

# Geschäftsmodell und Organe

Unternehmensstrategie	44
Verwaltungsrat	45
Geschäftsmodell	46
Asset Manager	48

# Unternehmensstrategie

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-Aktiengesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz GRI 2-1, GRI 2-6.

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktorientiertes Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Assetmanagement-Ansatz sollen nachhaltige Erfolge erzielt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Immobilienportfolio im Rahmen der Zielwerte auszubauen. Die Finanzierung des Ausbaus kann über Kapitalerhöhungen erfolgen, falls die auf diesem Weg beschafften Eigenmittel durch die Anlageperspektiven begründet und mit der Ausschüttungspolitik vereinbar sind.

## ZIELWERTE ≥

### WOHNANTEIL

Anteil Wohnnutzung an Gesamtmietsertrag

**80%**

### EIGENKAPITALQUOTE

**40%**

### REINGEWINN PRO NAMENAKTIE

(ohne Neubewertung) in CHF

**0.55**

### AUSSCHÜTTUNG PRO NAMENAKTIE <sup>1</sup>

in CHF

**0.55**

<sup>1</sup> Namenaktie vor Beantragung der Erhöhung an der Generalversammlung vom 09.04.2025

## Verwaltungsrat



Niels Roefs, Dr. Andreas Spahni, Ramona Lindenmann,  
Frédéric de Boer und Hadrian Rosenberg (von links nach rechts)

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr GRI 2-9. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt. An der Generalversammlung vom 10. April 2024 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Herbert Stoop trat nicht zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wurde Ramona Lindenmann erstmalig in den Verwaltungsrat gewählt.

# Geschäftsmodell

## ANLAGEFOKUS WOHNEN

Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten von attraktivem und marktfähigem Wohnraum in der Deutschschweiz. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Gesellschaft das Ziel, für ihre Aktionäre unter Berücksichtigung von definierten Nachhaltigkeitskriterien einen langfristig orientierten Mehrwert zu erwirtschaften und zu sichern.

Die Investitionen sollen sich auf Liegenschaften konzentrieren, welche eine nachhaltige und stabile Mieteinnahmeperspektive, gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenziale ausweisen GRI 2-1, GRI 2-6, GRI 3-3.

Gegenüber den anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften weist die Fundamenta Real Estate AG seit Jahren die höchste Wohnquote aus. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 94% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 41.9 Mio. aus Wohnnutzung erzielt.

## NACHFRAGE- ORIENTIERTES PORTFOLIO

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen hat sich die Fundamenta Real Estate AG auf Objekte spezialisiert, für die seit vielen Jahren eine robuste und tendenziell steigende Nachfrage besteht. Aufgrund der statistischen Daten, die für die bestehende und die künftige Nachfrage nach Wohnraum relevant sein dürften, und angesichts der gesellschaftlichen Trends ist das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ausgesprochen marktnah und nachfrageorientiert strukturiert.

### MAXIMAL DREI ZIMMER

Ein Anteil von rund 76% des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG besteht aus Mietwohnungen mit maximal drei Zimmern.

Statistisch gesehen zählt ein durchschnittlicher Haushalt in der Schweiz 2.2 Personen, welche sich typischerweise eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung teilen. Mehr als ein Drittel aller Haushalte besteht jedoch nur aus einer Person. Die Individualisierung als Megatrend der westlichen Welt entfaltet ihre Wirkung auch in der Wohnungswahl. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse nimmt stetig ab. Single- und Kleinhaushalte sind im Kommen. Die Nachfrage nach kompakten Wohnungen mit geringerer Zimmerzahl steigt stetig an.

### NETTOMIETE UNTER CHF 2 000

Rund 81% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

**EXPERTISE UND  
WERTSCHÖPFUNG  
AUS EINER HAND**

Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur hat die Fundamenta Real Estate AG das Asset Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der Fundamenta Group (Schweiz) AG übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG GRI 2-6.

Die von der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Fundamenta Group (Schweiz) AG bietet mit ihren Expertinnen und Experten integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen an, um langfristige Werte zu schaffen.

**ENTSCHÄDIGUNG**

Der Asset Manager, Fundamenta Group (Schweiz) AG, erhält für seine Leistungen eine Management Fee von 0.4% des Verkehrswerts. Der Verkehrswert der Immobilien wird auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung zwischen 1.0% und maximal 2.0%, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags. Weitere Leistungen wie das Projektmanagement oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen werden fallweise bzw. projektbezogen entschädigt.

**AKTIVES  
PORTFOLIO-  
MANAGEMENT**

Das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ist über die ganze Deutschschweiz diversifiziert GRI 2-1. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2024 verteilte sich das Portfolio auf 66 Bestandsliegenschaften und drei Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 1 222.2 Mio.

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG unterliegt einem aktiven und ganzheitlichen Management. Die langfristige Marktgängigkeit und Wirtschaftlichkeit der Bestandsliegenschaften wird durch gezielte Investitionen im Rahmen von Repositionierungen respektive Modernisierungen sichergestellt. Ergänzend wird das Portfolio durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften oder die Realisierung von strategiekonformen Neubauprojekten ausgebaut und diversifiziert GRI 3-3.

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

## FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Ganzheitliche Kompetenz unter einem Dach

### TRANSAKTION

**Sourcing, Beratung und Unterstützung bei Investitionen und Devestitionen sowie den damit verbundenen Prozessen bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss**

### FINANZEN

**Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance Reporting sowie Investor Relations**



### ENTWICKLUNG

**Übergeordnete und aktive Steuerung bei Entwicklungs- und Bauprojekten, von der strategischen Lösungsdefinition bis zur Erstellung und Überführung in das Portfolio**

### MANAGEMENT

**Umfassendes Management (strategisch, methodisch und operativ) von Immobilien über deren ganzen Lebenszyklus**

#### TRANSAKTION

Der Transaktionsbereich umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifizierung geeigneter Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen sind für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass das Immobilienportfolio strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Verwaltungsrat.

#### ENTWICKLUNG

Die Kernaufgabe des Bereichs Entwicklung sind die aktive Steuerung und die zielführende Umsetzung von nachhaltigen Entwicklungsvorhaben (Neubau, Ersatzneubau oder Umbau sowie Renovierung und Modernisierung). Aus einer Hand wird ein ganzheitliches Projektmanagement – von der strategischen Planung bis zur Fertigstellung – gewährleistet.

#### MANAGEMENT

Der Bereich Management umfasst sämtliche Aufgaben eines strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagements. Durch ein aktives Management auf Portfolio- und Objektebene wird eine dynamische Wertschaffung angestrebt. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung sind externe Partner beauftragt, wobei eine enge Führung und Begleitung gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf die Renditeentwicklung aus.

#### FINANZEN

Zum Finanzbereich gehören Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting. Das eigene Investor-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Anlegern und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Die Swiss Prime Site Solutions AG, inklusive ihrer Tochtergesellschaft Fundamenta Group (Schweiz) AG, ist ein führender unabhängiger Immobilien-Asset-Manager. Das Unternehmen betreut sowohl kollektive Anlagegefässe als auch institutionelle und private Immobilieneigentümer in sämtlichen Phasen der Wertschöpfungskette. Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich auf über CHF 13 Mrd.