

# Bericht zum Geschäftsjahr

# BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020

## CORONA RÜCKT WOHNEN IN DEN FOKUS

Durch die anhaltende Coronakrise hat das Thema «Wohnen» im Jahr 2020 besondere Beachtung gefunden. Einerseits gewann die Wohnqualität durch die starke Verbreitung des Homeoffice sowie die eingeschränkten Freizeit- und Ferienmöglichkeiten an Bedeutung. Andererseits liess die relative Krisenresistenz von Wohnimmobilien das Anlegerinteresse weiter ansteigen. In einem von vielen Unsicherheiten geprägten Umfeld präsentierte sich der Schweizer Immobilienmarkt grundsätzlich robust. Das Tiefzinsumfeld und die mit dem Anlagedruck verbundene Suche nach planbaren Einnahmeströmen machten Wohnliegenschaften zu einem Fels in der Brandung.

## HOHE OPERATIVE DYNAMIK

Wie die Zahlen für das Geschäftsjahr 2020 zeigen, hat Fundamenta Real Estate ein Portfolio aufgebaut, das der Nachfrage des Marktes sehr gut entspricht und eine ausgezeichnete operative Entwicklung ermöglicht.

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) erhöhte sich von CHF 29.51 Mio. um 13.4% auf CHF 33.47 Mio. Der starke Anstieg reflektiert vor allem den Ausbau und die Stärkung des Portfolios durch den Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften im Vorjahr und von zwei Bestandsobjekten in Niederweningen und Zürich in der Berichtsperiode. Zwei Liegenschaften waren 2019 saniert worden und trugen dank erfolgreicher Neuvermietung ebenfalls zum Anstieg der Mieteinnahmen bei. Schliesslich begann der Mietertrag im Geschäftsjahr 2020 nach der Fertigstellung von drei Entwicklungsprojekten in Basel, Zürich und Schlieren sowie der erfolgreichen Entwicklung eines Bestandsobjekts in Basel zu fliessen (siehe Absatz «Erfolgreiche Fertigstellung diverser Bauprojekte» auf Seite 14). Die periodenbezogene Leerstandsquote verringerte sich erneut von 3.7% auf 3.5%.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete die Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsprojekte, welche sich alle in der Realisierung befinden und dem aktuellen Projektstand entsprechend zu Marktwerten bilanziert werden. Diese Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 11.17 Mio. (Vorjahr CHF 11.69 Mio.).

In der Jahresendbewertung 2020 wurden auch die ermittelten Kosten für den Einsatz von erneuerbaren Energien abgebildet. Die Berücksichtigung dieser Investitionen erfolgt vor dem Hintergrund, dass Fundamenta Real Estate im Berichtsjahr die Grundlagen für eine systematische Umsetzung und ein kontinuierliches Reporting in Fragen der Nachhaltigkeit erarbeitet hat (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 31). Die Ziele sind in Absenkungspfaden für die Energieintensität und die CO<sub>2</sub>-Intensität definiert. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde bei zwölf Bestandsliegenschaften geprüft, wie die Umrüstung auf ein CO<sub>2</sub>-neutrales, nachhaltiges Gebäudeenergiesystem in den nächsten zehn Jahren erfolgen kann. Neben der technischen Machbarkeit war auch die Ermittlung der damit verbundenen Investitionen ein wichtiges Kriterium.

Aus dem Verkauf von drei Bestandsliegenschaften in Thun, Goldau und Lenzburg per Ende Dezember 2020 resultierte ein Verkaufserfolg (vor Steuern) von rund CHF 3.85 Mio. Die daraus resultierenden Grundstückgewinnsteuern konnten dank Verrechnung mit (handelsrechtlichen) Verlustvorträgen tief gehalten werden.

		2020	2019	Δ
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	33 474	29 512	13.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	11 174	11 690	-4.4%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften <sup>3</sup>	TCHF	3 845	-	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	37 445	30 995	20.8%
Reingewinn	TCHF	26 692	22 508	18.6%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>4</sup>	%	7.1	6.2	

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Verkaufserfolg (netto) nach Abzug von transaktionsbezogenen Kosten

4 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

## REINGEWINN AUF REKORDNIVEAU

Der Reingewinn erhöhte sich im Berichtsjahr von CHF 22.51 Mio. um 18.6% auf den historischen Höchstwert von CHF 26.69 Mio. Der gegenüber dem Vorjahr geringere Neubewertungseffekt auf den Reingewinn konnte durch ein hervorragendes operatives Resultat sowie durch den Gewinn aus dem Verkauf der drei Renditeliegenschaften überkompensiert werden. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital, resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 7.1% (Vorjahr 6.2%).

Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ergab sich insbesondere aus dem nochmals reduzierten Leerstand, einem mit 11.1% unterproportional wachsenden Liegenschaftsaufwand auf CHF 4.60 Mio. (Vorjahr CHF 4.14 Mio.) sowie aus den vergleichsweise tiefen Finanzierungskosten (u.a. dank Entlastung von zusätzlichen Kosten auf den Zinsabsicherungsgeschäften). Der Verwaltungsaufwand (CHF 6.45 Mio.) stieg mit 6.3% ebenfalls deutlich unterproportional zum Marktwert der Bestandsliegenschaften, der sich um 12.7% auf CHF 948.30 erhöhte. Im Verwaltungsaufwand sind Personal- und Verwaltungskosten enthalten, die durch die Erweiterung des Verwaltungsrates per April des Vorjahres, einen erhöhten Revisions- und Beratungsaufwand sowie ein erweitertes digitales Nachhaltigkeitsreporting höher ausfielen. Auf der anderen Seite wurde der Verwaltungsaufwand durch tiefere Kapitalsteuern und tiefere Kosten für die Generalversammlung entlastet. Aufgrund der Coronapandemie musste die ordentliche Generalversammlung 2020 ohne Anwesenheit der Aktionäre stattfinden.

Der im Berichtsjahr entstandene Steueraufwand wurde durch gegenläufige Entwicklungen beeinflusst. Einerseits entstand 2020 handelsrechtlich ein Gewinn, der insbesondere aus dem Verkaufserfolg und aus den wiedereingebrachten Abschreibungen und Rückstellungen für die verkauften Liegenschaften resultierte. Dieser handelsrechtliche Gewinn fiel höher aus als die bisherigen Verlustvorträge (aktive latente Ertragssteuer von CHF 0.97 Mio. aus dem Vorjahr). Andererseits kam ein im Vorjahresvergleich erhöhter Steuersatz zur Anwendung. Der Grund dafür ist die im Mai 2019 vom Schweizer Stimmvolk angenommene Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF). Im Anschluss daran sind 2019 revidierte kantonale Steuergesetzgebungen in den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Land, Glarus, St. Gallen, Zürich und Schwyz in Kraft getreten. Aufgrund dieses Einmaleffekts konnten im Vorjahr latente Steuern in diesen Kantonen im Umfang von CHF 0.89 Mio. aufgelöst werden.

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) konnte markant um 33.3% auf CHF 19.10 Mio. (Vorjahr CHF 14.33 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme auf das höchste bisher erzielte operative Resultat ist auf den erwähnten Verkaufserfolg und insbesondere auf den ganzheitlichen und aktiven Managementansatz zurückzuführen. Dieser wirkte sich sowohl auf die Ertragslage als auch auf die Kosteneffizienz und das Risikomanagement positiv aus.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		2020	2019	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	26 272	19 305	36.1%
Reingewinn	TCHF	19 102	14 334	33.3%

## FINANZIERUNGSKOSTEN GESENKT

Mit dem Erwerb weiterer Renditeliegenschaften und der phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte stieg das zinspflichtige Fremdkapital um 13.3% auf CHF 562.33 Mio. (Vorjahr CHF 496.47 Mio.). Massgebend für die attraktiven Finanzierungskonditionen der Banken sind die Qualität und die Stabilität des unterliegenden Immobilienportfolios sowie der ausgeprägte Wohnfokus.

Im Verlaufe des Vorjahres wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von CHF 71.53 Mio. derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wiederhergestellt wurde und die Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Neustrukturierung nicht mehr von Negativzinsen belastet wird. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-Zinszahlungen im Vorjahr von CHF 0.24 Mio.) entfielen daher in der Berichtsperiode. Zudem hat Fundamenta Real Estate im Dezember 2020 bereits bestehende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 5.40 Mio. zur Zinsabsicherung zusätzlich erhöht und einzelne Interest Rate Swaps zu reduzierten Konditionen vorzeitig verlängert. Das Volumen belief sich per Ende Dezember 2020 auf insgesamt CHF 104.93 Mio. (Vorjahr CHF 99.53 Mio.).

Neben der Aufstockung der Interest Rate Swaps konnte die Gesellschaft im Dezember 2020 weitere CHF 92.85 Mio. als Festhypotheken marktbedingt zu vorteilhaften Konditionen anbinden. Ende 2020 waren 68% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 49% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 19% ergeben sich aus Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps).

		2020	2019	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 000 705	915 980	9.2%
Eigenkapital	TCHF	397 256	383 090	3.7%
Eigenkapitalquote	%	39.7	41.8	
Fremdkapital	TCHF	603 449	532 890	13.2%
Fremdkapitalquote	%	60.3	58.2	
Loan to Value (LTV) <sup>1</sup>	%	56.7	54.6	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	%	0.8	0.9	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>3</sup>	Jahre	7.7	6.3	
Net Gearing <sup>4</sup>	%	141.0	129.1	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

2 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)

3 Gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)

4 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag Ende 2020 bei historisch tiefen 0.8% (Vorjahr 0.9%). Die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine hohe Restlaufzeit von 7.7 Jahren (Vorjahr 6.3 Jahre) auf. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt über die kommenden 25 Jahre abgeschlossen. Die Interest Rate Swaps wurden per Ende 2020 vorzeitig von Libor- auf Saron-basierte Finanzierungen umgestellt. Sie werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Aufgrund der extremen Zinssituation per Bilanzstichtag wiesen die Interest Rate Swaps einen negativen Wiederbeschaffungswert auf. Dieser wird konform mit dem Wahlrecht von Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

## KAPITALISIERUNGSSCHRITT ANGEKÜNDIGT

Die Ausschüttung und der erwirtschaftete Reingewinn führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 397.26 Mio. (Vorjahr CHF 383.09 Mio.), was eine Eigenkapitalquote von 39.7% (Vorjahr 41.8%) ergibt. Damit lag die Eigenkapitalquote per Ende des Geschäftsjahres 2020 leicht unter dem angestrebten Zielwert der Gesellschaft (40%). Entsprechend hat der Verwaltungsrat angekündigt, einen nächsten Kapitalerhöhungsschritt anzustreben. Der Loan to Value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 56.7% (Vorjahr 54.6%).

## AKTIENKURS BEFLÜGELT

Der Aktienkurs hat sich in der Berichtsperiode gestützt auf eine wachsende Nachfrage markant um 18.6% auf CHF 18.20 (Vorjahr CHF 15.35) erhöht. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie im April 2020 aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven resultierte eine Total-Performance von 21.8%. Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2020 ein Volumen von 4.22 Mio. Namenaktien. Die Börsenkaptalisierung erhöhte sich zum Jahresende in Folge der positiven Kursentwicklung auf CHF 455.95 Mio. (Vorjahr CHF 384.55 Mio.).

Per 31. Dezember 2020 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 17.11 pro Aktie (Vorjahr CHF 16.30). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.86 (Vorjahr CHF 15.29). Dabei muss die im April 2020 erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.50 pro Aktie mitberücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2020 um CHF 1.07 oder 7.2%.

Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie aufgrund der Kursentwicklung mit einer deutlich erhöhten Prämie von 14.8% (Vorjahr 0.4%).

		2020	2019	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	15.35	18.6%
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	25 052 361	0.0%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	456	385	18.6%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	17.11	16.30	5.0%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	15.86	15.29	3.7%
Prämie/Discount	%	14.8	0.4	
Ausschüttung pro Namenaktie <sup>2</sup>	CHF	0.55	0.50	10.0%
Payout Ratio <sup>3</sup>	%	51.6	55.7	
Ergebnis pro Namenaktie <sup>4</sup>	CHF	1.07	0.90	18.6%
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt <sup>4</sup>	CHF	0.76	0.57	33.3%

1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

2 Geschäftsjahr 2020: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2021

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

4 Reingewinn pro ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

Der gewichtete Gewinn pro Aktie erhöhte sich aufgrund der Gewinnsteigerung auf CHF 1.07 (Vorjahr CHF 0.90). Ohne Neubewertungseffekt stieg der gewichtete Gewinn pro Aktie infolge der deutlich höheren operativen Ertragskraft sowie des Verkaufserfolgs um signifikante 33.3% auf CHF 0.76 (Vorjahr CHF 0.57).

### ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNG BEANTRAGT

Der Verwaltungsrat hat die Ausschüttungspolitik aufgrund des Portfolioausbaus, der erzielten operativen Ergebnisse sowie der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung analysiert und entschieden, die Ausschüttung um 10% zu erhöhen. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 deshalb eine Ausschüttung von CHF 0.55 (bisher CHF 0.50) pro Namenaktie. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung durchgeführt werden.

Verbunden mit der Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) wurden für börsennotierte Gesellschaften die Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven unter bestimmten Umständen beschränkt. Die Gesellschaft kann aufgrund des im Geschäftsjahr ausgewiesenen handelsrechtlichen Gewinns, der zu einem Bilanzgewinn von CHF 4.45 Mio. führte, die Dividende aus den Gewinnreserven sowie zusätzlich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns, Seite 82).

Die beantragte Ausschüttung entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 51.6%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertungseffekt beträgt die Payout Ratio 72.1%, womit die Dividende vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann.

### STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die grössten Investoren der Gesellschaft sind weiterhin Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen, Fonds, Banken und weitere institutionelle Investoren. Seit der im Dezember 2018 erfolgreich umgesetzten Kotierung an der SIX Swiss Exchange und mit der Aufnahme des Titels in verschiedene Indizes nehmen passive und aktive Gefässe die Aktie von Fundamenta Real Estate (FREN) vermehrt in das Anlageuniversum auf. Von den 25 052 361 Namenaktien der Gesellschaft hielten per Ende Dezember 2020 sechs Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3%. Per Ende der Berichtsperiode waren 1330 Aktionäre mit 21 843 851 Namenaktien oder 87.2% der ausstehenden FREN-Aktien im Aktienregister eingetragen.

Aufgrund der Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hat der Verwaltungsrat das Aktionariat von Beginn an auf langfristige schweizerische Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungseinrichtungen ausgerichtet. Schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer Substanzaktie mit dem Potenzial für langfristig stabile Cashflows suchen, sind im Aktionariat ebenfalls willkommen. Die Gesellschaft betreibt jedoch eine sorgfältige Eintragungspraxis ins Aktienregister und lehnt Investoren, die nicht dem BewG bzw. der Lex Koller genügen, konsequent ab.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2020	2019	Δ
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	948 300	841 220	12.7%
Liegenschaften	Anzahl	62	61	1.6%
Ø Marktwert	TCHF	15 295	13 790	10.9%
Wohneinheiten	Anzahl	1 806	1 755	2.9%
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	135 247	132 053	2.4%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	14 468	14 737	-2.4%
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	36 649	33 730	8.7%
Bruttorendite <sup>1,2</sup>	%	3.9	4.1	
Nettorendite <sup>1,3</sup>	%	3.1	3.3	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	3.5	3.7	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>				
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	43 640	67 690	-35.5%
Liegenschaften	Anzahl	3	4	-25.0%
Ø Bilanzwert	TCHF	14 547	16 923	-14.0%
Wohneinheiten	Anzahl	105	147	-29.3%
<b>TOTAL</b>				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	991 940	908 910	9.1%
Ø Bilanzwert	TCHF	15 261	13 983	9.1%
Wohneinheiten	Anzahl	1 910	1 902	0.4%

