



# FUNDAMENTA | GROUP

INVESTMENT FOUNDATION

## Vorstellung KGAST

23. August 2021

© Fundamenta Group (Schweiz) AG – August 2021

Dieses Dokument ist vertraulich. Ohne vorherige schriftliche Genehmigung der Fundamenta Group (Schweiz) AG dürfen weder das Dokument selbst, noch einzelne Informationen daraus reproduziert und/oder an Dritte weitergegeben werden.



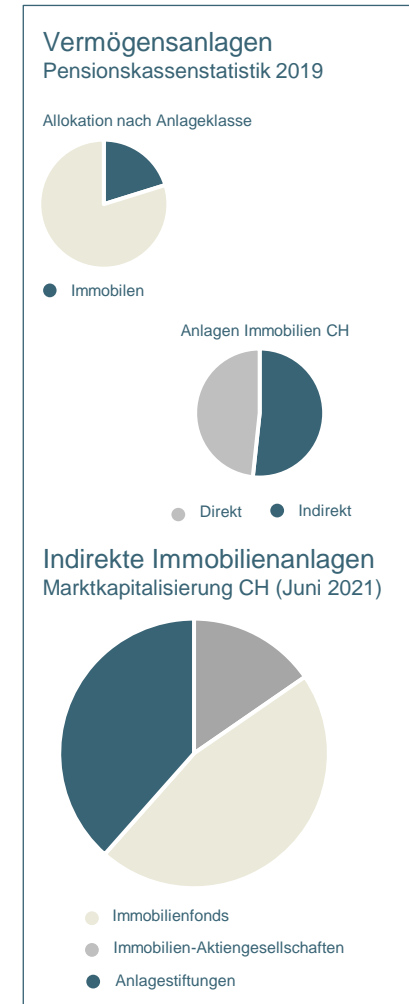
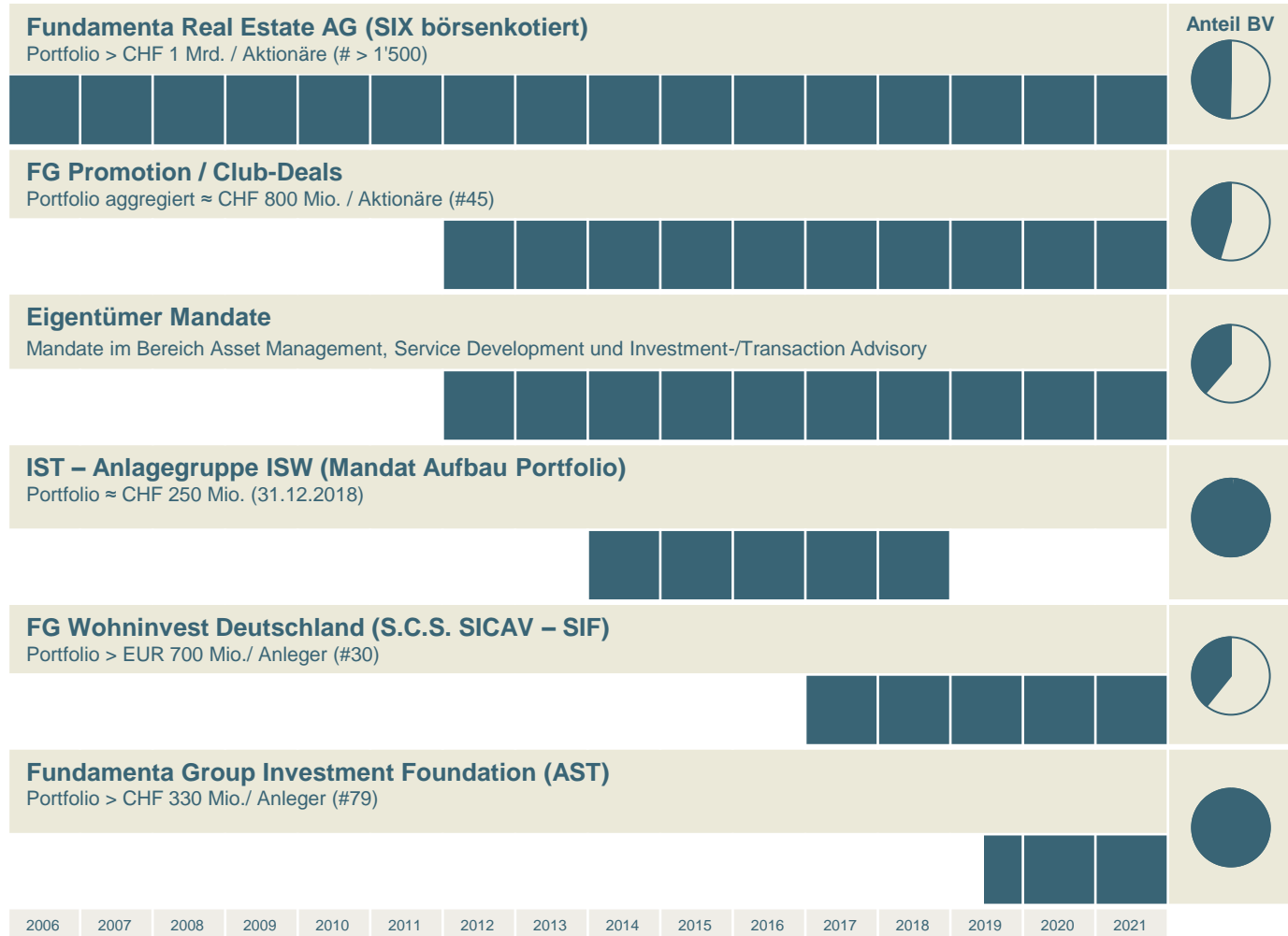
Stifterin

