aktienregister) nachgeführt und bleibt vom 23. März 2023 (ab 13:00 Uhr) bis und mit dem 5. April 2023 geschlossen.

ONLINE-BERICHTERSTATTUNG

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

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.

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

IMMOBLIENPORTFOLIO				
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 190 020	1 072 700	+10.9%
Liegenschaften	Anzahl	75	68	+7
Ø Marktwert	TCHF	15 867	15 775	+0.6%
Wohneinheiten	Anzahl	2 073	1 970	+103
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 768	40 260	+6.2%
Bruttorendite ^{1,2}	%	3.6	3.8	
Nettorendite ^{1,3}	%	2.9	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.6	2.5	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.60	2.73	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Bilanzwert ⁵	TCHF	26 368	26 380	-0.0%
Liegenschaften	Anzahl	1	1	-
Ø Bilanzwert	TCHF	26 368	26 380	-0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	50	27	+23
TOTAL		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%
Liegenschaften	Anzahl	76	69	+7
Ø Bilanzwert	TCHF	16 005	15 929	+0.5%
Wohneinheiten	Anzahl	2 123	1 997	+126

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				
ERFOLGSRECHNUNG		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Netto-Ist-Mietertrag¹	TCHF	40 929	37 221	+10.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwickl	TCHF	3 864	15 281	-74.7%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	31 610	40 030	-21.0%
Reingewinn	TCHF	22 267	28 943	-23.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	4.6	6.5	
Betriebsergebnis (EBIT) ohne Neubewertung	TCHF	27 747	24 749	+12.1%
Reingewinn ohne Neubewertung	TCHF	19 875	17 684	+12.4%
BILANZ		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 224 795	1 114 043	+9.9%
Fremdkapital	TCHF	718 120	613 101	+17.1%
Eigenkapital	TCHF	506 675	500 942	+1.1%
Eigenkapitalquote	%	41.4	45.0	
Loan-to-value (LTV) ⁴	%	54.7	51.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁵	%	0.8	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁶	%	1.1	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) Jahre		6.2	8.0	
Net Gearing ⁸	%	131.0	111.0	

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

5 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftsjahres

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)

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

AKTIE		31.12.2022	31.12.2021	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.10	19.45	-17.2%
Total Namenaktien	Anzahl	30'062'833	30'062'833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	484	585	-17.2%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.26	17.93	+1.8%
Discount (-) / Prämie	%	-11.8	8.5	
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.85	16.66	+1.1%
Discount (-) / Prämie	%	-4.5	16.7	
Reingewinn pro Aktie ²	CHF	0.74	1.02	-27.2%
Reingewinn pro Aktie - ohne Neubewertung ²	CHF	0.66	0.62	+6.5%

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

2 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien / unverwässert, verwässert

Diese Mitteilung enthält explizit oder implizit gewisse zukunftsgerichtete Aussagen wie «glauben», «annehmen», «erwarten», «prognostizieren», «planen», «können», «könnten», «werden» oder ähnliche Ausdrücke betreffend Fundamenta Real Estate AG und ihrer Geschäftsaktivitäten. Solche Aussagen beinhalten bekannte und unbekannt Risiken und Unsicherheitsfaktoren, die zur Folge haben können, dass die tatsächlichen Ergebnisse, die finanzielle Lage, die Leistungen oder Errungenschaften der Fundamenta Real Estate AG wesentlich von denjenigen Angaben abweichen können, die aus den zukunftsgerichteten Aussagen hervorgehen. Diese Mitteilung ist mit dem heutigen Datum versehen. Fundamenta Real Estate AG übernimmt keinerlei Verpflichtung, zukunftsgerichtete Aussagen im Falle von neuen Informationen, zukünftigen Geschehnissen oder aus sonstigen Gründen zu aktualisieren.