

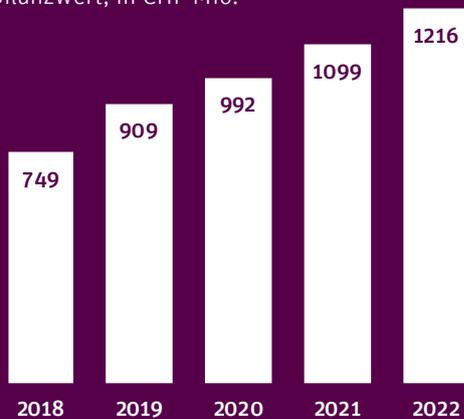
2022 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
GESCHÄFTSBERICHT

Highlights Immobilienportfolio¹

PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



LEERSTAND

periodenbezogen

1.6%

WOHNANTEIL

am Netto-Ist-Mietertrag

94%

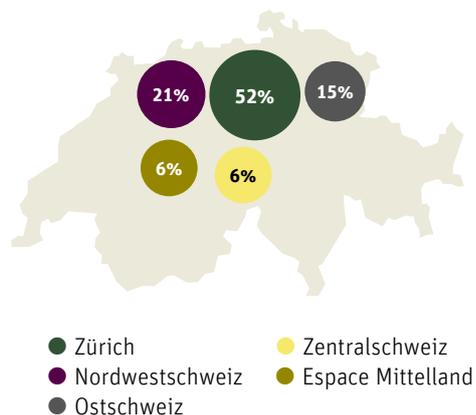
NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, Basis Bilanzwert



VERTEILUNG DER OBJEKTE

Basis Marktwert (Bestandsliegenschaften)

3.7%

Anteil grösstes Objekt am Portfolio

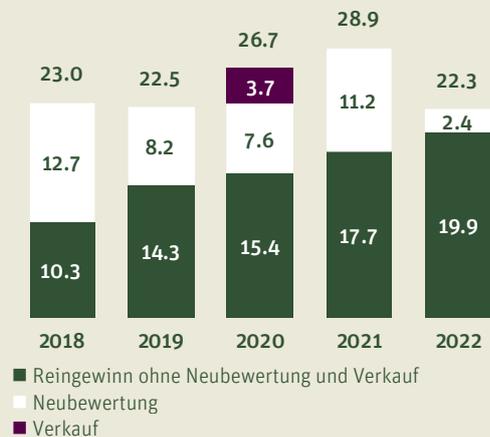


¹ Die Herleitung der ausgewiesenen Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 120 in diesem Jahresbericht

Highlights Finanzen¹

REINGEWINN

in CHF Mio.



EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

4.6%

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

41.4%

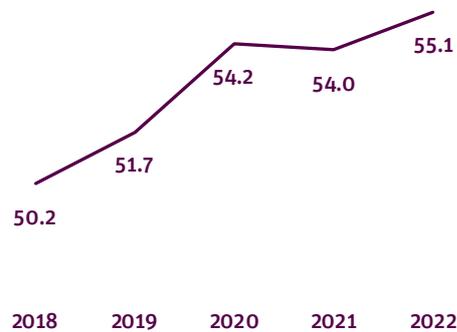
Eigenkapitalquote

54.7%

Loan-to-value (LTV)

OPERATIVE EBT-MARGE

ohne Neubewertung und Verkauf, im Verhältnis zum Betriebsertrag, in %



Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

0.8%

periodenbezogen

1.1%

per Stichtag

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

6.2 Jahre

¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 121 in diesem Jahresbericht

Highlights Aktie¹

REINGEWINN PRO AKTIE

Ø ausstehende Aktien gewichtet, in CHF



■ Reingewinn ohne Neubewertung und Verkauf
 ■ Neubewertung
 ■ Verkauf

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

3.4%

BASIS AKTIENKURS 31.12.2022

0.55

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG (CHF/AKTIE)

TOTAL RETURN (TR) 2022

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

-14.9%

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

-13.6%

SXI REAL ESTATE® BROAD

Quelle: Bloomberg

NET ASSET VALUE (NAV)

nach & vor latenten Steuern pro Aktie, in CHF



AKTIENPERFORMANCE (TR) indexiert, 01.01.2022 = 100



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 122 in diesem Jahresbericht

Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum Geschäftsjahr	9
Immobilienportfolio	17
Nachhaltigkeitsbericht	31
Geschäftsmodell und Organe	41
Finanzbericht	47
Corporate Governance	85
Vergütungsbericht	107
Anhang	115

Starke Ertragsentwicklung in einem herausfordernden Marktumfeld

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäft der Fundamenta Real Estate entwickelte sich im Geschäftsjahr 2022 solide, obwohl das Marktumfeld mit Verwerfungen an den Finanz- und Rohstoffmärkten kämpfte und die Inflation und die damit verbundene Zinsentwicklung für Verunsicherung bei Anlegern und Konsumenten sorgte. Ungeachtet des veränderten Marktumfeldes konnten wir das Portfolio durch Zukäufe und Entwicklungen auf über CHF 1.2 Mrd. ausbauen.

STABILITÄT ANGESICHTS VOLATILER MARKTBEDINGUNGEN

Nach den grossen Unsicherheiten und den damit verbundenen Marktvolatilitäten im vergangenen Jahr beginnen die Massnahmen der Notenbanken langsam Wirkung zu zeigen und die hohen Inflationsraten reduzieren sich schrittweise. So war auch die Bauwirtschaft von den gestiegenen Preisen an den Rohstoffmärkten betroffen. Die markante Erhöhung der Leitzinsen und damit der Finanzierungskosten für Immobilienanlagen beeinflussten auch unser Geschäft. Demgegenüber steht eine nach wie vor robuste Schweizer Wirtschaft mit einer rekordhohen Zuwanderung, welche die Nachfrage nach Wohnraum auf einem sehr hohen Niveau hält. Gleichzeitig waren die Baubewilligungen in den letzten Jahren rückläufig und beeinflussten das knappe Wohnungsangebot. Die Nachfrageindikatoren dürften auch im kommenden Jahr für einen robusten Wohnungsmarkt sprechen.

Ungeachtet der aktuell nach wie vor bestehenden Marktunsicherheiten bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf die operative Geschäftsentwicklung. Die operative Ertragskraft konnte im Geschäftsjahr 2022 sogar weiter gesteigert werden.

GEZIELTER PORTFOLIOAUSBAU

Mit sechs neuen Bestandsliegenschaften und einer attraktiven Baulandparzelle hat die Fundamenta Real Estate im Geschäftsjahr 2022 ihr Portfolio in der Stadt und Agglomeration Zürich gezielt ausgebaut und damit ihren Portfoliobestand am Wirtschaftsstandort Zürich gestärkt. Auf der neu erworbenen Baulandparzelle in Wallisellen soll attraktiver und nachhaltiger Wohnraum geschaffen werden. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich bestätigte sich auch mit dem Abschluss der Bauarbeiten per Ende Mai 2022 an der Mutschellenstrasse. Das Entwicklungsprojekt konnte vollvermietet in unser Portfolio übernommen werden.

Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 auch vertieft mit der Weiterentwicklung mehrerer Bestandsliegenschaften beschäftigt und den Startschuss zu den Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für eine Sanierung oder einen Ersatzneubau erteilt. Wir werden auch zukünftig unsere eingeschlagene Strategie weiterverfolgen und gezielt Liegenschaften durch Repositionierungen den modernen Erfordernissen anpassen und den ökologischen Fussabdruck verbessern.

TEILWEISE DEUTLICHE RISIKOAJUSTIERUNGEN TRAGEN VERÄNDERTEM UMFELD RECHNUNG

Der Verwaltungsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2022 sowohl mit den externen marktbezogenen als auch mit den internen unternehmensspezifischen Risiken ausführlich beschäftigt und die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit analysiert. Das veränderte Markt- und Zinsumfeld haben den Verwaltungsrat schon frühzeitig veranlasst, die veränderten Rahmenbedingungen und die damit verbundenen Risikoparameter gezielt in den Entscheidungsprozess miteinfließen zu lassen.

WERTVOLLER PERSÖNLICHER AUSTAUSCH

Am 7. April 2022 konnten wir die Aktionärinnen und Aktionäre nach den Pandemie Jahren wieder persönlich an der ordentlichen Generalversammlung begrüßen. Sie genehmigten alle Anträge des Verwaltungsrats. Dazu gehörte die Schaffung von genehmigtem Kapital für die Weiterentwicklung des Portfolios sowie die Ausschüttung einer stabilen Dividende von CHF 0.55 pro Aktie.

Wir danken den Aktionärinnen und Aktionären herzlich für die zahlreiche Teilnahme und den persönlichen Austausch, den wir sehr schätzen.

NACHHALTIGKEIT IM ZENTRUM DER AKTIVITÄTEN

Unsere klar definierte Nachhaltigkeitsstrategie hat zum Ziel, das Raumangebot an der Nachfrage mit möglichst geringen Umweltbelastungen auszurichten. Dies zeigt sich auch in einem ökologischeren Portfolio mit möglichst geringer Energie- und CO₂-Intensität. Darüber hinaus möchte der Verwaltungsrat zusammen mit dem Asset Manager mit gezielten Eingriffen alle Nachhaltigkeitsdimensionen im Portfolio verbessern und den gesellschaftlichen Anforderungen für nachhaltigen Wohnraum schrittweise nachkommen.

FOKUSSIERUNG AUF OPERATIVE GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

Die Reaktionen der Finanzmärkte auf die schnellen Zinserhöhungen der Notenbanken zur Bekämpfung der Inflation und das Ausschlagen der Energie- und Rohstoffpreise aufgrund der grossen Lieferprobleme führten zu beachtlichen Kurskorrekturen an den Börsen. Auch der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG (FREN) war von den Marktturbulenzen betroffen.

Der Verwaltungsrat wird sein Augenmerk auch künftig auf die Erzielung eines soliden, operativen Geschäftsergebnisses richten. Wir wollen damit unsere langjährige Dividendenpolitik sicherstellen, die von Kontinuität und Verlässlichkeit geprägt ist. Im aktuellen Umfeld beurteilen wir den Wohnungsmarkt trotz den vielen Herausforderungen als widerstandsfähig und sehen uns mit unserem Anlagefokus strategisch gut aufgestellt, um die avisierten Ziele auch im Jahr 2023 zu erreichen.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats



Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr 2022

TURBULENZEN MIT POSITIVEM EFFEKT

Geopolitische Entwicklungen, Handelsstreitigkeiten, Rohstoffkonflikte, Lieferengpässe, die Energiekrise oder der Klimawandel: sie alle hatten Einfluss auf die Geschäftstätigkeit vieler Schweizer Unternehmen. Auch auf unsere. Dazu gesellte sich die Erhöhung der Leitzinsen durch die Schweizerische Nationalbank. Trotz all dieser Herausforderungen sah sich der Schweizer Immobilienmarkt hoher Zuwanderung ausgesetzt. Dies, verbunden mit einer erhöhten Nachfrage nach Mietwohnungen und geringerer Bautätigkeit, unterstützten nach wie vor die Nachfrage nach Immobilien. Dank unseres umsichtigen und nachhaltigen Handelns konnten wir die Turbulenzen, die sich 2022 zeigten, gut bewältigen, was sich in einem wiederum sehr positiven Resultat niederschlägt.

HOHE OPERATIVE DYNAMIK

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Immobilienportfolio weiter ausgebaut und erreichte nach einem Wachstum von 10.7% gegenüber dem Vorjahr einen Bilanzwert von CHF 1 216.4 Mio. (Vorjahr CHF 1 099.1 Mio.). Der Anstieg ist auf den Erwerb von sechs Bestandsobjekten und einer Entwicklungsliegenschaft in der Berichtsperiode zurückzuführen. Zudem konnte ein Entwicklungsprojekt (Mutschellenstrasse 65 in Zürich) in das Portfolio überführt werden. Der Netto-Ist-Mietertrag überstieg erstmals die 40-Millionen-Marke und erhöhte sich von CHF 37.2 Mio. um 10.0% auf CHF 40.9 Mio. Die periodenbezogene Leerstandsquote verringerte sich dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios erneut und sank von einem bereits sehr tiefen Niveau im Vorjahr (2.5%) auf rekordtiefe 1.6%.

Der Liegenschaftenaufwand belief sich auf 12.7% des Netto-Ist-Mietertrags (Vorjahr 13.4%) oder CHF 5.18 Mio. (Vorjahr CHF 4.99 Mio.). Damit konnte ein seit acht Jahren anhaltender Trend der relativen Reduktion des Liegenschaftenaufwandes weitergeführt werden. Der Verwaltungsaufwand (CHF 8.11 Mio.) stieg um 7.6% und somit weniger an als der Marktwert der Bestandsliegenschaften, der sich um 10.9% auf CHF 1 190.0 Mio. erhöhte. Im Verwaltungsaufwand wurde dabei noch eine Management Fee von 0.5%, bezogen auf den Marktwert der Bestandsliegenschaften, berücksichtigt. Aufgrund des angepassten Management-Vertrages wird die Fundamenta Group (Schweiz) AG ab 2023 eine reduzierte Management Fee von 0.4% an die Fundamenta Real Estate AG verrechnen. Insgesamt stieg der Betriebsaufwand 2022 von CHF 12.5 Mio. um 6.1% auf CHF 13.3 Mio. an.

		2022	2021	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	40 929	37 221	+10.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	3 864	15 281	-74.7%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	31 610	40 030	-21.0%
Reingewinn	TCHF	22 267	28 943	-23.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	4.6	6.5	

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete per Jahresende alle Bestandsliegenschaften zu Marktwerten. Die neu erworbene Entwicklungsliegenschaft wurde zu Anschaffungskosten bilanziert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungssatz des Immobilienportfolios lag per Bilanzstichtag bei 2.60% (nominal 3.60%). Auch dieses Jahr wurden die aus der Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite [31]) begründeten Investitionen zur Sicherung der definierten Massnahmen zur Senkung der Energie- und CO₂-Intensität konsequent in der Jahresendbewertung 2022 berücksichtigt. Die Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 3.86 Mio., wobei der Vorjahreswert bei CHF 15.3 Mio. lag. Der im Jahresvergleich tiefere Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) beeinflusste auch den Steueraufwand. Dieser reduzierte sich im Vergleich zur Vorperiode von CHF 6.46 Mio. auf CHF 4.19 Mio., insbesondere aufgrund eines tieferen latenten Steueraufwandes von CHF 1.47 Mio. im Vergleich zu CHF 4.02 Mio. im Vorjahr.

OPERATIVER REINGEWINN ERNEUT GESTEIGERT

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertung) erhöhte sich von CHF 17.7 Mio. um 12.4% auf CHF 19.9 Mio., womit sich diese Kennzahl im Vergleich zum Mietertrag überproportional erhöhte und eine neue Rekordmarke erzielt werden konnte. Dieses äusserst erfreuliche

Resultat ist insbesondere der Erfolg eines seit Jahren verfolgten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. Dieser wirkte sich sowohl auf die Ertragslage und Kosteneffizienz als auch auf das Risikomanagement positiv aus. Als Folge konnte auch die operative EBT-Marge (ohne Neubewertung) auf 55.1% (Vorjahr 54.0%) weiter erhöht werden.

Der ausgewiesene ordentliche Reingewinn (mit Neubewertung) reduzierte sich im Vorjahresvergleich von CHF 28.9 Mio. auf CHF 22.3 Mio. Dabei konnte das hervorragende operative Ergebnis den reduzierten Erfolg aus Neubewertung teilweise kompensieren. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 4.6% (Vorjahr 6.5%).

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG		2022	2021	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	27 747	24 749	+12.1%
EBT-Marge	%	55.1	54.0	
Reingewinn	TCHF	19 875	17 684	+12.4%

HOHE DURCHSCHNITTLICHE RESTLAUFZEIT DES VERZINSLICHEN FREMDKAPITALS

Das Eigenkapital erhöhte sich leicht auf CHF 506.7 Mio. (Vorjahr CHF 500.9 Mio.), wobei der positive Effekt aus dem Reingewinn durch die Dividendenausschüttung im Umfang von CHF 16.5 Mio. reduziert wurde. Die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich in der Berichtsperiode von CHF 564.9 Mio. auf CHF 664.9 Mio. Es resultiert eine Eigenkapitalquote von 41.4% (45.0%). Der Loan-to-value (LTV) stieg per Bilanzstichtag auf 54.7% (51.4%).

Das neu aufgenommene verzinsliche Fremdkapital sowie die für die Amortisation auslaufender Festhypotheken notwendigen Mittel wurden vollumfänglich durch die Aufnahme von Geldmarkthypotheken gedeckt. Diese erhöhten sich entsprechend von CHF 145.2 Mio. auf CHF 253.9 Mio. Auf durch Interest Rate Swaps (IRS) abgesicherte Hypotheken entfielen per Ende 2022 wie bereits im Vorjahr CHF 132.4 Mio. Das Volumen der klassischen Festhypotheken reduziert sich von CHF 287.7 Mio. auf CHF 278.9 Mio. Somit waren Ende 2022 immer noch 61.8% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig abgesichert. Aufgrund des hohen Anteils an fest angebundenen Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich der gewichtete durchschnittliche Zinssatz per Stichtag von 0.8% lediglich auf 1.1%, obwohl in der gleichen Zeit die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins von -0.75% auf +1.00% erhöhte. Über das ganze Berichtsjahr bezogen betrug der durchschnittliche Zinssatz 0.8% (0.8%). Die Restlaufzeit reduzierte sich im Berichtsjahr zwar von 8.0 Jahre auf 6.2 Jahre, liegt jedoch immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Des Weiteren konnte eine zusätzliche Bank als neuer Finanzierungspartner gewonnen werden. Dadurch sowie aufgrund der Erweiterung bestehender Limiten konnten im Einklang mit dem angestrebten Portfoliowachstum die Kreditrahmen auf insgesamt CHF 950.0 Mio. erhöht werden.

Die Interest Rate Swaps (IRS) werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Aufgrund der aktuellen Zinssituation per Bilanzstichtag wiesen die IRS einen positiven Wiederbeschaffungswert von CHF 28.8 Mio. (Vorjahr negativer Wiederbeschaffungswert von CHF 5.3 Mio.) auf. Dieser wird unter Anwendung des Wahlrechts gemäss Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

		2022	2021	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 224 795	1 114 043	+9.9%
Eigenkapital	TCHF	506 675	500 942	+1.1%
Eigenkapitalquote	%	41.4	45.0	
Fremdkapital	TCHF	718 120	613 101	+17.1%
Fremdkapitalquote	%	58.6	55.0	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	54.7	51.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	0.8	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.1	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁴	Jahre	6.2	8.0	
Net Gearing ⁵	%	131.0	111.0	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

2 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftsjahres

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

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

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

AKTIENKURS KANN SICH MARKTTREND NICHT ENTZIEHEN

Nachdem sich der Aktienkurs in den beiden Vorjahren marktbedingt um insgesamt 26.7% erhöht hatte, reduzierte er sich in der Berichtsperiode um -17.2% auf CHF 16.10 (Vorjahr CHF 19.45). Unter Berücksichtigung der im April 2022 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie resultierte eine Total Performance von -14.9% (+10.9%). Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2022 ein Volumen von 4.15 Mio. Aktien (3.45 Mio.). Die Börsenkapitalisierung belief sich zum Jahresende auf CHF 484.0 Mio. (CHF 584.7 Mio.).

Per 31. Dezember 2022 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 18.26 pro Aktie (Vorjahr CHF 17.93). Nach latenten Steuern erhöhte sich der NAV leicht von CHF 16.66 auf CHF 16.85. Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie aufgrund der Kursentwicklung mit einem Discount von -4.5% (Vorjahr Prämie von +16.7%) gemessen am NAV nach latenten Steuern.

		2022	2021	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.10	19.45	-17.2%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	484	585	-17.2%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.26	17.93	+1.8%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.85	16.66	+1.1%
Discount/Prämie	%	-4.5	16.7	
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.55	0.55	±0.0%
Payout Ratio ³	%	74.3	57.1	
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	0.74	1.02	-27.5%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.66	0.62	+6.5%

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

2 Geschäftsjahr 2022: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 5. April 2023

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

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

DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG AUCH DIESES JAHR VERRECHNUNGSSTEUERFREI

Der gewichtete Gewinn pro Aktie reduzierte sich aufgrund des tieferen Erfolgs aus Neubewertung von CHF 1.02 im Vorjahr auf CHF 0.74. Ohne Berücksichtigung des Neubewertungserfolgs konnte im Vorjahresvergleich der operative Reingewinn pro Aktie von CHF 0.62 um 6.5% auf CHF 0.66 gesteigert werden.

Aufgrund geplanter Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte sowie des gestiegenen Zinsniveaus beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023, die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2022 bei CHF 0.55 pro Aktie zu belassen. Die Gesellschaft kann die Dividende vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen, wodurch diese verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns, Seite 80). Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Die beantragte Ausschüttung von insgesamt CHF 16.5 Mio. entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 74.3%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertung beträgt die Payout Ratio 83.2%, womit die Dividende auch in diesem Jahr vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann.

ERWEITERTES AKTIONARIAT

Im Jahresverlauf konnte die Anzahl eingetragener Aktionäre weiter erhöht werden. Per Ende der Berichtsperiode waren 1 652 Aktionäre (Vorjahr 1 538) mit 26 219 590 Namenaktien oder 87.2% der ausstehenden Aktien der Fundamenta Real Estate im Aktienregister eingetragen. Davon hielten fünf Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3.0%.

Aufgrund der Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hat der Verwaltungsrat das Aktionariat von Beginn an auf langfristige schweizerische Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versi-

cherungseinrichtungen 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.

WERTEAUSBAU DES PORTFOLIOS

Per Ende des Geschäftsjahres 2022 wies unser Immobilienportfolio einen gesteigerten Bilanzwert von CHF 1 216.4 Mio. aus (31.12.2021: CHF 1 099.1 Mio.). Die Erhöhung ist das Resultat aus dem Erwerb von sechs Bestandsliegenschaften, einem Entwicklungsprojekt, der Fertigstellung und Überführung eines Entwicklungsprojektes in den Bestand sowie aus positiven Neubewertungseffekten im Portfolio.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2022	2021	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 190 020	1 072 700	+10.9%
Liegenschaften	Anzahl	75	68	+7
Ø Marktwert	TCHF	15 867	15 775	+0.6%
Wohneinheiten	Anzahl	2 073	1 970	+103
Wohnfläche	m ²	151 718	144 539	+5.0%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	15 178	14 772	+2.7%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 768	40 260	+6.2%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.6	3.8	
Nettorendite ^{1, 3}	%	2.9	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.6	2.5	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	26 368	26 380	±0.0%
Liegenschaften	Anzahl	1	1	
Ø Bilanzwert	TCHF	26 368	26 380	±0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	50	27	+23
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%
Liegenschaften	Anzahl	76	69	+7
Ø Bilanzwert	TCHF	16 005	15 929	+0.5%
Wohneinheiten	Anzahl	2 123	1 997	+126

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)

NEUZUGÄNGE IN ALLEN BEREICHEN

Unsere Strategie bei fünf der sechs erworbenen Bestandsliegenschaften zielt darauf ab, diese mittel- und langfristig einer Repositionierung zu unterziehen. Es handelt sich um vier Immobilien in der Stadt Zürich und eine in der Agglomeration. Eine Akquisition konnte bereits saniert in den Bestand aufgenommen werden. Dies bespielt auch die grosse Nachfrage nach städtischem und/oder stadtnahem Wohnraum. Bei allen Objekten werden wir von der Ertragskraft sowie dem Entwicklungspotenzial nachhaltig profitieren können.

Nebst den Repositionierungs- und Bestandsobjekten ist ein vielversprechendes Entwicklungsprojekt in Wallisellen neu in unserem Portfolio. Momentan läuft die Entwicklungs- und Projektierungsphase mit dem Ziel der Baueingabe im Herbst 2023 und voraussichtlichem Baubeginn im Jahr 2025.

Unsere seit einigen Jahren erfolgreich angewandte, auf Wertschöpfung fokussierte Nachhaltigkeitsstrategie kam besonders bei der Liegenschaft an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich zum Tragen, welche im Juni 2022 fertiggestellt werden konnte. Das Minergie-zertifizierte Gebäude mit 27 qualitativ hochstehenden Wohnungen widerspiegelt modernes Wohnen mit gelebter Nachhaltigkeit in allen Facetten. Die vollvermietete Liegenschaft steuert ebenfalls zur bestehenden Ertragskraft bei.

UNTERSCHIEDE DIE SICH AUSZAHLEN

Nebst der Erweiterung des Portfolios durch Neuzugänge, Repositionierungen und Sanierungen arbeiten wir auch kontinuierlich am organischen Wachstum unseres Portfolios. Zu unseren strategischen Überlegungen gehören u.a. Berücksichtigungen der demografischen Entwicklung, veränderte Ansprüche an modernes Wohnen, städtebauliche Entwicklungen, Erschliessungsthemen, Nachhaltigkeitskriterien, rechtliche Veränderungen etc. Alle geplanten Massnahmen sind jedoch immer einem bestimmten Ziel untergeordnet: der langfristigen Werterhaltung. Konkret lässt sich dies an ein paar aktuellen Beispielen folgendermassen illustrieren:

Die Liegenschaft Hallwylstrasse in Zürich wird repositioniert. Damit das Gebäude auch längerfristig marktfähig bleibt, werden wir die Wohnungstypen anpassen, was in einer Reduktion der Anzahl Wohnungen resultiert und gleichzeitig zu einer Aufwertung der Wohnqualität führt. Zusätzlich, um den Liegenschaftscharme zu erhalten, wurden Arbeiten zur Erhaltung der Originalfassade projektiert. Somit wird sich das Projekt durch seinen klassischen Jugendstilcharakter ideal in die direkte Nachbarschaft einfügen und zur städtischen Architekturvielfalt beitragen.

Ein weiteres Projekt an optimaler Mikrolage am Feldblumenweg in Zürich werden wir einer Entwicklung unterziehen, damit wir auch hier einer langfristigen Werterhaltung gerecht werden. Die zwei Bestandsliegenschaften wurden in den späten 1940er Jahren erstellt. Ihrem Baujahr geschuldet, genügen dieses Gebäude nicht mehr den heutigen Anforderungen an Sicherheit, Wohnqualität, Nachhaltigkeitsdimensionen und Bausubstanz. Die geplanten Ersatzneubauten werden all diese Themen bedienen und dazu die verfügbar mögliche Wohnfläche optimal ausschöpfen. Somit wird auch der Thematik Verdichtung Rechnung getragen und die Nachfrage nach Wohnraum an dieser attraktiven Lage bedient. Die entsprechenden Bauarbeiten beginnen voraussichtlich im Mai 2023.

Die Liegenschaft an der Talackerstrasse in Glattbrugg soll durch Wohnqualität und nachhaltige Vermietbarkeit punkten. Die Repositionierungsmassnahmen, welche im April 2023 beginnen, beinhalten daher einen Ersatz der bestehenden Ölheizung durch Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer PV-Anlage. Weiter sind der Einbau neuer Fussbodenheizungen, der Ersatz der Fenster mit erhöhtem Schallschutz, zeitgemässe Fassadendämmungen etc. vorgesehen. Durch diese Massnahmen kommen wir dem gesetzten CO₂-Reduktionsziel und dem angestrebten Umwelt-Absenckpfad einen grossen Schritt näher.

Mit dem Gebäude Claragraben in Basel bedienen wir eine weitere Anforderung. Mehr flexiblen Wohnraum in der Stadt. Eine zusätzliche Herausforderung zeigt sich hier durch gesetzliche Veränderungen. Dank unseres vorausschauenden und effizienten Vorgehens konnten wir unsere Bestrebungen nach Schaffung von Mehrwert, ohne auf Wohnqualität zu verzichten, planmässig erreichen. Selbstredend werden insbesondere Nachhaltigkeitskriterien berücksichtigt. Das neue Raumkonzept steht, der Bauentscheid liegt vor und der Start der Arbeiten ist auf September 2023 terminiert.

Dann die Oberdorfstrasse in Dietikon. Auch hier werden unsere Investitionen in einem Mehrwert der Bestandsliegenschaft resultieren. Die Liegenschaft aus den 1950er Jahren an zentraler Lage, mit Wohnungen mit effizienten Grundrissen, verlangt nach erheblichen Sanierungsmassnahmen. Hier stehen energetische Massnahmen und eine Aufwertung der Wohnungen im Vordergrund. Mit den entsprechenden Arbeiten wird im Oktober 2023 begonnen. Obwohl fast 70 Jahre alt, ist das Gebäude nicht denkmalgeschützt, was seine Verwandlung in ein zeitgemässes Wohnobjekt erleichtert.

Eine ähnliche Situation bezüglich zeitgemässer Anforderungen zeigt sich auch bei den Liegenschaften an der Bollenhofstrasse in Dietikon. Die drei Gebäude aus dem Jahre 1967 weisen einen erheblichen Sanierungsbedarf auf. Um allen Anforderungen gerecht zu werden, wurde auf der Basis von Machbarkeitsstudien geprüft, wie hier Wohnraum geschaffen werden kann, der optimal auf die Zukunft ausgerichtet ist. Als Resultat und um das volle Potenzial der zur Verfügung stehenden Wohnfläche auszunutzen, werden wir auf der Bauparcelle zwei Gebäude erstellen, die insgesamt über 400m² mehr Wohnraum verfügen. Der Beginn der Bauarbeiten ist auf Januar 2024 geplant.

Sie sehen. Damit der Bestand im Liegenschaftsportfolio der aktuellen Zeit entspricht und dadurch grösstmöglichen Wert darstellt, bedarf es Herausforderungen zu meistern und durchaus auch kostenintensive Investments zu tätigen. Sanierung ist nicht gleich Sanierung. Es gibt zahlreiches, was individuell für jede Liegenschaft beachtet werden muss. Das Resultat spricht für sich. Die Wohnqualität und Optik werden gesteigert, die Energieeffizienz und technische Ausstattungen verbessert und der Wert der Immobilien ebenfalls.

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltigkeit ist für uns keine Zeiterscheinung. Schon seit Jahren verfolgt unsere Nachhaltigkeitsstrategie das Ziel, eine Wertschöpfung unter Berücksichtigung breit abgestützter Kriterien zu erreichen.

Der Thematik hat unser Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, durch die Verpflichtung eines ausgewiesenen ESG-Experten, der sich auch einer entsprechenden Strategie auf Unternehmensebene widmet, weitere Bedeutung verliehen.

Auf Objektbasis arbeiten wir konsequent an unserer ausgewiesenen Strategie. Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 71 kWh/m² EBF und bei 14 kg CO₂/m² EBF. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (75 kWh/m² EBF bzw. 15 kg CO₂/m² EBF) dar. Die Verbesserungen der Kennwerte sind u.a. darauf zurückzuführen, dass per Ende 2020 drei Liegenschaften mit hohen Energieverbräuchen und fossilen Heizungssystemen verkauft wurden. Ebenso wird durch eine rege Bautätigkeit die Sanierungsrate hoch gehalten und die Bestandsliegenschaften kontinuierlich energetisch optimiert.

VORAUSSCHAUENDE RISIKOBEURTEILUNG & AUSBLICK

Die Ausrichtung und aktive Bewirtschaftung unseres Portfolios zeigt eine solide Ertragskraft, was auch der effektiven Anwendung unserer Strategie geschuldet ist. Dies in einem anspruchsvollen Umfeld mit zahlreichen Risiken, wie eingangs erwähnt. Seien dies ökonomische, finanzielle, operationelle oder strategische. Wir begegnen diesen am Immobilienmarkt mittels eines aktiven, vorausschauenden Risikomanagements.

Ganz gezielt unterziehen wir unseren Immobilienbestand einer ständigen Überwachung über alle Dimensionen. Dadurch können wir entsprechendes Gefahrenpotenzial schnell identifizieren und mittels aktiven Risikomanagements zeitnahe Initiierungen von wirksamen Massnahmen einleiten. Entwicklungen im Bestand aufgrund von Teuerung, Inflation, Lieferengpässen, etc. setzen wir entsprechend den Herausforderungen um, mit dem Hauptfokus, das wirtschaftliche Risiko für unser Portfolio so gering wie möglich zu halten und dadurch eine Marktgängigkeit zu erhalten.

All diese Bestrebungen gehen einher mit der Weiterentwicklung unserer gelebten ganzheitlichen Besteller- und Managementkompetenz, seien diese bereits im Bestand oder Entwicklungen. Dadurch erzielen wir echte Mehrwerte und schaffen die Basis für eine hohe Ertragskontinuität.



Immobilien- portfolio

Liegenschaften	18
Übersicht	24
Bewertungsbericht	25

Liegenschaften

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	-	20	31	2 446
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	1967	-	26	24	1 539
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	-	20	14	1 270
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	-	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2 954
Kilchberg	Schoorenstrasse 37	01.12.2016	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1 212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	-	18	28	1 852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	-	16	30	1 548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2017	-	31	45	2 532
Richterswil	Sydedruckweg 6	01.08.2021	2018	-	13	8	971
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	32	1 699
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2 812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2 663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1 988
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	-	36	11	2 382
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	-	931
Zürich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	-	22	4	629
Zürich	Ekkehardstrasse 18	24.03.2022	1910	N/A ⁴	9	1	537
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24	18.12.2020	1948	-	24	12	1 611
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A ⁴	7	5	545
Zürich	Josefstrasse 182	24.03.2022	1910	N/A ⁴	10	2	632
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	-	27	14	1 850
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
Zürich	Rigistrasse 42	01.09.2022	1953	-	24	5	829
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990/2021	10	4	722
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Vogelsangstrasse 33	07.11.2022	1878	2012	5	-	358
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
ZÜRICH					761	653	54 728

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 N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 446	4 329	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 539	2 624	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 270	1 366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 040	1 816	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 236	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2 997	8 424	AE	Nein
-	-	-	-	41	1 023	2 527	AE	Nein
-	189	354	-	-	1 755	1 318	AE	Nein
-	-	-	-	205	2 057	3 884	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 548	1 147	AE	Nein
-	-	83	-	-	2 615	3 887	AE	Nein
-	-	-	-	-	971	977	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 676	2 751	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 699	2 068	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 812	3 288	AE	Nein
-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
-	-	-	-	20	2 008	5 844	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja ³
-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
-	-	14	-	-	551	565	AE	Nein
107	-	-	75	33	1 826	3 094	AE	Nein
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
-	103	93	63	-	804	680	AE	Nein
-	36	-	49	-	717	264	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 850	1 024	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	Nein
-	-	-	-	-	829	720	AE	Nein
138	-	31	-	-	891	324	AE	Nein
-	-	2	-	-	748	538	AE	Nein
-	-	-	28	-	386	244	AE	Nein
97	-	-	-	-	1 001	382	AE	Nein
591	776	978	291	492	57 855	72 577		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 ⁴	32	-	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199/201/203/205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/ 1911/2020	1979	43	15	3 054
Berikon	Muserfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1 058
Koblenz	Landstrasse 44/46	29.01.2018	2017	-	16	16	841
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.2012	1972	2018	88	95	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4 552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	-	18	17	1 350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	-	50	82	4 772
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	-	52	58	3 400
NORDWESTSCHWEIZ					496	585	35 660
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	-	63	87	5 575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.2016	2013	-	22	36	2 826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	2013	-	28	45	2 706
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	2013	-	30	50	3 440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	1965	2009/2016	28	27	1 767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.2013	2013	-	43	61	3 598
Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.2012	1960	2012	20	21	1 376
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	-	22	32	2 324
Netstal	Kublihoschet 39/39a	01.04.2016	1970	2007/2010	12	13	1 062
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.2011	2012	-	12	18	1 152
Sargans	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.2011	1965	2011	24	20	1 560
Sevelen	Veltur 14a/b/d	01.09.2014	2014	-	42	59	3 223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	-	34	37	2 554
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	-	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	-	22	31	1 938
OSTSCHWEIZ					427	550	36 536
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	73	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.2012	1948	2004-2005	17	5	1 072
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.2012	1973	2012	28	32	2 305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.2019	1965	1993-2008	41	45	2 475
Pieterlen	Ahornweg 12	01.05.2013	2010	-	14	18	1 460
ESPACE MITTELLAND					202	236	10 740
Dagmersellen	Hubermatte 9/11	01.12.2015	1988	-	14	19	1 270
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
ZENTRALSCHWEIZ					124	121	9 638
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					2 010	2 145	147 301

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 Änderung des Raumkonzeptes im Attikageschoss

5 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja ³
218	-	-	-	-	1 855	341	AE	Nein
58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	AE	Nein
428	-	382	270	-	3 719	1 148	AE	Nein
155	-	32	-	8	3 249	2 312	AE	Ja ⁵
-	-	88	-	-	1 146	1 572	AE	Nein
-	-	-	-	-	841	1 738	AE	Nein
-	-	6	-	-	6 576	9 988	AE	Nein
-	-	-	-	67	4 619	8 641	AE	Nein
-	-	-	-	96	1 446	2 128	AE	Nein
-	-	-	-	-	4 772	8 013	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 400	5 500	AE	Nein
859	1 395	952	270	171	39 307	47 707		
-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
792	-	-	-	-	2 559	2 193	AE	Nein
346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 376	1 319	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 324	2 569	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 062	1 789	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 152	1 752	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 560	2 292	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 223	5 968	AE	Nein
363	-	59	-	30	3 006	2 586	AE	Nein
79	-	18	-	-	1 532	2 650	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	Nein
1 765	-	142	-	284	38 727	55 294		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	Nein
354	-	412	-	-	2 386	1 888	AE	Nein
-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
-	-	-	-	37	1 109	1 414	AE	Nein
-	-	-	-	33	2 338	2 827	AE	Nein
-	-	-	-	16	2 491	3 161	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 460	1 760	AE	Nein
513	102	412	282	86	12 135	12 581		
-	-	-	-	57	1 327	2 624	AE	Nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja ³
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
108	427	171	178	57	10 579	17 142		
3 836	2 700	2 655	1 021	1 090	158 602	205 301		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
ZÜRICH					18	8	1 571
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	–	45	–	2 846
NORDWESTSCHWEIZ					45	–	2 846
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					63	8	4 417
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN					2 073	2 153	151 718

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Wallisellen	Opfikonerstrasse 39	11.11.2022	2026/2027	50
ZÜRICH				50
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				50
TOTAL ENTWICKLUNGEN				50
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				2 123

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert

2 AE = Alleineigentum

3 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
220	375	95	946	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
220	375	183	1 606	-	3 955	1 367		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja ³
-	897	463	120	13	4 339	1 209		
220	1 272	646	1 726	13	8 294	2 576		
4 056	3 972	3 301	2 747	1 103	166 896	207 877		

Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
4 292	AE	Nein
4 292		
4 292		
4 292		
212 169		

Übersicht

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2022 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Miettrag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	575 640	761	17 419	3.0%	1.2%
Nordwestschweiz	240 200	496	9 189	3.8%	1.6%
Ostschweiz	182 110	427	8 495	4.7%	2.5%
Espace Mittelland	77 670	202	3 193	4.1%	1.9%
Zentralschweiz	70 090	124	2 491	3.6%	0.6%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN	1 145 710	2 010	40 786	3.6%	1.6%
Zürich	29 820	18	1 157	3.9%	3.2%
Nordwestschweiz	14 490	45	826	5.7%	0.0%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	44 310	63	1 982	4.5%	2.0%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	1 190 020	2 073	42 768	3.6%	1.6%

1 Netto-Soll-Miettrag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 31.12.2022

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2022–31.12.2022)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2022 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	26 368	50
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)	26 368	50

1 Aufgrund des Projektfortschritts wird das Entwicklungsprojekt in Zürich zum Marktwert bilanziert

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2022 in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	1 216 388	2 123

An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 31. Januar 2023

Marktwert der Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 31.12.2022

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 2022 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 75 Bestandsliegenschaften.

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 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 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 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihren geldpolitischen Lagebeurteilungen im Juni, September und Dezember 2022 den SNB-Leitzins um insgesamt 175 Basispunkte erhöht. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekendarfinanzierungen massgeblich gestiegen und der Immobilienmarkt hat sich in eine sensitive Marktphase bewegt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen.

Des Weiteren ziehen der anhaltende Ukraine Krieg sowie die verhängten Sanktionen gegenüber Russland eine erhöhte Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen nach sich. Der Einfluss auf die Immobilienmärkte ausserhalb der direkt betroffenen Region ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungewiss.

Die obigen Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen werden zu Transparenzzwecken im Bewertungsbericht aufgenommen und geben Einblicke in den Marktkontext, unter welchem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können. Wir empfehlen daher eine regelmässige Überprüfung des stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisses.

7 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2022 den Marktwert der 75 Bestandsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'190'020'000
-------------------------------------	--------------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde einhundertneunzig Millionen zwanzig Tausend Schweizer Franken.

8 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

Daniel Macht MRICS
Managing Director

Alain Kunz CAIA
Vice President

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 2022 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.60%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.60%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2023. 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 Mietpreisdatabanken 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 31. Dezember 2022 unterstellt JLL in Jahr zwei eine erhöhte Teuerung von 3.0% pro Jahr. Ab Jahr drei bis Jahr zehn wie auch im Exit-Jahr wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1.0% ausgegangen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Inflation aktuell deutlich erhöht ist und laut den Prognosen noch ein weiteres Jahr erhöht bleiben dürfte. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen 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. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exit-Wert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Büro- und Gewerbeflächen 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 Wiedervermietungszenarien 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 von 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 Exit-Jahr 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 2021 um CHF 117.32 Mio. oder 10.9% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2021 begründet sich einerseits dadurch, dass die Liegenschaft Mutschellenstrasse 65 in Zürich, nach deren Fertigstellung und Bezug, neu den Bestandsliegenschaften zugeteilt wurde und fortan nicht mehr als Entwicklungs-/Neubauprojekt gilt. Daraus ergibt sich ein Wertzuwachs beim Bestandsportfolio in der Höhe von CHF 32.13 Mio. Andererseits gab es im Jahr 2022 sechs Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 74.98 Mio. Die innere Wertveränderung (exkl. Mutschellenstrasse 65, Zürich), welche durch veränderte Zahlungsströme und teilweise neu modellierte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 10.21 Mio.

Der Gesamtwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte hat sich gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2021 um die gesamthaften CHF 26.38 Mio. oder 100% reduziert. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2021 ist auf die Verschiebung der fertiggestellten Liegenschaft Mutschellenstrasse 65 in Zürich von den Entwicklungs-/Neubauprojekten zu den Bestandsliegenschaften (CHF 26.38 Mio. per 31.12.2021) zurückzuführen.

Nachhaltigkeits- bericht

Einleitung	32
Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit	32
Anspruchsgruppen	33
Portfoliostrategie	34
Monitoring	35
Umweltkennzahlen	36
Nachhaltigkeitskennzahlen	36
Absenkpfade CO ₂ - und Energieintensität	37
Ressourcenmanagement und Kreislaufwirtschaft	38
Nachhaltige Bauprojekte	38

Einleitung

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, erachten Nachhaltigkeit als eine übergeordnete Maxime, die als integriertes Selbstverständnis in unserer Geschäftsstrategie und in unserem Handeln zum Ausdruck gebracht wird. Dieses Verständnis fliesst in sämtliche Geschäftsprozesse ein, welche direkt die Fundamenta Real Estate AG oder unseren Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, bei der Ausführung der ihr im Rahmen des Asset Management-Mandates delegierten Aufgaben betreffen. Wir orientieren uns bei der operativen Umsetzung an den geltenden Nachhaltigkeits-Standards und am strukturellen ESG-Ansatz mit den Faktoren Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit).

Unser Asset Manager verpflichtet sich als Unterzeichner der UN PRI (Principles for Responsible Investment), nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiter Transparenz zu schaffen. Im Frühjahr 2022 hat die Fundamenta Group (Schweiz) AG zudem einen ESG Real Estate-Verantwortlichen mit ausgewiesenem Leistungsausweis in die Organisation aufgenommen, um dem Thema Nachhaltigkeit zusätzliche Bedeutung zu verleihen.

Das kontinuierliche Streben nach einer Verbesserung unserer Nachhaltigkeitsleistung wird auch vom Markt wahrgenommen. Der Titel der Fundamenta Real Estate AG wurde mit Wirkung auf den 19. September 2022 in die seit Februar 2021 lancierten SPI ESG / SPI ESG Weighted Indizes der SIX aufgenommen. Als Basis für die Aufnahme in diese Indizes dient das Nachhaltigkeitsrating der unabhängigen Schweizer Ratingagentur Inrate.

Verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit

Eine verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit bildet den Kern der Gesellschaft. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an die Compliance und Ethik und stellen damit die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen sicher. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage und deckt folgende Inhalte ab:

- Einhaltung der Gesetze
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Verbot von Korruption und Bestechung
- Umgang mit vertraulichen Informationen
- Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden
- Verfolgung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie
- Transparente Berichterstattung
- Einhaltung des Verhaltenskodex und anonyme Beschwerde bei Verstössen

Im Weiteren bilden die folgenden beiden internen Richtlinien weitere massgebende Vorgaben:

- Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten der Fundamenta Group (Schweiz) AG
- Richtlinie zu Insiderinformationen¹

Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen informiert.

¹ Richtlinie der Fundamenta Real Estate AG

Anspruchsgruppen

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

Die Landschaft der Anspruchsgruppen ist vielfältig und verändert sich in Abhängigkeit von internen und externen Strukturen sowie im Kontext des Wertschöpfungsprozesses über die Zeit hinweg dynamisch. Als börsenkotierte Aktiengesellschaft stellt insbesondere die Eigentümerschaft und der Finanz- und Kapitalmarkt eine zentrale Anspruchsgruppe dar, die nicht zuletzt mit dem vorliegenden Geschäftsbericht transparent über den Geschäftsgang der Fundamenta Real Estate AG informiert wird.

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, zeichnen uns u.a. dadurch aus, dass das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass sich das FTE (full-time equivalent) innerhalb der Fundamenta Real Estate AG auf 50% beschränkt. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachkompetenz auch durch ihre Persönlichkeit überzeugen und bereit sind, unser Leistungsversprechen aktiv mitzutragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers – unabhängig des Geschlechts, der Nationalität, der religiösen Zugehörigkeit, der sexuellen Orientierung, des Alters oder anderer Eigenschaften – gewährleistet ist.

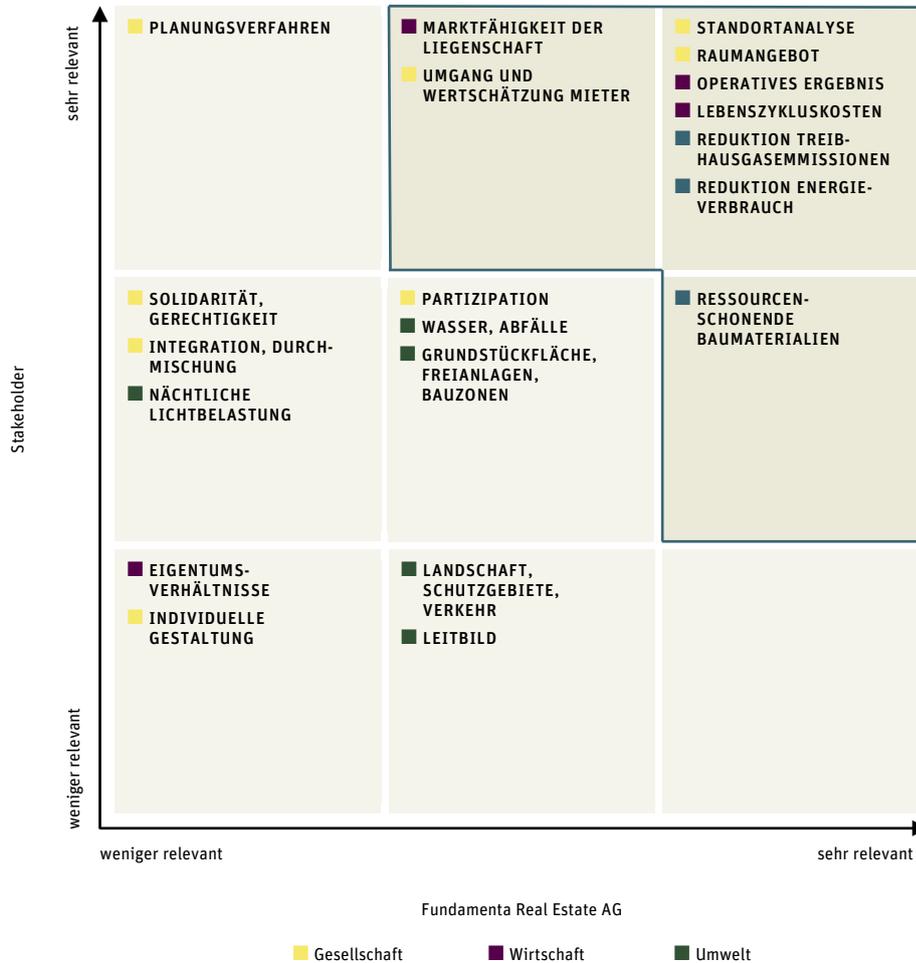
Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements. Das Reglement deckt u.a. folgende Inhalte ab:

- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreien Tagen
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlohnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

Wir sind uns der Wichtigkeit unserer Anspruchsgruppen bewusst. Aus diesem Grund werden wir auch in den kommenden Jahren den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen kontinuierlich pflegen und weiterentwickeln.

PORTFOLIOSTRATEGIE

Basierend auf einer durchgeführten Wesentlichkeitsanalyse definierten wir eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG, welche die relevanten Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bezugnehmend auf die Sicht der externen und internen Stakeholder abdeckt.



Im Rahmen eines ganzheitlichen und aktiven Asset und Investment-Managements fließt die Nachhaltigkeitsstrategie in unsere Analyse- und Entscheidungsprozesse ein. Mit diesem integrativen Ansatz stellen wir sicher, dass die Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich optimiert wird. Die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung dieser Strategie sind an unseren Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, delegiert.

GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrößen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, welche als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfließen.

Als Kunden unserer Produkte und Dienstleistungen kommt der Mieterschaft eine besondere Bedeutung zu. In enger Zusammenarbeit mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen direkten und engen Kontakt zur Mieterschaft. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mieter erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit gewährleistet ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Mieterkommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheiden im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten gute Lösungen zu finden.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Rendite zugunsten der Investoren zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheidungen miteinfließen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die an der am Standort vorliegenden Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT

Aus Sicht des Risikomanagements stehen in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Dabei handelt es sich in erster Linie um transitorische Risiken, die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO₂-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO₂- und Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Monitoring

Wir können bei unseren entsprechenden Aktivitäten auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmaßnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO₂-Absenkpades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen. Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG wurde im Juni 2022 zudem einem freiwilligen Klimaverträglichkeitstest im Rahmen des PACTA 2022 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) unterzogen. Unser Portfolio positionierte sich im Vergleich zu den Peers im ersten Viertel und erfüllt bereits jetzt schon nahezu die Zielwerte des Schweizer Absenkpades «Netto-Null 2050» für das Jahr 2030.

Im Sommer 2021 begannen die Turbulenzen an den Energiemärkten, welche einen spürbaren Anstieg der Energiepreise zur Folge hatten. Spätestens seit der Bekanntgabe der gestiegenen Strompreise in der Grundversorgung für 2023 wurden auch die Mieter mit der neuen Realität konfrontiert. Unser Asset Manager hat bereits in einer frühen Phase die beauftragten Liegenschaftsverwaltungen im Rahmen der regelmässig durchgeführten Koordinationssitzungen über die steigenden Energiepreise informiert. Als begleitende Massnahme wurden die Mieter mit einem Schreiben bedient, welches auf die Energiesparempfehlungen des Bundes verwies und die Möglichkeit zur freiwilligen Erhöhung der Akontobeiträge aufzeigte.

Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und in die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

Umweltkennzahlen

Berechnungs- und Datengrundlage

Wir orientieren uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen an den «Fachinformationen Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Manager Association Schweiz (AMAS).

Bei den Energiebezugsflächen (EBF) verwenden wir effektiv vorliegende Werte (beispielsweise aus dem Gebäudeausweis der Kantone, der Minergie-Gebäudeliste, dem Energienachweis etc.). Für Liegenschaften, bei welchen keine gemessenen Werte vorliegen, werden die EBF aus den vermietbaren Flächen (VMF) und den Multiplikationsfaktoren in Anlehnung an die Real Estate Investment Data Association (REIDA) abgeleitet¹. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 99.3%². Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 204'750m².

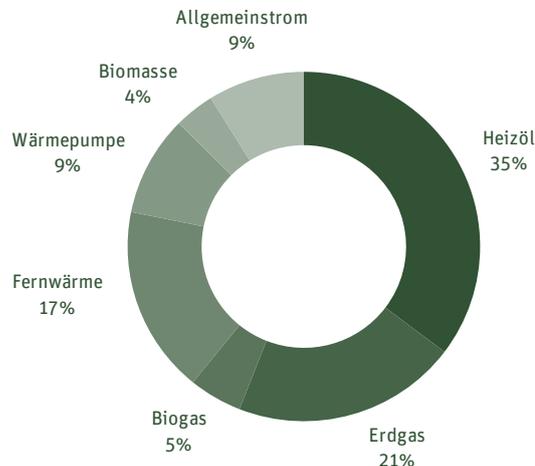
Die Energieverbrauchsdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Rechnungen der Versorgungsunternehmen und den darin enthaltenen Zählerwerten erhoben. Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021. Alle im Jahresbericht publizierten Umweltkennzahlen wurden durch einen externen Experten berechnet, überprüft und plausibilisiert.

Energieverbrauch, Energieträgermix und CO₂-Emissionen

KENNZAHLEN	Einheit	2021
Anzahl Liegenschaften	Stück	67
Energiebezugsfläche	m ²	204 750
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	18.4
CO ₂ -Emissionen absolut	kg	2 824 567
Gesamtenergieverbrauch absolut	kWh	14 324 871
Allgemeinstrom absolut	kWh	1 215 000
Heizöl absolut	kWh	5 056 968
Erdgas absolut	kWh	2 958 615
Biogas absolut	kWh	698 967
Fernwärme absolut	kWh	2 483 095
Strom Wärmepumpe absolut	kWh	1 329 367
Biomasse	kWh	529 188
PV Produktion absolut	kWh	79 101
PV Export absolut	kWh	-25 430
Wasser	m ³	186 179

Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertiggestellten Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode 14'325 MWh. Die kumulierten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 2'825 t, davon 2'153 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biogas, Biomasse) und 671 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO₂-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

Energiemix



¹ Die REIDA-Faktoren lauten wie folgt: Wohnen = 1.3 / Gemischt = 1.2 / Kommerz = 1.1

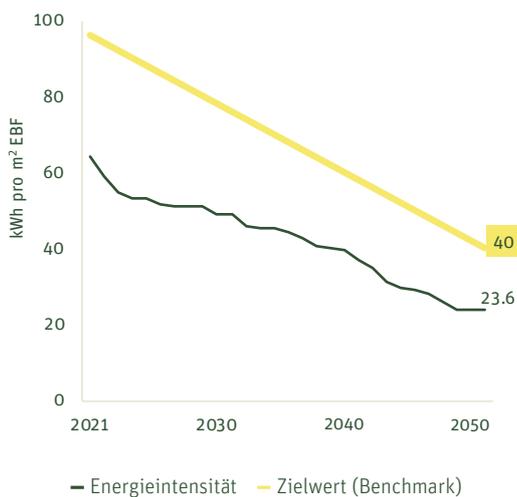
² Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Immobilienspiegel, welche vor dem Stichtag 31.12.2021 gekauft wurden. Der Erstbezug der Liegenschaft Badenerstrasse 79, Zürich erfolgte im Dezember 2021. Die Verbrauchswerte dieser Liegenschaft sind nicht enthalten, was zu einem Abdeckungsgrad von 99.3% führt.

Absenkpfade CO₂- und Energieintensität

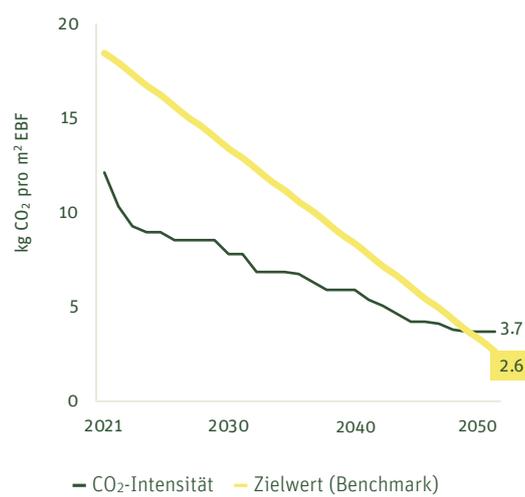
Wir streben bei den CO₂-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO₂-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m² EBF respektive 2.6 kg CO₂/m² EBF vor. Die verbleibenden CO₂-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 71 kWh/m² EBF und bei 14 kg CO₂/m² EBF. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (75 kWh/m² EBF bzw. 15 kg CO₂/m² EBF) dar¹. Ebenso bewegen sich die geplanten Portfoliowerte der Energie- und CO₂-Intensitäten unterhalb der Zielwertgeraden (Benchmark). Die Verbesserungen der Performancezahlen sind u.a. darauf zurückzuführen, dass per Ende 2020 drei Liegenschaften mit hohen Energieverbräuchen und fossilen Heizungssystemen verkauft wurden. Ebenso werden durch eine rege Bautätigkeit die Sanierungsrate hoch gehalten und die Bestandsliegenschaften kontinuierlich energetisch optimiert (vgl. auch «Nachhaltige Bauprojekte»).

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT



¹ Die EBF werden neu mit den REIDA-Flächenrechnungsfaktoren berechnet. In den vorhergehenden Jahren wurden andere Flächenrechnungsfaktoren verwendet. Um die Vergleichbarkeit mit den Vorjahreswerten sicherzustellen, wurden die letztjährigen Intensitäten rückwirkend mit den neuen REIDA-Flächenrechnungsfaktoren korrigiert.

Ressourcenmanagement und Kreislaufwirtschaft

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO₂-Emissionen hoch, sondern auch in der Abfallbewirtschaftung. Um dieser Herausforderung gegenüberzutreten, bedingt es neuer Denkweisen und das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Designphase bis hin zum Reverse Engineering. Die Branche steht hier noch am Anfang. Wir werden uns künftig noch verstärkt diesem Themenbereich widmen und neue Ansätze der Kreislaufwirtschaft in die Projekte einfließen lassen.

Bereits jetzt sind wir bei den Auftragserteilungen an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, dass bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung geachtet wird, unsere natürlichen Ressourcen geschont werden und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien gefördert wird.

Nachhaltige Bauprojekte

Im Geschäftsjahr 2022 konnten wiederum mehrere Bauprojekte erfolgreich realisiert und abgeschlossen werden. Damit stellen wir sicher, dass unsere Nachhaltigkeitsstrategie konsequent umgesetzt wird und insbesondere auch die CO₂-Emissionen reduziert und die Energieeffizienz weiter gesteigert werden.



ZÜRICH, MUTSCHELLENSTRASSE 65

Der Erstbezug der Minergie-zertifizierten Liegenschaft erfolgte im Juni 2022. Im Sinne des verdichteten Bauens konnte die vermietbare Fläche mit dem Ersatzneubau gegenüber dem Altbau verdreifacht werden. Die Energiebezugsfläche (EBF) von 2'490m² wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. In den Sommermonaten wird das Gebäude mit Free Cooling gekühlt. Die abgeführte Wärme aus dem Free Cooling wird über die Erdsonden dem Boden zur Speicherung und zur Regeneration zugeführt. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 31 kWp versorgt die Mieter und die Ladestationen in der Einstellhalle mit Solarstrom direkt vom Dach. Die Grundinstallation für Ladestationen von Elektrofahrzeugen («Power to parking») deckt 100% der Einstellplätze in der Tiefgarage ab und kann bei Bedarf fortlaufend mit Ladestationen nachgerüstet werden. Drei Einstellplätze sind vollständig mit Ladestationen ausgerüstet und in Betrieb.



ZÜRICH, SIHLFELDSTRASSE 141

Auf dem Dach der Liegenschaft wurde im Mai 2022 die neue Luft-Wasser-Wärmepumpe anstelle einer Gasheizung in Betrieb genommen. Die Realisierung dieser Lösung in der innerstädtischen Lage erforderte Kreativität und Innovation. Für die Leitungsführung konnte der bestehende Kamin genutzt werden. Um die statischen Herausforderungen der bestehenden Dachkonstruktion in Holzbauweise zu meistern, konnte für die Installation der Wärmepumpenanlagen der Liftschacht bzw. die Liftüberfahrt als stabilisierendes Element miteinbezogen werden. Im Rahmen der umfassenden Gesamtanierung wurden nebst dem neuen Heizsystem auch energieeffiziente Fenster eingebaut.

ERSATZ VON FOSSILEN HEIZSYSTEMEN

Getreu der definierten Nachhaltigkeitsstrategie und dem CO₂-Absenkpfad konnten mehrere Heizanlagen mit fossilen Energieträgern auf elektrisch betriebene Wärmepumpen und Holzpelletsheizungen umgerüstet werden:

- Muri, Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/21: von Heizöl auf Erdsonden-Wärmepumpe
- Kilchberg, Schoorenstrasse 37: von Heizöl auf Erdsonden-Wärmepumpe
- Wald, Schlüsselwiese 7/9/11/13: von Heizöl auf Holzpellets
- Lyss, Haldenweg 22/24/26/28: von Heizöl auf Holzpellets

Mit der Heizungssanierungen werden neu 187 Wohnungen und ein Restaurantbetrieb – total 16'885m² EBF – mit einer klimafreundlichen Wärmepumpe oder Holzpellets beheizt. Mit dem Ersatz der Heizungsanlage an der Klosterfeldstrasse in Muri konnte bei einer der grössten Liegenschaften im Portfolio der Fundamenta Real Estate AG frühzeitig auf einen nicht-fossilen Heizungsbetrieb gewechselt werden.

AUSBLICK

Der für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG sorgt mit einem proaktiven und umfassenden Baumanagement im Rahmen von Entwicklungsprojekten und mit einer hohen Sanierungsrate dafür, dass die Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert und die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend umgesetzt wird. Es befinden sich wiederum zahlreiche Projekte in der Pipeline, bei welchen eine umfassende Sanierung – eine sogenannte Repositionierung – oder ein Ersatzneubau geplant sind und die in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, was sich weiter positiv auf die Energieeffizienz und die CO₂-Emissionen auswirken wird.



Geschäftsmodell und Organe

Unternehmensstrategie	42
Verwaltungsrat	43
Geschäftsmodell	44
Asset Manager	46

Unternehmensstrategie

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

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

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

ZIELWERTE ≥

WOHNANTEIL

Anteil Wohnnutzung an Gesamtmietsertrag

80%

EIGENKAPITALQUOTE

40%

REINGEWINN PRO NAMENAKTIE

(ohne Neubewertung und Verkauf) in CHF

0.55

AUSSCHÜTTUNG PRO NAMENAKTIE

in CHF

0.55

Verwaltungsrat



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

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt. An der Generalversammlung vom 7. April 2022 wurden sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats für ein weiteres Jahr gewählt.

Geschäftsmodell

ANLAGEFOKUS WOHNEN

Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten von attraktivem und marktfähigem Wohnraum in der Deutschschweiz. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Gesellschaft das Ziel, für ihre Aktionäre unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien einen langfristig orientierten Mehrwert zu erwirtschaften und zu sichern. Die Investitionen sollen sich auf Liegenschaften konzentrieren, welche eine nachhaltige und stabile Mieteinnahmeperspektive, gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenziale aufweisen.

Gegenüber den anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften weist die Fundamenta Real Estate AG seit Jahren die höchste Wohnquote aus. Im Geschäftsjahr 2022 wurden 94% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 40.9 Mio. aus Wohnnutzung erzielt.

NACHFRAGE- ORIENTIERTES PORTFOLIO

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen hat sich die Fundamenta Real Estate AG auf Objekte spezialisiert, für die seit vielen Jahren eine robuste und tendenziell steigende Nachfrage besteht. Aufgrund der statistischen Daten, die für die bestehende und 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 75% des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG besteht aus Mietwohnungen mit maximal drei Zimmern.

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

NETTOMIETE UNTER CHF 2 000

Rund 87% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

**EXPERTISE UND
WERTSCHÖPFUNG
AUS EINER HAND**

Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur hat die Fundamenta Real Estate AG das Asset Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der Fundamenta Group (Schweiz) AG übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG, Zug.

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

ENTSCHÄDIGUNG

Der Asset Manager, Fundamenta Group (Schweiz) AG, erhält für seine Leistungen eine Management Fee von 0.5% (ab 2023 0.4%) des Verkehrswerts. Der Verkehrswert der Immobilien wird auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung zwischen 1.0% und maximal 2.0%, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags. Weitere Leistungen wie das Projektmanagement oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen werden fallweise bzw. projektbezogen entschädigt.

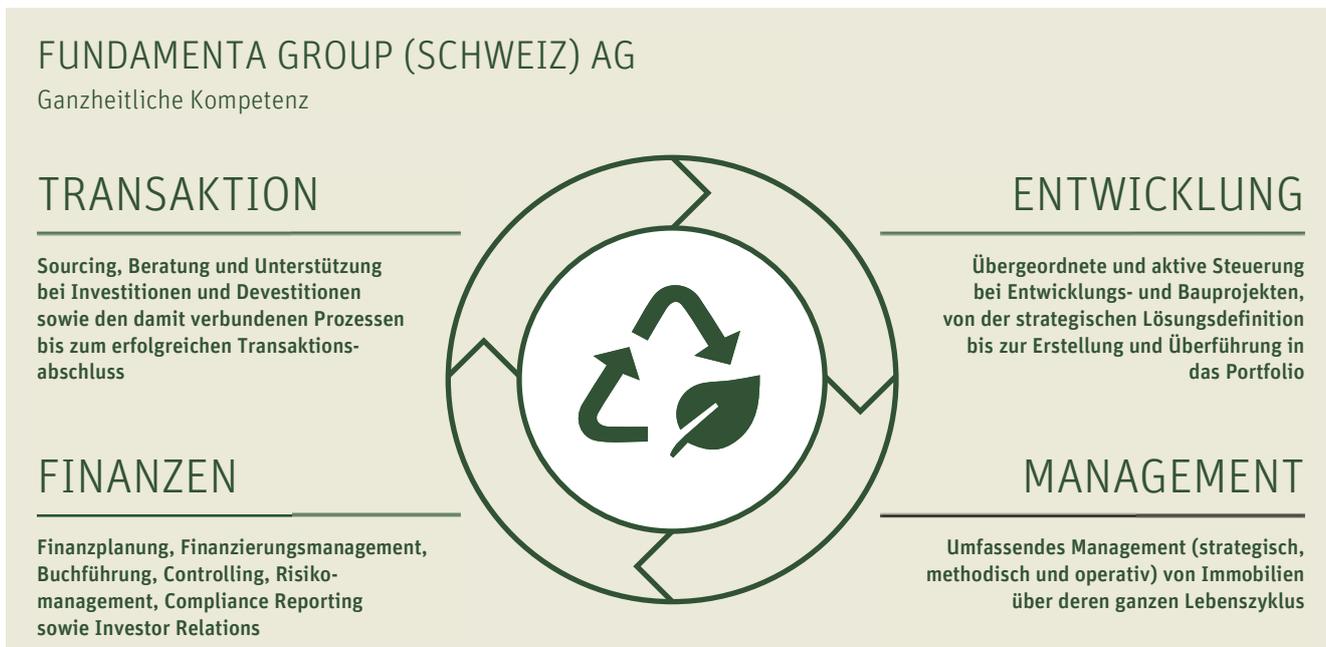
**AKTIVES
PORTFOLIO-
MANAGEMENT**

Das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ist über die ganze Deutschschweiz diversifiziert. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrößen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2022 verteilte sich das Portfolio auf 76 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 1 216 Mio.

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

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

Asset Manager



TRANSAKTION

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

ENTWICKLUNG

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

MANAGEMENT

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

FINANZEN

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

Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist ein unabhängiger Immobilien Asset Manager. Das Unternehmen betreut kollektive Anlagefässer und begleitet institutionelle und private Immobilieneigentümer entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich auf CHF 3 Milliarden.

Finanzbericht

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz	48
Erfolgsrechnung	49
Geldflussrechnung	50
Entwicklung des Eigenkapitals	51
Anhang zur Jahresrechnung	52
Risikomanagement	56
Erläuterungen zur Jahresrechnung	57
Bericht der Revisionsstelle	68

Jahresrechnung gemäss OR

Bilanz	74
Erfolgsrechnung	75
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	76
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	80
Bericht der Revisionsstelle	81

Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		1 347	9 077
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	4 631	3 841
Sonstige Forderungen	1	1 854	1 549
Aktive Rechnungsabgrenzung		245	171
UMLAUFVERMÖGEN		8 076	14 638
Anlageimmobilien	2	1 190 020	1 072 700
Entwicklungen	2,3	26 368	26 380
Aktive latente Ertragssteuern	5	331	325
ANLAGEVERMÖGEN		1 216 719	1 099 405
AKTIVEN		1 224 795	1 114 043
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	616	1 549
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	13 292	8 946
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	8 441	7 502
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 675	810
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		24 024	18 806
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	651 596	555 993
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	42 499	38 302
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		694 095	594 295
FREMDKAPITAL		718 120	613 101
Aktienkapital	11	180 377	180 377
Kapitalreserven	12	145 201	161 736
Gewinnreserven	13	181 097	158 830
EIGENKAPITAL		506 675	500 942
PASSIVEN		1 224 795	1 114 043

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2022	2021
Netto-Ist-Mietertrag	15	40 929	37 221
Andere betriebliche Erträge		109	54
BETRIEBSERTRAG		41 039	37 274
Liegenschaftenaufwand	16	-5 183	-4 991
Verwaltungsaufwand	17	-8 109	-7 534
BETRIEBSAUFWAND		-13 292	-12 525
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	3 864	15 281
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		31 610	40 030
Finanzergebnis	19	-5 151	-4 623
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		26 459	35 407
Ertragssteuern	20	-4 192	-6 464
REINGEWINN		22 267	28 943
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	0.74	1.02
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	21	0.66	0.62

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Reingewinn		22 267	28 943
Veränderungen Forderungen	1	-1 094	811
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		- 74	122
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	- 933	419
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	940	101
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	865	- 271
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	4 192	6 464
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-3 864	-15 281
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		22 300	21 309
Erwerb Anlageimmobilien	2	-77 910	-65 175
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	2	-7 492	-15 144
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-28 043	-11 540
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-113 445	-91 859
Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	4 346	-3 545
Veränderungen Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	95 603	6 159
Kapitalerhöhung inkl. Agio	11, 12	-	88 522
Ausschüttung Dividenden	12, 13	-16 535	-13 779
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		83 415	77 357
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		-7 730	6 807
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		9 077	2 270
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 347	9 077
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		-7 730	6 807

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2020	150 314	112 796	134 145	397 256
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2021				
Kapitalerhöhung	30 063	61 879	-	91 942
Kapitalerhöhungskosten	-	-3 420	-	-3 420
Reingewinn 2021	-	-	28 943	28 943
Ausschüttungen	-	-9 520	-4 259	-13 779
STAND PER 31.12.2021	180 377	161 736	158 830	500 942
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2022				
Reingewinn 2022	-	-	22 267	22 267
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
STAND PER 31.12.2022	180 377	145 201	181 097	506 675

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 unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung auf den Erwerb, den situativen Verkauf (im Falle einer Portfoliobereinigung), die Entwicklung und das Halten von Immobilienanlagen mit Fokus auf attraktiven, marktgängigen Wohnraum. Aufgrund dessen wird eine weitgehende Konjunkturreisistenz der Erträge erwartet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit Fokus Deutschschweiz, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen. 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 Immobilien-Verwaltungsgesellschaften 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 2022 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 2022 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 13. März 2023 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

Die vorliegende Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG 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) sind Liegenschaften mit teilweise mehrjähriger Entwicklungs-, Planungs- oder Bauphase. Bei Entwicklungen besteht weiters die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft. Liegenschaften in Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen 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 Gewerbeliegenschaft 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 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 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

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern zusammen. Laufende Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgebenden Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

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 so weit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Der maximale Gewinnsteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 12% und 22% (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 11% bis 68% (Spekulationszuschläge von bis zu 70% bei kurzfristiger Haltedauer von eins bis fünf Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 60% bzw. 72% bei langfristiger Haltedauer von z.B. 20 bzw. 39 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Gewinnsteuer.