Geschäftsführung

Asset Management

# Fundamenta Group | Track-Record

Breite Abdeckung im Segment «Berufliche Vorsorge»



Quellen: BFS, UBS, FGCH

# Fundamenta Group – The House of Real Estate

## PORTRAIT

Die Fundamenta Group ist ein unabhängiger Schweizer Immobilien-Investment- und Asset-Manager. Er bietet qualifizierten Anlegern und Immobilieneigentümern Immobilien- und Finanz-Expertise aus einer Hand entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Eigentümer der Fundamenta Group sind die Gründer und das Management sowie die Luzerner Kantonalbank (30%).

## AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN (Stand 31.03.2021)

	Schweiz	Deutschland	Gruppe
Mitarbeiter	~ 40	~ 20	~ 60
Assets under Management («AuM»)	CHF 2.4 Mrd.	CHF 0.8 Mrd.	CHF 3.2 Mrd.
Mandate	14	2	16
Gründung	2006	2016	



# Fundamenta Group – Organisation

## GRÜNDUNG

Im Dezember 2006 gründen die Gebrüder David und Javier Garcia die Fundamenta Real Estate AG\* mit einer eigenen Liegenschaft als Sacheinlage.

\* Die Aktiengesellschaft ist mittlerweile an der Schweizer Börse kotiert und wird von der im 2007 gegründeten Fundamenta Group (Schweiz) AG aktiv verwaltet (Asset Management).

## VERWALTUNGSRAT (HOLDING)



Peter Barandun



Martin Brendel



Hans-Peter Domanig



Dr. Ivo Furrer



David Garcia



Urs Gauch



Daniel Salzmann



Dr. Christoph Zaborowski

## GESCHÄFTSLEITUNG (SCHWEIZ)



Ricardo Ferreira



Hans-Peter Gehrig



Thomas Hiestand

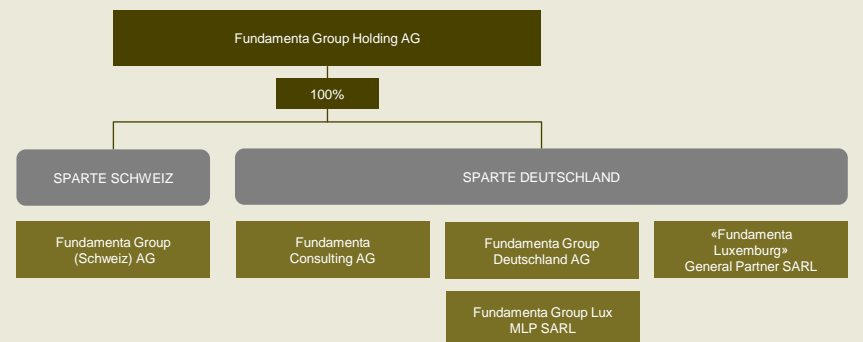


Daniel Kuster



Dr. Tina Störmer

## UNTERNEHMENSSTRUKTUR



# Ganzheitlich. Individuell.

## LEISTUNGSVERSPRECHEN

Die **Fundamenta Group (Schweiz) AG**

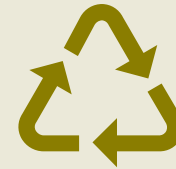
betreut kollektive Anlagegefäße und unterstützt Eigentümer entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilien. Dabei bieten wir unseren Kunden integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen: von der Akquisition und Devestition über die Immobilienentwicklung bis hin zur Objekt- und Portfolio-bewirtschaftung. Über einen ganzheitlichen Managementansatz und der gelebten Bestellerkompetenz setzen wir unsere Expertise gezielt ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.



## IMMOBILIEN-ÖKOSYSTEM

EIGENTÜMER

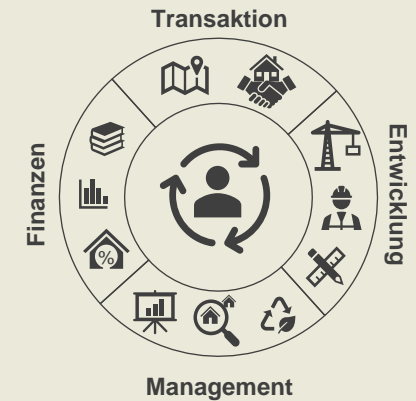
Bedürfnisse – Ressourcen – Ziele  
persönlich – finanziell – unternehmerisch



MARKT



WERTSCHÖPFUNG



# Asset Management. Integral. Aktiv.

## GANZHEITLICHE BETRACHTUNG



## AKTIVES MANAGEMENT



## OBJEKTSTRATEGIE



## SYSTEMATISCHE WERTSCHÖPFUNG



# Immobilienportfolio - Nachhaltigkeit

Publikation des ersten Nachhaltigkeitsberichts FGIF per 30. September 2021

## ENGAGEMENT

Signatory of:



Principles for Responsible Investment



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

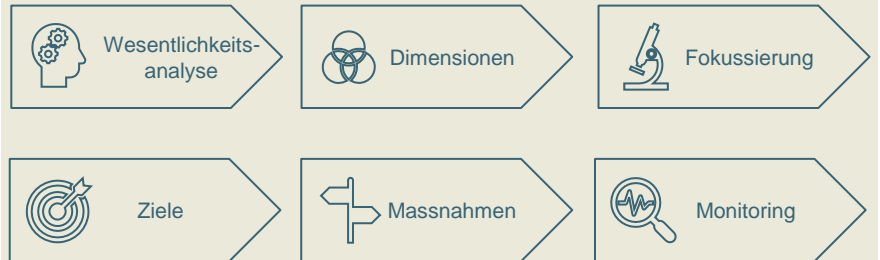
Bundesamt für Umwelt BAFU



Paris Agreement Capital Transition Assessment

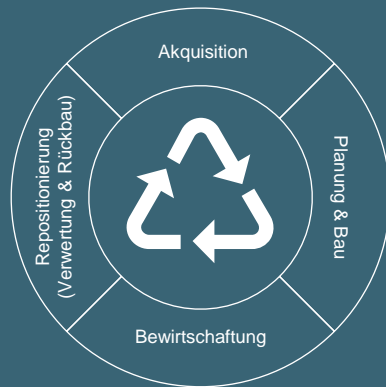
## SYSTEMATISCHER ANSATZ

Nachhaltigkeit als zentraler Bestandteil der Geschäftspolitik



## NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG

im gesamten Immobilienzyklus



## MESSBARKEIT

Massstäbe zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes



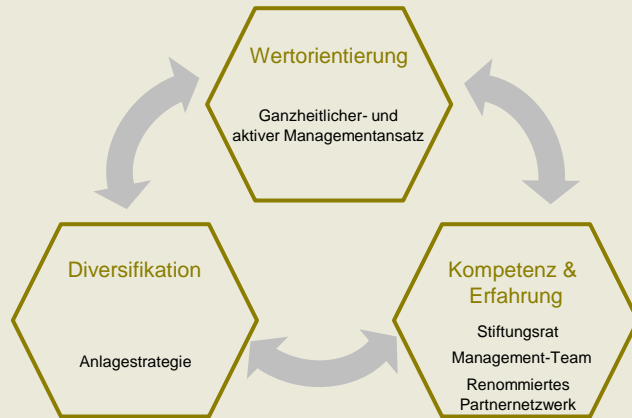


Anlagestiftung

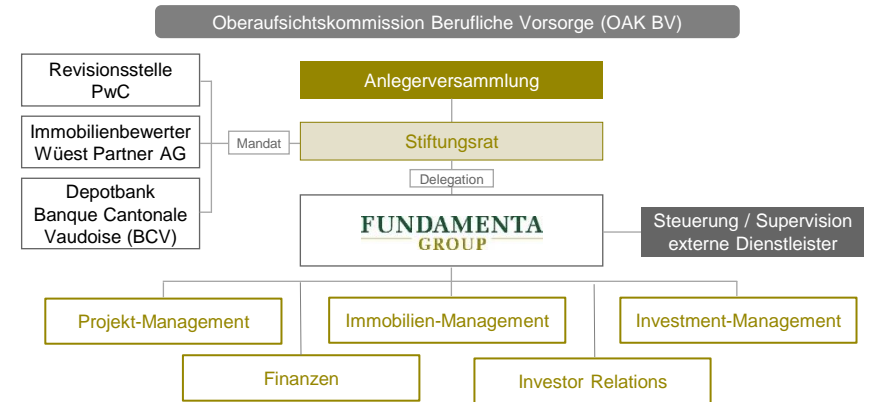
Anlagegruppe  
«Swiss Real Estate»

# Anlagestiftung – Organisation

## ANLAGEVERSPRECHEN



## ORGANISATION ANLAGESTIFTUNG



## STIFTUNGSRAT



v.l.n.r. Alex Widmer, Dr. Wolf S. Seidel (Präsident), Prof. Dr. John Davidson

## GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET MANAGEMENT



# Anlagegruppe «Swiss Real Estate»

## Anlagerichtlinien und Zielwerte

### NUTZUNG

Basis Netto-Soll-Mietertrag

**>60%**

Wohnnutzung

**<40%**

Gewerbenutzung

### ANLAGEN

Basis Verkehrswert

**50 – 100%**

Bestandsliegenschaften

**0 – 50%**

Repositionierungen

**0 – 30%**

Entwicklungsprojekte

### RENDITEFOKUS

**3.0 – 4.0%**

Anlagerendite pro Jahr

**<33.3%**

Fremdkapitalquote

**0.60%**

TER GAV pro Jahr

### IST-WERT PER 30. JUNI 2021

(inkl. laufende Entwicklungen/Repositionierungen)

**57%**

Wohnanteil

**63%** per 31. Juli 2021

### IST-WERT PER 30. JUNI 2021

(inkl. laufende Entwicklungen/Repositionierungen)

**73%**

Bestandsliegenschaften

**4%**

Repositionierungen

**16%**

Entwicklungsprojekte

**7%**

Neubau (schlüsselfertig)

### IST-WERT PER 30. JUNI 2021

**2.62%**

Anlagerendite (9 Monate)

**27.29%**

Fremdkapitalquote

**0.39%**

TER GAV (9 Monate)



# FUNDAMENTA | GROUP

INVESTMENT FOUNDATION

## Immobilienportfolio

Hinweis:  
Darstellung Portfolio inklusive Entwicklungen auf Basis Akquisitionsbewertung oder ggf. letzte Wiederbewertung

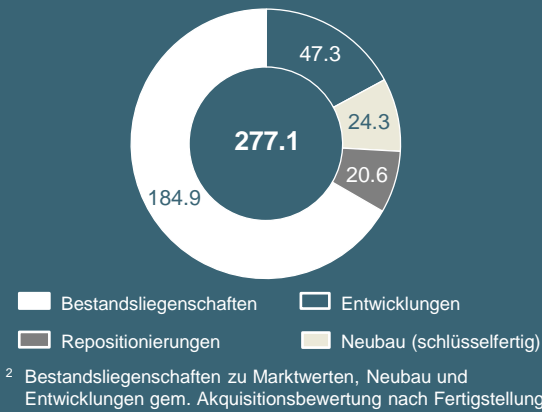
# Immobilienportfolio per 30. Juni 2021

## MIETAUSFALLQUOTE

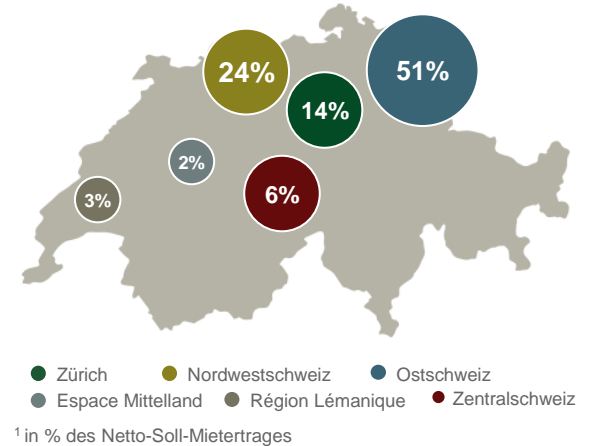
1.9%

Periodenbezogen (1.10.20 – 30.06.21)

## NACH PROFORMA-WERTEN<sup>2</sup> in Mio. CHF



## NACH REGIONEN<sup>1</sup> inkl. Neubau/Entwicklungen



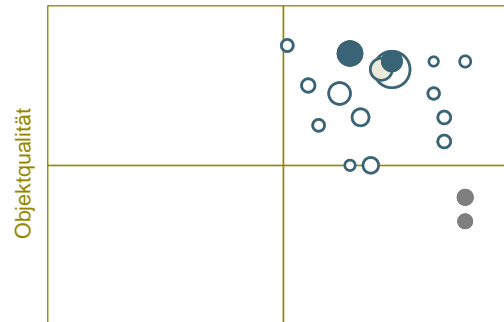
## WOHNANTEIL

vom Netto-Soll-Mietertrag, in %  
inkl. Neubau/Entwicklungen

57%

## PORTFOLIO SCORING

internes Modell (inkl. Neubau/Entwicklungen)  
Kreisgrösse = Marktwert bei Fertigstellung



