

# Erfreuliches Jahresergebnis dank aktiver Portfoliomassnahmen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Wohnimmobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG konnte im verbesserten Marktumfeld seinen operativen Reingewinn nochmals steigern. Dazu beigetragen haben insbesondere die gezielten Portfoliomassnahmen mit dem Verkauf von vier älteren Liegenschaften, dem Zukauf der Nachbarliegenschaft an bestehender Lage in Kilchberg (ZH) und der Fertigstellung der Repositionierungen in Glattbrugg (ZH) und Dietikon (ZH). Die Leitzinssenkungen, die wir im Verlaufe des Jahres erleben durften, und die Signale für mögliche weitere Zinsschritte haben Immobilienanlagen erneut attraktiv gemacht. Das anhaltend knappe Wohnangebot stützt die steigenden Mietpreise auch bei Bestandsliegenschaften, während das aktuelle Marktumfeld zur Höherbewertung unseres Immobilienportfolios führt.

## IMMOBILIENINVESTITIONEN GEWINNEN DEUTLICH AN ATTRAKTIVITÄT

Mit den stark gefallen Zinsen und dem anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Mieten wurden Immobilieninvestitionen für viele Investoren erneut attraktiv. Zudem geben die Aussichten auf mögliche weitere Leitzinssenkungen Hoffnung für weiteres Potenzial.

Die Gewinnerwartungen haben sich im positiven Zinsumfeld erneut verbessert und liegen nun wieder deutlich über den Renditen von festverzinslichen Obligationen. Gleichzeitig stellen wir steigende Marktpreise fest, welche die Ausschüttungsquoten etwas schmälern. Die Renditedifferenz zu den 10-jährigen Staatsanleihen ist bereits wieder beachtlich und spricht für Immobilienanlagen.

Die Verknappung von Wohnraum hat sich im vergangenen Jahr von den Agglomerationen bis in die ländlichen Gebiete verlagert. Darüber hinaus hat sich die ohnehin angespannte Lage in den städtischen Zentren weiter verschärft.

Der Markt spricht eine deutliche Sprache: Wohnraum ist knapp und es braucht dringend Lösungsansätze, um dem entgegenzuwirken. Wir bauen mit Repositionierungen und Ersatzneubauten unser Angebot mit zeitgemäßem und neuwertigem Wohnraum stetig aus und können an den verschiedenen Standorten unsere Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte frühzeitig zu attraktiven und marktnahen Preisen vermieten.

## ERFOLGREICHE BESTANDSENTWICKLUNGEN UND PORTFOLIUMSCHICHTUNGEN

Nachdem wir im vergangenen Jahr die umstrukturierten Liegenschaften in Glattbrugg und Dietikon sehr erfolgreich und vollvermietet abschliessen konnten, stehen für das erste Halbjahr 2025 der Abschluss der Umbauarbeiten am Claragraben in Basel und die Finalisierung des Ersatzneubaus am Feldblumenweg in Zürich an, in welchem wir ab Mitte 2025 statt bisher 24

neu 52 moderne Wohnungen mit einem zeitgemässen ökologischen Fussabdruck anbieten werden. Zudem laufen die Bauarbeiten für den Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon planmässig.

Die Repositionierung der Zürcher Stadtliegenschaft an der Hallwylstrasse startet im Februar 2025, und der Baustart für das bewilligte Neubauprojekt in Wallisellen (ZH) mit 48 geplanten Wohnungen ist für das zweite Quartal 2025 anberaumt. Die Baubewilligung für den Ersatzneubau an der Rigistrasse in Zürich ist noch ausstehend.

Der Verkauf von ausgesuchten Liegenschaften zugunsten der anstehenden Repositionierungen und Neubauten konnte im vergangenen Jahr erfolgreich umgesetzt werden. So konnte die Liegenschaft in Berikon (AG) bereits im Januar gewinnbringend am Markt veräussert werden. Die drei auf Ende Jahr verkauften Liegenschaften in Bern, Wald (ZH) und Kreuzlingen (TG) konnten deutlich über den Bilanzwerten abgewickelt werden und bestätigen die bestehenden Bewertungen und die positive Marktnachfrage. Mit diesen Transaktionen konnten wir ältere und sanierungsbedürftige Liegenschaften, die unserer Strategie nicht mehr gerecht wurden, zu attraktiven Preisen verkaufen, um uns auf die Repositionierungen und die Neubauprojekte im Grossraum Zürich und Basel zu konzentrieren.

Der Verwaltungsrat plant auch im kommenden Jahr weitere Portfolioumschichtungen. Einerseits sollen die frei werdenden Mittel in die sehr attraktiven Neubauprojekte in Dietikon, Wallisellen und Zürich fliessen, andererseits ergeben sich Chancen für Neuinvestitionen mit besseren Renditeerwartungen.

## NACHHALTIGKEIT WEITER VERBESSERT

Mit unseren Aktivitäten verfolgen wir eine sukzessive Verbesserung unserer Nachhaltigkeitskriterien. Mit den abgeschlossenen Repositionierungen in Glattbrugg und Dietikon und dank der bald fertiggestellten Sanierungsarbeiten in Basel kommen wir unseren gesetzten Zielen stetig näher und verifizieren diese gegenüber den wichtigsten Benchmarks. Die Ersatzneubauten werden nach hohen Standards entwickelt und tragen in den kommenden Jahren wesentlich zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele bei.

Das Fundamenta Real Estate Portfolio ist bereits heute in einem hohen Masse zukunftsfähig sowie werterhaltend und wird den steigenden Ansprüchen unserer Gesellschaft gerecht. Zur Vergleichbarkeit werden wir uns künftig mit anerkannten Benchmarks messen, damit unsere Investoren eine Vergleichbarkeit haben und die Resultate neutral validieren können.

Im Dialog mit unseren Investoren bauen wir unter Berücksichtigung der Best-Practices-Vorgaben ein widerstandsfähiges, effizientes und finanziell attraktives Portfolio für langfristigen Erfolg auf.

## OPERATIVES GESCHÄFT AUSGEBAUT

Das operative Geschäft trug erneut wesentlich zum erfreulichen Gesamtergebnis bei. Die Mieterträge konnten leicht gesteigert werden, obwohl die laufenden und die anstehenden Repositionierungen und der Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon und am Feldblumenweg in Zürich das Mietertragsvolumen belasten. Das operative Geschäft liegt über Vorjahresniveau und wir konnten, unter Berücksichtigung der vier Liegenschaftsverkäufe, das Ergebnis deutlich verbessern.

Die unerwartet schnellen Zinssenkungen der Notenbank veranlassten uns dazu, von weiteren langfristigen Fremdfinanzierungen abzusehen, insbesondere da die Bankmargen im langfristigen Bereich nach wie vor sehr hoch sind. Mit dem Verkauf der Liegenschaften konnten wir die ausstehenden Geldmarkthypotheken reduzieren. Die Fundamenta Real Estate AG hatte Ende Jahr einen im Marktumfeld attraktiven durchschnittlichen Zinssatz aller Verbindlichkeiten von 1.15% bei einer Duration von 6.5 Jahren, basierend auf einer sehr ausgeglichenen Finanzierungsstruktur.

Das operative Geschäft wird auch zukünftig im Fokus unserer Geschäftstätigkeit stehen. Wir werden die Ertragsstärke des Fundamenta Real Estate Portfolios mit gezielten Portfolioumschichtungen zugunsten attraktiver Neuentwicklungen und renditestarker Liegenschaftskäufe verbessern.

## DIVIDENDENERHÖHUNG DANK OPERATIVER STÄRKE

Das nachhaltige operative Ergebnis mit einem deutlichen Mehrwert aus den Liegenschaftsverkäufen erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Dividendenausschüttung um 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie vorzuschlagen. Wir sind zuversichtlich, dass unsere aktive Portfoliostrategie auch künftig ein stabiles operatives Ergebnis ermöglicht und weiteres Potenzial eröffnet. Gleichzeitig soll stets ein Teil des operativen Erfolgs in Neubauten und Entwicklungen investiert werden, um das Portfolio weiter zu stärken und auszubauen.

## WACHSTUMSSTRATEGIE IM FOKUS

Wir konnten in den letzten Jahren in einem von Unsicherheiten geprägten Marktumfeld unsere Ertragsstärke immer wieder unter Beweis stellen. Aufgrund der weiterhin ausbaufähigen Marktkapitalisierung plant der Verwaltungsrat in den kommenden Jahren gezielte Wachstumsschritte, um insbesondere die Marktliquidität und die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie weiter zu steigern. Die marktbedingten Unsicherheiten der letzten Jahre verzögerten den angestrebten Ausbau und die weitere Stärkung des Fundamenta Real Estate Portfolios.

Die Wachstumsstrategie bedingt nicht nur die Aufnahme von neuen Mitteln, sondern auch die schrittweise Stärkung der Eigenkapitalbasis mit einem klaren Augenmerk auf die Erhöhung der Marktliquidität. Zusätzlich wollen wir mit gezielten Portfoliomassnahmen die Ertragsstärke verbessern.

Die relativen Renditen von Immobilienanlagen sind nach den deutlichen Zinssenkungen der Notenbank wieder attraktiver, und die hohe Nachfrage nach Wohnraum ermöglicht langfristig stabile Erträge.

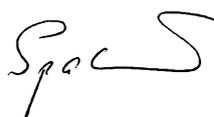
## BESTÄNDIGE KURSENTWICKLUNG TROTZ MODERATEM HANDEL

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich auf Ende Jahr leicht erholt und schloss mit CHF 16.80 auf Vorjahresniveau. Der unter dem Jahr herrschende Preisdruck war getragen von kleinen Handelsvolumina ohne klaren Trend und steht im Widerspruch zum stabilen operativen Geschäft der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat ist sich der fehlenden Marktliquidität bewusst und arbeitet an Wachstums- und Ertragsstrategien zugunsten der Investoren. Wir sind zuversichtlich, dass der Wachstumspfad der Gesellschaft die Ertragskraft und die Eigenkapitalbasis stärken wird, was wiederum die Marktkapitalisierung und die Handelsfähigkeit der Fundamenta Real Estate Aktie für unsere Investoren erhöhen wird.

## IM INTERESSE UNSERER INVESTOREN

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG sieht die aktuellen Entwicklungen als Chancen für das Wachstum der Gesellschaft. Wir arbeiten an gezielten Massnahmen für eine Stärkung der Kapitalbasis mit gleichzeitiger Verbesserung der laufenden Ertragskraft. Wir sind überzeugt, dass unsere strategischen Massnahmen und die kontinuierliche Anpassung an das Marktumfeld zu einer positiven Wertentwicklung führen werden.

Im Interesse unserer Investoren werden wir weiterhin auf Nachhaltigkeit, eine attraktive Ertragsausschüttung und eine solide Kapitalbasis setzen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die nächsten Schritte zu gehen.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats