

Geschäftsmodell und Organe

40	Unternehmensstrategie
41	Verwaltungsrat
42	Geschäftsmodell
44	Asset-Manager

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Mit einem dezidierten Fokus auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz verfügt die Gesellschaft unter allen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften über ein Alleinstellungsmerkmal.

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Asset-Management-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 Gesamtmietertag

80%

EIGENKAPITALQUOTE

40%

REINGEWINN PRO NAMENAKTIE

(ohne Neubewertungseffekt) in CHF

0.50

AUSSCHÜTTUNG PRO NAMENAKTIE

in CHF

0.50

VERWALTUNGSRAT



Niels Roefs, Dr. Andreas Spahni, Hadrian Rosenberg,
Frédéric de Boer, Herbert Stoop (von links nach rechts)

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt. An der Generalversammlung vom 8. April 2020 wurden sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats für ein weiteres Jahr 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 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 aufweisen.

Gegenüber den anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften weist die Fundamenta Real Estate AG seit Jahren die höchste Wohnquote aus. Im Geschäftsjahr 2020 wurden 98% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 33.5 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 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 3 ZIMMER

Ein Anteil von rund 73% 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 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 seine 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 2000

Rund 89% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2000. 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 eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Holding AG, Zug.

Die von der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Fundamenta Group (Schweiz) AG bietet mit rund 40 Spezialisten Dienstleistungen und Lösungen an, um langfristige Werte zu schaffen.

ENTSCHÄDIGUNG

Der Asset-Manager (Fundamenta Group (Schweiz) AG) erhält für seine Leistungen eine Management Fee von 0.5% (ab 2023 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. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrößen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2020 verteilte sich das Portfolio auf 62 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 948 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.

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

ASSET-MANAGER

INVESTMENT-MANAGEMENT

Das Investment-Management umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug).

Die Identifikation von geeigneten Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen ist für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausbauen und entwickeln kann. Über die Investitionsanträge entscheidet der Verwaltungsrat.

IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Immobilienmanagement ist für das umfassende Management (strategisch, methodisch und operativ) von Immobilien über ihren ganzen Lebenszyklus verantwortlich. Durch aktives Portfolio- und Asset-Management wird der Schaffung von Werten proaktiv begegnet. Die Liegenschaftsbewirtschaftung wird an externe Partner delegiert, wobei eine enge Führung und Begleitung durch das Immobilienmanagement gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf deren Nettoerträgen aus.

PROJEKTMANAGEMENT

Kernaufgabe des Projektmanagements ist die Durchführung von Projekten zum Neubau, Ersatzbau oder Umbau sowie zur Renovierung und Modernisierung von Immobilien. Das Projektmanagement ist verantwortlich für den ganzen Prozess von der Definition der strategischen Lösung über das termingerechte und budgetkonforme Baumanagement bis zur Integration des Immobilienobjekts in das Portfolio.

FINANZMANAGEMENT

Das Finanzmanagement umfasst Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting.

INVESTOR RELATIONS

Investor Relations beziehen sich vor allem auf die Finanzberichterstattung, die Pflege der Beziehungen mit der Finanzgemeinde sowie die Kapitalbeschaffung.

FUNDAMENTA GROUP

Die Fundamenta Group steht für Finanz-, Immobilien- und Vertriebskompetenz und bietet als Asset- und Investment-Manager ein breites Spektrum von Dienstleistungen an.

Über einen ganzheitlichen Besteller- und Managementansatz wird Fachkompetenz gezielt eingesetzt, um langfristige Werte zu kreieren: von der Beschaffung über die Objekt- und Portfoliobewirtschaftung hin zur Immobilienentwicklung.