Standort-Rating

## NACH LIEGENSCHAFTEN

Anzahl



# Immobilienportfolio per 30. Juni 2021 (1/2)



1 Allschwil BL



2 Basel



3 Frenkendorf BL



4 Biel BE



5 Morges VD



6 Zürich



7 Zürich



8 Winterthur ZH



9 St. Gallen



10 Tägerwilen TG



11 Neuhausen am Rheinfall SH



12 Muri AG



13 Zug



14 Ebikon LU



15 Zürich

# Immobilienportfolio per 30. Juni 2021 (2/2)



16 Frauenfeld TG



17 Thalwil ZH



18 Frauenfeld TG

## Eigentumsübertragung im Juli 2021



19 Hausen AG

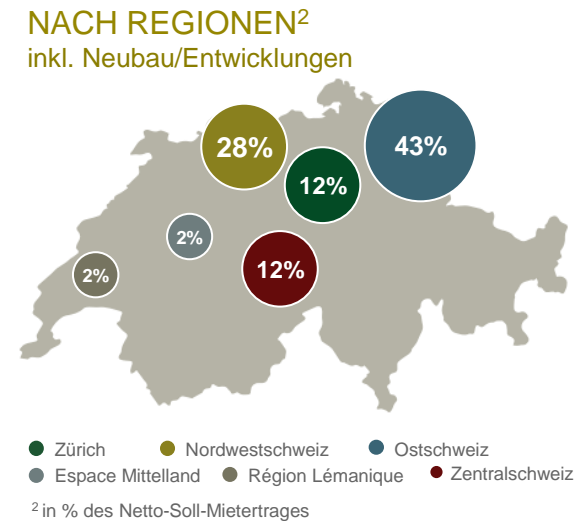
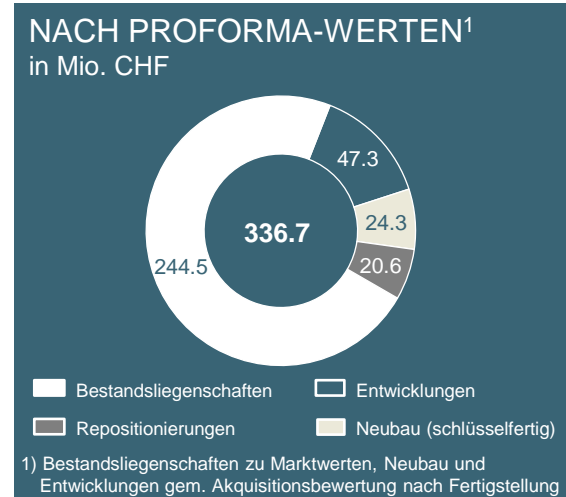
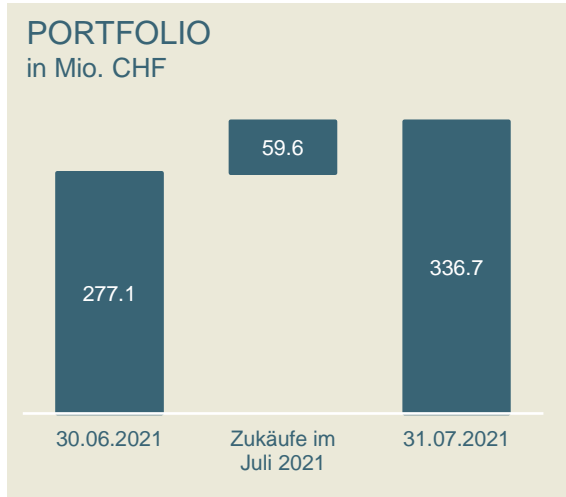


20 Einsiedeln SZ



21 Luzern

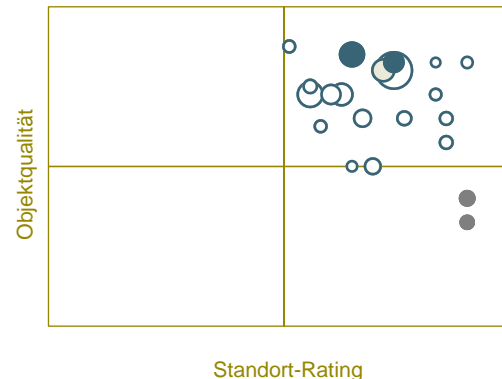
# Immobilienportfolio per 31. Juli 2021 (vorläufig)



**WOHNANTEIL**  
vom Netto-Soll-Mietertrag, in %  
inkl. Neubau/Entwicklungen

# 63%

**PORTFOLIO SCORING**  
internes Modell (inkl. Neubau/Entwicklungen)  
Kreisgrösse = Marktwert bei Fertigstellung



**NACH LIEGENSCHAFTEN**  
Anzahl



# Nutzermix per 31. Juli 2021 (vorläufig)

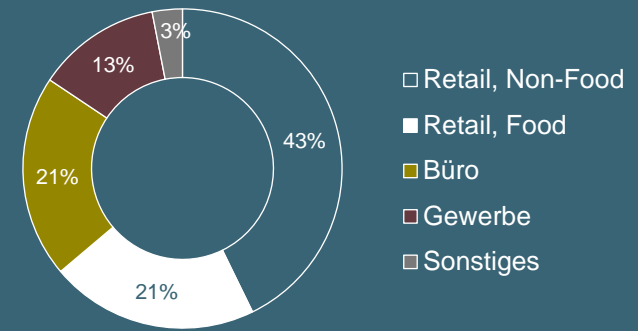
## MIETERMIX NACH NUTZUNG

vom Netto-Soll-Mietertrag, in % (inkl. Neubau/Entwicklungen)



## SPLITT MIETEINNAHMEN - GEWERBE

in % Netto-Soll-Mietertrag, ohne Wohnen & Parking



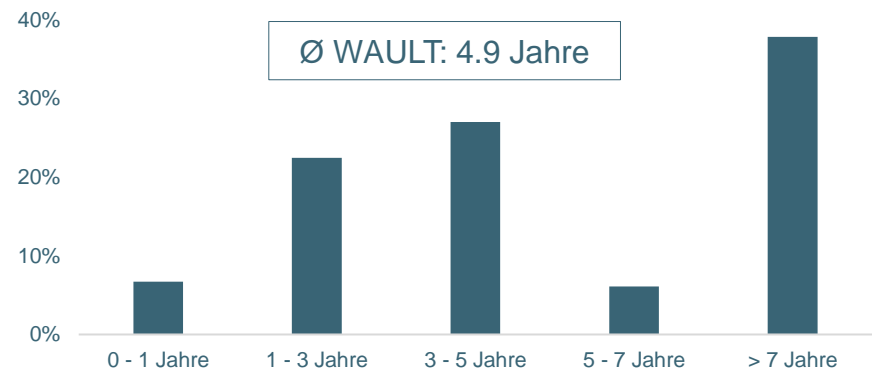
## MIETERSPIEGEL

Anteil an totalem Netto-Soll-Mietertrag

Wohnen	63%
Livique (100% Tochter von Coop)	9%
Otto's	4%
Coop	2%
Dosenbach-Ochsner	2%
Universität Basel	2%
Übriges Gewerbe	18%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

## RESTLAUFZEIT GEWERBE-MIETVERTRÄGE

Anteil an Netto-Soll-Mietertrag





**FUNDAMENTA | GROUP**

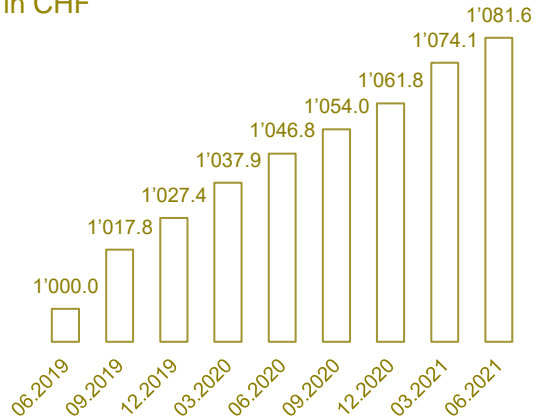
INVESTMENT FOUNDATION

Finanzkennzahlen

Anlegerstruktur

# Finanzkennzahlen und Anlegerstruktur

NAV PRO ANSPRUCH  
in CHF



ANLAGERENDITE

**2.62%**

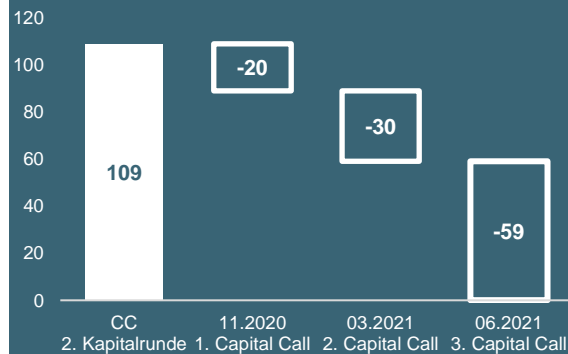
per 30. Juni 2021 (9 Monate)

ANZAHL  
VORSORGEEinrichtungen

**79**

Anleger (nach 2. Closing)

COMMITTED CAPITAL UND ABRUFE  
in Mio. CHF

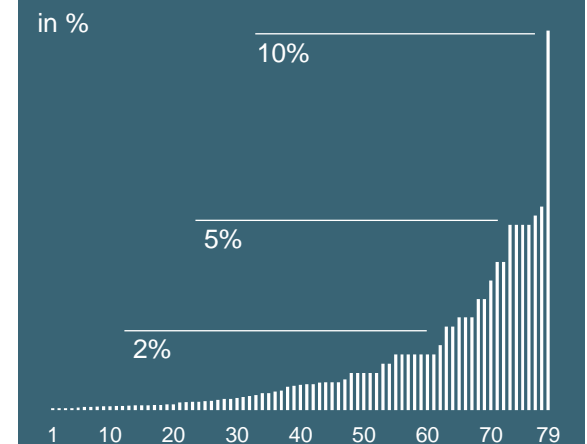


BETRIEBSGEWINNMARGE

**97.7%**

per 30. Juni 2021

VERTEILUNG ANLEGER  
in %

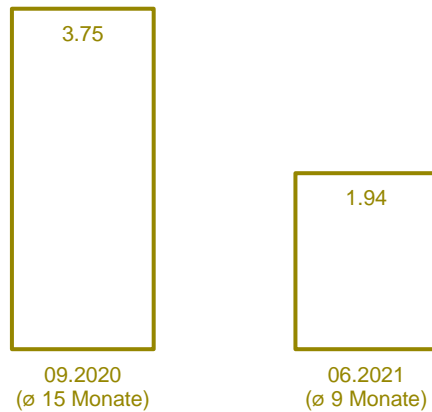


# Ausgewählte Kennzahlen per 30. Juni 2021

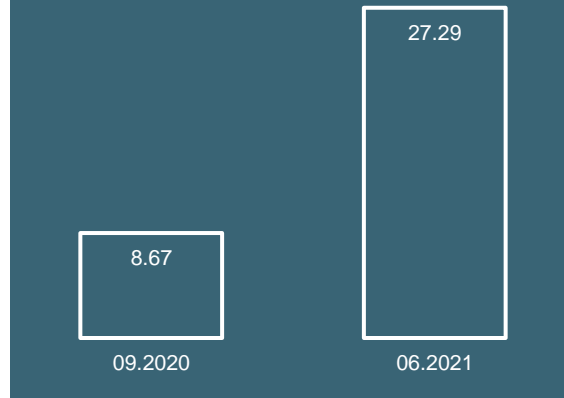
	30. Juni 2021 9 Monate CHF
<b>NAV</b>	
Anzahl Ansprüche	199'836
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe)	1'081.64
<b>OBLIGATORISCHE KENNZAHLEN</b>	
Mietausfallquote	1.94%
Fremdfinanzierungsquote	27.29%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	97.65%
Betriebsaufwandquote	
TER <sub>ISA</sub> (GAV)	0.39%
TER <sub>ISA</sub> (NAV)	0.46%
Eigenkapitalrendite (ROE)	1.80%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.21%
Ausschüttungsrendite	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%
Anlagerendite	2.62%

# Vergleich ausgewählter Kennzahlen

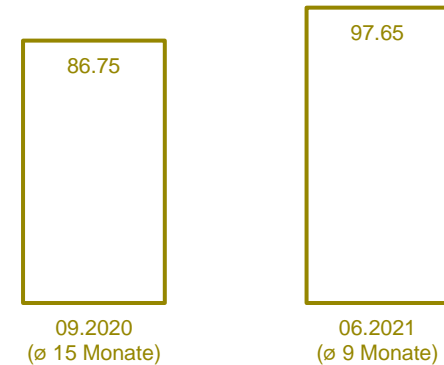
MIETAUSFALLQUOTE  
in % zu NSM



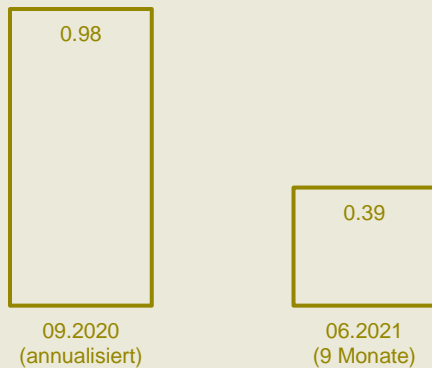
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE  
in %



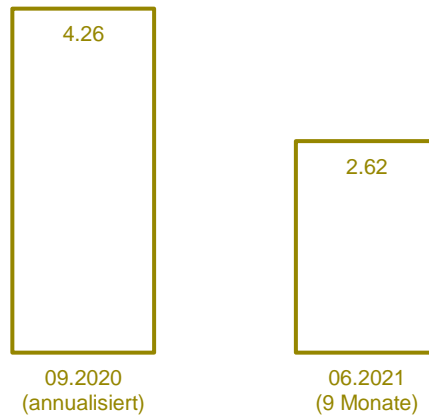
BETRIEBSGEWINNMARGE  
EBIT-Marge in %



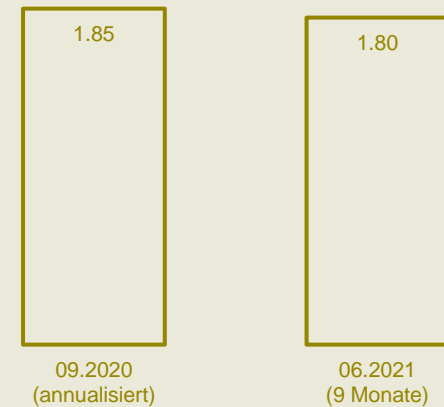
TER<sub>ISA</sub> (GAV)



ANLAGERENDITE  
in %



EIGENKAPITALRENDITE  
in %





# KGAST-Beitritt

# Wichtiger Hinweis – Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich Informationszwecken und der Nutzung durch den direkten Empfänger. Weder ist es ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzprodukten beziehungsweise zur Zeichnung von Anteilen noch stellt es einen Emissionsprospekt im Sinne des Schweizerischen Obligationenrechts oder einen Prospekt, einen vereinfachten Prospekt oder wesentliche Informationen für die Anlegerinnen und Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen dar.

Dieses Dokument stellt keine individuelle Anlageberatung dar und entbindet den Empfänger nicht von einer eigenen Beurteilung. Der Empfänger soll einen Anlageentscheid keinesfalls nur gestützt auf dieses Dokument treffen und, allenfalls unter Beiziehung eines unabhängigen Beraters, die Informationen in Bezug auf die Angemessenheit und Vereinbarkeit mit seinen eigenen Verhältnissen, auf rechtliche, regulatorische, steuerliche, bilanzielle und andere Konsequenzen prüfen.

Investitionen in Anlagestiftungen sind mit Risiken verbunden (einschliesslich der Möglichkeit eines Totalverlustes). Historische Renditeangaben, Wertentwicklungen und Marktszenarien sind keine Garantie für laufende und zukünftige Wert- und Marktentwicklungen. Eine zukünftige positive Wertentwicklung kann nicht zugesichert werden.

Dieses Dokument wurde von der Fundamenta Group (Schweiz) AG („Fundamenta“) mit geschäftsüblicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen, Einschätzungen und Bewertungen basieren auf Daten von grundsätzlich zuverlässigen Drittquellen. Fundamenta kann die Daten aber nicht unabhängig verifizieren und kann dementsprechend für deren Richtigkeit, Genauigkeit oder Vollständigkeit keine Verantwortung übernehmen. Dieses Dokument kann auch zukunftsgerichtete Aussagen und Prognosen enthalten, die mit Unsicherheiten behaftet sind und deren Eintreffen von einer Vielzahl nicht beeinflussbarer Faktoren abhängig ist. Einschätzungen und Bewertungen reflektieren einzig die Meinung von Fundamenta im Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments. Fundamenta, dessen Mitarbeiter und Organe gehen davon aus, dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments richtig sind. Sie können jedoch keinerlei Gewähr über deren Richtigkeit, Aktualität oder Vollständigkeit geben und lehnen jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung dieser Informationen, Einschätzungen und Bewertungen ergeben. Eine Verpflichtung von Fundamenta zur Aktualisierung dieses Dokuments oder der nachträglichen Berichtigung zukunftsgerichteter Aussagen und Prognosen besteht nicht.

Dieses Dokument darf ohne schriftliche Genehmigung von Fundamenta weder auszugsweise noch vollständig vervielfältigt oder weiterverbreitet werden. Es richtet sich ausschliesslich an Vorsorgeeinrichtungen im Sinne von Art. 48 des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 sowie sonstige steuerbefreite Einrichtungen mit Sitz in der Schweiz, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen oder Personen, die kollektive Anlagen solcher Einrichtungen verwalten und von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt werden.

Weder Fundamenta noch dessen Mitarbeiter und Organe können für Dritte haftbar gemacht werden, die dieses Dokument in Verletzung der voranstehenden Bedingungen vervielfältigen und/oder weiterverbreiten.

Durch Entgegennahme dieses Dokuments (i) anerkennt und stimmt der Empfänger den voranstehenden Bedingungen zu, (ii) wird durch diese verpflichtet und (iii) bestätigt zugleich, im Sinne dieses Disclaimers zum zulässigen Adressatenkreis dieses Dokuments zu gehören.



# FUNDAMENTA GROUP

Fundamenta Group (Schweiz) AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)