

# Portfolio erweitert, Ertragskraft gestärkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2021 der Fundamenta Real Estate war geprägt von einer starken operativen Entwicklung, einer erfolgreichen Kapitalerhöhung im April und dem strategiekonformen Ausbau des Portfolios. Der Fokus lag auf der planmässigen Fertigstellung der Neubauten sowie auf Sanierungen und Repositionierungen von Bestandsliegenschaften. Alle Hauptnutzflächen der im 2021 abgeschlossenen Projekte konnten noch im Berichtsjahr vermietet werden.

## HOHER VERMIETUNGSSTAND UND KAUM COVID-AUSWIRKUNGEN

Fundamenta Real Estate gelang es im Geschäftsjahr 2021, die bereits tiefe Leerstandsquote von 3.5% des Vorjahres auf 2.5% zu senken. Der rekordtiefe Stand resultiert primär aus der strategischen Fokussierung auf Wohnimmobilien sowie aus einer professionellen Vermarktung und Vermietung. Die Auswirkungen der COVID-Erlasse haben sich am Immobilienmarkt deutlich beruhigt. Nachdem wir bereits im letzten Jahr aufgrund unserer sehr tiefen Gewerbequote nur marginal Ertragseinbussen hinnehmen mussten, hat sich die Situation im Berichtsjahr 2021 nochmals verbessert. Mietzinsherabsetzungsbegehren, insbesondere der Gastronomie in den Innenstädten und einiger Gewerbetreibenden, gingen nur noch vereinzelt ein.

## PORTFOLIO STRATEGIEKONFORM AUSGEBAUT

Der Portfoliowert hat sich 2021 von CHF 991.9 Mio. um CHF 107.2 Mio. auf CHF 1 099.1 Mio. erhöht. Die Zunahme ergibt sich aus Zukäufen, im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projektentwicklungen und Höherbewertungen infolge von erfolgreich umgesetzten Sanierungen, Modernisierungen und Repositionierungen im Bestand sowie aus marktbedingten Wertanpassungen. Die Ertragsbasis hat sich Berichtsjahr nochmals verbreitert.

Im Frühjahr 2021 wurde das Neubauprojekt in Zofingen wie geplant etappenweise ins Portfolio überführt. Die 52 Wohnungen im ruhig gelegenen Riedtal stiessen auf eine hohe Nachfrage und waren per Stichtag vollvermietet. Anfang September konnte der Neubau an der Zürcherstrasse in St. Gallen mit 25 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen den Mietern übergeben und ins Portfolio aufgenommen werden. Das Neubauprojekt an der Mutschellenstrasse in Zürich kommt planmässig voran. Die 27 Stadtwohnungen werden voraussichtlich gegen Ende des 2. Quartals 2022 bezugsbereit sein. Im 3. Quartal 2021 hat Fundamenta Real Estate für einen Ersatzneubau mit insgesamt 52 Wohnungen am Feldblumenweg in Zürich die Baueingabe eingereicht.

Ende April fanden die Sanierung und Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse in Zürich ihren erfolgreichen Abschluss. Alle zehn Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden. Im Spätherbst folgte der Bezug der totalsanierten Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse in Bern. Anfang Dezember wurde die repositionierte Stadtliegenschaft an der Badenerstrasse in Zürich den Mietern übergeben. Die hohe Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum, insbesondere in den städtischen Agglomerationen, bestätigt die von Fundamenta Real Estate verfolgte Repositionierungsstrategie.

Im Berichtsjahr 2021 erweiterte die Gesellschaft ihr Portfolio durch den Erwerb von vier Bestandsliegenschaften in Zürich, Basel, Dietikon und Richterswil. Die aus der Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel konnten so bereits grösstenteils strategiekonform investiert werden. Das Objekt in Zürich ist ein 2018 erstelltes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten an der Bernastrasse. In Basel handelt es sich um eine an der Adresse Clarastrasse/Clarahofweg neu erstellte Stadtliegenschaft mit 31 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche, die langfristig an eine Ärztegemeinschaft vermietet ist. An der Oberdorfstrasse in Dietikon kaufte Fundamenta Real Estate eine ältere Bestandsliegenschaft mit insgesamt 20 Wohneinheiten, die in den nächsten Jahren im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie saniert wird. Das Objekt am Sydedruckweg in Richterswil besteht aus einer 2018 erstellten Wohnliegenschaft mit 13 modernen Wohnungen.

## ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UND ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

An der ordentlichen Generalversammlung am 8. April 2021 haben die Aktionärinnen und Aktionäre allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt. Dazu gehörte auch die Schaffung von genehmigtem Kapital für eine Kapitalerhöhung. Ausserdem haben die Aktionäre die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.55 pro Aktie genehmigt, eine Steigerung von 10% gegenüber dem Vorjahr. Der Verwaltungsrat hat die Erhöhung im Wissen um die nachhaltige Stärke des Portfolios und die Möglichkeit, die Dividende auch zukünftig aus der erwirtschafteten Substanz zu bezahlen, beantragt.

Aufgrund der pandemiebedingten Anordnungen war die Durchführung der Generalversammlung im gewohnten Rahmen wie schon im Vorjahr nicht möglich. Die Aktionäre hatten nur die Möglichkeit, ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrzunehmen. Der Verwaltungsrat dankt den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ende April 2021 konnte die Gesellschaft die erneute Kapitalerhöhung im maximalen Umfang erfolgreich abschliessen. Dabei wurden 5 010 472 Aktien mit einem Nettoerlös von rund CHF 88.5 Mio. platziert. Durch die Ausübung der Bezugsrechte und partielle Festübernahmen wurden sämtliche neuen Aktien von bestehenden Investoren gezeichnet. Aufgrund der grossen Nachfrage erfolgten im Rahmen der freien Platzierung keine weiteren Zuteilungen.

Fundamenta Real Estate hat die Zufuhr von frischem Eigenkapital genutzt, um das Bestandsportfolio gezielt auszubauen, neue Entwicklungen und Repositionierungen im Bestand vorzunehmen und mit der Planung weiterer Neubauprojekte zu beginnen. Das neue Kapital ermöglichte einen weiteren Wachstumsschritt des Portfolios und eine Zunahme der Marktkapitalisierung auf deutlich über eine halbe Milliarde Franken.

### NACHHALTIGKEIT SYSTEMATISCH UMGESETZT

Basierend auf ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat Fundamenta Real Estate zusammen mit ihrem Asset-Manager, der Fundamenta Group (Schweiz) AG, weitere Liegenschaften definiert, deren Nachhaltigkeit in den nächsten Jahren mit gezielten Eingriffen und Sanierungsmassnahmen gestärkt werden soll. Die Investitionen tragen dazu bei, den eingeschlagenen CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad einzuhalten. Der Verwaltungsrat hat für verschiedene Liegenschaften Planungsbudgets für weitere umfassende energetische Sanierungen gesprochen.

Der Verwaltungsrat arbeitet bereits seit einigen Jahren darauf hin, das Portfolio auf die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit auszurichten. Im Januar 2021 hatte der Verwaltungsrat die Strategie und den CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad sowie weitere Leitplanken zur Umsetzung definiert. Er legt Wert darauf, insbesondere die Energieintensität und CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios offen darzulegen.

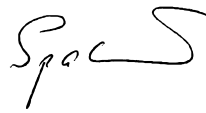
Die aktuellen Zahlen und Fakten zeigen, dass das Portfolio von Fundamenta Real Estate bezüglich Nachhaltigkeit gut abschneidet. Im vorliegenden Geschäftsbericht ist zum zweiten Mal der Nachhaltigkeitsbericht integriert. Die jährliche Erhebung und Analyse der Daten erlaubt es dem Verwaltungsrat, weitere gezielte Massnahmen anzustossen und zu begleiten. Dabei werden stets auch die Renditeziele im Auge behalten, denn Nachhaltigkeit soll langfristig einen Mehrwert generieren.

### AUSBLICK UND DANK

In einem Marktumfeld mit steigenden Immobilienpreisen und sinkenden Renditen sind wir in der Portfolioentwicklung gefordert.

Fundamenta Real Estate ist strategisch und operativ gut aufgestellt und erwartet für 2022 ein weiterhin stabiles operatives Geschäft, auch wenn Zins- und Markteinflüsse eine gewisse Unsicherheit bergen. Das vorhandene Bestandsportfolio, die planmässig voranschreitenden Entwicklungsprojekte und die erfolgreichen Repositionierungen verschiedener Liegenschaften bekräftigen den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios und der eingeschlagenen Strategie. Wir können mit den definierten Schwerpunkten echte Mehrwerte erzielen und die Risiken dank unserer breiten Abstützung ausgleichen. Für die Investoren bedeutet dies die Aussicht auf eine hohe Kontinuität der Ertragsströme und damit der Rendite ihrer Aktien.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären, Mietern, Geschäftspartnern und allen Anspruchsgruppen herzlich für ihre Unterstützung und ihr Engagement.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats