

Attraktivität von Renditeobjekten nimmt wieder zu

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG zeigte im ersten Halbjahr 2024 weiterhin seine operative Stabilität, und wir konnten mit dem gezielten Verkauf einer wenig strategiekonformen Liegenschaft und dem Zukauf an einer bestehenden Lage das Portfolio weiter stärken. Zudem konzentrieren wir uns auf die Entwicklung unserer Neubauten im Raum Zürich und die Repositionierung ausgewählter Bestandsliegenschaften.

PREISSTABILITÄT UND SINKENDE LEITZINSEN TREFFEN AUF STEIGENDE BANKMARGEN

Die zweimalige Referenzzinssatzerhöhung mit ihren verzögerten Effekten auf die Mietzinsen scheinen die Inflation in der Schweiz nicht weiter zu belasten, und die generelle Entwicklung des Preisniveaus erlaubte der Notenbank bereits im ersten Halbjahr eine zweimalige Reduktion des Leitzinses. Am langen Ende veränderten sich die Festhypotheken jedoch kaum. Die Zinserwartung von etwa einem Prozent per Ende Jahr ist schon eingepreist, und gleichzeitig bauen die Banken ihre Marge auf dem Finanzierungsgeschäft aus.

Die seit Jahren anhaltend hohe Zuwanderung mit einem Spitzenwert im vergangenen Jahr trifft auf eine weiterhin schleppende und rückläufige Bauquote. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum verschärft sich weiter und führt zu steigenden Angebotsmieten. Die Verknappung von Wohnraum findet längst nicht mehr nur in den grossen Städten und Agglomerationen statt, sondern trifft verschärft auch die Peripherie.

Die indirekten Immobilienanlagen profitieren von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer deutlich entspannten Zinsfront und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Zudem können bei den Neuvermietungen marktnahe Mietpreise erzielt werden. Der Markt für Renditeliegenschaften bleibt in unserer Einschätzung sehr stabil, mit kaum Potenzial für negative Entwicklungen.

Der Verwaltungsrat bestätigt seine seit Jahren verfolgte Strategie für ein stabiles operatives Geschäft und für ein nachhaltiges Portfolio mit neuwertigem Wohnraum an zentralen Lagen.

ZIELGERICHTETE BESTANDSENTWICKLUNG UND VIELVERSPRECHENDE NEUBAUPROJEKTE

Im ersten Halbjahr 2024 konnte die Liegenschaft in Berikon gewinnbringend am Markt veräussert werden, und gleichzeitig gelang es uns, in Kilchberg an bestehender Lage ein baugleiches Nachbargebäude mit gemeinsamer Tiefgarage zu erwerben. Die Akquisition stärkt in unserem Portfolio den attraktiven Standort Zürich und eröffnet uns Optionen für die Zukunft.

Unsere Neubauprojekte und Repositionierungen schreiten planmässig voran und bringen dem Portfolio in den nächsten Jahren zusätzliche Mietzinseinnahmen. Sehr erfolgreich verlief der Abschluss und die Neuvermietung der Repositionierung in Opfikon-Glattbrugg und für die umfangreichen Sanierungsarbeiten der Liegenschaft an der Oberdorfstrasse in Dietikon erwarten wir noch dieses Jahr den Abschluss der Neuvermietung.

ÜBERNAHME DER FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG DURCH DIE SWISS PRIME SITE AG

Am 15. April 2024 wurde die Übernahme der Immobiliensparte der Fundamenta Group und somit auch der Fundamenta Group (Schweiz) AG durch die Swiss Prime Site AG (SPS) mit dem Closing rechtskräftig. Das langjährige Asset Management Team wird von der SPS übernommen und wir dürfen auch zukünftig auf die umfassenden Dienstleistungen zugunsten der Fundamenta Real Estate AG zählen. Die Anlagestrategie wird beibehalten und der Verwaltungsrat freut sich auf die Zusammenarbeit mit der SPS, dem grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG BESTÄTIGT DIVIDENDENPOLITIK UND WÄHLT RAMONA LINDENMANN NEU IN DEN VERWALTUNGSRAT

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 10. April 2024 genehmigte mit grossem Mehr sämtliche Anträge des Verwaltungsrats. Neben der Jahresrechnung, der Entlastung der Organe und der Zustimmung für die Vergütung der Verwaltungsräte und der Geschäftsführung beschlossen die Aktionäre zum vierten Mal in Folge die Ausschüttung einer Dividende in der Höhe von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung wurde durch das operative Ergebnis mehr als gestützt.

Wir freuen uns über die Zuwahl von Ramona Lindenmann, CEO und Mitinhaber bei smyers Immobilien AG, zum neuen Mitglied des Verwaltungsrats. Zudem wurden die vier zur Wiederwahl vorgeschlagenen Verwaltungsräte durch die Generalversammlung bestätigt.

Die Anpassung der Statuten mit der Schaffung eines Kapitalbandes war unbestritten und ermöglicht der Gesellschaft ein flexibles Wachstum.

ZURÜCKHALTUNG FÜR IMMOBILIENANLAGEN BEEINFLUSST AKTIENPERFORMANCE

Die schnellen Veränderungen an den Kapitalmärkten über die letzten zwei Jahre mit einem markanten Anstieg des Zinsniveaus und nun bereits wieder rückläufigen Leitzinsen hielten die Investoren von weiteren Immobilienanlagen fern. Die Unsicherheiten über das zukünftige Wirtschaftswachstum reflektieren sich in den Aktienkursen vieler Immobiliengesellschaften mit zum Teil erheblichen Abschlägen. Auch die Performance der Fundamenta Real Estate Aktie war in diesem schwierigen Umfeld im ersten Halbjahr 2024 bei geringer Handelstätigkeit ebenfalls unter Druck.

Die Herausforderungen bleiben trotz erster Leitzinsanpassungen gross, jedoch sind Preiskorrekturen aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den gestiegenen Marktmieten nicht zu erwarten. Der anhaltend starke Nutzermarkt spricht auch zukünftig für Anlagen in Wohnimmobilien, und die fortschreitende Verknappung von verfügbarem Wohnraum bestätigt den Verwaltungsrat in seiner Strategie.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

