

Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr 2021

ANHALTENDE NACHFRAGE NACH ATTRAKTIVEM WOHNRAUM

Auch im zweiten Pandemiejahr konnte der Trend hin zu mehr Wertschätzung für die Wohnqualität beobachtet werden. Die Verlagerung vieler Arbeitsplätze ins Homeoffice bei gleichzeitig eingeschränkten Freizeit- und Ferienmöglichkeiten liess die Nachfrage nach attraktivem Wohnraum weiter ansteigen. Gleichzeitig wurde die relative Krisenresistenz von Wohnimmobilien bestätigt, was den Schweizer Immobilienmarkt im aktuellen, von vielen Unsicherheiten und tiefen Zinsen geprägten Umfeld für Anleger noch interessanter machte. Fundamenta Real Estate konnte durch ihren konsequenten Wohnfokus von diesen Entwicklungen im letzten Jahr erneut profitieren, was sich in den überaus erfreulichen Ergebnissen niederschlägt.

HISTORISCH TIEFE LEERSTANDSQUOTE

Im Geschäftsjahr 2021 überstieg das Immobilienportfolio erstmals die Milliardenschwelle und erreichte einen Bilanzwert von CHF 1 099.1 Mio. (CHF 991.9 Mio. per Ende 2020). Der Liegenschaftenerfolg aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) erhöhte sich von CHF 33.5 Mio. um 11.2% auf CHF 37.2 Mio. Der starke Anstieg ist insbesondere auf den Erwerb von vier Bestandsobjekten in der Berichtsperiode zurückzuführen. Zudem konnten zwei Entwicklungsprojekte (Zofingen und St. Gallen) in das Portfolio überführt und drei Repositionierungsobjekte fertiggestellt werden (siehe Absatz «Fünf Bauprojekte erfolgreich abgeschlossen» auf Seite 13). Die periodenbezogene Leerstandsquote verringerte sich dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios erneut und sank von 3.5% auf rekordtiefe 2.5%.

Der Liegenschaftsaufwand konnte relativ zum Netto-Ist-Mietertrag bereits zum siebten Mal in Folge reduziert werden und beläuft sich auf 13.4% des Netto-Ist-Mietertrags (13.8%) oder CHF 4.99 Mio. (CHF 4.60 Mio.). Der Verwaltungsaufwand (CHF 7.53 Mio.) stieg mit 16.8% mehr als der Marktwert der Bestandsliegenschaften, der sich um 13.1% auf CHF 1 072.7 Mio. erhöhte. Dies ist insbesondere auf die Kapitalsteuern zurückzuführen, die sich aufgrund der im April durchgeführten Kapitalerhöhung markant erhöhten. Insgesamt stieg der Betriebsaufwand 2021 von CHF 11.1 Mio. um 13.3% auf CHF 12.5 Mio. an.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete per Jahresende alle Bestandsliegenschaften zu Marktwerten. Das sich im Bau befindende Entwicklungsprojekt Mutschellenstrasse 65 in Zürich wurde dem aktuellen Projektstand entsprechend ebenfalls zu Marktwert bilanziert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz des Immobilienportfolios lag per Bilanzstichtag bei 2.73% (real). Die aus der Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 31) begründeten Investitionen zur Sicherung der definierten Massnahmen zur Senkung der Energie- und CO₂-Intensität wurden in der Jahresendbewertung 2021 berücksichtigt. Die Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 15.3 Mio. (Vorjahr CHF 11.2 Mio.).

		2021	2020	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	37 221	33 474	+11.2%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	15 281	11 174	+36.8%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	-	3 845	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	40 030	37 445	+6.9%
Reingewinn	TCHF	28 943	26 692	+8.4%
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	6.5	7.1	

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

Der Steueraufwand blieb im Vergleich zum Vorjahr praktisch unverändert bei CHF 6.46 Mio., obschon sich der Reingewinn vor Steuern um 6.8% auf CHF 35.4 Mio. erhöht hatte. Dies ist insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der mit der Kapitalerhöhung verbundenen Kosten im Umfang von CHF 3.42 Mio. zurückzuführen. Aufgrund des resultierenden handelsrechtlichen Verlusts reduzierte sich der laufende Ertragssteueraufwand deutlich auf CHF 2.44 Mio. Zudem konnten aktive latente Ertragssteuern im Umfang von CHF 0.32 Mio. aufgrund steuerlich nutzbarer Verlustvorträge (handelsrechtlich) bilanziert werden. Dieser positive Effekt auf den laufenden Ertragssteueraufwand kompensiert die marktwertbedingt höheren latenten Steueraufwendungen.

GEWINN AUF REKORDNIVEAU

Der ausgewiesene Reingewinn konnte gegenüber dem Vorjahr von CHF 26.7 Mio. um 8.4% auf die neue Rekordmarke von CHF 28.9 Mio. gesteigert werden. Dies obwohl der Vorjahresgewinn durch den Erfolg aus Verkauf dreier Renditeliegenschaften einmalig mit CHF 3.84 Mio. positiv beeinflusst wurde. Das hervorragende operative Ergebnis wie auch die höhere Neubewertung konnten diesen Sondereffekt im Vorjahr überkompensieren. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.5% (Vorjahr 7.1%).

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertung und Verkauf) erhöhte sich von CHF 15.4 Mio. um 14.7% auf CHF 17.7 Mio., womit auch bei dieser Kennzahl eine neue Rekordmarke erzielt werden konnte. Dieses äusserst erfreuliche Resultat ist insbesondere der Erfolg eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. Dieser wirkte sich sowohl auf die Ertragslage und Kosteneffizienz als auch auf das Risikomanagement positiv aus.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF		2021	2020	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	24 749	22 427	+10.4%
EBT-Marge	%	54.0	54.2	
Reingewinn	TCHF	17 684	15 418	+14.7%

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG STÄRKT BILANZBILD

Das Eigenkapital erhöhte sich auf CHF 500.9 Mio. (Vorjahr CHF 397.3 Mio.), insbesondere aufgrund der im April 2021 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung von CHF 88.5 Mio. wurde vorerst zur Reduktion der Finanzverbindlichkeiten verwendet und anschliessend schrittweise in die Akquisition von Bestandsliegenschaften sowie in Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte investiert. Dementsprechend erhöhten sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Berichtsperiode nur leicht von CHF 562.3 Mio. auf CHF 564.9 Mio. Es resultiert eine solide Eigenkapitalquote von 45.0% (39.7%). Der Loan-to-Value (LTV) reduzierte sich per Bilanzstichtag auf 51.4% (56.7%).

Aufgrund des ausgewogenen Bilanzbildes sowie der Qualität und der Stabilität des unterliegenden Immobilienportfolios konnte Fundamenta Real Estate im Dezember 2021 Geldmarkthypothen im Umfang von CHF 27.1 Mio. zu sehr attraktiven Konditionen über Interest Rate Swaps (IRS) zusätzlich absichern. Zudem wurde ein Hypothekervolumen im Umfang von CHF 21.6 Mio. durch eine Festhypothek langfristig angebonden. Bei der Umstrukturierung des Hypothekenportfolios hat die Gesellschaft darauf geachtet, bestehende Lücken in der Fälligkeitsstruktur zu füllen. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis ins Jahr 2045 abgeschlossen. Die Kreditlimiten bei bestehenden Finanzierungspartnern konnten zudem um insgesamt CHF 130.0 Mio. erhöht und so dem angestrebten Wachstum der Gesellschaft angepasst werden.

Das Volumen der Geldmarkthypothen reduzierte sich entsprechend von CHF 179.0 Mio. auf CHF 145.2 Mio. Gleichzeitig erhöhte sich der Wert der mit IRS abgesicherten Hypothen auf CHF 132.4 Mio. (Vorjahr CHF 104.9 Mio.). Auf klassische Festhypothen entfielen per Ende 2021 CHF 287.7 Mio. (CHF 278.4 Mio.). Somit waren Ende 2021 74.3% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig abgesichert. Durch die Umschichtung eines Teils der Geldmarkthypothen zu IRS bzw. Festhypothen konnte die Restlaufzeit im Vergleich zum Vorjahr auf 8.0 Jahre verlängert werden (7.7 Jahre). Dies bei einem gleichbleibenden durchschnittlichen tiefen Zinssatz von 0.8%.

Die Interest Rate Swaps werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Aufgrund der aktuellen Zinssituation per Bilanzstichtag wiesen die IRS einen negativen Wiederbeschaffungswert auf. Dieser wird unter Anwendung des Wahlrechts gemäss Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

		2021	2020	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 114 043	1 000 705	+11.3%
Eigenkapital	TCHF	500 942	397 256	+26.1%
Eigenkapitalquote	%	45.0	39.7	
Fremdkapital	TCHF	613 101	603 449	+1.6%
Fremdkapitalquote	%	55.0	60.3	
Loan-to-Value (LTV) ¹	%	51.4	56.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ²	%	0.8	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ³	Jahre	8.0	7.7	
Net Gearing ⁴	%	111.0	141.0	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

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

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

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

MARKTKAPITALISIERUNG ÜBERSTEIGT CHF 500 MIO.

