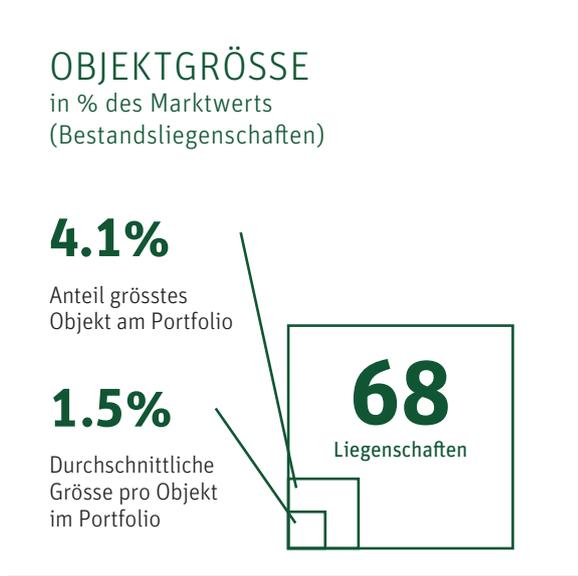
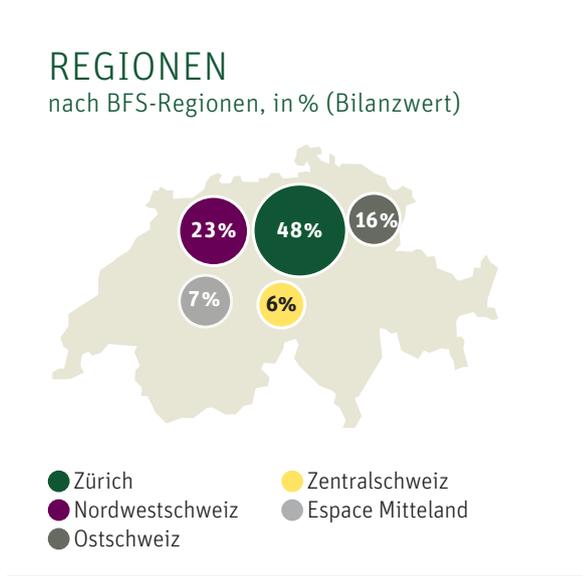
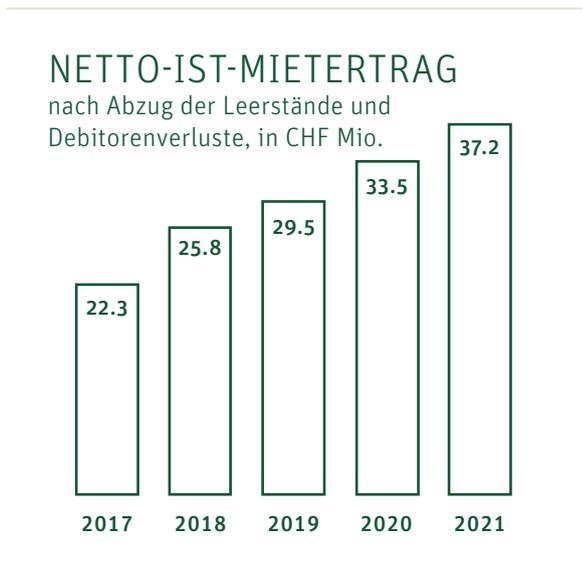
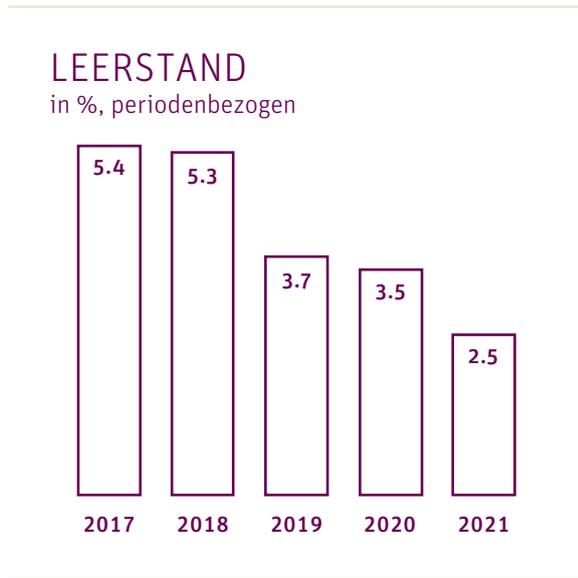


# 2021 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
GESCHÄFTSBERICHT

# Highlights Immobilienportfolio<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 122 in diesem Jahresbericht.

# Highlights Finanzen<sup>1</sup>

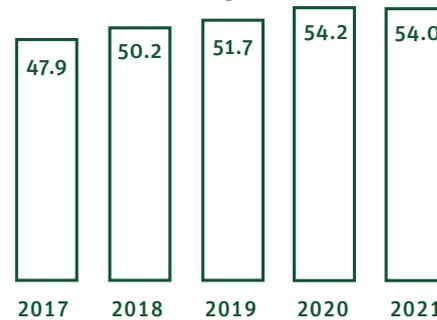


## EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

**6.5%**

## OPERATIVE EBT-MARGE

ohne Neubewertung und Verkauf,  
in % des Betriebsertrags



EBT = Earnings before tax (Gewinn vor Steuern)

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR

**45.0%**

EIGENKAPITALQUOTE

**51.4%**

LOAN-TO-VALUE (LTV)

## ECKDATEN FINANZIERUNG

**0.8%**

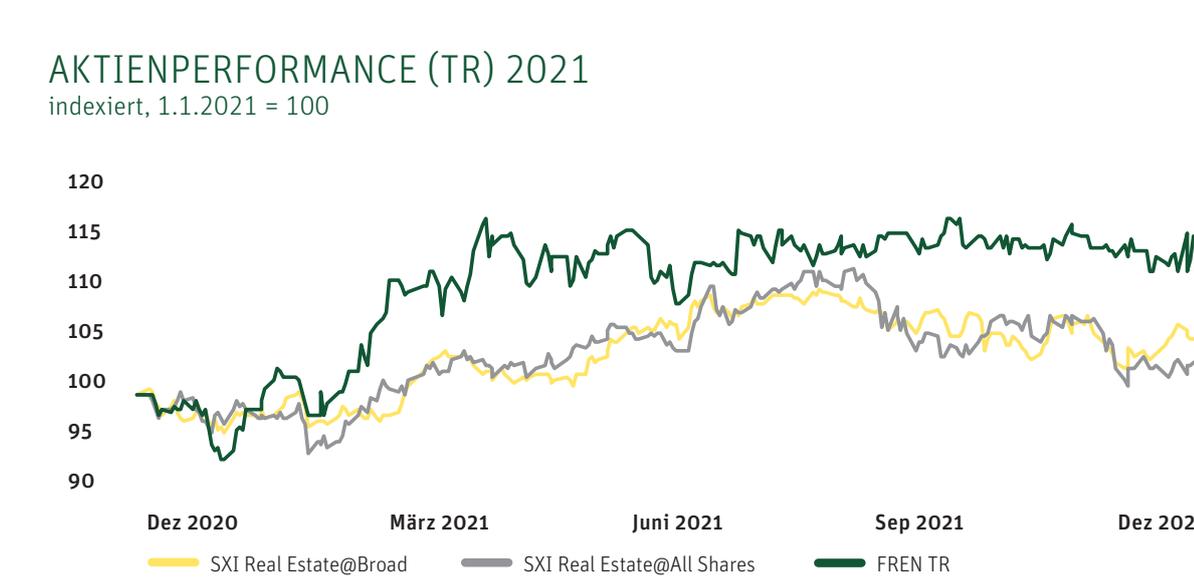
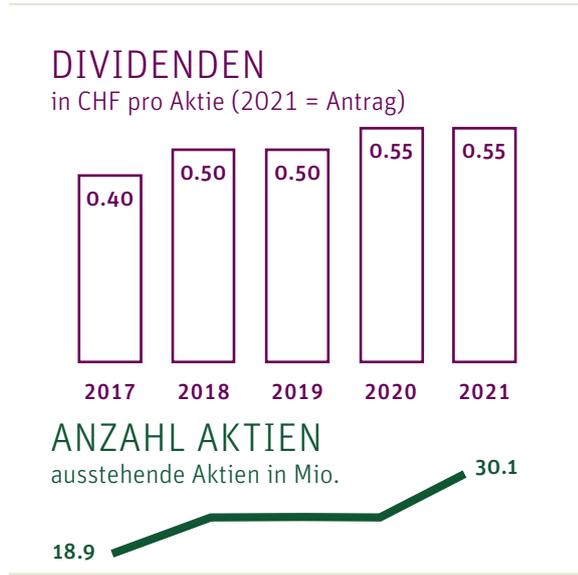
Ø ZINSSATZ

**8.0**

Ø RESTLAUFZEIT IN JAHREN

<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 123 in diesem Jahresbericht.

# Highlights Aktie<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 123 in diesem Jahresbericht.

# Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum Geschäftsjahr	9
Immobilienportfolio	17
Nachhaltigkeitsbericht	31
Geschäftsmodell und Organe	41
Finanzbericht	47
Corporate Governance	87
Vergütungsbericht	109
Anhang	115

# Portfolio erweitert, Ertragskraft gestärkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2021 der Fundamenta Real Estate war geprägt von einer starken operativen Entwicklung, einer erfolgreichen Kapitalerhöhung im April und dem strategiekonformen Ausbau des Portfolios. Der Fokus lag auf der planmässigen Fertigstellung der Neubauten sowie auf Sanierungen und Repositionierungen von Bestandsliegenschaften. Alle Hauptnutzflächen der im 2021 abgeschlossenen Projekte konnten noch im Berichtsjahr vermietet werden.

## HOHER VERMIETUNGSSTAND UND KAUM COVID-AUSWIRKUNGEN

Fundamenta Real Estate gelang es im Geschäftsjahr 2021, die bereits tiefe Leerstandsquote von 3.5% des Vorjahres auf 2.5% zu senken. Der rekordtiefe Stand resultiert primär aus der strategischen Fokussierung auf Wohnimmobilien sowie aus einer professionellen Vermarktung und Vermietung. Die Auswirkungen der COVID-Erlasse haben sich am Immobilienmarkt deutlich beruhigt. Nachdem wir bereits im letzten Jahr aufgrund unserer sehr tiefen Gewerbequote nur marginal Ertragseinbussen hinnehmen mussten, hat sich die Situation im Berichtsjahr 2021 nochmals verbessert. Mietzinsherabsetzungsbegehren, insbesondere der Gastronomie in den Innenstädten und einiger Gewerbetreibenden, gingen nur noch vereinzelt ein.

## PORTFOLIO STRATEGIEKONFORM AUSGEBAUT

Der Portfoliowert hat sich 2021 von CHF 991.9 Mio. um CHF 107.2 Mio. auf CHF 1 099.1 Mio. erhöht. Die Zunahme ergibt sich aus Zukäufen, im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projektentwicklungen und Höherbewertungen infolge von erfolgreich umgesetzten Sanierungen, Modernisierungen und Repositionierungen im Bestand sowie aus marktbedingten Wertanpassungen. Die Ertragsbasis hat sich Berichtsjahr nochmals verbreitert.

Im Frühjahr 2021 wurde das Neubauprojekt in Zofingen wie geplant etappenweise ins Portfolio überführt. Die 52 Wohnungen im ruhig gelegenen Riedtal stiessen auf eine hohe Nachfrage und waren per Stichtag vollvermietet. Anfang September konnte der Neubau an der Zürcherstrasse in St. Gallen mit 25 Wohnungen und zwei Gewerbeflächen den Mietern übergeben und ins Portfolio aufgenommen werden. Das Neubauprojekt an der Mutschellenstrasse in Zürich kommt planmässig voran. Die 27 Stadtwohnungen werden voraussichtlich gegen Ende des 2. Quartals 2022 bezugsbereit sein. Im 3. Quartal 2021 hat Fundamenta Real Estate für einen Ersatzneubau mit insgesamt 52 Wohnungen am Feldblumenweg in Zürich die Baueingabe eingereicht.

Ende April fanden die Sanierung und Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse in Zürich ihren erfolgreichen Abschluss. Alle zehn Wohnungen konnten erfolgreich vermietet werden. Im Spätherbst folgte der Bezug der totalsanierten Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse in Bern. Anfang Dezember wurde die repositionierte Stadtliegenschaft an der Badenerstrasse in Zürich den Mietern übergeben. Die hohe Nachfrage nach neuwertigem Wohnraum, insbesondere in den städtischen Agglomerationen, bestätigt die von Fundamenta Real Estate verfolgte Repositionierungsstrategie.

Im Berichtsjahr 2021 erweiterte die Gesellschaft ihr Portfolio durch den Erwerb von vier Bestandsliegenschaften in Zürich, Basel, Dietikon und Richterswil. Die aus der Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel konnten so bereits grösstenteils strategiekonform investiert werden. Das Objekt in Zürich ist ein 2018 erstelltes Mehrfamilienhaus mit 22 Wohneinheiten an der Berninstrasse. In Basel handelt es sich um eine an der Adresse Clarastrasse/Clarahofweg neu erstellte Stadtliegenschaft mit 31 Wohneinheiten und einer Gewerbefläche, die langfristig an eine Ärztegemeinschaft vermietet ist. An der Oberdorfstrasse in Dietikon kaufte Fundamenta Real Estate eine ältere Bestandsliegenschaft mit insgesamt 20 Wohneinheiten, die in den nächsten Jahren im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie saniert wird. Das Objekt am Sydedruckweg in Richterswil besteht aus einer 2018 erstellten Wohnliegenschaft mit 13 modernen Wohnungen.

## ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UND ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

An der ordentlichen Generalversammlung am 8. April 2021 haben die Aktionärinnen und Aktionäre allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt. Dazu gehörte auch die Schaffung von genehmigtem Kapital für eine Kapitalerhöhung. Ausserdem haben die Aktionäre die Ausschüttung einer Dividende von CHF 0.55 pro Aktie genehmigt, eine Steigerung von 10% gegenüber dem Vorjahr. Der Verwaltungsrat hat die Erhöhung im Wissen um die nachhaltige Stärke des Portfolios und die Möglichkeit, die Dividende auch zukünftig aus der erwirtschafteten Substanz zu bezahlen, beantragt.

Aufgrund der pandemiebedingten Anordnungen war die Durchführung der Generalversammlung im gewohnten Rahmen wie schon im Vorjahr nicht möglich. Die Aktionäre hatten nur die Möglichkeit, ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrzunehmen. Der Verwaltungsrat dankt den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Ende April 2021 konnte die Gesellschaft die erneute Kapitalerhöhung im maximalen Umfang erfolgreich abschliessen. Dabei wurden 5 010 472 Aktien mit einem Nettoerlös von rund CHF 88.5 Mio. platziert. Durch die Ausübung der Bezugsrechte und partielle Festübernahmen wurden sämtliche neuen Aktien von bestehenden Investoren gezeichnet. Aufgrund der grossen Nachfrage erfolgten im Rahmen der freien Platzierung keine weiteren Zuteilungen.

Fundamenta Real Estate hat die Zufuhr von frischem Eigenkapital genutzt, um das Bestandsportfolio gezielt auszubauen, neue Entwicklungen und Repositionierungen im Bestand vorzunehmen und mit der Planung weiterer Neubauprojekte zu beginnen. Das neue Kapital ermöglichte einen weiteren Wachstumsschritt des Portfolios und eine Zunahme der Marktkapitalisierung auf deutlich über eine halbe Milliarde Franken.

### NACHHALTIGKEIT SYSTEMATISCH UMGESETZT

Basierend auf ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat Fundamenta Real Estate zusammen mit ihrem Asset-Manager, der Fundamenta Group (Schweiz) AG, weitere Liegenschaften definiert, deren Nachhaltigkeit in den nächsten Jahren mit gezielten Eingriffen und Sanierungsmassnahmen gestärkt werden soll. Die Investitionen tragen dazu bei, den eingeschlagenen CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad einzuhalten. Der Verwaltungsrat hat für verschiedene Liegenschaften Planungsbudgets für weitere umfassende energetische Sanierungen gesprochen.

Der Verwaltungsrat arbeitet bereits seit einigen Jahren darauf hin, das Portfolio auf die steigenden Anforderungen an die Nachhaltigkeit auszurichten. Im Januar 2021 hatte der Verwaltungsrat die Strategie und den CO<sub>2</sub>-Absenkungspfad sowie weitere Leitplanken zur Umsetzung definiert. Er legt Wert darauf, insbesondere die Energieintensität und CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios offen darzulegen.

Die aktuellen Zahlen und Fakten zeigen, dass das Portfolio von Fundamenta Real Estate bezüglich Nachhaltigkeit gut abschneidet. Im vorliegenden Geschäftsbericht ist zum zweiten Mal der Nachhaltigkeitsbericht integriert. Die jährliche Erhebung und Analyse der Daten erlaubt es dem Verwaltungsrat, weitere gezielte Massnahmen anzustossen und zu begleiten. Dabei werden stets auch die Renditeziele im Auge behalten, denn Nachhaltigkeit soll langfristig einen Mehrwert generieren.

### AUSBLICK UND DANK

In einem Marktumfeld mit steigenden Immobilienpreisen und sinkenden Renditen sind wir in der Portfolioentwicklung gefordert.

Fundamenta Real Estate ist strategisch und operativ gut aufgestellt und erwartet für 2022 ein weiterhin stabiles operatives Geschäft, auch wenn Zins- und Markteinflüsse eine gewisse Unsicherheit bergen. Das vorhandene Bestandsportfolio, die planmässig voranschreitenden Entwicklungsprojekte und die erfolgreichen Repositionierungen verschiedener Liegenschaften bekräftigen den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios und der eingeschlagenen Strategie. Wir können mit den definierten Schwerpunkten echte Mehrwerte erzielen und die Risiken dank unserer breiten Abstützung ausgleichen. Für die Investoren bedeutet dies die Aussicht auf eine hohe Kontinuität der Ertragsströme und damit der Rendite ihrer Aktien.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären, Mietern, Geschäftspartnern und allen Anspruchsgruppen herzlich für ihre Unterstützung und ihr Engagement.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats



# Bericht zum Geschäftsjahr

# Bericht zum Geschäftsjahr 2021

## ANHALTENDE NACHFRAGE NACH ATTRAKTIVEM WOHNRAUM

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

## HISTORISCH TIEFE LEERSTANDSQUOTE

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

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

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete per Jahresende alle Bestandsliegenschaften zu Marktwerten. Das sich im Bau befindende Entwicklungsprojekt Mutschellenstrasse 65 in Zürich wurde dem aktuellen Projektstand entsprechend ebenfalls zu Marktwert bilanziert. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz des Immobilienportfolios lag per Bilanzstichtag bei 2.73% (real). Die aus der Nachhaltigkeitsstrategie (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 31) begründeten Investitionen zur Sicherung der definierten Massnahmen zur Senkung der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität wurden in der Jahresendbewertung 2021 berücksichtigt. Die Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 15.3 Mio. (Vorjahr CHF 11.2 Mio.).

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

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Verkaufserfolg (netto) nach Abzug von transaktionsbezogenen Kosten

4 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

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

## GEWINN AUF REKORDNIVEAU

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

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

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

## ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG STÄRKT BILANZBILD

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

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

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

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

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

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

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

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

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

## MARKTKAPITALISIERUNG ÜBERSTEIGT CHF 500 MIO.

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

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

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

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

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

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

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

## STABILER GEWINN PRO AKTIE TROTZ KAPITALERHÖHUNG

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

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

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

## ERWEITERTES AKTIONARIAT

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

Aufgrund der Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hat der Verwaltungsrat das Aktionariat von Beginn an auf langfristige schweizerische Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungseinrichtungen ausgerichtet. Schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer Substanzaktie mit dem Potenzial für langfristig stabile Cashflows suchen, sind im Aktionariat ebenfalls willkommen. Die Gesellschaft betreibt jedoch eine sorgfältige Eintragungspraxis ins Aktienregister und lehnt Investoren, die nicht dem BewG bzw. der Lex Koller genügen, konsequent ab.

## FÜNF BAUPROJEKTE ERFOLGREICH ABGESCHLOSSEN

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

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

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

Per Ende August 2021 fand die Realisierung des Mehrfamilienhauses an der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen mit insgesamt 25 Wohneinheiten, rund 79 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen im Erdgeschoss sowie einer Einstellhalle ihren Abschluss. Die kompakten und effizienten Wohnungsgrundrisse sowie die gute Mikrolage waren wichtige Faktoren für die hohe Nachfrage nach den Wohnungen. Auch die Gewerbeeinheiten konnten mit langjährigen Mietverhältnissen am Markt platziert werden.

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

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

1 Gemäss Jahresendbewertung der Jones Lang LaSalle AG

2 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

3 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

## ERWEITERUNG DER PROJEKPIPELINE

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

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

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

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

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

### SELEKTIVER PORTFOLIOAUSBAU

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

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

### DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Fundamenta Real Estate führt ein zentrales Risikomanagementsystem, das regelmässig überprüft wird. Dabei werden die identifizierten finanziellen, operationellen und strategischen Risiken nach Relevanz sowie aufgrund ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung auf die finanzielle Berichterstattung bewertet. Die Risikosituation wird regelmässig vom Verwaltungsrat diskutiert und beurteilt. Mit Hilfe des internen Kontrollsystems und der entsprechenden Prozesse soll das wirtschaftliche Risiko minimiert werden. Bei Bedarf passt der Verwaltungsrat diese Prozesse an und beschliesst notwendige Massnahmen.

### AUSBLICK DES VERWALTUNGSRATS UND SCHWERPUNKTE FÜR 2022

Die im Geschäftsjahr 2021 erzielten Erfolge bekräftigen den Verwaltungsrat darin, die Ausrichtung des Portfolios und die eingeschlagene Strategie fortzuführen. Die Gesellschaft hat gezeigt, dass sie auch in einem sehr anspruchsvollen Umfeld echte Mehrwerte erzielen und die Risiken wirkungsvoll diversifizieren kann. Fundamenta Real Estate schafft damit für die Investoren eine hohe Ertragskontinuität.

Das operativ erwirtschaftete Ergebnis kann von der Gesellschaft durch aktives Management beeinflusst werden und wird auch künftig von zentraler Bedeutung sein. Daraus abgeleitet ergeben sich für das Portfoliomanagement die folgenden Schwerpunkte:

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



# Immobilien- portfolio

Liegenschaften	18
Übersicht	24
Bewertungsbericht	25

## Liegenschaften

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
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	Schoonenstrasse 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	3	629
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	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
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	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
<b>ZÜRICH</b>					<b>659</b>	<b>594</b>	<b>47 531</b>
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	-	31	-	1 655
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199-205	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	Musperfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1 058
Koblentz	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	94	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4 552
Therwil	Alemanenstrasse 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
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>495</b>	<b>584</b>	<b>35 678</b>

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

2 AE = Alleineigentum

3 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

4 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

5 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
-	-	-	-	-	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 <sup>3</sup>
-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	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
115	-	5	-	-	810	250	AE	Nein
138	-	31	-	-	891	324	AE	Nein
-	-	2	-	-	748	538	AE	Nein
97	-	-	-	-	1 001	382	AE	Nein
<b>591</b>	<b>637</b>	<b>871</b>	<b>151</b>	<b>492</b>	<b>50 272</b>	<b>64 751</b>		
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja <sup>4</sup>
218	-	-	-	-	1 873	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 <sup>5</sup>
-	-	88	-	-	1 146	1 572	AE	Nein
-	-	-	-	-	841	1 738	AE	Nein
-	-	-	-	-	6 570	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
<b>859</b>	<b>1 395</b>	<b>946</b>	<b>270</b>	<b>171</b>	<b>39 319</b>	<b>47 707</b>		

Ort	Adresse	=H5	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
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/c	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
<b>OSTSCHWEIZ</b>					<b>427</b>	<b>550</b>	<b>36 536</b>
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	72	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
<b>ESPACE MITTELLAND</b>					<b>202</b>	<b>235</b>	<b>10 740</b>
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 1/3/5	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
<b>ZENTRALSCHWEIZ</b>					<b>124</b>	<b>121</b>	<b>9 638</b>
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 907</b>	<b>2 084</b>	<b>140 122</b>

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

3 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen  
4 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Alllastenkataster
-	-	-	-	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
<b>1 765</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>38 727</b>	<b>55 294</b>		
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
<b>513</b>	<b>102</b>	<b>412</b>	<b>282</b>	<b>86</b>	<b>12 135</b>	<b>12 581</b>		
-	-	-	-	43	1 313	2 624	AE	Nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja <sup>4</sup>
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
<b>108</b>	<b>427</b>	<b>171</b>	<b>178</b>	<b>43</b>	<b>10 565</b>	<b>17 142</b>		
<b>3 836</b>	<b>2 561</b>	<b>2 542</b>	<b>881</b>	<b>1 076</b>	<b>151 017</b>	<b>197 475</b>		

**GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
<b>ZÜRICH</b>					<b>18</b>	<b>8</b>	<b>1 571</b>
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	–	45	–	2 846
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>45</b>	<b>–</b>	<b>2 846</b>
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>					<b>63</b>	<b>8</b>	<b>4 417</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 970</b>	<b>2 092</b>	<b>144 539</b>

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)**

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	Q2 2022	27
<b>ZÜRICH</b>				<b>27</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>				<b>27</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>				<b>27</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>				<b>1 997</b>

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 m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
220	375	95	946	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
<b>220</b>	<b>375</b>	<b>183</b>	<b>1 606</b>	<b>-</b>	<b>3 955</b>	<b>1 367</b>		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja <sup>3</sup>
-	<b>897</b>	<b>463</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>4 339</b>	<b>1 209</b>		
<b>220</b>	<b>1 272</b>	<b>646</b>	<b>1 726</b>	<b>13</b>	<b>8 294</b>	<b>2 576</b>		
<b>4 056</b>	<b>3 833</b>	<b>3 188</b>	<b>2 607</b>	<b>1 089</b>	<b>159 311</b>	<b>200 051</b>		

Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
1 023	AE	Nein
<b>1 023</b>		
<b>1 023</b>		
<b>1 023</b>		
<b>201 074</b>		

# Übersicht

## RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2021 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Miettrag <sup>1</sup> in TCHF	Bruttorendite <sup>1</sup>	Leerstands- quote <sup>2</sup>
Zürich	465 120	659	15 019	3.2%	1.3%
Nordwestschweiz	237 590	495	9 150	3.9%	2.5%
Ostschweiz	180 480	427	8 476	4.7%	4.3%
Espace Mittelland	75 690	202	3 171	4.2%	2.1%
Zentralschweiz	69 740	124	2 481	3.6%	0.8%
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 028 620</b>	<b>1 907</b>	<b>38 296</b>	<b>3.7%</b>	<b>2.3%</b>
Zürich	29 710	18	1 140	3.8%	4.1%
Nordwestschweiz	14 370	45	824	5.7%	9.5%
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>44 080</b>	<b>63</b>	<b>1 964</b>	<b>4.5%</b>	<b>6.3%</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 072 700</b>	<b>1 970</b>	<b>40 260</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.5%</b>

1 Netto-Soll-Miettrag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 31.12.2021  
2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2021–31.12.2021)

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2021 <sup>1</sup> in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	26 380	27
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>	<b>26 380</b>	<b>27</b>

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

## IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2021 in TCHF	Anzahl Wohnungen
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>1 099 080</b>	<b>1 997</b>

An den Verwaltungsrat der

**Fundamenta Real Estate AG, Zug**

Zürich, 25. Januar 2022

**Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekts  
der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2021**

## 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 2021 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 68 Bestandsliegenschaften. Zusätzlich wurde per 31. Dezember 2021 das baubewilligte Entwicklungs-/Neubauprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich zum Marktwert bewertet.

## 2 Bewertungsstandard

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

## 3 Rechnungslegungsstandard

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

## 4 Definition Marktwert

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

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

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

## 5 Bewertungsmethode

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

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

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

## 6 Einfluss des Coronavirus (COVID-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Ausbruch des Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur globalen Pandemie erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Pandemie kann rasche Änderungen von Handels- und Kreditmarktbedingungen sowie von Mieterbonitäten zur Folge haben. Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die COVID-19 auf den Immobilienmarkt haben kann, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen.

## 7 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2021 den Marktwert der 68 Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekts, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'072'700'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 26'380'000
<b>Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte</b>	<b>CHF 1'099'080'000</b>

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde neunundneunzig Millionen achtzig 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 2021 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.23%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.73%.

### 3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2022. 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 ging JLL in den ersten 10 Jahren wie auch im Exitjahr sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

#### **5 Leerstand**

Für ablaufende Mietverträge von 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 Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

#### **6 Bewirtschaftungskosten**

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

## 7 Instandsetzungskosten

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

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

### Beilage 2: Analyse der Wertveränderung

Der Gesamtwert der Bestandsliegenschaften hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2020 um CHF 124.4 Mio. oder 13.1% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2020 begründet sich einerseits dadurch, dass die Liegenschaften Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen und Zürcherstrasse 210 in St. Gallen, nach deren Fertigstellung und Bezug, neu den Bestandsliegenschaften zugeteilt wurden und fortan nicht mehr als Entwicklungs-/Neubauprojekte gelten. Daraus ergibt sich ein Wertzuwachs beim Bestandsportfolio in der Höhe von CHF 34.58 Mio. Andererseits gab es im Jahr 2021 vier Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 64.4 Mio. Die innere Wertveränderung (exkl. Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen und Zürcherstrasse 210 in St. Gallen), welche durch veränderte Zahlungsströme und teilweise neu modellierte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 25.42 Mio.

Der Gesamtwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte hat sich gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2020 um CHF 17.26 Mio. oder 39.6% reduziert. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2020 ist auf die Verschiebung der fertiggestellten Liegenschaften Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen und Zürcherstrasse 210 in St. Gallen von den Entwicklungs-/Neubauprojekten zu den Bestandsliegenschaften (CHF 24.45 Mio. per 31.12.2020) sowie die Erhöhung des Marktwerts bei dem Projekt Mutschellenstrasse 65 in Zürich um insgesamt CHF 7.19 Mio. zurückzuführen.

# Nachhaltigkeits- bericht

Einleitung	32
Nachhaltigkeitskennzahlen	33
Absenkpfade	36
Roadmap	37
Praxisbeispiele	38

# Einleitung

Die Schaffung von nachhaltigen Werten für Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt soll erreicht werden, indem Fundamenta Real Estate ihr Raumangebot an der Nachfrage mit möglichst geringen Umweltbelastungen ausrichtet. Der von Fundamenta Real Estate verfolgte integrale Asset-Management-Ansatz schafft optimale Voraussetzungen, um die Potenziale der ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie zu ermitteln, zu quantifizieren und nach Prioritäten umzusetzen. Die hierzu definierten Ziele orientieren sich an den folgenden Dimensionen:

## DIMENSION GESELLSCHAFT

### RAUMANGEBOT

Fundamenta Real Estate entspricht mit ihren Liegenschaften der Nachfrage nach Wohnangeboten mit nutzer- und bedürfnisgerechten Grundrissen sowie einer hohen Wohnhygiene.

### STANDORTANALYSE, RÄUMLICHE GESTALTUNG UND ERSCHLIESSUNG

Es wird eine langfristige, dem Standort angemessene Nutzung gewährleistet. Dabei wird angestrebt, durch eine hochwertige räumliche Gestaltung eine Beziehung zum natürlichen und gebauten Umfeld herzustellen. Liegenschaften von Fundamenta Real Estate sollen wenn immer möglich zur Weiterentwicklung ihrer Standorte beitragen.

### UMGANG UND WERTSCHÄTZUNG MIT MIETERN

Fundamenta Real Estate bringt ihren Mietern eine hohe Wertschätzung entgegen. Dazu gehören eine aktive Kommunikation sowie die grösstmögliche Rücksichtnahme bei anstehenden Veränderungen durch Kauf, Verkauf oder bauliche Massnahmen.

## DIMENSION WIRTSCHAFT

### OPERATIVES ERGEBNIS

Fundamenta Real Estate erzielt für ihre Aktionäre mit direkten Immobilienanlagen eine marktgerechte Rendite.

### MARKTFÄHIGKEIT DER LIEGENSCHAFT

Fundamenta Real Estate achtet darauf, dass ihre Liegenschaften marktfähig sind und langfristig planbare, realistische Ertragspotenziale aufweisen.

### LEBENSZYKLUSKOSTEN

Investitionen werden unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten getätigt.

## DIMENSION UMWELT

### REDUKTION ENERGIEVERBRAUCH

Zur Senkung des Energieverbrauchs achtet Fundamenta Real Estate insbesondere auf eine umweltschonende Bereitstellung von Wärme für die Raumklimatisierung und das Warmwasser sowie von Elektrizität. Wo sinnvoll und möglich werden Photovoltaikanlagen erstellt. Der Anteil an energieeffizienten Gebäuden im Portfolio wird laufend erhöht.

### REDUKTION TREIBHAUSGASEMISSIONEN

Die Treibhausgasemissionen werden sowohl bei der Erstellung als auch im Betrieb von Immobilien laufend gesenkt. Gleichzeitig wird der Anteil erneuerbarer Energien gesteigert.

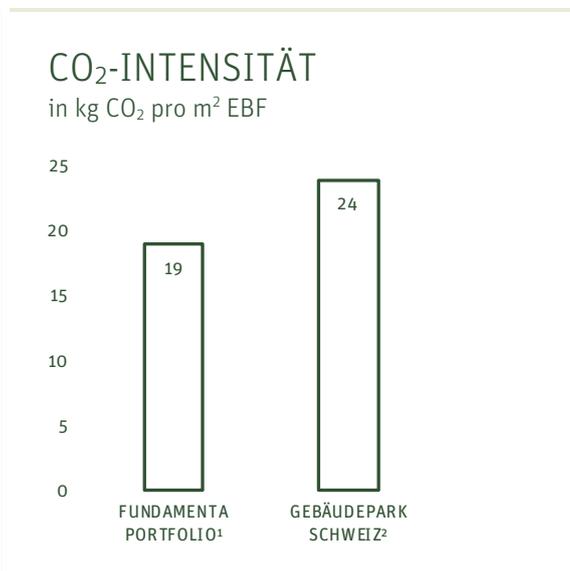
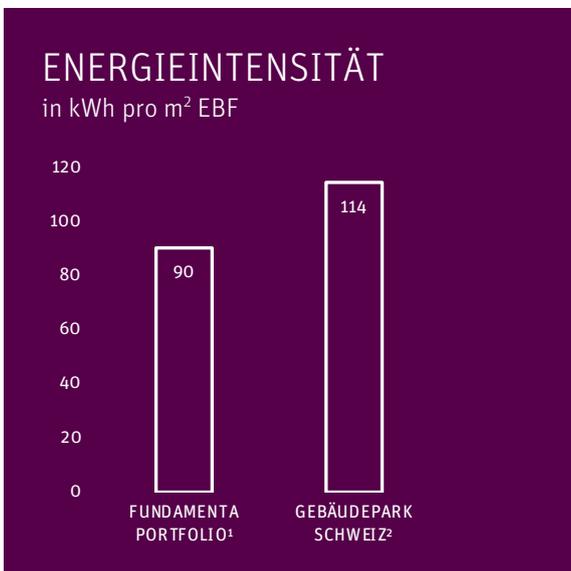
### RESSOURCENSCHONENDE BAUMATERIALIEN

Bei Modernisierungen und Neubauprojekten achtet Fundamenta Real Estate auf die Verwendung umweltschonender Baumaterialien, die wenn möglich rezyklierbar sind und auch unter Einbezug der grauen Energie eine gute Umweltbilanz aufweisen.

# Nachhaltigkeitskennzahlen

## ENERGIEINTENSITÄT UND CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

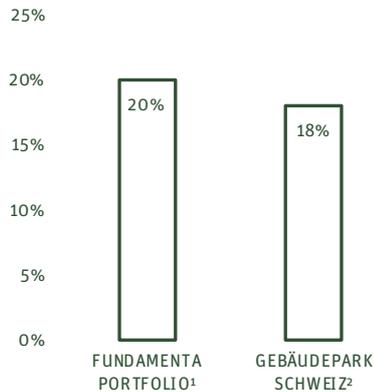
Zum Schutz des Klimas und der Umwelt fokussiert sich Fundamenta Real Estate auf die Reduktion der Energieintensität und der Treibhausgasemissionen. Bis 2050 soll die Energieintensität auf rund 40 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) gesenkt werden. Das Fernziel für die CO<sub>2</sub>-Emissionen liegt bei 2.6 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> EBF. Diese Ziele leiten sich aus dem Merkblatt SIA 2040 des Schweizerische Ingenieur- und Architektenvereins und der dazugehörigen Gepamod-Studie für Wohnliegenschaften ab. Aktuell erreicht Fundamenta Real Estate 90 kWh/m<sup>2</sup> EBF und 19 kg CO<sub>2</sub> pro m<sup>2</sup> EBF. Diese Werte liegen rund 21% unter dem Schweizer Durchschnitt und konnten gegenüber dem Vorjahr nochmals um rund 5% gesenkt werden.



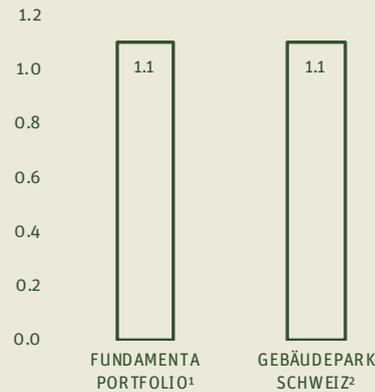
1 Stand 2020; Datenbasis: Rechnungen, Nebenkostenabrechnungen  
2 Daten aus dem FM Monitor 2020 für die Nutzung «Wohnen» von 3300 Liegenschaften

Der Anteil von 20% an erneuerbarer Energie übersteigt weiterhin den Schweizer Durchschnitt. Langfristig wird eine Wärmeerzeugung ohne fossile Brennstoffe angestrebt. Der Wasserverbrauch beträgt 1.1 m<sup>3</sup> Wasser pro m<sup>2</sup> EBF, was dem Schweizer Durchschnitt entspricht.

## ANTEIL ERNEUERBARE ENERGIE in kWh pro m<sup>2</sup> EBF



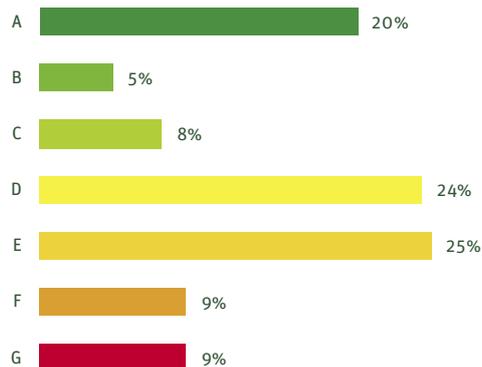
## WASSERVERBRAUCH in m<sup>3</sup> Wasser pro m<sup>2</sup> EBF



- 1 Stand 2020; Datenbasis: Rechnungen, Nebenkostenabrechnungen  
2 Daten aus dem FM Monitor 2020 für die Nutzung «Wohnen» von 3300 Liegenschaften

Der Anteil an Liegenschaften, welche per Stichtag bereits die langfristigen und ambitionierten Energieziele von Fundamenta Real Estate erreichen, liegt bei 20%. Gemessen an der Effizienzklasse des Gebäudeenergieausweises der Kantone (GEAK) gehört bereits ein Viertel der Liegenschaften zu den Energieeffizienzklassen A oder B.

## ENERGIEKLASSEN<sup>1</sup>

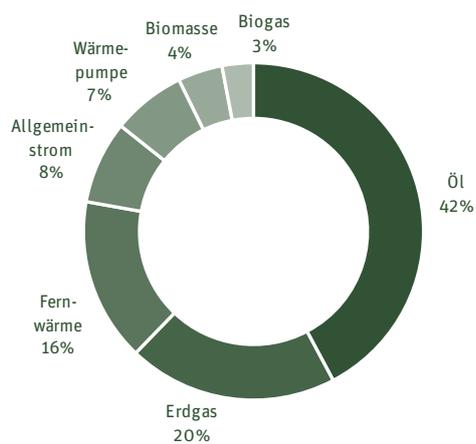


- 1 Anteil Liegenschaften; Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

**ENERGIEMIX**

Der Mix zeigt die Zusammensetzung der verwendeten Energieträger. Derzeit machen fossile Energieträger (Öl und Gas) noch 62% aus. Dieser Anteil kann durch den Ausbau der erneuerbaren Energieträger deutlich reduziert werden. Mit einem Anteil von 23% für Fernwärme und Wärmepumpenstrom hat Fundamenta Real Estate eine solide Basis gelegt. Ein erhebliches Potenzial zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen besteht überdies in energetisch relevanten Sanierungen wie z. B. Wärmedämmungen. Auch Photovoltaikanlagen und Betriebsoptimierungen werden zu einer Verbesserung des Energiemixes beitragen.

**ENERGIEMIX<sup>1</sup>**



<sup>1</sup> Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

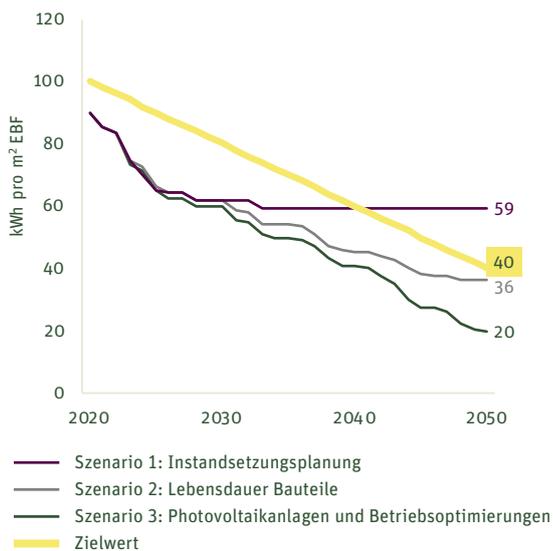
**ABSOLUTE KENNZAHLEN**

KENNZAHLEN	Einheit	2020
Anzahl Liegenschaften	Stück	65
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	164 021
CO <sub>2</sub> -Emissionen absolut	kg	2 883 896
Gesamtenergieverbrauch absolut	kWh	13 844 881
Allgemeinstrom absolut	kWh	1 143 069
PV Export absolut	kWh	-26 472
PV Produktion absolut	kWh	10 441
Fernwärme absolut	kWh	2 097 825
Erdgas absolut	kWh	2 930 954
Biogas absolut	kWh	437 572
Heizöl absolut	kWh	5 745 321
Strom Wärmepumpe absolut	kWh	959 266
Biomasse	kWh	546 905
Wasser	m <sup>3</sup>	177 585

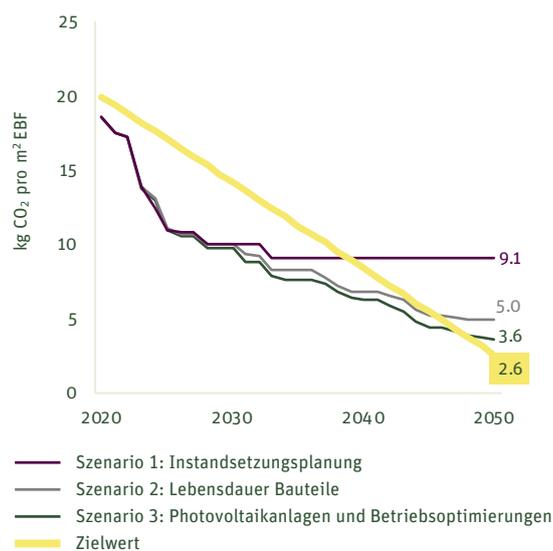
# Absenkpfade

Zur Definition der Energie- und CO<sub>2</sub>-Absenkpfade wurden unterschiedliche Szenarien geprüft. Das erste Szenario beinhaltet die vom Asset-Management bereits geplanten energetisch relevanten baulichen Massnahmen. Für das zweite Szenario werden zusätzlich weitergehende energetische Sanierungen und Instandsetzungen entsprechend der Lebensdauer der Bauteile bis 2050 berücksichtigt. Das dritte Szenario stellt ein ambitioniertes, aber realistisches Szenario dar, mit dem alle Umweltziele bis 2050 erreicht werden können. Es wird eine höhere Sanierungstiefe bei Instandsetzungen herangezogen, welche einem Minergie-Standard entsprechen. Zudem werden Installationen von Photovoltaikanlagen und Betriebsoptimierungen einkalkuliert. Die Absenkpfade stellen den aktuellen Stand dar und dienen der Massnahmenplanung. Diese wird jährlich neu abgestimmt und verfeinert, so dass die langfristigen Auswirkungen mit wachsender Realitätsnähe abgebildet werden können.

## ABSENKPFAD ENERGIE-INTENSITÄT<sup>1</sup>



## ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

# Roadmap

Um die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, wurden verschiedene ganzheitliche Massnahmenpakete definiert. Sie sind auf die Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen und -ziele ausgerichtet.

Die Roadmap untersteht einem kontinuierlichen Nachhaltigkeitscontrolling und -reporting. Sie gibt unter anderem folgende Massnahmen und Ziele vor:

- Definition der Prozesse zur Datenerfassung und -auswertung
- Anpassung der Bau- und Beschaffungsrichtlinien, der Zustandsanalyse, der Due Diligence und der Mieterkommunikation an die Nachhaltigkeitsstrategie
- Entwicklung und Nutzung von Analysetools zur Erkennung von Optimierungspotenzialen auf Portfolioebene
- Prüfung einer zentralen Energiebeschaffung für alle Liegenschaften
- Evaluation baulicher und betrieblicher Massnahmen für die einzelnen Liegenschaften, wie energetische Instandsetzungen, Betriebsoptimierungen sowie den Einsatz von Photovoltaikanlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge
- Laufende Weiterbildung von Mitarbeitenden, Partnern und weiteren Anspruchsgruppen für Nachhaltigkeitsaspekte

Fundamenta Real Estate entwickelt ihr Nachhaltigkeitsmanagement kontinuierlich entlang der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Veränderungen weiter, um ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft messbar zu erhöhen.

## Praxisbeispiele

Nachhaltigkeitsziele können durch Optimierungen und Modernisierungen von Bestandsimmobilien, durch Neubauprojekte oder durch Veränderungen des Immobilienportfolios erreicht werden. So hat Fundamenta Real Estate 2020 drei Liegenschaften mit fossilen Energieträgern veräussert. Deren mittlerer Energieverbrauch lag mit 124 kWh/m<sup>2</sup> EBF bzw. 32 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF deutlich über dem Portfoliobenchmark.



### **Gumpenwisenstrasse 2/Alte Poststrasse 1 in Niederweningen**

Bei der 2020 erworbenen Liegenschaft in Niederweningen mit Baujahr 2016 erfolgt die Versorgung mit Holzpellets praktisch klimaneutral. Die Energieintensität liegt bei 13 kWh/m<sup>2</sup> EBF, was dem tiefsten Wert aller Liegenschaften von Fundamenta Real Estate entspricht.



### **Blattenstrasse 5/7/11/13/15/17/19 in Gutenswil**

Insgesamt drei Liegenschaften von Fundamenta Real Estate werden bereits mit Biomasse beheizt. Einer der Vorteile der Nutzung von Biomasse ist deren Klimaneutralität. Es wird nicht mehr CO<sub>2</sub> freigesetzt, als zuvor von den Pflanzen aufgenommen wurde. Damit trägt Biomasse in erheblichem Ausmass zum Klimaschutz bei. Hervorzuheben ist die Liegenschaft an der Blattenstrasse in Gutenswil, mit rund 6 500 m<sup>2</sup> EBF das drittgrösste Objekt im Portfolio. Es leistet mit seinen ausgesprochen tiefen Treibhausgasemissionen von 1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF und einer Energieintensität von 73 kWh/m<sup>2</sup> EBF einen bedeutsamen Beitrag zur Zielerreichung. Damit auch die langfristigen Ziele bezüglich Energieintensität erreicht werden können, sind weitere bauliche Massnahmen vorgesehen.