1 Gemäss Jahresendbewertung der Jones Lang LaSalle AG  
2 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

3 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

## ERFOLGREICHE FERTIGSTELLUNG DIVERSER BAUPROJEKTE

Im Berichtsjahr hat Fundamenta Real Estate drei Entwicklungsprojekte fertiggestellt und ein Repositionierungsprojekt abgeschlossen. Alle Projekte konnten vollvermietet in das Portfolio überführt werden.

Im März 2020 war das Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse 49 in Zürich bezugsbereit. Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen erfolgte die Übergabe der 29 Wohneinheiten an die Mieterschaft gestaffelt über zwei Wochen. Das neue Wohnhaus hat das frühere Gebäudevolumen auf dem Grundstück vervierfacht und zeigt, wie eine Verdichtung im städtischen Raum gelingen kann. Die Totalsanierung und Repositionierung der Liegenschaft an der Güterstrasse 199–205 in Basel wurde im vierten Quartal abgeschlossen und vollvermietet in das Portfolio überführt. Dank eines innovativen Raumkonzepts konnten aus ursprünglich 48 neu 54 Wohneinheiten entstehen. Das ehemalige Holzlager wurde zu attraktiven Gewerbeflächen umgenutzt. Die bestehenden Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen wurden technisch und energetisch auf den neusten Stand gebracht. Die Vermietung verlief trotz Pandemie erfolgreich. Anfang Dezember 2020 konnte die Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 50a in Basel fertiggestellt werden. Der zusätzliche Baukörper im Innenhof mit einer Holzfassade aus vorfabrizierten Holzbauerelementen umfasst 17 Wohneinheiten, welche aufgrund einer sehr hohen Nachfrage problemlos vermietet werden konnten. Die Überbauung ist ebenfalls ein sehr gutes Beispiel für verdichtetes Bauen auf städtischem Boden. Im Dezember 2020 fand auch die Realisierung des Neubaus an der Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren ihren Abschluss. Die Industriearchitektur der Liegenschaft kam am Markt sehr gut an, so dass per Bezug alle 40 Wohneinheiten vermietet waren. Das Gebäude produziert den Strom über eine Photovoltaikanlage und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz.

## LAUFENDE PROJEKTE AUF KURS

Sämtliche Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte der Fundamenta Real Estate sind per Stichtag auf Kurs.

Rund 18 Monate nach dem Erwerb des Grundstückes an der Mutschellenstrasse 65 (ehemals Nr. 69) in Zürich begannen Mitte August 2020 die Bauarbeiten. Geplant ist die Erstellung von 27 qualitativ hochstehenden Wohnungen sowie einer Einstellhalle. Die Realisierung verläuft nach Plan, so dass von einem Bezug im zweiten Quartal 2022 auszugehen ist.

An der Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen ist der Innenausbau der 52 Wohnungen in vollem Gange. Die Vermarktung ist angelaufen und auf eine sehr starke Nachfrage gestossen. Die Wohnungen werden im Minergiestandard zertifiziert.

Das im März 2020 erworbene Bauprojekt an der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen ist bereits in der Realisationsphase. Die Rohbauarbeiten waren Ende 2020 abgeschlossen. Das Bauvorhaben sieht die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 25 Wohneinheiten, rund 85 m<sup>2</sup> Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie einer Einstellhalle vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Erstmietler ist im dritten Quartal 2021 vorgesehen.

Im Oktober 2020 wurde mit der umfassenden Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse 141 in Zürich begonnen. Die Arbeiten umfassen den Ersatz der Küchen und Bäder sowie die komplette Erneuerung der Haustechnik und der Sanitärleitungen. Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich Ende April 2021 abgeschlossen sein.

Zudem begannen im Berichtsjahr die Vorbereitungsarbeiten für die Totalsanierungen der Liegenschaften an der Badenerstrasse 79 in Zürich und der Sulgeneckstrasse 64 in Bern. Beide Liegenschaften sollen voraussichtlich im Jahr 2021 repositioniert werden.

## ERGÄNZUNG DURCH BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

In der Gemeinde Niederweningen im Kanton Zürich konnte Fundamenta Real Estate per 1. Juli 2020 eine neuwertige Bestandsliegenschaft (Baujahr 2017) mit 31 Wohneinheiten erwerben. Die Liegenschaft wurde nach dem neuesten Standard gebaut und verfügt deshalb über eine sehr gute ökologische Bilanz, welche die Erreichung der angestrebten Nachhaltigkeitsziele unterstützen wird.

Im Dezember 2020 wurde das Portfolio mit einer weiteren Bestandsliegenschaft in Zürich Altstetten ergänzt. Die Liegenschaft zählt 24 vollvermietete Wohneinheiten mit einem geringen Gewerbeanteil. Die im Jahre 1948 in Massivbauweise erstellte Liegenschaft mit prospektivem Potenzial ist eine ideale Ergänzung für das Portfolio.

## DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Die Fundamenta Real Estate führt ein zentrales Risikomanagementsystem, das regelmässig überprüft wird. Dabei werden die identifizierten finanziellen, operationellen und strategischen Risiken nach Relevanz sowie aufgrund ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung auf die finanzielle Berichterstattung bewertet. Die Risikosituation wird regelmässig vom Verwaltungsrat diskutiert und beurteilt. Mit Hilfe des internen Kontrollsystems und der entsprechenden Prozesse soll das wirtschaftliche Risiko minimiert werden. Bei Bedarf passt der Verwaltungsrat diese Prozesse an und beschliesst notwendige Massnahmen.

## AUSBLICK DES VERWALTUNGSRATS UND SCHWERPUNKTE FÜR 2021

Die starke Nachfrage nach attraktivem Wohnraum wird sich im laufenden Jahr mit höchster Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Eine eventuell rückläufige Wirtschaftsentwicklung oder eine im Mehrjahresvergleich tiefere Zuwanderung dürften diese Nachfrage nicht merklich verringern.

Die auch im Geschäftsjahr 2020 erzielten Erfolge bekräftigen den Verwaltungsrat darin, die Ausrichtung des Portfolios und die eingeschlagene Strategie fortzuführen. Die Gesellschaft hat gezeigt, dass sie auch in einem sehr anspruchsvollen Umfeld echte Mehrwerte erzielen und die Risiken wirkungsvoll diversifizieren kann. Die Fundamenta Real Estate schafft damit für die Investoren eine hohe Ertragskontinuität. Das operativ erwirtschaftete Ergebnis kann von der Gesellschaft durch aktives Management beeinflusst werden und wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein.

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

Daraus abgeleitet ergeben sich für das Portfoliomanagement die folgenden Schwerpunkte:

- Kontinuierliche Überwachung des Immobilienbestandes über alle Dimensionen
- Identifikation von Potenzialen, aktives Risikomanagement und zeitnahe Initiierung von wirksamen Massnahmen zur Erhaltung der Marktgängigkeit
- Umsetzung der festgelegten Nachhaltigkeitsstrategie
- Weiterentwicklung der gelebten ganzheitlichen Besteller- und Managementkompetenz bei Entwicklungsvorhaben (Bestand und Neubau)
- Selektive Investitionen in Bestandsliegenschaften und/oder Projekte mit guten Voraussetzungen für die prospektive Portfolioentwicklung