

Anhang

Impressionen	116
Mehrjahresübersicht	120
Beziehungen zu Investoren	123
Impressum	124

Impressionen

ZÜRICH



ZÜRICH



NORDWESTSCHWEIZ



OSTSCHWEIZ



ZENTRALSCHWEIZ



MITTELLAND



Mehrjahresübersicht

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2022	2021	Δ	2020	2019	2018
Marktwert ¹	TCHF	1 190 020	1 072 700	+10.9%	948 300	841 220	704 650
Liegenschaften	Anzahl	75	68	+7	62	61	56
Ø Marktwert	TCHF	15 867	15 775	+0.6%	15 295	13 790	12 583
Wohneinheiten	Anzahl	2 073	1 970	+103	1 806	1 755	1 526
Wohnfläche	m ²	151 718	144 539	+5.0%	135 247	132 055	114 271
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	15 178	14 772	+2.7%	14 468	14 831	16 267
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 768	40 260	+6.2%	36 649	33 730	30 019
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.6	3.8		3.9	4.1	4.3
Nettorendite ^{1, 3}	%	2.9	3.1		3.1	3.3	3.4
Leerstandsquote ⁴	%	1.6	2.5		3.5	3.7	5.3
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)							
Bilanzwert ⁵	TCHF	26 368	26 380	±0.0%	43 640	67 690	43 967
Liegenschaften	Anzahl	1	1		3	4	3
Ø Bilanzwert	TCHF	26 368	26 380	±0.0%	14 547	16 923	14 656
Wohneinheiten	Anzahl	50	27	+23	104	147	96
TOTAL							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%	991 940	908 910	748 617
Liegenschaften	Anzahl	76	69	+7	65	65	59
Ø Bilanzwert	TCHF	16 005	15 929	+0.5%	15 261	13 983	12 688
Wohneinheiten	Anzahl	2 123	1 997	+126	1 910	1 902	1 622

1 Gemäss 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)

FINANZEN

		2022	2021	Δ	2020	2019	2018
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	40 929	37 221	+10.0%	33 474	29 512	25 801
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	3 864	15 281	-74.7%	11 174	11 690	15 912
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	-	-		3 845	-	-
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	31 610	40 030	-21.0%	37 445	30 995	33 043
Reingewinn	TCHF	22 267	28 943	-23.1%	26 692	22 508	22 982
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	4.6	6.5		7.1	6.2	8.4
Bilanzsumme	TCHF	1 224 795	1 114 043	+9.9%	1 000 705	915 980	755 950
Eigenkapital	TCHF	506 675	500 942	+1.1%	397 256	383 090	369 267
Eigenkapitalquote	%	41.4	45.0		39.7	41.8	48.8
Fremdkapital	TCHF	718 120	613 101	+17.1%	603 449	532 890	386 683
Fremdkapitalquote	%	58.6	55.0		60.3	58.2	51.2
Loan-to-value (LTV) ⁵	%	54.7	51.4		56.7	54.6	47.5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁶	%	0.8	0.8		0.8	0.9	1.1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁷	%	1.1	0.8		0.8	0.9	1.2
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁸	Jahre	6.2	8.0		7.7	6.3	6.0
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF							
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	27 747	24 749	+12.1%	22 427	19 305	17 130
EBT-Marge	%	55.1	54.0		54.2	51.7	50.2
Reingewinn	TCHF	19 875	17 684	+12.4%	15 418	14 334	10 330

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

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

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

AKTIE

		2022	2021	Δ	2020	2019	2018
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.10	19.45	-17.2%	18.20	15.35	14.50
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-	25 052 361	25 052 361	24 781 361
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	484	585	-17.2%	456	385	359
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.26	17.93	+1.8%	17.11	16.3	15.74
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.85	16.66	+1.1%	15.86	15.29	14.9
Discount/Prämie	%	-4.5	16.7		14.8	0.4	-2.7
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.55	0.55	±0.0%	0.55	0.50	0.50
Payout Ratio ³	%	74.3	57.1		51.6	55.7	54.5
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	0.74	1.02	-27.5%	1.07	0.90	1.19
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung und Verkauf ⁴	CHF	0.66	0.62	+6.5%	0.62	0.57	0.53

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

2 Geschäftsjahr 2022: Ausschüttung (Antrag an die Generalversammlung vom 5. April 2023)

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

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

Beziehungen zu Investoren

GESELLSCHAFT/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
Telefon: +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

BÖRSENHANDEL

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.

Valorensymbol: FREN

Valorennummer: 4 582 551

ISIN-Nummer: CH0045825517

AGENDA

Ordentliche Generalversammlung | 5. April 2023

Publikation Halbjahresbericht 2023 | 5. September 2023

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
5. April 2023

Impressum

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
www.fundamentarealestate.ch

Projektleitung

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG
8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG
8008 Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

Disclaimer

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, konstant sowohl die weibliche als auch die männliche Form oder Gendersternchen zu verwenden. Es wird entweder die weibliche oder die männliche Form verwendet, die jeweils stellvertretend für Menschen aller Geschlechtsidentitäten steht.

Der vorliegende Inhalt des Geschäftsberichts der Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder auszugswise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Real Estate AG.

