

MIT UMSICHT UND WEITBLICK

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate hat ihren Kurs des qualitativen Wachstums zielstrebig und erfolgreich fortgesetzt. Dies zeigen nicht nur die betrieblichen Ergebnisse, sondern auch die Entwicklung des Portfolios. Sein Wert ist im Geschäftsjahr 2020 von CHF 908.9 Mio. um CHF 83.0 Mio. auf CHF 991.9 Mio. gestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus Zukäufen, im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projektentwicklungen und Höherbewertungen infolge von erfolgreich umgesetzten Repositionierungen und Optimierungen im Bestand wie auch marktbedingten Wertanpassungen. Die Ertragsbasis hat sich im Berichtsjahr nochmals deutlich verbreitert.

COVID-19 hat sich auf die Arbeitsweise, die betrieblichen Abläufe und den Umgang mit den verschiedenen Anspruchsgruppen stark ausgewirkt. Stichworte dazu sind Homeoffice, selbst auferlegte Kontakt- und Reisebeschränkungen oder der totale Verzicht auf Anlässe mit höheren Teilnehmerzahlen.

Die Pandemie hat den Menschen aber auch ins Bewusstsein gebracht, wie wichtig das Wohnen für die Lebensqualität ist. Für Fundamenta Real Estate hat sich dieser Trend überaus positiv ausgewirkt. Mieter wissen Wohnflächen in gut positionierten Liegenschaften an attraktiven Standorten noch mehr zu schätzen. Ein einfacher und verlässlicher Indikator für die Marktgängigkeit des Angebots ist die Leerstandquote. Sie hat sich von 3.7% im Vorjahr auf 3.5% vermindert; stichtagsbezogen resultiert gar eine rekordtiefe Quote von 2.5%. Die überdurchschnittlich hohe Vermietungsrate ist nicht zuletzt der konsequenten Fokussierung auf marktfähige Wohnliegenschaften geschuldet – das Geschäftsmodell der Fundamenta Real Estate.

AKTIVE PORTFOLIOBEWIRTSCHAFTUNG

In enger Zusammenarbeit mit der Fundamenta Group, die als Asset- und Investment-Manager alle wichtigen Dienstleistungen aus einer Hand erbringt, wurde das Portfolio nachhaltig optimiert.

Die drei Neubauprojekte an der Geibelstrasse in Zürich, an der Steinwiesenstrasse in Schlieren und die Innenhofüberbauung an der Delsbergerallee in Basel konnten im ersten bzw. vierten Quartal 2020 fertiggestellt und vollvermietet in den Bestand überführt werden. Im Herbst kam an der Güterstrasse in Basel die Totalsanierung inkl. Aufstockung zum Abschluss. Die hohe Nachfrage in der Stadt Basel ermöglichte ebenfalls eine frühzeitige Vollvermietung. Die noch laufenden drei Neubauprojekte in Zürich und Zofingen sowie das im März 2020 in St. Gallen erworbene Bauprojekt werden über die nächsten rund 18 Monate fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt.

Auch der Bestand wurde im Berichtsjahr ausgebaut. In Niederweningen im Kanton Zürich erwarb Fundamenta Real Estate zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 2017 mit 31 Wohneinheiten. In Zürich Altstetten konnten zwei zusammenhängende Grundstücke mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 24 Wohneinheiten gekauft werden.

Umgekehrt hat die Gesellschaft drei Liegenschaften in Goldau, Lenzburg und Thun in einem zweistufigen Verkaufsprozess im Dezember 2020 verkauft. Der Devestitionsentscheid ging aus einer detaillierten Portfolioanalyse hervor, die der Asset-Manager nach seinem Scoring-Modell durchgeführt hatte.

LOCKDOWN MIT MINIMALEN AUSWIRKUNGEN

Die ausserordentliche Lage mit dem Lockdown forderten auch den Verwaltungsrat und den Asset-Manager der Fundamenta Real Estate. Bereits unmittelbar nach den vom Bundesrat erlassenen Einschränkungen fanden mit allen Gewerbemietern Gespräche statt, um die Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung und die Mieteinnahmen abzuschätzen. Die Initiative und die Bereitschaft zu konstruktiven Lösungen drücken den Willen der Fundamenta Real Estate aus, mit guten Gewerbemietern langfristige Mietverhältnisse zu unterhalten. Mit den vom Lockdown direkt betroffenen Gewerbemietern konnten einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Aufgrund des geringen Anteils der Gewerbeflächen im Portfolio haben sich die Mieterlasse nur marginal auf die Gesamtrendite ausgewirkt.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG IM AUSSERORDENTLICHEN UMFELD

Aufgrund der pandemiebedingten ausserordentlichen Lage war die Durchführung der Generalversammlung 2020 im gewohnten Rahmen nicht möglich. Statt einer persönlichen Teilnahme konnten die Aktionäre ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrnehmen. Aktionäre, die über 80% der stimmberechtigten Aktien vertraten, stimmten allen Anträgen des Verwaltungsrats zu. Dazu gehörte die Ausschüttung einer Dividende, was dem Verwaltungsrat in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ein wichtiges Anliegen war und insbesondere auch von den zahlreichen Vorsorgeeinrichtungen geschätzt wurde.

Auch die ordentliche Generalversammlung 2021 wird aufgrund der anhaltenden Pandemie-Einschränkungen nicht im normalen Rahmen abgehalten werden, was der Verwaltungsrat sehr bedauert.

VERWALTUNGSRAT BEANTRAGT ERHÖHUNG DER DIVIDENDE

Seit dem Geschäftsjahr 2018 wurde den Aktionärinnen und Aktionären eine Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie ausbezahlt; dies nachdem die Gesellschaft seit dem Geschäftsjahr 2011 eine stabile Dividendenpolitik mit einer jährlichen Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie verfolgte.

Eine berechenbare Ausschüttungspolitik ist für den Verwaltungsrat ein zentrales Element seiner Zielsetzungen. In der Vergangenheit konnten die gesetzten Zielwerte stets erreicht werden. Angesichts des erfreulichen

Jahresergebnisses und basierend auf seiner Einschätzung der weiteren Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 eine weitere Dividendenerhöhung um 10% auf CHF 0.55 je Namenaktie. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen. Gemessen am Aktienkurs per Bilanzstichtag von CHF 18.20 beläuft sich die beantragte Ausschüttungsrendite auf 3.0%.

IMMOBILIENAKTIE MIT DER BESTEN GESAMTPERFORMANCE AN DER SIX

Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate hat sich in den letzten zwölf Monaten überdurchschnittlich gut entwickelt; die Gesamtpformance erreichte 21.8%. Das Portfolio bietet den Aktionären gerade auch in einem unsicheren, zunehmend von Negativzinsen geprägten Umfeld die Möglichkeit, an Assets zu partizipieren, die sich durch eine vergleichsweise hohe Kontinuität und Stabilität auszeichnen. Solche Überlegungen dürften mit ein Grund gewesen sein, dass zahlreiche Investoren die Aktie neu in ihr Portfolio aufgenommen haben.

ERWEITERTE NACHHALTIGKEITSBERICHT-ERSTATTUNG

Die für das Geschäftsjahr 2019 eingeführte Zweiteilung des Reportings mit einem online verfügbaren Komplettbericht und dem handlichen, auch in gedruckter Form erhältlichen Kompaktbericht, ist bei den Adressaten auf eine sehr gute Resonanz gestossen. Für das laufende Jahr hat Fundamenta Real Estate die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit ausgebaut und vertieft.

Im Auftrag und in Abstimmung mit dem Verwaltungsrat hat ein interdisziplinäres Projektteam des Asset-Managers Fundamenta Group zusammen mit ausgewiesenen Experten des Beratungsunternehmens pom+ alle relevanten Nachhaltigkeitsthemen definiert, die strategischen Grundlagen systematisch aufgearbeitet und eine überzeugende Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Die Nachhaltigkeitsziele wurden in einer strukturierten Wesentlichkeitsanalyse erarbeitet. Diese vergleicht die Relevanz der Nachhaltigkeitsaspekte aus Sicht der internen und externen Stakeholder.

Fundamenta Real Estate hat mit der neu definierten Nachhaltigkeitsstrategie die Voraussetzungen geschaffen, um ihr Kerngeschäft breit abgestützt und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

AUSBLICK

Für das laufende Jahr ist der Verwaltungsrat grundsätzlich optimistisch. Neben der Ertragskraft des gut positionierten Immobilienbestandes dürften die laufenden Projektentwicklungen und Repositionierungen auch in den

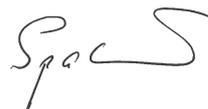
kommenden Jahren zusätzliche Mehrwerte schaffen. Das Neubauprojekt in Zofingen wird voraussichtlich gestaffelt von März bis Mai 2021 fertiggestellt. Die Fertigstellung des Neubauprojekts in St. Gallen ist für das dritte Quartal 2021 geplant. Ebenfalls in Planung sind für das laufende Jahr die Repositionierungen der Liegenschaften an der Sihlfeldstrasse und der Badenerstrasse in Zürich sowie der Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse in Bern.

Die positive Erfahrung aus den in den letzten Jahren durchgeführten Repositionierungen zentral gelegener Liegenschaften soll in den kommenden Jahren für weitere Projekte genutzt werden.

Die Folgen der COVID-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind derzeit kaum quantifizierbar, was die Planungsunsicherheiten erhöht. Immerhin hat sich das Wohnsegment bisher als relativ krisenresistent erwiesen.

DANK

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären, Mietern, Geschäftspartnern und allen anderen Anspruchsgruppen, die sich direkt oder indirekt für unsere Gesellschaft einsetzen, herzlich für ihre Unterstützung und ihr Engagement.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats