

# Stabile Ertragslage in einem anspruchsvollen Marktumfeld

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäft der Fundamenta Real Estate AG hat in einem deutlich veränderten Marktumfeld mit signifikant höheren Zinskosten seine operative Ertragsstärke und Stabilität unter Beweis gestellt. Zudem konnten wir drei ältere Bestandsliegenschaften, die aufgrund ihres geringen Volumens nicht mehr unserer Strategie entsprachen, erfolgreich am Markt veräussern und einen Buchgewinn erzielen. Diese gezielte Portfoliobereinigung erlaubt uns eine Fokussierung der Aktivitäten auf die Repositionierungen und Neubauten an zentralen Lagen. Der starke Zinsanstieg führte im Berichtsjahr zu einer zweimaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes. So konnten in einem ersten Schritt per Anfang Oktober 2023 ein Grossteil der Mietverträge aufgrund der ersten Erhöhung des Referenzzinssatzes angepasst werden. Die zweite Erhöhung werden wir auf den 1. April 2024 umsetzen können.

## SCHRITTWEISE ANGEBOTSAUSWEITUNG DANK AKTIVER PORTFOLIOENTWICKLUNG

Das vergangene Jahr stellte auch den Immobilienmarkt vor bedeutende Herausforderungen, hervorgerufen durch steigende Zinsen und die anhaltende Inflation. In einem Umfeld, geprägt von volatilen Märkten und geopolitischer Unsicherheit, standen Investoren vor der komplexen Aufgabe, ihre Anlagen sicher zu managen.

Der Markt spricht eine deutliche Sprache. Innerhalb der letzten zwei Jahre hat sich die Anzahl der am Markt verfügbaren Mietwohnungen mehr als halbiert. In diesem Umfeld haben wir mit Repositionierungen und Ersatzneubauten unser Angebot mit zeitgemäsem und neuwertigem Wohnraum stetig ausgebaut. Wir stellen das veränderte Marktverhalten auch bei unseren Mietern fest, da diese einen Wohnungswechsel weniger schnell ins Auge fassen. Waren es vor wenigen Jahren noch rund ein Viertel der Wohnungen, die jährlich neu vermietet wurden, so sind es jetzt deutlich weniger.

Nach intensiven Planungs- und Vorarbeiten konnten im abgelaufenen Jahr drei wichtige Repositionierungen in Basel, Glattbrugg und Dietikon in Angriff genommen werden. Wir können dank sorgfältiger Planung in den drei bestehenden Liegenschaften das Angebot an Mietwohnungen deutlich ausbauen. Erfreulich ist auch der Baubeginn des Ersatzneubaus am Feldblumenweg in Zürich, wo wir ab dem Jahre 2025 statt bisher 24 neu 52 moderne Wohnungen mit einem zeitgemässen Fussabdruck anbieten werden. Zudem stimmt uns die erfolgte Baueingabe in Wallisellen für ein Neubauprojekt mit 50 geplanten Wohnungen zuversichtlich.

## TRANSAKTIONSMARKT HÄLT IMMOBILIEN-BEWERTUNGEN NACH WIE VOR AUF HOHEM NIVEAU

Die rasant gestiegenen Zinsen sprechen schon länger für eine Abkehr von den stets tieferen Diskontierungssätzen. Die Bewerter unseres Liegenschaftsportfolios orientieren sich an den Entwicklungen der Transaktionsmärkte,

welche anhand der erzielten Preise einen «True and Fair Value» des Markts abbilden. Die drei auf Ende Jahr verkauften Liegenschaften in Dagmersellen, Netstal und Sargans konnten über dem Bilanzwert abgewickelt werden und bestätigen somit bei deutlich geringerer Marktnachfrage die bestehenden Bewertungen. Uns ist es mit diesen Transaktionen gelungen, drei Liegenschaften, die nicht mehr in unsere Strategie passen, zu verkaufen, um uns auf die Repositionierung und den Neubau einzelner Liegenschaften im Grossraum Zürich und Basel zu konzentrieren.

Aufgrund des veränderten Zinsumfeldes sehen wir eine Korrektur der Diskontierungssätze bei den Bewertungen. Das führte auch bei uns zu einzelnen Wertkorrekturen, die aber bei einem Portfoliowert von über CHF 1.2 Mrd. insgesamt gering ausfielen. Grössere Abwertungen blieben aus, und wir erwarten bei einem stabilen Transaktionsmarkt auch zukünftig keine bedeutenden Verwerfungen.

## STABILITÄT IM OPERATIVEN GESCHÄFT

Die Erzielung eines stabilen operativen Geschäftsergebnisses konnten wir im abgelaufenen Berichtsjahr erneut unter Beweis stellen. Ungeachtet der drei laufenden Repositionierungen und eines Ersatzneubaus verzeichneten wir ein konstantes Mietertragsvolumen. Das operative Geschäft liegt trotz Marktwidrigkeiten auf Vorjahresniveau, und wir konnten unter Berücksichtigung der drei kleineren Liegenschaftsverkäufe das operative Geschäft bestätigen.

Auch im vergangenen Jahr blieben wir unserer sehr langfristig orientierten Finanzierungspolitik treu und haben Ende Jahr in einem Kapitalmarktumfeld mit inverser Zinsstruktur die deutlich zurückgekommenen, lang laufenden Hypothekenzinssätze für weitere Anbindungen genutzt. Daraus ergibt sich ein klarer Renditevorteil gegenüber den nach wie vor höheren SARON-Hypotheken und sichert uns im Marktumfeld einen attraktiven durchschnittlichen Zinssatz aller verzinslichen Verbindlichkeiten von 1.36% bei einer Duration von 7.3 Jahren. Zudem bestätigt unsere historisch tiefste Leerstandsquote von 1.3% die hohe Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum, den wir dank unseren Repositionierungen und Neubauaktivitäten ausweiten.

