

Starke Ertragsentwicklung in einem herausfordernden Marktumfeld

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäft der Fundamenta Real Estate entwickelte sich im Geschäftsjahr 2022 solide, obwohl das Marktumfeld mit Verwerfungen an den Finanz- und Rohstoffmärkten kämpfte und die Inflation und die damit verbundene Zinsentwicklung für Verunsicherung bei Anlegern und Konsumenten sorgte. Ungeachtet des veränderten Marktumfeldes konnten wir das Portfolio durch Zukäufe und Entwicklungen auf über CHF 1.2 Mrd. ausbauen.

STABILITÄT ANGESICHTS VOLATILER MARKTBEDINGUNGEN

Nach den grossen Unsicherheiten und den damit verbundenen Marktvolatilitäten im vergangenen Jahr beginnen die Massnahmen der Notenbanken langsam Wirkung zu zeigen und die hohen Inflationsraten reduzieren sich schrittweise. So war auch die Bauwirtschaft von den gestiegenen Preisen an den Rohstoffmärkten betroffen. Die markante Erhöhung der Leitzinsen und damit der Finanzierungskosten für Immobilienanlagen beeinflussten auch unser Geschäft. Demgegenüber steht eine nach wie vor robuste Schweizer Wirtschaft mit einer rekordhohen Zuwanderung, welche die Nachfrage nach Wohnraum auf einem sehr hohen Niveau hält. Gleichzeitig waren die Baubewilligungen in den letzten Jahren rückläufig und beeinflussten das knappe Wohnungsangebot. Die Nachfrageindikatoren dürften auch im kommenden Jahr für einen robusten Wohnungsmarkt sprechen.

Ungeachtet der aktuell nach wie vor bestehenden Marktunsicherheiten bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf die operative Geschäftsentwicklung. Die operative Ertragskraft konnte im Geschäftsjahr 2022 sogar weiter gesteigert werden.

GEZIELTER PORTFOLIOAUSBAU

Mit sechs neuen Bestandsliegenschaften und einer attraktiven Baulandparzelle hat die Fundamenta Real Estate im Geschäftsjahr 2022 ihr Portfolio in der Stadt und Agglomeration Zürich gezielt ausgebaut und damit ihren Portfoliobestand am Wirtschaftsstandort Zürich gestärkt. Auf der neu erworbenen Baulandparzelle in Wallisellen soll attraktiver und nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich bestätigte sich auch mit dem Abschluss der Bauarbeiten per Ende Mai 2022 an der Mutschellenstrasse. Das Entwicklungsprojekt konnte vollvermietet in unser Portfolio übernommen werden.

Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 auch vertieft mit der Weiterentwicklung mehrerer Bestandsliegenschaften beschäftigt und den Startschuss zu den Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für eine Sanierung oder einen Ersatzneubau erteilt. Wir werden auch zukünftig unsere eingeschlagene Strategie weiterverfolgen und gezielt Liegenschaften durch Repositionierungen den modernen Erfordernissen anpassen und den ökologischen Fussabdruck verbessern.

TEILWEISE DEUTLICHE RISIKOAJUSTIERUNGEN TRAGEN VERÄNDERTEM UMFELD RECHNUNG

Der Verwaltungsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 sowohl mit den externen marktbezogenen als auch mit den internen unternehmensspezifischen Risiken ausführlich beschäftigt und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit analysiert. Das veränderte Markt- und Zinsumfeld haben den Verwaltungsrat schon frühzeitig veranlasst, die veränderten Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Risikoparameter gezielt in den Entscheidungsprozess miteinfließen zu lassen.

WERTVOLLER PERSÖNLICHER AUSTAUSCH

Am 7. April 2022 konnten wir die Aktionärinnen und Aktionäre nach den Pandemie Jahren wieder persönlich an der ordentlichen Generalversammlung begrüßen. Sie genehmigten alle Anträge des Verwaltungsrats. Dazu gehörte die Schaffung von genehmigtem Kapital für die Weiterentwicklung des Portfolios sowie die Ausschüttung einer stabilen Dividende von CHF 0.55 pro Aktie.

Wir danken den Aktionärinnen und Aktionären herzlich für die zahlreiche Teilnahme und den persönlichen Austausch, den wir sehr schätzen.

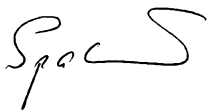
NACHHALTIGKEIT IM ZENTRUM DER AKTIVITÄTEN

Unsere klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie hat zum Ziel, das Raumangebot an der Nachfrage mit möglichst geringen Umweltbelastungen auszurichten. Dies zeigt sich auch in einem ökologischeren Portfolio mit möglichst geringer Energie- und CO₂-Intensität. Darüber hinaus möchte der Verwaltungsrat zusammen mit dem Asset Manager mit gezielten Eingriffen alle Nachhaltigkeitsdimensionen im Portfolio verbessern und den gesellschaftlichen Anforderungen für nachhaltigen Wohnraum schrittweise nachkommen.

FOKUSSIERUNG AUF OPERATIVE GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

Die Reaktionen der Finanzmärkte auf die schnellen Zinserhöhungen der Notenbanken zur Bekämpfung der Inflation und das Ausschlagen der Energie- und Rohstoffpreise aufgrund der grossen Lieferprobleme führten zu beachtlichen Kurskorrekturen an den Börsen. Auch der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG (FREN) war von den Marktturbulenzen betroffen.

Der Verwaltungsrat wird sein Augenmerk auch künftig auf die Erzielung eines soliden, operativen Geschäftsergebnisses richten. Wir wollen damit unsere langjährige Dividendenpolitik sicherstellen, die von Kontinuität und Verlässlichkeit geprägt ist. Im aktuellen Umfeld beurteilen wir den Wohnungsmarkt trotz den vielen Herausforderungen als widerstandsfähig und sehen uns mit unserem Anlagefokus strategisch gut aufgestellt, um die avisierten Ziele auch im Jahr 2023 zu erreichen.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats