

NICHT ZUR DIREKTEN ODER INDIREKTEN VERÖFFENTLICHUNG ODER VERBREITUNG IN DEN VEREINIGTEN STAATEN, AUSTRALIEN, KANADA ODER JAPAN ODER EINER ANDEREN JURISDIKTION, IN DER EINE SOLICHE VERÖFFENTLICHUNG ODER VERBREITUNG RECHTSWIDRIG WÄRE.

MEDIENMITTEILUNG

Fundamenta Real Estate AG Kapitalerhöhung und Re-IPO (SIX Swiss Exchange) in Vorbereitung

- **Rekordergebnis für 2018 erwartet**
- **Reingewinn beläuft sich in den ersten neun Monaten auf CHF 19.07 Mio. (Return on Equity von 8.0%)**
- **Net Asset Value erhöht sich auf CHF 15.06 je Aktie**
- **Portfolio wächst auf einen Bilanzwert von CHF 684.65 Mio.**
- **Liegenschaftsertrag steigt auf CHF 19.00 Mio. bei einer Wohnquote von 91.6%**
- **Zürcher Kantonalbank als Lead Manager und Luzerner Kantonalbank als Co-Lead Manager für die geplante Kapitalerhöhung und das Re-IPO (SIX Swiss Exchange) mandatiert**

Zug, 9. November 2018 – Die Fundamenta Real Estate AG erwirtschaftete bis zum 30. September 2018 ein Rekordergebnis.

Zwischenabschluss per 30. September 2018

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich in den ersten neun Monaten des laufenden Geschäftsjahres 2018 auf CHF 19.00 Mio. (CHF 12.46 Mio. per 30. Juni 2018). Der Mietanteil aus Wohnnutzung betrug 91.6%. Die marktbedingte Leerstandsquote (ohne Repositionierungen) belief sich auf 4.5% und konnte gegenüber dem Halbjahresabschluss 2018 (4.6%) nochmals reduziert werden. Die Leerstandsquote, inklusive temporären Leerständen bedingt durch laufende Repositionierungen (Modernisierungen, Umbauten) belief sich auf 5.2%.

Die Bewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2018 durch den Liegenschaftsbewerter Jones Lang LaSalle (JLL) führte für die laufende Berichtsperiode zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von insgesamt CHF 14.52 Mio., wobei CHF 6.01 Mio. auf eine Anpassung der Bewertungsmethodik an den relevanten SIX Standard bzw. die Erstbewertung des Entwicklungsprojekts in der Stadt Zürich zurückzuführen sind.

Der Reingewinn lag per Stichtag bei CHF 19.07 Mio. (Return on Equity von 8.0%) und somit nach drei Quartalen bereits rund 49% über dem gesamten Jahresergebnis 2017, wie auch bereits rund 34% über dem bisherigen Rekordergebnis aus dem Jahr 2016. Zudem konnte ein operativer Reingewinn von CHF 7.53 Mio. erwirtschaftet werden. Eine aktive Portfoliobewirtschaftung und selektive Zukäufe von Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften haben zu diesem Resultat beigetragen.

Aufgrund der positiven Entwicklung erhöhte sich der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern per Ende September 2018 auf CHF 16.11. Der NAV nach latenten Steuern stieg von CHF 14.45 je Aktie per 31. Dezember 2017 auf CHF 15.06 je Aktie per Ende der Berichtsperiode. Dabei muss die im April der Berichtsperiode erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.40 pro Aktie mitberücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie in den ersten drei Quartalen um CHF 1.01 oder 7.0%. Der Gewinn pro Aktie belief sich per Ende September 2018 auf CHF 1.01.

Ausgewogene Finanzierungsstruktur

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 284.93 Mio. (CHF 273.42 Mio. per 31. Dezember 2017), was einer Eigenkapitalquote von 41.2% (45.6% per 31. Dezember 2017) entsprach.

Mit dem Erwerb von Renditeliegenschaften und der phasengerechten Finanzierung von Repositionierungs- sowie Entwicklungsprojekten ist das zinspflichtige Fremdkapital auf CHF 377.52 Mio. (CHF 296.05 Mio. per 31. Dezember 2017) angestiegen. Dank des aktiven Finanzierungsmanagements konnte trotz höherem Fremdkapitalbedarf der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.2% gesenkt werden. Gleichzeitig lag die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) auf dem hohen Niveau von 5.5 Jahren.

Per Bilanzstichtag waren 62% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hauptsächlich durch Festhypotheken und Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) fest angebunden respektive langfristig gegen steigende Zinsen abgesichert. Eine weitere Kapitalerhöhung würde es der Gesellschaft ermöglichen, temporär kurzfristige Finanzverbindlichkeiten durch den Erlös zu reduzieren.

Fortführung des Portfolioausbaus

Im laufenden Geschäftsjahr konnte die Gesellschaft das Immobilienportfolio mit insgesamt sechs weiteren Liegenschaften im Kanton Zürich sowie der Stadt Zürich gezielt ergänzen, die gesamthaft einen Marktwert von CHF 65.94 Mio. aufweisen. Davon konnten vier Liegenschaften mit einem Marktwert von CHF 47.23 Mio. im 3. Quartal 2018 erworben werden. Ein zusätzlicher, strategischer Akzent wurde durch die Weiterentwicklung einzelner Liegenschaften im Bestand gesetzt. So wurde im April 2018 die Modernisierung einer Liegenschaft in Muri mit 88 Wohneinheiten in Angriff genommen, welche planmässig voranschreitet. Weitere Repositionierungen von Bestandsliegenschaften im Rahmen der erarbeiteten Objektstrategie wurden in der Berichtsperiode projektiert und durch den Verwaltungsrat zur weiteren Umsetzung freigegeben.

Im Juli 2018 konnte beim Entwicklungsprojekt in der Stadt Zürich eine rechtskräftige Baubewilligung erwirkt werden. Im Anschluss daran wurde mit dem Neubau einer Wohnliegenschaft begonnen, wobei die Fertigstellung im 1. Quartal 2020 geplant ist. Zudem wurde die Projektierung für das Entwicklungsprojekt in Schlieren gezielt vorangetrieben. Dabei wurde im Juli 2018 das Baugesuch für die projektierte Wohnliegenschaft eingereicht. Mit der Baubewilligung wird im 1. Quartal 2019 gerechnet. Der Netto-Soll-Mietertrag der 55 Renditeliegenschaften im Bestand mit 1'478 Wohneinheiten belief sich auf CHF 28.56 Mio. (p.a.). Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der beiden laufenden Entwicklungsprojekte) umfasste insgesamt 57 Liegenschaften mit 1'547 Wohneinheiten. Das Portfolio setzte sich per 30. September 2018 wie folgt zusammen:

	30.09.2018		31.12.2017	
Renditeliegenschaften ⁽¹⁾	CHF	659.22 Mio.	CHF	574.92 Mio.
Entwicklungen ⁽²⁾	CHF	25.43 Mio.	CHF	18.06 Mio.
Total Immobilien-Portfolio ⁽³⁾	CHF	684.65 Mio.	CHF	592.98 Mio.

⁽¹⁾ Marktwert Anlageimmobilien (Bewertung per 30. September 2018 bzw. per 31. Dezember 2017)

⁽²⁾ Bilanzwert Entwicklungen: fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

⁽³⁾ Renditeliegenschaften (Anlageimmobilien) und Entwicklungsprojekte

Markante Erhöhung der Dividende in Aussicht gestellt

In Anbetracht des weiterhin sehr soliden Geschäftsverlaufs und der damit verbundenen Einschätzung der zukünftigen Entwicklung beabsichtigt der Verwaltungsrat, der nächsten Generalversammlung eine deutliche Erhöhung der Ausschüttung zu beantragen. Die Ausschüttung pro Aktie soll neu in einer Bandbreite von CHF 0.45 (+13%) bis CHF 0.50 (+25%) liegen, wobei diese weiterhin aus Kapitaleinlagereerven erfolgen soll. Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG ergänzt: "Die finale Entscheidung über den Vorschlag zuhanden der Generalversammlung wird erst nach Vorliegen des definitiven Jahresabschlusses 2018 getroffen, wobei die Festlegung wie bis anhin basierend auf dem Grundsatz einer nachhaltigen Ausschüttungspolitik erfolgen wird."



Ausblick 2018

Die Gesellschaft wird das aktive Bestandsmanagement gezielt fortführen. Die Repositionierung in Muri soll bis Ende 2018 abgeschlossen werden. Zusätzlich sind Repositionierungen resp. Modernisierungen in Zürich, Luzern und Basel in der Projektierung. Die Entwicklungsprojekte in Zürich und Schlieren laufen planmässig. Zusätzlich ist der Transaktionsprozess für den Erwerb eines weiteren Entwicklungsprojekts in der Stadt Zürich in der finalen Phase. Es wird mit einem Vollzug im Q4 2018 gerechnet. Weitere Akquisitionsmöglichkeiten werden derzeit geprüft.

Die Gesellschaft ist zuversichtlich, die angestrebten Zielwerte auch im Geschäftsjahr 2018 zu erreichen.

Kapitalerhöhung und Re-IPO an der SIX Swiss Exchange in Planung

Der Verwaltungsrat hat aufgrund der positiven Entwicklung und der aktuell anhaltenden Nachfrage nach Anlagemöglichkeiten für Schweizer Wohnimmobilien entschieden, die Planung für eine weitere, zeitnah zu erfolgende Kapitalerhöhung aufzunehmen, um die eingeschlagene Wachstumspolitik im Rahmen der bestehenden Anlagestrategie und deren Zielvorgaben fortzuführen. Dabei sollen sowohl bestehende als auch neue Investoren angesprochen werden. Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrats, ergänzt: "Bei unserer Entscheidung wurden wir zudem bestärkt durch die Perspektive auf attraktive Zukäufe und das identifizierte Potenzial im Rahmen der eingeschlagenen Portfolioentwicklung (Entwicklung im Bestand)."

Der Verwaltungsrat ist ebenfalls zum Entschluss gekommen, im Zusammenhang mit der nächsten Kapitalerhöhung die Kotierung an der SIX Swiss Exchange anzustreben. Daniel Kuster, CEO des Asset Managers Fundamenta Group (Schweiz) AG, ergänzt: "Durch die Kotierung an der SIX wird die Aktie neu in massgebliche Indices aufgenommen, womit dem Anliegen von Investoren entsprochen werden kann. Dank der Kapitalerhöhung und dem künftig deutlich höheren absoluten Free Float gewinnt die Aktie weiter an Attraktivität".

Aufgrund der beobachteten Kapitalmarktentwicklungen im Verbund mit dem Wachstum und der Portfoliogrösse der Gesellschaft ist der Verwaltungsrat überzeugt, im Sinne der Aktionärinnen und Aktionäre mit einem Börsenplatzwechsel eine positive Ausgangslage für die zukünftige Weiterentwicklung der Gesellschaft zu schaffen. In diesem Zusammenhang wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung im April 2019 auch eine personelle Erweiterung des Verwaltungsrates beantragen.

Detaillierte Angaben zur geplanten Kapitalerhöhung wird die Gesellschaft voraussichtlich in den nächsten Wochen kommunizieren, wenn die entsprechenden Entscheide über die Durchführung und die Konditionen gefällt sind. Die Zürcher Kantonalbank wurde als Lead Manager und die Luzerner Kantonalbank als Co-Lead Manager mandatiert.

Berichterstattung

Der ausführliche Halbjahresbericht 2018 der Gesellschaft kann am Sitz der Gesellschaft angefordert werden oder ist unter der Webseite www.fundamentarealestate.ch als PDF-Dokument verfügbar.

Die Fundamenta Real Estate AG gehört zu den wenigen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften im schweizerischen Markt, die sich überwiegend auf Investitionen in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert hat. Die Anlagen konzentrieren sich auf Liegenschaften in der Deutschschweiz mit nachhaltigen und stabilen Mieteinnahmeperspektiven, guten Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial.

Die Fundamenta Real Estate AG ist seit dem 8. Juni 2011 an der BX Swiss kotiert.

(Ticker: FREN, Valor: 4.582.551, ISIN: CH0045825517)



Für weitergehende Informationen wenden Sie sich bitte an:

Gesellschaft | Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a, 6300 Zug

Dr. Andreas Spahni, Präsident & Delegierter des Verwaltungsrats
info@fundamentarealestate.ch

Asset Manager | Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a, 6300 Zug | Tel. +41 41 444 22 22

Stefano Sanna, Director Investor Relations
stefano.sanna@fundamentagroup.com

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

Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

FINANZKENNZAHLEN		01.01.-30.09.2018	01.01.-30.06.2018	01.01.-31.12.2017
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	18'996'748	12'461'711	22'263'618
Erfolg aus Neubewertung ²	CHF	14'517'650	1'901'845	5'577'475
Betriebliches Ergebnis	CHF	27'153'988	10'210'551	20'432'525
Gewinn vor Steuern	CHF	24'096'311	8'249'025	16'247'644
Reingewinn	CHF	19'072'685	6'544'707	12'796'467
ROE³ (gewichtet)	%	8.0	4.3	6.2
		30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	691'992'990	626'682'158	599'289'645
Eigenkapital	CHF	284'926'650	272'398'671	273'423'372
Eigenkapitalquote	%	41.2	43.5	45.6
Fremdkapital	CHF	407'066'340	354'283'487	325'866'273
Fremdkapitalquote	%	58.8	56.5	54.4
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	377'524'025	329'960'775	296'054'275
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	54.6	52.7	49.4
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.2	1.3	1.3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5.5	6.4	6.4
Net Gearing ⁴	%	131.9	120.5	107.6
		01.01.-30.09.2018	01.01.-30.06.2018	01.01.-31.12.2017
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebliches Ergebnis	CHF	12'636'338	8'308'706	14'855'050
Gewinn vor Steuern	CHF	9'578'661	6'347'180	10'670'170
Reingewinn	CHF	7'528'359	5'031'207	8'351'493
ROE³ (gewichtet)	%	3.7	3.7	4.1
		30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften (Marktwert)⁵	CHF	659'220'000	601'160'000	574'920'000
Anzahl Liegenschaften	Objekte	55	51	49
Wohneinheiten	Einheiten	1'478	1'408	1'382
Netto-Soll-Mietertrag ⁵	CHF	28'560'758	26'983'018	26'355'911
Bruttorendite ⁵	%	4.3	4.5	4.6
Nettorendite ⁵	%	3.4	3.6	3.7
		01.01.-30.09.2018	01.01.-30.06.2018	01.01.-31.12.2017
Leerstandsquote	%	5.2	5.1	5.4
davon Bestandsliegenschaften	%	3.7	3.9	3.3
davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)	%	0.8	0.7	0.9
davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)	%	0.7	0.5	1.2
		30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
Entwicklungen				
Bilanzwert⁶	CHF	25'428'003	18'306'601	18'056'888
Anzahl Entwicklungsprojekte	Objekte	2	2	2
Wohneinheiten	Einheiten	69	69	69
		30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
Total Immobilienportfolio	CHF	684'648'003	619'466'601	592'976'888
Anzahl Liegenschaften	Objekte	57	53	51
Ø Bilanzwert	CHF	12'011'368	11'688'049	11'626'998
Wohneinheiten	Einheiten	1'547	1'477	1'451
		30.09.2018	30.06.2018	31.12.2017
AKTIENKENNZAHLEN				
Aktienkurs	CHF	13.70	13.50	14.75
Total Namenaktien	Anzahl	18'923'521	18'923'521	18'923'521
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	6.00
Börsenkapitalisierung	CHF	259'252'238	255'467'534	279'121'935
Ausschüttung pro Aktie ⁷	CHF	-	-	0.40
Net Asset Value (vor latenten Steuern) ⁸	CHF	16.11	15.27	15.24
Net Asset Value (nach latenten Steuern)⁸	CHF	15.06	14.39	14.45
		01.01.-30.09.2018	01.01.-30.06.2018	01.01.-31.12.2017
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ⁹	CHF	1.01	0.35	0.86
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ⁹ , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.40	0.27	0.56

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

² Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

³ Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

⁴ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

⁵ Gemäss Bewertung per 30. September 2018 (Diskontrate 3.19%) bzw. Halbjahresbewertung 2018 (inkl. Aktivierungen Muri) bzw. Endjahresbewertung 2017 von JLL AG

⁶ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

⁷ Für das Geschäftsjahr 2017: Ausschüttung aus KER (CHF 0.40 pro Aktie) im April 2018

⁸ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

⁹ Earnings per Share (Gewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien) / unverwässert, verwässert



Dieses Dokument stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe von Kaufangeboten oder zur Zeichnung von Aktien dar. Dieses Dokument stellt weder einen Emissionsprospekt oder eine ähnliche Mitteilung im Sinne von Art. 752, 652a und/oder 1156 des Schweizerischen Obligationenrechts noch einen Kotierungsprospekt im Sinne von Art. 27 des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange AG oder Art. 10 des Kotierungsreglements der BX Swiss AG oder einen Emissionsprospekt nach anderen anwendbaren Gesetzen 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.

Entscheide zum Kauf oder zur Zeichnung neuer Aktien der Fundamenta Real Estate AG sollten ausschliesslich aufgrund des Emissions- und Kotierungsprospektes erfolgen. Ausserdem wird Anlegern empfohlen, sich von ihrer Bank oder ihrem Finanzberater beraten zu lassen.

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.