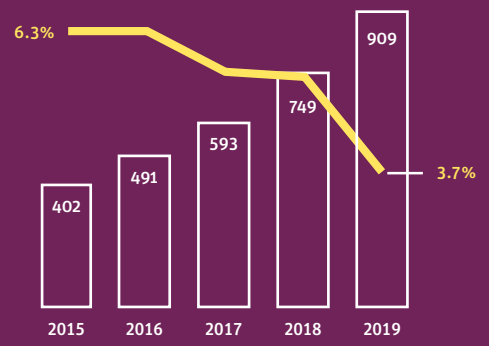
2019 komplett

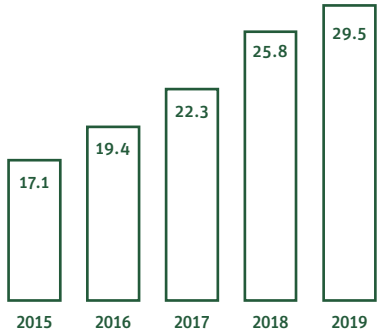
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
GESCHÄFTSBERICHT

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO[1]

PORTFOLIO Bilanzwert in CHF Mio.
LEERSTAND in %



NETTO-IST-MIETERTRAG
in CHF Mio.
nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten



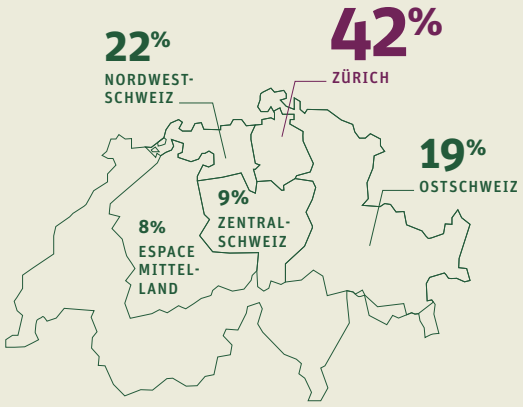
WOHNANTEIL
Vom Netto-Ist-Mietertrag

92%

NETTOMIETE < CHF 2000/MONAT
Anteil Wohneinheiten

91%

REGIONEN
Bilanzwert inkl. laufende Entwicklungsprojekte – Aufteilung Grossregionen (BFS/BRP)



OBJEKTGRÖSSE
Marktwert Bestandsliegenschaften

5.4%

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

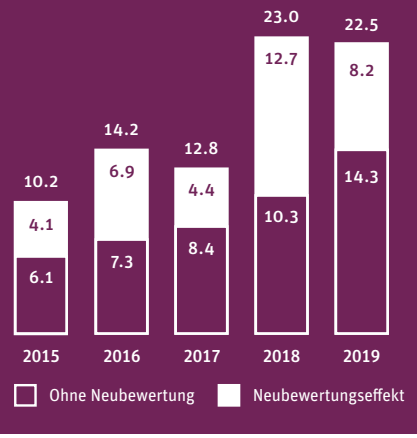
1.6%

DURCHSCHNITTLICHE OBJEKTGRÖSSE

1 Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 110 in diesem Geschäftsbericht.

HIGHLIGHTS FINANZEN[1]

REINGEWINN
in CHF Mio.



OPERATIVER REINGEWINN
in CHF Mio.

14.3

OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT

+39%

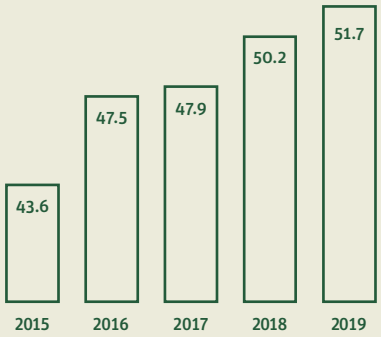
STEIGERUNG GEGENÜBER VORJAHR

EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

7.0%

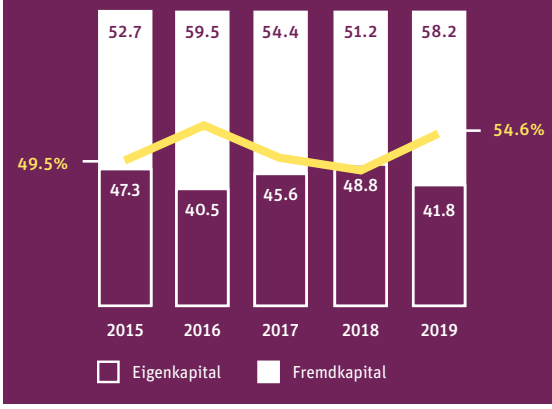
Ø 2015–2019

OPERATIVE EBT-MARGE[1]
(ohne Neubewertungseffekt) in %



1 Earnings before tax (Gewinn vor Steuern) ohne Neubewertungseffekt in % des Betriebsertrags

EIGEN- UND FREMDKAPITALQUOTE in %
Loan to Value (LTV) in %



ECKDATEN FINANZIERUNG

0.9%

Ø ZINSKOSTEN

6.3

Ø RESTLAUFZEIT IN JAHREN

1 Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 111 in diesem Geschäftsbericht.

HIGHLIGHTS AKTIE[1]

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

3.3%

BASIS AKTIENKURS 31.12.2019

0.50

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG (CHF/AKTIE)

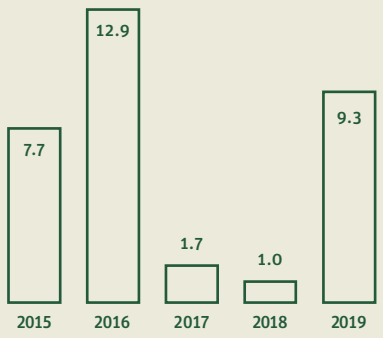
PAYOUT RATIO

87%

IN % DES REINGEWINNS OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT

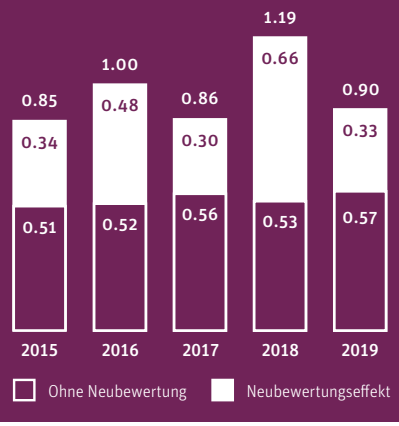
GESAMTPERFORMANCE IN %

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

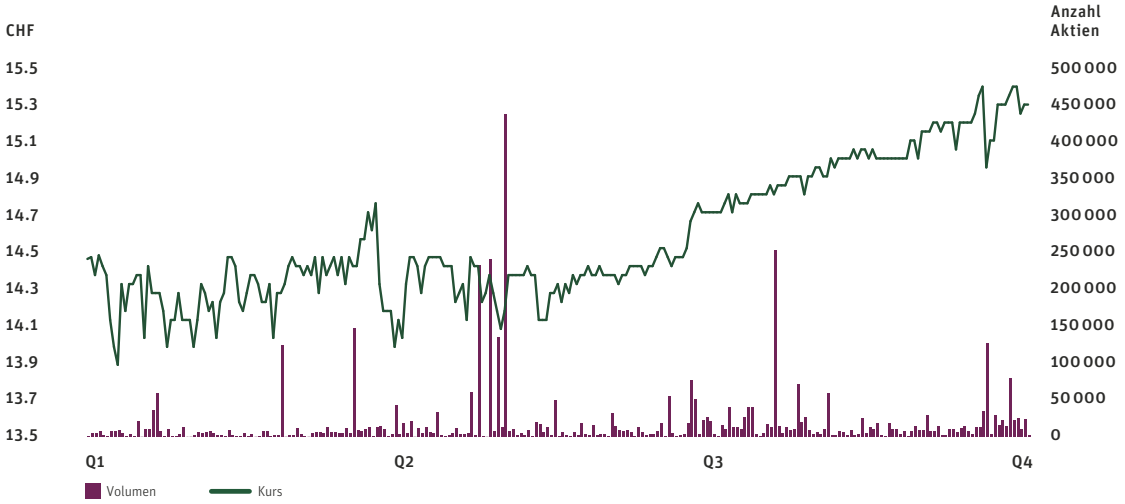


ERGEBNIS JE NAMENAKTIE

Ø ausstehende Aktien gewichtet in CHF/Aktie



AKTIENKURS UND HANDELSVOLUMEN



1 Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 111 in diesem Geschäftsbericht.

Inhalt

WOHNFOKUS TRÄGT FRÜCHTE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate hat sich im Rahmen ihrer Strategie sehr erfolgreich entwickelt. Der Wert des Portfolios hat sich 2019 von CHF 749 Mio. um CHF 160 Mio. auf CHF 909 Mio. erhöht. Die Zunahme ist auf den Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften (Marktwert rund CHF 110 Mio.) und eines Entwicklungsprojekts, den Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau und Bestand) sowie die Neubewertung per Bilanzstichtag zurückzuführen. Unsere Basis für die Erwirtschaftung nachhaltiger Erträge hat sich im Berichtsjahr deutlich verstärkt und verbreitert.

NEUE IMPULSE DURCH ERWEITERTEN VERWALTUNGSRAT

Die von der Generalversammlung 2019 beschlossene Erweiterung des Verwaltungsrats um Frédéric de Boer und Herbert Stoop hat sich in jeder Beziehung bewährt. Die erweiterte Expertise, die zusätzlichen Kompetenzen und neue Impulse führten zu einer Schärfung der Strategie und zu verschiedenen Optimierungen in Fragen der Organisation und der Corporate Governance. So hat der Verwaltungsrat mit Frédéric de Boer einen Vizepräsidenten bestimmt, der bei Bedarf selbständig Sitzungen einberufen kann und unter Ausschluss des Delegierten Anpassungen am Organisationsreglement veranlassen kann. Die Anpassung erfolgt unter Berücksichtigung der Tatsache, dass der Delegierte auch das Präsidium innehat und viele Geschäfte zuhanden des Gremiums vorbereitet. Abschliessende Entscheide fällt der neu fünfköpfige Verwaltungsrat als Gesamtgremium.

KOTIERUNG AN DER SIX BELEBT AKTIENKURS

Die seit dem 6. Dezember 2018 an der SIX Swiss Exchange kotierte Aktie hat im Geschäftsjahr 2019 deutlich an Handelsvolumen gewonnen und weist im 2. Semester erfreuliche Kursavancen auf. Die gehandelten Preise widerspiegeln nicht nur den inneren Wert der Aktie, sondern auch zunehmend die hohe Qualität und Attraktivität des marktnahen Immobilienportfolios. Zahlreiche Anleger haben die Aktie als beständiges, nachhaltiges Dividendenpapier in ihr Wertschriftendepot aufgenommen. Dadurch ist eine solide Basis von Aktionären entstanden. Diese zeigen sich bei Bedarf bereit, den Portfolioausbau und weitere Entwicklungsschritte mit neuen Geldern zu unterstützen. Dank der hohen Reputation als umsichtiger Investor für Wohnimmobilien in der Deutschschweiz kann die Aktionärsbasis stetig ausgebaut werden.

DIVIDENDENSTRATEGIE LANGFRISTIG AUSGERICHTET

Die an der letzten Generalversammlung beantragte Erhöhung der Dividende löste hohe Erwartungen an die operative Entwicklung der Gesellschaft aus. Dem Verwaltungsrat war und ist es wichtig, dass die Dividende nachhaltig erwirtschaftet wird und die Substanz nicht belastet. Dieses Ziel konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr sogar übertroffen werden.

Angesichts der erfreulichen Jahresergebnisse kann die Dividendenstrategie weiterverfolgt werden. Folglich beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2020, eine erneute Dividende von CHF 0.50 je Namenaktie auszuschütten. Die Auszahlung soll wie 2018 aus allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlage alimentiert und zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen. Gemessen am Aktienkurs per Bilanzstichtag von CHF 15.35 beläuft sich die beantragte Ausschüttungsrendite auf 3.3%. Die beantragte Ausschüttung entspricht einer Payout Ratio von 87% bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn ohne Neubewertungseffekt.

GESCHÄFTSBERICHTERSTATTUNG NEU KONZIPIERT

Die Fundamenta Real Estate publiziert seit zwölf Jahren einen gedruckten Jahres- und Halbjahresbericht nach Swiss GAAP FER. Der Verwaltungsrat hat nun im Sinne einer nachhaltigen und vorausschauenden Strategie entschieden, zukünftig auf die Papierausgabe zu verzichten. Die Umstellung auf eine digitale Plattform haben wir zum Anlass genommen, die Inhalte neu zu strukturieren und zu gewichten.

Das wichtigste Ergebnis der Neukonzeption ist eine Zweiteilung mit der digitalen Publikation eines vollständigen Jahresberichts «Komplett» und eines Kurzberichts unter dem Titel «Kompakt». Diese Publikation, die auch gedruckt wird, enthält neben den wichtigsten Daten und Fakten zum Geschäftsjahr auch spannende Beiträge, die sich mit dem Fokusthema Wohnen befassen und die aktive Wertschöpfung am Beispiel ausgewählter Liegenschaften aufzeigen.

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE KONKRETISIERT

Mit ihren 1755 Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment bietet die Fundamenta Real Estate attraktiven Wohnraum an begehrten Standorten. Beim Ausbau des Portfolios und bei der Erneuerung von Bestandsliegenschaften werden Nachhaltigkeitsansprüche bei Entscheiden zur Umsetzung integriert. Entsprechend sollen Investitionen zur Steigerung der Nachhaltigkeit im Immobilienportfolio in den kommenden Jahren intensiviert werden. Parallel dazu wird die Gesellschaft die Berichterstattung über nachhaltigkeitsrelevante Themen ausbauen.

POSITIVE ENTWICKLUNG FÜR 2020 ERWARTET

Im laufenden Jahr geht der Verwaltungsrat nicht von grundlegenden Veränderungen des Umfelds aus. Die hohe Dynamik im Portfolio der Fundamenta Real Estate wird sich fortsetzen. Die zwei Entwicklungsprojekte an der Geibelstrasse in Zürich und an der Steinwiesenstrasse in Schlieren mit insgesamt 69 Wohneinheiten können 2020 in den Bestand überführt werden und werden die Mieteinnahmen steigern. Ausserdem sind die totalsanierten Immobilien an der Ottostrasse in Zürich und am Hirschengraben in Luzern erstmals für ein ganzes Jahr ertragswirksam. Der quantitative und qualitative Ausbau mit Fokus auf Wohnimmobilien wird vorangetrieben.

DANK

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären, Mietern, Geschäftspartnern und allen anderen Anspruchsgruppen, die sich direkt oder indirekt für unsere Gesellschaft einsetzen, herzlich für ihre Unterstützung und ihr Engagement.

Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats

Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2019

ANSPRUCHSVOLLES MARKTUMFELD

Der Markt für Wohnimmobilien war im Geschäftsjahr 2019 gekennzeichnet durch eine anhaltend hohe Nachfrage und einen sehr kompetitiven Transaktionsmarkt. Die Preise entwickelten sich insbesondere in den Grosszentren und deren Agglomerationen dynamisch. Allgemein rückläufige Diskontraten führten zu weiteren Aufwertungen und drückten in Anbetracht stagnierender bis rückläufiger Angebotsmieten weiter auf die erzielbaren Cashflow-Renditen. Beeinflusst vom anhaltenden Tiefzinsumfeld blieben Wohnimmobilien trotzdem sehr gefragt.

Die Bautätigkeit im Berichtsjahr blieb hoch und die Leerstandsquoten in verschiedenen Regionen erhöhten sich weiter. Die Fundamenta Real Estate war von dieser Entwicklung nicht betroffen. Dank ihrem konsequenten Fokus auf die Marktfähigkeit ihrer Anlageimmobilien gelang es der Gesellschaft, die Leerstände in ihrem Portfolio erneut markant zu senken und die Mieteinnahmen zu steigern.

HOHE OPERATIVE ERTRAGSKRAFT

Die Fundamenta Real Estate hat ihren Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich fortgesetzt. Durch den Zukauf von fünf Bestandsliegenschaften und die erfolgreichen Entwicklungen zweier Bestandsobjekte in Zürich und Luzern erhöhte sich der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) um 14.4% auf CHF 29.51 Mio. (Vorjahr CHF 25.81 Mio.). Die Leerstandsquote verringerte sich signifikant von 5.3% auf 3.7%.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete die Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsprojekte, welche dem Projektstand entsprechend zu Marktwerten bilanziert werden. Diese Bewertung führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 11.69 Mio. (Vorjahr CHF 15.91 Mio.). In Anlehnung an die ausgearbeiteten Nachhaltigkeitsprinzipien hat die Gesellschaft hinsichtlich Energieeffizienz und CO_2-Reduktion die Kosten für energetische Massnahmen und den Einsatz von erneuerbaren Energien kalkuliert. Die zukünftigen Investitionskosten wurden in der Jahresendbewertung 2019 entsprechend erhöht. Im Vorjahresvergleich muss berücksichtigt werden, dass die Bewertung für 2018 durch einen Einmaleffekt im Betrag von CHF 6.09 Mio. beeinflusst war. Er resultierte aus der Anpassung der Bewertungsmethodik an den relevanten SIX-Standard. Der vom Liegenschaftenschätzer angewandte (reale) Diskontsatz lag bei 2.96% (Vorjahr 3.14%).

		2019	2018	Δ
Netto-Ist-Mietertrag[1]	TCHF	29 512	25 801	14.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen[2]	TCHF	11 690	15 912	–26.5%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	30 995	33 043	–6.2%
Reingewinn	TCHF	22 508	22 982	–2.1%
Eigenkapitalrendite (ROE)[3]	%	6.2	8.4	
ROIC[4]	%	3.7	4.9	

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten
2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern
3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital
4 EBIT im Verhältnis zu den durchschnittlichen Aktiven per Bilanzstichtag

Im Geschäftsjahr 2019 resultierte ein nur geringfügig tieferer Reingewinn von CHF 22.51 Mio. (Vorjahr CHF 22.98 Mio.), obwohl der Neubewertungseffekt wesentlich tiefer als im Vorjahr ausfiel. Der geringere Bewertungseinfluss auf den Reingewinn konnte durch ein hervorragendes operativ erzieltes Resultat nahezu kompensiert werden. Bezogen auf das gewichtete, seit 2019 substanziell höhere Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.2% (Vorjahr 8.4%).

Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ergab sich insbesondere aus dem reduzierten Leerstand, einem unterproportional wachsenden Liegenschaftsaufwand von CHF 4.14 Mio. (Vorjahr CHF 3.74 Mio.) sowie aus tieferen Finanzierungskosten. Der Verwaltungsaufwand stieg weitestgehend im Einklang mit dem Marktwert der Bestandsliegenschaften um 22.4% auf CHF 6.07 Mio. (Vorjahr CHF 4.96 Mio.). Darin sind Personal- und Verwaltungskosten enthalten, die durch die Erweiterung des Verwaltungsrats, die neu gestaltete, digitalisierte Berichterstattung, erhöhte Rechtskosten (Statutenänderung per April 2019) sowie gestiegene Versicherungskosten (Cyberdeckung, Organhaftpflicht) höher ausfielen. Aufgrund des neuen Bundesgesetzes über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) resultierten Steuersatzsenkungen auf kantonaler Ebene. Dadurch reduzierten sich die latenten Steuerverbindlichkeiten in der Berichtsperiode einmalig um CHF 0.89 Mio. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) konnte um 38.8% auf CHF 14.33 Mio. (Vorjahr CHF 10.33 Mio.) gesteigert werden. Dieses Resultat ist auf den ganzheitlichen und aktiven Managementansatz zurückzuführen. Er wirkte sich sowohl auf die Ertragslage als auch auf die Kosteneffizienzen und das Risikomanagement positiv aus.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		2019	2018	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	19 305	17 130	12.7%
Reingewinn	TCHF	14 334	10 330	38.8%

FINANZIERUNGSKOSTEN AUF REKORDTIEFEM NIVEAU

Mit dem Erwerb weiterer Renditeliegenschaften und der phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte stieg das zinspflichtige Fremdkapital um 39.6% auf CHF 496.47 Mio. (Vorjahr CHF 355.56 Mio.) an.

Die Gesellschaft konnte 2019 ihre Finanzierungsstruktur weiter optimieren. Massgebend für die attraktiven Finanzierungskonditionen der Banken sind die Qualität und Stabilität des unterliegenden Immobilienportfolios. Im Verlaufe der Berichtsperiode wurden Interest Rate Swaps (IRS) schrittweise im Umfang von CHF 73.53 Mio. derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und der Gesellschaft beim gesamten IRS-Volumen keine zusätzlichen Negativzinsen mehr belastet werden. Gleichzeitig wurde durch eine Novation (Erneuerung) ein grösserer Teil des IRS-Volumens zu substanziell tieferen Zinssätzen verlängert. Zudem wurde im Dezember 2019 ein weiterer Interest Rate Swap mit einem Kontraktvolumen von CHF 28.00 Mio. zu attraktiven Konditionen abgeschlossen. Das Volumen der IRS belief sich per Ende Dezember 2019 auf insgesamt CHF 99.53 Mio. (Vorjahr CHF 73.53 Mio.).

Neben dem zusätzlichen Interest Rate Swap konnte die Gesellschaft im Dezember 2019 weitere CHF 22.00 Mio. als Festhypotheken marktbedingt zu vorteilhaften Konditionen anbinden. Ende 2019 waren 59% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 39% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 20% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps).

