

MEDIENMITTEILUNG

Zug, 11. September 2020

Halbjahresbericht per 30. Juni 2020

Fundamenta Real Estate AG mit starkem operativem Ergebnis

- **Operativer Gewinn steigt um 14.1% auf CHF 7.54 Mio.**
- **Bereinigt um einmaligen Vorjahreseffekt nimmt operativer Gewinn um 28.7% zu**
- **Nettomiettertrag steigt 13.3% auf CHF 16.19 Mio.**
- **Rekordhoher Wohnanteil von 93.8% bei tiefer Leerstandsquote von 3.9%**
- **Immobilienportfolio durch Covid-19 Pandemie nur marginal betroffen**
- **Alle Immobilienprojekte auf Kurs**

Die Fundamenta Real Estate AG erhöhte den Nettomiettertrag im Geschäftshalbjahr 2020 um 13.3% auf CHF 16.19 Mio. (H1 2019: CHF 14.28 Mio.). Die Steigerung resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erworbenen fünf Bestandsliegenschaften, den erfolgreich umgesetzten Entwicklungen im Bestand sowie der Übernahme des voll vermieteten Entwicklungsprojekts Geibelstrasse in Zürich in den Bestand. Der bereits hohe Wohnanteil konnte auf 93.8% der Mieteinnahmen gesteigert werden. Die Leerstandsquote belief sich dank einer aktiven Bewirtschaftung der Bestandsobjekte auf tiefe 3.9%.

Deutliche Steigerung des operativen Reingewinns

Der operative Reingewinn ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich um 14.1% auf CHF 7.54 Mio. (H1 2019: CHF 6.61 Mio.). Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Vergleichsbetrag der Vorjahresperiode einen positiven, durch die Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) ausgelösten Einmaleffekt von CHF 0.75 Mio. enthielt. Bereinigt um diesen Einmaleffekt nahm der operative Gewinn um 28.7% zu. Neben höheren Mieteinnahmen waren auch der unterproportional wachsende Liegenschaftsaufwand von CHF 2.24 Mio., der tiefe Leerstand von 3.9% sowie die weiterhin tiefen Finanzierungskosten für die gesteigerte Ertragskraft verantwortlich.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete rund einen Drittel der Bestandsliegenschaften sowie Entwicklungsprojekte, welche aufgrund des Projektstandes zu Marktwert bilanziert werden. Die Bewertung ergab einen Erfolg aus Neubewertung der Anlageimmobilien und Entwicklungen (vor latenten Steuern) von insgesamt CHF 2.48 Mio. (H1 2019: CHF 4.34 Mio.).

Einschliesslich Neubewertungseffekt verminderte sich der Gewinn von CHF 10.09 Mio. um 13.0% auf CHF 8.78 Mio. Die Abnahme ist neben dem reduzierten Bewertungserfolg auch die Folge des erwähnten Einmaleffekts, der jedoch durch das hervorragende operativ erzielte Resultat deutlich abgemildert wurde.

Während sich die Mieteinnahmen aus Wohnnutzung als krisenresistent erwiesen, war ein Teil der Geschäftsflächenmieter (Anteil 6.2% am Netto-Soll-Miettertrag) von der Covid-19-Pandemie betroffen. Vor allem im Detailhandel mit Nonfood-Produkten und in der Gastronomie sind die Umsätze in Folge der Massnahmen eingebrochen. Der Asset Manager hat unmittelbar individuelle Lösungen mit den Gewerbemietern gesucht. Gestützt auf den Verhandlungsstand per Ende Juni 2020 hat die Fundamenta Real Estate AG eine Rückstellung von CHF 0.13 Mio. gebildet.

"Die Corona-Krise hat sich nur sehr marginal auf das Halbjahresergebnis ausgewirkt, was die Stabilität unseres von Wohnflächen dominierten Immobilienportfolios auch in ausserordentlichen Zeiten unterstreicht", sagt Dr. Andreas Spahni, Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats.

Erfreuliche Portfolioentwicklung

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftshalbjahr 2020 einen Bilanzwert von CHF 928.69 Mio. (Ende 2019: CHF 908.91 Mio.). Die Erhöhung ist auf den Erwerb eines weiteren Entwicklungsprojekts, die Fertigstellung und Überführung des Neubauprojekts Geibelstrasse in Zürich in den Bestand, den Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau und Bestand) sowie die Neubewertung eines Teils des Portfolios per Bilanzstichtag zurückzuführen. Der Wert des Bestandsportfolios erhöhte sich in der Berichtsperiode von CHF 841.22 Mio. auf CHF 875.89 Mio. Der jährliche Netto-Soll-Mietertrag nahm von CHF 33.73 Mio. auf CHF 35.81 Mio. zu.

Solide Bilanzstruktur

Der erwirtschaftete Reingewinn sowie die im April 2020 erfolgte Ausschüttung führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 379.34 Mio. (Ende 2019: CHF 383.09 Mio.), was einer weiterhin soliden Eigenkapitalquote von 40.4% (Ende 2019: 41.8%) entspricht.

Mit dem Erwerb eines zusätzlichen Entwicklungsprojekts und der phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte stieg das zinspflichtige Fremdkapital um 4.9% auf CHF 520.99 Mio. (Ende 2019: CHF 496.97 Mio.) an. Per Ende Juni 2020 waren 55% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag per Bilanzstichtag bei tiefen 0.8% (Ende 2019: 0.9%). Die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine Restlaufzeit von 5.8 Jahren (Ende 2019: 6.3 Jahre) auf. Der Loan-to-value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 56.1% (Ende 2019: 54.6%).

Starke Aktienperformance

Die relative Krisenresistenz zeigte sich auch in der Aktienperformance. Sie belief sich per 30. Juni 2020 auf beachtliche 6.5% (inkl. Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven). Die Aktie Fundamenta Real Estate gehört somit zu den besten Performern im Immobiliensegment.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 16.24 pro Aktie (Ende 2019: CHF 16.30). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.14 (Ende 2019: CHF 15.29). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftshalbjahr 2020 um CHF 0.35 oder 2.3%.

Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich bei einem leicht rückläufigen Gewinn auf CHF 0.35 (H1 2019: CHF 0.40). Ohne Neubewertungseffekt erhöhte sich der gewichtete Gewinn pro Aktie in der Berichtsperiode um 15.4% von CHF 0.26 auf CHF 0.30.

Ausblick

Die Gesellschaft hat per Ende Juli 2020 eine weitere Wohnliegenschaft in Niederweningen (ZH) mit 31 Wohneinheiten und einem Anlagevolumen (Akquisitionsbewertung) von CHF 22.13 Mio. erworben (mit Ertragswirksamkeit per 1. Juli 2020). Die Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte der Fundamenta Real Estate AG sind ausnahmslos auf Kurs. Das Portfolio dürfte sich auch in der zweiten Jahreshälfte ertrags- und gewinnmässig solid entwickeln. Im 4. Quartal 2020 ist die Fertigstellung des Neubauprojekts an der Steinwiesenstrasse in Schlieren, der Innenhofüberbauung an der Delsbergerallee in Basel und der Totalsanierung an der Güterstrasse in Basel geplant. Für alle neuen Objekte erwartet die Gesellschaft zu den jeweiligen Bezugsterminen einen guten Vermietungsstand und dadurch die Generierung attraktiver Zinseinnahmen und Cashflows. Fundamenta Real Estate ist zuversichtlich, dass sich die konstante Entwicklung und die operative Stabilität der letzten Jahre fortsetzen.



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

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 2020 12. März 2021

Ordentliche Generalversammlung 08. April 2021

Online-Berichterstattung

Die Gesellschaft stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der Halbjahresbericht 2020 (Komplett) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftshalbjahr 2020 (Kompakt) kann bei der Gesellschaft auch gedruckt angefordert werden. Der Kompaktbericht ist in deutscher und französischer Sprache erhältlich.

<https://gb.fundamentarealestate.ch>

Fundamenta Real Estate AG

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert ihre Anlagen auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment in der Deutschschweiz. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen.

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

		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Immobilienportfolio				
Bestandsliegenschaften				
Marktwert ¹	TCHF	875'890	841'220	4.1%
Liegenschaften	Anzahl	62	61	1.6%
Ø Marktwert	TCHF	14'127	13'790	2.4%
Wohneinheiten	Anzahl	1'784	1'755	1.7%
Wohnfläche	m ²	134'194	132'055	1.6%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14'836	14'831	0.0%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	35'805	33'730	6.2%
Bruttorendite ^{1,2}	%	4.1%	4.1%	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.2%	3.3%	
Leerstandsquote ⁴	%	3.9%	3.7%	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.94%	2.96%	
Entwicklungsprojekte (Neubau)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	52'803	67'690	-22.0%
Liegenschaften	Anzahl	4	4	0.0%
Ø Bilanzwert	TCHF	13'201	16'923	-22.0%
Wohneinheiten	Anzahl	143	147	-2.7%
Total				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	928'693	908'910	2.2%
Ø Bilanzwert	TCHF	14'071	13'983	0.6%
Wohneinheiten	Anzahl	1'927	1'902	1.3%
Finanzen				
		H1 2020	H1 2019	Veränderung in %
Finanzen				
Netto-Ist-Mietertrag ⁶	TCHF	16'185	14'283	13.3%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ⁷	TCHF	2'477	4'344	-43.0%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	13'173	13'724	-4.0%
Reingewinn	TCHF	8'777	10'094	-13.0%
Eigenkapitalrendite (ROE)⁸	%	4.3%	4.5%	
Ergebnis pro Namenaktie ⁹	CHF	0.35	0.40	-12.5%
Finanzen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	10'696	9'380	14.0%
Reingewinn	TCHF	7'536	6'607	14.1%
Ergebnis pro Namenaktie - ohne Neubewertungseffekt ⁹	CHF	0.30	0.26	15.4%
		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Bilanzsumme	TCHF	938'208	915'980	2.4%
Eigenkapital	TCHF	379'342	383'090	-1.0%
Eigenkapitalquote	%	40.4%	41.8%	
Fremdkapital	TCHF	558'867	532'890	4.9%
Fremdkapitalquote	%	59.6%	58.2%	
Loan to value (LTV) ¹⁰	%	56.1%	54.6%	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ¹¹	%	0.8%	0.9%	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ¹²	Jahre	5.8	6.3	
		30.06.2020	31.12.2019	Veränderung in %
Aktie				
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.85	15.35	3.3%
Total Namenaktien	Anzahl	25'052'361	25'052'361	0.0%
Börsenkaptalisierung	Mio. CHF	397	385	3.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹³	CHF	16.24	16.30	-0.4%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern¹³	CHF	15.14	15.29	-1.0%
Prämie	%	4.7%	0.4%	

¹ Gemäss Halbjahresbewertung bzw. Jahresendbewertung 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)

⁶ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

⁷ Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

⁸ Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

⁹ Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien / unverwässert, verwässert

¹⁰ Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

¹¹ Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

¹² Gewichtete Ø der Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

¹³ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)



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.

Jegliches 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.