### **Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6 in Goldach**

Bei der Akquisition von Immobilien berücksichtigt Fundamenta Real Estate unter anderem Nachhaltigkeitsstandards und -labels. Elf Liegenschaften oder 17% des Portfolios entsprechen dem schweizerischen Minergie-Standard. Eine herausragende Liegenschaft befindet sich an der Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6 in Goldach. Sie wurde 2013 erstellt und wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Die Liegenschaft weist eine Energieintensität von 36 kWh/m<sup>2</sup> EBF und CO<sub>2</sub>-Emissionen von 5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF auf. Langfristig ist eine Photovoltaikanlage vorgesehen, womit die Energieintensität weiter sinken wird.

## DATENGRUNDLAGE

Alle im Geschäftsbericht publizierten und im Nachhaltigkeits-Cockpit verwendeten Zahlen wurden durch Fundamenta Real Estate erhoben und durch pom+ Consulting überprüft und plausibilisiert. Dadurch kann von einer hohen Datenqualität als Grundlage für alle weiteren Entscheidungen, Optimierungsmassnahmen und für die Berichterstattung ausgegangen werden.



# 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 8. April 2021 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 2021 wurden 93% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 37.2 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 seine Wirkung auch in der Wohnungswahl. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse nimmt stetig ab. Single- und Kleinhaushalte sind im Kommen. Die Nachfrage nach kompakten Wohnungen mit geringerer Zimmerzahl steigt stetig an.

### NETTOMIETE UNTER CHF 2 000

Rund 89% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

**EXPERTISE UND  
 WERTSCHÖPFUNG  
 AUS EINER HAND**

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

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

**ENTSCHÄDIGUNG**

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

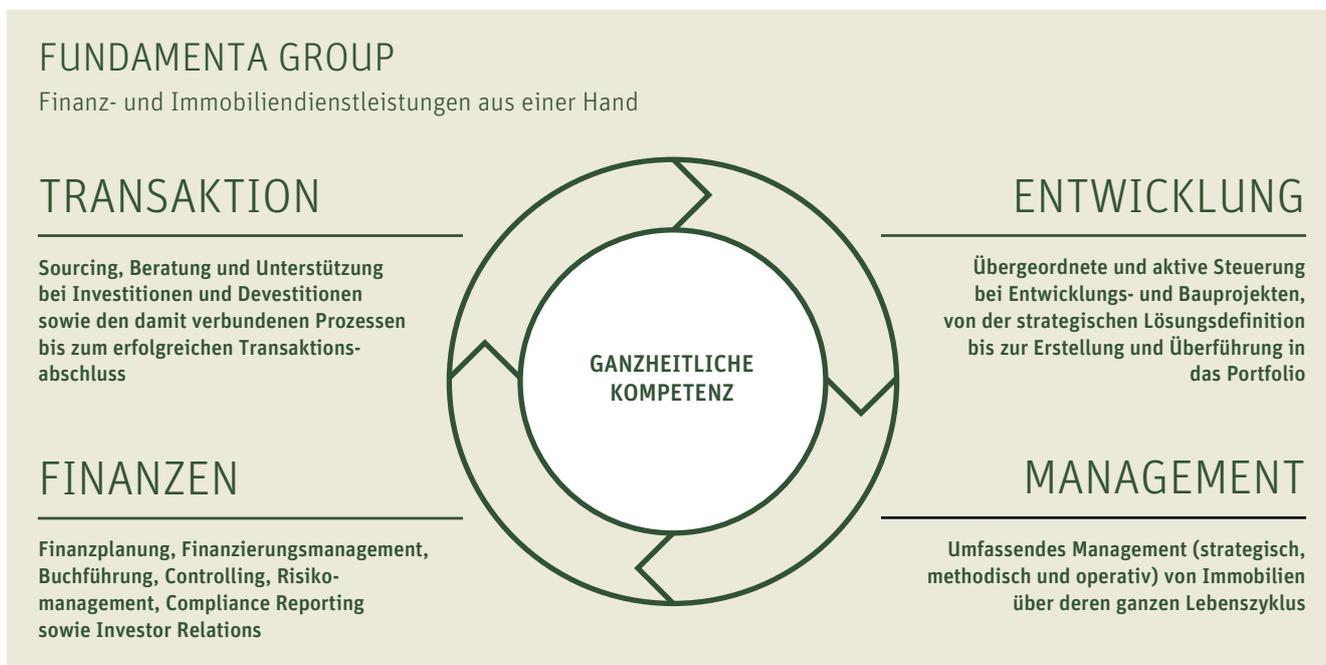
**AKTIVES  
 PORTFOLIO-  
 MANAGEMENT**

Das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ist über die ganze Deutschschweiz diversifiziert. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrößen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2021 verteilte sich das Portfolio auf 68 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 1 073 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 der Anlagegruppe strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Stiftungsrat.

## 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.

## FUNDAMENTA GROUP

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

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

# 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	70

## **Jahresrechnung gemäss OR**

Bilanz	76
Erfolgsrechnung	77
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	78
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	82
Bericht der Revisionsstelle	83

## Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	26	9 077	2 270
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3 841	4 720
Sonstige Forderungen	1	1 549	1 482
Aktive Rechnungsabgrenzung		171	293
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>14 638</b>	<b>8 765</b>
Anlageimmobilien	2	1 072 700	948 300
Entwicklungen	2,3	26 380	43 640
Aktive latente Ertragssteuern	5	325	-
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>1 099 405</b>	<b>991 940</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 114 043</b>	<b>1 000 705</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1 549	1 130
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	8 946	12 491
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	7 502	7 401
Passive Rechnungsabgrenzung	9	810	1 080
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>18 806</b>	<b>22 102</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	555 993	549 834
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	38 302	31 513
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>594 295</b>	<b>581 347</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>613 101</b>	<b>603 449</b>
Aktienkapital	11	180 377	150 314
Kapitalreserven	12	161 736	112 797
Gewinnreserven	13	158 830	134 145
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>500 942</b>	<b>397 256</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 114 043</b>	<b>1 000 705</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2021	2020
Netto-Ist-Mietertrag	15	37 221	33 474
Andere betriebliche Erträge		54	9
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>37 274</b>	<b>33 483</b>
Liegenschaftenaufwand	16	-4 991	-4 605
Verwaltungsaufwand	17	-7 534	-6 452
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-12 525</b>	<b>-11 057</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	15 281	11 174
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	-	3 845
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>40 030</b>	<b>37 445</b>
Finanzergebnis	20	-4 623	-4 280
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>35 407</b>	<b>33 165</b>
Ertragssteuern	21	-6 464	-6 473
<b>REINGEWINN</b>		<b>28 943</b>	<b>26 692</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	22	1.02	1.07

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Reingewinn		28 943	26 692
Veränderungen Forderungen	1	811	-2 336
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		122	- 126
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	419	7
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	101	1 798
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	-271	-2 390
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	6 464	6 258
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-15 281	-11 174
Veränderungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	-	-3 845
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>21 309</b>	<b>14 884</b>
Erwerb Anlageimmobilien	2	-65 175	-68 658
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2	-15 144	-20 097
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-11 540	-7 232
Verkauf von Renditeliegenschaften	19	-	27 975
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-91 859</b>	<b>-68 012</b>
Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-3 545	7 045
Veränderungen Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	6 159	58 812
Kapitalerhöhung inkl. Agio	11, 12	88 522	-
Ausschüttung Dividenden	12, 13	-13 779	-12 526
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>77 357</b>	<b>53 331</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>6 807</b>	<b>203</b>
<b>FONDSNACHWEIS</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 270	2 067
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		9 077	2 270
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>6 807</b>	<b>203</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

## Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>STAND PER 31.12.2019</b>	<b>150 314</b>	<b>125 323</b>	<b>107 453</b>	<b>383 090</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2020</b>				
Reingewinn 2020	-	-	26 692	26 692
Ausschüttungen	-	-12 526	-	-12 526
<b>STAND PER 31.12.2020</b>	<b>150 314</b>	<b>112 796</b>	<b>134 145</b>	<b>397 256</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2021</b>				
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
<b>STAND PER 31.12.2021</b>	<b>180 377</b>	<b>161 736</b>	<b>158 830</b>	<b>500 942</b>

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 2021 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 2021 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 28. Februar 2022 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.

### EINFLUSS DER COVID-19-PANDEMIE AUF DIE FINANZBERICHTERSTATTUNG

Aufgrund der überwiegenden Fokussierung der Gesellschaft auf Wohnliegenschaften geht die Gesellschaft von einem nicht signifikanten Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Finanzberichterstattung aus. Die vorliegende Berichterstattung widerspiegelt bereits bekannte oder mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Effekte auf die Fundamenta Real Estate AG in angemessenem Ausmass.

### WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

## ANLAGEKATEGORIEN

Das Immobilienportfolio ist in folgende Anlagekategorien eingeteilt.

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

Gemäss Anlagereglement ist der Erwerb von rein kommerziell genutzten Immobilien nicht zulässig, weshalb die Anlagekategorie 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 Schulden 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 Ertragssteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 20% und 25% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 20% bis 60% (Spekulationszuschläge von bis zu 50% bei kurzfristiger Haltedauer von eins bis zwei Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 50% bei langfristiger Haltedauer von z. B. 20 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

**BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

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

**FLÜSSIGE MITTEL**

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

**FORDERUNGEN**

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

**ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN**

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

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

Die Marktwertermittlung erfolgt unter Anwendung des Discounted-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. Bei Bestandsliegenschaften 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. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert und in den Bewertungen berücksichtigt. Die Position Liegenschaftsverwaltung umfasst den direkt mit den einzelnen Liegenschaften verbundenen Verwaltungsaufwand, Versicherungen und Gebühren.

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

#### **ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG**

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

#### **FINANZAUFWAND (FINANZERGEBNIS)**

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

# Risikomanagement

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Die eingegangenen unternehmerischen Risiken sollen eine kontinuierliche Geschäfts- und Ertragsentwicklung der Fundamenta Real Estate 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	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Dritten	345	217
Mietforderungen	168	320
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	3 328	4 183
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>3 841</b>	<b>4 720</b>
Sonstige Forderungen	1 549	1 482
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>5 391</b>	<b>6 202</b>

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 288 (Vorjahr TCHF 294) ausgewiesen. Die Abnahme der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Abnahme der Heiz-/Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 61) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften 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
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2020</b>	<b>734 014</b>	<b>107 206</b>	<b>67 690</b>	<b>908 910</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2020	692 610	107 047	58 500	858 156
Zugänge	61 423	13 201	21 363	95 987
Abgänge	-24 130	-	-	-24 130
Umbuchung Entwicklungen	86 700	-50 648	-36 051	-
<b>BESTAND PER 31.12.2020</b>	<b>816 602</b>	<b>69 600</b>	<b>43 812</b>	<b>930 014</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2020	41 404	159	9 190	50 753
Aufwertungen	6 324	6 420	7 011	19 755
Abwertungen	-6 336	-1 692	-554	-8 582
Umbuchung Entwicklungen	22 466	-6 647	-15 819	-
<b>BESTAND PER 31.12.2020</b>	<b>63 858</b>	<b>-1 760</b>	<b>-172</b>	<b>61 926</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2020</b>	<b>880 460</b>	<b>67 840</b>	<b>43 640</b>	<b>991 940</b>

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2021</b>	<b>880 460</b>	<b>67 840</b>	<b>43 640</b>	<b>991 940</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2021	816 602	69 600	43 812	930 014
Zugänge	77 942	2 231	11 540	91 712
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	29 569	1 536	-31 105	-
<b>BESTAND PER 31.12.2021</b>	<b>924 113</b>	<b>73 366</b>	<b>24 247</b>	<b>1021 726</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
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 Entwicklungen	2 285	-	-2 285	-
<b>BESTAND PER 31.12.2021</b>	<b>72 757</b>	<b>2 464</b>	<b>2 133</b>	<b>77 354</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2021</b>	<b>996 870</b>	<b>75 830</b>	<b>26 380</b>	<b>1099 080</b>

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

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestandsobjekte erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

- Zürich, Berninastrasse 58
- Basel, Clarastrasse 54, Clarahofweg 47
- Dietikon, Oberdorfstrasse 19/21
- Richterswil, Sydedruckweg 6

Zudem wurde im Geschäftsjahr 2021 das Entwicklungsprojekt an der Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen fertiggestellt und planmässig in Etappen von März bis Mai 2021 in den Bestand überführt. Das Entwicklungsprojekt an der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen wurde ebenfalls planmässig fertiggestellt und im September 2021 in den Bestand überführt.

Die umfassende Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse 141 in Zürich konnte per Ende April 2021 abgeschlossen werden. Im November bzw. Dezember 2021 konnten die Totalsanierungen der Liegenschaften an der Sulgeneckstrasse 64 in Bern und der Badenerstrasse 79 in Zürich fertiggestellt werden. 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	31.12.2021	31.12.2020
Schlieren, Steinwiesenstrasse (fertiggestellt 2020; bilanziert zum Marktwert)	-	21 010
Zürich, Geibelstrasse (fertiggestellt 2020; bilanziert zum Marktwert)	-	30 860
Zofingen, Riedtalstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	22 940	17 730
St. Gallen, Zürcherstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	10 450	6 720
Zürich, Mutschellenstrasse (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	26 380	19 190
Transfer zu Anlageimmobilien	-33 390	-51 870
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>26 380</b>	<b>43 640</b>

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ein laufendes Entwicklungsprojekt:

#### Zürich, Mutschellenstrasse 65

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Mutschellenstrasse 65 konnte am 16. November 2018 zusammen mit einem befristeten Mietverhältnis für das bestehende Mehrfamilienhaus erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung sowie die Realisierung eines Ersatzneubaus mit 27 Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Der Baufortschritt verläuft weiterhin nach Plan. Der Innenausbau schreitet voran und bis zum Stichtag der Berichtsperiode konnten die Fassadenarbeiten abgeschlossen werden. Der Vermarktungsstart für die Erstvermietung ist Anfang November 2021 erfolgreich angelaufen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt ist die Fertigstellung und der Bezug per Ende des 2. Quartals 2022 geplant.

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

#### 4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2021 noch per 31. Dezember 2020 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

#### 5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	325	–
<b>TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>325</b>	<b>–</b>

Die im Geschäftsjahr aktivierten latenten Steuerguthaben (TCHF 325) sind auf steuerliche Verlustvorträge, insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der mit der Kapitalerhöhung verbundenen Kosten im Umfang von TCHF 3 420 zurückzuführen.

#### 6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	960	595
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	136	244
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	453	291
<b>TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>1 549</b>	<b>1 130</b>

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 gegenüber Generalunternehmungen und gegenüber Dritten handelt es sich primär um Rechnungen für die laufenden Entwicklungsprojekte bzw. Sanierungen.

**7. FINANZVERBINDLICHKEITEN**

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 8 946 (Vorjahr TCHF 12 491) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	8 272	11 911
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	674	440
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Geldmarkthypotheken	-	140
<b>TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>8 946</b>	<b>12 491</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	555 993	549 834
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>555 993</b>	<b>549 834</b>
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>564 939</b>	<b>562 325</b>

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 555 993 (Vorjahr TCHF 549 834) 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 Credit Suisse sowie der Basler, der Luzerner, der St. Galler 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. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapitalquote, die während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten wurde.

**STRUKTUR DER HYPOTHEKEN**

in TCHF	Verteilung		Verteilung	
	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2020
Geldmarkthypotheken	25.7%	145 205	31.8%	179 006
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	23.4%	132 034	18.7%	104 934
Festhypotheken	50.9%	287 700	49.5%	278 385
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>564 939</b>	<b>100.0%</b>	<b>562 325</b>
<b>FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN</b>				
Bis zu einem Jahr	27.3%	154 151	33.9%	190 777
1 bis 5 Jahre	13.8%	77 705	7.4%	41 880
Mehr als 5 Jahre	59.0%	333 084	58.6%	329 668
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>564 939</b>	<b>100.0%</b>	<b>562 325</b>

Aufgrund eines aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten bei 0.8% gehalten werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte wegen der Umsetzung der Finanzierungsstrategie mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld weiter erhöht werden und beträgt per Bilanzstichtag 8.0 Jahre (Vorjahr 7.7 Jahre).

## 8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 600	4 189
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 984	2 781
Steuerverbindlichkeiten	918	431
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>7 502</b>	<b>7 401</b>

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

## 9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Für den Mietzinsausfall in Zusammenhang mit COVID-19 wurden im Geschäftsjahr TCHF 52 (Vorjahr TCHF 32) beansprucht. Die restliche Abgrenzung von TCHF 26 wurde per Bilanzstichtag aufgelöst (vgl. Anmerkung 15 / Seite 64). Aus dem Erwerb von Bestandsliegenschaften wurden u. a. noch nicht fakturierte Akquisitionskosten aus einer Transaktion abgegrenzt. 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	31.12.2021	31.12.2020
Mietzinsausfall COVID-19	-	78
Anlageimmobilien (Akquisitionskosten)	70	35
Übriger Liegenschaftsaufwand	386	539
Übriger Verwaltungsaufwand	354	428
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>810</b>	<b>1 080</b>

## 10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 38 302 (Vorjahr TCHF 31 513) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Anlageimmobilien, die handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und die handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Satzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 21 / Seite 67). 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 Verlustvorträge 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	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuern Vorjahr	31 513	26 224
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	4 394	3 853
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-1 388	-1 672
Veränderung aufgrund von Verkäufen	-	- 728
Erhöhung aus temporären Differenzen	3 660	3 726
Anpassung latente Ertragssteuern	123	110
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>38 302</b>	<b>31 513</b>

**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 8. April 2021 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 31. Dezember 2021 um höchstens CHF 30 062 832.00 durch Ausgabe von höchstens 5 010 472 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 zu erhöhen.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2019</b>	<b>25 052 361</b>	<b>6.00</b>	<b>150 314 166</b>
<b>GESCHÄFTSJAHR 2020</b>			
Keine Transaktionen	-	-	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2020</b>	<b>25 052 361</b>	<b>6.00</b>	<b>150 314 166</b>
<b>GESCHÄFTSJAHR 2021</b>			
Ordentliche Kapitalerhöhung per 26.04.2021	5 010 472	6.00	30 062 832
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2021</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>

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 und zur Sicherstellung eines angemessenen Free Float 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 Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

**12. KAPITALRESERVEN**

Die von der Generalversammlung am 8. April 2021 beschlossene Ausschüttung zulasten des Bilanzgewinns unter Abzug der Verrechnungssteuer sowie der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 14. April 2021 umgesetzt. Für die gesamte Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie an die Aktionäre sind CHF 0.38 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 9 520 verwendet worden. Am 26. April 2021 konnte eine ordentliche Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital mit einem Nettoerlös von TCHF 88 522 erfolgreich abgeschlossen werden (vgl. Anmerkung 11 / Seite 62). Das dadurch entstandene Agio betrug TCHF 61 879 und wurde den Kapitalreserven gutgeschrieben, wobei Kapitalerhöhungskosten im Umfang von TCHF 3 420 den Kapitalreserven belastet wurden.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Saldo vortrag	112 796	125 323
Ausschüttung	-9 520	-12 526
Agio aus Kapitalerhöhung	61 879	-
Kapitalerhöhungskosten	-3 420	-
<b>TOTAL KAPITALRESERVEN</b>	<b>161 736</b>	<b>122 796</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 12. August 2021 im Umfang von TCHF 161 736 bestätigt.

### 13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2021. Die von der Generalversammlung am 8. April 2021 beschlossene Ausschüttung zulasten des Bilanzgewinns unter Abzug der Verrechnungssteuer sowie der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 14. April 2021 umgesetzt. Für die gesamte Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie an die Aktionäre sind CHF 0.17 pro Aktie zulasten der Gewinnreserven im Umfang von TCHF 4 259 verwendet worden.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Saldovortrag	134 145	107 453
Ausschüttung Dividenden	-4 259	-
Reingewinn	28 943	26 692
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>158 830</b>	<b>134 145</b>

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

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ	31.12.2021	31.12.2020
in TCHF		
Anlageimmobilien	170 735	142 776
Entwicklungen (zu Marktwerten)	2 133	382
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-38 302	-31 513
Aktive latente Ertragssteuern	325	-
Rückstellungen für umfassende Renovationen	21 698	17 470
Delkreder	301	375
Kapitalerhöhungskosten	3 420	375
<b>TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO</b>	<b>160 311</b>	<b>129 490</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut handelsrechtlichem Abschluss inkl. Gewinnvortrag	-1 686	4 451
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>158 830</b>	<b>134 145</b>

### 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 2021 bei CHF 19.45 (Vorjahr CHF 18.20). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.66 (Vorjahr CHF 15.86), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 16.7% (Vorjahr Prämie von 14.8%) bewertete.

		31.12.2021	31.12.2020
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	25 052 361
Eigenkapital per Stichtag	CHF	500 942 345	397 256 024
<b>NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE</b>	CHF	<b>16.66</b>	<b>15.86</b>

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 6.5% (Vorjahr 7.1%) aus. Diese wird wie folgt berechnet:

		2021	2020
Reingewinn	TCHF	28 943	26 692
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	447 672	374 476
<b>EIGENKAPITALRENDITE (ROE)</b>	%	<b>6.5%</b>	<b>7.1%</b>

**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 37 221 (Vorjahr TCHF 33 474) entfallen TCHF 34 713 (Vorjahr TCHF 32 725) bzw. 93.3% (Vorjahr 97.8%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2 508 (Vorjahr TCHF 749) bzw. 6.7% (Vorjahr 2.2%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen TCHF 952 (Vorjahr TCHF 1 233), was einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 2.5% gegenüber dem Vorjahr (3.7%) entspricht. Für Mietzinsausfälle der Büro- und Gewerbeflächen in Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie wurden per Bilanzstichtag alle Abgrenzungen aufgelöst. Im Berichtsjahr wurden aus der COVID-Rückstellung des Vorjahres TCHF 52 (Vorjahr TCHF 32) beansprucht (vgl. Anmerkung 9 / Seite 61).

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	2021	2020
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	35 588	33 625
Leerstand Mietwohnungen	-814	-877
Debitorenverluste Mietwohnungen	-61	-23
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN</b>	<b>34 713</b>	<b>32 725</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	2 594	1 244
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-138	-356
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	27	-29
Mietzinsausfälle in Zusammenhang mit COVID-19	26	-110
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>2 508</b>	<b>749</b>
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b>	<b>37 221</b>	<b>33 474</b>

**Angaben zur Risikostreuung**

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Geschäftsjahr 2021 bzw. im Vorjahr, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

**VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER**

in Prozent	2021	2020
Nest Temporary GmbH	-	0.7
Aldi Suisse AG	0.6	0.6
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.4	0.4
Permanence AG	0.2	-
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2	0.2
Barrio Peruano AG	0.2	0.2

### Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2021 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2020, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	2021 in CHF p. M.	2020 in CHF p. M.
1 Jahr	12 677	21 077
2 Jahre	23 472	37 198
3 Jahre	26 617	19 807
4 Jahre	41 710	10 498
5 Jahre	12 597	38 258
Danach	52 465	31 841
	<b>169 538</b>	<b>158 679</b>

### 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%
01.01.2022 - 31.12.2023	2	281 663	0.7%
01.01.2022 - 31.12.2024	3	319 404	0.8%
01.01.2022 - 31.12.2025	4	500 520	1.2%
01.01.2022 - 31.12.2026	5	151 164	0.4%
Danach		629 585	1.6%
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>40 260 101</b>	<b>100.0%</b>

### Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2020

PERIODE	Jahr	in CHF/p. a.	% vom NSM
Unbefristet		34 744 633	94.8%
01.01.2021 - 31.12.2021	1	252 924	0.7%
01.01.2022 - 31.12.2022	2	446 376	1.2%
01.01.2023 - 31.12.2023	3	237 683	0.7%
01.01.2024 - 31.12.2024	4	125 976	0.3%
01.01.2025 - 31.12.2025	5	459 096	1.3%
Danach		382 098	1.0%
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>36 648 786</b>	<b>100.0%</b>

## 16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 4 991 (Vorjahr TCHF 4 605) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 8.4% angestiegen.

in TCHF	2021	2020
Liegenschaftsunterhalt	-3 357	-3 031
Liegenschaftsverwaltung	-1 502	-1 430
Übriger Liegenschaftsaufwand	-132	-144
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-4 991</b>	<b>-4 605</b>

**17. VERWALTUNGSaufWAND**

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 16.8% auf TCHF 7 534 (Vorjahr TCHF 6 452) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Zudem haben sich die Kapitalsteuern aufgrund der im April durchgeführten Kapitalerhöhung um TCHF 301 erhöht. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten.

in TCHF	2021	2020
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-179	-179
<b>PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)</b>	<b>-179</b>	<b>-179</b>
Management Fee	-5 457	-4 746
Aufwand Buchführung	-235	-227
Revisions- und Beratungsaufwand	-195	-231
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-270	-271
Kapitalsteuern	-722	-421
Übriger Verwaltungsaufwand	-475	-377
<b>SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-7 355</b>	<b>-6 273</b>
<b>TOTAL VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-7 534</b>	<b>-6 452</b>

**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 2021 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 15 281 (Vorjahr TCHF 11 174). 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	2021	2020
Aufwertung	22 340	19 755
Abwertung	-7 060	-8 581
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>15 281</b>	<b>11 174</b>

**19. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN**

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft keine Renditeliegenschaften verkauft. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die Renditeliegenschaften in Lenzburg, Neuhoferstrasse 20/22/24, Thun, Neumattstrasse 21/23, sowie in Goldau, Parkstrasse 26/28, im Rahmen einer situativen Portfoliobereinigung verkauft. Nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten resultierte im Geschäftsjahr 2020 ein Erfolg in Höhe von TCHF 3 845.

## 20. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtsjahr auf TCHF 4 623 (Vorjahr TCHF 4 280) und ist aufgrund eines höheren Finanzierungsbedarfs bis zur Kapitalerhöhung im April 2021 (vgl. Anmerkung 11 / Seite 62), der per Ende Vorperiode vorgenommenen Zinsabsicherung sowie des Portfoliowachstums gestiegen. Zudem hat die Gesellschaft im Dezember 2021 bereits bestehende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 27 100 zur Zinsabsicherung zusätzlich erhöht und eine weitere Festhypothek in Höhe von TCHF 26 100 abgeschlossen. Bei der Umstrukturierung des Hypothekenportfolios wurde darauf geachtet, dass bestehende Lücken in der Fälligkeitsstruktur gefüllt werden konnten. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis 2045 abgeschlossen.

in TCHF	2021	2020
<b>HYPOTHEKARZINSEN</b>	<b>-4 568</b>	<b>-4 227</b>
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	-4 534	-4 158
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden	-	-59
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	-34	-9
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-55	-54
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>-4 623</b>	<b>-4 280</b>
<b>TOTAL FINANZERGEBNIS</b>	<b>-4 623</b>	<b>-4 280</b>

## 21. ERTRAGSSTEUERN

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.3% und 24.3%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.7% (Vorjahr 19.6%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	2021	2020
Laufender Ertragssteueraufwand	-2 442	-2 729
Veränderung latenter Steueraufwand	-4 022	-3 583
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-	-161
<b>TOTAL ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>-6 464</b>	<b>-6 473</b>

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 35 407 (Vorjahr TCHF 33 165) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 18.3% (Vorjahr 19.5%). Der Rückgang ist insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der mit der Kapitalerhöhung verbundenen Kosten im Umfang von TCHF 3 420 zurückzuführen. Dadurch konnten aktive latente Ertragssteuern im Umfang von TCHF 325 aufgrund steuerlich nutzbarer Verlustvorträge bilanziert werden.

## 22. 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 verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

ANZAHL AKTIEN		31.12.2021	31.12.2020
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	25 052 361	25 052 361
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	5 010 472	-
<b>AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>25 052 361</b>
<b>DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>28 456 737</b>	<b>25 052 361</b>
<b>REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF</b>	<b>CHF</b>	<b>17 683 888</b>	<b>15 418 113</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	15 280 689	11 173 419
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-4 021 526	-3 583 896
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	CHF	-	3 844 935
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	CHF	-	-160 578
<b>REINGEWINN</b>	<b>CHF</b>	<b>28 943 050</b>	<b>26 691 993</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung und Verkauf	CHF	1.02	1.07
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung und Verkauf	CHF	0.62	0.62

## WEITERE ANGABEN

### 23. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Dezember 2021 zusätzliche Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von TCHF 27 100 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 104 934), 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	31.12.2021			31.12.2020		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	-	5 343	104 934	-	12 916
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>5 343</b>	<b>104 934</b>	<b>-</b>	<b>12 916</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

### 24. 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 nahe stehende 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 2021 ist.

in TCHF	2021	2020
Präsident des Verwaltungsrats	80	80
Mitglieder des Verwaltungsrats	169	169
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	11	41
<b>TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN</b>	<b>260</b>	<b>290</b>
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	10	10
<b>TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT</b>	<b>270</b>	<b>300</b>
Delegierter – Basislohn	150	150
Delegierter – Sozialleistungen	29	29
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>179</b>	<b>179</b>

An der Generalversammlung vom 8. April 2021 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop wiedergewählt. Die bisherigen Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss bestellt. 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.

## 25. 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 weiter ausgeführt.

## 26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 3. Januar 2022 eine weitere Wohnliegenschaft in Adliswil (Zürichstrasse 28/30/32) mit 20 Wohneinheiten erworben (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. Januar 2022). Die dafür erforderlichen Eigenmittel wurden bereits per 31. Dezember 2021 in der Bilanzposition «Flüssige Mittel» in der Höhe von CHF 7.4 Mio. bereitgestellt.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 28. Februar 2022 den Geschäftsbericht 2021 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 2021

# 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 2021, 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 69) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

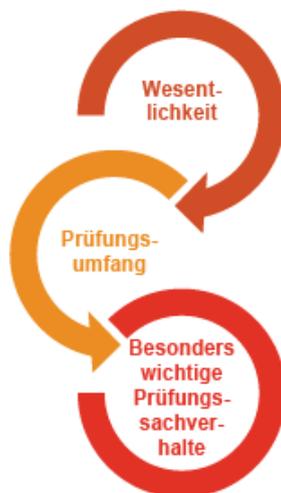
### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 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, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 5.0 Millionen
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

## Umfang der Prüfung

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

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

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

## Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 ein Liegenschaftensportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 1'072.7 Mio. (rund 96% 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 unabhängigem Schätzungsexperten mittels Discounted-Cashflow Methode (DCF) ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche</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), diskutiert.</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>

einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.

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 2021 betragen rund CHF 38.3 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 Besteuerung von Grundstücksgewinnen 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 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.

---

## Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

## Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2022



## Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel	14	9 077	2 270
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 540	4 344
Sonstige Forderungen		1 549	1 482
Aktive Rechnungsabgrenzung		171	293
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>14 337</b>	<b>8 390</b>
Anlageimmobilien	1	901 965	805 524
Entwicklungen	2	24 247	43 258
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>926 212</b>	<b>848 782</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>940 549</b>	<b>857 172</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 690	1 130
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	8 946	12 491
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	7 360	7 401
Passive Rechnungsabgrenzung		810	1 080
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>18 806</b>	<b>22 102</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	555 993	549 834
Rückstellungen		21 698	17 471
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>577 691</b>	<b>567 305</b>
Aktienkapital		180 377	150 314
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	161 736	112 796
Übrige Kapitalreserven	5	3 420	-
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Bilanzverlust/-gewinn		-1 686	4 451
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>344 051</b>	<b>267 765</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>940 549</b>	<b>857 172</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2021	2020
Netto-Ist-Mietertrag		37 295	33 404
Andere betriebliche Erträge		54	10
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>37 348</b>	<b>33 414</b>
Liegenschaftenaufwand	6	-9 219	-8 657
Verwaltungsaufwand		-6 812	-6 031
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-16 031</b>	<b>-14 688</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	-14 430	-14 743
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7	-	7 070
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>6 887</b>	<b>11 053</b>
Finanzaufwand		-4 623	-4 280
Kapitalerhöhungskosten	5	-3 420	-
<b>REINVERLUST/-GEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>-1 156</b>	<b>6 772</b>
Direkte Steuern		-722	-635
<b>REINVERLUST/-GEWINN</b>		<b>-1 878</b>	<b>6 138</b>

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 21 309 (Vorjahr TCHF 14 884), der Investitionstätigkeit von TCHF –91 859 (Vorjahr TCHF –68 012) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF 77 357 (Vorjahr TCHF 53 331). 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.

## EINFLUSS DER COVID-19-PANDEMIE AUF DIE FINANZBERICHTERSTATTUNG

Aufgrund der überwiegenden Fokussierung der Gesellschaft auf Wohnliegenschaften geht die Gesellschaft von einem nicht signifikanten Einfluss der COVID-19-Pandemie auf die Finanzberichterstattung aus. Die vorliegende Berichterstattung widerspiegelt bereits bekannte oder mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Effekte auf die Fundamenta Real Estate AG in angemessenem Ausmass.

## 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 901 965 (Vorjahr TCHF 805 524). 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	31.12.2021	31.12.2020
Saldovortrag	805 524	730 678
Zugänge/Abgänge	110 871	89 589
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	-14 430	-14 743
<b>BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN</b>	<b>901 965</b>	<b>805 524</b>

### 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	31.12.2021	31.12.2020
Zofingen, Riedtalstrasse (Entwicklungsprojekt)	–	17 401
St. Gallen, Zürcherstrasse (Entwicklungsprojekt)	–	6 687
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)	24 247	19 171
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>24 247</b>	<b>43 258</b>

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden Entwicklungsprojekte fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt:

- Zofingen, Riedtalstrasse 18a/18b/20a (Bezug der Wohnungen von März bis Mai 2021)
- St. Gallen, Zürcherstrasse 210 (Bezug der Wohnungen per September 2021)

### 3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	8 272	11 911
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	674	580
<b>TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>8 946</b>	<b>12 491</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	555 993	549 834
<b>TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>555 993</b>	<b>549 834</b>
<b>TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>564 939</b>	<b>562 325</b>

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 8 946 (Vorjahr TCHF 12 491) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 555 993 (Vorjahr TCHF 549 834) 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 Credit Suisse sowie der Luzerner, der Zürcher, der Basler und der St. Galler 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 675 008 (Vorjahr TCHF 637 016). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 564 939 (Vorjahr TCHF 562 325) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

### 4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	3 600	4 189
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 984	2 781
Steuerverbindlichkeiten	777	431
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>7 360</b>	<b>7 401</b>

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

### 5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Saldovortrag	112 797	125 323
Ausschüttung	-9 520	-12 526
Agio aus Kapitalerhöhung	58 459	-
<b>TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN</b>	<b>161 736</b>	<b>112 796</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 12. August 2021 im Umfang von TCHF 161 736 bestätigt. Aufgrund der steuerwirksamen Erfassung der Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TCHF 3 420 in der Erfolgsrechnung, werden Reserven aus Kapitaleinlagen in gleicher Höhe gemäss Praxis der ESTV steuerlich nicht anerkannt, weshalb diese als übrige Kapitalreserven erfasst wurden (Siehe Erläuterung zur Swiss-GAAP-FER-Jahresrechnung Anmerkung 12 / Seite 62).

**6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

in TCHF	2021	2020
Liegenschaftsunterhalt	-3 357	-3 031
Liegenschaftsverwaltung	-1 502	-1 430
Renovationen Liegenschaften	-4 228	-4 052
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 132	- 144
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-9 219</b>	<b>-8 657</b>

Der Liegenschaftsaufwand 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 Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 9 219 (Vorjahr TCHF 8 657) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 6.5% angestiegen.

**7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN**

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Gesellschaft keine Renditeliegenschaften verkauft. Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die Renditeliegenschaften in Lenzburg, Neuhofstrasse 20/22/24, Thun, Neumattstrasse 21/23, sowie in Goldau, Parkstrasse 26/28, im Rahmen einer situativen Portfoliobereinigung verkauft. Nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten resultierte im Geschäftsjahr 2020 ein Erfolg in Höhe von TCHF 7 070.

**WEITERE ANGABEN****8. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE EINRICHTUNGEN**

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

**9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Die Gesellschaft hat im Dezember 2021 zusätzliche Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von TCHF 27 100 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 104 934), 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	31.12.2021			31.12.2020		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	-	5 343	104 934	-	12 916
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>5 343</b>	<b>104 934</b>	<b>-</b>	<b>12 916</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

**10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE**

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2021 folgende bedeutende Aktionäre (≥ 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt.

	Anzahl 31.12.2021	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2020	Namenaktien 2020
<b>EINGETRAGENE AKTIONÄRE</b>	<b>26 415 316</b>	<b>87.9%</b>	<b>21 843 851</b>	<b>87.2%</b>
davon Luzerner Kantonalbank AG	3 458 750	11.5%	2 860 854	11.4%
davon Gastrosocial Pensionskasse	2 026 047	6.7%	1 688 373	6.7%
davon Bernische Lehrerversicherungskasse	1 531 141	5.1%	1 278 802	5.1%
davon Raiffeisen Pensionskasse	-	-	1 379 310	5.5%
<b>NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE</b>	<b>3 647 517</b>	<b>12.1%</b>	<b>3 208 510</b>	<b>12.8%</b>
<b>TOTAL NAMENAKTIEN</b>	<b>30 062 833</b>	<b>100.0%</b>	<b>25 052 361</b>	<b>100.0%</b>

Per 31. Dezember 2021 waren 1 538 Aktionäre (Vorjahr 1 330) mit einer Aktienquote von 87.9% (Vorjahr 87.2%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

### 11. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Swiss-GAAP-FER-Jahresrechnung (Anmerkung 24 / Seiten 68–69) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 109–112) detailliert aufgeführt.

### 12. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2021 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50%-Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr). Somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

### 13. REVISIONSHONORAR

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

in TCHF	2021	2020
Prüfung der Jahresrechnungen	118	118
Prüfung Kapitalerhöhung / Comfort Letter	85	–
<b>TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>203</b>	<b>118</b>
Lex-Koller-Bestätigungen	7	7
<b>TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>TOTAL REVISIONSHONORARE</b>	<b>210</b>	<b>125</b>
Steuerberatung	29	50
<b>TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>29</b>	<b>50</b>
<b>TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>240</b>	<b>175</b>

### 14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 3. Januar 2022 eine weitere Wohnliegenschaft in Adliswil (Zürichstrasse 28/30/32) mit 20 Wohneinheiten erworben (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. Januar 2022). Die dafür erforderlichen Eigenmittel wurden bereits per 31. Dezember 2021 in der Bilanzposition «Flüssige Mittel» in der Höhe von CHF 7.4 Mio. bereitgestellt.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 28. Februar 2022 den Geschäftsbericht 2021 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

Aufgrund der steuerwirksamen Erfassung der Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TCHF 3 420 in der Erfolgsrechnung, werden Reserven aus Kapitaleinlagen in gleicher Höhe gemäss Praxis der ESTV steuerlich nicht anerkannt, weshalb diese als übrige Kapitalreserven erfasst wurden. Eine Verrechnung mit dem Bilanzverlust bringt keine steuerliche Nachteile für den Aktionär. Daher beantragt der Verwaltungsrat gegenüber der Generalversammlung vom 7. April 2022, für das Geschäftsjahr 2021, die übrigen Kapitalreserven in Höhe von TCHF 3 420 mit dem Bilanzverlust zu verrechnen. Weiters beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 7. April 2022, für das Geschäftsjahr 2021 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 Auszahlung 2022 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 13 779) in Höhe von TCHF 4 256 zu Lasten des Bilanzgewinns unter Abzug der Verrechnungssteuer und in Höhe von TCHF 9 520 zu Lasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

## VERRECHNUNG ÜBRIGE KAPITALRESERVEN

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Übrige Kapitalreserven	3 420 092	-
Verrechnung mit Bilanzverlust/-gewinn	-3 420 092	-
<b>ÜBRIGE KAPITALRESERVEN</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## FORTFÜHRUNG BILANZGEWINN

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Gewinn/Verlustvortrag aus Vorjahr	192 363	-1 685 413
Reinverlust/-gewinn	-1 877 946	6 137 676
<b>BILANZVERLUST/-GEWINN</b>	<b>-1 685 583</b>	<b>4 452 263</b>
Ordentliche Dividende	-	-4 258 901
Verrechnung übrige Kapitalreserven	3 420 092	-
Vortrag auf neue Rechnung	1 734 509	192 363

## AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2021	31.12.2020
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	112 796 489	125 322 670
Ausschüttung	-9 519 897	-12 526 181
Agio aus Kapitalerhöhung	58 459 238	-
<b>RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG</b>	<b>161 735 830</b>	<b>112 796 489</b>
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	-16 534 558	-9 519 897
<b>RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG</b>	<b>145 201 272</b>	<b>103 276 592</b>
<b>AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN</b>	<b>16 534 558</b>	<b>9 519 897</b>
<b>ORDENTLICHE DIVIDENDE</b>	<b>-</b>	<b>4 258 901</b>
<b>TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN</b>	<b>16 534 558</b>	<b>13 778 798</b>

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 2021

# 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 2021 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 76 bis 82) zum 31. Dezember 2021 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

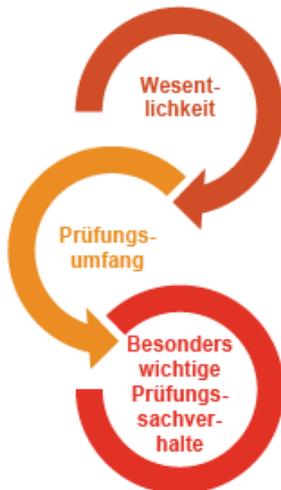
Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres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

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

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.44 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.

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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 3.44 Millionen
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

## Umfang der Prüfung

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

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

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

## Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 902.0 Mio. (rund 96% der Bilanzsumme).	Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.
Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.	Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie</li></ul>
Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie</li><li>• Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)</li></ul>

Anschaffungswerten vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.

Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien zu beurteilen.

Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.

---

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2022

# Corporate Governance

Struktur und Aktionariat	88
Kapitalstruktur	89
Verwaltungsrat	91
Geschäftsleitung	99
Managementverträge	100
Enschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	101
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	103
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	105
Revisionsstelle	106
Informationspolitik	108

# 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 100).

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:

<b>GESELLSCHAFT</b>	Fundamenta Real Estate AG
<b>SITZ</b>	Zug, Schweiz
<b>KOTIERUNG</b>	SIX Swiss Exchange AG, Zürich, Schweiz
<b>ANZAHL KOTIERTE NAMENAKTIEN PER 31.12.2021</b>	30 062 833
<b>NENNWERT PRO AKTIE</b>	CHF 6.00
<b>BÖRSENKURS PER 31.12.2021</b>	19.45
<b>BÖRSENKAPITALISIERUNG PER 31.12.2021</b>	CHF 584 722 102
<b>VALORENNUMMER</b>	4 582 551
<b>ISIN</b>	CH0045825517
<b>SYMBOL</b>	FREN

## BEDEUTENDE AKTIONÄRE

per 31. Dezember 2021

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2021 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 2021 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation AG vom 20. Juni 2019 betreffend Informationen zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG).<sup>1</sup>

Die in diesem Corporate-Governance-Bericht aufgeführten Statutenbestimmungen finden sich in den Statuten der Gesellschaft vom 26. April 2021.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Abrufbar unter: [www.ser-ag.com](http://www.ser-ag.com) > Grundlagen > Gesetze, Reglemente, Bestimmungen > Richtlinie Corporate Governance

<sup>2</sup> Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch) Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten

NAME DES BEDEUTENDEN AKTIONÄRS	Publikation Offenlegungsmeldung	Anzahl Aktien	Beteiligung in %
Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft	08.05.2021	1 379 310	4.59
Caisse de Prevoyance de L'Etat de Geneve	30.04.2021	1 223 947	4.07
Luzerner Kantonalbank AG, Luzern, Schweiz	30.04.2021	3 782 550	12.58
Fonds Interprofessionnel de Prévoyance, 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](http://www.ser-ag.com) > Grundlagen > Meldungen Marktteilnehmer > Bedeutende Aktionäre.

## AKTIONARIAT

per 31. Dezember 2021

Die Streuung der Namenaktien gestaltete sich gemäss dem Aktienbuch der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2021 wie folgt:

	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Namenaktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 1000 Aktien	581	37.78	298 635	0.99
1 001 bis 10 000 Aktien	784	50.98	2 371 730	7.89
10 001 bis 100 000 Aktien	134	8.71	4 171 524	13.88
100 001 bis 1 000 000 Aktien	33	2.15	8 684 232	28.89
über 1 000 000 Aktien	6	0.39	10 889 195	36.22
<b>TOTAL EINGETRAGENE AKTIEN</b>	<b>1 538</b>	<b>100.00</b>	<b>26 415 316</b>	<b>87.87</b>
Dispobestand			3 647 517	12.13
<b>TOTAL AUSGEBEBENE / KOTIERTE AKTIEN</b>			<b>30 062 833</b>	<b>100.00</b>

## KREUZBETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2021 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

# Kapitalstruktur

## AKTIENKAPITAL

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

Per 31. Dezember 2021 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	Nennwert/ Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2021	CHF 180 376 998	CHF 6.00	30 062 833
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021	-	-	-

## GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL IM BESONDEREN

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen (Art. 3a der Statuten). Am 26. April 2021 konnte sodann 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. Die Gesellschaft verfügte somit per 31. Dezember 2021 über kein genehmigtes Kapital und auch über kein bedingtes Kapital, Art. 3a der Statuten ist ersatzlos weggefallen.

## KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

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

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

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	Nennwert/ Aktie	Gesamtnennwert
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2019	25 052 361	CHF 6.00	CHF 150 314 166
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
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	8 350 787	CHF 6.00	CHF 50 104 722
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	8 350 787	CHF 6.00	CHF 50 104 722
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2021	-	-	-

## AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2021 CHF 180 376 998, eingeteilt in 30 062 833 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2021 keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt nur über eine Kategorie von Namenaktien. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme und ist in gleicher Weise dividendenberechtigt wie die übrigen Namenaktien. Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist die Eintragung des Aktionärs im Aktienbuch der Gesellschaft.

Für Aktien, die von der Fundamenta Real Estate AG im Eigenbestand gehalten werden (Treasury Shares), ruhen die Stimmrechte. Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr und per 31. Dezember 2021 keine eigenen Aktien.

## BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND NOMINEE-EINTRAGUNGEN

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

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

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

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

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

Im Berichtsjahr 2021 wurden gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b der Statuten 159 535 Stimmrechte aus Aktieneintragungsgesuchen von Personen im Ausland gemäss BewG abgelehnt. Per 31. Dezember 2021 bestand keine Vereinbarung

mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten, welche Art. 6 Abs. 1 der Statuten entspricht. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Eintragungsbeschränkungen.

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

Zur Form der Aktien wird auf Art. 4 der Statuten verwiesen.<sup>1</sup>

## WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Per 31. Dezember 2021 waren keine Wandelanleihen oder Optionen auf Beteiligungsrechte der Fundamenta Real Estate AG ausstehend.

<sup>1</sup> Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch) > Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten

# Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG besteht gemäss Art. 14 Abs. 1 der Statuten aus mindestens einem oder mehreren Mitgliedern, die nicht Aktionäre sein müssen. Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 den Präsidenten des Verwaltungsrats zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrats nominiert. Der Delegierte des Verwaltungsrats verantwortet die operative Geschäftsleitung und bereitet die Geschäfte zuhanden des Gesamtverwaltungsrats vor (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» sowie «Geschäftsleitung», Seiten 97–99). Zusätzlich hat der Verwaltungsrat per 1. Februar 2020 einen Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt und ihn mit zusätzlichen Vollmachten ausgestattet. Der Vizepräsident beurteilt jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern, aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten, die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident/Delegierter. Er arbeitet, wenn nötig, dazu Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten zum Entscheid vor.



**ANDREAS SPAHNI (1958)**

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

## AUSBILDUNG

- 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und 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, operativer Verwaltungsrat, Immobilien Investment Gesellschaft
- Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater
- 2005–2016 FundStreet AG, Zürich, Asset-Management für kollektive Kapitalanlagen
- 2002–2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO, FinTec 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

- Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2006
- Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2009
- Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2014
- Real Fund Management AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2008
- Real Fund One – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug, Vertreter der Komplementärin, seit 2019



#### FRÉDÉRIC DE BOER (1961)

Lic. oec. HSG, MBA (Business School Insead) / Schweizer Bürger  
Vizepräsident des Verwaltungsrats (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 2001 Zetra International, Zürich, Gründungspartner
- 1989–2001 Helbling Holding, Zürich, Partner

#### WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

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



#### NIELS ROEFS (1968)

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

#### AUSBILDUNG

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

#### BERUFLICHER HINTERGRUND

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

#### WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2003
- Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2014
- Zostra AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2020



#### **HADRIAN ROSENBERG (1973)**

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

#### **AUSBILDUNG**

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

#### **BERUFLICHER HINTERGRUND**

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

#### **WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN**

Keine



#### **HERBERT STOOP (1957)**

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

#### **AUSBILDUNG**

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

#### **BERUFLICHER HINTERGRUND**

- Seit 2019 Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Regensdorf, Inhaber
- 2000–2018 Seitzmeir Immobilien AG, Zürich, Geschäftsführer
- 1998–2012 Gesellschafter/Geschäftsführer diverser 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**

- Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Inhaber, seit 2018
- Stoop Immobilien AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2020
- immoSTEG AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2005

**GENERELLE BESTÄTIGUNGEN**

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

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

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

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

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

1. Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats dürfen jeweils nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben.
2. Als Mandat gilt die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate gemäss diesem Art. 19d.
3. Die Ausübung solcher 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 werden von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer durch eine ausserordentliche Generalversammlung Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Per 31. Dezember 2021 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

**ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATS UND ERSTMALIGE WAHL DER MITGLIEDER DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG**

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

Sämtliche Verwaltungsräte stehen an der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2022 zur Wiederwahl zur Verfügung.

**PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG**

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008

**ZUSAMMENSETZUNG DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG**

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

**ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

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

## ZUKÜNFTIGE STRUKTUR UND ZUSAMMENSETZUNG VR GEMÄSS VORGABEN OR 734F

Der Verwaltungsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den neuen gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Struktur und der Zusammensetzung des Verwaltungsrats gemäss Art. 734f OR befasst. Die Fundamenta Real Estate AG, welche die Schwellenwerte der ordentlichen Revision überschreitet, muss sich innerhalb einer Frist von fünf beziehungsweise zehn Jahren den Richtwerten von 30% Frauenanteil für den Verwaltungsrat und 20% für die Geschäftsleitung anpassen. Der Verwaltungsrat begrüsst explizit die Förderung von Frauen in Führungspositionen und bedauert, dass im Evaluationsprozess für die Zuwahl von zwei Verwaltungsratsmitgliedern im Frühjahr 2019 das gesetzte Anforderungsprofil bezüglich Erfahrung und Kompetenz leider von den zur Auswahl stehenden Kandidatinnen nicht erfüllt wurde.

## EVALUATIONSPROZESS FÜR WEIBLICHE VERTRETERIN- NEN IM VERWALTUNGSRAT

Die künftige Struktur und 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. Da aktuell sehr viele Gesellschaften weibliche Vertreter sowohl für den Verwaltungsrat als auch die Geschäftsführung suchen, ist es uns ein Anliegen, keine überhasteten Entscheidungen zu fällen. Der Verwaltungsrat möchte bei den nächsten Ersatzwahlen entsprechende Vorschläge unterbreiten.

## INTERNE ORGANISATION

Der Verwaltungsrat konstituiert sich gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten, unter Vorbehalt der Wahl durch die Generalversammlung, selbst. Er kann einen Sekretär bestimmen, der selbst weder Mitglied des Verwaltungsrats noch Aktionär sein muss.

## AUFGABENTEILUNG IM VERWALTUNGSRAT

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

## DELEGIERTENMODELL

Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 der Statuten ist der Verwaltungsrat berechtigt, die Geschäftsführung durch Erlass eines Organisationsreglements und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an einzelne Mitglieder (Delegierte) oder an andere natürliche Personen (Direktoren) zu übertragen. Hiervon hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung an Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats delegiert (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» sowie «Geschäftsleitung», Seiten 97–99). Im Weiteren werden im Organisationsreglement die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Asset-Manager (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», Seite 100) sowie die Delegationsmöglichkeiten von Aufgaben und Verantwortungsbereichen an Dritte verbindlich festgelegt. Gestützt auf das Organisationsreglement erstellt der Verwaltungsrat eine Risikoanalyse und ein Kontrollkonzept. In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Gesellschaft festgelegt.

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

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

Der Gesamtverwaltungsrat oder ein von ihm eingesetzter Ausschuss definiert zuhanden des Verwaltungsrats die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtlinien und Reglemente. Die Anlagepolitik wird vom Verwaltungsrat in einem Anlagereglement geregelt. Das Anlagereglement legt die zulässigen Immobilien-

und Kapitalanlagen der Gesellschaft fest und enthält eine Aufzählung der konkreten Anlagebeschränkungen. Im Rahmen der zulässigen Anlagen erteilt der Verwaltungsrat bzw. die Geschäftsleitung der Gesellschaft dem Asset-Manager taktische Weisungen betreffend Identifikation und Prüfung neuer Anlageobjekte. Der Verwaltungsrat entscheidet als Gesamtorgan über den Kauf, den Verkauf oder die Entwicklung von Wohnliegenschaften.

### AUSSCHÜSSE DES VERWALTUNGSRATS

Abgesehen vom ständigen Vergütungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt «Vergütungsausschuss») 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 die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die entsprechenden Vergütungen und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 19e der Statuten.

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

An der Generalversammlung vom 8. April 2021 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 Jahresbuchhaltung 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 Schätzungsexperten und der externen Revisionsstelle eine fortlaufende, effiziente und produktive Kommunikation über finanzielle Angelegenheiten und den Geschäftsgang besteht.

Der Prüfungsausschuss besteht aus den Verwaltungsräten Frédéric de Boer (Vorsitz), Hadrian Rosenberg, Niels Roefs und Herbert Stoop.

### ARBEITSWEISE DES VERWALTUNGSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

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

Der Verwaltungsrat handelt als Kollektivorgan und fällt seine Entscheidungen mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen, wobei aktuell mindestens die Hälfte des Verwaltungsrats zwecks Beschlussfassung anwesend sein muss (Art. 18 Abs. 3 der Statuten). Im Falle von Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen, was im Geschäftsjahr 2021 allerdings nicht der Fall war. Im Geschäftsjahr 2021 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, Hypothekermanagement, Finanzierungsstrategie, Bewertungen, Budgets, Financial Forecast, Organisation (neues Organisationsreglement mit Einführung Prüfungsausschuss) und Corporate Governance (neue Organisationsstruktur mit Vizepräsident), Umgang mit der COVID-19-Pandemie und Einfluss auf das Immobilienportfolio, Anlage- und Geschäftsreglemente, Arbeiten VR-Ausschüsse, Risikomanagement,

Compliance und Audit (Risikobeurteilung, Compliance, Audit), Shareholders, Aktienregister und Aktienkursentwicklung (bedeutende Aktionäre, Veränderungen, Aktienregister, Kursentwicklung) sowie Presse und Kommunikation (Publikationen, Medienmitteilungen). Der Verwaltungsrat tagte sieben Mal, um Neuinvestitionen, Sanierungsmassnahmen und Repositionierungen zu beurteilen. Zusätzlich tagte der Verwaltungsrat zwei Mal, um die Kapitalerhöhung vom April 2021 zu besprechen, und einmal, um die Nachhaltigkeitsstrategie zu definieren und zu verabschieden. Zudem hielt der Verwaltungsrat, unter Ausschluss des Präsidenten/Delegierten, eine Sitzung ab, um die Organisationsstruktur (Doppelfunktion) zu überprüfen und zu beurteilen.

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

Beratungen des Vergütungsausschusses finden je nach Bedarf statt, primär zur Vorbereitung des Vorschlags betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie einem etwaigen Beirat an den Verwaltungsrat. Im Geschäftsjahr 2021 tagte der Vergütungsausschuss ein Mal. Die Sitzungsdauer betrug eine Dreiviertelstunde.

Beratungen des Prüfungsausschusses finden je nach Bedarf statt. Im Geschäftsjahr 2021 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 ursächlichen und nicht übertragbaren Kompetenzen und Verantwortungen gemäss Art. 716a OR als auch die Aufgaben gemäss Statuten und Organisationsreglement, insbesondere:

- die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und die Regelung ihrer Zeichnungsbe-  
rechtigung;

- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichts und des Vergütungsberichts gemäss Art. 13 ff. VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
- die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und 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 DES VIZEPRÄSIDENTEN MIT TEILEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 7. Februar 2020 Frédéric de Boer zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt und das Organisationsreglement angepasst. Der Vizepräsident vertritt den Verwaltungsratspräsidenten bei dessen Verhinderung. Ausserdem beurteilt der Vizepräsident jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern, aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident/Delegierter, arbeitet, wenn nötig, dazu Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten zum Entscheid vor.

### AUFGABEN DER GESCHÄFTSLEITUNG

Das vom Verwaltungsrat in Kraft gesetzte Organisationsreglement vom 1. Juli 2020 delegiert die Geschäftsführung wie bis anhin an die Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin und Dr. Andreas Spahni als Arbeitnehmer haben für diese Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50% und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 brutto pro Jahr abgeschlossen. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponenten sieht der Arbeitsvertrag nicht vor (vgl. hierzu auch den Vergütungsbericht, Seiten 109–112).

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 99) 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/Änderungen von Liegenschaftsverwaltungsverträgen.

Mit dem Asset-Management wurde der Asset-Manager beauftragt (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», Seite 100), 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, sind ein direkter Kontakt zwischen dem Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung und damit eine angemessene Kontrolle ohne Weiteres gewährleistet. Dr. Andreas Spahni bereitet die Geschäfte für den Verwaltungsrat vor und informiert den Gesamtverwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie durch regelmässigen schriftlichen Bericht über die wesentlichen im Bereich der Geschäftsleitung auftretenden Entwicklungen und über Vorgänge, die einen erheblichen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft haben. In seiner Funktion als Delegierter hat Dr. Andreas Spahni keine zusätzlichen Befugnisse. Sämtliche Entscheidungen werden abschliessend durch den Gesamtverwaltungsrat gefällt.

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 ein Mal 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 Finanzungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen;
- Berichte und Informationen des Asset-Managers, der Buchführungsgesellschaft und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Gesellschaft und
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und ad hoc.

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

# Geschäftsleitung

## MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Für weitere Ausführungen zur Person von Dr. Andreas Spahni, dessen Ausbildung und beruflichem Hintergrund sowie dessen weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen wird auf die Ausführungen auf Seite 91 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 ZU LÄSSIGER TÄTIGKEITEN DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG GEMÄSS ART. 12 ABS. 1 ZIFF. 1 VEGÜV

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

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

## GENERELLE HANDELSSPERRZEITEN (BLACKOUT PERIODEN)

Während bestimmter Zeiten bestehen Handelsbeschränkungen für Insider. Gestützt auf Anhang Ziff. 10 der Richtlinie der SIX Exchange Regulation betr. Informationen zur Corporate Governance vom 27. Mai 2021 (RLCG), macht die Fundamenta Real Estate AG («Gesellschaft») die nachstehenden Ausführungen zu den generellen Handelsperrzeiten, d.h. den Handelsbeschränkungen während fixer gesperrter Zeiten.

## HANDELSBESCHRÄNKUNGEN WÄHREND FIXER GESPERRTER ZEITEN

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)<sup>1</sup> sowie temporäre Insider (d.h. Personen mit vorübergehendem Besitz oder Zugang zu Insiderinformationen)<sup>2</sup> 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 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 festen 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.

<sup>1</sup> «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.

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

# Managementverträge

## ASSET-MANAGER

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

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

Der Asset-Management-Vertrag zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Fundamenta Group (Schweiz) AG regelt sämtliche Einzelheiten der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Der Verwaltungsrat hat an der Sitzung vom 2. März 2021 entschieden, den Management-Vertrag nach Ablauf des aktuell 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. Dazu gehören folgende Aufgaben:

Unterstützung der Gesellschaft bei

- der laufenden Überwachung, Ausrichtung, Definition und Weiterentwicklung der Investitionsstrategie sowie deren Kriterien;
- der Erarbeitung von Portfolio- und Objektstrategien für den Bestand wie auch 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, Evaluation und Transaktionsmanagement 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 vorzeitig verlängertem Managementvertrag), 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 die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Gesamtverwaltungsrat beschliesst, gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses, über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung. Die Festsetzung und der Review der Vergütung erfolgen 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 109–112 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 2021 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 109–112 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 109–112 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) verwiesen.

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

## ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

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

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

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG enthalten in Bezug auf die Grundsätze und Modalitäten zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung in Art. 19b Abs. 2 die folgende Regelung:

2. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern, insbesondere dem Gesamterfolg der Gesellschaft und dem individuellen Beitrag des jeweiligen Mitglieds. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entrichtet werden. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats in einem Reglement.

Art. 19b Abs. 3 der Statuten regelt die Grundsätze für die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten und lautet wie folgt:

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

In Art. 19e Abs. 2 der Statuten ist der Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, geregelt:

2. Soweit ein genehmigter Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um etwaige nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 200% der vorab insgesamt genehmigten Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für die jeweilige Genehmigungsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.

Die Fundamenta Real Estate AG hat von der Möglichkeit zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie von der Möglichkeit zur Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten im Berichtsjahr 2021 keinen Gebrauch gemacht. Sodann wurde im Berichtsjahr 2021 kein Zusatzbetrag in Anspruch genommen.

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

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG halten in Bezug auf Darlehen und Krediten in Art. 19c Abs. 2 Folgendes fest:

2. Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats können Darlehen oder Kredite zu marktüblichen Konditionen bis maximal CHF 1 000 000 in der Form von Kostenvorschüssen für Zivil-, Straf- oder Verwaltungsverfahren, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit der betreffenden Person als Mitglied der Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Gesellschaft stehen (insbesondere Gerichts- und Anwaltskosten), gewährt werden.

In Bezug auf Vorsorgeleistungen sieht Art. 19c Abs. 3 und 4 Folgendes vor:

3. Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar.

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

Im Berichtsjahr 2021 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 2021 vgl. Seiten 109–112 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

#### **STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN**

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

# Mitwirkungsrechte der Aktionäre

## STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN

Die Mitgliedschaftsrechte und Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer sich nach Art. 5 Abs. 2 der Statuten durch Eintragung im Aktienbuch als Berechtigter ausweisen kann. Wie im Abschnitt «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung» (Seite 89) erwähnt, kann der Verwaltungsrat die Eintragung der vinkulierten Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft ablehnen. Insbesondere gilt die Massnahme für Personen im Ausland, welche sich gemäss BewG nur in einem bestimmten Umfang an der Gesellschaft beteiligen dürfen.

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

Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Abschnitt «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung» vorstehend (Seite 89) sowie auf die Art. 12 und 12a der Statuten<sup>1</sup> 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 17.00 Uhr am dritten Arbeitstag vor der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Der Verwaltungsrat bestimmt das Verfahren der elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen.

## STATUTARISCHE QUOREN

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht eine zwingende Vorschrift des Gesetzes oder anderslautende Bestimmungen der Statuten entgegenstehen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los (Art. 13 Abs. 2 der Statuten). Per Abschluss des Berichtsjahres 2021 sehen die Statuten der Gesellschaft keine statutarischen Quoren vor, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen.

## EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG UND TRAKTANDIERUNG

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

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

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

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

<sup>1</sup> Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch) > Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten

## **EINTRAGUNGEN IM AKTIENBUCH**

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

Die detaillierten Angaben zu den Terminen und Fristen erfolgen im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung. In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 7. April 2022 fällt der Stichtag für die Eintragung in das Aktienbuch auf den Freitag, 25. März 2022. Im Übrigen sei 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 2021 bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder anderer Kamermitglieder der Fundamenta Real Estate AG.

# Revisionsstelle

## DAUER DES MANDATS UND AMTSDAUER DES LEITENDEN REVISORS

Die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich, ist seit dem 1. April 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) die gesetzliche Revisionsstelle der Fundamenta Real Estate AG und wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 wiedergewählt.

Die Revisionsstelle wird jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahres bestellt (Art. 19 Abs. 3 der Statuten). 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 für das Geschäftsjahr 2021 mit einem Honorar für die ordentliche Revision von TCHF 118, das im Jahresabschluss 2021 berücksichtigt wurde. Das Honorar für die Kapitalerhöhung von TCHF 85 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 2021 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2021	2020
Prüfung der Jahresrechnungen	118	118
Prüfung Kapitalerhöhung/Comfort Letter	85	-
<b>TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>203</b>	<b>118</b>
Lex-Koller-Bestätigungen	7	7
<b>TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>7</b>	<b>7</b>
<b>TOTAL REVISIONSHONORARE</b>	<b>210</b>	<b>125</b>
Steuerberatung	29	50
<b>TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>29</b>	<b>50</b>
<b>TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>240</b>	<b>175</b>

**INFORMATIONSTRUMENTE  
DER EXTERNEN REVISION**

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

Für das Geschäftsjahr 2021 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 Prüfungsausschuss hat den Prüfungsplan sowie die Prüfungsergebnisse (ausführliche Berichterstattung) und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2021 im Rahmen von zwei ordentlichen Verwaltungsratsitzungen (Sitzungen vom 22. November 2021 und vom 28. Februar 2022) mit dem leitenden Revisor und den involvierten Wirtschaftsprüfern besprochen. Dem Verwaltungsrat liegt die gesetzliche Berichterstattung zuhanden der Generalversammlung und die Berichterstattung an den Verwaltungsrat mit Feststellungen über die Rechnungslegung, über das interne Kontrollsystem (IKS) sowie über die Durchführung und das Ergebnis der Revision vor.

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

Für das Berichtsjahr 2021 ist der Verwaltungsrat bzw. der Prüfungsausschuss zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

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

# Informationspolitik

Die Fundamenta Real Estate AG publiziert sowohl einen Halbjahres- als auch einen Jahresbericht. Die starke Verbreitung elektronischer Medien nicht nur bei institutionellen Investoren, sondern auch bei Privatkunden erlaubt es, die Rechnungslegung allen interessierten Kreisen im Rahmen einer Online-Berichterstattung elektronisch zur Verfügung zu stellen.

Die Umstellung auf eine elektronische Plattform für die Erstellung des Jahresberichts 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 umfassend über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der schweizerischen Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER, entsprechen 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 publiziert: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch) > investoren > medienmitteilungen.

Des Weiteren erscheinen Ad-hoc-Mitteilungen auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange unter <https://www.ser-ag.com> > Grundlagen > Meldungen Marktteilnehmer.

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](http://www.fundamentarealestate.ch) erhältlich. Die Kontaktadresse findet sich im Impressum.

Die jeweils aktuellen Statuten der Gesellschaft sind im Internet unter [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch) > Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten abrufbar.

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

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

## KONTAKTADRESSEN

Investor Relations:  
Daniel Kuster  
Fundamenta Group (Schweiz) AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[daniel.kuster@fundamentagroup.com](mailto:daniel.kuster@fundamentagroup.com)  
+41 41 444 22 22

## AGENDA

---

Publikation Jahresabschluss 2021	16. März 2022
----------------------------------	---------------

---

Medien- und Analystenkonferenz (online)	16. März 2022
---	---------------

---

Generalversammlung 2022	7. April 2022
-------------------------	---------------

---

Publikation Halbjahresbericht 2022	6. September 2022
------------------------------------	-------------------

---

# Vergütungs- bericht

Vergütungsbericht 2021	110
Bericht der Revisionsstelle	113

# Vergütungsbericht 2021

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 101–102).

## VERGÜTUNGEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021 GEMÄSS VEGÜV

Für das Berichtsjahr 2021 erstellt der Verwaltungsrat auf Basis der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) den nachfolgenden Vergütungsbericht. Die Aufstellung der Vergütungen in diesem Vergütungsbericht wurden gemäss Art. 17 VegüV von der Revisionsstelle geprüft.

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

### VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT

01.01.–31.12. MIT VORJAHRES- VERGLEICH (IN TCHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		AHV, IV, EO, ALV Beiträge Arbeitgeber		Sonstige Vergütungs- kategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrats	80	80	9	9	9	9	98	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
<b>TOTAL</b>	<b>240</b>	<b>240</b>	<b>11</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>260</b>	<b>260</b>

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 2021 auf Vorjahresniveau belassen.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 8. April 2021 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2021 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2022 hat einen unveränderten maximalen Vergütungsrahmen von CHF 350 000 (Vorjahr CHF 350 000) festgelegt. Dieser wurde im Rahmen der durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsrichtlinien und dem von der Generalversammlung 2020 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

## VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG

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

	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalär) <sup>2</sup>		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen <sup>3</sup>		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Dr. Andreas Spahni <sup>1</sup>						
Delegierter des Verwaltungsrats	150	150	29	29	179	179
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>29</b>	<b>29</b>	<b>179</b>	<b>179</b>

1 Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschrieb

2 Bruttolohn pro Jahr für 50%-Pensum gemäss Arbeitsvertrag

3 AHV-, IV-, EO-, ALV- und PK-Beiträge Arbeitgeber; Leistungen UVG, UVG-Zusatz und Krankentaggeld Arbeitgeber

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 8. April 2021 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung hat für das Berichtsjahr 2022 einen unveränderten maximalen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 (Vorjahr CHF 250 000) festgelegt.

## DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Es wurden weder 2021 noch in den Vorjahren Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt noch waren solche per Ende Geschäftsjahr jeweils ausstehend. Es wurden weder 2021 noch in den Vorjahren nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2021 ausstehend.

## ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2022/2023

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

in TCHF	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr) <sup>2</sup>		Beantragter Vergütungs- rahmen für Verwaltungsrat von ordentlicher GV 2022 bis ordentliche GV 2023 <sup>1</sup>		Beantragter Vergütungs- rahmen für Geschäfts- leitung für Berichtsjahr 2023 01.01.–31.12. <sup>2</sup>	
	Ist 2021	Ist 2020	Antrag GV 2022/2023	GV Beschluss 2021/2022	Antrag GV Berichtsjahr 2023	GV Beschluss Berichtsjahr 2022
Verwaltungsrat						
Präsident und Mitglieder	240	240	300	350	–	–
Geschäftsleitung						
Dr. Andreas Spahni	150	150	–	–	250	250
<b>TOTAL</b>	<b>390</b>	<b>390</b>	<b>300</b>	<b>350</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

1 Gemäss Statuten Art. 19e Abs. 1

2 Exkl. Sozialleistungsbeiträge

Die Generalversammlung 2022 ist aufgerufen, über den Vergütungsrahmen für die fünf Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum vom 7. April 2022 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2023 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 7. April 2022 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2023 einen reduzierten Gesamtvergütungsrahmen von bis zu CHF 300 000 (bisher CHF 350 000).

Damit die Gesellschaft arbeitsrechtlich und gemäss VegüV auch die Verpflichtungen gegenüber ihrem angestellten Mitglied der Geschäftsleitung ab 1. Januar des auf die ordentliche Generalversammlung folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsleitung einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2023.

### **ZUKÜNFTIGE STRUKTUR UND ZUSAMMENSETZUNG VR GEMÄSS VORGABEN OR 734F**

Der Verwaltungsrat hat sich im abgelaufenen Geschäftsjahr mit den neuen gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Struktur und der Zusammensetzung des Verwaltungsrats gemäss Art. 734f OR befasst. Die Fundamenta Real Estate AG, welche die Schwellenwerte der ordentlichen Revision überschreitet, muss sich innerhalb einer Frist von fünf beziehungsweise zehn Jahren den Richtwerten von 30% Frauenanteil für den Verwaltungsrat und 20% für die Geschäftsleitung anpassen. Der Verwaltungsrat begrüsst explizit die Förderung von Frauen in Führungspositionen und bedauert, dass im Evaluationsprozess für die Zuwahl von zwei Verwaltungsratsmitgliedern im Frühjahr 2019 das gesetzte Anforderungsprofil bezüglich Erfahrung und Kompetenz leider von den zur Auswahl stehenden Kandidatinnen nicht erfüllt wurde.

### **EVALUATIONSPROZESS FÜR WEIBLICHE VERTRETERINNEN IM VERWALTUNGSRAT**

Die künftige Struktur und 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. Da aktuell sehr viele Gesellschaften weibliche Vertreter sowohl für den Verwaltungsrat als auch die Geschäftsführung suchen, ist es uns ein Anliegen, keine überhasteten Entscheidungen zu fällen. Der Verwaltungsrat möchte bei den nächsten Ersatzwahlen entsprechende Vorschläge unterbreiten.

# Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung

zum Vergütungsbericht 2021

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

## Zug

Wir haben den Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Abschnitten „Vergütungen für das Geschäftsjahr 2021 gemäss VegüV“ und «Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung» auf den Seiten 110 und 111 des Geschäftsberichts.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

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

### Verantwortung des Prüfers

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

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

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

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2022

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

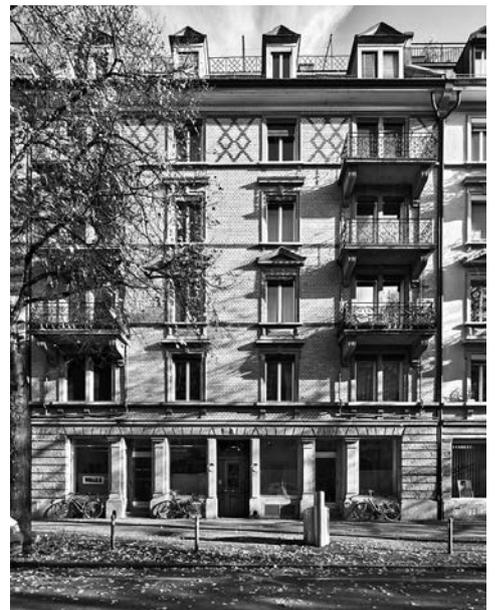
# Anhang

Impressionen	116
Mehrjahresübersicht	122
Beziehungen zu Investoren	124
Impressum	125

# IMPRESSIONEN

ZÜRICH







**NORDWESTSCHWEIZ**





**OSTSCHWEIZ**





ZENTRALSCHWEIZ



ESPACE MITTELLAND



# Mehrjahresübersicht

## IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2021	2020	Δ	2019	2018	2017
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	1 072 700	948 300	+13.1%	841 220	704 650	574 920
Liegenschaften	Anzahl	68	62	+6	61	56	49
Ø Marktwert	TCHF	15 775	15 295	+3.1%	13 790	12 583	11 733
Wohneinheiten	Anzahl	1 970	1 806	+164	1 755	1 526	1 382
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	144 539	135 247	+6.9%	132 055	114 271	100 319
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	14 772	14 468	+2.1%	14 831	16 267	15 225
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	40 260	36 649	+9.9%	33 730	30 019	26 356
Bruttorendite <sup>1, 2</sup>	%	3.8	3.9		4.1	4.3	4.6
Nettorendite <sup>1, 3</sup>	%	3.1	3.1		3.3	3.4	3.7
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	2.5	3.5		3.7	5.3	5.4
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>							
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	26 380	43 640	-39.6%	67 690	43 967	18 057
Liegenschaften	Anzahl	1	3	-2	4	3	2
Ø Bilanzwert	TCHF	26 380	14 547	+81.3%	16 923	14 656	9 028
Wohneinheiten	Anzahl	27	104	-77	147	96	69
<b>TOTAL</b>							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 099 080	991 940	+10.8%	908 910	748 617	592 977
Ø Bilanzwert	TCHF	15 929	15 261	+4.4%	13 983	12 688	11 627
Wohneinheiten	Anzahl	1 997	1 910	+87	1 902	1 622	1 451

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**

		2021	2020	Δ	2019	2018	2017
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	37 221	33 474	+11.2%	29 512	25 801	22 264
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	15 281	11 174	+36.8%	11 690	15 912	5 577
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften <sup>3</sup>	TCHF	-	3 845		-	-	-
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	40 030	37 445	+6.9%	30 995	33 043	20 433
Reingewinn	TCHF	28 943	26 692	+8.4%	22 508	22 982	12 796
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>4</sup>	%	6.5	7.1		6.2	8.4	6.2
Bilanzsumme	TCHF	1 114 043	1 000 705	+11.3%	915 980	755 950	599 290
Eigenkapital	TCHF	500 942	397 256	+26.1%	383 090	369 267	273 423
Eigenkapitalquote	%	45.0	39.7		41.8	48.8	45.6
Fremdkapital	TCHF	613 101	603 449	+1.6%	532 890	386 683	325 866
Fremdkapitalquote	%	55.0	60.3		58.2	51.2	54.4
Loan-to-Value (LTV) <sup>5</sup>	%	51.4	56.7		54.6	47.5	49.9
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten <sup>6</sup>	%	0.8	0.8		0.9	1.2	1.3
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>7</sup>	Jahre	8.0	7.7		6.3	6.0	6.4
<b>FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF</b>							
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	24 749	22 427	+10.4%	19 305	17 130	14 855
EBT-Marge	%	54.0	54.2		51.7	50.2	47.9
Reingewinn	TCHF	17 684	15 418	+14.7%	14 334	10 330	8 351

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

**AKTIE**

		2021	2020	Δ	2019	2018	2017
Aktienkurs Periodenende	CHF	19.45	18.20	+6.9%	15.35	14.50	14.75
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	25 052 361	+5 010 472	25 052 361	24 781 361	18 923 521
Börsenkaptalisierung	Mio. CHF	585	456	+28.2%	385	359	279
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	17.93	17.11	+4.8%	16.30	15.74	15.24
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	16.66	15.86	+5.1%	15.29	14.90	14.45
Prämie/Discount	%	16.7	14.8		0.4	-2.7	2.1
Ausschüttung pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.55	0.55	±0.0%	0.50	0.50	0.40
Payout Ratio <sup>3</sup>	%	57.1	51.6		55.7	54.5	59.2
Reingewinn pro Aktie <sup>4</sup>	CHF	1.02	1.07	-4.7%	0.90	1.19	0.86
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung und Verkauf <sup>4</sup>	CHF	0.62	0.62	±0.0%	0.57	0.53	0.56

- 1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)
- 2 Geschäftsjahr 2021: Ausschüttung (Antrag an die Generalversammlung vom 7. April 2022)
- 3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn
- 4 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien / unverwässert, verwässert

# Beziehungen zu Investoren

## GESELLSCHAFT/FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

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

## ASSET-MANAGER/FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug  
Telefon: +41 41 444 22 22  
Stefano Sanna, Global Head Investor Relations  
stefano.sanna@fundamentagroup.com  
Daniel Kuster, Chief Executive Officer  
daniel.kuster@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 | 7. April 2022  
Publikation Halbjahresbericht 2022 | 6. September 2022

## GENERALVERSAMMLUNG

Hotel Widder, Zürich  
7. April 2022

## Impressum

### Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

### Projektleitung

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

### Kommunikationsberatung

Walter Steiner  
Steiner Kommunikationsberatung  
8142 Uitikon  
[www.steinercom.ch](http://www.steinercom.ch)

### Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

### Druck

Printlink AG, Zürich  
[www.printlink.ch](http://www.printlink.ch)

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

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](http://www.fundamentarealestate.ch)