		2019	2018	Δ
Bilanzsumme	TCHF	915 980	755 950	21.2%
Eigenkapital	TCHF	383 090	369 267	3.7%
Eigenkapitalquote	%	41.8	48.8	
Fremdkapital	TCHF	532 890	386 683	37.8%
Fremdkapitalquote	%	58.2	51.2	
Loan to value (LTV)[1]	%	54.6	47.5	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten[2]	%	0.9	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten[3]	Jahre	6.3	6.0	
Net Gearing[4]	%	129.1	95.8	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio
2 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
3 Gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
4 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag Ende 2019 bei historisch tiefen 0.9% (Vorjahr 1.2%) und die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine Restlaufzeit von 6.3 Jahren (Vorjahr 6.0 Jahre) auf. Die langfristigen Anbindungen wurde gestaffelt über die kommenden 24 Jahre abgeschlossen. Die Interest Rate Swaps, welche bis Endverfall gehalten werden und nur der Absicherung dienen, weisen aufgrund der extremen Zinssituation per Bilanzstichtag einen negativen Wiederbeschaffungswert auf. Dieser wird aufgrund des Wahlrechts in Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

SOLIDE BILANZSTRUKTUR

Die Kapitalerhöhung (Ausübung Mehrzuteilungsoption im Januar 2019), die Ausschüttung und der erwirtschaftete Reingewinn führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 383.09 Mio. (Vorjahr CHF 369.27 Mio.), was eine solide Eigenkapitalquote von 41.8% (Vorjahr 48.8%) ergibt. Der Loan to Value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 54.6% (Vorjahr 47.5%).

POSITIVE AKTIENENTWICKLUNG

Der Aktienkurs hat sich in der Berichtsperiode um 5.9% auf CHF 15.35 erhöht. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie im April 2019 aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven resultierte eine Total Performance von 9.3%. Das Handelsvolumen erreichte im ersten Jahr an der SIX Swiss Exchange aufgrund einer deutlich höheren Nachfrage ein Volumen von 4.33 Mio. Namenaktien. Die Börsenkapitalisierung erhöhte sich zum Jahresende infolge der Kursentwicklung sowie der Schaffung von weiteren 271 000 Namenaktien im Januar 2019 (Ausübung der Mehrzuteilungsoption) auf CHF 384.55 Mio. (Vorjahr CHF 359.33 Mio.).

Per 31. Dezember 2019 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 16.30 pro Aktie (Vorjahr CHF 15.74). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.29 (Vorjahr CHF 14.90). Dabei muss die im April 2019 erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.50 pro Aktie mitberücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2019 um CHF 0.89 oder 6.0%.

Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie mit einer Prämie von 0.4%, während im Vorjahr noch ein Discount von 2.7% resultierte.

		2019	2018	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.35	14.50	5.9%
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	24 781 361	1.1%
Börsenkapitalisierung	TCHF	384 554	359 330	7.0%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern[1]	CHF	16.30	15.74	3.6%
NAV (Net Asset Value) Nach latenten Steuern[1]	CHF	15.29	14.90	2.6%
Prämie/Discount	%	0.4	–2.7	–
Ausschüttung pro Namenaktie[2]	CHF	0.50	0.50	–
Payout Ratio[3]	%	55.7	54.5	–
Ergebnis pro Namenaktie[4]	CHF	0.90	1.19	–24.4%
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt[4]	CHF	0.57	0.53	7.5%

1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)
2 Geschäftjahr 2019: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2020
3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn (GJ 2018: inkl. 271000 Aktien, Greenshoe Jan 19)
4 Reingewinn pro ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

Der gewichtete Gewinn pro Aktie reduzierte sich aufgrund der deutlich erweiterten gewichteten Eigenkapitalbasis (Kapitalerhöhungen Dezember 2018 sowie Januar 2019) bei einem leicht rückläufigen Reingewinn auf CHF 0.90 (Vorjahr CHF 1.19). Ohne Neubewertungseffekt stieg der gewichtete Gewinn pro Aktie infolge des deutlich höheren operativen Ertrags um 7.5% auf CHF 0.57 (Vorjahr CHF 0.53).

UNVERÄNDERTE AUSSCHÜTTUNG BEANTRAGT

Der Verwaltungsrat hat die Ausschüttungspolitik aufgrund des Portfolioausbaus, der erzielten operativen Ergebnisse sowie der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung analysiert und entschieden, die im Vorjahr um 25% erhöhte Ausschüttung zu bestätigen. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2020 deshalb eine unveränderte Ausschüttung von CHF 0.50 pro Namenaktie. Die Auszahlung soll wie im Vorjahr zulasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen und zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung durchgeführt werden.

Verbunden mit der Steuerreform (STAF) wurden für börsenkotierte Gesellschaften die Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven unter bestimmten Umständen beschränkt. Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat in ihrem Kreisschreiben Nr. 29b vom 23. Dezember 2019 zum Kapitaleinlageprinzip weitergehende Ausführungen gemacht. Die Gesellschaft kann aufgrund des im Geschäftsjahr ausgewiesenen handelsrechtlichen Reinverlusts, der zu einem Bilanzverlust von CHF 1.69 Mio. führte, die Dividende weiterhin vollständig den Kapitaleinlagereserven entnehmen (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzverlusts, Seite 70).

Die beantragte Ausschüttung entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 55.7%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertungseffekt beträgt die Payout Ratio 87.4%, womit die Dividende vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann.

VERBREITERTE UND STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate hat sich mit der im Dezember 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung, dem RE-IPO an die SIX Swiss Exchange per 6. Dezember 2018, und mit der Ausübung der Mehrzuteilungsoption im Januar 2019 verbreitert. Die grössten Investoren sind nach wie vor Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Versicherungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Durch die Kotierung an der SIX Swiss Exchange und mit der Aufnahme des Titels in verschiedene Indizes nehmen passive und aktive Gefässe die Aktie vermehrt in das Anlageuniversum auf. Von den 25 052 361 Namenaktien der Gesellschaft hielten per Ende Dezember 2019 sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3%. Per Ende der Berichtsperiode waren 1055 Aktionäre mit 21 755 199 Namenaktien oder 86.8% der ausstehenden Aktien im Aktienregister eingetragen.

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.

IMMOBILIENPORTFOLIO ÜBERSTEIGT CHF 900 MIO.

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftsjahr 2019 einen Bilanzwert von CHF 908.91 Mio. Die Erhöhung von 21.4% ist auf den Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften und eines Entwicklungsprojekts, den Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau und Bestand) sowie die Neubewertung per Bilanzstichtag zurückzuführen.

Per 31. Dezember 2019 umfasste das Immobilienportfolio 61 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 841.22 Mio. und vier Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 67.69 Mio.

Die Leerstandsquote belief sich im Berichtsjahr auf 3.7% (Vorjahr 5.3%). Die signifikante Reduktion ist primär die Folge einer dynamischen Bewirtschaftung des Immobilienportfolios und proaktiver Wiedervermietungen.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2019	2018	Δ
Marktwert[1]	TCHF	841 220	704 650	19.4%
Liegenschaften	Anzahl	61	56	8.9%
Ø Marktwert	TCHF	13 790	12 583	9.6%
Wohneinheiten	Anzahl	1 755	1 526	15.0%
Wohnfläche	m²	132 053	114 271	15.6%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m²	14 737	16 266	–9.4%
Netto-Soll-Mietertrag[1]	TCHF	33 730	30 019	12.4%
Bruttorendite[1,2]	%	4.1	4.3	
Nettorendite[1,3]	%	3.3	3.4	
Leerstandsquote[4]	%	3.7	5.3	
Diskontsatz (real)[1]	%	2.96	3.14	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert[5]	TCHF	67 690	43 967	54.0%
Liegenschaften	Anzahl	4	3	33.3%
Ø Bilanzwert	TCHF	16 923	14 656	15.5%
Wohneinheiten	Anzahl	147	96	53.1%
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	908 910	748 617	21.4%
Ø Bilanzwert	TCHF	13 983	12 688	10.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 902	1 622	17.3%

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)

Die im Geschäftsjahr 2019 erworbenen fünf Bestandsliegenschaften weisen einen Marktwert von CHF 110.12 Mio. auf. Der Anlagefokus lag dabei auf Wohnimmobilien mit nachhaltigen und stabilen Mietzinseinnahmen. Der Anteil der Wohnnutzungen am Netto-Ist-Mietertrag konnte von 91.8% auf 92.2% erhöht werden.

Per 1. April 2019 wurde eine Bestandsliegenschaft (Baujahr 1965) mit 41 Wohneinheiten an guter Lage in Lyss BE erworben. Die Liegenschaft wurde in den letzten Jahren im bewohnten Zustand saniert und weist bei Wiedervermietungen Mietzinspotenzial auf.

Im Mai 2019 wurde das Portfolio mit einer gemischt genutzten Liegenschaft (Baujahr 1972) in Zürich ergänzt. Aufgrund einer 2011 durchgeführten umfassenden Sanierung präsentiert sich die Liegenschaft in einem sehr guten Zustand und erfüllt alle Voraussetzungen für stabile Mietzinseinnahmen.

Am 1. Juni 2019 kaufte die Gesellschaft in Rothrist AG eine Bestandsliegenschaft (Baujahr 1996–1972) mit 56 Wohneinheiten. Das Objekt wurde 2002 umfassend saniert und präsentiert sich dank regelmässigem Unterhalt in einem guten Zustand. Die Wohnungen weisen ein attraktives Mietpreis-Leistungs-Verhältnis auf und sind deshalb gut vermietbar.

In der begehrten Zürichsee-Gemeinde Männedorf konnte die Gesellschaft per 1. September 2019 eine gut unterhaltene Wohnliegenschaft (Baujahr 2002) mit 18 Einheiten erwerben. Neben relativ geringen Arbeiten an der Gebäudehülle sind keine weiteren Massnahmen erforderlich. Die Wohnungen haben effiziente Grundrisse und sind marktnah ausgerichtet.

In Sursee LU erwarb die Fundamenta Real Estate im November 2019 ihre bisher grösste Liegenschaft. Sie hat 69 Wohneinheiten mit einer hohen Grundrissqualität und grosszügigen Aussenflächen. Aufgrund des Baujahres (2006) sind keine höheren Instandsetzungskosten zu erwarten. Die Wohneinheiten waren stets vermietet, so dass die Fundamenta Real Estate von den stabilen Mietzinseinnahmen profitieren wird.

Schliesslich erfolgte im Februar 2019 der Kauf eines baubewilligten Neubauprojekts in Zofingen AG. Es ist geplant, bis Mitte 2021 drei Mehrfamilienhäuser im Minergie-Standard mit 52 Mietwohnungen und einer Einstellhalle zu errichten.

ERFOLGREICHE ENTWICKLUNGEN IM BESTAND

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft zwei städtische Liegenschaften in Zürich und Luzern nachhaltig saniert und erfolgreich wiedervermietet.

Im April 2019 begann die Sanierung der 1899 als Teil einer Blockrandbebauung erstellten und denkmalgeschützten Liegenschaft an der Ottostrasse 17 in Zürich. Die acht bestehenden Wohnungen weisen aufgrund der Geschosshöhen von bis zu 3.20 m und dem Charme des Jugendstilgebäudes eine überdurchschnittliche Wohnqualität auf. Neben den bestehenden strassenseitigen Balkonen wurden auf der Hofseite bei sechs von acht Wohnungen die Balkone erneuert und vergrössert. Die Haustechnik musste komplett ersetzt werden. Das eigentliche Juwel ist der Ausbau des sanierungsbedürftigen Dachstocks mit Dachterrasse. Durch die Verbindung der Mansardenwohnung mit dem Dachstock sind zwei 3.5-Zimmer-Maisonettewohnungen entstanden, welche die Ausstrahlung eines 100-jährigen Wohnhauses mit zeitgemässen Wohnbedürfnissen optimal verbinden. Die Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege erwies sich als sehr konstruktiv und erleichterte die Bewahrung historischer Details. Ende 2019 war die Liegenschaft voll vermietet.

In Luzern begann im April 2019 die Sanierung der Liegenschaft am Hirschengraben 41. Die Arbeiten umfassten den Ersatz der Küchen und Bäder der bestehenden 38 Wohneinheiten vom 2. bis 5. Obergeschoss sowie die Erneuerung der kompletten Haustechnik. Die vor der Sanierung im 1. Obergeschoss gewerblich genutzte Fläche konnte zur Hälfte für die Realisierung von drei neuen Wohneinheiten umgenutzt werden. Die restliche Gewerbefläche wurde im Edelrohbau ausgebaut. Die Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen im Erdgeschoss wurden aufgefrischt. Das Sanierungsprojekt konnte im 4. Quartal 2019 abgeschlossen werden. Die Vermietungsrate lag Ende 2019 bei 92%.

Im 2. Semester 2019 begann die Realisierung der Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 48/50 in Basel. Der zusätzliche Baukörper im Innenhof der bestehenden Liegenschaft wird 17 Stadtwohnungen umfassen. Sie zeichnen sich durch ihre moderne Architektur und ihre attraktive Lage aus. Diverse Wohnungen und Flächen, welche im direkten Zusammenhang mit dem Bauvorhaben stehen, müssen ebenfalls instand gestellt werden. Die Innenhof-Überbauung soll im 4. Quartal 2020 fertiggestellt sein. Der Abschluss der Sanierungsarbeiten inklusive Restflächen ist im 1. Quartal 2021 vorgesehen

Für das Objekt an der Güterstrasse 199–205 in Basel wurden alle Planungs- und Vorbereitungsmassnahmen termingerecht abgeschlossen, so dass der Start der Sanierungsarbeiten im 4. Quartal 2019 erfolgen konnte. Einem modernen Raumkonzept folgend werden aus ursprünglich 48 neu 54 Wohneinheiten entstehen. Im Erdgeschoss sind weiterhin Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen vorgesehen. Die Bauarbeiten sollten voraussichtlich per Ende September 2020 abgeschlossen sein.

Zudem hat die Fundamenta Real Estate die Baubewilligungen für die Sanierungen der Liegenschaften an der Sihlfeldstrasse 141 und der Badenerstrasse 79 in Zürich erhalten. Die beiden historischen Objekte sollen voraussichtlich 2020 bzw. 2021 umfassend saniert werden.

Im 4. Quartal 2019 wurde für die Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse 64 in Bern die Baueingabe für die umfassende Sanierung der insgesamt 41 Wohneinheiten eingereicht. Die Sanierung kann nur im unbewohnten Zustand durchgeführt werden, weshalb die derzeitigen Mieter frühzeitig über die geplanten Massnahmen in Kenntnis gesetzt wurden. Es ist geplant, mit den Sanierungsarbeiten im 2. Quartal 2021 zu starten.

PLANMÄSSIGE FORTSCHRITTE BEI DEN ENTWICKLUNGSPROJEKTEN

Unter Berücksichtigung des 2019 erworbenen Entwicklungsprojekts in Zofingen (Riedtalstrasse) hat die Gesellschaft nun vier Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 67.69 Mio. im Portfolio. Insgesamt werden 147 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Wie bauliche Verdichtung gelingen kann, veranschaulicht die Liegenschaft an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen. Beim Kauf des Grundstücks fand die Gesellschaft ein baufälliges Gewerbegebäude mit Baujahr 1927 vor. Die Entwicklungsspezialisten der Fundamenta Group (Schweiz) AG erarbeiteten in enger Zusammenarbeit mit externen Partnern ein Neubauprojekt für 29 Mietwohnungen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Belegung von zwei Personen je Wohnung ist Wohnraum für rund 60 Personen entstanden. Mindestens so wichtig wie der Verdichtungseffekt war der Fundamenta Real Estate eine hohe Wohn- und Lebensqualität für die Mieterschaft. Dieser Anspruch wird erfüllt, indem die Grundrisse des Gebäudes treppenartig versetzt dem Grundstück angepasst wurden. Die Wohnungen weisen Flächen zwischen 51 und 100 m² auf und verfügen über grosszügige Aussenflächen. Innert kurzer Zeit waren die Wohnungen vermietet oder reserviert. Sie können ab April 2019 bezogen werden.

Die Entwicklung des Projekts an der Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren kam planmässig voran. Die Rohbauarbeiten werden voraussichtlich im 2. Quartals 2020 abgeschlossen sein. Die Fertigstellung bzw. der Bezug ist im 4. Quartal 2020 geplant.

Die Vorbereitungen zur Entwicklung der Altliegenschaft an der Mutschellenstrasse 69 in Zürich laufen plangemäss. Die Baueingabe für ein Wohnbauprojekt mit 27 Kleinwohnungen sowie eine Einstellhalle ist im 2. Quartal 2019 erfolgt. Der Bauentscheid ist per Bilanzstichtag noch ausstehend. Zurzeit rechnet die Gesellschaft mit einer Fertigstellung im 4. Quartal 2021.

Das im Februar 2019 erworbene Bauprojekt an der Riedtalstrasse 18a, 18b und 20 in Zofingen wurde optimiert. Die Arbeiten begannen Ende März 2019 mit dem Abbruch. Die Fertigstellung und der Bezug der 52 Wohneinheiten sind im 2. Quartal 2021 vorgesehen.

DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Die Fundamenta Real Estate führt ein zentrales Risiko-Management-System, 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. Mithilfe des internen Kontrollsystems und den entsprechenden Prozessen soll das finanzielle Risiko minimiert werden. Bei Bedarf passt der Verwaltungsrat diese Prozesse an und beschliesst notwendige Massnahmen.

AUSBLICK DES VERWALTUNGSRATS UND SCHWERPUNKTE FÜR 2020

Die starke Nachfrage nach Wohnimmobilien an städtischen und gut erschlossenen Lagen wird sich im laufenden Jahr mit höchster Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Eine eventuell rückläufige Wirtschaftsentwicklung oder eine im Mehrjahresvergleich tiefere Zuwanderung dürften diese Nachfrage nicht merklich verringern.

Die im Geschäftsjahr 2019 erzielten Erfolge bekräftigen den Verwaltungsrat darin, die Ausrichtung des Portfolios und die eingeschlagene Strategie fortzuführen. Die Gesellschaft hat gezeigt, dass sie echte Mehrwerte erzielen und die Risiken wirkungsvoll diversifizieren kann. Die Fundamenta Real Estate schafft damit für die Investoren eine hohe Ertragskontinuität, was das operative Resultat stärkt. Das operativ erwirtschaftete Ergebnis kann von der Gesellschaft weitgehend direkt beeinflusst werden und wird auch künftig die wichtigste Messlatte für den Erfolg sein.

Daraus abgeleitet ergeben sich für das Portfoliomanagement die folgenden Schwerpunkte:
- selektive Investitionen in Bestandsliegenschaften und/oder Projekte mit guten Voraussetzungen für stabile Mieteinnahmen an Lagen mit Entwicklungspotenzial
- kontinuierliche Überwachung des Portfolios und zeitnahe Initiierung von Massnahmen zur Erhaltung der Vermietbarkeit
- Festlegung und Umsetzung gezielter Objektstrategien für bestehende Liegenschaften und Ausschöpfung von Mehrwertpotenzialen
- diszipliniertes Management der Entwicklungsprojekte unter strikter Einhaltung von Termin-, Kosten- und Qualitätsvorgaben
- professionelle Vermarktung von Entwicklungsprojekten

Immobilien-portfolio

LIEGENSCHAFTEN

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung[1]	Total Wohnungen	Total Park-plätze	Grundstück-fläche in m²
Dietikon ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	1967	–	26	24	2624
Dietikon ZH	Zürcherstrasse 239/241	01.08.18	1960/1961	2009	16	27	1816
Glattbrugg ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	1970	–	18	21	981
Gutenswil ZH	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.18	2012	–	48	82	7730
Hinwil ZH	Zürichstrasse 60a/b	20.08.15	2017	–	38	48	8424
Kilchberg ZH	Schoorenstrasse 37	01.12.16	1966	1998/2008	12	12	2527
Kloten ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	1954	2005–2006	18	13	1318
Männedorf ZH	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.19	2002	–	18	28	3884
Niederhasli ZH	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.18	1995	–	16	30	1147
Rikon ZH	Im Feld 7/9	01.04.18	2007	–	16	20	2751
Schlieren ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	1995	–	34	39	3288
Tagelswangen ZH	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.18	1995	–	28	44	3413
Wald ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	1963	2003	36	34	5844
Winterthur ZH	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.11	1956	2011	32	14	2558
Winterthur ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.15	2017	–	36	11	1330
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.10	1894	1973	33	3	268
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.16	1899	2019	10	–	250
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.16	1942	2012/2014	16	5	538
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.14	1911/1912	2017	9	–	382
ZÜRICH					**460**	**455**	**51073**
Allschwil BL	Marsstrasse 17/19	01.05.17	1989/1996	–	30	36	3982
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71/73	01.10.17	1967	2011–2015	46	166	2344
Berikon AG	Musperfeldstrasse 3	01.07.16	1995	–	11	20	1572
Koblenz AG	Landstrasse 44/46	29.01.18	2017	–	16	16	1738
Lenzburg AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	1960	2010–2013	18	18	2459
Muri AG	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.12	1972	2018	88	95	9988
Rothrist AG	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.19	1966–1972	2002	56	75	8641
Therwil BL	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.17	1970	–	18	17	2128
Villmergen AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	2012	–	50	82	8013
NORDWESTSCHWEIZ					**333**	**525**	**40865**
Amriswil TG	Kreuzlingerstrasse 21a/b/c/d	16.12.13	2015	–	63	87	9439
Arbon TG	Im Löffelchratte 13/15	01.05.16	2013	–	22	36	5054
Bronschhofen – Wil SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/b	22.12.11	2013	–	28	45	4841
Flawil SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	2013	–	30	50	5407
Frauenfeld TG	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.10	1965	2009/2016	28	27	2193
Goldach SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.13	2013	–	43	61	4928
Kreuzlingen TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	1960	2012	20	21	1319
Mels SG	Glashüttenweg 28/32	01.12.11	2011/2012		22	32	2569
Netstal GL	Kublihoschet 39/39a	01.04.16	1970	2007/2010	12	13	1789
Niederuzwil SG	Bachstrasse 17	24.05.11	2012	–	12	18	1752
Sargans SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	1965	2011	24	20	2292
Sevelen SG	Veltur 14a/b/c	01.09.14	2014	–	42	59	5968
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.13	2013	–	34	37	2586
Widnau SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	2013	–	22	31	2507
OSTSCHWEIZ					**402**	**537**	**52644**

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert
2 AE = Alleineigentum
3 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen
4 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

	Wohnen in m²	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Eigentums-verhältnis[2]	Altlastenkataster
	1539	–	–	–	–	–	1539	AE	nein
	1040	–	–	–	–	–	1040	AE	nein
	1356	–	–	–	–	–	1356	AE	nein
	5940	–	–	251	–	–	6191	AE	nein
	2954	–	–	–	–	43	2997	AE	nein
	982	–	–	–	–	41	1023	AE	nein
	1212	–	189	303	–	–	1704	AE	nein
	1852	–	–	–	–	205	2057	AE	nein
	1548	–	–	–	–	–	1548	AE	nein
	1676	–	–	–	–	–	1676	AE	nein
	2812	–	–	–	–	–	2812	AE	nein
	2663	–	–	–	–	129	2792	AE	nein
	1988	–	–	–	–	20	2008	AE	nein
	2168	–	–	–	–	–	2168	AE	ja[3]
	2382	–	210	55	76	–	2723	AE	nein
	737	134	71	48	–	–	989	AE	nein
	690	115	–	5	–	–	810	AE	nein
	746	–	–	–	–	–	746	AE	nein
	904	97	–	–	–	–	1001	AE	nein
	35189	**346**	**470**	**662**	**76**	**438**	**37180**		
	2427	–	–	–	–	–	2427	AE	ja[4]
	3360	58	1395	444	–	–	5257	AE	nein
	1058	–	–	88	–	–	1146	AE	nein
	841	–	–	–	–	–	841	AE	nein
	1308	–	–	–	–	30	1338	AE	nein
	6556	–	–	–	–	–	6556	AE	nein
	4552	–	–	–	–	67	4619	AE	nein
	1350	–	–	–	–	96	1446	AE	nein
	4780	–	–	–	–	–	4780	AE	nein
	26232	**58**	**1395**	**532**	**–**	**193**	**28410**		
	5575	–	–	–	–	143	5718	AE	nein
	2826	–	–	–	–	–	2826	AE	nein
	2706	185	–	65	–	–	2956	AE	nein
	3440	–	–	–	–	25	3465	AE	nein
	1767	792	–	–	–	–	2559	AE	nein
	3598	346	–	–	–	86	4030	AE	nein
	1376	–	–	–	–	–	1376	AE	nein
	2324	–	–	–	–	–	2324	AE	nein
	1062	–	–	–	–	–	1062	AE	nein
	1152	–	–	–	–	–	1152	AE	nein
	1560	–	–	–	–	–	1560	AE	nein
	3223	–	–	–	–	–	3223	AE	nein
	2554	363	–	59	–	30	3006	AE	nein
	1938	–	–	–	–	–	1938	AE	nein
	35101	**1686**	**–**	**124**	**–**	**284**	**37195**		

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung[1]	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Grundstückfläche in m²
Bern	Parkstrasse 11	01.04.09	1973	2015–2016	40	38	752
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.16	1967	–	39	72	1888
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.11	1968	2006	22	25	779
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.12	1948	2004–2005	17	5	1414
Ittigen BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.12	1973	2012	28	32	2827
Lyss BE	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.19	1965	1993–2008	41	45	3161
Pieterlen BE	Ahornweg 12	01.05.13	2010	–	14	18	1760
Thun BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.14	1978	–	22	21	2200
ESPACE MITTELLAND					**223**	**256**	**14781**
Dagmersellen LU	Hubermatte 9/11	01.12.15	1988	–	14	19	2624
Goldau SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	1968/1969	2002–2012	33	24	1879
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.17	1951	2019	41	1	816
Sursee LU	Haselmatte	01.11.19	2006	2019	69	98	13702
ZENTRALSCHWEIZ					**157**	**142**	**19021**
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					**1575**	**1915**	**178384**

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung[1]	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Grundstückfläche in m²
Winterthur ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.07	1790/1933	1985/1990	11	1	1067
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.18	1893	1994	10	–	279
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.19	1972	2006–2018	7	7	300
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.18	1909	1990	10	4	324
ZÜRICH					**38**	**12**	**1970**
Basel	Claragraben 82/84	01.01.12	1962	–	45	–	1209
Basel	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50[5]	01.10.10	1904/1910/ 1911/1979	1979	43	13	2312
Basel	Güterstrasse 199–205[5]	30.06.11	1967/1969	–	54	6	1148
NORDWESTSCHWEIZ					**142**	**19**	**4669**
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					**180**	**31**	**6639**
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					**1755**	**1946**	**185023**

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbs-datum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen		Grundstückfläche in m²
Schlieren ZH	Steinwiesenstrasse 9	27.03.17	Q4 2020 (Realisierungsphase)	40		2068
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.15	1. April 2020 (Realisierungsphase)	29		1259
Zürich	Mutschellenstrasse 69	16.11.18	Q4 2021 (Planung/Projektierung)	26		1023
ZÜRICH				**95**		**4350**
Zofingen AG	Riedtalstrasse 18a/b/20a	08.03.19	Q2 2021 (Realisierungsphase)	52		5454
NORDWESTSCHWEIZ				**52**		**5454**
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				**147**		**9804**
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				**1902**		**194827**

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert
2 AE = Alleineigentum
3 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)
4 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen
5 Die Liegenschaften werden bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten als gemischt genutzte Liegenschaften geführt. Eine allfällige Umklassierung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

	Wohnen in m²	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Eigentums-verhältnis[2]	Altlastenkataster
	1051	159	102	–	282	–	1594	AE	nein
	1620	339	–	527	–	–	2486	AE	nein
	757	–	–	–	–	–	757	AE	nein
	1072	–	–	–	–	37	1109	AE	nein
	2302	–	–	–	–	33	2335	AE	nein
	2475	–	–	–	–	16	2491	AE	nein
	1460	–	–	–	–	–	1460	AE	nein
	1731	–	–	–	–	45	1776	AE	nein
	12468	**498**	**102**	**527**	**282**	**131**	**14008**		
	1270	–	–	–	–	43	1313	AE	nein
	1741	–	–	–	617	–	2358	AE	nein
	1757	108	427	171	178	–	2641	AE	ja[3]
	6604	–	–	–	–	–	6604	AE	nein
	11372	**108**	**427**	**171**	**795**	**43**	**12916**		
	120362	**2696**	**2394**	**2016**	**1153**	**1089**	**129709**		

	Wohnen in m²	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Eigentums-verhältnis[2]	Altlastenkataster
	1228	220	375	95	946	–	2864	AE	nein
	918	–	168	18	–	–	1104	AE	nein
	358	–	–	88	660	–	1106	AE	nein
	701	143	–	31	–	–	875	AE	nein
	3205	**363**	**543**	**232**	**1606**	**–**	**5949**		
	2846	176	721	463	120	13	4339	AE	ja[4]
	3062	162	–	–	–	–	3224	AE	ja[4]
	2580	425	–	382	277	–	3664	AE	nein
	8488	**763**	**721**	**845**	**397**	**13**	**11227**		
	11693	**1126**	**1264**	**1077**	**2003**	**13**	**17176**		
	132055	**3822**	**3658**	**3093**	**3156**	**1102**	**146885**		

Eigentums-verhältnis[2]	Altlastenkataster
AE	nein
AE	nein
AE	nein
AE	nein

ÜBERSICHT

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2019 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto-Soll-Mietertrag[1] in TCHF	Bruttorendite[1]	Leerstands-quote[2]
Zürich	271160	460	10094	3.6%	2.0%
Nordwestschweiz	147230	333	6066	4.1%	4.8%
Ostschweiz	170440	402	8126	4.8%	5.3%
Espace Mittelland	74710	223	3276	4.4%	3.4%
Zentralschweiz	82750	157	3013	3.6%	5.5%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN	**746290**	**1575**	**30575**	**4.1%**	**3.9%**
Zürich	53580	38	1860	3.5%	1.5%
Nordwestschweiz	41350	142	1295	3.1%	3.2%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	**94930**	**180**	**3155**	**3.3%**	**2.3%**
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN	**841220**	**1755**	**33730**	**4.1%**	**3.7%**

1 Netto-Soll-Mietertrag/Bruttorendite gemäss Jahresbewertung JLL per 31.12.2019
2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2019–31.12.2019)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2019[1] in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	56040	95
Nordwestschweiz	11650	52
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)	**67690**	**147**

1 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2019[1] in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	**908910**	**1902**

1 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 24. Januar 2020

Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2019

1 Auftrag

Die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2019 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 61 Bestandsliegenschaften. Zusätzlich wurden per 31. Dezember 2019 die drei baubewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekte zum Marktwert bewertet.

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

3 Rechnungslegungsstandard

Entsprechend den Anweisungen der Fundamenta Real Estate AG erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.

4 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
info.ch@eu.jll.com
jll.ch

gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung der Entwicklungs-/Neubauprojekte erfolgt wie bei den Bestandsliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren, etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2019 den Marktwert der 61 Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 841’220’000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 50’010’000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	**CHF 891’230’000**

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Achthunderteinundneunzig Millionen zweihundertdreissig Tausend Schweizer Franken.

7 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Jan P. Eckert MRICS
CEO Schweiz

Patrik Stillhart MRICS
Managing Director

Beilage 1: Bewertungsmodell und -annahmen

1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert. Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2019 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.46%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.96%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2020. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen

werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

4 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging JLL in den ersten 10 Jahren wie auch im Exitjahr sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen der Fundamenta Real Estate AG, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen der JLL für notwendige Investitionen.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exitjahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Beilage 2: Analyse der Wertveränderung

Der Gesamtwert der Bestandsliegenschaften hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 um CHF 136.57 Mio. oder 19.4% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 begründet sich hauptsächlich durch fünf Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 110.12 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 26.45 Mio.

Zudem hat sich der Marktwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 um 32.05 Mio. oder 178.5% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 begründet sich durch zwei Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 24.77 Mio. sowie durch eine innere Wertveränderung in der Höhe von CHF 7.28 Mio.

Geschäftsmodell und Organe

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert ihre Anlagen auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment in der Deutschschweiz. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen.

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 Gesamtmietertrag	80%
EIGENKAPITALQUOTE	40%
ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE (ohne Neubewertungseffekt) in CHF	0.50
AUSSCHÜTTUNG in CHF/Aktie	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. Aufgrund der im Dezember 2018 erfolgten Kotierung an der SIX Swiss Exchange (bisher BX Swiss) und dem Wachstum der Gesellschaft wurde der Verwaltungsrat von drei auf fünf Mitglieder erweitert. Zu neuen Mitgliedern wählten die Aktionäre an der Generalversammlung 2019 Frédéric de Boer und Herbert Stoop, zwei ausgewiesene und erfahrene Finanz- und Immobilienexperten.

GESCHÄFTSMODELL

ANLAGEFOKUS WOHNEN

Die Anlagen in Wohnliegenschaften im Mittelpreissegment zeichnen sich aus durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturresistenz und folglich durch nachhaltige Mieteinnahmen. Stetige Ertragsströme sind eine der wichtigsten Voraussetzungen für eine hohe Kontinuität der Ausschüttungen an die Aktionäre.

Gegenüber den anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften weist die Fundamenta Real Estate AG seit Jahren die höchste Wohnquote aus. Im Geschäftsjahr 2019 wurden 92% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 29.5 Mio. aus Wohnnutzung erzielt. Die Gesellschaft hat unter den SIX-kotierten Immobiliengesellschaften eines der grössten Wohnimmobilienportfolios.

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 71% 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 91% 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 über 30 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% 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% und maximal 2%, 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 2019 verteilte sich das Portfolio auf 61 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 841 Mio.

Im Hinblick auf die rasch fortschreitende Urbanisierung und die ungebrochen hohe Nachfrage nach städtischem Wohnraum hat die Fundamenta Real Estate AG den Portfolioausbau in ausgewählten Städten forciert.

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.

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 Nettorenditen aus.

PROJEKTMANAGEMENT

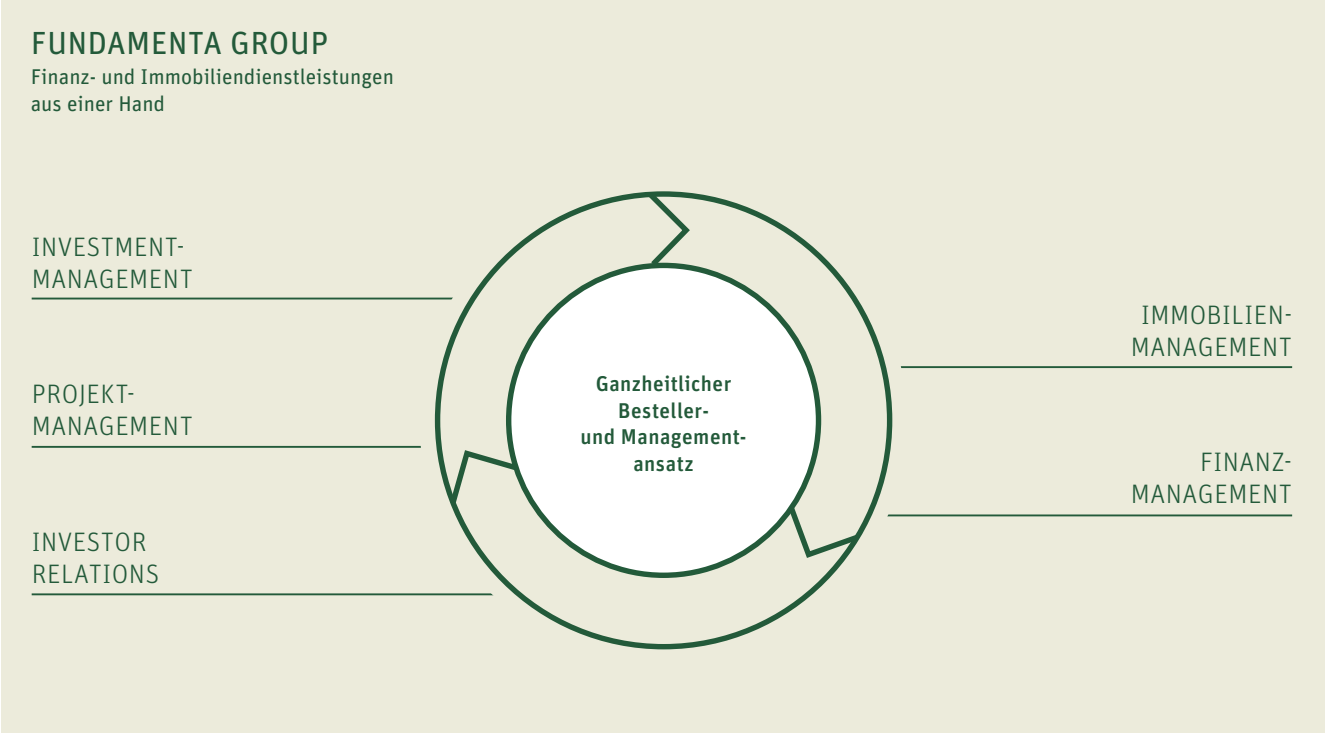
Kernaufgabe des Projektmanagements ist die Durchführung von Projekten zum Neubau, Ersatzbau oder Umbau sowie zur Renovierung und Modernisierung von Immobilien. Das Projektmanagement ist verantwortlich für den ganzen Prozess von der Definition der strategischen Lösung über das termingerechte und budgetkonforme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

FINANZMANAGEMENT

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

INVESTOR RELATIONS

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



Finanzbericht

BILANZ

in TCHF	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		2 067	1 682
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3 866	5 040
Aktive Rechnungsabgrenzung		167	98
UMLAUFVERMÖGEN		**6 100**	**6 820**
Anlageimmobilien	2	841 220	704 650
Entwicklungen	2,3	67 690	43 967
Aktive latente Ertragssteuern	5	970	513
ANLAGEVERMÖGEN		**909 880**	**749 130**
AKTIVEN		**915 980**	**755 950**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1 123	2 439
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	5 446	747
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	5 604	6 324
Passive Rechnungsabgrenzung	9	3 471	1 031
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		**15 644**	**10 541**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	491 022	354 810
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	26 224	21 332
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		**517 246**	**376 142**
FREMDKAPITAL		**532 890**	**386 683**
Aktienkapital	11	150 314	148 688
Kapitalreserven	12	125 323	135 633
Gewinnreserven	13	107 453	84 946
EIGENKAPITAL		**383 090**	**369 267**
PASSIVEN		**915 980**	**755 950**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2019	2018
Netto-Ist-Mietertrag	15	29 512	25 801
Andere betriebliche Erträge		5	31
BETRIEBSERTRAG		**29 517**	**25 832**
Liegenschaftenaufwand	16	–4 143	–3 743
Verwaltungsaufwand	17	–6 069	–4 958
BETRIEBSAUFWAND		**–10 212**	**–8 701**
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	11 690	15 912
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		**30 995**	**33 043**
Finanzergebnis	19	–4 055	–4 173
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		**26 940**	**28 870**
Ertragssteuern	20	–4 432	–5 888
REINGEWINN		**22 508**	**22 982**
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	0.90	1.19

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2019	2018
Reingewinn		22 508	22 982
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	1 174	–933
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		–70	116
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	–1 316	–6 171
Veränderungen übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	–720	1 328
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	2 440	–135
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5,10	4 435	5 872
Veränderungen Markwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	–11 690	–15 912
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		**16 761**	**7 147**
Erwerb Anlageimmobilien	2	–114 493	–109 335
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	2	–13 492	–10 568
Investitionen in Entwicklungen	2,3	–20 618	–19 825
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		**–148 603**	**–139 728**
Veränderungen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	4 699	–3 508
Veränderungen langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	136 212	63 073
Kapitalerhöhung inkl. Agio	11,12	3 842	80 431
Ausschüttung aus Kapitalreserven	12	–12 526	–7 570
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		**132 227**	**132 426**
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		**385**	**–155**
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 682	1 837
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		2 067	1 682
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		**385**	**–155**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2017	**113 541**	**97 918**	**61 964**	**273 423**
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2018				
Kapitalerhöhung	35 147	49 792	–	84 939
Kapitalerhöhungskosten	–	–4 508	–	–4 508
Reingewinn 2018	–	–	22 982	22 982
Ausschüttung aus Kapitalreserven	–	–7 569	–	–7 569
STAND PER 31.12.2018	**148 688**	**135 633**	**84 946**	**369 267**
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2019				
Kapitalerhöhung	1 626	2 303	–	3 929
Kapitalerhöhungskosten	–	–87	–	–87
Reingewinn 2019	–	–	22 508	22 508
Ausschüttung aus Kapitalreserven	–	–12 526	–	–12 526
STAND PER 31.12.2019	**150 314**	**125 323**	**107 453**	**383 090**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ZWECK

Der statutarische Zweck der Gesellschaft umfasst: «Erwerb, Halten und Veräusserung von Immobilien und Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Immobilien-Aktiengesellschaften in der Schweiz, sie darf sich an Immobilien-Entwicklungsgesellschaften beteiligen, die entweder bereits Optionen für den Bau von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien besitzen oder eigene Projekte entwickeln.»

Die Gesellschaft kann in der Schweiz und im Ausland Zweigniederlassungen errichten, Gesellschaften und Unternehmen gründen oder sich an solchen beteiligen sowie alle kommerziellen, finanziellen oder anderen Geschäfte tätigen, welche der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar mit sich bringen kann. Die Gesellschaft kann Grundstücke und Immaterialgüterrechte im In- und Ausland erwerben, verwalten, belasten, verwerten und verkaufen.

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturresistenz der Erträge erwartet. Investiert wird in werthaltige und profitable Anlagen in Wachstumsregionen, Ballungsgebieten und Citylagen in der Deutschschweiz. Der Fokus liegt auf der Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen. Durch aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu werden insbesondere Massnahmen zur Minimierung der Leerstände und Kosten sowie ein aktives Hypothekenmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2019 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50%-Pensum) beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

Die Fundamenta Real Estate AG ist eine schweizerische Gesellschaft und hat ihren Sitz in Zug. Sie wurde am 15. Dezember 2006 gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister eingetragen.

AKTIONARIAT

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG konzentriert sich auf Personen mit Nationalität oder Domizil in der Schweiz. Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Ausrichtung auf Wohnimmobilien verpflichtet, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 jederzeit einzuhalten.