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 mit teilweise mehrjähriger Entwicklungs-, Planungs- oder Bauphase. Bei Entwicklungen besteht weiters die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft. Liegenschaften in Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen 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-Cashflow-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 SARON 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 offenzulegen. 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 zum Bilanzstellungszeitpunkt 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. Zudem beinhaltet der Netto-Ist-Mietertrag Mieteinnahmen aus befristeten Mietverhältnissen bei Entwicklungliegenschaften. Bei Bestandsliegenschaften und Entwicklungen sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTEN- UND VERWALTUNGSaufwand)

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden separat erfasst und als Liegenschaftsunterhalt gezeigt. Wertvermehrnde 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 AG 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 AG 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

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Forderungen gegenüber Dritten	340	345
Mietforderungen	220	168
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	4 071	3 328
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	4 631	3 841
Sonstige Forderungen	1 854	1 549
TOTAL FORDERUNGEN	6 484	5 391

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 310 (Vorjahr TCHF 288) ausgewiesen. Die Zunahme der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Heiz-/Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 60) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind im Wesentlichen sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften im Jahr 2020 aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2022	996 870	75 830	26 380	1099 080
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2022	924 113	73 366	24 247	1021 726
Zugänge	84 956	446	28 043	113 445
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung	54 874	-28 953	-25 922	-
BESTAND PER 31.12.2022	1 063 943	44 860	26 368	1 135 171
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2022	72 757	2 464	2 133	77 354
Aufwertungen	10 177	45	1 575	11 797
Abwertungen	-7 672	- 261	-	-7 933
Umbuchung	6 506	-2 797	-3 708	-
BESTAND PER 31.12.2022	81 767	- 550	-	81 218
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2022	1 145 710	44 310	26 368	1 216 388

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2021	880 460	67 840	43 640	991 940
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2021	816 602	69 600	43 812	930 014
Zugänge	77 942	2 231	11 540	91 712
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung	29 569	1 536	-31 105	-
BESTAND PER 31.12.2021	924 113	73 366	24 247	1 021 726
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2021	63 858	-1 760	- 172	61 926
Aufwertungen	12 574	5 323	4 590	22 487
Abwertungen	-5 960	-1 099	-	-7 060
Umbuchung	2 285	-	-2 285	-
BESTAND PER 31.12.2021	72 757	2 464	2 133	77 354
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2021	996 870	75 830	26 380	1 099 080

Die Fundamenta Real Estate AG investiert in attraktive, marktgängige Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG nach der Discounted-Cashflow-Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestandsobjekte erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

- Adliswil, Zürcherstrasse 28/30/32
- Zürich, Ekkehardstrasse 18
- Zürich, Josefstrasse 28/30/30a
- Zürich, Josefstrasse 182
- Zürich, Rigistrasse 42
- Zürich, Vogelsangstrasse 33

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2022 das Entwicklungsprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich fertiggestellt und planmässig per 1. Juni 2022 bezogen und in den Bestand überführt.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 17–24) 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	31.12.2022	31.12.2021
Zofingen, Riedtalstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	-	22 940
St. Gallen, Zürcherstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	-	10 450
Zürich, Mutschellenstrasse (fertiggestellt 2022; bilanziert zum Marktwert)	29 630	26 380
Wallisellen, Opfikerstrasse 39 (im Bau; bilanziert zum Anschaffungswert)	26 368	-
Transfer zu Anlageimmobilien	-29 630	-33 390
TOTAL ENTWICKLUNGEN	26 368	26 380

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das Entwicklungsprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich per 1. Juni 2022 vollvermietet und planmässig in den Bestand überführt. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ein laufendes Entwicklungsprojekt:

Wallisellen, Opfikerstrasse 39

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikerstrasse 39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung eines Ersatzneubaus mit 50 Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wird derzeit das Baugesuch erarbeitet. Dieses soll voraussichtlich anfangs des 3. Quartals 2023 eingereicht werden.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich 2026/2027 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zum Entwicklungsprojekt sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 17–24) zu entnehmen.

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2022 noch per 31. Dezember 2021 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	331	325
TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN	331	325

Die im Geschäftsjahr aktivierten latenten Steuerguthaben sind auf steuerliche Verlustvorträge, insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der mit der Kapitalerhöhung verbundenen Kosten im Umfang von TCHF 3 420 im Vorjahr zurückzuführen.

6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	187	1 096
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	429	453
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	616	1 549

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

7. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 13 292 (Vorjahr TCHF 8 946) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	12 778	8 272
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	514	674
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	13 292	8 946
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	651 596	555 993
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	651 596	555 993
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	664 888	564 939

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 651 596 (Vorjahr TCHF 555 993) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrundeliegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler sowie der Luzerner, der St. Galler, Zuger und Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmen-

verträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendeten Kennzahlen sind die Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalquote, welche während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten wurden.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung		Verteilung	
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Geldmarkthypotheken	38.2%	253 940	25.7%	145 205
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	19.9%	132 034	23.4%	132 034
Festhypotheken	41.9%	278 914	50.9%	287 700
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	664 888	100.0%	564 939
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	40.2%	267 204	27.3%	154 151
1 bis 5 Jahre	11.3%	75 023	13.8%	77 705
Mehr als 5 Jahre	48.5%	322 662	59.0%	333 084
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	664 888	100.0%	564 939

Die Schweizerische Nationalbank hat seit Juni 2022 im Zuge der Inflationsbekämpfung den Leitzinssatz in drei Schritten von -0.75% auf +1.00% erhöht. Dies führte zu einer generellen Erhöhung der Zinssätze für Fremdkapital. Aufgrund der Umsetzung der Finanzierungsstrategie mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld im Dezember 2021 wurde der Finanzierungsbedarf im Geschäftsjahr 2022 ausschliesslich mit Geldmarkthypotheken abgedeckt. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt per 31. Dezember 2022 bei 1.1% (Vorjahr 0.8%). Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Geschäftsjahr 2022 lag unverändert bei 0.8% (Vorjahr 0.8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt per Bilanzstichtag 6.2 Jahre (Vorjahr 8.0 Jahre).

8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 276	3 600
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 171	2 984
Steuerverbindlichkeiten	994	918
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	8 441	7 502

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme der aufgelaufenen Akontozahlungen korrespondiert mit der Zunahme der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1/ Seite 57). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten u. a. Kapital- und Grundstücksgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten noch nicht fakturierte Akquisitionskosten sowie Abgrenzungen für bereits erfolgte Investitionen in Bestandsliegenschaften. Der übrige Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand beinhaltet periodenbezogene Abgrenzungen, die von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für den Geschäftsbericht und weitere geschätzte Aufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Anlageimmobilien (Akquisitions- und Projektkosten)	718	70
Übriger Liegenschaftenaufwand	615	386
Übriger Verwaltungsaufwand	343	354
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 675	810

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 42 499 (Vorjahr TCHF 38 302) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Anlageimmobilien und der unter OR vorgenommenen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die Wertberichtigungen

der Forderungen und 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 65). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Aktive latente Ertragssteuern werden aktiviert, sofern steuerliche Verlustviträge bestehen. 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.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Latente Steuern Vorjahr	38 302	31 513
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	2 294	4 394
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-1 542	-1 388
Erhöhung aus temporären Differenzen	3 752	3 660
Anpassung latente Ertragssteuern	- 305	123
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	42 499	38 302

11. AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Davor waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2022 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital wurde in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 7. April 2024 um höchstens 30%, d.h. höchstens um CHF 54 113 100.00 durch Ausgabe von höchstens 9 018 850 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist weiters ermächtigt, bei maximal 4 509 425 der 9 018 850 Aktien das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche Aktien für die Übernahme von Unternehmen oder im Fall einer nationalen Platzierung der Aktien verwendet werden.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 31.12.2020	25 052 361	6.00	150 314 166
GESCHÄFTSJAHR 2021			
Ordentliche Kapitalerhöhung per 26.04.2021	5 010 472	6.00	30 062 832
GESAMTKAPITAL 31.12.2021	30 062 833	6.00	180 376 998
GESCHÄFTSJAHR 2022			
Keine Transaktionen	-	-	-
GESAMTKAPITAL 31.12.2022	30 062 833	6.00	180 376 998

Am 26. April 2021 konnte eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei wurde im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital das Aktienkapital auf CHF 180 376 998 (eingeteilt in 30 062 833 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00) erhöht. Die neuen Aktien wurden am 27. April 2021 erstmalig gehandelt.

Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels an der SIX Swiss Exchange wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank 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 Nutziesser 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 7. April 2022 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 13. April 2022 ausbezahlt.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Saldovortrag	161 736	112 796
Ausschüttung	-16 535	-9 520
Agio aus Kapitalerhöhung	-	61 879
Kapitalerhöhungskosten	-	-3 420
TOTAL KAPITALRESERVEN	145 201	161 736

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 6. Juli 2022 – unter Vorbehalt der Einreichung der statutarischen Jahresrechnung 2022 – im Umfang von TCHF 145 201 bestätigt.

13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2022.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Saldovortrag	158 830	134 145
Ausschüttung Dividenden	-	-4 259
Reingewinn	22 267	28 943
TOTAL GEWINNRESERVEN	181 097	158 830

Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND OR	31.12.2022	31.12.2021
in TCHF		
Anlageimmobilien	194 876	170 735
Entwicklungen (zu Marktwerten)	-	2 133
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-42 499	-38 302
Aktive latente Ertragssteuern	331	325
Rückstellungen für umfassende Renovationen	26 224	21 698
Delkrede	393	301
Kapitalerhöhungskosten	-	3 420
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	179 324	160 311
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzgewinn/-verlust laut OR-Abschluss inkl. Gewinnvortrag	1 568	-1 686
TOTAL GEWINNRESERVEN	181 097	158 830

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

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2022 bei CHF 16.10 (Vorjahr CHF 19.45). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.85 (Vorjahr CHF 16.66), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von - 4.5% (Vorjahr Prämie von 16.7%) bewertete.

		31.12.2022	31.12.2021
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	506 675 133	500 942 345
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE	CHF	16.85	16.66

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 4.6% (Vorjahr 6.5%) aus. Diese wird wie folgt berechnet:

		2022	2021
Reingewinn	TCHF	22 267	28 943
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	489 074	447 672
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	4.6%	6.5%

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 40 929 (Vorjahr TCHF 37 221) entfallen TCHF 38 324 (Vorjahr TCHF 34 713) bzw. 93.6% (Vorjahr 93.3%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2 605 (Vorjahr TCHF 2 508) bzw. 6.4% (Vorjahr 6.7%) 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 Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen TCHF 666 (Vorjahr TCHF 952), was einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 1.6% gegenüber dem Vorjahr (2.5%) entsprach.

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 (vgl. Immobilienportfolio Seiten 17-24) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG

in TCHF	2022	2021
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	38 971	35 588
Leerstand Mietwohnungen	-596	-814
Debitorenverluste Mietwohnungen	-50	-61
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	38 324	34 713
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	2 675	2 594
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-70	-138
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-	27
Mietzinsausfälle in Zusammenhang mit COVID-19	-	26
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	2 605	2 508
NETTO-IST-MIETERTRAG	40 929	37 221

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Geschäftsjahr 2022 bzw. im Vorjahr, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER

in Prozent	2022	2021
Aldi Suisse AG	0.5	0.6
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.4	0.4
Lockton Re (Switzerland) GmbH	0.2	-
Permanence AG	0.2	0.2
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2	0.2
Barrio Peruano AG	-	0.2

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2022 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2021, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	2022 in CHF p. M.	2021 in CHF p. M.
1 Jahr	20 959	12 677
2 Jahre	28 435	23 472
3 Jahre	50 537	26 617
4 Jahre	12 847	41 710
5 Jahre	42 072	12 597
Danach	25 818	52 465
	180 668	169 538

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2022

PERIODE	Jahr	in CHF/p. a.	% vom NSM
Unbefristet		40 600 467	94.9%
01.01.2023 - 31.12.2023	1	251 507	0.6%
01.01.2024 - 31.12.2024	2	341 220	0.8%
01.01.2025 - 31.12.2025	3	606 438	1.4%
01.01.2026 - 31.12.2026	4	154 164	0.4%
01.01.2027 - 31.12.2027	5	504 867	1.2%
Danach		309 816	0.7%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		42 768 480	100.0%

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2021

PERIODE	Jahr	in CHF/p. a.	% vom NSM
Unbefristet		38 225 640	94.9%
01.01.2022 - 31.12.2022	1	152 124	0.4%
01.01.2023 - 31.12.2023	2	281 663	0.7%
01.01.2024 - 31.12.2024	3	319 404	0.8%
01.01.2025 - 31.12.2025	4	500 520	1.2%
01.01.2026 - 31.12.2026	5	151 164	0.4%
Danach		629 585	1.6%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		40 260 101	100.0%

16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF -5 183 (Vorjahr TCHF -4 991) und ist gegenüber dem Portfoliowachstum unterproportional um 3.8% angestiegen.

in TCHF	2022	2021
Liegenschaftsunterhalt	-3 382	-3 357
Liegenschaftsverwaltung	-1 645	-1 502
Übriger Liegenschaftenaufwand	-156	-132
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-5 183	-4 991

17. VERWALTUNGS-AUFWAND

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 7.6% auf TCHF –8 109 (Vorjahr TCHF –7 534) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Die Kapitalsteuern haben sich aufgrund der Ausschüttung der Dividende aus Kapitalreserven reduziert. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren, Kosten für die Führung des Aktienregisters sowie Kosten für die Vorprüfung einer strategischen Transaktion enthalten.

in TCHF	2022	2021
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-178	-179
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGS-AUFWAND)	-178	-179
Management Fee	-6 172	-5 457
Aufwand Buchführung	-170	-235
Revisions- und Beratungsaufwand	-186	-195
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-266	-270
Kapitalsteuern	-589	-722
Übriger Verwaltungsaufwand	-548	-475
SONSTIGER VERWALTUNGS-AUFWAND	-7 931	-7 355
TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND	-8 109	-7 534

18. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen, je nach Projektfortschritt, zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Gewinn 2022 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 3 864 (Vorjahr TCHF 15 281). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 57–58) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 25–30 entnommen werden.

in TCHF	2022	2021
Aufwertung	11 797	22 340
Abwertung	-7 933	-7 060
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	3 864	15 281

19. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtsjahr auf TCHF –5 151 (Vorjahr TCHF – 4 623). Der Anstieg resultiert aus dem Portfoliowachstum sowie dem erhöhten Zinsniveau, da die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins von -0.75% auf +1.00% erhöhte. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis 2045 abgeschlossen.

in TCHF	2022	2021
Hypothekarzinsen	-5 098	-4 568
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	-4 992	-4 534
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	-106	-34
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-53	-55
TOTAL FINANZAUFWAND	-5 151	-4 623
TOTAL FINANZERGEBNIS	-5 151	-4 623

20. ERTRAGSSTEUERN

Die laufenden Steuern wurden zu effektiven Steuersätzen berechnet. Die latenten Steuern unterliegen dem Risiko von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze. Einen wesentlichen Einfluss 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 12.2% und 24.3%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.2% (Vorjahr 19.7%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	2022	2021
Laufender Ertragssteueraufwand	-2 721	-2 442
Veränderung latenter Steueraufwand	-1 471	-4 022
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-4 192	-6 464

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 26 459 (Vorjahr TCHF 35 407) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 15.3% (Vorjahr 18.3%). Der Rückgang ist insbesondere auf die Auflösung von Ertragssteuern in Zusammenhang mit Zusatzabschreibungen unter OR aufgrund des Niederstwertprinzips zurückzuführen.

21. REINGEWINN PRO AKTIE

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

ANZAHL AKTIEN		31.12.2022	31.12.2021
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	25 052 361
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	5 010 472
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	Anzahl	30 062 833	30 062 833
DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	Anzahl	30 062 833	28 456 737
REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG	CHF	19 875 004	17 683 888
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	3 863 526	15 280 689
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 471 183	-4 021 526
REINGEWINN	CHF	22 267 346	28 943 050
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.74	1.02
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.66	0.62

WEITERE ANGABEN

22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 132 034), 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	31.12.2022			31.12.2021		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	28 767	-	132 034	-	5 343
TOTAL	132 034	28 767	-	132 034	-	5 343

¹ Zweck: Zinsabsicherung

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. Des Weiteren werden als nahestehende Personen (natürliche oder juristische) betrachtet, welche einen bedeutsamen Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen ausüben können. Als bedeutender Einfluss werden dabei Stimmrechtsanteile von 20% oder mehr verstanden. 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 2022 ist.

in TCHF	2022	2021
Präsident des Verwaltungsrats	80	80
Mitglieder des Verwaltungsrats	169	169
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	7	11
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	256	260
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	10	10
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	10	10
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	266	270
Delegierter – Basislohn	150	150
Delegierter – Sozialleistungen	28	29
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	178	179

An der Generalversammlung vom 7. April 2022 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop wiedergewählt. 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, die abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags ist (1.0% bis max. 2.0%). 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. Der Verwaltungsrat hat an der Sitzung vom 2. März 2021 entschieden, den Managementvertrag vorzeitig mit neuen Konditionen (Managementgebühr 0.4% p. a. ab 2023) um mindestens fünf weitere Jahre zu verlängern. In den Kapiteln «Geschäftsmodell» und «Asset Manager» (Seiten 44–46) wird die Zusammenarbeit detailliert ausgeführt.

25. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 13. März 2023 den Geschäftsbericht 2022 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 2022



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 2022, 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 24 sowie 48 bis 67) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 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.

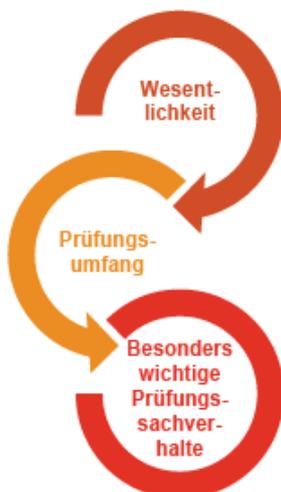
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 5.0 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 Anlageimmobilien

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

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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 5.0 Millionen
Bezugsgrösse	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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2022 ein Liegenschaftensportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 1'190.0 Mio. (rund 97% der Bilanzsumme).</p> <p>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.</p> <p>Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigen Schätzungsexperten mittels Discounted-Cashflow Methode (DCF) ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.</p>	<p>Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontierungssätze, strukturelle Leerstände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), besprochen.</p> <p>Die Bewertungsergebnisse pro Anlageimmobilie 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.</p>

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 Diskontierungsfaktors). 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 52-55), Anhang Ziffer 2 (Seiten 57-58) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 25-30).

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 Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten der Gesellschaft per 31. Dezember 2022 betragen rund CHF 42.5 Mio. und betreffen zu einem überwiegenden Teil latente Steuern auf den Anlageimmobilien. Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten.

Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt, da die Ermittlung der latenten Steuern komplex ist und zudem wesentliche Schätzungen u.a. hinsichtlich der künftigen Haltedauer der Anlageimmobilien beinhaltet. Die Schätzung der Haltedauer ist insbesondere für Anlageimmobilien 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 52-55) und Anhang Ziffer 10 (Seite 60-61).

Unser Prüfungsvorgehen

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 Anlageimmobilien zu beurteilen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, die Jahresrechnung gemäss OR, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2023

Finanzbericht

Jahresrechnung gemäss OR	
Bilanz	74
Erfolgsrechnung	75
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	76
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	80
Bericht der Revisionsstelle	81

Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		1 347	9 077
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 238	3 540
Sonstige Forderungen		1 854	1 549
Aktive Rechnungsabgrenzung		245	171
UMLAUFVERMÖGEN		7 683	14 337
Anlageimmobilien	1	995 144	901 965
Entwicklungen	2	26 368	24 247
ANLAGEVERMÖGEN		1021 512	926 212
AKTIVEN		1 029 195	940 549
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		662	1 690
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	13 292	8 946
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	8 395	7 360
Passive Rechnungsabgrenzung		1 675	810
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		24 024	18 806
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	651 596	555 993
Rückstellungen		26 224	21 698
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		677 820	577 691
Aktienkapital		180 377	180 377
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	145 201	161 736
Übrige Kapitalreserven	5	-	3 420
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Bilanzgewinn/-verlust		1 568	-1 686
EIGENKAPITAL		327 351	344 051
PASSIVEN		1 029 195	940 549

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2022	2021
Netto-Ist-Mietertrag		40 837	37 295
Andere betriebliche Erträge		109	54
BETRIEBSERTRAG		40 947	37 348
Liegenschaftenaufwand	6	-9 709	-9 219
Verwaltungsaufwand		-7 520	-6 812
BETRIEBSAUFWAND		-17 228	-16 031
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	-18 144	-14 430
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		5 575	6 887
Finanzaufwand		-5 151	-4 623
Kapitalerhöhungskosten	5	-	-3 420
REINGEWINN/-VERLUST VOR STEUERN (EBT)		423	-1 156
Direkte Steuern		- 589	-722
REINVERLUST		- 166	-1 878

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 Geldflussrechnung zur Jahresrechnung gemäss Art. 961b OR zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel aus der betrieblichen Tätigkeit von TCHF 22 300 (Vorjahr TCHF 21 309), der Investitionstätigkeit von TCHF –113 445 (Vorjahr TCHF –91 859) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF 83 415 (Vorjahr TCHF 77 357). Die Herleitung dieser Veränderungen ist im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER ersichtlich. Für den Ausweis der zusätzlichen Anforderungen an den Geschäftsbericht für grössere Unternehmen gemäss Art. 961 ff. OR (zusätzliche Angaben mit Anhang und Lagebericht) wird in der vorliegenden Jahresrechnung verzichtet, da diese im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER enthalten und deckungsgleich mit denjenigen gemäss Obligationenrecht sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

1. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in attraktive, marktgängige Wohnimmobilien. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf TCHF 995 144 (Vorjahr TCHF 901 965). 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	31.12.2022	31.12.2021
Saldovortrag	901 965	805 524
Zugänge/Abgänge	111 323	110 871
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	-18 144	-14 430
BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN	995 144	901 965

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	31.12.2022	31.12.2021
Wallisellen, Opfikerstrasse 39 (Entwicklungsprojekt)	26 368	-
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)	-	24 247
TOTAL ENTWICKLUNGEN	26 368	24 247

Im Geschäftsjahr 2022 wurde das folgende Entwicklungsprojekt fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt:
– Zürich, Mutschellenstrasse 65 (Bezug der Wohnungen per Juni 2022)

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	12 778	8 272
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	514	674
TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	13 292	8 946
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	651 596	555 993
TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	651 596	555 993
TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN	664 888	564 939

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 13 292 (Vorjahr TCHF 8 946) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 651 596 (Vorjahr TCHF 555 993) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrundeliegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler sowie der Luzerner, der St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen 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 816 416 (Vorjahr TCHF 675 008). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 664 888 (Vorjahr TCHF 564 939) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 276	3 600
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 171	2 984
Steuerverbindlichkeiten	948	777
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	8 395	7 360

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme korrespondiert mit den in der Berichtsperiode aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen).

5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Saldovortrag	161 736	112 797
Ausschüttung	-16 535	-9 520
Agio aus Kapitalerhöhung	-	58 459
TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	145 201	161 736

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 6. Juli 2022 – unter Vorbehalt der Einreichung der statutarischen Jahresrechnung 2022 – im Umfang von TCHF 145 201 bestätigt.

6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

in TCHF	2022	2021
Liegenschaftsunterhalt	-3 382	-3 357
Liegenschaftsverwaltung	-1 645	-1 502
Renovationen Liegenschaften	-4 526	-4 228
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 156	- 132
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-9 709	-9 219

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF -9 709 (Vorjahr TCHF -9 219) und ist gegenüber dem Portfoliowachstum unterproportional um 5.3% angestiegen.

WEITERE ANGABEN**7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN**

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

8. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2022 keine zusätzlichen Interest Rate Swaps abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden unverändert Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird analog der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2022			31.12.2021		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	28 767	-	132 034	-	5 343
TOTAL	132 034	28 767	-	132 034	-	5 343

¹ Zweck: Zinsabsicherung

9. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2022 folgende bedeutende Aktionäre (≥ 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt.

	Anzahl 31.12.2022	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2021	Namenaktien 2021
EINGETRAGENE AKTIONÄRE	26 219 590	87.2%	26 415 316	87.9%
davon Luzerner Kantonalbank AG	3 399 365	11.3%	3 458 750	11.5%
davon Gastrosocial Pensionskasse	2 026 047	6.7%	2 026 047	6.7%
davon Bernische Lehrerversicherungskasse	1 534 159	5.1%	1 531 141	5.1%
NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE	3 843 243	12.8%	3 647 517	12.1%
TOTAL NAMENAKTIEN	30 062 833	100.0%	30 062 833	100.0%

Per 31. Dezember 2022 waren 1 652 Aktionäre (Vorjahr 1 538) mit einer Aktienquote von 87.2% (Vorjahr 87.9%) 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 66–67) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 107–111) detailliert aufgeführt.

11. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50%-Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr). Somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

12. REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnet aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers AG für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 121 (Vorjahr TCHF 118), das im Jahresabschluss 2022 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung (siehe 2021) als Revisionsdienstleistungen sowie für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2022 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2022	2021
Prüfung der Jahresrechnungen	121	118
Prüfung Kapitalerhöhung / Comfort Letter	-	85
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	121	203
Lex-Koller-Bestätigungen	5	7
TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	5	7
TOTAL REVISIONSHONORARE	126	210
Steuerberatung	53	29
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	53	29
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	178	240

13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat am 13. März 2023 den Geschäftsbericht 2022 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 Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt gegenüber der Generalversammlung vom 5. April 2023, für das Geschäftsjahr 2022 erneut CHF 0.55 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft hat von der ESTV am 19. November 2021 ein Tax Ruling eingeholt. Dabei hat die ESTV bestätigt, dass aufgrund der Berechnungsmethodik der handelsrechtlich ausschüttungsfähigen Reserven eine vollständige Ausschüttung aus den Kapitalreserven, ohne Verrechnungssteuerfolgen, im Einklang mit dem Kreisschreiben 29b der ESTV möglich ist. Somit erfolgt die beantragte Auszahlung 2023 des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 16 535 zu Lasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.55 pro Aktie (Total TCHF 16 535) ebenfalls zu Lasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

VERRECHNUNG ÜBRIGE KAPITALRESERVEN

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Übrige Kapitalreserven	-	3 420 092
Verrechnung mit Bilanzverlust/-gewinn	-	-3 420 092
ÜBRIGE KAPITALRESERVEN	-	-

FORTFÜHRUNG BILANZGEWINN

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Gewinnvortrag aus Vorjahr	1 734 509	192 363
Reinverlust	- 166 039	-1 877 946
BILANZGEWINN/-VERLUST	1 568 469	-1 685 583
Ordentliche Dividende	-	-
Verrechnung übrige Kapitalreserven	-	3 420 092
Vortrag auf neue Rechnung	1 568 469	1 734 509

AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2022	31.12.2021
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	161 735 830	112 796 489
Ausschüttung	-16 534 558	-9 519 897
Agio aus Kapitalerhöhung	-	58 459 238
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG	145 201 272	161 735 830
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	-16 534 558	-16 534 558
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG	128 666 714	145 201 272
AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	16 534 558	16 534 558
ORDENTLICHE DIVIDENDE	-	-
TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN	16 534 558	16 534 558

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 2022



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 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 74 bis 80) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

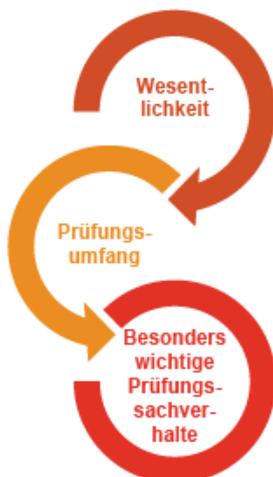
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 3.27 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

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.

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

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 3.27 Millionen
Bezugsgrösse	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.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2022 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 995.1 Mio. (rund 97% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.</p> <p>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.</p> <p>Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien zu beurteilen.</p>

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung gemäss OR, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 PS-CH 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 Bilanzgewinns sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2023

Corporate Governance

Struktur und Aktionariat	86
Kapitalstruktur	87
Verwaltungsrat	89
Geschäftsleitung	97
Managementverträge	98
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	99
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	101
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	102
Revisionsstelle	103
Handelssperrzeiten	105
Informationspolitik	106

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 98).

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 31.12.2022	30 062 833
NOMINALWERT PRO AKTIE	CHF 6.00
BÖRSENKURS PER 31.12.2022	CHF 16.10
BÖRSENKAPITALISIERUNG PER 31.12.2022	CHF 484 011 611
VALORENNUMMER	4 582 551
ISIN	CH0045825517
SYMBOL	FREN

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

per 31. Dezember 2022

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2022 auf der Basis von Offenlegungsmeldungen von Aktionären an die SIX Swiss Exchange AG die folgenden bedeutenden Aktionäre (Beteiligungen \geq 3%) bekannt:

Dieser Corporate-Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2022 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation AG vom 29. Juni 2022 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 7. April 2022.²

¹ Abrufbar unter: www.ser-ag.com > Grundlagen > Gesetze, Reglemente, Bestimmungen > Richtlinie Corporate Governance

² Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch > Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten

NAME DES BEDEUTENDEN AKTIONÄRS	Publikation Offenlegungsmeldung	Anzahl Aktien	Beteiligung in %
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, Schweiz	25.05.2022	1 431 622	4.76
Caisse de Prevoyance de L'Etat de Geneve, Geneve, Schweiz	30.04.2021	1 223 947	4.07
Luzerner Kantonalbank AG, Luzern, Schweiz	30.04.2021	3 782 550	12.58
Fonds Interprofessionnel de Prevoyance, Lausanne, Schweiz	11.12.2018	800 000	3.23
Bernische Lehrerversicherungskasse, Ostermundigen, Schweiz	11.12.2018	1 262 114	5.09
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau, Schweiz	11.12.2018	1 688 373	6.81

Sämtliche während des Berichtsjahres publizierten Offenlegungsmeldungen können auf der Website der SIX Swiss Exchange AG unter dem folgenden Link eingesehen werden: www.ser-ag.com > Grundlagen > Meldungen Marktteilnehmer > Bedeutende Aktionäre.

AKTIONARIAT

per 31. Dezember 2022

Die Streuung der Namenaktien gestaltete sich gemäss dem Aktienbuch der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2022 wie folgt:

	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Namenaktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 1 000 Aktien	650	39.35	333 680	1.11
1 001 bis 10 000 Aktien	828	50.12	2 477 046	8.24
10 001 bis 100 000 Aktien	132	7.99	4 309 557	14.34
100 001 bis 1 000 000 Aktien	37	2.24	9 645 789	32.09
über 1 000 000 Aktien	5	0.30	9 453 518	31.45
TOTAL EINGETRAGENE AKTIEN	1 652	100.00	26 219 590	87.22
Dispobestand			3 843 243	12.78
TOTAL AUSGEBEBENE / KOTIERTE AKTIEN			30 062 833	100.00

KREUZBETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2022 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

Kapitalstruktur

AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Per 31. Dezember 2022 hat die Gesellschaft 30 062 833 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 ausstehend, woraus sich ein Aktienkapital von CHF 180 376 998 ergibt.

KAPITALSTRUKTUR	Total	Nominalwert/ Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2022	CHF 180 376 998	CHF 6.00	30 062 833
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2022	CHF 54 113 100	CHF 6.00	9 018 850

GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL IM BESONDEREN

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2022 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital wurde in einem neuen Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt:

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 7. April 2024 um höchstens CHF 54 113 100.00 zu erhöhen, was 30% des bestehenden Aktienkapitals ausmacht, durch Ausgabe von höchstens 9 018 850 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00. Die Erhöhung kann mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen.
- Der Verwaltungsrat ist weiter ermächtigt, für maximal 4 509 425 dieser bis zu 9 018 850 neuen, voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktientausch oder zur Finanzierung des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Fundamenta Real Estate AG verwendet werden sollen oder im Fall einer nationalen Platzierung der Aktien Fundamenta Real Estate AG.
- Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten (vgl. hierzu auch den Abschnitt «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragungen», Seite 88).

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2022 über kein bedingtes Kapital.

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Im Geschäftsjahr 2021 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 26. April 2021 um CHF 30 062 832 erhöht (5 010 472 Aktien zu nominal CHF 6.00).

AKTIENKAPITAL	Anzahl Namen- aktien	Nominalwert/ Aktie	Gesamtnominalwert
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2020	25 052 361	CHF 6.00	CHF 150 314 166
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2021	30 062 833	CHF 6.00	CHF 180 376 998
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2022	30 062 833	CHF 6.00	CHF 180 376 998
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	8 350 787	CHF 6.00	CHF 50 104 722
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021	-	-	-
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2022	9 018 850	CHF 6.00	CHF 54 113 100

AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2022 CHF 180 376 998, eingeteilt in 30 062 833 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2022 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. Zur Form der Aktien wird auf Art. 4 der Statuten verwiesen.

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 2022 keine eigenen Aktien.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2022 keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND NOMINEE-EINTRAGUNGEN

Die Gesellschaft führt für die Namenaktien ein Aktienbuch, in welchem die Namen bzw. die Firma und Adressen 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 Abs. 1 der Statuten 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 Abs. 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 der Statuten, 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 2022 wurden gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b der Statuten 598 257 Stimmrechte aus Aktieneintragungsgesuchen von Personen im Ausland gemäss BewG abgelehnt. Per 31. Dezember 2022 bestand keine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Meldepflichten im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. a der Statuten. 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.

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Per 31. Dezember 2022 waren keine Wandelanleihen oder Optionen auf Beteiligungsrechte der Fundamenta Real Estate AG ausstehend.

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 96–97). Zusätzlich hat der Verwaltungsrat 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. Er erarbeitet, 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 Assistenzstätigkeit 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, Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Delegierter des Verwaltungsrats seit 2014
- Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater
- 2005–2016 FundStreet AG, Zürich, Asset Management für kollektive Kapitalanlagen
- 2002–2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO, FinTec Start-up 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

- Seit 2006 Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, («VR»)
- Seit 2008 Real Fund Management AG, Zug, Präsident des VR
- Seit 2009 Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des VR
- Seit 2014 Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des VR
- Seit 2019 Real Fund One – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug, Vertreter der Komplementärin
- Seit 2022 MCI Capital Partners AG, Präsident des VR
- 2022–2023 Helvetica Life Investment Foundation, Präsident des Stiftungsrates



FRÉDÉRIC DE BOER (1961)

Lic. oec. HSG, MBA (Business School Insead) / Schweizer Bürger
Vizepräsident des Verwaltungsrats (seit 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 2023 ZETRA AG, Zürich, Gründungspartner
- 2001–2022 ZETRA International AG, Zürich, Gründungspartner
- 1989–2001 Helbling Holding AG, Zürich, Partner
- 1985–1989 Nestlé SA, Vevey, Internal Auditor

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Seit 2001 Global M&A Partners Ltd, Dublin, Co-Chairman
- Seit 2009 Global M&A AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats
- Seit 2011 COTTA Collection AG, Bendorf (FL), Präsident des Verwaltungsrats
- Seit 2016 FdB Holding GmbH, Zug, Präsident des Verwaltungsrats
- Seit 2022 Pallas Kliniken Gruppe AG, Olten, Mitglied des Verwaltungsrates



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 und Präsident des Verwaltungsrats
- 2003–2013 Roefs + Frei Architekten AG, Zug, Partner
- 1998–2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Seit 2003 Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats
- Seit 2020 Zostra AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Seit 2022 Roefs Investment AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats



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. Immobilienreuhänder, Betriebsökonom dipl. Oek. / Schweizer
Bürger / Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

AUSBILDUNG

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

BERUFLICHER HINTERGRUND

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

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Seit 2005 immoSTEG AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats
- Seit 2020 Stoop Immobilien AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats

GESCHÄFTSLEITUNGSFUNKTIONEN UND WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN DER NICHT EXEKUTIVEN VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER

Sämtliche nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats, das heisst weder Frédéric de Boer, noch Niels Roefs, Hadrian Rosenberg oder Herbert Stoop, waren in den drei vergangenen Geschäftsjahren in der Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG tätig. Zudem unterhält keines der nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats wesentliche geschäftliche Beziehungen mit der Fundamenta Real Estate AG.

STATUTARISCHE REGELN ÜBER DIE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN TÄTIGKEITEN DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS

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:

- 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.
- 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 Art. 19d der Statuten.
- Die Ausübung solcher zusätzlichen 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 des Verwaltungsrats 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.

ERSTMALIGE WAHL DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS DURCH DIE GENERERALSAMMLUNG UND AMTSZEITBESCHRÄNKUNGEN

	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 ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023 zur Wiederwahl zur Verfügung. Per 31. Dezember 2022 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008

STATUTARISCHE ABWEICHUNGEN VON GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN

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 des Präsidenten durch die Generalversammlung, selbst. Er kann einen Sekretär bestimmen, der selbst weder Mitglied des Verwaltungsrats noch Aktionär sein muss.

AUFGABENTEILUNG IM VERWALTUNGSRAT

Die Organisationsstruktur ist so ausgelegt, dass der Gesamtverwaltungsrat über sämtliche Geschäfte in seinem Aufgabenbereich entscheidet. Der Verwaltungsrat trifft somit alle wesentlichen und für die Gesellschaft massgebenden Entscheide als Gremium und nimmt seine unübertragbaren Aufgaben als Gesamtorgan wahr (vgl. hierzu auch den Abschnitt «Aufgaben des Gesamtverwaltungsrats», Seite 95).

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). Im Organisationsreglement legt der Verwaltungsrat die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Asset Manager sowie die Delegationsmöglichkeiten von Aufgaben und Verantwortungsbereichen an Dritte verbindlich fest.

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. Der Gesamtverwaltungsrat definiert weiter 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.

AUFGABEN DES PRÄSIDENTEN

Sitzungen des Verwaltungsrates werden grundsätzlich vom Präsidenten einberufen. Soweit der Präsident anwesend ist, hat der Präsident den Vorsitz. Bei Stimmgleichheit hat der Präsident als Vorsitzender der Verwaltungsratssitzung den Stichentscheid. Als Vorsitzender unterzeichnet der Präsident zusammen mit dem Protokollführer das geführte Protokoll der Sitzungen.

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. In seiner Funktion bereitet der Delegierte insbesondere die Geschäfte für den Verwaltungsrat vor und setzt die Entscheide des Verwaltungsrats um.

Die Fundamenta Real Estate AG wird durch den Gesamtverwaltungsrat geführt. In dieser Hinsicht kommen dem Delegierten keine selbständigen Entscheidungsbefugnisse zu. 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 der Delegierte Unterlagen zuhanden des Verwaltungsrats vor und begleitet operativ für das Unternehmen die Tagesgeschäfte gemäss den Vorgaben des Gesamtverwaltungsrats.

Die Struktur mit dem Delegiertenmodell wurde im Sinne einer effizienten und kostenbewussten Struktur gewählt (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» sowie «Geschäftsleitung», Seite 96).

AUFGABEN DES VIZEPRÄSIDENTEN UND WEITERER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat hat zur besseren Umsetzung der Corporate Governance Richtlinien mit Beschluss vom 7. Februar 2020 Frédéric de Boer zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt. Die angepasste Organisationsstruktur bezweckt eine ausgewogenere Führungsstruktur, insbesondere weil der Präsident gleichzeitig als Delegierter tätig ist.

Der Vizepräsident vertritt den Verwaltungsratspräsidenten bei dessen Verhinderung. Ausserdem beurteilt der Vizepräsident jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern, aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten resp. des Delegierten, die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident und Delegierter, und erarbeitet, wenn nötig, Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten respektive Delegierten zum Entscheid vor.

ZUKÜNFTIGE ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG GEMÄSS VORGABEN NACH ART. 734F OR

Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 mit den neuen gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gemäss Art. 734f OR befasst. Die Fundamenta Real Estate AG, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert sind, muss erstmals für die Berichtsperiode 2026 beziehungsweise Berichtsperiode 2031 - sofern nicht jedes Geschlecht zu mindestens 30% im Verwaltungsrat respektive zu mindestens 20% in der Geschäftsleitung vertreten ist - die Gründe für das Nichterreichen des jeweiligen Richtwertes angeben und die Massnahmen zur Förderung des weniger stark vertretenen Geschlechts nennen.

EVALUATIONSPROZESS GEEIGNETER KANDIDATINNE ZUR WAHL IN DEN VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat begrüsst die explizite Förderung von Frauen in Führungspositionen. Die künftige Zusammensetzung des Verwaltungsrats wird aktuell in einem Findungsgremium erarbeitet. Der Verwaltungsrat möchte innert nützlicher Frist der Generalversammlung geeignete Kandidatinnen für die Wahl in den Verwaltungsrat vorschlagen können. Es ist dem Verwaltungsrat ein Anliegen, Kandidatinnen zu finden, die das gesetzte Anforderungsprofil bezüglich Erfahrung und Kompetenz und in Ergänzung zu den bestehenden Verwaltungsräten optimal abdecken. Der Verwaltungsrat möchte bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2024 Vorschläge unterbreiten.

AUSSCHÜSSE DES VERWALTUNGSRATS

Abgesehen vom ständigen Vergütungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt «Vergütungsausschuss») und Prüfungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt «Prüfungsausschuss»), bearbeitet der Verwaltungsrat alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässig stattfindenden Sitzungen.

VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS

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 den Vergütungen für die 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 7. April 2022 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg erneut in den Vergütungsausschuss der Fundamenta Real Estate AG gewählt.

ZUSAMMENSETZUNG DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERAL- VERSAMMLUNG

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

An der Generalversammlung vom 7. April 2022 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg erneut in den Vergütungsausschuss der Fundamenta Real Estate AG gewählt.

PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Der Verwaltungsrat hat mit der Überarbeitung des Organisationsreglements per 1. Juli 2020 einen Prüfungsausschuss (Audit Komitee) eingeführt. Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses muss über vertiefte Kenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen verfügen.

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Aufsichtsfunktion, insbesondere im Hinblick auf die Vollständigkeit und Korrektheit der Finanzbuchhaltung und des Jahresabschlusses, die Einhaltung der diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften sowie die Beurteilung der externen Revisionsstelle, des externen Asset Managers und des externen Schätzungs-experten. Er beurteilt die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Finanzberichterstattung und des internen Kontrollsystems und ist für die allgemeine Überwachung der Geschäftsrisiken verantwortlich. Er stellt sicher, dass zwischen dem externen Asset Manager, dem externen Schätzungs-experten und der externen Revisionsstelle eine fortlaufende, effiziente und produktive Kommunikation über finanzielle Angelegenheiten und den Geschäftsgang besteht.

ZUSAMMENSETZUNG DES PRÜFUNGS-AUSSCHUSSES

Der Prüfungsausschuss besteht aus den Verwaltungsratsmitgliedern Frédéric de Boer (Vorsitz), Hadrian Rosenberg, Niels Roefs und Herbert Stoop. Alle Mitglieder wurden erstmals per 18. Mai 2020 gewählt. Die Wahl erfolgte durch den Gesamtverwaltungsrat.

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. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist, wobei für öffentlich zu beurkundende Feststellungsbeschlüsse die Anwesenheit eines einzelnen Mitgliedes der Verwaltungsrates genügt. Im Falle von Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Die Geschäftsführer des Asset Managers nehmen jeweils an den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme teil. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen, was im Geschäftsjahr 2022 allerdings nicht der Fall war.

Im Geschäftsjahr 2022 hielt der Verwaltungsrat vier ordentliche Sitzungen ab. Die Schwerpunkte dieser Sitzungen waren 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, Organisation und Corporate Governance, Anlage- und Geschäftsreglemente, Arbeiten der Verwaltungsrats-Ausschüsse, Risikomanagement, Compliance und Audit (Risikobeurteilung, Compliance, Audit), Aktionäre, Aktienregister und Aktienkursentwicklung (bedeutende Aktionäre, Veränderungen, Aktienregister, Kursentwicklung) sowie Presse und Kommunikation (Publikationen, Medienmitteilungen). Der Verwaltungsrat tagte acht Mal, um Neuinvestitionen, Sanierungsmassnahmen und Repositionierungen zu beurteilen. Zudem hielt der Verwaltungsrat, unter Ausschluss des Präsidenten respektive Delegierten, eine Sitzung ab, um die Organisationsstruktur (Doppelfunktion) zu überprüfen und zu beurteilen.

Beratungen des Vergütungsausschusses finden je nach Bedarf statt, primär zur Vorbereitung des Vorschlags betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Im Geschäftsjahr 2022 tagte der Vergütungsausschuss ein Mal. Die Sitzungsdauer betrug eine Stunde.

Beratungen des Prüfungsausschusses finden je nach Bedarf statt. Im Geschäftsjahr 2022 tagte der Prüfungsausschuss zwei Mal. Die Sitzungsdauer betrug jeweils eine Stunde und 30 Minuten. Zudem nimmt die Revisionsstelle zweimal pro Jahr an den Verwaltungsratssitzungen teil. Einerseits, um

dem Prüfungsausschuss den Audit-Plan für das laufende Geschäftsjahr vorzustellen und ihn zu diskutieren. Andererseits, um die konkreten Prüfungsergebnisse (ausführliche Berichterstattung) zu erläutern.

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 Lenkungenfunktionen. Dabei übernimmt der Verwaltungsrat sowohl die nicht übertragbaren Kompetenzen und Verantwortungen gemäss Art. 716a OR als auch die Aufgaben gemäss Art. 16 der 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 Zeichnungsbeziehung;
- 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 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 darauffolgende 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 DER GESCHÄFTSLEITUNG

Das vom Verwaltungsrat in Kraft gesetzte Organisationsreglement vom 1. Juli 2020 delegiert die Geschäftsführung 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 107–111).

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 die 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 97) 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 Abschlüsse und Änderungen von Liegenschaftsverwaltungsverträgen.

Mit dem Asset Management wurde der Asset Manager beauftragt (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», Seite 98), wobei die Überwachung des Asset Managers vom Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert wurde. Der Asset Manager übt keine Geschäftsleitungstätigkeit aus.

INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE

Da die Geschäftsleitung von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter des Verwaltungsrats wahrgenommen wird, ist ein direkter Austausch zwischen dem Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung 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 gefällt. Zudem hält der Verwaltungsrat, unter Ausschluss des Präsidenten respektive Delegierten, jährlich eine Sitzung ab, um die Organisationsstruktur (Doppelfunktion) zu überprüfen und zu beurteilen.

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 für eine wirksame und effiziente Geschäftsführung verantwortlich, indem er Massnahmen trifft zur Erreichung der geschäftspolitischen Ziele und zum Umgang mit potenziellen Risiken, welche die Zielerreichung gefährden, sowie für die Einhaltung der anwendbaren Normen durch ein funktionierendes internes Informationssystem. Der Verwaltungsrat legt mindestens einmal jährlich darüber Rechenschaft ab, ob die für ihn und die Gesellschaft anwendbaren Compliance-Grundsätze hinreichend bekannt sind und ob 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 regelmässigen schriftlichen Berichten 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 89 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

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. Die Ausübung solcher zusätzlichen Tätigkeiten darf das betreffende Mitglied in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft oder anderen Gesellschaften der Unternehmensgruppe nicht beeinträchtigen.

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 Art. 19d der Statuten.

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 / Art. 716b Abs. 2 OR mit der Vermögensverwaltung der Fundamenta Real Estate AG beauftragt, wobei der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG die jeweiligen Investitions- und Desinvestitionsentscheide 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 / Art. 716b Abs. 2 OR).

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 Verwaltungsrat hat an der Sitzung vom 2. März 2021 entschieden, den Management-Vertrag nach Ablauf des bis am 31. Dezember 2022 gültigen Vertrags mit neuen Konditionen um mindestens fünf weitere Jahre zu verlängern.

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, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG, auszubauen. Zu den Aufgaben gehört insbesondere die Unterstützung der Gesellschaft bei:

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 für 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 Businessplänen, Budgetierung und Überwachung;

- der Steuerung, Koordination und Überwachung von externen Dienstleistern;
- der Evaluation, Strukturierung und Verhandlung von Finanzierungslösungen und Refinanzierungen;
- der Vorbereitung der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit;
- der Selektion und Mandatierung der Liegenschaftsverwaltung;
- der Buchführung der Gesellschaft gemäss deren Instruktionen und
- der Identifikation, der Evaluation und des Transaktionsmanagements möglicher Investitions- und Devestitionsmöglichkeiten zuhanden 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, Bauherrentreuehand) 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 46 des Geschäftsberichts).

ENTSCHÄDIGUNG DES ASSET MANAGERS

Für das Asset Management wird die Fundamenta Group (Schweiz) AG mit einer Management Fee von 0.5% (0.4% p. a. ab 2023 aufgrund des verlängerten Managementvertrags), 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 1.0% und 2.0% 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 den Vergütungen für die 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 zwei Mal 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 107–111 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. Risikomanagement, Legal & Compliance) und die Einsitznahme in Gremien und Ausschüssen berücksichtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für ihre Tätigkeit im Berichtsjahr 2022 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. Eine Übersicht über die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats der Gesellschaft befindet sich auf den Seiten 107–111 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 107–111 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) verwiesen.

Im Übrigen bestehen keine Beteiligungsrechte oder Optionsrechte der Verwaltungsratsmitglieder 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:

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 und 4 der Statuten regelt die Grundsätze für die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten und lautet wie folgt:

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 zuteilten 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 substantziellen Umstrukturierungen oder bei bestimmten Arten der Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten, oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z.B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen nicht unter diese Regelung.

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:

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

2022 keinen Gebrauch gemacht. Sodann wurde im Berichtsjahr 2022 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:

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:

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. 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 2022 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 2022 vgl. Seiten 107–111 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.

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 88) sowie auf die Art. 12 und 12a der Statuten im Zusammenhang mit der Vertretung an der Generalversammlung und der 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 16.00 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

Per Abschluss des Berichtsjahres 2022 sehen die Statuten der Gesellschaft keine statutarischen Quoren vor, die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht eine zwingende Vorschrift des Gesetzes oder anderslautende Bestimmungen der Statuten entgegenstehen, mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

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 geregelt.

Für die Einladung zur Generalversammlung und die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands bestimmt Art. 10 der Statuten wie folgt:

- 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.
- Ein oder mehrere Aktionäre, welche zusammen mindestens 10% des Aktienkapitals oder Aktien im Nominalwert 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.
- Bei der Einberufung zur ordentlichen Generalversammlung ist zu erwähnen, dass der Geschäftsbericht sowie der Revisionsbericht und der Vergütungsbericht samt Prüfungsbericht am Sitz der Gesellschaft zur Einsichtnahme durch die Aktionäre aufliegen.

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

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 5. April 2023 hat der Verwaltungsrat den Donnerstag, 23. März 2023 als Stichtag für die Eintragung in das Aktienbuch bezeichnet. Im Übrigen wird für die Eintragung der Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG in das Aktienbuch auf die Art. 5 und 6 der Statuten verwiesen.

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 2022 bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder anderer Kamermitglieder der Fundamenta Real Estate AG.

Revisionsstelle

DAUER DES REVISIONSMANDATS UND AMTSANTRITT 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 7. April 2022 wiedergewählt.

Die Revisionsstelle wird jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahres bestellt (Art. 19 Abs. 1 und 3 der Statuten). Eine Abberufung der Revisionsstelle ist nur aus wichtigen Gründen möglich (Art. 730a Abs. 4 OR). Die Statuten sehen keine Amtszeitbeschränkung vor.

Als leitender Revisor amtiert Raffael Simone, Partner und diplomierter Wirtschaftsprüfer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2021 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 Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers AG für das Geschäftsjahr 2022 mit einem Honorar für die ordentliche Revision von TCHF 121, das im Jahresabschluss 2022 berücksichtigt wurde. Das Honorar für die Kapitalerhöhung von TCHF 85 im Vorjahr wurde ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Revisionsmandat vergütet. 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 2022 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2022	2021
Prüfung der Jahresrechnungen	121	118
Prüfung Kapitalerhöhung/Comfort Letter	-	85
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	121	203
Lex-Koller-Bestätigungen	5	7
TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	5	7
TOTAL REVISIONSHONORARE	126	210
Steuerberatung	53	29
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	53	29
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	178	240

INFORMATIONSTRUMENTE DER EXTERNEN REVISION

Der Verwaltungsrat, mit Unterstützung des Prüfungsausschusses, beurteilt die Leistung der Revisionsstelle jährlich anlässlich der Beschlussfassung über den Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend Wahl der Revisionsstelle.

Der Verwaltungsrat beurteilt mittels seines Prüfungsausschusses (Audit Komitees) 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 externen Revisionsstelle. In Bezug auf die Unabhängigkeit der Revisionsstelle überprüft der Prüfungsausschuss insbesondere das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den zusätzlich von der Revisionsstelle erbrachten Dienstleistungen. Der Prüfungsausschuss steht zudem in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisionsarbeiten und der Besprechung der resultierenden Ergebnisse.

Für das Geschäftsjahr 2022 haben die Revisoren rund drei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für die Beurteilung des internen Kontrollsystems («IKS»), für die Prüfung des Vergütungsberichts sowie für die Durchsicht des Geschäftsberichts benötigt.

Der Verwaltungsrat und der Prüfungsausschuss haben den Prüfungsplan sowie die Prüfungsergebnisse (ausführliche Berichterstattung) und das IKS für das Geschäftsjahr 2022 im Rahmen von zwei ordentlichen Verwaltungsrats-sitzungen (Sitzungen vom 21. November 2022 und vom 2. März 2023) 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 IKS sowie über die Durchführung und das Ergebnis der Revision vor.

Für das Berichtsjahr 2022 ist der Verwaltungsrat und der Prüfungsausschuss zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

Handelssperrzeiten

GENERELLE HANDELSPERRZEITEN (BLACKOUT PERIODEN)

Während fixen gesperrten Zeiten bestehen Handelsbeschränkungen für dauerhafte und temporäre Insider.

Fixe gesperrte Zeiten sind Zeiträume, die am ersten Tag nach dem Ende der Berichtsperiode der Jahresergebnisse (1. Januar) und Halbjahresergebnisse (1. Juli) beginnen und jeweils am Schluss des ersten Börsentags nach der öffentlichen Bekanntgabe der Ergebnisse der Berichtsperiode enden.

