

NOT FOR RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION, DIRECTLY OR INDIRECTLY, IN OR INTO THE UNITED STATES, AUSTRALIA, CANADA OR JAPAN OR ANY OTHER JURISDICTION IN WHICH THE RELEASE, PUBLICATION OR DISTRIBUTION WOULD BE UNLAWFUL.

## MEDIENMITTEILUNG

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

Zug, 10. September 2021

## Fundamenta Real Estate AG – Deutliche Gewinnsteigerung

- **Reingewinn steigt um 36.7% auf CHF 12.0 Mio.**
- **Nettomietenertrag um 10.6% auf CHF 17.9 Mio. erhöht**
- **Leerstandsquote sinkt auf rekordtiefe 2.7%**
- **Immobilienportfolio um 7.2% auf CHF 1'063.6 Mio. ausgebaut**

Die Fundamenta Real Estate AG hat den Nettomietenertrag im Geschäftshalbjahr 2021 um 10.6% auf CHF 17.9 Mio. (CHF 16.2 Mio.) erhöht. Ermöglicht wurde die Zunahme durch die Fertigstellung von fünf Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten sowie durch die Akquisition von fünf weiteren Liegenschaften und trotz drei Veräusserungen in den letzten zwölf Monaten. Die Leerstandsquote sank auf 2.7% (3.5% im 2020). 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.

### Reingewinn deutlich gesteigert

Wie in den Vorjahren hat der unabhängige Schätzungsexperte, Jones Lang LaSalle AG, für die Halbjahresberichterstattung rund einen Drittel der Renditeliegenschaften sowie die Fortschritte zweier Entwicklungsprojekte bewertet. Der Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) lag per 30. Juni 2021 bei CHF 5.3 Mio. und somit deutlich über der Vorjahresperiode (CHF 2.5 Mio.). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz (nominal und real) wurde vom Schätzungsexperten zum Stichtag um 5 Basispunkte reduziert.

Der Reingewinn stieg um 36.7% auf CHF 12.0 Mio. (CHF 8.8 Mio.) und die Eigenkapitalrendite lag bei 4.7% (4.3%). Das kräftige Gewinnwachstum resultiert primär aus einer soliden operativen Entwicklung und dem deutlich gestiegenen Neubewertungserfolg. Zur positiven Entwicklung hat u.a. die unterproportionale Erhöhung des Betriebsaufwandes beigetragen. Der Anstieg der laufenden Ertragssteuern im Vergleich zum Vorjahr ist auf den Ausbau des Portfolios, die Veränderung des durchschnittlichen Steuersatzes auf Basis der Steuerauscheidung sowie auf die Reduktion des steuerlich anrechenbaren Verlustvortrages zurückzuführen. Der operative Reingewinn ohne Neubewertung erhöhte sich um 6.2% auf CHF 8.0 Mio. (CHF 7.5 Mio.).

### **Immobilienportfolio überschreitet Milliardengrenze**

Das Immobilienportfolio erreichte per Ende des Geschäftshalbjahres 2021 einen Bilanzwert von CHF 1'063.6 Mio. (CHF 991.9 Mio. per Ende 2020) und überschritt damit die Milliardengrenze. Das Wachstum resultiert aus dem Erwerb von drei Bestandsliegenschaften, der Fertigstellung und Überführung von je einem Entwicklungs- und Repositionierungsprojekt in den Bestand, dem Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Bestand und Neubau) sowie der Neubewertung eines Teils des Portfolios per Bilanzstichtag. Per Mitte 2021 umfasst das Immobilienportfolio insgesamt 66 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte.

### **Nachhaltigkeit**

Mit der erstmaligen Publikation eines Nachhaltigkeitsberichtes als integrierter Bestandteil des Geschäftsberichts 2020 (Komplett) hat Fundamenta Real Estate ihre ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie dargelegt. Sie berücksichtigt dabei die drei Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Die Gesellschaft hat zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes die Energieintensität und die CO<sub>2</sub>-Intensität des Portfolios ermittelt und dazu den Absenkungspfad bis 2050 festgelegt. Im 1. Halbjahr 2021 standen weitere Massnahmen zur Senkung der Energieintensität und CO<sub>2</sub>-Intensität des Portfolios im Fokus. Bei mehreren Liegenschaften wurde mit der Umsetzung ganzheitlicher Massnahmenpakete zur Reduktion der Absenkpfade begonnen. Das ambitionierte Ziel von Fundamenta Real Estate ist ein CO<sub>2</sub>-neutrales Portfolio bis im Jahr 2050.

### **Dank Kapitalerhöhung gestärkte Bilanzstrukturen**

Die im April 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung brachte einen Nettoerlös von CHF 88.5 Mio. Unter Berücksichtigung des erwirtschafteten Reingewinns sowie der im April 2021 erfolgten Dividende resultierte zum Bilanzstichtag ein Eigenkapital von CHF 484.0 Mio. (CHF 397.3 Mio. per Ende 2020). Das entspricht einer soliden Eigenkapitalquote von 45.1% (39.7% per Ende 2020). Der Loan-to-value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 50.7% (56.7% per Ende 2020).

Im unmittelbaren Anschluss an die Kapitalerhöhung wurde mit dem Nettoerlös Fremdkapital amortisiert. Demgegenüber stand die Finanzierung der erworbenen Bestandsliegenschaften und der Investitionskosten der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte mit Fremdkapital. In der Berichtsperiode führte dies insgesamt zu einer Reduktion des zinspflichtigen Fremdkapitals um 4.1% auf CHF 539.2 Mio. (CHF 562.3 Mio. per Ende 2020). Hervorzuheben sind die weiterhin tiefen Finanzierungskosten von 0.8% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7.7 Jahren.

### **Starke Aktienperformance**

Die Krisenresistenz von Wohnimmobilien zeigte sich im Verlauf der Covid-19-Pandemie und stützte die Nachfrage nach den an der SIX Swiss Exchange gehandelten Aktien der Fundamenta Real Estate. Die Aktienperformance lag im 1. Halbjahr 2021 bei 8.9% (unter Anrechnung der erhöhten Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie). Die Marktkapitalisierung betrug CHF 574 Mio. Der Titel der Fundamenta Real Estate gehört somit auch im ersten Halbjahr 2021 zu den besten Performern im SXI Real Estate All Shares Index.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 17.24 pro Aktie (CHF 17.11 per Ende Vorjahr). Nach latenten Steuern erreichte der NAV CHF 16.10 pro Aktie (CHF 15.86). Der Reingewinn pro Aktien erhöhte sich um 28.6% auf CHF 0.45 pro Aktie (Vorjahr CHF 0.35 pro Aktie). Trotz der Ausgabe neuer Aktien konnte der Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung im Vergleich zur Vorjahresperiode auf dem Niveau von CHF 0.30 gehalten werden.



## **Ausblick**

Die Gesellschaft hat im Juli 2021 eine weitere Wohnliegenschaft in Richterswil (ZH) mit 13 Wohneinheiten erworben. Die Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte der Fundamenta Real Estate sind ausnahmslos auf Kurs und werden bis Ende des Geschäftsjahrs 2021 weitere Mehrwerte schaffen. Das Neubauprojekt in St. Gallen wird im 3. Quartal 2021 fertiggestellt. In Realisierung sind noch dieses Jahr die Repositionierungen zweier Bestandsobjekte in Zürich und Bern. Zudem hat der Verwaltungsrat ein Budget für die Repositionierung weiterer Bestandsliegenschaften gesprochen.

Die Folgen der Covid-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft sowie den Immobilienmarkt sind weiterhin nicht abschliessend beurteilbar. Fundamenta Real Estate ist aber zuversichtlich, dass die Kontinuität auf operativer Ebene anhält.

## **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, Global 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 2021      16. März 2022

Generalversammlung                      07. April 2022

### **Online-Berichterstattung**

Die Gesellschaft stellt die wesentlichen Informationen zur Gesellschaft online zur Verfügung. Der ausführliche Halbjahresbericht 2021 (Komplettbericht) kann online heruntergeladen oder am Sitz der Gesellschaft eingesehen werden. Der Kurzbericht mit Daten und Fakten zum Geschäftshalbjahr 2021 (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**

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. 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.

Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517

|                                       |                | 30.06.2021       | 31.12.2020     | Δ           |
|---------------------------------------|----------------|------------------|----------------|-------------|
| <b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>            |                |                  |                |             |
| Bestandsliegenschaften                |                |                  |                |             |
| Marktwert <sup>1</sup>                | TCHF           | 1'031'830        | 948'300        | 8.8%        |
| Liegenschaften                        | Anzahl         | 66               | 62             | +4          |
| Ø Marktwert                           | TCHF           | 15'634           | 15'295         | 2.2%        |
| Wohneinheiten                         | Anzahl         | 1'931            | 1'806          | +125        |
| Wohnfläche                            | m <sup>2</sup> | 142'206          | 135'247        | 5.1%        |
| Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche       | m <sup>2</sup> | 14'750           | 14'468         | 1.9%        |
| Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>    | TCHF           | 39'072           | 36'649         | 6.6%        |
| Bruttorendite <sup>1,2</sup>          | %              | 3.8%             | 3.9%           |             |
| Nettorendite <sup>1,3</sup>           | %              | 3.1%             | 3.1%           |             |
| Leerstandsquote <sup>4</sup>          | %              | 2.7%             | 3.5%           |             |
| Diskontsatz (real) <sup>1</sup>       | %              | 2.78%            | 2.83%          |             |
| Entwicklungsprojekte (Neubau)         |                |                  |                |             |
| Bilanzwert <sup>5</sup>               | TCHF           | 31'780           | 43'640         | -27.2%      |
| Liegenschaften                        | Anzahl         | 2                | 3              | -1          |
| Ø Bilanzwert                          | TCHF           | 15'890           | 14'547         | 9.2%        |
| Wohneinheiten                         | Anzahl         | 52               | 104            | -52         |
| <b>Total</b>                          |                |                  |                |             |
| <b>Bilanzwert Immobilienportfolio</b> | <b>TCHF</b>    | <b>1'063'610</b> | <b>991'940</b> | <b>7.2%</b> |
| Ø Bilanzwert                          | TCHF           | 15'641           | 15'261         | 2.5%        |
| Wohneinheiten                         | Anzahl         | 1'983            | 1'910          | +73         |

1 Gemäss Halbjahresbewertung 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)

|   |             | H1 2021       | H1 2020      | Δ            |
|---|-------------|---------------|--------------|--------------|
| <b>FINANZEN</b>   |             |               |              |              |
| Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>                                       | TCHF        | 17'909        | 16'185       | 10.6%        |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup> | TCHF        | 5'257         | 2'477        | 112.2%       |
| Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften <sup>3</sup>               | TCHF        | 8             | -            |              |
| Betriebsergebnis (EBIT)   | TCHF        | 17'235        | 13'173       | 30.8%        |
| <b>Reingewinn</b>   | <b>TCHF</b> | <b>11'998</b> | <b>8'777</b> | <b>36.7%</b> |
| Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>4</sup>                                  | %           | 4.7%          | 4.3%         |              |
| <b>FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG</b>                                       |             |               |              |              |
| Betriebsergebnis (EBIT)   | TCHF        | 11'978        | 10'696       | 12.0%        |
| <b>Reingewinn</b>   | <b>TCHF</b> | <b>8'005</b>  | <b>7'536</b> | <b>6.2%</b>  |
| <b>30.06.2021</b> <b>31.12.2020</b> <b>Δ</b>                            |             |               |              |              |
| Bilanzsumme   | TCHF        | 1'072'114     | 1'000'705    | 7.1%         |
| Eigenkapital  | TCHF        | 483'997       | 397'256      | 21.8%        |
| Eigenkapitalquote   | %           | 45.1%         | 39.7%        |              |
| Fremdkapital  | TCHF        | 588'117       | 603'449      | -2.5%        |
| Fremdkapitalquote   | %           | 54.9%         | 60.3%        |              |
| Loan to value (LTV) <sup>5</sup>  | %           | 50.7%         | 56.7%        |              |
| Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten <sup>6</sup>                     | %           | 0.8%          | 0.8%         |              |
| Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>7</sup>                 | Jahre       | 7.7           | 7.7          |              |

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 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten

(Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

7 Gewichteter Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten

(Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

|  |            | 30.06.2021   | 31.12.2021   | Δ           |
|--|------------|--------------|--------------|-------------|
| <b>AKTIE</b>   |            |              |              |             |
| Aktienkurs Periodenende  | CHF        | 19.10        | 18.20        | 4.9%        |
| Total Namenaktien  | Anzahl     | 30'062'833   | 25'052'361   | 20.0%       |
| Börsenkaptalisierung   | Mio. CHF   | 574          | 456          | 25.9%       |
| NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>1</sup>        | CHF        | 17.24        | 17.11        | 0.8%        |
| <b>NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern<sup>1</sup></b> | <b>CHF</b> | <b>16.10</b> | <b>15.86</b> | <b>1.5%</b> |
| Prämie   | %          | 18.6%        | 14.8%        |             |
| <b>H1 2021</b> <b>H1 2020</b> <b>Δ</b>                         |            |              |              |             |
| Reingewinn pro Aktie <sup>2</sup>                              | CHF        | 0.45         | 0.35         | 28.6%       |
| Reingewinn pro Aktie - ohne Neubewertung <sup>2</sup>          | CHF        | 0.30         | 0.30         | 0.0%        |

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

2 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.