Die Aktien der Fundamenta Real Estate AG waren im Zeitraum vom 8. Juni 2011 bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert und werden im Standard für Immobiliengesellschaften geführt.

VERABSCHIEDUNG JAHRESBERICHT

Der Geschäftsbericht 2019 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 3. März 2020 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

Die vorliegende Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Swiss-GAAP-FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten und anderen Angaben im Geschäftsbericht. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Falls die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und in der entsprechenden Berichtsperiode im Geschäftsbericht berücksichtigt. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Jahresrechnung beschrieben. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Jahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

ANLAGEKATEGORIEN

Das Immobilienportfolio ist in folgende Anlagekategorien eingeteilt.

- Wohnliegenschaften: Bestandsliegenschaften (Renditeliegenschaften) mit einem Wohnanteil > 75%.
- Gemischt genutzte Liegenschaften: Bestandsliegenschaften (Renditeliegenschaften) mit einem Gewerbeanteil > 25%.
- Entwicklungen (Entwicklungsprojekte): Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) in den Anlageimmobilien sind Liegenschaften in Entwicklung/Planung oder im Bau, mit der Absicht der späteren Nutzung als Renditeliegenschaft. Liegenschaften in Entwicklung/Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Entwicklungen in Bestandsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

Gemäss Anlagereglement ist der Erwerb von rein kommerziell genutzten Immobilien nicht zulässig, weshalb die Anlagekategorie Gewerbeliegenschaften für die Gesellschaft entfällt. Per Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft keine Bestandsliegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt waren.

BEWERTUNG DER ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Bewertung des Immobilienportfolios wird im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS/RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt:

«Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.»

Der unabhängige Schätzer bewertet das Immobilienportfolio (ausgenommen Entwicklungen zu fortgeführten Anschaffungskosten) der Gesellschaft mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer zehnjährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Diese angewandte Definition des Marktwerts schliesst besondere persönliche Komponenten der Parteien wie Liebhaberaufschläge oder Gegengeschäfte als wertbeeinflussend aus. Das verwendete DCF-Modell steht im Einklang mit dem – nach Swiss GAAP FER 18 zur Bewertung von als Finanzanlage gehaltenen Immobilien – anzusetzenden aktuellen Wert (Fair Value).

STEUERN

Laufende Ertragssteuern werden auf der Grundlage des handelsrechtlichen im Berichtsjahr ausgewiesenen Geschäftsergebnisses der Fundamenta Real Estate AG, unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Vorjahresverluste, ermittelt.

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

- Latente Steuern entstehen aus Bewertungsdifferenzen zwischen den Steuer- und den Bilanzwerten nach den Bewertungsgrundsätzen von Swiss GAAP FER. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet.
- Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.
- Latente Steuerguthaben werden aufgrund steuerlicher Verlustvorträge per Bilanzstichtag soweit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Der maximale Ertragssteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 20 und 25% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 20 bis 60% (Spekulationszuschläge von bis zu 50% bei kurzfristiger Haltedauer von eins bis zwei Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 50% bei langfristiger Haltedauer von z. B. 20 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft verfügt über ein einziges Segment, weshalb dieser Geschäftsbericht gleichzeitig die Segmentberichterstattung darstellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertungsgrundsätze haben gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen erfahren. Im Einzelnen wurde wie folgt bewertet:

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

FORDERUNGEN

Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert, wobei erforderliche Wertberichtigungen angemessen berücksichtigt werden.

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Anlageimmobilien (Bestandsliegenschaften) werden zum Marktwert bilanziert. Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) sind Liegenschaften in Entwicklung/Planung oder im Bau, mit der Absicht der späteren Nutzung als Bestandsliegenschaften. Liegenschaften in Entwicklung/Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann (i. d. R. bei Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung), zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Entwicklungen in Bestandsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

Die Marktwertermittlungen werden halbjährlich von externen Liegenschaftsschätzern, die von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zugelassen sind, durchgeführt. Die Fundamenta Real Estate AG hat mit der Bewertung der Anlageimmobilien Jones Lang LaSalle AG als neutrale und unabhängige Bewertungsgesellschaft beauftragt.

Die Marktwertermittlung erfolgt unter Anwendung des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens (DCF). Kosten, die nach dem Kauf einer Liegenschaft anfallen, werden nur aktiviert, sofern daraus ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen abgeleitet werden kann. Die Veränderung der Marktwerte der Anlageimmobilien wird direkt in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate AG besitzt keine eigenen Mobilien und Einrichtungen. Sie ist in den Büroräumlichkeiten der Fundamenta Group (Schweiz) AG domiziliert, die für sie gesellschaftsbezogene Dienstleistungen erbringt.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

HYPOTHEKEN (FINANZVERBINDLICHKEITEN)

Hypotheken sind grundpfandgesicherte Darlehen, die im Rahmen des Immobilienerwerbs ausschliesslich bei schweizerischen Banken, die dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (BankG) vom 8. November 1934 unterliegen, aufgenommen werden.

Das Hypothekarportfolio der Fundamenta Real Estate AG wird sowohl von variablen LIBOR als auch festen Zinssätzen beeinflusst. Unterschieden wird zwischen kurz- und langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen (Amortisationen und auslaufende Festhypotheken). Rückzahlungen, die innerhalb von 12 Monaten fällig sind, werden als kurzfristig eingestuft, während der Rest als langfristig gilt.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, das heisst im Anhang offen zu legen. Die Fundamenta Real Estate AG setzt derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offengelegt. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb nicht vorgenommen. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung basierend auf Ereignissen in der Vergangenheit besteht, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird, der auch zuverlässig geschätzt werden kann. Der Rückstellungsbedarf wird regelmässig überprüft. Er entspricht der im Bilanzerstellungszeitpunkt bestmöglichen Einschätzung der Verpflichtungen.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate AG hat im Berichtsjahr, wie auch im Vorjahr, Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50%-Pensum) beschäftigt. Die Fundamenta Real Estate AG ist einer Sammelstiftung angeschlossen, wobei es sich um eine Vorsorgestiftung mit voller Rückversicherung handelt. Die reglementarisch fixierten Beiträge werden in der Berichtsperiode bezahlt. Die Gesellschaft ist keine Verpflichtung für weitergehende Beiträge eingegangen, das heisst, es ist weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 erkennbar.

BETRIEBSERTRAG (NETTO-IST-MIETERTRAG)

Der ausgewiesene Netto-Ist-Mietertrag beinhaltet ausschliesslich Nettomieterträge ohne Berücksichtigung der Zahlungen für Heiz-, Strom- und andere Nebenkosten. Die Mieterträge werden periodengerecht erfasst.

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTEN- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden separat erfasst und als Liegenschaftsunterhalt gezeigt. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert und in den Bewertungen berücksichtigt. Die Position Liegenschaftsverwaltung umfasst den direkt mit den einzelnen Liegenschaften verbundenen Verwaltungsaufwand, Versicherungen und Gebühren.

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche, den einzelnen Immobilien nicht direkt zuordenbare Aufwendungen enthalten. Dazu gehören der Personalaufwand und die Management Fees, die von der Gesellschaft an den Asset-Manager entrichtet werden, Honorare des Verwaltungsrats, Buchführungs-, Revisions- und Beratungshonorare sowie Kapitalsteuern.

ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen im Bau zu Marktwerten und die Veränderungen des Marktwerts werden in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

FINANZAUFWAND (FINANZERGEBNIS)

Der Finanzaufwand wird zeitlich abgegrenzt und direkt in der Erfolgsrechnung erfasst.

RISIKOMANAGEMENT

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Die eingegangenen unternehmerischen Risiken sollen eine kontinuierliche Geschäfts- und Ertragsentwicklung der Fundamenta Real Estate ermöglichen, ohne dass durch übermässige und ungewollte Risiken die geschäftlichen Aktivitäten gefährdet werden. Die Auswirkungen der verschiedenen Risikopositionen werden durch den Verwaltungsrat nach den Grundsätzen der Risikoverteilung und Risikooptimierung regelmässig überprüft. Der Verwaltungsrat verabschiedet entsprechende Massnahmen zur Korrektur von unerwünschten Risiken und überwacht deren Umsetzung laufend.

Die Wertentwicklung der Fundamenta Real Estate ist von der Anlagepolitik sowie von der Marktwertentwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts und der Entwicklung der einzelnen Immobilienanlagen abhängig und kann nicht im Voraus festgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Wert der Immobilienanlagen jederzeit steigen oder fallen kann.

Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden darstellen, sind (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Forderungen gegenüber Dritten	503	481
Mietforderungen	324	104
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	3 039	4 455
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	**3 866**	**5 040**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von TCHF 255 (Vorjahr TCHF 243) ausgewiesen. Die Reduktion der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Abnahme der Akontozahlungen für Heiz-/Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8/Seite 49) bilanziert sind.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2018	**512 880**	**62 040**	**18 057**	**592 977**
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2018	489 793	61 977	18 057	569 827
Zugänge	95 167	24 736	19 825	139 728
Abgänge	–	–	–	–
Umbuchung Entwicklungen	–	–	–	–
BESTAND 31.12.2018	**584 960**	**86 713**	**37 882**	**709 555**
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2018	23 087	63	–	23 150
Aufwertungen	16 701	816	6 085	23 602
Abwertungen	–7 024	–666	–	–7 690
Umbuchung Entwicklungen	–	–	–	–
BESTAND 31.12.2018	**32 764**	**213**	**6 085**	**39 062**
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2018	**617 724**	**86 926**	**43 967**	**748 617**

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN in TCHF	Wohnliegen-schaften	Gemischt genutzte Liegen-schaften	Entwicklungen (Wohnliegen-schaften)	Total Anlage-immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2019	**617 724**	**86 926**	**43 967**	**748 617**
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2019	584 960	86 713	37 882	709 555
Zugänge	107 650	20 334	20 618	148 602
Abgänge	–	–	–	–
Umbuchung Entwicklungen	–	–	–	–
BESTAND 31.12.2019	**692 610**	**107 047**	**58 500**	**858 157**
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2019	32 764	213	6 085	39 062
Aufwertungen	14 750	989	3 115	18 854
Abwertungen	–6 110	–1 043	–10	–7 163
Umbuchung Entwicklungen	–	–	–	–
BESTAND 31.12.2019	**41 404**	**159**	**9 190**	**50 753**
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2019	**734 014**	**107 206**	**67 690**	**908 910**

Die Fundamenta Real Estate AG investiert in Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte, mit Mietwohnungen im mittleren Mietzinssegment. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle nach der Discounted-Cash-Flow-Methode errechnet und werden von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Geschäftsjahr 2019 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestands- sowie Entwicklungsobjekte erworben. Es fanden keine Verkäufe statt.

- Zofingen, Riedtalstrasse 18a, 18b und 20a (Entwicklungsprojekt)
- Lyss, Haldenweg 22/24/26/28
- Zürich, Freigutstrasse 26
- Rothrist, Bachweg 7/9/11/13/15/19
- Männedorf, Allenbergstrasse 1/3/5/7
- Sursee, Haselmatte 1a, 1b, 3a, 3b, 5a und 5b

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine Entwicklungsprojekte fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt. Der Erwerb der Liegenschaft Sursee Haselmatte im November 2019 zu einem Marktwert von CHF 45.56 Mio. war mit einem Anteil von 5.4% am Gesamtportfolio ein bedeutender Zugang. Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 18 bis 22) zu entnehmen.

3. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die General- bzw. Totalunternehmer vorgenommen.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Zürich, Geibelstrasse (im Bau; bilanziert zu Marktwert)	25 240	17 960
Schlieren, Steinwiesenstrasse (im Bau; bilanziert zu Marktwert)	13 120	9 083
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklung/Planung; bilanziert zu fortgeführten Anschaffungskosten)	17 680	16 924
Zofingen, Riedtalstrasse (im Bau; bilanziert zu Marktwert)	11 650	–
Transfer zu Anlageimmobilien	–	–
TOTAL ENTWICKLUNGEN	**67 690**	**43 967**

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft vier laufende Entwicklungsprojekte.

Schlieren, Steinwiesenstrasse 9

Beschreibung Projekt	Das Projekt befindet sich im Zentrum von Schlieren und ist von Wohn- und Geschäftsliegenschaften umgeben. Durch die neue Limmattalbahn (Realisierung seit Ende 2017 bis Ende 2022) wird die Erreichbarkeit zu den naheliegenden Gemeinden und der Stadt Zürich massgebend erhöht. Mit den Bauarbeiten für das winkelförmige Mehrfamilienhaus mit 40 Wohnungen in der Grösse von 1.5 bis 3.5 Zimmern und einem Untergeschoss mit 24 Tiefgaragenparkplätze wurde bereits im 2. Quartal 2019 begonnen.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	In der Berichtsperiode verliefen die Rohbauarbeiten nach Plan und werden voraussichtlich ab Mitte des 2. Quartals 2020 abgeschlossen sein, so dass im Anschluss mit dem Innenausbau begonnen werden kann.
Geschätzter Fertigstellungs-zeitpunkt	Geplant wird zurzeit mit der Fertigstellung und dem Bezug per 4. Quartal 2020.

Zofingen, Riedtalstrasse 18a, 18b, 20a

Beschreibung Projekt	Der Erwerb der Grundstücke mit dem baubewilligten Neubauprojekt an der Riedtalstrasse 18a/b und 20a fand am 14. Februar 2019 statt. Anstelle der beiden Gewerbeliegenschaften sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Mietwohnungen geplant sowie eine gemeinsame Einstellhalle mit der 1. Etappe der Arealüberbauung.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	In der Berichtsperiode konnten die Aushubarbeiten abgeschlossen werden. Mit den Rohbauarbeiten wurde bereits begonnen.
Geschätzter Fertigstellungs-zeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen sind per 2. Quartal 2021 vereinbart.

Zürich, Geibelstrasse 49

Beschreibung Projekt	Das Neubauprojekt befindet sich im Quartier Wipkingen umgeben von Wohnliegenschaften und profitiert von der hervorragenden Erschliessung. Mit den Bauarbeiten für das fünfgeschossige Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen in der Grösse von 2.5 bis 3.5 Zimmern und einem Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenparkplätzen wurde bereits 2018 begonnen.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	In der Berichtsperiode verliefen die Innenausbauten nach Plan und werden voraussichtlich ab Ende des 1. Quartals 2020 abgeschlossen sein. Ende November 2019 wurde die Vermarktung gestartet und erfreute sich einer sehr hohen Nachfrage.
Geschätzter Fertigstellungs-zeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen sind auf den 1. April 2020 vereinbart.

Zürich, Mutschellenstrasse 69

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Mutschellenstrasse 69 konnte am 16. November 2018 zusammen mit einem befristeten Mietverhältnis für das bestehende Mehrfamilienhaus erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung eines Ersatzneubaus mit rund 26 kleineren Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Für das Neubauprojekt wurde das Baugesuch im 2. Quartal 2019 eingereicht. Das Bewilligungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen.
Geschätzter Fertigstellungs-zeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich per 4. Quartal 2021 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 18 bis 22) zu entnehmen.

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2019 noch per 31. Dezember 2018 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	970	513
TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN	**970**	**513**

Latente Steuerguthaben aus dem Saldo der steuerlichen Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden so weit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit erwarteten steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	741	956
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	112	974
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	270	509
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	**1 123**	**2 439**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und fristgerecht bezahlt werden. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen und gegenüber Dritten handelt es sich primär um Rechnungen für die laufenden Entwicklungsprojekte bzw. Sanierungen.

7. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 5446 (Vorjahr TCHF 747) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 888	–
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	558	747
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**5 446**	**747**
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	491 022	354 810
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**491 022**	**354 810**
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**496 468**	**355 557**

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. LIBOR-Hypotheken) in der Höhe von TCHF 491 022 (Vorjahr TCHF 354 810) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse sowie der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN in TCHF	Verteilung 31.12.2019	31.12.2019	Verteilung 31.12.2018	31.12.2018
Festhypotheken	39%	191 372	48%	169 966
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	20%	99 534	20%	71 534
LIBOR-Hypotheken	41%	205 562	32%	114 057
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**100%**	**496 468**	**100%**	**355 557**
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	42%	210 450	32%	114 057
1 bis 5 Jahre	9%	44 647	15%	54 540
Mehr als 5 Jahre	49%	241 371	53%	186 960
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**100%**	**496 468**	**100%**	**355 557**

Aufgrund eines weiterhin sehr aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 1.2% auf 0.9% gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 6.3 Jahre (Vorjahr 6.0 Jahre).

Die vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Kredite unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen gestalten sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 31.12.2019 in TCHF	Volumen	Aufteilung in %
LIBOR	205 562	41%
2020	4 888	1%
2021	11 815	2%
2022	8 271	2%
2023	12 862	3%
2024	11 699	2%
2025	9 830	2%
2026	16 240	3%
2027	23 810	5%
2028	21 338	4%
2029	15 414	3%
2030	23 170	5%
2031	13 314	3%
2032	21 250	4%
2033	21 400	4%
2034	22 000	5%
2035	5 500	1%
2036	28 000	6%
2037	–	–
2038	6 695	1%
2039	–	–
2040	–	–
2041	7 590	2%
2042	–	–
2043	–	–
2044	5 820	1%
TOTAL	**496 468**	**100%**

8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	2954	4173
Vorausbezahlte Mietzinsen	2149	1808
Steuerverbindlichkeiten	501	343
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	**5604**	**6324**

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Abnahme der aufgelaufenen Akontozahlungen korrespondiert mit der Reduktion der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1/Seite 44).

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Aus dem Erwerb von Bestandsliegenschaften sind unter anderem noch nicht fakturierte Handänderungssteuern aus einer Transaktion abgegrenzt worden. Zudem wurden die aufgelaufenen, noch nicht in Rechnung gestellten Sanierungskosten im Zusammenhang mit den beiden Sanierungsprojekte Zürich Ottostrasse und Luzern Hirschengraben transitorisch passiviert.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Transaktionskosten Bestandsliegenschaften	724	119
Anlagekosten Sanierungsprojekte	1990	89
Hypothekarzinsen	44	52
Anlagekosten Entwicklungsprojekt	–	50
Sonstiges	713	721
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	**3471**	**1031**

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 26224 (Vorjahr TCHF 21332) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Bestandsliegenschaften, die handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und die handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 20/Seite 55). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Per Bilanzstichtag sind aktive latente Ertragssteuern aufgrund steuerlicher Verlustvorträge aktiviert worden. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, ebenfalls als aktive latente Ertragssteuern aktiviert.

Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability-Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

11. AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Vorher waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Im Rahmen dieser Kotierung (Re-IPO) hatte die Gesellschaft der Zürcher Kantonalbank als Lead Manager eine Mehrzuteilungsoption im Umfang von 450000 Namenaktien eingeräumt, welche innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem ersten Handelstag der neuen Aktien (6. Dezember 2018) an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden konnte. Diese Mehrzuteilungsoption wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271000 Namenaktien ausgeübt. Basierend darauf wurde das Aktienkapital der Gesellschaft in der Berichtsperiode im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital auf CHF 150314166 (eingeteilt in 25052361 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00) erhöht.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 31.12.2017	**18 923 521**	**6.00**	**113 541 126**
GESCHÄFTSJAHR 2018			
Ordentliche Kapitalerhöhung 05.12.2018	5 857 840	6.00	35 147 040
GESAMTKAPITAL 31.12.2018	**24 781 361**	**6.00**	**148 688 166**
GESCHÄFTSJAHR 2019			
Ordentliche Kapitalerhöhung 08.01.2019	271 000	6.00	1 626 000
GESAMTKAPITAL 31.12.2019	**25 052 361**	**6.00**	**150 314 166**

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2019 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital ist per Bilanzstichtag in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. April 2021 um höchstens CHF 50 104 722.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 8 350 787 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00.

Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels an der SIX Swiss Exchange und zur Sicherstellung eines angemessenen Free Float wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG (zuvor die Bank J. Safra Sarasin AG) mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Artikel 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

12. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 11. April 2019 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 26. April 2019 umgesetzt. Für die Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von TCHF 12 526 verwendet worden.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Saldovortrag	135 633	97 918
Ausschüttung	–12 526	–7 569
Agio aus Kapitalerhöhung	2 303	49 792
Kapitalerhöhungskosten	–87	–4 508
TOTAL KAPITALRESERVEN	**125 323**	**135 633**

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2019 im Umfang von TCHF 125 323 als steuerliche Kapitaleinlagereserven akzeptiert.

13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2019. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Saldovortrag	84 946	61 964
Reingewinn	22 508	22 982
TOTAL GEWINNRESERVEN	**107 453**	**84 946**

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Anlageimmobilien	110 542	87 630
Entwicklungen (zu Marktwerten)	9 190	6 086
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	–26 224	–21 331
Aktive latente Ertragssteuern	970	513
Rückstellungen für umfassende Renovationen	14 152	10 403
Delkredere	305	351
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	**108 935**	**83 652**
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/-gewinn laut handelsrechtlichem Abschluss	–1 686	1 090
TOTAL GEWINNRESERVEN	**107 453**	**84 946**

14. NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) JE AKTIE UND EIGENKAPITALRENDITE

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2019 bei CHF 15.35 (Vorjahr CHF 14.50). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.29 (Vorjahr CHF 14.90), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 0.4% (Vorjahr Discount von 2.7%) bewertete.

		31.12.2019	31.12.2018
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	25 052 361	24 781 361
Eigenkapital per Stichtag	CHF	383 090 211	369 266 766
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) JE AKTIE	**CHF**	**15.29**	**14.90**

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 6.2% (Vorjahr 8.4%) aus. Diese wird wie folgt berechnet.

		2019	2018
Reingewinn	TCHF	22 508	22 982
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	364 469	273 989
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	**%**	**6.2**	**8.4**

15. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht aus der Vermietung von Wohnliegenschaften oder gemischt genutzten Liegenschaften, wobei insbesondere bei Stadtliegenschaften auch gewerblich genutzte Flächen vermietet werden. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von TCHF 29 512 (Vorjahr TCHF 25 801) entfallen TCHF 27 215 (Vorjahr TCHF 23 683) bzw. 92.2% (Vorjahr 91.8%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2297 (Vorjahr TCHF 2118) bzw. 7.8% (Vorjahr 8.2%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten. Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen TCHF 1141 (Vorjahr TCHF 1439), was einer deutlich tieferen Leerstandsquote von 3.7% gegenüber dem Vorjahr von 5.3% entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind seit dem 1. Januar 2019 Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse/Tösstalstrasse, Zürcher-/Poststrasse), Zürich (Hallwyl-, Zentral-, Otto-, Sihlfeld-, Badener- und Freigutstrasse), Frauenfeld, Bern (Park-, Sulgeneckstrasse), Basel (Güterstrasse, Claragraben sowie Dornacherstrasse/Thiersteinerallee), Kloten, Bronschhofen-Wil, Goldau, St. Gallen, Goldach und Luzern (Hirschengraben) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG in TCHF	**2019**	**2018**
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	28 373	24 966
Leerstand Mietwohnungen	–1 031	–1 252
Debitorenverluste Mietwohnungen	–127	–31
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	**27 215**	**23 683**
Soll-Mietertrag aus Büro-und Gewerbeflächen	2 386	2 383
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	–110	–187
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	21	–78
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	**2 297**	**2 118**
NETTO-IST-MIETERTRAG	**29 512**	**25 801**

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Geschäftsjahr 2019 bzw. im Vorjahr, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt:

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER in Prozent	**2019**	**2018**
Nest Temporary GmbH	0.8	–
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.7	0.9
Aldi Suisse AG	0.7	0.9
Natur- und Tierparkverein Goldau	0.4	0.5
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.3	0.3
Zum Goldfisch Fiwe-Aquarium	–	0.3

Basis: Mieterspiegel per Periodenende

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2019 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2018, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	**2019** **in CHF p. M.**	**2018** **in CHF p. M.**
1 Jahr	6 729	18 792
2 Jahr	12 476	8 867
3 Jahr	34 698	7 265
4 Jahr	24 836	31 478
5 Jahr	25 418	22 068
Danach	37 453	37 313
	141 610	**125 783**

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2019

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		32 030 188	95.0%
01.01.2020–31.12.2020	1	80 748	0.2%
01.01.2021–31.12.2021	2	149 712	0.5%
01.01.2022–31.12.2022	3	416 376	1.2%
01.01.2023–31.12.2023	4	298 032	0.9%
01.01.2024–31.12.2024	5	305 016	0.9%
Danach		449 436	1.3%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		**33 729 508**	**100.0%**

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2018

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		28 509 597	95.0%
01.01.2019–31.12.2019	1	225 504	0.7%
01.01.2020–31.12.2020	2	106 404	0.3%
01.01.2021–31.12.2021	3	87 180	0.3%
01.01.2022–31.12.2022	4	377 736	1.3%
01.01.2023–31.12.2023	5	264 816	0.9%
Danach		447 756	1.5%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		**30 018 993**	**100.0%**

16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 4143 (Vorjahr TCHF 3743) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 10.7% angestiegen.

in TCHF	2019	2018
Liegenschaftsunterhalt	–2 701	–2 489
Liegenschaftsverwaltung	–1 255	–1 119
Übriger Liegenschaftsaufwand	–187	–135
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	**–4 143**	**–3 743**

17. VERWALTUNGSAUFWAND

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 22.4% auf TCHF 6069 (Vorjahr TCHF 4958) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Zudem erhöhte sich der Verwaltungsratsaufwand aufgrund der Verbreiterung des Gremiums. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie (Neugestaltung Berichterstattung), Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren, Aktienregister sowie Beratungsleistungen enthalten.

in TCHF	2019	2018
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	–176	–179
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSAUFWAND)	**–176**	**–179**
Management Fee	–4 056	–3 314
Aufwand Buchführung	–201	–174
Revisions- und Beratungsaufwand	–200	–157
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	–245	–179
Kapitalsteuern	–623	–631
Übriger Verwaltungsaufwand	–568	–324
SONSTIGER VERWALTUNGSAUFWAND	**–5 893**	**–4 779**
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	**–6 069**	**–4 958**

18. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen im Bau zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Gewinn 2019 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 11 690 (Vorjahr TCHF 15 912). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen/Seiten 44 bis 45) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 23 bis 28 entnommen werden.

in TCHF	2019	2018
Aufwertung	18 853	23 602
Abwertung	–7 163	–7 690
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	**11 690**	**15 912**

19. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf TCHF 3762 (Vorjahr TCHF 3588) und ist aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements, trotz höherem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr, nur leicht angestiegen. Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der LIBOR in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativzinszahlungen) reduzierten sich im Berichtsjahr deutlich auf TCHF 240 (Vorjahr TCHF 537). Im Verlaufe des Berichtsjahres wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von TCHF 71534 derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und die Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Neustrukturierung von Negativzinsen nicht mehr belastet wird. Zudem hat die Gesellschaft im Dezember 2019 einen zusätzlichen Interest Rate Swap mit einem Kontraktvolumen von TCHF 28000 zur Zinsabsicherung abgeschlossen. Deshalb reduziert sich das Finanzergebnis deutlich auf TCHF 4055 (Vorjahr TCHF 4173).

in TCHF	2019	2018
HYPOTHEKARZINSEN	**–3762**	**–3588**
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	–3705	–3513
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	–57	–75
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	–53	–48
Negativer Zinsertrag	–240	–537
TOTAL FINANZAUFWAND	**–4055**	**–4173**
TOTAL FINANZERGEBNIS	**–4055**	**–4173**

20. ERTRAGSSTEUERN

Die laufenden Steuern wurden zu effektiven Steuersätzen berechnet. Die latenten Steuern unterliegen dem Risiko von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze. Eine grössere Auswirkung auf die latenten Ertragssteuern haben die Neubewertungen.

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.37% und 24.83%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.54% (Vorjahr 20.42%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	2019	2018
Laufender Ertragssteuerertrag/-aufwand	3	–16
Latenter Steueraufwand	–918	–2612
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	–3517	–3260
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	**–4432**	**–5888**

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von TCHF 26940 (Vorjahr TCHF 28870) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 16.5% (Vorjahr 20.4%). Der Grund für den markant gesunkenen Steuersatz ist die im Berichtsjahr vom Schweizer Stimmvolk angenommene Steuerreform (STAF). Im Anschluss daran sind revidierte kantonale Steuergesetzgebungen in den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Glarus, St. Gallen, Zürich und Schwyz in Kraft getreten. Aufgrund dieses Einmaleffekts konnten per Bilanzstichtag latente Steuern in diesen Kantonen im Umfang von TCHF 892 aufgelöst werden.

21. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduziert sich um einen allfälligen durchschnittlichen Eigenbestand an Aktien, die weder Stimm- noch Kapitalrechte haben. Es bestehen keine verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

ANZAHL AKTIEN		2019	2018
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	24 781 361	18 923 521
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	271 000	5 857 840
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	**Anzahl**	**25 052 361**	**24 781 361**
DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	**Anzahl**	**25 045 679**	**19 340 792**
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	14 334 462	10 329 828
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	11 690 320	15 912 214
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	–3 517 229	–3 260 185
REINGEWINN MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT	**CHF**	**22 507 553**	**22 981 857**
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.90	1.19
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.57	0.53

WEITERE ANGABEN

22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Dezember 2019 einen zusätzlichen Interest Rate Swap mit einem Kontraktwert von TCHF 28 000 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 99 534 (Vorjahr TCHF 71 534), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	2019			2018		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Zinsen[1]	99 534	–	9 421	71 534	–	6 314
TOTAL	**99 534**	**–**	**9 421**	**71 534**	**–**	**6 314**

1 Zweck: Absicherung

23. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual-Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2019 ist.

in TCHF	2019	2018
Präsident des Verwaltungsrats	80	86
Mitglieder des Verwaltungsrats	145	83
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	58	3
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	**283**	**172**
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	10	10
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	**10**	**10**
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	**293**	**182**
Delegierter – Basislohn	150	150
Delegierter – Sozialleistungen	26	29
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	**176**	**179**

An der Generalversammlung vom 11. April 2019 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt sowie Frédéric de Boer und Herbert Stoop neu als Mitglieder des Verwaltungsrats gewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50%-Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

24. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Gesellschaft hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Asset-Management-Modell entschieden. Im Rahmen eines Asset-Management-Mandats werden die relevanten Aufgaben des Asset-Managements an einen spezialisierten Asset-Manager übertragen. Das Asset-Management wird durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG, eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG, wahrgenommen.

Die Oberleitung der Gesellschaft obliegt dem Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung dem Delegierten des Verwaltungsrats. Für sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen zeichnet der Verwaltungsrat im Gremium verantwortlich, wobei der Delegierte des Verwaltungsrats die Geschäfte vorbereitet.

Als Vergütung für das Asset-Management erhält der Asset-Manager eine Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset-Manager eine Vergütung, welche abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages ist (1% bis max. 2%). Weitere Aufgaben des Asset-Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate-Finance-Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset-Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte usw.) und der Buchführung der Gesellschaft und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt. In den Kapiteln «Geschäftsmodell und Organe» und «Asset-Manager» (Seiten 30 bis 34) wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

25. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 3. März 2020 den Geschäftsbericht 2019 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2019

pwc

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Entwicklung des Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 18 bis 22 sowie 36 bis 57) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2019 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.83 Millionen

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Anlageimmobilien
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3.83 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2019 ein Liegenschaftenportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 841.2 Mio. (rund 92% der Bilanzsumme). Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigem Schätzungsexperten mittels Discounted Cash Flow Methode (DCF) ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können. Wir erachten die Bewertung der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten.	Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontsätze, strukturelle Leerstände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit dem Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), diskutiert. Die Bewertungsergebnisse pro Liegenschaft haben wir durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen stichprobenweise im Detail überprüft. Die Selektion der Stichprobe basiert dabei auf einem Mehrjahresplan (Rotation) und den Wertentwicklungen auf Objektebene in der Prüfperiode.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Eine DCF Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen. Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 40-42), Anhang Ziffer 2 (Seiten 44-45) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 23-28).	Im Weiteren haben wir die internen Kontrollen im Bereich der Datenlieferung von der Fundamenta Group zum externen Schätzungsexperten und der Überprüfung der Bewertungsergebnisse durch Fundamenta Group beurteilt. Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Bewertung der Anlageimmobilien zu beurteilen.

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die latenten Steuerverbindlichkeiten der Gesellschaft per 31. Dezember 2019 betragen rund CHF 26.2 Mio. und betreffen zu einem überwiegenden Teil latente Steuern auf Liegenschaften. Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten. Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt, da die Ermittlung der latenten Steuern komplex ist und zudem wesentliche Schätzungen u.a. hinsichtlich der künftigen Haltedauer der Liegenschaften beinhaltet. Die Schätzung der Haltedauer ist insbesondere für Liegenschaften in Kantonen mit einer separaten Besteuerungen von Grundstückgewinnen relevant. Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung können einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben. Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 40-42) und Anhang Ziffer 10 (Seite 49).	Wir haben die latenten Steuerverpflichtungen sowie die grundlegenden Annahmen durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen überprüft. Im Weiteren haben wir den resultierenden Steuersatz analytisch beurteilt und die korrekte und vollständige Offenlegung im Anhang geprüft. Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Angemessenheit der Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften zu beurteilen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

PricewaterhouseCoopers AG

Adrian Keller
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2020

BILANZ

in TCHF	Anhang	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel		2 067	1 681
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 560	4 689
Aktive Rechnungsabgrenzung		168	98
UMLAUFVERMÖGEN		**5 795**	**6 468**
Anlageimmobilien	1	730 678	617 020
Entwicklungen	2	58 500	37 882
ANLAGEVERMÖGEN		**789 178**	**654 902**
AKTIVEN		**794 973**	**661 370**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 123	2 439
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	5 446	747
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	5 604	6 324
Passive Rechnungsabgrenzung		3 471	1 032
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		**15 644**	**10 542**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	491 022	354 810
Rückstellungen		14 153	10 403
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		**505 175**	**365 213**
Aktienkapital		150 314	148 688
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	125 323	135 633
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Bilanzverlust/-gewinn		–1 687	1 090
EIGENKAPITAL		**274 154**	**285 615**
PASSIVEN		**794 973**	**661 370**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2019	2018
Netto-Ist-Mietertrag		29 557	25 748
Andere betriebliche Erträge		5	31
BETRIEBSERTRAG		**29 562**	**25 779**
Liegenschaftenaufwand	6	–7 892	–5 987
Verwaltungsaufwand		–5 445	–4 327
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	–14 326	–12 561
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		**1 899**	**2 904**
Finanzaufwand		–4 055	–4 173
REINVERLUST VOR STEUERN (EBT)		**–2 156**	**–1 269**
Direkte Steuern		–620	–648
REINVERLUST		**–2 776**	**–1 917**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG, mit Sitz in Zug, wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Fundamenta Real Estate AG erstellt zudem eine Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Daher enthält diese Jahresrechnung gemäss Obligationenrecht (OR) weder eine Geldflussrechnung noch einen Lagebericht.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

1. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf TCHF 730 678 (Vorjahr TCHF 617 020). Die Anlageimmobilien werden nach Obligationenrecht (OR) zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertberichtigungen vorgenommen.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Saldovortrag	617 020	509 678
Zugänge/Abgänge	127 984	119 903
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	–14 326	–12 561
BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN	**730 678**	**617 020**

2. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die General- bzw. Totalunternehmer vorgenommen.

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	12 137	9 083
Zofingen, Riedtalstrasse (Entwicklungsprojekt)	11 660	–
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	17 023	11 875
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)	17 680	16 924
TOTAL ENTWICKLUNGEN	**58 500**	**37 882**

Der Erwerb der Grundstücke mit dem baubewilligten Neubauprojekt an der Riedtalstrasse 18a/b und 20a fand am 14. Februar 2019 statt. Anstelle der beiden Gewerbeliegenschaften sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Mietwohnungen geplant sowie eine gemeinsame Einstellhalle mit der 1. Etappe der Arealüberbauung.

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	4 888	–
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	558	747
TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**5 446**	**747**
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	491 022	354 810
TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**491 022**	**354 810**
TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN	**496 468**	**355 557**

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 5446 (Vorjahr TCHF 747) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten (inkl. LIBOR-Hypotheken) in der Höhe von TCHF 491 022 (Vorjahr TCHF 354 810) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse sowie der Luzerner, der Zürcher, der Basler und der St. Galler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 603 083 (Vorjahr TCHF 512 488). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 496 468 (Vorjahr TCHF 355 557) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	2 954	4 173
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 149	1 809
Steuerverbindlichkeiten	501	343
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	**5 604**	**6 325**

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Abnahme der aufgelaufenen Akontozahlungen korrespondiert mit der Reduktion der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten.

5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2019	31.12.2018
Saldovortrag	135 633	97 918
Ausschüttung	–12 526	–7 569
Agio aus Kapitalerhöhung	2 303	49 792
Kapitalerhöhungskosten	–87	–4 508
TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	**125 323**	**135 633**

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen per 31. Dezember 2019 im Umfang von TCHF 125 323 bestätigt (Schreiben vom 24. Januar 2020).

6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

in TCHF	2019	2018
Liegenschaftsunterhalt	–2 701	–2 489
Liegenschaftsverwaltung	–1 255	–1 119
Renovationen Liegenschaften	–3 749	–2 244
Übriger Liegenschaftsaufwand	–187	–135
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	**–7 892**	**–5 987**

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 7892 (Vorjahr TCHF 5987) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 31.8% angestiegen.

WEITERE ANGABEN

7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEEINRICHTUNGEN

Per Bilanzstichtag bestanden, wie im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

8. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Dezember 2019 einen zusätzlichen Interest Rate Swap mit einem Kontraktwert von TCHF 28 000 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 99 534 (Vorjahr TCHF 71 534), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	2019			2018		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Zinsen[1]	99 534	–	9 421	71 534	–	6 314
TOTAL	**99 534**	**–**	**9 421**	**71 534**	**–**	**6 314**

1 Zweck: Absicherung

9. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2019 folgende bedeutende Aktionäre (> 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt.

BEDEUTENDE AKTIONÄRE GEMÄSS ART. 663C OR	Anzahl 31.12.2019	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2018	Namenaktien ≥ 5%
EINGETRAGENE AKTIONÄRE	**21 755 199**	**86.8%**	**20 681 524**	**83.5%**
davon Luzerner Kantonalbank AG	2 981 642	11.9%	4 340 323	17.5%
davon Gastrosocial Pensionskasse	1 688 373	6.7%	1 688 373	6.8%
davon Raiffeisen Pensionskasse	1 379 310	5.5%	1 379 310	5.6%
davon Bernische Lehrerversicherungskasse	1 277 849	5.1%	1 262 114	5.1%
NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE	**3 297 162**	**13.2%**	**4 099 837**	**16.5%**
TOTAL NAMENAKTIEN	**25 052 361**	**100%**	**24 781 361**	**100%**

Per 31. Dezember 2019 waren 1055 Aktionäre mit einer Aktienquote von 86.8% (Vorjahr 83.5%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

10. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Swiss-GAAP-FER-Jahresrechnung (Anmerkung 23, Seiten 56 bis 57) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 98 bis 99) detailliert aufgeführt.

11. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2019 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50%-Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr) und somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

12. REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnet aufgrund des Engagement Letter in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 135, welches im Jahresabschluss 2019 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung als Revisionsdienstleistungen sowie für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2019 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2019	2018
Prüfung der Jahresrechnungen	135	98
Review von Zwischenabschlüssen	–	112
Prüfung Kapitalerhöhung/Comfort Letter	4	86
Übrige Revisionsdienstleistungen	14	–
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	**153**	**296**
Lex-Koller-Bestätigungen	7	3
TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	**7**	**3**
TOTAL REVISIONSHONORARE	**160**	**299**
Steuerberatung	56	24
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	**56**	**24**
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	**216**	**323**

13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 3. März 2020 den Jahresbericht 2019 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZVERLUSTS UND DER RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 8. April 2020, den Bilanzverlust 2019 in der Höhe von CHF 1.69 Mio. auf die Jahresrechnung 2020 vorzutragen.

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Gewinnvortrag aus Vorjahr	1 089 990	3 006 689
Reinverlust	–2 776 402	–1 916 699
BILANZVERLUST/-GEWINN	**–1 686 412**	**1 089 990**
Zuweisung an gesetzliche Reserven	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	–1 686 412	1 089 990

Zudem beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 8. April 2020, für das Geschäftsjahr 2019 CHF 0.50 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 12.53 Mio. erfolgt zulasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen. An der Generalversammlung vom 11. April 2019 wurde der Antrag des Verwaltungsrats zur Ausschüttung (für das Geschäftsjahr 2018) genehmigt und die Auszahlung von CHF 0.50 je Aktie (Total CHF 12.53 Mio.) erfolgte ebenfalls zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen.

in CHF	31.12.2019	31.12.2018
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	135 632 778	97 918 282
Ausschüttung	–12 526 181	–7 569 408
Agio aus Kapitalerhöhung	2 303 500	49 791 640
Kapitalerhöhungkosten	–87 427	–4 507 736
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG	**125 322 670**	**135 632 778**
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	–12 526 181	–12 526 181
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG	**112 796 489**	**123 106 597**
AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	**12 526 181**	**12 526 181**

Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalversammlung im Eigenbesitz der Gesellschaft gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung. Per Bilanzstichtag, wie auch per Vorjahr, hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

Fundamenta Real Estate AG
Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2019

pwc

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 64 bis 70) zum 31. Dezember 2019 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

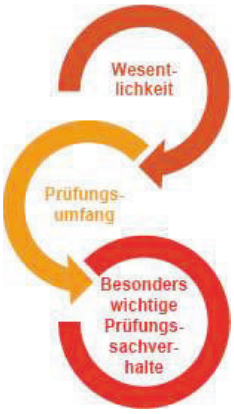
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 2.74 Millionen

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 2.74 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2019 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 730.7 Mio. (rund 92% der Bilanzsumme). Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme. Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.	Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie • Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.	Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien zu beurteilen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Adrian Keller

Revisionsexperte
Leitender Revisor

Raffael Simone

Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2020

Corporate Governance

STRUKTUR UND AKTIONARIAT

Die Fundamenta Real Estate AG wurde am 15. Dezember 2006 in der Rechtsform einer schweizerischen Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. OR mit Sitz in Zug gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister des Kantons Zug eingetragen. Die Firmennummer der Gesellschaft ist CHE-113.353.632.

Das ganze Immobilienportfolio der Gesellschaft wird direkt von der Fundamenta Real Estate AG gehalten. Das Asset-Management wurde an die Fundamenta Group (Schweiz) AG delegiert (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», Seite 87).

Die Fundamenta Real Estate AG ist nicht Teil eines Konzerns bzw. einer Gruppe von Gesellschaften und ist an keinen Drittgesellschaften beteiligt. Sie verfügt ferner über keine Zweigniederlassungen.

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wurden am 8. Juni 2011 an der BX Swiss AG (ehemals: BX Berne eXchange) kotiert und bis zum 5. Dezember 2018 an der Berner Börse gehandelt. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG an der SIX Swiss Exchange AG im Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

Die wichtigsten Angaben zur Fundamenta Real Estate AG lauten:

GESELLSCHAFT	Fundamenta Real Estate AG
SITZ	Zug, Schweiz
KOTIERUNG	SIX Swiss Exchange AG, Zürich, Schweiz
ANZAHL KOTIERTE NAMENAKTIEN PER 31.12.2019	25 052 361
NENNWERT PRO AKTIE	CHF 6.00
BÖRSENKURS PER 31.12.2019	CHF 15.35
BÖRSENKAPITALISIERUNG PER 31.12.2019	CHF 384 553 741
VALORENNUMMER	4 582 551
ISIN	CH0045825517
SYMBOL	FREN

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

per 31. Dezember 2019

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2019 auf der Basis von Offenlegungsmeldungen von Aktionären an die SIX Swiss Exchange AG die folgenden bedeutenden Aktionäre (Beteiligungen ≥ 3%) bekannt:

→

NAME DES BEDEUTENDEN AKTIONÄRS	Publikation Offenlegungsmeldung	Anzahl Aktien	Beteiligung in %
Luzerner Kantonalbank AG, Luzern, Schweiz	26.09.2019	3 559 168	14.21
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau, Schweiz	11.12.2018	1 688 373	6.81
Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen, Schweiz	11.12.2018	1 379 310	5.57
Bernische Lehrerversicherungskasse, Ostermundigen, Schweiz	11.12.2018	1 262 114	5.09
Caisse de Pensions Swatch Group, Neuchâtel, Schweiz	11.12.2018	1 132 000	4.57
Pensions- und Sparkasse Securitas, Zollikofen, Schweiz	11.12.2018	820 000	3.31
Fonds Interprofessionnel de Prévoyance, Lausanne, Schweiz	11.12.2018	800 000	3.23

Sämtliche während des Berichtsjahres publizierten Offenlegungsmeldungen können auf der Website der SIX Swiss Exchange AG unter dem folgenden Link eingesehen werden: www.six-exchange-regulation.com › Publikationen › Bedeutende Aktionäre.

AKTIONARIAT

per 31. Dezember 2019

Die Streuung der Namenaktien gestaltete sich gemäss dem Aktienbuch der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2019 wie folgt:

ANZAHL EINGETRAGENE NAMENAKTIEN	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Namenaktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 1 000 Aktien	301	28.53	185 046	0.74
1 001 bis 10 000 Aktien	614	58.20	1 924 713	7.68
10 001 bis 100 000 Aktien	105	9.95	3 223 487	12.87
100 001 bis 1 000 000 Aktien	30	2.85	8 059 804	32.17
über 1 000 000 Aktien	5	0.47	8 362 149	33.38
TOTAL EINGETRAGENE AKTIEN	**1 055**	**100.00**	**21 755 199**	**86.84**
Dispobestand			3 297 162	13.16
TOTAL AUSGEGEBENE / KOTIERTE AKTIEN			**25 052 361**	**100.00**

KREUZBETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2019 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Dieser Corporate-Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2019 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation AG vom 20. März 2018 betreffend Informationen zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG).[1]

Die in diesem Corporate-Governance-Bericht aufgeführten Statutenbestimmungen finden sich in den Statuten der Gesellschaft vom 11. April 2019.[2]

1 Abrufbar unter: www.six-exchange-regulation.com › Regularien › Emittenten Regularien › Richtlinie Corporate Governance
2 Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch › Unternehmen › Verwaltungsrat › Statuten

KAPITALSTRUKTUR

AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Im Rahmen dieser Kotierung (Re-IPO) hatte die Gesellschaft der Zürcher Kantonalbank als Lead Manager eine Mehrzuteilungsoption im Umfang von 450 000 Namenaktien eingeräumt, welche innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem ersten Handelstag der neuen Aktien (6. Dezember 2018) an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden konnte. Diese Mehrzuteilungsoption wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271 000 Namenaktien ausgeübt. Basierend darauf wurde das Aktienkapital der Gesellschaft im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital auf CHF 150 314 166 (eingeteilt in 25 052 361 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00) erhöht.

KAPITALSTRUKTUR	Total	Nennwert/ Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2019	CHF 150 314 166	CHF 6.00	25 052 361
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019 (verfügbar bis 11.04.2021)	CHF 50 104 722	CHF 6.00	8 350 787

GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL IM BESONDEREN

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2019 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital ist per Bilanzstichtag in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt:

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. April 2021 um höchstens CHF 50 104 722.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 8 350 787 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00.

- Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, (i) wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktientausch oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall nationaler und internationaler Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrats, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet.

- Die Erhöhung kann mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Das genehmigte Kapital von höchstens CHF 50 104 722 macht 33.33% des per Bilanzstichtag bestehenden Aktienkapitals in der Höhe von CHF 150 314 166 aus.

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2019 über kein bedingtes Kapital.

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 6. November 2017 um CHF 28 385 280 erhöht (4 730 880 Namenaktien zu nominal CHF 6.00).

Im Geschäftsjahr 2018 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 5. Dezember 2018 um CHF 35 147 040 erhöht (5 857 840 Aktien zu nominal CHF 6.00).

Im Geschäftsjahr 2019 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen der Ausübung der Mehrzuteilungsoption am 4. Januar 2019 um CHF 1 626 000 erhöht (271 000 Aktien zu nominal CHF 6.00).

AKTIENKAPITAL	Anzahl Namenaktien	Nennwert/ Aktie	Gesamtnennwert
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2017	18 923 521	CHF 6.00	CHF 113 541 126
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2018	24 781 361	CHF 6.00	CHF 148 688 166
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2019	25 052 361	CHF 6.00	CHF 150 314 166
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2017	2 365 120	CHF 6.00	CHF 14 190 720
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018	3 603 920	CHF 6.00	CHF 21 623 520
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	8 350 787	CHF 6.00	CHF 50 104 722

AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2019 CHF 150 314 166, eingeteilt in 25 052 361 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2019 keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt nur über eine Kategorie von Namenaktien. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme und ist in gleicher Weise dividendenberechtigt wie die übrigen Namenaktien. Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist die Eintragung des Aktionärs im Aktienbuch der Gesellschaft.

Für Aktien, die von der Fundamenta Real Estate AG im Eigenbestand gehalten werden (Treasury Shares), ruhen die Stimmrechte. Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr und per 31. Dezember 2019 keine eigenen Aktien.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND NOMINEE-EINTRAGUNGEN

Die Gesellschaft führt für die Namenaktien ein Aktienbuch, in welchem die Namen (bei juristischen Personen die Firma) und Adressen (bei juristischen Personen der Sitz) der Eigentümer, Nutzniesser und Nominees eingetragen sind. Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Statuten gilt gegenüber der Gesellschaft nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Zudem sind die Aktien unteilbar und die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Eigentümer, Nutzniesser oder Repräsentanten. Das Eigentum an der Aktie schliesst die Anerkennung der Statuten der Gesellschaft mit ein.

Die Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Art. 6 hält fest, dass Erwerber von Namenaktien auf Gesuch hin als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen werden, sofern:

- sie nachweisen, diese Namenaktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten (unter Vorbehalt von Art. 685d, Absatz 3 OR). Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung sie Aktien halten bzw. wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offenlegen. Die übrigen Bestimmungen der Statuten, insbesondere Art. 4, 9, 10 und 12 gelten sinngemäss auch für Nominees. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, mit Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen, und
- die Anerkennung eines Erwerbers von Namenaktien als Aktionär der Gesellschaft die Gesellschaft nicht daran hindert oder hindern könnte, den ihr obliegenden gesetzlichen Verpflichtungen in Bezug auf Aktionäre oder Nutzniesser nachzukommen. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt und eine Eintragung eine Erschwerung, Gefährdung oder Verhinderung der gesetzlichen Nachweise über die schweizerische Beherrschung der Gesellschaft bedeuten könnte. Als ausländische Aktionäre bzw. Personen im Ausland im Sinne dieses Art. 6 der Statuten gelten solche gemäss Art. 5 und Art. 6 BewG sowie Nominees, welche keine Offenlegung vorgenommen haben.

Juristische Personen und Rechtsgemeinschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise miteinander verbunden sind, sowie alle natürlichen oder juristischen Personen, welche im Hinblick auf die Umgehung der statutarischen Vinkulierungsbestimmungen koordiniert vorgehen, werden wie ein Aktionär bzw. Erwerber behandelt.

Im Berichtsjahr 2019 wurden gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b der Statuten 39 082 Stimmrechte aus Aktieneintragungsgesuchen von Personen im Ausland gemäss BewG abgelehnt. Per 31. Dezember 2019 bestand keine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten, welche Art. 6 Abs. 1 der Statuten entspricht. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Eintragungsbeschränkungen.

Das Aktienbuch für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird durch die Computershare Schweiz AG, Olten, Schweiz geführt. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Aktienregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG.

Zur Form der Aktien wird auf Art. 4 der Statuten verwiesen.[1]

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Per 31. Dezember 2019 waren keine Wandelanleihen oder Optionen auf Beteiligungsrechte der Fundamenta Real Estate AG ausstehend.

1 Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch › Unternehmen › Verwaltungsrat › Statuten

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG besteht gemäss Art. 14 Abs. 1 der Statuten aus mindestens einem oder mehreren Mitgliedern, die nicht Aktionäre sein müssen. Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 den Präsidenten des Verwaltungsrats zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrats nominiert. Der Delegierte des Verwaltungsrats verantwortet die operative Geschäftsleitung und bereitet die Geschäfte zuhanden des Gesamtverwaltungsrats vor (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» sowie «Geschäftsleitung», Seiten 84 bis 86). Zusätzlich hat der Verwaltungsrat per 1. Februar 2020 einen Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt und ihn mit zusätzlichen Vollmachten ausgestattet. Der Vizepräsident beurteilt jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident/Delegierter, arbeitet, wenn nötig, dazu Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten zum Entscheid vor.

ANDREAS SPAHNI (1958)

Dr. oec. publ./Schweizer Bürger
Präsident des Verwaltungsrats
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter des Verwaltungsrats seit 1. Januar 2014)

AUSBILDUNG

- 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistenztätigkeit am Institut für schweizerisches Bankwesen an der Universität Zürich
- 1987 Promotion zum Dr. oec. publ.
- 1990 Management-Programm an der London Business School

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2008 Fundamenta Real Estate AG, Zug, operativer Verwaltungsrat, Immobilien-Investment-Gesellschaft
- Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater
- 2005–2016 FundStreet AG, Zürich, Asset-Management für kollektive Kapitalanlagen
- 2002–2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO, FinTec-Startup und Asset-Management-Unternehmen
- 1996–2000 Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO
- 1987–1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2006
- Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2009
- Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2014
- Real Fund Management AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018
- Real Fund One – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug, Vertreter der Komplementärin, seit 2019

FRÉDÉRIC DE BOER (1961)

Lic. oec. HSG, MBA (Business School Insead)/Schweizer Bürger
Vizepräsident des Verwaltungsrats (ab 1. Februar 2020),
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

AUSBILDUNG

- 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre (lic. oec.) an der Universität St. Gallen (HSG)
- 1992 Abschluss des Studiums Master in Business Administration (MBA) am Insead in Fontainebleau (F)

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2001 Zetra International, Zürich, Gründungspartner
- 1989–2001 Helbling Holding, Zürich, Partner

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Zetra International AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2001
- Global M&A Partners Ltd, Dublin, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2001
- Cotta Collection AG, Bendern (FL), Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2011
- designwerk AG, Bendern (FL), Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2018
- Global M&A AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2009
- FdB Holding GmbH, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2016

NIELS ROEFS (1968)

Architekt, Unternehmer/niederländischer Bürger
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats,
Mitglied des Vergütungsausschusses

AUSBILDUNG

- 1988 Abschluss Hochbauzeichner
- 1991 Abschluss dipl. Architekt HTL, Luzern
- 1996 Abschluss dipl. Architekt ETH, Zürich

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber
- 2003–2013 Roefs + Frei Architekten AG, Zug, Partner
- 1998–2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2003
- Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2014

HADRIAN ROSENBERG (1973)

Lic. iur., Rechtsanwalt/Schweizer Bürger
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses

AUSBILDUNG

- 2000 Lizentiat (lic. iur.), Universität Zürich
- 2004 Anwaltspatent
- 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld
- 2006–2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich
- 2003–2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau
- 2001–2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

Keine

HERBERT STOOP (1957)

Eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Betriebsökonom dipl. oek./Schweizer Bürger
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

AUSBILDUNG

- 1984 Eidg. dipl. Immobilientreuhänder, Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft (SVIT)
- 1988 Betriebsökonom dipl. oek., Oekreal Management-Zentrum, Winterthur

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2019 Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Regensdorf, Inhaber
- 2000–2018 Seitzmeir Immobilien AG, Zürich, Geschäftsführer
- 1998–2012 Gesellschafter/Geschäftsführer diverser Immobiliengesellschaften
- 1994–1998 Hauseigentümerverband Zürich, Abteilungsleiter Bewirtschaftung
- 1988–1994 Seitzmeir Verwaltungs AG, Zürich, Vizedirektor
- 1984–1988 Nora Immobilien AG, Zürich, Geschäftsführer / Vizedirektor

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Inhaber, seit 2018
- Seitzmeir Immobilien AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018
- Züri See Immobilien Gschwind & Stoop AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018
- Seitzmeir Holding AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2012
- Seitzmeir Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2012
- immoSTEG AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2005
- Burgring ZüriOberland AG, Wetzikon, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2015

GENERELLE BESTÄTIGUNGEN

Dr. Andreas Spahni amtiert als Delegierter des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG in einer exekutiven Funktion (vgl. Ausführungen zur Geschäftsführung).

Niels Roefs, Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer und Herbert Stoop fungieren als nicht exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats und haben in den drei dem Berichtsjahr vorangegangenen Geschäftsjahren nicht der Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG angehört. Ausserdem bestehen keine weiteren wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen der Fundamenta Real Estate AG und den Mitgliedern des Verwaltungsrats.

STATUTARISCHE REGELN ÜBER DIE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN TÄTIGKEITEN DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS GEMÄSS ART. 12 ABS. 1 ZIFF. 1 VEGÜV

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind nicht ausschliesslich für die Fundamenta Real Estate AG tätig.

Art. 19d der Statuten regelt die Anzahl zulässiger weiterer Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats wie folgt:

1. Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats dürfen jeweils nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben.
2. Als Mandat gilt die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate gemäss diesem Art. 19d.
3. Die Ausübung solcher zusätzlicher Tätigkeiten darf das betreffende Mitglied in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft oder anderen Gesellschaften der Unternehmensgruppe nicht beeinträchtigen.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

WAHL UND AMTSZEIT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Präsident werden von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer durch eine ausserordentliche Generalversammlung Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Per 31. Dezember 2019 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATS UND ERSTMALIGE WAHL DER MITGLIEDER DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008
Niels Roefs	9. April 2014
Hadrian Rosenberg	9. April 2015
Frédéric de Boer	11. April 2019
Herbert Stoop	11. April 2019

Sämtliche Verwaltungsräte stehen an der anstehenden ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2020 zur Wiederwahl zur Verfügung.

PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008

ZUSAMMENSETZUNG DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Niels Roefs	9. April 2014
Hadrian Rosenberg	9. April 2015

ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Die Statuten sehen keine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen über die Ernennung des Präsidenten des Verwaltungsrats, der Mitglieder des Vergütungsausschusses sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vor.

INTERNE ORGANISATION

Der Verwaltungsrat konstituiert sich gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten, unter Vorbehalt der Wahl durch die Generalversammlung, selbst. Er kann

einen Sekretär bestimmen, der selbst weder Mitglied des Verwaltungsrats noch Aktionär sein muss.

AUFGABENTEILUNG IM VERWALTUNGSRAT

Die Aufgaben des Verwaltungsrats richten sich nach Art. 716a Abs. 1 OR und Art. 16 der Statuten. Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat trifft alle wesentlichen und für die Gesellschaft massgebenden Entscheide als Gremium. Insbesondere entscheidet der Verwaltungsrat im Gremium über strategische Fragen (Unternehmensstrategie, Mittelfristplanung, Budget, wichtige Projekte und Verträge) sowie auch über alle Immobilientransaktionen (Kauf, Verkauf) und über Sanierungs- bzw. Repositionierungsvorhaben (Entwicklung im Bestand). Er nimmt somit seine unübertragbaren Aufgaben als Gesamtorgan wahr.

DELEGIERTENMODELL

Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 der Statuten ist der Verwaltungsrat berechtigt, die Geschäftsführung durch Erlass eines Organisationsreglements und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an einzelne Mitglieder (Delegierte) oder an andere natürliche Personen (Direktoren) zu übertragen. Hiervon hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung an Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats delegiert (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» sowie «Geschäftsleitung», Seiten 84 bis 86). Im Weiteren werden im Organisationsreglement die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Asset-Manager (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», Seite 87) sowie die Delegationsmöglichkeiten von Aufgaben und Verantwortungsbereichen an Dritte verbindlich festgelegt. Gestützt auf das Organisationsreglement erstellt der Verwaltungsrat eine Risikoanalyse und ein Kontrollkonzept. In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Gesellschaft festgelegt.

Die Fundamenta Real Estate wird durch den Gesamtverwaltungsrat geführt. Das Delegiertenmodell soll den Aktionären nur anzeigen, dass der Präsident des Verwaltungsrats einerseits seine Aufgaben als Vorsitzender des Verwaltungsrats gemäss Statuten und Organisationsreglement wahrnimmt, gleichzeitig aber auch die täglichen Arbeiten gemäss den Entscheidungen des Verwaltungsrats umsetzt. Ausserdem bereitet er Unterlagen zuhanden des Verwaltungsrats vor und begleitet operativ für das Unternehmen die Tagesgeschäfte gemäss den Vorgaben des Gesamtverwaltungsrats. Das Ganze im Sinne einer effizienten und kostenbewussten Struktur.

Der Verwaltungsrat hat zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 zur besseren Umsetzung der Corporate-Governance-Richtlinien einen Vizepräsidenten bestimmt. Dieser beurteilt jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern, aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident/Delegierter, arbeitet, wenn nötig, dazu Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten zum Entscheid vor. Die angepasste Organisationsstruktur bezweckt eine ausgewogenere Führungsstruktur, weil der Präsident gleichzeitig als Delegierter tätig ist. In seiner Funktion bereitet der Delegierte insbesondere die Geschäfte für den Verwaltungsrat vor und setzt die Entscheide des Verwaltungsrats um. Die Organisationsstruktur ist so ausgelegt, dass über sämtliche Geschäfte der Gesamtverwaltungsrat abschliessend entscheiden muss. In dieser Hinsicht kommen dem Delegierten keine selbständigen Entscheidungsbefugnisse zu. Der fünfköpfige Verwaltungsrat entscheidet als Gesamtgremium abschliessend.

Der Gesamtverwaltungsrat oder ein von ihm eingesetzter Ausschuss definiert zuhanden des Verwaltungsrats die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtlinien und Reglemente. Die Anlagepolitik wird vom Verwaltungsrat in einem Anlagereglement geregelt. Das Anlagereglement legt die zulässigen Immobilien- und Kapitalanlagen der Gesellschaft fest und enthält eine Aufzählung der konkreten Anlagebeschränkungen. Im Rahmen der zulässigen Anlagen erteilt der Verwaltungsrat bzw. die Geschäftsleitung der Gesellschaft dem Asset-Manager taktische Weisungen betreffend Identifikation und Prüfung neuer Anlageobjekte. Der Verwaltungsrat entscheidet als Gesamtorgan über den Kauf, den Verkauf oder die Entwicklung von Wohnliegenschaften.

AUSSCHÜSSE DES VERWALTUNGSRATS

Abgesehen vom ständigen Vergütungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt «Vergütungsausschuss») hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2019 keine Ausschüsse gebildet, sondern bearbeitet alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässig stattfindenden Sitzungen.

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Die Generalversammlung wählt gemäss Art. 19a Abs. 1 der Statuten einen Vergütungsausschuss bestehend aus einem oder mehreren Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden einzeln gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Hat der Vergütungsausschuss weniger als die von der letzten Generalversammlung gewählte Anzahl an Mitgliedern und ist damit nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder.

Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die entsprechenden Vergütungen und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 19e der Statuten.

Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen teilnehmen lassen. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss bei Bedarf zudem zusätzliche Aufgaben zuweisen.

An der Generalversammlung vom 11. April 2019 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg in den Vergütungsausschuss der Fundamenta Real Estate AG gewählt.

ARBEITSWEISE DES VERWALTUNGSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Der Verwaltungsrat hält jährlich mindestens vier ordentliche Sitzungen ab, die in der Regel einen halben Tag dauern. Bei Bedarf werden wichtige Geschäftsvorfälle auf dem Zirkularweg oder mittels Telefonkonferenzen abgehandelt. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats ist berechtigt, beim Präsidenten unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung des Verwaltungsrats zu verlangen.

Der Verwaltungsrat handelt als Kollektivorgan und fällt seine Entscheidungen mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen, wobei aktuell mindestens die Hälfte des Verwaltungsrats zwecks Beschlussfassung anwesend sein muss (Art. 18 Abs. 3 der Statuten). Im Falle von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen, was im Geschäftsjahr 2019 allerdings nicht der Fall war. Im Geschäftsjahr 2019 hielt der Verwaltungsrat vier ordentliche Sitzungen ab. Die Schwerpunkte dieser Sitzungen waren sowohl die Bereiche Immobilienportfolio und Entwicklungen (Marktentwicklung, Anlagepolitik, Entwicklungen, Sanierungen und Repositionierungen, Vermietungsstand), Finanzen und Quartalsabschlüsse (Finanzreporting, Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichte, Hypothekarmanagement, Finanzierungsstrategie, Bewertungen, Budgets, Financial Forecast), Kapitalerhöhung (Greenshoe), Organisation und Corporate Governance (Organisationsstruktur, Erweiterung VR, Anlage- und Geschäftsreglemente, Arbeiten VR-Ausschüsse), Risikomanagement, Compliance und Audit (Risikobeurteilung, Compliance, Audit), Shareholders, Aktienregister und Aktienkursentwicklung (bedeutende Aktionäre, Veränderungen, Aktienregister, Kursentwicklung) als auch Presse und Kommunikation (Publikationen, Medienmitteilungen). Zusätzlich tagte der Verwaltungsrat sieben Mal, um Neuinvestitionen, Sanierungsmassnahmen und Repositionierungen zu beurteilen.

Die Geschäftsführer des Asset-Managers nehmen jeweils an den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme teil.

Beratungen des Vergütungsausschusses finden je nach Bedarf statt, primär zur Vorbereitung des Vorschlags betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats an den Verwaltungsrat. Im Geschäftsjahr 2019 tagte der Vergütungsausschuss zweimal. Die Sitzungsdauer betrug jeweils eine halbe Stunde.

KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

AUFGABEN DES GESAMTVERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat ist mit der Gesamtleitung der Gesellschaft betraut, fällt sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen und übernimmt die Aufsichts- und Lenkungsfunktionen. Dabei übernimmt der Verwaltungsrat sowohl die ursächlichen und nicht übertragbaren Kompetenzen und Verantwortungen gemäss Art. 716a OR als auch die Aufgaben gemäss Statuten und Organisationsreglement, insbesondere:

- die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und die Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung;
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichts und des Vergütungsberichts gemäss Art. 13 ff. VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
- die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und darauffolgenden Statutenänderungen;
- die Prüfung von Investitions- und Devestitionsanträgen sowie die anschliessende Beschlussfassung über diese und
- andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben, wie zum Beispiel aufgrund des Fusionsgesetzes.

Weitere Aufgaben des Verwaltungsrats beinhalten die Regelung der strategischen und operativen Planung der Gesellschaft, die Bestimmung und Überprüfung der Portfoliostrategie sowie der Anlagerichtlinie und die Überwachung der Einhaltung derselben. Ferner sorgt der Verwaltungsrat als Bestandteil der strategischen und operativen Planung für die grundsätzliche Übereinstimmung von Strategie (inkl. Akquisitionen, Kooperation und Projekten mit wesentlicher Bedeutung für das Gesamtunternehmen) und deren Finanzierung. Schliesslich bestimmt der Verwaltungsrat die Mitglieder der Geschäftsleitung sowie den Asset-Manager.

AUFGABEN DES VIZEPRÄSIDENTEN MIT TEILEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 7. Februar 2020 Frédéric de Boer zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt und das Organisationsreglement angepasst. Der Vizepräsident vertritt den Verwaltungsratspräsidenten bei dessen Verhinderung. Ausserdem beurteilt der Vize-

präsident jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern, aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident/Delegierter, arbeitet, wenn nötig, dazu Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten zum Entscheid vor.

AUFGABEN DER GESCHÄFTSLEITUNG

Das vom Verwaltungsrat in Kraft gesetzte Organisationsreglement vom 7. Februar 2020 delegiert die Geschäftsführung wie bis anhin an die Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin und Dr. Andreas Spahni als Arbeitnehmer haben für diese Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50% und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 brutto pro Jahr abgeschlossen. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponenten sieht der Arbeitsvertrag nicht vor (vgl. hierzu auch den Vergütungsbericht, Seiten 98 bis 99).

Die Geschäftsleitung übt alle Befugnisse und Aufgaben aus, die ihr vom Verwaltungsrat ausdrücklich gemäss Organisationsreglement delegiert worden sind. Der Geschäftsleitung obliegen insbesondere die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, die Protokollführung der Verwaltungsratssitzungen, die Überwachung der Portfoliostrategie und Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit. Der Geschäftsleitung obliegen ferner die Aufsicht über das Asset-Management (im Sinne der Vermögensverwaltung nach Art. 6 Abs. 2 VegüV) durch den Asset-Manager (vgl. hierzu den Abschnitt «Geschäftsleitung», Seite 86) sowie die Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts der Gesellschaft. Weiter überprüft die Geschäftsleitung das Management des Portfolios der Gesellschaft, die Einholung von Bewertungsgutachten, die Buchführung und Abschluss/Änderung von Liegenschaftsverwaltungsverträgen.

Mit dem Asset-Management wurde der Asset-Manager beauftragt (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», Seite 87), wobei die Überwachung des Asset-Managers vom Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert wurde. Der Asset-Manager übt keine Geschäftsleitungstätigkeit aus.

INFORMATIONS- UND KONTROLLINSTRUMENTE

Da die Geschäftsleitung von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter des Verwaltungsrats wahrgenommen wird, sind ein direkter Kontakt zwischen dem Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung und damit eine angemessene Kontrolle ohne weiteres gewährleistet. Dr. Andreas Spahni bereitet die Geschäfte für den Verwaltungsrat vor und informiert den Gesamtverwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie durch regelmässigen schriftlichen Bericht über die wesentlichen im Bereich der Geschäftsleitung auftretenden Entwicklungen und über Vorgänge, die einen erheblichen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft haben. In seiner Funktion als Delegierter hat Dr. Andreas Spahni keine zusätzlichen Befugnisse. Sämtliche Entscheidungen werden abschliessend durch den Gesamtverwaltungsrat geregelt.

Der Verwaltungsrat lässt sich zudem in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Finanzberichterstattung über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der Fundamenta Real Estate AG informieren. Zudem beurteilt der Verwaltungsrat laufend die unternehmerischen Risiken und sorgt für ein angemessenes internes Kontrollsystem, das den ordnungsmässigen Ablauf des betrieblichen Geschehens sicherstellt. Das interne Kontrollsystem deckt auch das Risikomanagement ab, das sich sowohl auf finanzielle, operationelle als auch strategische Risiken bezieht. Der Verwaltungsrat ist insbesondere dafür verantwortlich, eine wirksame und effiziente Geschäftsführung durch die Implementierung von Massnahmen zur Erreichung der geschäftspolitischen Ziele und im Umgang mit potenziellen Risiken, welche die Zielerreichung gefährden, sowie die Einhaltung der anwendbaren Normen durch ein funktionierendes internes Informationssystem zu gewährleisten. Der Verwaltungsrat gibt mindestens einmal jährlich darüber Rechenschaft ab, ob die für ihn und die Gesellschaft anwendbaren Compliance-Grundsätze hinreichend bekannt sind und ihnen dauerhaft nachgelebt wird.

Für seine Führungsaufgaben und -entscheide stehen dem Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG insbesondere folgende Management- und Risikobeurteilungsinformationen zur Verfügung:

- quartalsweise Vergleichsrechnungen zu den Jahresbudgets mit Abweichungsanalysen;
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse mit Abweichungsanalysen und Vorjahresvergleichen;
- Bewertungen für jede einzelne Liegenschaft und für das gesamte Anlageportfolio vom externen Liegenschaftsbewerter mit detaillierten Auswertungen zu Lage, Marktgängigkeit, Sanierungs- und Investitionsbedarf, Vermietungsmöglichkeiten und Ertragspotenzial der gehaltenen Wohnimmobilien oder geplanter Neuakquisitionen;
- Übersichten über die gesamten Finanzierungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen;
- Berichte und Informationen des Asset-Managers, der Buchführungsgesellschaft und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Gesellschaft und
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und ad hoc.

Sowohl die Geschäftsleitung als auch der Asset-Manager sind gemäss Organisationsreglement zum regelmässigen Reporting an den Verwaltungsrat verpflichtet. Der Asset-Manager informiert den Verwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie mit regelmässigem schriftlichem Bericht über die wesentlichen Entwicklungen des Portfolios und die von ihm wahrgenommenen Aufgaben. Der Asset-Manager stellt dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung zudem auf Verlangen hin sämtliche im Zusammenhang mit dem Asset-Management relevanten Informationen zur Verfügung.

GESCHÄFTSLEITUNG

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Für weitere Ausführungen zur Person von Dr. Andreas Spahni, dessen Ausbildung und beruflichem Hintergrund sowie dessen weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen wird auf die Ausführungen auf Seite 79 vorstehend verwiesen. Dr. Andreas Spahni fungiert seit dem 1. Januar 2014 als Delegierter des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG. Vorher war er bereits seit 30. September 2008 Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Davor war er nicht in einer anderen Stellung für die Gesellschaft tätig.

STATUTARISCHE REGELN ÜBER DIE ANZAHL ZULÄSSIGER TÄTIGKEITEN DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG GEMÄSS ART. 12 ABS. 1 ZIFF. 1 VEGÜV

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung wird in Art. 19d der Statuten festgelegt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen jeweils nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben.

Dr. Andreas Spahni als einziges Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate nicht überschritten.

MANAGEMENTVERTRÄGE

ASSET-MANAGER

Die Fundamenta Real Estate AG hat die Fundamenta Group (Schweiz) AG (CHE-113.974.099) mit Sitz in Zug, Schweiz, im Rahmen eines Asset-Management-Vertrags im Sinne von Art. 6 Abs. 2 VegüV mit der Vermögensverwaltung der Fundamenta Real Estate AG beauftragt, wobei der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG die jeweiligen Investitions- und Desinvestitionsentscheide weiterhin selber fällt.

Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG und auf Dienstleistungen im Bereich Real Estate Investments spezialisiert. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG wurde 2007 gegründet und übernimmt weder Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Geschäftsführung der Fundamenta Real Estate AG noch andere geschäftsleitende Aufgaben. Die Tätigkeit der Fundamenta Group (Schweiz) AG beschränkt sich auf das Asset-Management der Fundamenta Real Estate AG (im Sinne von Art. 6 Abs. 2 VegüV).

Der Asset-Management-Vertrag zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Fundamenta Group (Schweiz) AG regelt sämtliche Einzelheiten der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Der Vertrag kann jeweils mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2022, gekündigt werden.

AUFGABEN DES ASSET-MANAGERS

Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist unter dem Asset-Management-Vertrag mit der Fundamenta Real Estate AG beauftragt, im Rahmen der Portfoliostrategie und des Anlagereglements das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG zu verwalten und, vorbehältlich der Zustimmung durch den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG, auszubauen. Dazu gehören folgende Aufgaben:

Unterstützung der Gesellschaft bei:
- der laufenden Überwachung, Ausrichtung, Definition und Weiterentwicklung der Investitionsstrategie sowie deren Kriterien;
- der Erarbeitung von Portfolio- und Objektstrategien für den Bestand wie auch geplante Zukäufe;
- der Steuerung und Überwachung des Portfolios gemäss Zielvorgaben, inkl. Aufbereitung, Analyse und Berichterstattung der wirtschaftlichen Objekt- und Portfoliosituation;
- der Performancemessung sowie der dynamischen Zielportfolioanpassung;
- bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Marktanalysen und Research-Berichten;
- der Erstellung von Business Plänen, Budgetierung und Überwachung;
- der Steuerung, Koordination und Überwachung von externen Dienstleistern;
- der Evaluation, Strukturierung und Verhandlung von Finanzierungslösungen und Refinanzierungen und
- der Vorbereitung der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit.

- Selektion und Mandatierung der Liegenschaftsverwaltung;
- Buchführung der Gesellschaft gemäss deren Instruktionen und
- Identifikation, Evaluation und Transaktionsmanagement möglicher Investitions- und Devestitionsmöglichkeiten zu Handen der Gesellschaft.

Von Zeit zu Zeit beauftragt die Gesellschaft den Asset Manager gemäss separater Vereinbarung und zu Marktkonditionen überdies mit den folgenden Tätigkeiten:

- Kapitalbeschaffung und Corporate Finance Aktivitäten (wie Due Diligence, Prospekt usw.) im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen und
- Entwicklung und/oder Baumanagement (Projektsteuerung und -führung) bei Entwicklungs- und Sanierungsprojekten.

Eine allfällige Projektsteuerung/-führung eines Immobilienprojekts (Entwicklung, Realisierung, Bauherrentreuhand) wird über den jeweiligen Investitionsantrag im Rahmen von Einzelaufträgen gesteuert und bildet nicht einen Bestandteil des Asset-Management-Vertrags. Für weitere Informationen zur Delegation des Asset-Managements siehe den Abschnitt «Asset-Manager» (Seite 34 des Geschäftsberichts).

ENTSCHÄDIGUNG DES ASSET-MANAGERS

Für das Asset-Management wird die Fundamenta Group (Schweiz) AG mit einer Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate AG entschädigt. Die Vergütung für das Transaktionsmanagement ist abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises und liegt zwischen 1% und 2% der Kauf- bzw. Verkaufspreissumme.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

INHALT UND FESTSETZUNG DER VERGÜTUNGEN

Der durch die Generalversammlung gewählte Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Gesamtverwaltungsrat beschliesst, gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses, über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung. Die Festsetzung und der Review der Vergütung erfolgen zweimal pro Geschäftsjahr.

Die Generalversammlung genehmigt die Vergütung des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats (Art. 8 Abs. 1 und Art. 19e der Statuten).

Die Vergütungsgrundsätze sind in Art. 19b Abs. 1 der Statuten geregelt. Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden. Der Vergütungsausschuss sowie der Gesamtverwaltungsrat sind dafür verantwortlich, dass der Vergütungsprozess einer soliden Governance und wirksamen Kontrollen unterliegt. Es werden keine externen Berater für die Festsetzung der Entschädigungen und allfälliger Beteiligungsprogramme beigezogen.

Für weitergehende Ausführungen zum Inhalt und zur Festsetzung der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wird auf die Seiten 98 bis 99 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) sowie auf die Art. 19b und 19e der Statuten verwiesen.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN AMTIERENDE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein von der Portfoliogrösse und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft abhängiges Grundhonorar, das jährlich bestimmt und bar ausbezahlt wird. Das minimale jährliche Grundhonorar beträgt seit dem Geschäftsjahr 2016 je CHF 40 000 für ein Mitglied des Verwaltungsrats und CHF 80 000 für den Präsidenten des Verwaltungsrats. Die Vergütungen berücksichtigen die Beanspruchung und Verantwortlichkeit der Verwaltungsratsmitglieder und sind nicht an Zielvorgaben gebunden. Die Höhe der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats beruht auf einem Ermessensentscheid des Verwaltungsrats, der sich innerhalb der vorerwähnten Grenzen bewegen muss.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats eine Zusatzvergütung ausrichten, welche die über die Grundvergütung hinausgehende Leistung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen der notwendigen zusätzlichen Tätigkeiten für die Gesellschaft (z. B. Risk Management, Legal & Compliance) und die Einsitznahme in Gremien und Ausschüssen berücksichtigt. Aktuell bestehen keine weiteren Fachbereiche und entsprechend werden aktuell keine derartigen Zusatzvergütungen ausbezahlt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für ihre Tätigkeit im Berichtsjahr 2019 ausschliesslich eine fixe Vergütung. Im Berichtsjahr ist keine Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen ausbezahlt worden. Zudem wurden im Berichtsjahr keine zusätzlichen Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen bezahlt. Der Verwaltungsrat der Gesellschaft wurde im Rahmen der Generalversammlung vom 11. April 2019 auf fünf Mitglieder erweitert. Aufgrund der Wahl im April 2019 erhielten die beiden neuen Verwaltungsräte eine anteilsmässige Vergütung im Umfang von je CHF 30 000 (brutto). Dadurch erhöhte sich die Vergütung des Gesamtverwaltungsrates im Vergleich zu 2018 um CHF 60 000 (brutto). Eine Übersicht über die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats der Gesellschaft befindet sich auf Seiten 98 bis 99 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

Dr. Andreas Spahni ist in seiner Funktion als Delegierter Arbeitnehmer und einziges Mitglied der Geschäftsleitung und hat einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50% und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 (brutto) pro Jahr. Eine Mitarbeiterbeteiligung oder variable Entschädigungskomponente sieht der Arbeitsvertrag mit Dr. Andreas Spahni nicht vor. Für weitere Ausführungen zur Entschädigung von Dr. Andreas Spahni wird auf die Seiten 98 bis 99 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) verwiesen.

Im Übrigen bestehen keine Beteiligungsrechte oder Optionsrechte der Organe an der Gesellschaft.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Im Geschäftsjahr sind keine Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn des Berichtsjahres ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bezahlt worden.

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE GRUNDSÄTZE ÜBER DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGEN UND ÜBER DIE ZUTEILUNG VON BETEILIGUNGSPAPIEREN, WANDEL- UND OPTIONSRECHTEN SOWIE DEN ZUSATZBETRAG FÜR DIE VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DER GESCHÄFTSLEITUNG, DIE NACH DER ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN ERNANNT WERDEN

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG enthalten in Bezug auf die Grundsätze und Modalitäten zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung in Art. 19b Abs. 2 die folgende Regelung:
2. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern, insbesondere dem Gesamterfolg der Gesellschaft und dem individuellen Beitrag des jeweiligen Mitglieds. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entrichtet werden. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats in einem Reglement.

Art. 19b Abs. 3 der Statuten regelt die Grundsätze für die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten und lautet wie folgt:
3. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen. Bei einer Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung gemäss allgemein anerkannten Bewertungsmethoden zukommt. Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen festen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen festen Rechtsanspruch erwerben (z. B. bei einem Kontrollwechsel, bei substanziellen Umstrukturierungen oder bei bestimmten Arten der Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

In Art. 19e Abs. 2 der Statuten ist der Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, geregelt:
2. Soweit ein genehmigter Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um etwaige nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 200% der vorab insgesamt genehmigten Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für die jeweilige Genehmigungsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.

Die Fundamenta Real Estate AG hat von der Möglichkeit zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie von der Möglichkeit zur Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten im Berichtsjahr 2019 keinen Gebrauch gemacht. Sodann wurde im Berichtsjahr 2019 kein Zusatzbetrag in Anspruch genommen.

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DARLEHEN, KREDITE UND VORSORGELEISTUNGEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG halten in Bezug auf Darlehen und Krediten in Art. 19c Abs. 2 Folgendes fest:
2. Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats können Darlehen oder Kredite zu marktüblichen Konditionen bis maximal CHF 1 000 000 in der Form von Kostenvorschüssen für Zivil-, Straf- oder Verwaltungsverfahren, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit der betreffenden Person als Mitglied der Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Gesellschaft stehen (insbesondere Gerichts- und Anwaltskosten), gewährt werden.

In Bezug auf Vorsorgeleistungen sieht Art. 19c Abs. 3 und 4 Folgendes vor:
3. Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar.

4. Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an ein Mitglied des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder eines etwaigen Beirats, durch die Gesellschaft, eine Gruppengesellschaft oder einen Dritten sind zulässig im Umfang von höchstens 20% der jährlichen Vergütung der betreffenden Person, sofern die jeweilige Person keiner Einrichtung der beruflichen Vorsorge angeschlossen ist.

Im Berichtsjahr 2019 wurden weder Darlehen noch Kredite an gegenwärtige oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG gewährt.

Zu Vorsorgeleistungen im Berichtsjahr 2019 vgl. Seiten 98 bis 99 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN

Die Generalversammlung der Gesellschaft genehmigt gemäss Art. 19e Abs. 1 der Statuten jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats gesondert und bindend die Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und eines etwaigen Beirats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung sowie der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (je «Genehmigungsperiode»).

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN

Die Mitgliedschaftsrechte und Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer sich nach Art. 5 Abs. 2 der Statuten durch Eintragung im Aktienbuch als Berechtigter ausweisen kann. Wie im Abschnitt «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung» (Seite 78) erwähnt, kann der Verwaltungsrat die Eintragung der vinkulierten Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft ablehnen. Insbesondere gilt die Massnahme für Personen im Ausland, welche sich gemäss BewG nur in einem bestimmten Umfang an der Gesellschaft beteiligen dürfen.

An der Generalversammlung kann jeder im Aktienbuch eingetragene Aktionär seine Aktien selbst vertreten oder sich an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder mittels schriftlicher Vollmacht durch einen von ihm bestimmten Vertreter vertreten lassen, der selbst nicht Aktionär zu sein braucht (Art. 12 Abs. 2 der Statuten). Alle von einem Aktionär gehaltenen Stimmen können nur von einer Person vertreten werden.

Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Abschnitt «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung» vorstehend (Seite 78) sowie auf die Art. 12 und 12a der Statuten[1] im Zusammenhang mit der Vertretung an der Generalversammlung und die Stimmrechtsvertretung verwiesen.

STATUTARISCHE REGELN ZUR ABGABE VON WEISUNGEN AN DEN UNABHÄNGIGEN STIMMRECHTSVERTRETER UND ZUR ELEKTRONISCHEN TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG

Gemäss Art. 12a Abs. 7 der Statuten stellt die Fundamenta Real Estate AG sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen auch elektronisch bis um 17.00 Uhr am dritten Arbeitstag vor der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Der Verwaltungsrat bestimmt das Verfahren der elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen.

STATUTARISCHE QUOREN

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht eine zwingende Vorschrift des Gesetzes oder anderslautende Bestimmungen der Statuten entgegenstehen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmengleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los (Art. 13 Abs. 2 der Statuten). Per Abschluss des Berichtsjahres 2019 sehen die Statuten der Gesellschaft keine statutarischen Quoren vor, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen.

EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG UND TRAKTANDIERUNG

Die Einberufung der Generalversammlung, das Recht zur Einberufung und deren Form sowie das Traktandierungsrecht der Aktionäre sind in den Art. 9 und 10 der Statuten[1] geregelt.

Für die Einladung zur Generalversammlung und die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands bestimmen Art. 10 Abs. 1 und 2 der Statuten insbesondere was folgt:

1. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der durch Art. 22 der Statuten vorgeschriebenen Form. In der Einladung sind neben Tag, Zeit und Ort der Versammlung die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands verlangt haben, bekanntzugeben. Über nicht gehörig angekündigte Verhandlungsgegenstände können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag betreffend Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung sowie auf Durchführung einer Sonderprüfung.
2. Ein oder mehrere Aktionäre, welche zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals oder Aktien im Nennwert von mindestens CHF 1 000 000 vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands in der Generalversammlung verlangen. Der entsprechende Antrag muss mindestens 45 Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich, unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge des Aktionärs, beim Verwaltungsrat der Gesellschaft eingehen.

Art. 22 der Statuten sieht das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB) als Publikationsorgan der Gesellschaft vor. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die Einladung kann auch in brieflicher Form an die letzte der Gesellschaft bekannte Adresse des Aktionärs erfolgen.

1 Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch › Unternehmen › Verwaltungsrat › Statuten

EINTRAGUNGEN IM AKTIENBUCH

Nach Versand der Einladungen zur Generalversammlung und bis am Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat kann jedoch einen anderen Stichtag bezeichnen (Art. 5 Abs. 6 der Statuten).

Die detaillierten Angaben zu den Terminen und Fristen erfolgen im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung. In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 8. April 2020 fällt der Stichtag für die Eintragung in das Aktienbuch auf den Freitag, 27. März 2020. Im Übrigen sei für die Eintragung der Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG in das Aktienbuch auf die Art. 5 und 6 der Statuten[1] verwiesen.

1 Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch › Unternehmen › Verwaltungsrat › Statuten

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

ANGEBOTSPFLICHT

Die Statuten der Gesellschaft sehen keine Bestimmungen bezüglich «Opting-out» bzw. «Opting-up» im Sinne von Art. 125 Abs. 3 und 4 bzw. Art. 135 Abs. 1 FinfraG vor.

KONTROLLWECHSELKLAUSELN

Per 31. Dezember 2019 bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder anderer Kadermitglieder der Fundamenta Real Estate AG.

REVISIONSSTELLE

DAUER DES MANDATS UND AMTSDAUER DES LEITENDEN REVISORS

Die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich, ist seit dem 1. April 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) die gesetzliche Revisionsstelle der Fundamenta Real Estate AG und wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2019 wiedergewählt.

Die Revisionsstelle wird jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahres bestellt (Art. 19 Abs. 3 der Statuten). Die Statuten sehen keine Amtszeitbeschränkung vor. Der bisherige leitende Revisor, Guido Andermatt, hat sein Amt nach sieben Jahren bzw. nach Abschluss der Prüfungsarbeiten für den Jahresabschluss 2018 planmässig beendet. Als leitender Revisor amtet neu Adrian Keller, Partner und diplomierter Wirtschaftsprüfer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2019 angetreten. Die maximale Amtsdauer des leitenden Prüfers beträgt gemäss Art. 730a Abs. 2 OR sieben Jahre.

REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnete aufgrund des Engagement Letter in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2019 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 135, das im Jahresabschluss 2019 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung als Revisionsdienstleistungen sowie für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2019 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2019	2018
Prüfung der Jahresrechnungen	135	98
Review von Zwischenabschlüssen	–	112
Prüfung Kapitalerhöhung/Comfort Letter	4	86
Übrige Revisionsdienstleistungen	14	–
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	**153**	**296**
Lex-Koller-Bestätigungen	7	3
TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	**7**	**3**
TOTAL REVISIONSHONORARE	**160**	**299**
Steuerberatung	56	24
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	**56**	**24**
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	**216**	**323**

INFORMATIONSINSTRUMENTE DER EXTERNEN REVISION

Der Verwaltungsrat beurteilt im Rahmen seiner Audit & Risk-Funktion die Professionalität (Know-how der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit Geschäftsleitung und Verwaltungsrat), die allgemeine Qualität der Arbeit sowie die Honorierung und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Bei der Unabhängigkeit wird insbesondere das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den zusätzlich von der Revisionsstelle erbrachten Dienstleistungen überprüft. Der Verwaltungsrat steht zudem in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisionsarbeiten und der Besprechung der resultierenden Ergebnisse.

Für das Geschäftsjahr 2019 haben die Revisoren zwei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für die Beurteilung des internen Kontrollsystems (IKS) und für die Prüfung des Vergütungsberichts benötigt. Zusätzlich erfolgten Planungsarbeiten im zweiten Halbjahr 2019 und Abschlussarbeiten vor der Verwaltungsratssitzung zur Genehmigung der Jahresrechnungen.

Der Verwaltungsrat hat die Resultate, die Prüfungsergebnisse und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2019 im Rahmen einer ordentlichen Verwaltungsratssitzung mit dem leitenden Revisor und den involvierten Wirtschaftsprüfern besprochen. Dem Verwaltungsrat liegt die gesetzliche Berichterstattung zuhanden der Generalversammlung und die Berichterstattung an den Verwaltungsrat mit Feststellungen über die Rechnungslegung, über das interne Kontrollsystem (IKS) sowie über die Durchführung und das Ergebnis der Revision vor. Zur Besprechung der Prüfungsergebnisse nahm die Revisionsstelle an einer Sitzung des Gesamtverwaltungsrats vom 3. März 2020 teil. Zudem wird die Revisionsstelle ab dem Geschäftsjahr 2020 zur Besprechung der Prüfungsplanung bei einer weiteren Verwaltungsratssitzung Einsitz nehmen.

Der Verwaltungsrat beurteilt die Leistung der Revisionsstelle jährlich anlässlich der Beschlussfassung über den Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend Wahl der Revisionsstelle.

Für das Berichtsjahr 2019 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

Der Rotationsrhythmus der Revisionsstelle entspricht den gesetzlichen Regelungen. Eine Abberufung der Revisionsstelle ist nach Art. 19 Ziffer 3 der Statuten zudem jederzeit und fristlos möglich.

INFORMATIONSPOLITIK

Die Fundamenta Real Estate AG publiziert sowohl einen Halbjahres- als auch einen Jahresbericht. Die starke Verbreitung elektronischer Medien nicht nur bei institutionellen Investoren, sondern auch bei Privatkunden erlaubt es, die Rechnungslegung allen interessierten Kreisen ab dem Bilanzstichtag per 31. Dezember 2019 elektronisch zur Verfügung zu stellen. Die Umstellung auf eine elektronische Plattform für die Erstellung des Jahresberichts ermöglichte der Gesellschaft eine Neudefinition der Inhalte und Schwerpunkte und eine neue und zeitgerechte Darstellung und Zusammenfassung der relevanten Informationen. Zudem hat die Gesellschaft entschieden, die regulatorisch geforderten Inhalte von den Hintergrundinformationen zum Jahresgeschäft zu trennen. Erstmals für das Geschäftsjahr 2019 wird der klassische Jahresbericht unter dem Titel «KOMPLETT» elektronisch publiziert. Darin werden alle wesentlichen, regulatorisch notwendigen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und es wird umfassend über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der schweizerischen Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER, entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Zudem publiziert die Gesellschaft ab dem Geschäftsjahr 2019 jährlich einen Kurzbericht unter dem Titel «KOMPAKT», der auch in gedruckter Form (in deutscher und französischer Sprache) erhältlich ist. Darin werden den Investoren und interessierten Kreisen in reduzierter Form Schlüsselinformationen geliefert und Hintergrundthemen beleuchtet. Dabei werden auch Spezialthemen aufgegriffen, die zwar Teil des Geschäftsfelds, aber nicht zwingend Teil der Strategie sind. Auch werden vertiefte Darstellungen zur aktiven Wertschöpfung bei einzelnen Liegenschaften gezeigt.

Ad-hoc-Mitteilungen werden über die Homepage der Fundamenta Real Estate AG publiziert: www.fundamentarealestate.ch › investoren › medienmitteilungen.

Des Weiteren erscheinen Ad-hoc-Mitteilungen auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange unter https://www.six-exchange-regulation.com › Publikationen › Offizielle Mitteilungen.

Die wichtigsten Wirtschaftsmedien erhalten halbjährlich die aktuellen Informationen zum laufenden Geschäftsgang sowie weitere während des Geschäftsjahres publizierte Pressemitteilungen. Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Fundamenta Real Estate AG sind unter www.fundamentarealestate.ch erhältlich. Die Kontaktadresse findet sich im Impressum.

Die jeweils aktuellen Statuten der Gesellschaft sind im Internet unter www.fundamentarealestate.ch › Unternehmen › Verwaltungsrat › Statuten abrufbar.

Alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre erhalten die Einladung zur Generalversammlung mit der entsprechenden Traktandenliste.

Das offizielle Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).

KONTAKTADRESSEN

Investor Relations:
Daniel Kuster
Poststrasse 4a
6300 Zug
daniel.kuster@fundamentagroup.com
+41 (41) 444 22 22

AGENDA

Publikation Jahresabschluss 2019	13. März 2020
Medien- und Analystenkonferenz	13. März 2020
Generalversammlung 2020	8. April 2020
Publikation Halbjahresbericht 2020	11. September 2020

Vergütungs-bericht

VERGÜTUNGSBERICHT 2019

Für die Grundlagen und die weitergehenden Erläuterungen zum Entschädigungsmodell der Gesellschaft für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung verweisen wir auf das Kapitel «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen» im Corporate-Governance-Bericht (Seiten 88 bis 90).

VERGÜTUNGEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2019 GEMÄSS VEGÜV

Für das Berichtsjahr 2019 erstellt der Verwaltungsrat auf Basis der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) den nachfolgenden Vergütungsbericht. Die Aufstellung der Vergütungen in diesem Vergütungsbericht wurden gemäss Art. 17 VegüV von der Revisionsstelle geprüft.

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung ausgerichtet.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT

01.01. – 31.12. MIT VORJAHRESVERGLEICH (IN CHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		AHV, IV, EO, ALV Beiträge Arbeitgeber		Sonstige Vergütungskategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrats	80 000	80 000	54 724	–	9 000	9 000	143 724	89 000
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrats	40 000	40 000	–	–	–	–	40 000	40 000
Hadrian Rosenberg Mitglied des Verwaltungsrats	40 000	40 000	3 223	3 223	–	–	43 223	43 223
Frédéric de Boer Mitglied des Verwaltungsrats	30 000	–	–	–	–	–	30 000	–
Herbert Stoop Mitglied des Verwaltungsrats	30 000	–	–	–	–	–	30 000	–
TOTAL	**220 000**	**160 000**	**57 947**	**3 223**	**9 000**	**9 000**	**286 947**	**172 223**

Die Vergütungen wurden zuzüglich MWST (mit Ausnahme der Vergütung an Herbert Stoop) an folgende rechtliche Einheiten, für welche die Verwaltungsräte tätig waren, ausbezahlt: Roefs Niels, Roefs Architekten AG, Zug; Frédéric de Boer, ZETRA International AG, Zürich; Herbert Stoop, Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Regensdorf.
Die Vergütungen an Dr. Andreas Spahni und Hadrian Rosenberg wurden unter Berücksichtigung der ordentlichen AHV-Beiträge ausgerichtet. Der AHV-Betrag (2019) von Dr. Andreas Spahni setzt sich wie folgt zusammen: Aufrechnung der AHV-Ausgleichskasse für die Jahre 2014 bis 2017 auf dem Honorar als Verwaltungsratspräsident (VRP) (CHF 38 264), AHV-Nachtragszahlung für das Jahr 2018 (CHF 10 197) auf dem VRP-Honorar sowie ordentliche AHV-Beiträge für das Jahr 2019 auf dem VRP-Honorar (CHF 6263). Repräsentationsspesen wurden nicht berücksichtigt.

Die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte wurden im Berichtsjahr 2019 auf Vorjahresniveau belassen.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 11. April 2019 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2019 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020 hat aufgrund der Erweiterung des Verwaltungsrats von drei auf fünf Mitglieder einen erhöhten Vergütungsrahmen von CHF 350 000 (Vorjahr CHF 250 000) festgelegt. Dieser wird im Rahmen der durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsrichtlinien und den von der Generalversammlung 2019 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG

01.01. – 31.12. MIT VORJAHRESVERGLEICH (IN CHF)	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalär)[2]		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen[3]		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Dr. Andreas Spahni[1] Delegierter des Verwaltungsrats	150 000	150 000	25 586	29 311	175 586	179 311
TOTAL	**150 000**	**150 000**	**25 586**	**29 311**	**175 586**	**179 311**

1 Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschrieb
2 Bruttolohn pro Jahr für 50%-Pensum gemäss Arbeitsvertrag
3 AHV-, IV-, EO-, ALV- und PK-Beiträge Arbeitgeber; Leistungen UVG, UVG-Zusatz und Krankentaggeld Arbeitgeber

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 11. April 2019 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung hat für das Berichtsjahr 2020 einen unveränderten Vergütungsrahmen von CHF 250 000 (Vorjahr CHF 250 000) festgelegt.

DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Es wurden weder 2019 noch in den Vorjahren Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per Ende Geschäftsjahr jeweils ausstehend. Es wurden weder 2019 noch in den Vorjahren nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per 31. Dezember 2019 ausstehend.

ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2020/2021

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden entsprechend den Statuten, dem Organisations- und Geschäftsreglement und dem Reglement des Vergütungsausschusses festgelegt. Die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats, einschliesslich des Präsidenten, werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses genehmigt und decken den Zeitraum von zwölf Monaten zwischen der jeweils aktuellen Generalversammlung und jener des darauffolgenden Jahres ab (gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1).

FÜR VR: ORDENTLICHE GV BIS O. GV FÜR GL: 01.01.–31.12. MIT VORJAHRESVERGLEICH (IN CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr)		Beantragter Vergütungsrahmen für Verwaltungsrat von ordentlicher GV 2020 bis ordentliche GV 2021[1]		Beantragter Vergütungsrahmen für Geschäftsleitung für Berichtsjahr 2021 1.1. bis 31.12.[2]	
	Ist 2019	Ist 2018	Antrag GV 2020/2021	GV Beschluss 2019/2020	Antrag GV Berichtsjahr 2021	GV Beschluss Berichtsjahr 2020
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	220 000[2]	160 000[2]	350 000	350 000	–	–
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	150 000[2]	150 000[2]	–	–	250 000	250 000
TOTAL	**370 000**	**310 000**	**350 000**	**350 000**	**250 000**	**250 000**

1 Gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1
2 Exkl. Sozialleistungsbeiträge

Die Generalversammlung 2020 ist aufgerufen, über den Vergütungsrahmen für die fünf Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum vom 8. April 2020 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2021 abzustimmen. Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten soll sowohl die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch die Grösse des Unternehmens berücksichtigen. Der Verwaltungsrat beantragt deshalb der Generalversammlung vom 8. April 2020 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2021 einen unveränderten maximalen Gesamtvergütungsrahmen von bis zu CHF 350 000.

Damit die Gesellschaft arbeitsrechtlich und gemäss VegüV auch die Verpflichtungen gegenüber ihrem angestellten Mitglied der Geschäftsleitung ab 1. Januar des auf die ordentliche Generalversammlung folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsleitung einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2021.

Fundamenta Real Estate AG
Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zum Vergütungsbericht 2019

pwc

Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten «Vergütungen für das Geschäftsjahr 2019 gemäss VegüV» und «Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung» auf den Seiten 98 und 99 des Geschäftsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Adrian Keller
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2020

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

Anhang

IMPRESSIONEN

ZÜRICH

NORDWESTSCHWEIZ

OSTSCHWEIZ

ZENTRALSCHWEIZ

ESPACE MITTELLAND

MEHRJAHRESÜBERSICHT

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2019	2018	Δ	2017	2016	2015
Marktwert [1]	TCHF	841 220	704 650	19.4%	574 920	449 920	375 480
Liegenschaften	Anzahl	61	56	8.9%	49	42	35
Ø Marktwert	TCHF	13 790	12 583	9.6%	11 733	10 712	10 728
Wohneinheiten	Anzahl	1 755	1 526	15.0%	1 382	1 165	1 039
Wohnfläche	m²	132 055	114 271	15.6%	100 319	84 979	76 193
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m²	14 831	16 267	–8.8%	15 225	11 608	10 660
Netto-Soll-Mietertrag [1]	TCHF	33 730	30 019	12.4%	26 356	21 682	19 330
Bruttorendite [1, 2]	%	4.1	4.3		4.6	4.8	5.2
Nettorendite [1, 3]	%	3.3	3.4		3.7	3.9	4.1
Leerstandsquote [4]	%	3.7	5.3		5.4	6.3	6.3
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)							
Bilanzwert [5]	TCHF	67 690	43 967	54.0%	18 057	40 821	26 074
Liegenschaften	Anzahl	4	3	33.3%	2	3	3
Ø Bilanzwert	TCHF	16 923	14 656	15.5%	9 028	13 607	8 691
Wohneinheiten	Anzahl	147	96	53.1%	69	108	108
TOTAL							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	908 910	748 617	21.4%	592 977	490 741	401 554
Ø Bilanzwert	TCHF	13 983	12 688	10.2%	11 627	10 905	10 567
Wohneinheiten	Anzahl	1 902	1 622	17.3%	1 451	1 273	1 147

1 Gemäss Jahresendbewertung von 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)

FINANZEN

		2019	2018	Δ	2017	2016	2015
Netto-Ist-Mietertrag[1]	TCHF	29 512	25 801	14.4%	22 264	19 369	17 062
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen[2]	TCHF	11 690	15 912	–26.5%	5 577	8 606	5 141
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	30 995	33 043	–6.2%	20 433	21 758	16 486
Reingewinn	TCHF	22 508	22 982	–2.1%	12 796	14 212	10 183
Eigenkapitalrendite (ROE)[3]	%	6.2	8.4		6.2	7.6	6.6
Bilanzsumme	TCHF	915 980	755 950	21.2%	599 290	495 092	406 174
Eigenkapital	TCHF	383 090	369 267	3.7%	273 423	200 504	191 969
Eigenkapitalquote	%	41.8	48.8		45.6	40.5	47.3
Fremdkapital	TCHF	532 890	386 683	37.8%	325 866	294 588	214 205
Fremdkapitalquote	%	58.2	51.2		54.4	59.5	52.7
Loan to Value (LTV)[4]	%	54.6	47.5		49.9	56.3	49.5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten[5]	%	0.9	1.2		1.3	1.5	1.9
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten[6]	Jahre	6.3	6.0		6.4	6.6	7.1
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT							
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19 305	17 130	12.7%	14 855	13 152	11 345
Reingewinn	TCHF	14 334	10 330	38.8%	8 351	7 351	6 087

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten
2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern
3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital
4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio
5 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
6 Gewichtete Ø Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)

AKTIE

		2019	2018	Δ	2017	2016	2015
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.35	14.50	5.9%	14.75	14.90	13.55
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	24 781 361	1.1%	18 923 521	14 192 641	14 192 641
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	385	359	7.2%	279	211	193
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern[1]	CHF	16.30	15.74	3.6%	15.24	14.94	14.08
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern[1]	CHF	15.29	14.90	2.6%	14.45	14.13	13.53
Prämie/Discount	%	0.4	–2.7		2.1	5.4	0.1
Ausschüttung pro Namenaktie[2]	CHF	0.50	0.50	–	0.40	0.40	0.40
Payout Ratio[3]	%	55.7	54.5		59.2	39.9	55.8
Ergebnis pro Namenaktie[4]	CHF	0.90	1.19	–24.4%	0.86	1.00	0.85
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt[4]	CHF	0.57	0.53	7.5%	0.56	0.52	0.51

1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)
2 Geschäftjahr 2019: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven: Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2020
3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn (GJ 2018: inkl. 271 000 Aktien, Greenshoe Jan 19)
4 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

GESELLSCHAFT/FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug
Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats
info@fundamentarealestate.ch

ASSET-MANAGER/FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
Stefano Sanna, Director Investor Relations
stefano.sanna@fundamentagroup.com
Daniel Kuster, Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com
Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

BÖRSENHANDEL

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt
Valorensymbol: FREN
Valorennummer: 4 582 551
ISIN-Nummer: CH0045825517

AGENDA

Ordentliche Generalversammlung | 8. April 2020
Publikation Halbjahresbericht 2020 | 11. September 2020

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
8. April 2020

Impressum

Herausgeber
Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
www.fundamentarealestate.ch

Projektleitung
Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Kommunikationsberatung
Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion
Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

Druck
Printlink AG, Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

RECYCLED
Papier aus Recyclingmaterial
FSC® C007447
www.fsc.org

Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11665-2002-1009

Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon +41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

FUNDAMENTA
REAL ESTATE