ADRESSATEN UND UMFANG

Dauerhafte Insider (d.h., u.a. Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie Senior Manager)¹ sowie temporäre Insider (d.h. Personen mit vorübergehendem Besitz oder Zugang zu Insiderinformationen)² und Mitarbeitende der Gesellschaft und ihrer etwaigen zukünftigen Tochtergesellschaften («Gruppe») bzw. der Fundamenta Group (Schweiz) AG («Asset Manager»), die bei der Ausstellung oder der Vorbereitung des Jahres- oder Halbjahresberichts mitwirken, oder diesbezüglich substanzielles Wissen haben, dürfen während fixer gesperrter Zeiten nicht mit Effekten handeln.

Um versehentliche Verletzungen der vorliegenden Vorschriften oder von Art. 142 FinfraG zu vermeiden, muss jedes Mitglied des Verwaltungsrats, jedes Mitglied der Geschäftsleitung und jeder Mitarbeitende der Gruppe bzw. des Asset Managers, der einen Vermögensverwalter hat, diesen dahingehend instruieren, dass kein Handel mit den Aktien der Fundamenta Real Estate AG («Effekten») erfolgen soll, ohne dass er oder sie vorgängig konsultiert wurde und der Vermögensverwalter explizite Instruktionen bezüglich dem Handel erhalten hat.

Diese Regel gilt für den Handel mit Effekten, unabhängig davon, ob dem Vermögensverwalter ein diskretionäres Mandat erteilt wurde oder nicht und unabhängig davon, ob die Vermögenswerte des betreffenden Mitglieds des Verwaltungsrats, Mitglieds der Geschäftsleitung oder Angestellten der Gruppe bzw. des Asset Managers aktiv oder passiv verwaltet werden.

ZULÄSSIGER HANDEL

Ein dauerhafter Insider oder temporärer Insider darf ausserhalb der fixen gesperrten Zeiten mit Effekten handeln, jedoch nur falls er oder sie keine Insiderinformationen in Bezug auf die Effekten hat.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrats und jedes Mitglied der Geschäftsleitung muss sich vor dem Handeln von Effekten mit dem Delegierten des Verwaltungsrats in Verbindung setzen, um sicherzustellen, dass er oder sie von der Öffentlichkeit bzw. Personen ausserhalb der Gesellschaft nicht als Insider wahrgenommen wird.

¹ **«dauerhafte Insider»** sind Personen, die als Teil ihres Aufgabengebiets regelmässigen Zugang zu Insiderinformationen haben, d.h. unter anderem Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, Senior Manager, Leiter der Rechtsabteilung, Investor Relations, Corporate Communications, Business Development und Hilfspersonal, insbesondere Assistenten der vorgenannten Insider, sofern das Hilfspersonal Zugang zu den Insiderinformationen erlangen kann, wie z.B. durch Entgegennahme und Öffnung der Post, Prüfung des E-Mail-Eingangs, Bearbeitung vertraulicher Korrespondenz, etc. Als dauerhafte Insider gelten insbesondere auch diejenigen Mitarbeitende des Asset Managers, die in die Verwaltung des Immobilienportfolios der Gesellschaft involviert sind.

² Ein **«temporärer Insider»** ist eine Person, die ungeachtet ihrer Position kein dauerhafter Insider ist, jedoch zumindest vorübergehend Insiderinformationen besitzt oder Zugang dazu hat (z.B. involvierte Personen im Rahmen eines Projekts).

Informationspolitik

Die Fundamenta Real Estate AG publiziert sowohl einen Halbjahres- als auch einen Jahresbericht auf ihrer Website (www.fundamentarealestate.ch > Investoren > Agenda & Berichterstattung). Die starke Verbreitung elektronischer Medien erlaubt es, die Rechnungslegung allen interessierten Kreisen - und somit nicht nur institutionellen Investoren, sondern auch bei Privatkunden - im Rahmen einer Online-Berichterstattung elektronisch zur Verfügung zu stellen.

Die Publikation des Jahresberichts auf einer elektronischen Plattform ermöglicht der Gesellschaft eine zeitgerechte Darstellung und Zusammenfassung der relevanten Informationen. Dabei werden die regulatorisch geforderten Inhalte von den Hintergrundinformationen zum Jahresgeschäft getrennt. Der klassische Jahresbericht wird 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, entsprechend dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Zudem publiziert die Gesellschaft jährlich einen Kurzbericht unter dem Titel «KOMPAKT», der in gedruckter Form und auch in französischer Fassung 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 Website der Fundamenta Real Estate AG unter: www.fundamentarealestate.ch > Investoren > Medien > Ad hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR publiziert und erscheinen auch auf der Meldeplattform der SIX Exchange Regulation unter www.ser-ag.com > Grundlagen > Meldungen Marktteilnehmer).

Des Weiteren können sich Interessierte für Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Mitteilungen unter www.fundamentarealestate.ch > Kontakt > Registrierung Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Mitteilungen registrieren.

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 und im nachstehenden Abschnitt Kontaktadressen.

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:
Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
info@fundamentarealestate.ch
+41 41 444 22 22

AGENDA

Publikation Jahresabschluss 2022	15. März 2023
Medien- und Analystenkonferenz (online)	15. März 2023
Generalversammlung 2023	5. April 2023
Publikation Halbjahresbericht 2023	5. September 2023

Vergütungs- bericht

Vergütungsbericht 2022
Bericht der Revisionsstelle

108
112

Vergütungsbericht 2022

Für das Berichtsjahr 2022 erstellt der Verwaltungsrat auf Basis der «Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» («VegüV») den nachfolgenden Vergütungsbericht. Die VegüV wurde mit Wirkung auf den 1. Januar 2023 durch Bestimmungen im revidierten Aktienrecht (Art. 732 ff. OR) abgelöst. Für das Berichtsjahr 2022 waren noch die Bestimmungen der VegüV in Kraft, weshalb der vorliegende Vergütungsbericht sowohl die bisherigen als auch die neuen Bestimmungen gemäss OR berücksichtigt. Die Aufstellung der Vergütungen in diesem Vergütungsbericht wurden gemäss Art. 17 VegüV von der Revisionsstelle geprüft.

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 99–100).

VERGÜTUNGEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

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

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT

01.01.–31.12. MIT VORJAHRES- VERGLEICH (IN TCHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		AHV, IV, EO, ALV Beiträge Arbeitgeber		Sonstige Vergütungs- kategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrats	80	80	5	9	9	9	94	98
Frédéric de Boer Vizepräsident des Verwaltungsrats	40	40	–	–	–	–	40	40
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	–	–	–	–	40	40
Hadrian Rosenberg Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	3	3	–	–	43	43
Herbert Stoop Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	–	–	–	–	40	40
TOTAL	240	240	7	11	9	9	256	260

Die Vergütungen wurden zuzüglich MWST 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. Repräsentationsspesen wurden nicht berücksichtigt.

Die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte wurden im Berichtsjahr 2022 auf Vorjahresniveau belassen.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 7. April 2022 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2022 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2023 hat einen reduzierten maximalen Vergütungsrahmen von CHF 300 000 (Vorjahr CHF 350 000) festgelegt. Dieser wurde im Rahmen der durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsrichtlinien und im von der Generalversammlung 2022 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG

01.01.–31.12.
**MIT VORJAHRES-
 VERGLEICH
 (IN TCHF)**

	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalär) ²		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen ³		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Dr. Andreas Spahni ¹						
Delegierter des Verwaltungsrats	150	150	28	29	178	179
TOTAL	150	150	28	29	178	179

1 Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschreibung

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 7. April 2022 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung hat für das Berichtsjahr 2023 einen unveränderten maximalen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 (Vorjahr CHF 250 000) festgelegt.

DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT, DIE GESCHÄFTSLEITUNG UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt noch waren solche per Ende Geschäftsjahr 2022 ausstehend. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per Ende Geschäftsjahr 2022 ausstehend.

BETEILIGUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG UND DES VERWALTUNGSRATS INKLUSIVE IHNEN NAHESTEHENDE PERSONEN

Im Geschäftsjahr 2022 hielten weder ein Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung noch nahestehende Personen eines solchen Mitgliedes Beteiligungsrechte oder Optionen auf solche Rechte an der Gesellschaft.

TÄTIGKEITEN VON MITGLIEDERN DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG BEI ANDEREN UNTERNEHMEN

DR. ANDREAS SPAHNI, PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS UND DELEGIERTER

- Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats
- Real Fund Management AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats,
- Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrats
- Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Real Fund One – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Vertreter der Komplementärin
- MCI Capital Partners AG, Präsident des Verwaltungsrats
- Helvetica Life Investment Foundation, Präsident des Stiftungsrates
- Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater

FRÉDÉRIC DE BOER, VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS

- ZETRA AG, Zürich, Gründungspartner und Präsident des Verwaltungsrats
- ZETRA International AG, Zürich, Gründungspartner und Präsident des Verwaltungsrats
- Global M&A Partners Ltd, Dublin, Co-Chairman,
- Global M&A AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats

- COTTA Collection AG, Bendorf (FL), Präsident des Verwaltungsrats
- FdB Holding GmbH, Zug, Präsident des Verwaltungsrats
- Pallas Kliniken Gruppe AG, Mitglied des Verwaltungsrats

NIELS ROEFS, MITGLIED DES VERWALTUNGSRATS

- Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber und Präsident des Verwaltungsrats
- Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Zostra AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Roefs Investment AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates

HADRIAN ROSENBERG, MITGLIED DES VERWALTUNGSRATS

Keine Funktionen in anderen Unternehmen gemäss Art. 734e OR.

HERBERT STOOP, MITGLIED DES VERWALTUNGSRATS

- Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Regensdorf, Inhaber
- immoSTEG AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats
- Stoop Immobilien AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sind im Kapitel «Verwaltungsrat» im Corporate-Governance-Bericht (Seiten 89–92) aufgeführt.

ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2023/2024

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 Art. 19e Abs. 1 der Statuten).

FÜR VR: ORDENTLICHE GV BIS O. GV FÜR GL: 01.01.–31.12. MIT VORJAHRES- VERGLEICH (IN CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr) ²		Beantragter Vergütungs- rahmen für Verwaltungsrat von ordentlicher GV 2023 bis ordentliche GV 2024 ¹		Beantragter Vergütungs- rahmen für Geschäfts- leitung für Berichtsjahr 2023 01.01.–31.12. ²	
	Ist 2022	Ist 2021	Antrag GV 2023/2024	GV Beschluss 2022/2023	Antrag GV Berichtsjahr 2023	GV Beschluss Berichtsjahr 2022
in TCHF						
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	240	240	300	300	–	–
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	150	150	–	–	250	250
TOTAL	390	390	300	300	250	250

¹ Gemäss Statuten Art. 19e Abs. 1

² Exkl. Sozialleistungsbeiträge

Die Generalversammlung 2023 ist aufgerufen, über den Vergütungsrahmen für die fünf Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum vom 5. April 2023 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2024 abzustimmen. Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten sollen sowohl die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch die Grösse des Unternehmens berücksichtigen. Der Verwaltungsrat beantragt deshalb der Generalversammlung vom 5. April 2023 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2024 einen unveränderten Gesamtvergütungsrahmen von bis zu CHF 300 000.

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 2024.

ZUKÜNFTIGE ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG GEMÄSS VORGABEN NACH ART. 734F OR

Der Verwaltungsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 mit den neuen gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gemäss Art. 734f OR befasst. Die Fundamenta Real Estate AG, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert sind, muss erstmals für die Berichtsperiode 2026 beziehungsweise Berichtsperiode 2031 - sofern nicht jedes Geschlecht zu mindestens 30% im Verwaltungsrat respektive zu mindestens 20% in der Geschäftsleitung vertreten ist - die Gründe für das Nichterreichen des jeweiligen Richtwertes angeben und die Massnahmen zur Förderung des weniger stark vertretenen Geschlechts nennen.

EVALUATIONSPROZESS GEEIGNETER KANDIDATINNEN ZUR WAHL IN DEN VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat begrüsst die explizite Förderung von Frauen in Führungspositionen. Die künftige Zusammensetzung des Verwaltungsrats wird aktuell in einem Findungsgremium erarbeitet. Der Verwaltungsrat möchte innert nützlicher Frist der Generalversammlung geeignete Kandidatinnen für die Wahl in den Verwaltungsrat vorschlagen können. Es ist dem Verwaltungsrat ein Anliegen, Kandidatinnen zu finden, die das gesetzte Anforderungsprofil bezüglich Erfahrung und Kompetenz und in Ergänzung zu den bestehenden Verwaltungsräten optimal abdecken. Der Verwaltungsrat möchte bis zur ordentlichen Generalversammlung im Jahr 2024 Vorschläge unterbreiten.

Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zum Vergütungsbericht 2022



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten «Vergütungen für das Geschäftsjahr 2022 gemäss VegüV» und «Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung» auf den Seiten 108 und 109 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht (Seiten 108 und 109) dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die oben erwähnten Abschnitte im Vergütungsbericht, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 und den SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2023

Anhang

Impressionen	116
Mehrjahresübersicht	120
Beziehungen zu Investoren	123
Impressum	124

Impressionen

ZÜRICH



ZÜRICH



NORDWESTSCHWEIZ



OSTSCHWEIZ



ZENTRALSCHWEIZ



MITTELLAND



Mehrjahresübersicht

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2022	2021	Δ	2020	2019	2018
Marktwert ¹	TCHF	1 190 020	1 072 700	+10.9%	948 300	841 220	704 650
Liegenschaften	Anzahl	75	68	+7	62	61	56
Ø Marktwert	TCHF	15 867	15 775	+0.6%	15 295	13 790	12 583
Wohneinheiten	Anzahl	2 073	1 970	+103	1 806	1 755	1 526
Wohnfläche	m ²	151 718	144 539	+5.0%	135 247	132 055	114 271
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	15 178	14 772	+2.7%	14 468	14 831	16 267
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 768	40 260	+6.2%	36 649	33 730	30 019
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.6	3.8		3.9	4.1	4.3
Nettorendite ^{1, 3}	%	2.9	3.1		3.1	3.3	3.4
Leerstandsquote ⁴	%	1.6	2.5		3.5	3.7	5.3
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)							
Bilanzwert ⁵	TCHF	26 368	26 380	±0.0%	43 640	67 690	43 967
Liegenschaften	Anzahl	1	1		3	4	3
Ø Bilanzwert	TCHF	26 368	26 380	±0.0%	14 547	16 923	14 656
Wohneinheiten	Anzahl	50	27	+23	104	147	96
TOTAL							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 388	1 099 080	+10.7%	991 940	908 910	748 617
Liegenschaften	Anzahl	76	69	+7	65	65	59
Ø Bilanzwert	TCHF	16 005	15 929	+0.5%	15 261	13 983	12 688
Wohneinheiten	Anzahl	2 123	1 997	+126	1 910	1 902	1 622

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

		2022	2021	Δ	2020	2019	2018
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	40 929	37 221	+10.0%	33 474	29 512	25 801
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	3 864	15 281	-74.7%	11 174	11 690	15 912
Erfolg aus Verkauf von Renditelienschaften ³	TCHF	-	-		3 845	-	-
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	31 610	40 030	-21.0%	37 445	30 995	33 043
Reingewinn	TCHF	22 267	28 943	-23.1%	26 692	22 508	22 982
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	4.6	6.5		7.1	6.2	8.4
Bilanzsumme	TCHF	1 224 795	1 114 043	+9.9%	1 000 705	915 980	755 950
Eigenkapital	TCHF	506 675	500 942	+1.1%	397 256	383 090	369 267
Eigenkapitalquote	%	41.4	45.0		39.7	41.8	48.8
Fremdkapital	TCHF	718 120	613 101	+17.1%	603 449	532 890	386 683
Fremdkapitalquote	%	58.6	55.0		60.3	58.2	51.2
Loan-to-value (LTV) ⁵	%	54.7	51.4		56.7	54.6	47.5
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁶	%	0.8	0.8		0.8	0.9	1.1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁷	%	1.1	0.8		0.8	0.9	1.2
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁸	Jahre	6.2	8.0		7.7	6.3	6.0
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF							
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	27 747	24 749	+12.1%	22 427	19 305	17 130
EBT-Marge	%	55.1	54.0		54.2	51.7	50.2
Reingewinn	TCHF	19 875	17 684	+12.4%	15 418	14 334	10 330

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Verkaufserfolg (netto) nach Abzug von transaktionsbezogenen Kosten

4 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

5 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

6 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten des Geschäftsjahres

7 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

8 Gewichtete Ø der Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf der Basis des Betrags der Hypothekverbindlichkeiten)

AKTIE

		2022	2021	Δ	2020	2019	2018
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.10	19.45	-17.2%	18.20	15.35	14.50
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-	25 052 361	25 052 361	24 781 361
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	484	585	-17.2%	456	385	359
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.26	17.93	+1.8%	17.11	16.3	15.74
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.85	16.66	+1.1%	15.86	15.29	14.9
Discount/Prämie	%	-4.5	16.7		14.8	0.4	-2.7
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.55	0.55	±0.0%	0.55	0.50	0.50
Payout Ratio ³	%	74.3	57.1		51.6	55.7	54.5
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	0.74	1.02	-27.5%	1.07	0.90	1.19
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung und Verkauf ⁴	CHF	0.66	0.62	+6.5%	0.62	0.57	0.53

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

2 Geschäftsjahr 2022: Ausschüttung (Antrag an die Generalversammlung vom 5. April 2023)

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

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

Daniel Kuster, Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com

Stefano Sanna, Global Head Investor Relations
stefano.sanna@fundamentagroup.com

Christian Gätzi, Chief Financial Officer
christian.gaetzi@fundamentagroup.com

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer
ricardo.ferreira@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 | 5. April 2023

Publikation Halbjahresbericht 2023 | 5. September 2023

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
5. April 2023

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

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG
8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG
8008 Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

Disclaimer

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, konstant sowohl die weibliche als auch die männliche Form oder Gendersternchen zu verwenden. Es wird entweder die weibliche oder die männliche Form verwendet, die jeweils stellvertretend für Menschen aller Geschlechtsidentitäten steht.

Der vorliegende Inhalt des Geschäftsberichts der Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder aus-
zugsweise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Real Estate AG.





Fundamenta Real Estate AG

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