Nachdem der Aktienkurs bereits im Vorjahr um 18.6% zugenommen hatte, erhöhte er sich in der Berichtsperiode um weitere 6.9% auf CHF 19.45 (Vorjahr CHF 18.20). Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie im April 2021 sowie des Werts des bei der Kapitalerhöhung gewährten Bezugsrechts resultierte eine Total Performance von 10.9% (21.8%). Somit wies Fundamenta Real Estate über die letzten beiden Jahre die zweithöchste Performance aller an der SIX kotierten Immobiliengesellschaften und Immobilienfonds auf. Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2021 ein Volumen von 3.45 Mio. Aktien. Die Börsenkapitalisierung erhöhte sich zum Jahresende infolge der positiven Kursentwicklung sowie der Kapitalerhöhung auf CHF 584.7 Mio. (CHF 456.0 Mio.).

Per 31. Dezember 2021 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 17.93 pro Aktie (Vorjahr CHF 17.11). Nach latenten Steuern erhöhte sich der NAV um 5.1% auf CHF 16.66 (CHF 15.86). Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie aufgrund der Kursentwicklung mit einer leicht höheren Prämie von 16.7% (14.8%) gemessen am NAV nach latenten Steuern.

		2021	2020	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	19.45	18.20	+6.9%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	25 052 361	+5 010 472
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	585	456	+28.2%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	17.93	17.11	+4.8%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.66	15.86	+5.1%
Prämie/Discount	%	16.7	14.8	
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Payout Ratio ³	%	57.1	51.6	
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	1.02	1.07	-4.7%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung und Verkauf ⁴	CHF	0.62	0.62	±0.0%

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

2 Geschäftsjahr 2021: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 7. April 2022

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

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

STABILER GEWINN PRO AKTIE TROTZ KAPITALERHÖHUNG

Der gewichtete Gewinn pro Aktie reduzierte sich trotz des höheren Reingewinns aufgrund der höheren Anzahl durchschnittlicher Aktien von CHF 1.07 im Vorjahr auf CHF 1.02. Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs und des Verkaufserfolgs der Renditeliegenschaften des Geschäftsjahres 2020 konnte im Vorjahresvergleich trotz Kapitalerhöhung der (operative) Reingewinn pro Aktie auf dem Vorjahresniveau von CHF 0.62 gehalten werden.

An der Generalversammlung 2021 wurde eine Dividendenerhöhung um 10% auf CHF 0.55 pro Aktie beschlossen. Für das Geschäftsjahr 2021 beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2022, die Ausschüttung bei CHF 0.55 pro Aktie zu belassen. Die Gesellschaft kann die Dividende vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen, wodurch diese verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns, Seite 82). Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Die beantragte Ausschüttung von insgesamt CHF 16.5 Mio. entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 57.1%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertung beträgt die Payout Ratio 93.5%, womit die Dividende auch in diesem Jahr vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann.

ERWEITERTES AKTIONARIAT

Mit der Kapitalerhöhung im April 2021 wurde die Anzahl Aktien auf 30 062 833 Namenaktien erhöht. Die 5 010 472 neu emittierten Aktien wurden dabei vollumfänglich von bestehenden Aktionären durch die Ausübung der Bezugsrechte und die partiellen Festübernahmen gezeichnet. Trotzdem konnte im Verlauf des Jahres die Anzahl eingetragener Aktionäre weiter erhöht werden. Per Ende der Berichtsperiode waren 1 538 Aktionäre (Vorjahr 1 330) mit 26 415 316 Namenaktien oder 87.9% der ausstehenden Aktien der Fundamenta Real Estate im Aktienregister eingetragen. Davon hielten sechs Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3.0%.

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.

FÜNF BAUPROJEKTE ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

Im Berichtsjahr hat Fundamenta Real Estate zwei Entwicklungsprojekte fertiggestellt und drei Repositionierungsprojekte abgeschlossen. Alle Hauptnutzflächen sind per 31. Dezember 2021 vermietet und tragen somit substantiell zur Ertragskraft des Portfolios bei.

Gestaffelt von März bis Mai 2021 konnten an der Riedtalstrasse 18a/18b/20 in Zofingen die 52 Wohnungen sowie die Parkplätze in der Einstellhalle an die neue Mieterschaft übergeben werden. Die Wohnüberbauung mit drei Mehrfamilienhäuser wurde im Minergie-Standard (inkl. Zertifizierung) sowie mit Photovoltaikanlagen gebaut und verfügt deshalb über eine hervorragende Umweltbilanz.

Die umfassende Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse 141 in Zürich konnte per Ende April 2021 abgeschlossen werden. Der Eingriff umfasste den Ersatz der Küchen und Bäder sowie die komplette Erneuerung der Haustechnik und Sanitärleitungen. Der Ersatz der Gasheizung durch eine umweltfreundliche Lösung wurde in der zweiten Jahreshälfte eingeleitet und wird zeitnah erfolgen.

Per Ende August 2021 fand die Realisierung des Mehrfamilienhauses an der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen mit insgesamt 25 Wohneinheiten, rund 79 m² Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie einer Einstellhalle ihren Abschluss. Die kompakten und effizienten Wohnungsgrundrisse sowie die gute Mikrolage waren wichtige Faktoren für die hohe Nachfrage nach den Wohnungen. Auch die Gewerbeeinheiten konnten mit langjährigen Mietverhältnissen am Markt platziert werden.

Im November bzw. Dezember 2021 konnten die Totalsanierungen der Liegenschaften an der Sulgeneckstrasse 64 in Bern und der Badenstrasse 79 in Zürich abgeschlossen werden. Die an den Marktbedürfnissen ausgerichteten Qualitäten der Mietobjekte und ihre städtischen Lagen führten zu einer Vollvermietung der 50 Wohneinheiten.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2021	2020	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 072 700	948 300	+13.1%
Liegenschaften	Anzahl	68	62	+6
Ø Marktwert	TCHF	15 775	15 295	+3.1%
Wohneinheiten	Anzahl	1 970	1 806	+164
Wohnfläche	m ²	144 539	135 247	+6.9%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 772	14 468	+2.1%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	40 260	36 649	+9.9%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.8	3.9	
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	3.1	
Leerstandquote ⁴	%	2.5	3.5	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	26 380	43 640	-39.6%
Liegenschaften	Anzahl	1	3	-2
Ø Bilanzwert	TCHF	26 380	14 547	+81.3%
Wohneinheiten	Anzahl	27	104	-77
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 099 080	991 940	+10.8%
Ø Bilanzwert	TCHF	15 929	15 261	+4.4%
Wohneinheiten	Anzahl	1 997	1 910	+87

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)

ERWEITERUNG DER PROJEKPIPELINE

Sämtliche Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte der Fundamenta Real Estate sind per 31. Dezember 2021 auf Kurs.

Die Entwicklung an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich verläuft sehr erfreulich. Der Innenausbau der 27 Wohnungen ist in vollem Gange; die Vermarktung ist gestartet. Die Wohneinheiten der nach Minergie-Standard (inkl. Zertifizierung) sowie mit einer Photovoltaikanlage erstellten städtischen Überbauung werden sehr gut nachgefragt. Der Bezug wird voraussichtlich gegen Ende des 2. Quartals 2022 erfolgen.

Die Vorbereitungen zur Entwicklung am Feldblumenweg 18/20/22/24 in Zürich verlaufen planmässig. So konnte die Baueingabe für einen Ersatzneubau mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 52 Wohnungen sowie einer Einstellhalle im 3. Quartal 2021 eingereicht werden. Der Bauentscheid ist per Bilanzstichtag noch ausstehend.

Im 4. Quartal 2021 wurde für die Liegenschaft am Claragraben 82/84 in Basel die Baueingabe für die umfassende Sanierung eingereicht. Die Sanierung kann nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden, weshalb die derzeitigen Mieter frühzeitig über die geplanten Massnahmen informiert wurden. Der Beginn der Sanierungsarbeiten kann per Stichtag noch nicht abgeschätzt werden.

Ebenfalls im 4. Quartal 2021 hat der Verwaltungsrat der Totalsanierung der Liegenschaft an der Talackerstrasse 53b in Glattbrugg zugestimmt. Mit den Vorbereitungsarbeiten wurde begonnen, so dass zeitnah eine Baueingabe beim zuständigen Bauamt eingereicht werden kann.

SELEKTIVER PORTFOLIOAUSBAU

Fundamenta Real Estate konnte in der Berichtsperiode insgesamt vier Bestandsliegenschaften an sehr guten Lagen erwerben. Zwei von vier Transaktionen wurden gar in einem exklusiven Verfahren abgewickelt. Die Neuzugänge ergänzen das Immobilienportfolio optimal und werden zur zusätzlichen Ertragskraft beitragen.

- Zürich, Berninastrasse 58, Baujahr 2018, 22 Wohnungen, Erwerb per Februar 2021
- Basel, Clarastrasse 54/Clarahofweg 47, Baujahr 2020, 31 Wohnungen, Erwerb per Juni 2021
- Dietikon (ZH), Oberdorfstrasse 19/21, Baujahr 1955, 20 Wohnungen, Erwerb per Juni 2021
- Richterswil (ZH), Sydedruckweg 6, Baujahr 2018, 13 Wohnungen, Erwerb per August 2021

DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

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 2022

Die im Geschäftsjahr 2021 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. 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. Daraus abgeleitet ergeben sich für das Portfoliomanagement die folgenden Schwerpunkte:

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