Ungeachtet der aktuell nach wie vor bestehenden Marktunsicherheiten bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf eine positive operative Geschäftsentwicklung. Zudem sichert die kontinuierliche Arbeit im Bestand die stabilen langfristigen Mieterträge auf einem attraktiven Niveau.

## VERWALTUNGSRAT BESTÄTIGT SEINE RISIKOEINSCHÄTZUNG

Nachdem der Verwaltungsrat bereits vor über einem Jahr seine Risikobeurteilung deutlich adjustierte, hat die Marktentwicklung unsere Einschätzungen bestätigt. Unsere seit ein paar Jahren verfolgte Fokussierung auf zentrale Standorte, auf neuwertige Liegenschaften und die kontinuierliche

Repositionierung älterer Liegenschaften tragen heute wesentlich zur stabilen Bewertung des Portfolios bei.

Trotz der deutlichen Marktverschiebungen sieht sich der Verwaltungsrat in seiner Politik bestätigt. Wir erwarten für Wohnliegenschaften keine grösseren Wertkorrekturen. Dafür sind die relativen Renditen von Immobilienanlagen nach wie vor zu attraktiv, und die hohe Nachfrage nach Wohnraum stützt auch langfristig stabile Erträge. Auch wenn moderate Bewertungskorrekturen möglich sind, kann – verglichen mit Unternehmensanleihen – mit unserem Wohnimmobilienportfolio nach wie vor eine Überrendite erzielt werden, wenn auch nicht in dem Ausmass der letzten Jahre.

Die antizipierte Volatilität der Aktienmärkte und die von den Investoren benötigte Zeit für die Reallokation ihrer Portfolios verzögerten den angestrebten Ausbau und die weitere Stärkung des Fundamenta Real Estate Portfolios. Der Verwaltungsrat sieht trotz der kurzfristigen Zurückhaltung einiger Investoren keine wesentlichen Veränderungen bei den strategischen, operativen und finanziellen Risikopositionen. Die Rendite von Immobilienanlagen wird unserer Einschätzung nach in den nächsten Quartalen ausschliesslich aus dem operativen Geschäft, dem Cashflow resultieren, dem wir seit Jahren eine hohe Aufmerksamkeit schenken.

### NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALE ZIELGRÖSSE

Trotz der Marktveränderungen verfolgen wir zielgerichtet unseren eingeschlagenen Nachhaltigkeitspfad. Die vielfältigen Repositionierungsaktivitäten bei den Bestandliegenschaften, die geplanten Ersatzneubauten und die Neuentwicklungen werden in den kommenden Jahren planmässig umgesetzt und sind wesentlich für die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele.

Das aktuell schwierigere Marktumfeld darf nicht zur Reduktion unserer gesetzten Standards führen. Nur dank unseren seit Langem verfolgten Aktivitäten ist das Fundamenta Real Estate Portfolio bereits heute in einem hohen Masse zukunftsfähig und werterhaltend und wird den steigenden Ansprüchen unserer Gesellschaft gerecht. So werden wir auch in den kommenden Jahren das Portfolio schrittweise nachhaltiger und insbesondere ökologischer gestalten und die Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität reduzieren. Der Verwaltungsrat konzentriert sich dabei nicht nur auf Teilaspekte der Nachhaltigkeit. Mit gezielten Massnahmen werden wir alle ESG-Nachhaltigkeitsdimensionen im Portfolio verbessern und damit die gestiegenen Anforderungen an nachhaltiges Wohnen bestmöglich erfüllen.

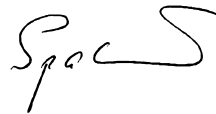
### TROTZ GEBREMSTER WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG, ATTRAKTIVE AKTIENKURSENTWICKLUNG

In Europa haben die hohe Inflation und die Zinserhöhungen den privaten Konsum bereits deutlich in Mitleidenschaft gezogen und auch in der Schweiz zeigen viele Sektoren ein bescheidenes Umsatzwachstum und die Exportwirtschaft spürt den überaus starken Schweizer Franken und die schwache

Nachfrage. Mit dem geringeren Preisdruck aus dem Ausland sowie den eingetrübten Konjunkturaussichten dürfte der Höhepunkt der Zinserhöhungen wohl erreicht sein. So gaben die positiven Zinserwartungen für das kommende Jahr den Aktienmärkten bereits wieder Auftrieb. Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG (FREN) fluktuierte im Jahresverlauf in diesem Spannungsfeld und zeigte, trotz des veränderten Immobilienmarkts eine Gesamtperformance (inkl. Ausschüttung) von 7.9% Aktienkursperformance auf Jahresbasis, eine erfreuliche Entwicklung.

### ANSPRUCHSVOLL, ABER ZUVERSICHTLICH

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG erachtet das kommende Jahr als anspruchsvoll und ist sich den Herausforderungen für die Erzielung eines stabilen operativen Ergebnisses bewusst. Trotzdem sehen wir auch Chancen für weiteres Wachstum und gezielte Portfolioaktivitäten zur kontinuierlichen Verbesserung der Ertragsstruktur.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats