

2020 kom plett

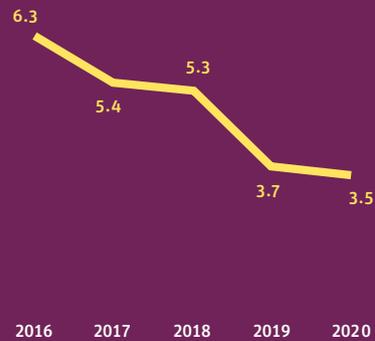
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
GESCHÄFTSBERICHT

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO¹

PORTFOLIO Bilanzwert in CHF Mio.



LEERSTAND in %



NETTO-IST-MIETERTRAG

in CHF Mio.

nach Abzug von Leerständen
und Debitorenverlusten



WOHNANTEIL

von Netto-Ist-Mietertrag

98%

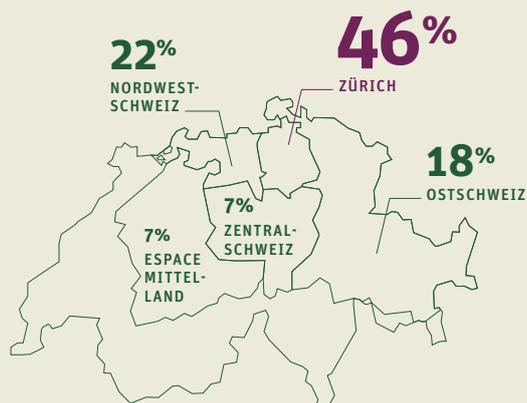
NETTOMIETE < CHF 2000/MONAT

Anteil Wohneinheiten

89%

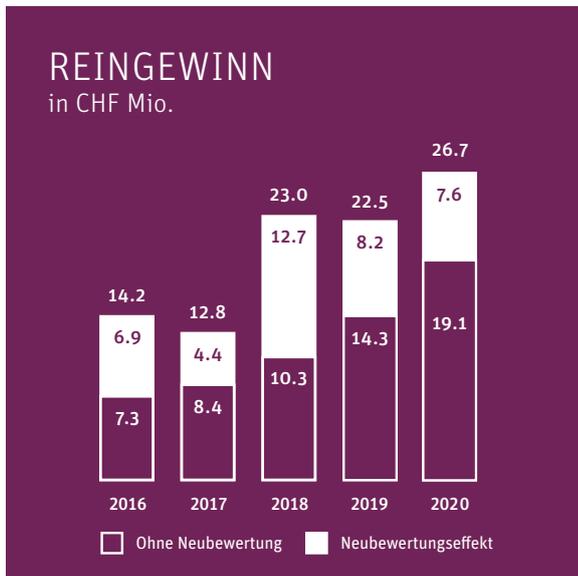
REGIONEN

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



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf den Seiten 122 und 123 in diesem Geschäftsbericht

HIGHLIGHTS FINANZEN¹



REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT

in CHF Mio.

19.1

+33%

STEIGERUNG GEGENÜBER VORJAHR

EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

7.1%

OPERATIVE EBT²-MARGE

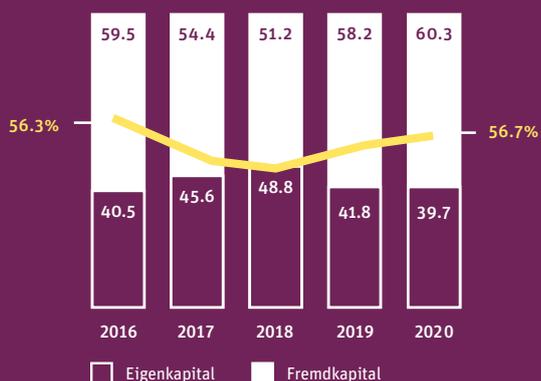
in %



² Earnings before tax (Gewinn vor Steuern) ohne Neubewertungseffekt und Ergebnis aus Verkauf in % des Betriebsertrags

EIGEN- UND FREMDKAPITALQUOTE

in %
Loan to Value (LTV) in %



ECKDATEN FINANZIERUNG

0.8%

Ø ZINSKOSTEN

7.7

Ø RESTLAUFZEIT IN JAHREN

HIGHLIGHTS AKTIE¹

AUSSCHÜTTUNG

0.55

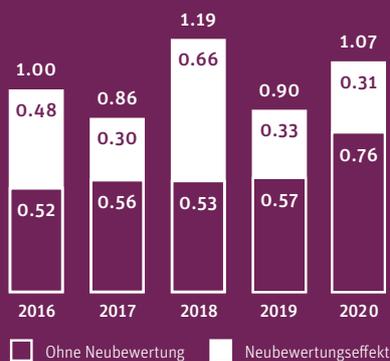
BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG (CHF/AKTIE)

+10%

DIVIDENDENERHÖHUNG

REINGEWINN PRO NAMENAKTIE

Ø ausstehende Aktien gewichtet
in CHF/Aktie



5-JAHRES-PERFORMANCE Durchschnitt 2016–2020

9.3% p.a.

FUNDAMENTA REAL ESTATE TR

OUTPERFORMANCE AKTIE 2020

+21.8%

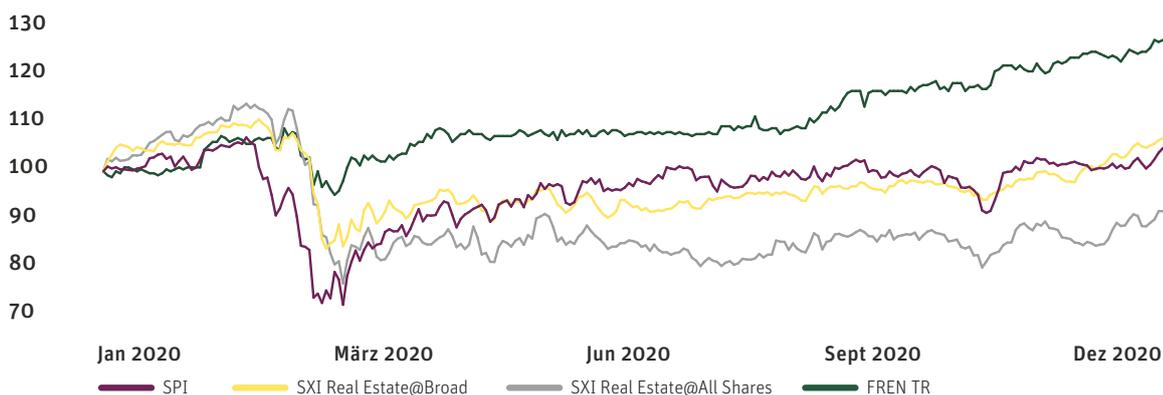
FUNDAMENTA REAL ESTATE TR

-6.6%

INDEX SXI REAL ESTATE ALL SHARES TR

AKTIENKURS 2020

Indexiert 31.12.2019 = 100



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 123 in diesem Geschäftsbericht

Inhalt

06	Aktionärsbrief
09	Bericht zum Geschäftsjahr
17	Immobilienportfolio
31	Nachhaltigkeitsbericht
39	Geschäftsmodell und Organe
45	Finanzbericht
87	Corporate Governance
109	Vergütungsbericht
115	Anhang

MIT UMSICHT UND WEITBLICK

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate hat ihren Kurs des qualitativen Wachstums zielstrebig und erfolgreich fortgesetzt. Dies zeigen nicht nur die betrieblichen Ergebnisse, sondern auch die Entwicklung des Portfolios. Sein Wert ist im Geschäftsjahr 2020 von CHF 908.9 Mio. um CHF 83.0 Mio. auf CHF 991.9 Mio. gestiegen. Die Zunahme resultiert im Wesentlichen aus Zukäufen, im Geschäftsjahr abgeschlossenen Projektentwicklungen und Höherbewertungen infolge von erfolgreich umgesetzten Repositionierungen und Optimierungen im Bestand wie auch marktbedingten Wertanpassungen. Die Ertragsbasis hat sich im Berichtsjahr nochmals deutlich verbreitert.

COVID-19 hat sich auf die Arbeitsweise, die betrieblichen Abläufe und den Umgang mit den verschiedenen Anspruchsgruppen stark ausgewirkt. Stichworte dazu sind Homeoffice, selbst auferlegte Kontakt- und Reisebeschränkungen oder der totale Verzicht auf Anlässe mit höheren Teilnehmerzahlen.

Die Pandemie hat den Menschen aber auch ins Bewusstsein gebracht, wie wichtig das Wohnen für die Lebensqualität ist. Für Fundamenta Real Estate hat sich dieser Trend überaus positiv ausgewirkt. Mieter wissen Wohnflächen in gut positionierten Liegenschaften an attraktiven Standorten noch mehr zu schätzen. Ein einfacher und verlässlicher Indikator für die Marktgängigkeit des Angebots ist die Leerstandquote. Sie hat sich von 3.7% im Vorjahr auf 3.5% vermindert; stichtagsbezogen resultiert gar eine rekordtiefe Quote von 2.5%. Die überdurchschnittlich hohe Vermietungsrate ist nicht zuletzt der konsequenten Fokussierung auf marktfähige Wohnliegenschaften geschuldet – das Geschäftsmodell der Fundamenta Real Estate.

AKTIVE PORTFOLIOBEWIRTSCHAFTUNG

In enger Zusammenarbeit mit der Fundamenta Group, die als Asset- und Investment-Manager alle wichtigen Dienstleistungen aus einer Hand erbringt, wurde das Portfolio nachhaltig optimiert.

Die drei Neubauprojekte an der Geibelstrasse in Zürich, an der Steinwiesenstrasse in Schlieren und die Innenhofüberbauung an der Delsbergerallee in Basel konnten im ersten bzw. vierten Quartal 2020 fertiggestellt und vollvermietet in den Bestand überführt werden. Im Herbst kam an der Güterstrasse in Basel die Totalsanierung inkl. Aufstockung zum Abschluss. Die hohe Nachfrage in der Stadt Basel ermöglichte ebenfalls eine frühzeitige Vollvermietung. Die noch laufenden drei Neubauprojekte in Zürich und Zofingen sowie das im März 2020 in St. Gallen erworbene Bauprojekt werden über die nächsten rund 18 Monate fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt.

Auch der Bestand wurde im Berichtsjahr ausgebaut. In Niederweningen im Kanton Zürich erwarb Fundamenta Real Estate zwei Mehrfamilienhäuser aus dem Jahre 2017 mit 31 Wohneinheiten. In Zürich Altstetten konnten zwei zusammenhängende Grundstücke mit vier Mehrfamilienhäusern und insgesamt 24 Wohneinheiten gekauft werden.

Umgekehrt hat die Gesellschaft drei Liegenschaften in Goldau, Lenzburg und Thun in einem zweistufigen Verkaufsprozess im Dezember 2020 verkauft. Der Devestitionsentscheid ging aus einer detaillierten Portfolioanalyse hervor, die der Asset-Manager nach seinem Scoring-Modell durchgeführt hatte.

LOCKDOWN MIT MINIMALEN AUSWIRKUNGEN

Die ausserordentliche Lage mit dem Lockdown forderten auch den Verwaltungsrat und den Asset-Manager der Fundamenta Real Estate. Bereits unmittelbar nach den vom Bundesrat erlassenen Einschränkungen fanden mit allen Gewerbemietern Gespräche statt, um die Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung und die Mieteinnahmen abzuschätzen. Die Initiative und die Bereitschaft zu konstruktiven Lösungen drücken den Willen der Fundamenta Real Estate aus, mit guten Gewerbemietern langfristige Mietverhältnisse zu unterhalten. Mit den vom Lockdown direkt betroffenen Gewerbemietern konnten einvernehmliche Lösungen gefunden werden. Aufgrund des geringen Anteils der Gewerbeflächen im Portfolio haben sich die Mieterlasse nur marginal auf die Gesamtrendite ausgewirkt.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG IM AUSSERORDENTLICHEN UMFELD

Aufgrund der pandemiebedingten ausserordentlichen Lage war die Durchführung der Generalversammlung 2020 im gewohnten Rahmen nicht möglich. Statt einer persönlichen Teilnahme konnten die Aktionäre ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrnehmen. Aktionäre, die über 80% der stimmberechtigten Aktien vertraten, stimmten allen Anträgen des Verwaltungsrats zu. Dazu gehörte die Ausschüttung einer Dividende, was dem Verwaltungsrat in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ein wichtiges Anliegen war und insbesondere auch von den zahlreichen Vorsorgeeinrichtungen geschätzt wurde.

Auch die ordentliche Generalversammlung 2021 wird aufgrund der anhaltenden Pandemie-Einschränkungen nicht im normalen Rahmen abgehalten werden, was der Verwaltungsrat sehr bedauert.

VERWALTUNGSRAT BEANTRAGT ERHÖHUNG DER DIVIDENDE

Seit dem Geschäftsjahr 2018 wurde den Aktionärinnen und Aktionären eine Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie ausbezahlt; dies nachdem die Gesellschaft seit dem Geschäftsjahr 2011 eine stabile Dividendenpolitik mit einer jährlichen Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie verfolgte.

Eine berechenbare Ausschüttungspolitik ist für den Verwaltungsrat ein zentrales Element seiner Zielsetzungen. In der Vergangenheit konnten die gesetzten Zielwerte stets erreicht werden. Angesichts des erfreulichen

Jahresergebnisses und basierend auf seiner Einschätzung der weiteren Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 eine weitere Dividendenerhöhung um 10% auf CHF 0.55 je Namenaktie. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen. Gemessen am Aktienkurs per Bilanzstichtag von CHF 18.20 beläuft sich die beantragte Ausschüttungsrendite auf 3.0%.

IMMOBILIENAKTIE MIT DER BESTEN GESAMTPERFORMANCE AN DER SIX

Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate hat sich in den letzten zwölf Monaten überdurchschnittlich gut entwickelt; die Gesamtpformance erreichte 21.8%. Das Portfolio bietet den Aktionären gerade auch in einem unsicheren, zunehmend von Negativzinsen geprägten Umfeld die Möglichkeit, an Assets zu partizipieren, die sich durch eine vergleichsweise hohe Kontinuität und Stabilität auszeichnen. Solche Überlegungen dürften mit ein Grund gewesen sein, dass zahlreiche Investoren die Aktie neu in ihr Portfolio aufgenommen haben.

ERWEITERTE NACHHALTIGKEITSBERICHT-ERSTATTUNG

Die für das Geschäftsjahr 2019 eingeführte Zweiteilung des Reportings mit einem online verfügbaren Komplettbericht und dem handlichen, auch in gedruckter Form erhältlichen Kompaktbericht, ist bei den Adressaten auf eine sehr gute Resonanz gestossen. Für das laufende Jahr hat Fundamenta Real Estate die Berichterstattung zum Thema Nachhaltigkeit ausgebaut und vertieft.

Im Auftrag und in Abstimmung mit dem Verwaltungsrat hat ein interdisziplinäres Projektteam des Asset-Managers Fundamenta Group zusammen mit ausgewiesenen Experten des Beratungsunternehmens pom+ alle relevanten Nachhaltigkeitsthemen definiert, die strategischen Grundlagen systematisch aufgearbeitet und eine überzeugende Nachhaltigkeitsstrategie entwickelt. Die Nachhaltigkeitsziele wurden in einer strukturierten Wesentlichkeitsanalyse erarbeitet. Diese vergleicht die Relevanz der Nachhaltigkeitsaspekte aus Sicht der internen und externen Stakeholder.

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

AUSBLICK

Für das laufende Jahr ist der Verwaltungsrat grundsätzlich optimistisch. Neben der Ertragskraft des gut positionierten Immobilienbestandes dürften die laufenden Projektentwicklungen und Repositionierungen auch in den

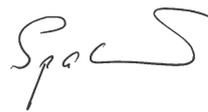
kommenden Jahren zusätzliche Mehrwerte schaffen. Das Neubauprojekt in Zofingen wird voraussichtlich gestaffelt von März bis Mai 2021 fertiggestellt. Die Fertigstellung des Neubauprojekts in St. Gallen ist für das dritte Quartal 2021 geplant. Ebenfalls in Planung sind für das laufende Jahr die Repositionierungen der Liegenschaften an der Sihlfeldstrasse und der Badenerstrasse in Zürich sowie der Liegenschaft an der Sulgeneckstrasse in Bern.

Die positive Erfahrung aus den in den letzten Jahren durchgeführten Repositionierungen zentral gelegener Liegenschaften soll in den kommenden Jahren für weitere Projekte genutzt werden.

Die Folgen der COVID-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind derzeit kaum quantifizierbar, was die Planungsunsicherheiten erhöht. Immerhin hat sich das Wohnsegment bisher als relativ krisenresistent erwiesen.

DANK

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



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats



Bericht zum Geschäftsjahr

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2020

CORONA RÜCKT WOHNEN IN DEN FOKUS

Durch die anhaltende Coronakrise hat das Thema «Wohnen» im Jahr 2020 besondere Beachtung gefunden. Einerseits gewann die Wohnqualität durch die starke Verbreitung des Homeoffice sowie die eingeschränkten Freizeit- und Ferienmöglichkeiten an Bedeutung. Andererseits liess die relative Krisenresistenz von Wohnimmobilien das Anlegerinteresse weiter ansteigen. In einem von vielen Unsicherheiten geprägten Umfeld präsentierte sich der Schweizer Immobilienmarkt grundsätzlich robust. Das Tiefzinsumfeld und die mit dem Anlagedruck verbundene Suche nach planbaren Einnahmeströmen machten Wohnliegenschaften zu einem Fels in der Brandung.

HOHE OPERATIVE DYNAMIK

Wie die Zahlen für das Geschäftsjahr 2020 zeigen, hat Fundamenta Real Estate ein Portfolio aufgebaut, das der Nachfrage des Marktes sehr gut entspricht und eine ausgezeichnete operative Entwicklung ermöglicht.

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) erhöhte sich von CHF 29.51 Mio. um 13.4% auf CHF 33.47 Mio. Der starke Anstieg reflektiert vor allem den Ausbau und die Stärkung des Portfolios durch den Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften im Vorjahr und von zwei Bestandsobjekten in Niederweningen und Zürich in der Berichtsperiode. Zwei Liegenschaften waren 2019 saniert worden und trugen dank erfolgreicher Neuvermietung ebenfalls zum Anstieg der Mieteinnahmen bei. Schliesslich begann der Mietertrag im Geschäftsjahr 2020 nach der Fertigstellung von drei Entwicklungsprojekten in Basel, Zürich und Schlieren sowie der erfolgreichen Entwicklung eines Bestandsobjekts in Basel zu fliessen (siehe Absatz «Erfolgreiche Fertigstellung diverser Bauprojekte» auf Seite 14). Die periodenbezogene Leerstandsquote verringerte sich erneut von 3.7% auf 3.5%.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) bewertete die Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsprojekte, welche sich alle in der Realisierung befinden und dem aktuellen Projektstand entsprechend zu Marktwerten bilanziert werden. Diese Vollbewertung des Immobilienportfolios führte zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 11.17 Mio. (Vorjahr CHF 11.69 Mio.).

In der Jahresendbewertung 2020 wurden auch die ermittelten Kosten für den Einsatz von erneuerbaren Energien abgebildet. Die Berücksichtigung dieser Investitionen erfolgt vor dem Hintergrund, dass Fundamenta Real Estate im Berichtsjahr die Grundlagen für eine systematische Umsetzung und ein kontinuierliches Reporting in Fragen der Nachhaltigkeit erarbeitet hat (siehe Nachhaltigkeitsbericht auf Seite 31). Die Ziele sind in Absenkungspfaden für die Energieintensität und die CO₂-Intensität definiert. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurde bei zwölf Bestandsliegenschaften geprüft, wie die Umrüstung auf ein CO₂-neutrales, nachhaltiges Gebäudeenergiesystem in den nächsten zehn Jahren erfolgen kann. Neben der technischen Machbarkeit war auch die Ermittlung der damit verbundenen Investitionen ein wichtiges Kriterium.

Aus dem Verkauf von drei Bestandsliegenschaften in Thun, Goldau und Lenzburg per Ende Dezember 2020 resultierte ein Verkaufserfolg (vor Steuern) von rund CHF 3.85 Mio. Die daraus resultierenden Grundstückgewinnsteuern konnten dank Verrechnung mit (handelsrechtlichen) Verlustvorträgen tief gehalten werden.

		2020	2019	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	33 474	29 512	13.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	11 174	11 690	-4.4%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	3 845	-	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	37 445	30 995	20.8%
Reingewinn	TCHF	26 692	22 508	18.6%
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	7.1	6.2	

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

REINGEWINN AUF REKORDNIVEAU

Der Reingewinn erhöhte sich im Berichtsjahr von CHF 22.51 Mio. um 18.6% auf den historischen Höchstwert von CHF 26.69 Mio. Der gegenüber dem Vorjahr geringere Neubewertungseffekt auf den Reingewinn konnte durch ein hervorragendes operatives Resultat sowie durch den Gewinn aus dem Verkauf der drei Renditeliegenschaften überkompensiert werden. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital, resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 7.1% (Vorjahr 6.2%).

Die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft ergab sich insbesondere aus dem nochmals reduzierten Leerstand, einem mit 11.1% unterproportional wachsenden Liegenschaftsaufwand auf CHF 4.60 Mio. (Vorjahr CHF 4.14 Mio.) sowie aus den vergleichsweise tiefen Finanzierungskosten (u.a. dank Entlastung von zusätzlichen Kosten auf den Zinsabsicherungsgeschäften). Der Verwaltungsaufwand (CHF 6.45 Mio.) stieg mit 6.3% ebenfalls deutlich unterproportional zum Marktwert der Bestandsliegenschaften, der sich um 12.7% auf CHF 948.30 erhöhte. Im Verwaltungsaufwand sind Personal- und Verwaltungskosten enthalten, die durch die Erweiterung des Verwaltungsrates per April des Vorjahres, einen erhöhten Revisions- und Beratungsaufwand sowie ein erweitertes digitales Nachhaltigkeitsreporting höher ausfielen. Auf der anderen Seite wurde der Verwaltungsaufwand durch tiefere Kapitalsteuern und tiefere Kosten für die Generalversammlung entlastet. Aufgrund der Coronapandemie musste die ordentliche Generalversammlung 2020 ohne Anwesenheit der Aktionäre stattfinden.

Der im Berichtsjahr entstandene Steueraufwand wurde durch gegenläufige Entwicklungen beeinflusst. Einerseits entstand 2020 handelsrechtlich ein Gewinn, der insbesondere aus dem Verkaufserfolg und aus den wiedereingebrachten Abschreibungen und Rückstellungen für die verkauften Liegenschaften resultierte. Dieser handelsrechtliche Gewinn fiel höher aus als die bisherigen Verlustvorträge (aktive latente Ertragssteuer von CHF 0.97 Mio. aus dem Vorjahr). Andererseits kam ein im Vorjahresvergleich erhöhter Steuersatz zur Anwendung. Der Grund dafür ist die im Mai 2019 vom Schweizer Stimmvolk angenommene Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF). Im Anschluss daran sind 2019 revidierte kantonale Steuergesetzgebungen in den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Land, Glarus, St. Gallen, Zürich und Schwyz in Kraft getreten. Aufgrund dieses Einmaleffekts konnten im Vorjahr latente Steuern in diesen Kantonen im Umfang von CHF 0.89 Mio. aufgelöst werden.

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) konnte markant um 33.3% auf CHF 19.10 Mio. (Vorjahr CHF 14.33 Mio.) gesteigert werden. Die Zunahme auf das höchste bisher erzielte operative Resultat ist auf den erwähnten Verkaufserfolg und insbesondere auf den ganzheitlichen und aktiven Managementansatz zurückzuführen. Dieser wirkte sich sowohl auf die Ertragslage als auch auf die Kosteneffizienz und das Risikomanagement positiv aus.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		2020	2019	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	26 272	19 305	36.1%
Reingewinn	TCHF	19 102	14 334	33.3%

FINANZIERUNGSKOSTEN GESENKT

Mit dem Erwerb weiterer Renditeliegenschaften und der phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte stieg das zinspflichtige Fremdkapital um 13.3% auf CHF 562.33 Mio. (Vorjahr CHF 496.47 Mio.). Massgebend für die attraktiven Finanzierungskonditionen der Banken sind die Qualität und die Stabilität des unterliegenden Immobilienportfolios sowie der ausgeprägte Wohnfokus.

Im Verlaufe des Vorjahres wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von CHF 71.53 Mio. derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wiederhergestellt wurde und die Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Neustrukturierung nicht mehr von Negativzinsen belastet wird. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-Zinszahlungen im Vorjahr von CHF 0.24 Mio.) entfielen daher in der Berichtsperiode. Zudem hat Fundamenta Real Estate im Dezember 2020 bereits bestehende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 5.40 Mio. zur Zinsabsicherung zusätzlich erhöht und einzelne Interest Rate Swaps zu reduzierten Konditionen vorzeitig verlängert. Das Volumen belief sich per Ende Dezember 2020 auf insgesamt CHF 104.93 Mio. (Vorjahr CHF 99.53 Mio.).

Neben der Aufstockung der Interest Rate Swaps konnte die Gesellschaft im Dezember 2020 weitere CHF 92.85 Mio. als Festhypotheken marktbedingt zu vorteilhaften Konditionen anbinden. Ende 2020 waren 68% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 49% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 19% ergeben sich aus Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps).

		2020	2019	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 000 705	915 980	9.2%
Eigenkapital	TCHF	397 256	383 090	3.7%
Eigenkapitalquote	%	39.7	41.8	
Fremdkapital	TCHF	603 449	532 890	13.2%
Fremdkapitalquote	%	60.3	58.2	
Loan to Value (LTV) ¹	%	56.7	54.6	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ²	%	0.8	0.9	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ³	Jahre	7.7	6.3	
Net Gearing ⁴	%	141.0	129.1	

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

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag Ende 2020 bei historisch tiefen 0.8% (Vorjahr 0.9%). Die Finanzverbindlichkeiten wiesen eine hohe Restlaufzeit von 7.7 Jahren (Vorjahr 6.3 Jahre) auf. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt über die kommenden 25 Jahre abgeschlossen. Die Interest Rate Swaps wurden per Ende 2020 vorzeitig von Libor- auf Saron-basierte Finanzierungen umgestellt. Sie werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Aufgrund der extremen Zinssituation per Bilanzstichtag wiesen die Interest Rate Swaps einen negativen Wiederbeschaffungswert auf. Dieser wird konform mit dem Wahlrecht von Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

KAPITALISIERUNGSSCHRITT ANGEKÜNDIGT

Die Ausschüttung und der erwirtschaftete Reingewinn führten per Bilanzstichtag zu einer Eigenkapitalbasis von CHF 397.26 Mio. (Vorjahr CHF 383.09 Mio.), was eine Eigenkapitalquote von 39.7% (Vorjahr 41.8%) ergibt. Damit lag die Eigenkapitalquote per Ende des Geschäftsjahres 2020 leicht unter dem angestrebten Zielwert der Gesellschaft (40%). Entsprechend hat der Verwaltungsrat angekündigt, einen nächsten Kapitalerhöhungsschritt anzustreben. Der Loan to Value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 56.7% (Vorjahr 54.6%).

AKTIENKURS BEFLÜGELT

Der Aktienkurs hat sich in der Berichtsperiode gestützt auf eine wachsende Nachfrage markant um 18.6% auf CHF 18.20 (Vorjahr CHF 15.35) erhöht. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie im April 2020 aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven resultierte eine Total-Performance von 21.8%. Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2020 ein Volumen von 4.22 Mio. Namenaktien. Die Börsenkapitalisierung erhöhte sich zum Jahresende in Folge der positiven Kursentwicklung auf CHF 455.95 Mio. (Vorjahr CHF 384.55 Mio.).

Per 31. Dezember 2020 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 17.11 pro Aktie (Vorjahr CHF 16.30). Der NAV nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.86 (Vorjahr CHF 15.29). Dabei muss die im April 2020 erfolgte Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 0.50 pro Aktie mitberücksichtigt werden. Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV pro Aktie im Geschäftsjahr 2020 um CHF 1.07 oder 7.2%.

Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie aufgrund der Kursentwicklung mit einer deutlich erhöhten Prämie von 14.8% (Vorjahr 0.4%).

		2020	2019	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	15.35	18.6%
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	25 052 361	0.0%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	456	385	18.6%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	17.11	16.30	5.0%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	15.86	15.29	3.7%
Prämie/Discount	%	14.8	0.4	
Ausschüttung pro Namenaktie ²	CHF	0.55	0.50	10.0%
Payout Ratio ³	%	51.6	55.7	
Ergebnis pro Namenaktie ⁴	CHF	1.07	0.90	18.6%
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt ⁴	CHF	0.76	0.57	33.3%

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

2 Geschäftsjahr 2020: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2021

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn

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

Der gewichtete Gewinn pro Aktie erhöhte sich aufgrund der Gewinnsteigerung auf CHF 1.07 (Vorjahr CHF 0.90). Ohne Neubewertungseffekt stieg der gewichtete Gewinn pro Aktie infolge der deutlich höheren operativen Ertragskraft sowie des Verkaufserfolgs um signifikante 33.3% auf CHF 0.76 (Vorjahr CHF 0.57).

ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNG BEANTRAGT

Der Verwaltungsrat hat die Ausschüttungspolitik aufgrund des Portfolioausbaus, der erzielten operativen Ergebnisse sowie der Einschätzung der zukünftigen Entwicklung analysiert und entschieden, die Ausschüttung um 10% zu erhöhen. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 deshalb eine Ausschüttung von CHF 0.55 (bisher CHF 0.50) pro Namenaktie. Die Auszahlung soll zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung durchgeführt werden.

Verbunden mit der Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) wurden für börsennotierte Gesellschaften die Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven unter bestimmten Umständen beschränkt. Die Gesellschaft kann aufgrund des im Geschäftsjahr ausgewiesenen handelsrechtlichen Gewinns, der zu einem Bilanzgewinn von CHF 4.45 Mio. führte, die Dividende aus den Gewinnreserven sowie zusätzlich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns, Seite 82).

Die beantragte Ausschüttung entspricht, bezogen auf den ausgewiesenen Reingewinn, einer Payout Ratio von 51.6%. Im Verhältnis zum operativen Reingewinn ohne Neubewertungseffekt beträgt die Payout Ratio 72.1%, womit die Dividende vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden kann.

STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die grössten Investoren der Gesellschaft sind weiterhin Vorsorgeeinrichtungen, Versicherungen, Fonds, Banken und weitere institutionelle Investoren. Seit der im Dezember 2018 erfolgreich umgesetzten Kotierung an der SIX Swiss Exchange und mit der Aufnahme des Titels in verschiedene Indizes nehmen passive und aktive Gefässe die Aktie von Fundamenta Real Estate (FREN) vermehrt in das Anlageuniversum auf. Von den 25 052 361 Namenaktien der Gesellschaft hielten per Ende Dezember 2020 sechs Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3%. Per Ende der Berichtsperiode waren 1330 Aktionäre mit 21 843 851 Namenaktien oder 87.2% der ausstehenden FREN-Aktien im Aktienregister eingetragen.

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

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2020	2019	Δ
Marktwert ¹	TCHF	948 300	841 220	12.7%
Liegenschaften	Anzahl	62	61	1.6%
Ø Marktwert	TCHF	15 295	13 790	10.9%
Wohneinheiten	Anzahl	1 806	1 755	2.9%
Wohnfläche	m ²	135 247	132 053	2.4%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 468	14 737	-2.4%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	36 649	33 730	8.7%
Bruttorendite ^{1,2}	%	3.9	4.1	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.1	3.3	
Leerstandsquote ⁴	%	3.5	3.7	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	43 640	67 690	-35.5%
Liegenschaften	Anzahl	3	4	-25.0%
Ø Bilanzwert	TCHF	14 547	16 923	-14.0%
Wohneinheiten	Anzahl	105	147	-29.3%
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	991 940	908 910	9.1%
Ø Bilanzwert	TCHF	15 261	13 983	9.1%
Wohneinheiten	Anzahl	1 910	1 902	0.4%

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)

ERFOLGREICHE FERTIGSTELLUNG DIVERSEER BAUPROJEKTE

Im Berichtsjahr hat Fundamenta Real Estate drei Entwicklungsprojekte fertiggestellt und ein Repositionierungsprojekt abgeschlossen. Alle Projekte konnten vollvermietet in das Portfolio überführt werden.

Im März 2020 war das Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse 49 in Zürich bezugsbereit. Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen erfolgte die Übergabe der 29 Wohneinheiten an die Mieterschaft gestaffelt über zwei Wochen. Das neue Wohnhaus hat das frühere Gebäudevolumen auf dem Grundstück vervierfacht und zeigt, wie eine Verdichtung im städtischen Raum gelingen kann. Die Totalsanierung und Repositionierung der Liegenschaft an der Güterstrasse 199–205 in Basel wurde im vierten Quartal abgeschlossen und vollvermietet in das Portfolio überführt. Dank eines innovativen Raumkonzepts konnten aus ursprünglich 48 neu 54 Wohneinheiten entstehen. Das ehemalige Holzlager wurde zu attraktiven Gewerbeflächen umgenutzt. Die bestehenden Dienstleistungs- und Detailhandelsflächen wurden technisch und energetisch auf den neusten Stand gebracht. Die Vermietung verlief trotz Pandemie erfolgreich. Anfang Dezember 2020 konnte die Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 50a in Basel fertiggestellt werden. Der zusätzliche Baukörper im Innenhof mit einer Holzfassade aus vorfabrizierten Holzbauerelementen umfasst 17 Wohneinheiten, welche aufgrund einer sehr hohen Nachfrage problemlos vermietet werden konnten. Die Überbauung ist ebenfalls ein sehr gutes Beispiel für verdichtetes Bauen auf städtischem Boden. Im Dezember 2020 fand auch die Realisierung des Neubaus an der Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren ihren Abschluss. Die Industriearchitektur der Liegenschaft kam am Markt sehr gut an, so dass per Bezug alle 40 Wohneinheiten vermietet waren. Das Gebäude produziert den Strom über eine Photovoltaikanlage und leistet damit einen wichtigen Beitrag zum Klima- und Umweltschutz.

LAUFENDE PROJEKTE AUF KURS

Sämtliche Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte der Fundamenta Real Estate sind per Stichtag auf Kurs.

Rund 18 Monate nach dem Erwerb des Grundstückes an der Mutschellenstrasse 65 (ehemals Nr. 69) in Zürich begannen Mitte August 2020 die Bauarbeiten. Geplant ist die Erstellung von 27 qualitativ hochstehenden Wohnungen sowie einer Einstellhalle. Die Realisierung verläuft nach Plan, so dass von einem Bezug im zweiten Quartal 2022 auszugehen ist.

An der Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen ist der Innenausbau der 52 Wohnungen in vollem Gange. Die Vermarktung ist angelaufen und auf eine sehr starke Nachfrage gestossen. Die Wohnungen werden im Minergiestandard zertifiziert.

Das im März 2020 erworbene Bauprojekt an der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen ist bereits in der Realisationsphase. Die Rohbauarbeiten waren Ende 2020 abgeschlossen. Das Bauvorhaben sieht die Erstellung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 25 Wohneinheiten, rund 85 m² Gewerbefläche im Erdgeschoss sowie einer Einstellhalle vor. Die Übergabe der Wohnungen an die Erstmietler ist im dritten Quartal 2021 vorgesehen.

Im Oktober 2020 wurde mit der umfassenden Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse 141 in Zürich begonnen. Die Arbeiten umfassen den Ersatz der Küchen und Bäder sowie die komplette Erneuerung der Haustechnik und der Sanitärleitungen. Die Sanierungsarbeiten werden voraussichtlich Ende April 2021 abgeschlossen sein.

Zudem begannen im Berichtsjahr die Vorbereitungsarbeiten für die Totalsanierungen der Liegenschaften an der Badenerstrasse 79 in Zürich und der Sulgeneckstrasse 64 in Bern. Beide Liegenschaften sollen voraussichtlich im Jahr 2021 repositioniert werden.

ERGÄNZUNG DURCH BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

In der Gemeinde Niederweningen im Kanton Zürich konnte Fundamenta Real Estate per 1. Juli 2020 eine neuwertige Bestandsliegenschaft (Baujahr 2017) mit 31 Wohneinheiten erwerben. Die Liegenschaft wurde nach dem neuesten Standard gebaut und verfügt deshalb über eine sehr gute ökologische Bilanz, welche die Erreichung der angestrebten Nachhaltigkeitsziele unterstützen wird.

Im Dezember 2020 wurde das Portfolio mit einer weiteren Bestandsliegenschaft in Zürich Altstetten ergänzt. Die Liegenschaft zählt 24 vollvermietete Wohneinheiten mit einem geringen Gewerbeanteil. Die im Jahre 1948 in Massivbauweise erstellte Liegenschaft mit prospektivem Potenzial ist eine ideale Ergänzung für das Portfolio.

DURCHFÜHRUNG EINER RISIKOBEURTEILUNG

Die 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 2021

Die starke Nachfrage nach attraktivem Wohnraum wird sich im laufenden Jahr mit höchster Wahrscheinlichkeit fortsetzen. Eine eventuell rückläufige Wirtschaftsentwicklung oder eine im Mehrjahresvergleich tiefere Zuwanderung dürften diese Nachfrage nicht merklich verringern.

Die auch im Geschäftsjahr 2020 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. Die 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.

Die Folgen der COVID-19-Pandemie für die Gesamtwirtschaft und den Immobilienmarkt sind derzeit kaum quantifizierbar, was die Planungsunsicherheit erhöht. Immerhin hat sich das Wohnsegment bisher als relativ krisenresistent erwiesen.

Daraus abgeleitet ergeben sich für das Portfoliomanagement die folgenden Schwerpunkte:

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

Immobilien- portfolio

18	Liegenschaften
24	Übersicht
25	Bewertungsbericht

LIEGENSCHAFTEN

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	1967	-	26	24	1539
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	-	18	21	1356
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2954
Kilchberg	Schoonenstrasse 37	01.12.2016	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	-	18	28	1852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	-	16	30	1548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2017	-	31	45	2532
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	27	1699
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1988
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	-	36	11	2382
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24	18.12.2020	1948	-	24	12	1611
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
ZÜRICH					584	560	43 128
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2427
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3360
Basel	Güterstrasse 199-205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	7	2643
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/1911/1979/2020	1979	43	13	3047
Berikon	Musperfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1058
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	95	6556
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	-	18	17	1350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	-	50	82	4780
NORDWESTSCHWEIZ					412	528	30 613

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 m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	1539	2624	AE	nein
-	-	-	-	-	1040	1816	AE	nein
-	-	-	-	-	1356	981	AE	nein
-	-	251	-	-	6191	7730	AE	nein
-	-	-	-	43	2997	8424	AE	nein
-	-	-	-	41	1023	2527	AE	nein
-	189	303	-	-	1704	1318	AE	nein
-	-	-	-	205	2057	3884	AE	nein
-	-	-	-	-	1548	1147	AE	nein
-	-	83	-	-	2615	3887	AE	nein
-	-	-	-	-	1676	2751	AE	nein
-	-	-	-	-	1699	2068	AE	nein
-	-	-	-	-	2812	3288	AE	nein
-	-	-	-	129	2792	3413	AE	nein
-	-	-	-	20	2008	5844	AE	nein
-	-	-	-	-	2168	2558	AE	ja ³
-	210	55	76	-	2723	1330	AE	nein
107	-	-	75	33	1826	3094	AE	nein
-	-	-	-	21	2118	1259	AE	nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	nein
-	-	-	-	-	746	538	AE	nein
97	-	-	-	-	1001	382	AE	nein
453	470	745	151	492	45 438	61 381		
-	-	-	-	-	2427	3982	AE	ja ⁴
58	1395	444	-	-	5257	2344	AE	nein
423	-	382	264	-	3712	1148	AE	nein
163	-	32	-	-	3242	2312	AE	ja ⁵
-	-	88	-	-	1146	1572	AE	nein
-	-	-	-	-	841	1738	AE	nein
-	-	-	-	-	6556	9988	AE	nein
-	-	-	-	67	4619	8641	AE	nein
-	-	-	-	96	1446	2128	AE	nein
-	-	-	-	-	4780	8013	AE	nein
644	1395	946	264	163	34 025	41 866		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Park- plätze	Wohnen in m ²
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
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	–	22	31	1 938
OSTSCHWEIZ					402	537	35 101
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015–2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	–	39	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
ESPACE MITTELLAND					201	235	10 740
Dagmersellen	Hubermatte 9/11	01.12.2015	1988	–	14	19	1 270
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Sursee	Haselmatte 1/3/5	01.11.2019	2006	2019	69	98	6 604
ZENTRALSCHWEIZ					124	118	9 630
TOTAL WOHLNIEGENSCHAFTEN					1 723	1 978	129 211

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

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

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	nein
1 686	-	124	-	284	37 195	52 644		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	nein
339	-	527	-	-	2 486	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
498	102	527	282	86	12 235	12 581		
-	-	-	-	43	1 313	2 624	AE	nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	ja ³
-	-	-	-	-	6 604	13 702	AE	nein
108	427	171	178	43	10 557	17 142		
3 389	2 394	2 513	875	1 068	139 449	185 614		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Park- plätze	Wohnen in m ²
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1213
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994	10	-	918
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990	10	4	701
ZÜRICH					38	12	3190
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	-	45	-	2846
NORDWESTSCHWEIZ					45	-	2846
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					83	12	6036
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					1806	1990	135247

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	Q2 2022	27
ZÜRICH				27
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	Q1/Q2 2021	52
NORDWESTSCHWEIZ				52
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	Q3 2021	25
NORDWESTSCHWEIZ				25
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHLIEGENSCHAFTEN)				104
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				1910

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

3 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
220	375	95	946	-	2849	1067	AE	nein
-	168	16	-	-	1102	279	AE	nein
-	-	88	660	-	1106	300	AE	nein
138	-	31	-	-	870	324	AE	nein
358	543	232	1606	-	5927	1970		
-	897	463	120	13	4339	1209	AE	ja ³
-	897	463	120	13	4339	1209		
358	1440	693	1726	13	10266	3179		
3747	3834	3205	2601	1081	149715	188793		

Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
1023	AE	nein
1023		
5500	AE	nein
5500		
2650	AE	nein
2650		
9173		
197966		

ÜBERSICHT

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2020 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto-Soll- Mietertag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	385 710	584	12 886	3.3%	1.9%
Nordwestschweiz	186 010	412	7 609	4.1%	4.3%
Ostschweiz	169 900	402	8 085	4.8%	4.6%
Espace Mittelland	68 410	201	2 923	4.3%	3.5%
Zentralschweiz	70 430	124	2 468	3.5%	4.1%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN	880 460	1 723	33 972	3.9%	3.5%
Zürich	53 190	38	1 860	3.5%	6.3%
Nordwestschweiz	14 650	45	817	5.6%	1.3%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	67 840	83	2 677	3.9%	4.7%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	948 300	1 806	36 649	3.9%	3.5%

¹ Netto-Soll-Mietertag / Bruttorendite gemäss Jahresbewertung JLL per 31.12.2020

² Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2020–31.12.2020)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2020 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	19 190	27
Nordwestschweiz	17 730	52
Ostschweiz	6 720	25
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)	43 640	104

¹ Aufgrund des Projektfortschrittes werden sämtliche Entwicklungen zum Marktwert bilanziert

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2020 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	991 940	1 910

¹ Aufgrund des Projektfortschrittes werden sämtliche Entwicklungen zum Marktwert bilanziert



An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 18. Januar 2021

Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2020

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 2020 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 62 Bestandsliegenschaften. Zusätzlich wurden per 31. Dezember 2020 die drei baubewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekte zum Marktwert bewertet.

2 Bewertungsstandard

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

3 Rechnungslegungsstandard

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

4 Definition Marktwert

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

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

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



Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerb 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 neuen 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 Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt. Für den Schweizer Immobilienmarkt sind wir jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt.

Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die COVID-19 auf den Immobilienmarkt haben könnte, 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 2020 den Marktwert der 62 Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 948'300'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 43'640'000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 991'940'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Neunhunderteinundneunzig Millionen neunhundertvierzig 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 Schneider MRICS
Senior Vice President

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 2020 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.33%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.83%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2021. 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 Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

6 Bewirtschaftungskosten

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



7 Instandsetzungskosten

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

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

Beilage 2: Analyse der Wertveränderung

Der Gesamtwert der Bestandsliegenschaften hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2019 um CHF 107.08 Mio. oder 12.2% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2019 begründet sich einerseits dadurch, dass die Liegenschaften Geibelstrasse 49 in Zürich und Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren, 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 51.87 Mio. Andererseits gab es im Jahr 2020 zwei Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 61.13 Mio. sowie drei Portfolioabgänge in der Höhe von CHF 24.7 Mio. (Marktwert per 31.12.2019). Die innere Wertveränderung (exkl. Geibelstrasse 49, Zürich und Steinwiesenstrasse 9, Schlieren), welche durch veränderte Zahlungsströme und teilweise neu modellierte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 18.78 Mio.

Der Gesamtwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte hat sich gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2019 um CHF 6.37 Mio. oder 12.7% reduziert. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2019 ist auf die Verschiebung der fertiggestellten Liegenschaften Geibelstrasse 49 in Zürich und Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren von den Entwicklungs-/Neubauprojekten zu den Bestandsliegenschaften (CHF 38.36 Mio. per 31.12.2019), die Erhöhung des Marktwerts bei dem Projekt Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen um insgesamt CHF 6.08 Mio. sowie der erstmaligen Berücksichtigung der Entwicklungs-/Neubauprojekte Zürcherstrasse 210 in St. Gallen und Mutschellenstrasse 65 in Zürich mit einem Marktwert von CHF 25.91 Mio. zurückzuführen.

Nachhaltigkeits- bericht

32	Nachhaltigkeitsstrategie
33	Dimensionen der Nachhaltigkeit
34	Energieintensität und CO ₂ -Emissionen
36	Roadmap
37	Erfolgsstorys
38	UN PRI

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate verfolgt seit Jahren eine Unternehmensstrategie, die eine Wertschöpfung unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitskriterien anstrebt. Dass das Unternehmen diesbezüglich schon heute sehr gut dasteht, ist darauf zurückzuführen, dass es die Nachhaltigkeit in allen drei Dimensionen (Seite 33) tagtäglich gelebt hat. Allerdings fehlte der bisher verfolgten Nachhaltigkeitsstrategie eine Systematik, welche alle relevanten Themen erfasst, die strategischen Grundlagen erarbeitet, klar definierte Ziele vorgibt und konkrete Optimierungsmassnahmen zur Zielerreichung ableitet.

Mit der primären Aufgabe, die Umsetzung und die Kommunikationsgrundlagen der Nachhaltigkeit zu systematisieren, hat der Verwaltungsrat seinen Asset-Manager, die Fundamenta Group, beauftragt. Ein interdisziplinäres Projektteam des Asset-Managers hat zusammen mit dem Beratungsunternehmen pom+ – u.a. in mehreren Workshops – die strategischen Grundlagen und die Nachhaltigkeitsziele unter Berücksichtigung der relevanten Stakeholder definiert. Die Nachhaltigkeitsziele wurden in einer strukturierten Wesentlichkeitsanalyse erarbeitet. Diese vergleicht die Relevanz der Nachhaltigkeitsaspekte aus Sicht der internen und externen Stakeholder. Die Definition der strategischen Ziele zeigt, dass Fundamenta Real Estate eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsstrategie unter Berücksichtigung aller drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt anstrebt.



Zur Berechnung der Nachhaltigkeitskennzahlen konnte auf effektiv erfasste Energieverbräuche der letzten Jahren gemäss Rechnungsstellung zurückgegriffen werden. Die Daten wurden vom Asset-Manager schon bisher systematisch erfasst, kontrolliert und überwacht. Falls die Energiebezugsfläche einzelner Liegenschaften nicht zur Verfügung stand, wurden zur Berechnung Benchmarks herangezogen. Die Energieverbräuche sind klimakorrigiert und zu Kilowattstunden (kWh) umgerechnet. Daraus werden die CO₂-Emissionen kalkuliert.

DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT

DIMENSION GESELLSCHAFT

Zu den wichtigsten Anspruchsgruppen einer Immobilieninvestmentgesellschaft wie Fundamenta Real Estate gehören die Mieter. Sie sind die eigentlichen Kunden, die über den wirtschaftlichen Erfolg der angebotenen Leistungen bestimmen. Wichtigste Entscheidungskriterien der Mieterschaft sind erfahrungsgemäss der Standort, die Beschaffenheit der Mietobjekte und das Preis-Leistungs-Verhältnis.

Der Standort wird nach seinen Chancen, Risiken und Veränderungspotenzialen beurteilt. Es geht darum, die langfristige und nachhaltige Marktgängigkeit sicherzustellen. Damit ist in der Regel ein Wertschöpfungsbeitrag zugunsten der regionalen Bevölkerung verbunden.

Die Attraktivität der Mietobjekte bemisst Fundamenta Real Estate schwergewichtig an nutzer- und bedürfnisgerechten Grundrissen, einer guten Wohnhygiene sowie einem fairen, marktnahen Preis-Leistungs-Verhältnis. Fundamenta Real Estate bringt ihren Mietern eine hohe Wertschätzung entgegen. Dazu gehören eine aktive Kommunikation und die grösstmögliche Rücksichtnahme auf die Mieter bei anstehenden Veränderungen durch Kauf, Verkauf, bauliche Massnahmen oder Wechsel der Bewirtschafter.

DIMENSION WIRTSCHAFT

Fundamenta Real Estate will mit ihren Liegenschaften marktfähige Angebote schaffen, langfristig planbare und realistische Ertragspotenziale erschliessen sowie den Marktwert des Portfolios langfristig steigern. Dabei sind sich die Verantwortlichen des Unternehmens stets bewusst, dass der wirtschaftliche Erfolg ganz wesentlich von der Mieternachfrage abhängt. Bei ihren Investitionsentscheidungen lässt sich Fundamenta Real Estate nicht von kurzfristigen Renditeoptimierungen, sondern von den gesamten Lebenszykluskosten einer Immobilie leiten.

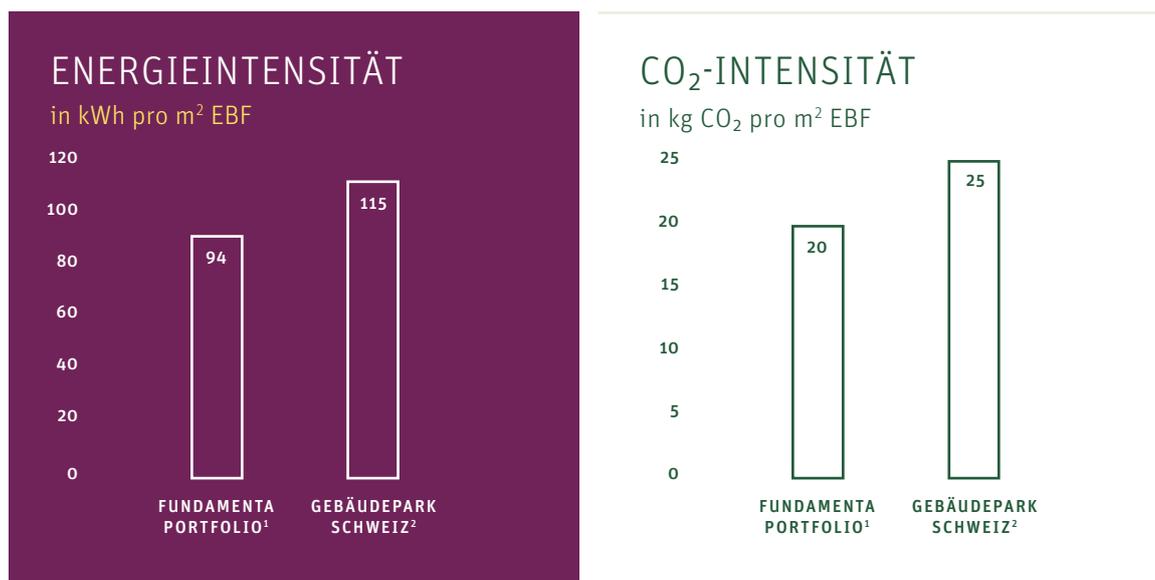
Die wirtschaftliche Dimension schliesst weiteres rentables Wachstum ein. Es soll durch den Ausbau des Kerngeschäfts, nämlich der Schaffung und der Bereitstellung von marktfähigem Wohnraum, erfolgen. Wichtigster Wachstumstreiber ist die stetige Optimierung des Immobilienportfolios durch Repositionierungen, Verdichtungen, Akquisitionen strategiekonformer Bestandsliegenschaften und die Realisierung von Neubauprojekten.

DIMENSION UMWELT

Die Senkung der CO₂-Emissionen und die Steigerung der Energieeffizienz sind die zentralen Vorgaben, an denen sich Fundamenta Real Estate zum Schutz der Umwelt und des Klimas orientiert. Das Unternehmen investiert deshalb gezielt in Massnahmen zur Senkung des Energiebedarfs und zur Förderung erneuerbarer Energieträger. Bei Akquisitionen werden Gebäude bevorzugt, die bereits eine gute Energieeffizienz aufweisen oder die sich eignen, mit wirtschaftlich vertretbarem Aufwand auf einen klima- und umweltpolitisch zeitgemässen Stand gebracht zu werden. Darüber hinaus achtet Fundamenta Real Estate bei Umbau- und Neubauprojekten auf die Verwendung umweltschonender Baumaterialien, die wenn möglich rezyklierbar sind und auch unter Einbezug der grauen Energie eine gute Umweltbilanz aufweisen.

ENERGIEINTENSITÄT UND CO₂-EMISSIONEN

Wichtigste Massstäbe zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes sind die Energieintensität und die CO₂-Intensität. Fundamenta Real Estate hat hierzu Absenkungspfade bis 2050 festgelegt: 40 kWh/m² Energiebezugsfläche (EBF) für die Energieintensität und 2.6 kg CO₂/m² EBF für die CO₂-Intensität.



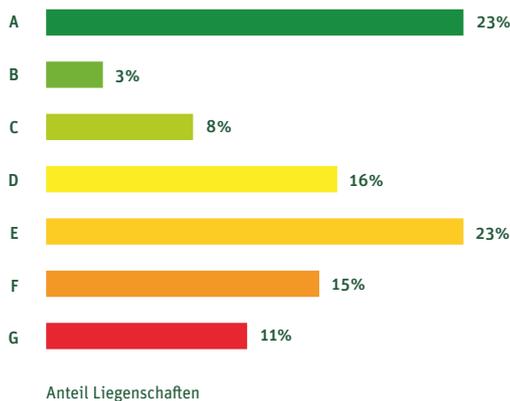
1 Stand 2019; Datenbasis: Nebenkostenabrechnung

2 Daten aus dem FM Monitor 2019 für die Nutzung «Wohnen», Mittelwert von 1171 Wohnliegenschaften

Aktuell liegt das Portfolio von Fundamenta Real Estate bei einer Energieintensität von 94 kWh/m² EBF und bei einer CO₂-Intensität von 20 kg CO₂/m² EBF. Diese Werte sind deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt und das Resultat des bisherigen nachhaltigen Handelns. Der Anteil an erneuerbaren Energieträgern bewegt sich mit 21% deutlich über dem Schweizer Durchschnitt von 13%.

Die Portfoliosegmentierung zeigt bereits erreichte Fortschritte und Erfolge im Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate auf. Wie aus der Zuordnung der Liegenschaften zu Effizienzklassen nach GEAK in der nächsten Abbildung ersichtlich, gehören bereits 26% der Liegenschaften zu den Energieeffizienzklassen A oder B. Damit erreicht über ein Viertel der Liegenschaften die langfristigen Ziele schon weitgehend.

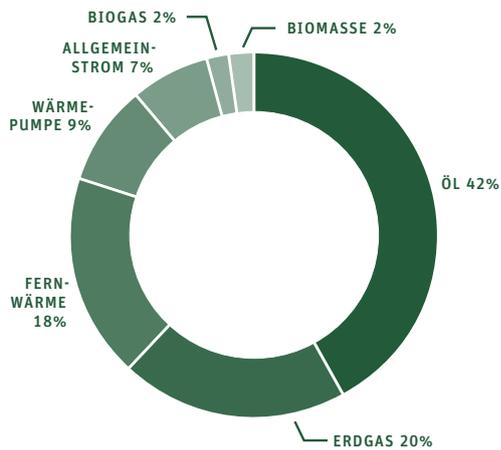
EFFIZIENZKLASSEN³



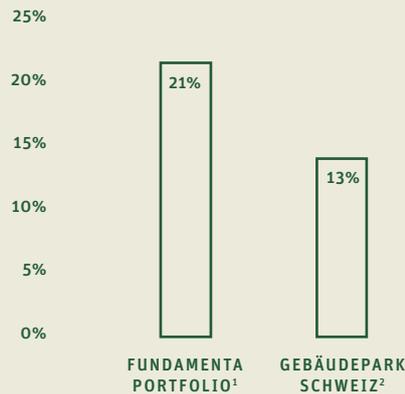
3 Berechnungen mit GIDO Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+ (Prozentzahlen gerundet)

Grosses Senkungspotenzial besteht bei den fossilen Energieträgern. Durch Massnahmen, die den Energiebedarf reduzieren, durch den vermehrten Einsatz von erneuerbaren Energieträgern sowie durch den Bau von Photovoltaikanlagen und betriebliche Optimierungen lassen sich die für 2050 gesetzten Ziele erreichen. Die Einrichtung von Ladestationen für Elektrofahrzeuge trägt ebenfalls zur ökologischen Nachhaltigkeit bei.

ENERGIEMIX¹



ERNEUERBARE ENERGIE¹



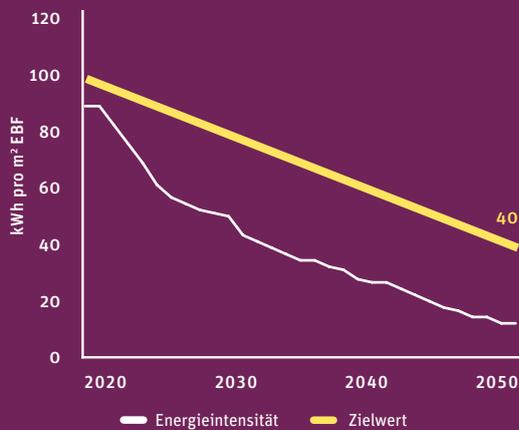
1 Stand 2019; Datenbasis: Nebenkostenabrechnung

2 Daten aus dem FM Monitor 2019 für die Nutzung «Wohnen», Mittelwert von 1171 Wohnliegenschaften

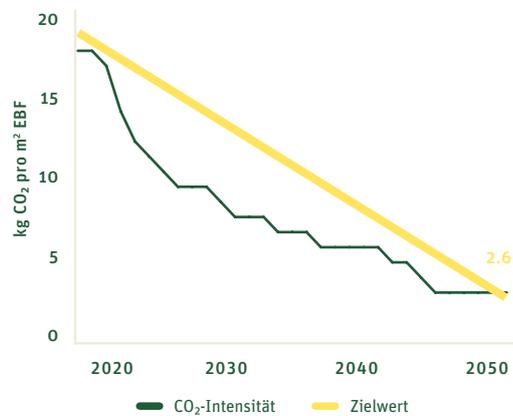
Zur Berechnung der Energie- und CO₂-Absenkpfade wurden unterschiedliche Szenarien definiert. Das nachstehende Szenario basiert auf bereits geplanten und im Zehnjahresplan eingepreisten Instandsetzungen, einer zusätzlichen Planung entsprechend der Lebensdauer der Bauteile über die Jahre 2030 hinaus sowie der Annahme, dass Sanierungen und Instandsetzungen mit der Installation von Photovoltaikanlagen und Betriebsoptimierungen verbunden werden.

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



ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT³



3 Berechnungen mit GIDO Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

ROADMAP

Um die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, wurden verschiedene ganzheitliche Massnahmenpakete definiert. Sie sind auf Erreichung der Ziele aller Nachhaltigkeitsdimensionen ausgerichtet und folgen einer Roadmap.

Die Roadmap untersteht einem kontinuierlichen Nachhaltigkeitscontrolling und -reporting. Sie gibt u. a. 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 überarbeitete 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
- Laufende Sensibilisierung von Mitarbeitenden, Partnern und weiteren Anspruchsgruppen für Nachhaltigkeitsaspekte

Fundamenta Real Estate wird ihr Nachhaltigkeitsmanagement unter Berücksichtigung der laufenden gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Veränderungen kontinuierlich weiterentwickeln und dadurch ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft messbar erhöhen.

ERFOLGSSTORYS

Die nachstehenden Projekte zeigen beispielhaft, wie Fundamenta Real Estate ihre Nachhaltigkeitsstrategie umsetzt und durch vorausschauende Massnahmen eindrückliche Verbesserungen bei der Energieintensität sowie der CO₂-Intensität erzielt.



Zürich, Ottostrasse: Die Liegenschaft «Ottostrasse» in Zürich zeigt, dass auch alte Gebäude, wie hier mit Baujahr 1899, erfolgreich modernisiert werden können. Durch eine umfassende Sanierung und eine energetische Instandsetzung der Gebäudehülle konnten die Energieintensität und die CO₂-Intensität um **rund 30% gesenkt** werden. Nun weist die Liegenschaft sehr tiefe Werte von 46 kWh/m² EBF und 9 kg CO₂/m² EBF pro Jahr aus. Weiteres Potenzial liegt in einem zukünftigen Heizungsersatz, welcher nach Ablauf der Lebensdauer der Heizung geplant ist.



Luzern, Hirschengraben: Die umfassende Repositionierung der Liegenschaft «Hirschengraben» hat eine energetisch gute Liegenschaft in eine energetisch hervorragende Liegenschaft umgewandelt. Die bereits tiefen Werte der Energieintensität und der CO₂-Intensität konnten **um weitere 50%** auf 14 kWh/m² EBF und 2.8 kg CO₂/m² EBF pro Jahr gesenkt werden. Damit wurde eine Referenz geschaffen, die aufzeigt, wie die Ziele für Energiebedarf und Klimaschutz von 2050 für Immobilien erreicht werden können.



Sursee, Haselmatte: Bei der Akquisition von neuen Liegenschaften spielten die Energie- und die CO₂-Intensität eine grosse Rolle. Die Liegenschaft Haselmatte in Sursee erfüllt mit 28 kWh/m² EBF pro Jahr die Voraussetzungen strenger Energie-labels. Auch die CO₂-Intensität mit 4.1 kg CO₂/m² EBF pro Jahr setzt neue Massstäbe. Die Liegenschaft Haselmatte in Sursee passt ausgezeichnet in das Portfolio von Fundamenta Real Estate und hat für den weiteren Ausbau Referenzcharakter.

UN PRI

Zur Bekräftigung ihrer Nachhaltigkeitsstrategie hat die mit dem Asset-Management betraute Fundamenta Group im November 2020 die «Prinzipien für Verantwortliches Investieren» der Vereinten Nationen (UN PRI) unterzeichnet. Die sechs Prinzipien wollen ein besseres Verständnis für die Auswirkungen von Investitionen auf Umwelt, Soziales und Unternehmensführung schaffen (Environment, Social, Governance = ESG).

Im Namen und Auftrag von Fundamenta Real Estate wird der Asset-Manager ESG-Themen konsequent in die Analyse- und Entscheidungsprozesse einbeziehen und in der Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen. Gleichzeitig wird der Asset-Manager die Akzeptanz der Prinzipien bei den Investoren fördern und transparent über die Aktivitäten und die erzielten Fortschritte berichten.

Signatory of:



DATENGRUNDLAGE

Alle im Geschäftsbericht publizierten 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

40	Unternehmensstrategie
41	Verwaltungsrat
42	Geschäftsmodell
44	Asset-Manager

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Mit einem dezidierten Fokus auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz verfügt die Gesellschaft unter allen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften über ein Alleinstellungsmerkmal.

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 Gesamtmietertag

80%

EIGENKAPITALQUOTE

40%

REINGEWINN PRO NAMENAKTIE

(ohne Neubewertungseffekt) in CHF

0.50

AUSSCHÜTTUNG PRO NAMENAKTIE

in CHF

0.50

VERWALTUNGSRAT



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

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt. An der Generalversammlung vom 8. April 2020 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 2020 wurden 98% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 33.5 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 73% des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG besteht aus Mietwohnungen mit maximal drei Zimmern.

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

NETTOMIETE UNTER CHF 2000

Rund 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 2020 verteilte sich das Portfolio auf 62 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 948 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

INVESTMENT-MANAGEMENT

Das Investment-Management umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug).

Die Identifikation von geeigneten Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen ist für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausbauen und entwickeln kann. Über die Investitionsanträge entscheidet der Verwaltungsrat.

IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Immobilienmanagement ist für das umfassende Management (strategisch, methodisch und operativ) von Immobilien über ihren ganzen Lebenszyklus verantwortlich. Durch aktives Portfolio- und Asset-Management wird der Schaffung von Werten proaktiv begegnet. Die Liegenschaftsbewirtschaftung wird an externe Partner delegiert, wobei eine enge Führung und Begleitung durch das Immobilienmanagement gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf deren Nettoerträgen aus.

PROJEKTMANAGEMENT

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

FINANZMANAGEMENT

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

INVESTOR RELATIONS

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

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

46	Bilanz
47	Erfolgsrechnung
48	Geldflussrechnung
49	Entwicklung des Eigenkapitals
50	Anhang zur Jahresrechnung
54	Risikomanagement
55	Erläuterungen zur Jahresrechnung
69	Bericht der Revisionsstelle

Jahresrechnung gemäss OR

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

BILANZ

in TCHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		2 270	2 067
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	4 720	3 866
Sonstige Forderungen	1	1 482	-
Aktive Rechnungsabgrenzung		293	167
UMLAUFVERMÖGEN		8 765	6 100
Anlageimmobilien	2	948 300	841 220
Entwicklungen	2,3	43 640	67 690
Aktive latente Ertragssteuern	5	-	970
ANLAGEVERMÖGEN		991 940	909 880
AKTIVEN		1 000 705	915 980
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1 130	1 123
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	12 491	5 446
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	7 401	5 604
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 080	3 471
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		22 102	15 644
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	549 834	491 022
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	31 513	26 224
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		581 347	517 246
FREMDKAPITAL		603 449	532 890
Aktienkapital	11	150 314	150 314
Kapitalreserven	12	112 797	125 323
Gewinnreserven	13	134 145	107 453
EIGENKAPITAL		397 256	383 090
PASSIVEN		1 000 705	915 980

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2020	2019
Netto-Ist-Mietertrag	15	33 474	29 512
Andere betriebliche Erträge		9	5
BETRIEBSERTRAG		33 483	29 517
Liegenschaftenaufwand	16	-4 605	-4 143
Verwaltungsaufwand	17	-6 452	-6 069
BETRIEBSAUFWAND		-11 057	-10 212
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	11 174	11 690
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	3 845	-
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		37 445	30 995
Finanzergebnis	20	-4 280	-4 055
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		33 165	26 940
Ertragssteuern	21	-6 473	-4 432
REINGEWINN		26 692	22 508
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) in CHF	22	1.07	0.90

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

GELDFLUSSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2020	2019
Reingewinn		26 692	22 508
Veränderungen Forderungen	1	-2 336	1 174
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		-126	-70
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	7	-1 316
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	1 798	-720
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	-2 390	2 440
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	6 258	4 435
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-11 174	-11 690
Veränderungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	-3 845	-
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		14 884	16 761
Erwerb Anlageimmobilien	2	-68 658	-114 493
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	2	-20 097	-13 492
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-7 232	-20 618
Verkauf von Renditeliegenschaften	19	27 975	-
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-68 012	-148 603
Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	7 045	4 699
Veränderungen Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	58 812	136 212
Kapitalerhöhung inkl. Agio	11, 12	-	3 842
Ausschüttung aus Kapitalreserven	12	-12 526	-12 526
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		53 331	132 227
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		203	385
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 067	1 682
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		2 270	2 067
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		203	385

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2018	148 688	135 633	84 946	369 267
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2019				
Kapitalerhöhung	1 626	2 303	-	3 929
Kapitalerhöhungskosten	-	-87	-	-87
Reingewinn 2019	-	-	22 508	22 508
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	-12 526	-	-12 526
STAND PER 31.12.2019	150 314	125 323	107 453	383 090
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2020				
Reingewinn 2020	-	-	26 692	26 692
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	-12 526	-	-12 526
STAND PER 31.12.2020	150 314	112 797	134 145	397 256

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 Konjunkturrestistenz 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 Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2020 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 Per-

sonen 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 2020 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 2. März 2021 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

Die Auswirkungen und die Tragweite der Coronakrise sind zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts noch nicht vollends abschätzbar. Aufgrund der überwiegenden Fokussierung der Gesellschaft auf Wohnliegenschaften geht die Gesellschaft jedoch von einem nicht signifikanten Einfluss aus. Die vorliegende Berichterstattung widerspiegelt bereits bekannte oder mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Effekte auf die Fundamenta Real Estate 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 Gewerbeliegenschaften für die Gesellschaft entfällt. Per Bilanzstichtag hielt die Gesellschaft keine Bestandsliegenschaften, welche zum Verkauf bestimmt waren.

BEWERTUNG DER ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

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

Der unabhängige Schätzer bewertet das Immobilienportfolio (ausgenommen Entwicklungen zu fortgeführten Anschaffungskosten) der Gesellschaft mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 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 LIBOR, 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.

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTEN- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

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

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

ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG

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

FINANZAUFWAND (FINANZERGEBNIS)

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

RISIKOMANAGEMENT

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

Die Wertentwicklung der Fundamenta Real Estate 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	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Dritten	217	503
Mietforderungen	320	324
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	4 183	3 039
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	4 720	3 866
Sonstige Forderungen	1 482	-
TOTAL FORDERUNGEN	6 202	3 866

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 294 (Vorjahr TCHF 255) ausgewiesen. Die Erhöhung der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Akontozahlungen für Heiz-/Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 60) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2020	734 014	107 206	67 690	908 910
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2020	692 610	107 047	58 500	858 157
Zugänge	61 423	13 201	21 363	95 987
Abgänge	-24 130	-	-	-24 130
Umbuchung Entwicklungen	86 700	-50 648	-36 051	-
BESTAND 31.12.2020	816 602	69 600	43 812	930 014
NEUBEWERTUNG				
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	-
BESTAND 31.12.2020	63 858	-1 760	-172	6 1926
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2020	880 460	67 840	43 640	991 940

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 2020 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestands- sowie Entwicklungsobjekte erworben.

- St. Gallen, Zürcherstrasse 210 (Entwicklungsprojekt)
- Niederweningen, Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1
- Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24

Der Erwerb der Liegenschaft Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24, im Dezember 2020, war mit einem Anteil von 3.9% am Gesamtportfolio ein bedeutender Zugang. Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 17–24) zu entnehmen.

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die folgenden Bestandsliegenschaften verkauft.

- Lenzburg, Neuhofstrasse 20/22/24
- Thun, Neumattstrasse 21/23
- Goldau, Parkstrasse 26/28

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die beiden Entwicklungsprojekte in Zürich, Geibelstrasse 49 (Bezug der Wohnungen per 1. April 2020), sowie in Schlieren, Steinwiesenstrasse 9 (Bezug der Wohnungen per 1. Dezember 2020), fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt. Die Entwicklung im Bestand in Basel, Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a, für die neu realisierte Innenhofüberbauung wurde ebenfalls im Geschäftsjahr 2020 abgeschlossen (Bezug der Wohnungen per 1. Dezember 2020).

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	31.12.2020	31.12.2019
Schlieren, Steinwiesenstrasse (fertiggestellt; bilanziert zum Marktwert)	21 010	13 120
Zürich, Geibelstrasse (fertiggestellt; bilanziert zum Marktwert)	30 860	25 240
Zürich, Mutschellenstrasse (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	19 190	17 680
Zofingen, Riedtalstrasse (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	17 730	11 650
St. Gallen, Zürcherstrasse (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	6 720	-
Transfer zu Anlageimmobilien	-51 870	-
TOTAL ENTWICKLUNGEN	43 640	67 690

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft drei laufende Entwicklungsprojekte:

Zofingen, Riedtalstrasse 18a, 18b, 20a

Beschreibung Projekt	Der Erwerb der Grundstücke mit dem baubewilligten Neubauprojekt an der Riedtalstrasse 18a/b und 20a fand am 14. Februar 2019 statt. Anstelle der beiden Gewerbeliegenschaften sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Mietwohnungen geplant sowie eine gemeinsame Einstellhalle mit der ersten Etappe der Arealüberbauung.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Bis zum Bilanzstichtag konnten die Fassadenarbeiten erfolgreich und ohne Verzögerungen abgeschlossen werden. Die Innenausbauarbeiten verlaufen nach Plan. Der Vermarktungsstart erfolgte im Oktober 2020.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen ist gestaffelt vom 1. März bis zum 1. Mai 2021 vereinbart und wird gegenüber dem ursprünglichen Terminprogramm (pro Haus) einen Monat früher als geplant umgesetzt.

St. Gallen, Zürcherstrasse 210

Beschreibung Projekt	An der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen konnte am 25. März 2020 ein bewilligtes Neubauprojekt mit 25 Mietwohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und einer Autoeinstellhalle erworben werden.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Mit den Bauarbeiten hat der Totalunternehmer bereits im März 2020 begonnen. In der Berichtsperiode konnten die Rohbauarbeiten fertiggestellt und mit dem Einbau der Fenster gestartet werden. Die Bauarbeiten verlaufen gemäss Terminplan.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen ist voraussichtlich per drittes Quartal 2021 geplant.

Zürich, Mutschellenstrasse 65

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Mutschellenstrasse 65 (ehemals Nr. 69) konnte am 16. November 2018 zusammen mit einem befristeten Mietverhältnis für das bestehende Mehrfamilienhaus erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung eines Ersatzneubaus mit rund 27 kleineren Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Wie geplant, erfolgte der Baustart per Mitte August 2020. Bis zum Reportingstichtag konnten die Aushub- sowie die Kanalisationsarbeiten abgeschlossen und die erste Etappe der Decke über dem Untergeschoss betoniert werden.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen ist voraussichtlich per zweites Quartal 2022 geplant.

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

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2020 noch per 31. Dezember 2019 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	-	970
TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN	-	970

Die im Vorjahr aktivierten latenten Steuerguthaben (TCHF 970) aus dem Saldo der steuerlichen Verlustvorträge früherer Geschäftsjahre wurden in der Berichtsperiode aufgrund des handelsrechtlichen Ergebnisses, u. a. wegen des Verkaufserfolgs aus den im Dezember 2020 verkauften Renditeliegenschaften, vollständig verrechnet.

6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	595	741
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	244	112
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	291	270
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	1 130	1 123

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 12 491 (Vorjahr TCHF 5 446) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	11 911	4 888
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	580	558
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	12 491	5 446
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	549 834	491 022
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	549 834	491 022
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	562 325	496 468

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 549 834 (Vorjahr TCHF 491 022) 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 innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapitalquote, welche während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten wurde.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN in TCHF	Verteilung 31.12.2020	31.12.2020	Verteilung 31.12.2019	31.12.2019
Geldmarkthypotheke	32%	179 006	41%	205 562
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	19%	104 934	20%	99 534
Festhypotheke	49%	278 385	39%	191 372
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100%	562 325	100%	496 468
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	34%	190 777	42%	210 450
1 bis 5 Jahre	7%	41 880	9%	44 647
Mehr als 5 Jahre	59%	329 668	49%	241 371
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100%	562 325	100%	496 468

Aufgrund eines aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 0.9% auf 0.8% gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte wegen der Umsetzung der Finanzierungsstrategie mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheke im sehr günstigen Zinsumfeld weiter erhöht werden und beträgt per Bilanzstichtag 7.7 Jahre (Vorjahr 6.3 Jahre).

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

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 31.12.2020 in TCHF	Volumen	Aufteilung in %
Geldmarkthypotheke	179 006	32%
2021	11 771	2%
2022	8 272	1%
2023	12 834	2%
2024	-	-
2025	20 775	4%
2026	23 180	4%
2027	10 650	2%
2028	9 976	2%
2029	36 314	7%
2030	34 630	6%
2031	32 154	6%
2032	21 250	4%
2033	21 400	4%
2034	33 699	6%
2035	23 079	4%
2036	28 000	5%
2037	13 000	2%
2038	23 425	4%
2039	-	-
2040	-	-
2041	7 590	1%
2042	-	-
2043	-	-
2044	5 820	1%
2045	5 500	1%
TOTAL	562 325	100%

8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 189	2 954
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 781	2 149
Steuerverbindlichkeiten	431	501
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	7 401	5 604

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Erhöhung der aufgelaufenen Akontozahlungen korrespondiert mit der Zunahme der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1/Seite 55). Die Steuerverbindlichkeiten erhalten u. a. Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Für laufende Vertragsverhandlungen mit Geschäftsmietern, welche vom Lockdown betroffen sind, wurde per Bilanzstichtag vorsorglich eine Rückstellung von TCHF 78 gebildet. Aus dem Erwerb von Bestandsliegenschaften wurden u. a. noch nicht fakturierte Akquisitionskosten aus einer Transaktion abgegrenzt. Der übrige Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand beinhaltet periodenbezogene Abgrenzungen, welche von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für den Geschäftsbericht und weitere geschätzte Aufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Mietzinsausfall COVID-19	78	-
Bestandsliegenschaften (Akquisitionskosten)	35	724
Übriger Liegenschaftsaufwand	539	309
Übriger Verwaltungsaufwand	428	404
Sanierungsprojekte (Anlagekosten)	-	1 990
Hypothekarzinsen	-	44
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 080	3 471

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 31 513 (Vorjahr TCHF 26 224) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Bestandsliegenschaften, die handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und die handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 21/Seite 66). 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	31.12.2020	31.12.2019
Latente Steuern Vorjahr	26 224	21 332
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	3 853	3 739
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-1 672	-1 410
Veränderung aufgrund von Verkäufen	-728	-
Erhöhung aus temporären Differenzen	3 726	3 595
Anpassung latente Ertragssteuern	110	-1 032
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	31 513	26 224

11. AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Vorher waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Die Mehrzuteilungsoption, im Anschluss an die Kotierung an der SIX Swiss Exchange (Re-IPO), wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271 000 Namenaktien ausgeübt. Basierend darauf wurde in der Berichtsperiode 2019 das Aktienkapital der Gesellschaft im Rahmen einer Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital auf CHF 150 314 166 (eingeteilt in 25 052 361 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00) erhöht. In der Berichtsperiode fand keine Kapitalerhöhung statt.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 31.12.2018	24 781 361	6.00	148 688 166
GESCHÄFTSJAHR 2019			
Ordentliche Kapitalerhöhung 08.01.2019	271 000	6.00	1 626 000
GESAMTKAPITAL 31.12.2019	25 052 361	6.00	150 314 166
GESCHÄFTSJAHR 2020			
Ordentliche Kapitalerhöhung	-	-	-
GESAMTKAPITAL 31.12.2020	25 052 361	6.00	150 314 166

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

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

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

12. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 8. April 2020 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 24. April 2020 umgesetzt. Für die Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von TCHF 12 526 verwendet worden.

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Saldo vortrag	125 323	135 633
Ausschüttung	-12 526	-12 526
Agio aus Kapitalerhöhung	-	2 303
Kapitalerhöhungskosten	-	-87
TOTAL KAPITALRESERVEN	112 797	125 323

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 6. November 2020 im Umfang von TCHF 112 797 bestätigt.

13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2020. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Saldovortrag	107 453	84 946
Reingewinn	26 692	22 508
TOTAL GEWINNRESERVEN	134 145	107 453
BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ		
in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Anlageimmobilien	142 776	110 542
Entwicklungen (zu Marktwerten)	382	9 190
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-31 513	-26 224
Aktive latente Ertragssteuern	-	970
Rückstellungen für umfassende Renovationen	17 470	14 152
Delkredere	375	305
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	129 490	108 935
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzgewinn/-verlust laut handelsrechtlichem Abschluss	4 451	-1 686
TOTAL GEWINNRESERVEN	134 145	107 453

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

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2020 bei CHF 18.20 (Vorjahr CHF 15.35). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.86 (Vorjahr CHF 15.29), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 14.8% (Vorjahr Prämie von 0.4%) bewertete.

		31.12.2020	31.12.2019
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	25 052 361	25 052 361
Eigenkapital per Stichtag	CHF	397 256 024	383 090 211
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) JE AKTIE	CHF	15.86	15.29

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 7.1% (Vorjahr 6.2%) aus. Diese wird wie folgt berechnet:

		2020	2019
Reingewinn	TCHF	26 692	22 508
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	374 476	364 469
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	7.1	6.2

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 33 474 (Vorjahr TCHF 29 512) entfallen TCHF 32 725 (Vorjahr TCHF 27 215) bzw. 97.8% (Vorjahr 92.2%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 749 (Vorjahr TCHF 2 297) bzw. 2.2% (Vorjahr 7.8%) 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 1 233 (Vorjahr TCHF 1 141), was einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 3.5% gegenüber dem Vorjahr (3.7%) entsprach. Für Mietzinsausfälle der Büro- und Gewerbeflächen in Zusammenhang mit der COVID-19 Pandemie wurden für die Berichtsperiode Abgrenzungen von insgesamt TCHF 110 gebildet. Zum Bilanzstichtag wurden davon TCHF 32 beansprucht (vgl. Anmerkung 9 Seite 60).

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

NETTO-IST-MIETERTRAG in TCHF	2020	2019
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	33 625	28 373
Leerstand Mietwohnungen	-877	-1 031
Debitorenverluste Mietwohnungen	-23	-127
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	32 725	27 215
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 244	2 386
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-356	-110
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-29	21
Mietzinsausfälle in Zusammenhang mit COVID-19	-110	-
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	749	2 297
NETTO-IST-MIETERTRAG	33 474	29 512

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Geschäftsjahr 2020 bzw. im Vorjahr, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER in Prozent	2020	2019
Nest Temporary GmbH	0.7	0.8
Aldi Suisse AG	0.6	0.7
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd	0.4	0.7
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2	0.3
Barrio Peruano AG	0.2	0.0
Natur- und Tierparkverein Goldau	0.0	0.4

Basis: Mieterspiegel per Periodenende

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2020 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2019, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	2020 in CHF p. M.	2019 in CHF p. M.
1 Jahr	21 077	6 729
2 Jahre	37 198	12 476
3 Jahre	19 807	34 698
4 Jahre	10 498	24 836
5 Jahre	38 258	25 418
Danach	31 841	37 453
	158 679	141 610

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%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		36 648 786	100.0%

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2019

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

16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 4 605 (Vorjahr TCHF 4 143) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 11.2% angestiegen.

in TCHF	2020	2019
Liegenschaftsunterhalt	-3 031	-2 701
Liegenschaftsverwaltung	-1 430	-1 255
Übriger Liegenschaftsaufwand	-144	-187
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-4 605	-4 143

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 6.3% auf TCHF 6 452 (Vorjahr TCHF 6 069) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Zudem erhöhte sich der Verwaltungsratsaufwand aufgrund der Verbreiterung des Gremiums (seit April 2019). Im übrigen Verwaltungsaufwand sind u. a. Kosten für die weitere Umsetzung der Digitalisierungsstrategie (Einführung Nachhaltigkeitsberichterstattung), Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten.

in TCHF	2020	2019
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-179	-176
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)	-179	-176
Management Fee	-4 746	-4 056
Aufwand Buchführung	-227	-201
Revisions- und Beratungsaufwand	-231	-200
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-271	-245
Kapitalsteuern	-421	-623
Übriger Verwaltungsaufwand	-377	-568
SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND	-6 273	-5 893
TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	-6 452	-6 069

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 2020 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 11 174 (Vorjahr TCHF 11 690). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen /Seiten 55–56) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 25–30 entnommen werden.

in TCHF	2020	2019
Aufwertung	19 755	18 853
Abwertung	-8 581	-7 163
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	11 174	11 690

19. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die Renditeliegenschaften in Lenzburg, Neuhofstrasse 20/22/24, Thun, Neumattstrasse 21/23, sowie in Goldau, Parkstrasse 26/28, aufgrund einer situativen Portfoliobereinigung verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert, nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten, ein Erfolg in Höhe von TCHF 3 845. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften verkauft.

20. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand inkl. negativer Zinsertrag und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtsjahr auf TCHF 4280 (Vorjahr TCHF 4055) und ist aufgrund des aktiven Finanzierungsmanagements, trotz höherem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr, nur unterproportional angestiegen. Im Verlaufe des Vorjahres wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von TCHF 71534 derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und die Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Neustrukturierung nicht mehr von Negativzinsen belastet wird. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativzinszahlungen im Vorjahr von TCHF 240) entfielen daher in der Berichtsperiode. Zudem hat die Gesellschaft im Dezember 2020 bereits bestehende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 5400 zur Zinsabsicherung zusätzlich erhöht.

in TCHF	2020	2019
HYPOTHEKARZINSEN	-4 227	-3 762
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	-4 158	-3 705
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden	-59	-
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	-9	-57
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-54	-53
Negativer Zinsertrag	-	-240
TOTAL FINANZAUFWAND	-4 280	-4 055
TOTAL FINANZERGEBNIS	-4 280	-4 055

21. ERTRAGSSTEUERN

Die laufenden Steuern wurden zu effektiven Steuersätzen berechnet. In der Berichtsperiode wurden Grundstückgewinnsteuern auf dem Verkauf der Renditeliegenschaften zurückgestellt. 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 12.39% und 27.13%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.57% (Vorjahr 19.54%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	2020	2019
Laufender Ertragssteueraufwand	-2 729	-915
Veränderung latenter Steueraufwand	-3 583	-3517
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-161	-
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-6 473	-4 432

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 33165 (Vorjahr TCHF 26940) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 19.5% (Vorjahr 16.5%). Der Grund für den in der Berichtsperiode erhöhten Steuersatz ist die im Mai 2019 vom Schweizer Stimmvolk angenommene Steuerreform (STAF). Im Anschluss daran sind im 2019 revidierte kantonale Steuergesetzgebungen in den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Land, Glarus, St. Gallen, Zürich und Schwyz in Kraft getreten. Aufgrund dieses Einmaleffekts konnten im Vorjahr latente Steuern in diesen Kantonen im Umfang von TCHF 892 aufgelöst werden.

22. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

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

ANZAHL AKTIEN		2020	2019
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	25 052 361	24 781 361
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	–	271 000
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	Anzahl	25 052 361	25 052 361
DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	Anzahl	25 052 361	25 045 679
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	19 102 470	14 334 462
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	11 173 419	11 690 320
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	–3 583 896	–3 517 229
REINGEWINN MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT	CHF	26 691 993	22 507 553
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	1.07	0.90
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.76	0.57

WEITERE ANGABEN

23. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Dezember 2020 bestehende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von TCHF 5400 zusätzlich erhöht. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 104 934 (Vorjahr TCHF 99 534), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	2020			2019		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Zinsen ¹	104 934	–	12 916	99 534	–	9 421
TOTAL	104 934	–	12 916	99 534	–	9 421

¹ Zweck: Absicherung

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. 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 2020 ist.

in TCHF	2020	2019
Präsident des Verwaltungsrats	80	80
Mitglieder des Verwaltungsrats	169	145
Verwaltungsrats honorar – Sozialleistungen	41	58
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	290	283
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	10	10
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	10	10
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	300	293
Delegierter – Basislohn	150	150
Delegierter – Sozialleistungen	29	26
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	179	176

An der Generalversammlung vom 8. April 2020 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop wiedergewählt. Die 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, welche abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages 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 42–44) wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 5. Februar 2021 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich (Berninastrasse 58) mit 22 Wohneinheiten erworben (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. Februar 2021).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 2. März 2021 den Geschäftsbericht 2020 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 2020



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 2020, 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 46 bis 68) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

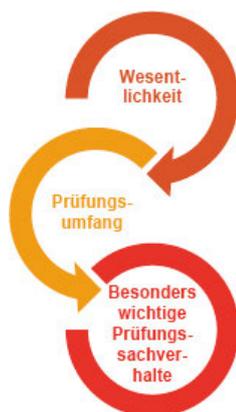
Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.97 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

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3.97 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

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

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

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 ein Liegenschaftensportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 948.3 Mio. (rund 95% der Bilanzsumme).

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.

Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigen Schätzungsexperten mittels Discounted-Cashflow Methode (DCF) ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontsätze, strukturelle Leerstände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), diskutiert.

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.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Eine DCF Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 50-53), Anhang Ziffer 2 (Seiten 55-56) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 25-30).

Unser Prüfungsvorgehen

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 2020 betragen rund CHF 31.5 Mio. und betreffen zu einem überwiegenden Teil latente Steuern auf den Anlageimmobilien. Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten.

Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt, da die Ermittlung der latenten Steuern komplex ist und zudem wesentliche Schätzungen u.a. hinsichtlich der künftigen Haltedauer der Anlageimmobilien beinhaltet. Die Schätzung der Haltedauer ist insbesondere für Anlageimmobilien in Kantonen mit einer separaten Besteuerung von Grundstückgewinnen relevant.

Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung können einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben.

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 50-53) und Anhang Ziffer 10 (Seite 60).

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

Adrian Keller
 Revisionsexperte
 Leitender Revisor

Raffael Simone
 Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2021



BILANZ

in TCHF	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		2 270	2 067
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 345	3 560
Übrige kurzfristige Forderungen		1 482	-
Aktive Rechnungsabgrenzung		293	168
UMLAUFVERMÖGEN		8 390	5 795
Anlageimmobilien	1	805 524	730 678
Entwicklungen	2	43 258	58 500
ANLAGEVERMÖGEN		848 782	789 178
AKTIVEN		857 172	794 973
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 130	1 123
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	12 491	5 446
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	7 401	5 604
Passive Rechnungsabgrenzung		1 080	3 471
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		22 102	15 644
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	549 834	491 022
Rückstellungen		17 471	14 153
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		567 305	505 175
Aktienkapital		150 314	150 314
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	112 797	125 323
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Bilanzgewinn/-verlust		4 451	-1 687
EIGENKAPITAL		267 765	274 154
PASSIVEN		857 172	794 973

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	2020	2019
Netto-Ist-Mietertrag		33 404	29 557
Andere betriebliche Erträge		10	5
BETRIEBSERTRAG		33 414	29 562
Liegenschaftenaufwand	6	-8 657	-7 892
Verwaltungsaufwand		-6 031	-5 445
BETRIEBSAUFWAND		-14 688	-13 337
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	-14 743	-14 326
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7	7 070	-
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		11 053	1 899
Finanzaufwand		-4 280	-4 055
REINGEWINN/-VERLUST VOR STEUERN (EBT)		6 773	-2 156
Direkte Steuern		-635	-620
REINGEWINN/-VERLUST		6 138	-2 776

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 gem. Art. 961b OR zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel aus der betrieblichen Tätigkeit von TCHF 14 884 (Vorjahr TCHF 16 761), der Investitionstätigkeit von TCHF -68 012 (Vorjahr TCHF -148 603) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF 53 331 (Vorjahr TCHF 132 227). Die Herleitung dieser Veränderungen ist im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER ersichtlich. Für den Ausweis der zusätzlichen Anforderungen an den Geschäftsbericht für grössere Unternehmen gem. 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

Die Auswirkungen und die Tragweite der COVID-19-Krise sind zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts noch nicht vollends abschätzbar. Aufgrund der überwiegenden Fokussierung der Gesellschaft auf Wohnliegenschaften geht die Gesellschaft jedoch von einem nicht signifikanten Einfluss 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 805 524 (Vorjahr TCHF 730 678). 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	31.12.2020	31.12.2019
Saldovortrag	730 678	617 020
Zugänge/Abgänge	89 589	127 984
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	-14 743	-14 326
BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN	805 524	730 678

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	31.12.2020	31.12.2019
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	-	17 023
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	-	12 137
Zofingen, Riedtalstrasse (Entwicklungsprojekt)	17 401	11 660
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)	19 170	17 680
St. Gallen, Zürcherstrasse (Entwicklungsprojekt)	6 687	-
TOTAL ENTWICKLUNGEN	43 258	58 500

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die folgenden Entwicklungsprojekte fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt:

Zürich, Geibelstrasse 49 (Bezug der Wohnungen per 1. April 2020)

Schlieren, Steinwiesenstrasse 9 (Bezug der Wohnungen per 1. Dezember 2020)

An der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen konnte am 25. März 2020 ein bewilligtes Neubauprojekt mit 25 Mietwohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und einer Autoeinstellhalle erworben werden.

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	11 911	4 888
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	580	558
TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	12 491	5 446
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	549 834	491 022
TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	549 834	491 022
TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN	562 325	496 468

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 12 491 (Vorjahr TCHF 5 446) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 549 834 (Vorjahr TCHF 491 022) 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 innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 637 016 (Vorjahr TCHF 603 083). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 562 325 (Vorjahr TCHF 496 468) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 189	2 954
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 781	2 149
Steuerverbindlichkeiten	431	501
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	7 401	5 604

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

5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2020	31.12.2019
Saldovortrag	125 323	135 633
Ausschüttung	-12 526	-12 526
Agio aus Kapitalerhöhung	-	2 303
Kapitalerhöhungskosten	-	-87
TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	112 797	125 323

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 6. November 2020 im Umfang von TCHF 112 797 bestätigt.

6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

in TCHF	2020	2019
Liegenschaftsunterhalt	-3 031	-2 701
Liegenschaftsverwaltung	-1 430	-1 255
Renovationen Liegenschaften	-4 052	-3 749
Übriger Liegenschaftsaufwand	-144	-187
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-8 657	-7 892

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 8 657 (Vorjahr TCHF 7 892) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 9.7% angestiegen.

7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2020 die folgenden Renditeliegenschaften verkauft:

Lenzburg, Neuhofstrasse 20/22/24
Thun, Neumattstrasse 21/23
Goldau, Parkstrasse 26/28

Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert, nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten, ein Erfolg in Höhe von TCHF 7 070. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften verkauft.

WEITERE ANGABEN**8. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN**

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

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Dezember 2020 bestehende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von TCHF 5 400 zusätzlich erhöht. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 104 934 (Vorjahr TCHF 99 534), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	2020			2019		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Zinsen ¹	104 934	-	12 916	99 534	-	9 421
TOTAL	104 934	-	12 916	99 534	-	9 421

¹ Zweck: Absicherung

10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2020 folgende bedeutende Aktionäre (> 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt.

BEDEUTENDE AKTIONÄRE GEMÄSS ART. 663C OR	Anzahl	Namenaktien	Anzahl	Namenaktien
	31.12.2020	≥ 5%	31.12.2019	≥ 5%
EINGETRAGENE AKTIONÄRE	21 834 851	87.2%	21 755 199	86.8%
davon Luzerner Kantonalbank AG	2 860 854	11.4%	2 981 642	11.9%
davon Gastosocial Pensionskasse	1 688 373	6.7%	1 688 373	6.7%
davon Raiffeisen Pensionskasse	1 379 310	5.5%	1 379 310	5.5%
davon Bernische Lehrerversicherungskasse	1 278 802	5.1%	1 277 849	5.1%
NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE	3 208 510	12.8%	3 297 162	13.2%
TOTAL NAMENAKTIEN	25 052 361	100%	25 052 361	100%

Per 31. Dezember 2020 waren 1330 Aktionäre (Vorjahr 1 055) mit einer Aktienquote von 87.2% (Vorjahr 86.8%) 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 67–68) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 109–111) detailliert aufgeführt.

12. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2020 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50%-Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr) und somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

13. REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnet aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 118 (Vorjahr TCHF 135), welches im Jahresabschluss 2020 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2020 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung, Berechnung Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf) zusammen.

in TCHF	2020	2019
Prüfung der Jahresrechnungen	118	135
Prüfung Kapitalerhöhung/Comfort Letter	–	4
Übrige Revisionsdienstleistungen	–	14
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	118	153
Lex-Koller-Bestätigungen	7	7
TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	7	7
TOTAL REVISIONSHONORARE	125	160
Steuerberatung	50	56
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	50	56
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	175	216

14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 5. Februar 2021 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich (Berninastrasse 58) mit 22 Wohneinheiten erworben (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. Februar 2021).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 2. März 2021 den Geschäftsbericht 2020 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS UND DER RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 8. April 2021, für das Geschäftsjahr 2020 (CHF 0.55) pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von (CHF 13.78 Mio.) erfolgt in Höhe von (CHF 4.26 Mio.) zu Lasten des Bilanzgewinns unter Abzug der Verrechnungssteuer und in Höhe von (CHF 9.52 Mio.) zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Vorliegend erfolgt die Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2020 sowohl aus dem vorhandenen Bilanzgewinn als auch aus den Kapitaleinlagereserven aufgrund des vom Souverän im Jahre 2019 angenommenen Bundesgesetzes über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF). Gemäss den daraus resultierenden gesetzlichen Bestimmungen für börsenkotierte Unternehmen kann eine Ausschüttung an die Aktionäre grundsätzlich nur zur Hälfte aus Kapitaleinlagereserven finanziert werden und muss mindestens zur Hälfte aus dem Bilanzgewinn (übrige Reserven) finanziert werden, es sei denn, der Bilanzgewinn reicht hierfür nicht aus.

Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.50 je Aktie (Total CHF 12.53 Mio.) zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen.

AUSSCHÜTTUNG AUS BILANZGEWINN

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Verlust/Gewinnvortrag aus Vorjahr	-1 686 412	1 089 990
Reingewinn/-verlust	6 137 676	-2 776 402
BILANZGEWINN/-VERLUST	4 451 264	-1 686 412
Ordentliche Dividende	-4 258 901	-
Vortrag auf neue Rechnung ¹	192 363	-1 686 412

AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2020	31.12.2019
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	125 322 670	135 632 778
Ausschüttung	-12 526 181	-12 526 181
Agio aus Kapitalerhöhung	-	2 303 500
Kapitalerhöhungskosten	-	-87 427
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG	112 796 489	125 322 670
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	-9 519 897	-12 526 181
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG	103 276 592	112 796 489
AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	9 519 897	12 526 181
ORDENTLICHE DIVIDENDE	4 258 901	-
TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN	13 778 798	12 526 181

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

¹ Vorliegend wird die Ausschüttung im grösstmöglichen Ausmass aus dem Bilanzgewinn unter Abzug der Verrechnungssteuer vorgenommen (CHF 0.17). Beim bestehenden Vortrag auf neue Rechnung handelt es sich um den nicht weiter teilbaren Restbetrag (< CHF 0.01).

Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
zur Jahresrechnung 2020

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 2020 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 2020 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

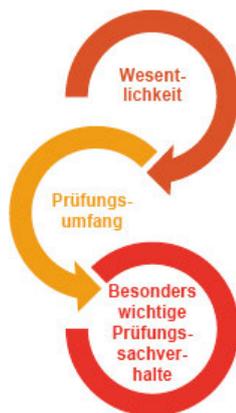
Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 2.67 Millionen

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

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

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 2.67 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

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

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

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2020 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 805.5 Mio. (rund 94% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.</p> <p>Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie • Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.

Unser Prüfungsvorgehen

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Adrian Keller
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2021

Corporate Governance

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

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:

GESELLSCHAFT	Fundamenta Real Estate AG
SITZ	Zug, Schweiz
KOTIERUNG	SIX Swiss Exchange AG, Zürich, Schweiz
ANZAHL KOTIERTE NAMENAKTIEN PER 31.12.2020	25052361
NENNWERT PRO AKTIE	CHF 6.00
BÖRSEKURS PER 31.12.2020	CHF 18.20
BÖRSEKAPITALISIERUNG PER 31.12.2020	CHF 455952920
VALORENUMMER	4582551
ISIN	CH0045825517
SYMBOL	FREN

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

per 31. Dezember 2020

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2020 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 2020 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation AG vom 20. Juni 2019 betreffend Informationen zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG).¹

Die in diesem Corporate-Governance-Bericht aufgeführten Statutenbestimmungen finden sich in den Statuten der Gesellschaft vom 11. April 2019.²

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

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

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

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

AKTIONARIAT

per 31. Dezember 2020

Die Streuung der Namenaktien gestaltete sich gemäss dem Aktienbuch der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2020 wie folgt:

ANZAHL EINGETRAGENE NAMENAKTIEN	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Namenaktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 1 000 Aktien	459	34.51	260 044	1.04
1 001 bis 10 000 Aktien	722	54.28	2 211 342	8.82
10 001 bis 100 000 Aktien	115	8.65	3 518 929	14.05
100 001 bis 1 000 000 Aktien	30	2.26	8 646 197	34.51
über 1 000 000 Aktien	4	0.30	7 207 339	28.77
TOTAL EINGETRAGENE AKTIEN	1330	100.00	21 843 851	87.19
Dispobestand			3 208 510	12.81
TOTAL AUSGEBEBENE / KOTIERTE AKTIEN			25 052 361	100.00

KREUZBETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR

AKTIENKAPITAL

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

Per 31. Dezember 2020 hat die Gesellschaft 25 052 361 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 ausstehend, woraus sich ein Aktienkapital von CHF 150 314 566 ergibt.

KAPITALSTRUKTUR	Total	Nennwert/ Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2020	CHF 150 314 166	CHF 6.00	25 052 361
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020 (verfügbar bis 11.04.2021)	CHF 50 104 722	CHF 6.00	8 350 787

GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL IM BESONDEREN

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

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. April 2021 um höchstens CHF 50 104 722.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 8 350 787 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00.
- Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, (i) wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktientausch oder zur Finanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensanteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall nationaler und internationaler Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrats, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet.
- Die Erhöhung kann mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

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

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2020 über kein bedingtes Kapital.

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 16 260 000 erhöht (2 710 000 Aktien zu nominal CHF 6.00).

Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Kapitalveränderungen.

AKTIENKAPITAL	Anzahl Namenaktien	Nennwert/ Aktie	Gesamtnennwert
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2018	24 781 361	CHF 6.00	CHF 148 688 166
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2019	25 052 361	CHF 6.00	CHF 150 314 166
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2017	2 365 120	CHF 6.00	CHF 14 190 720
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018	3 603 920	CHF 6.00	CHF 21 623 520
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2019	8 350 787	CHF 6.00	CHF 50 104 722
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2020	8 350 787	CHF 6.00	CHF 50 104 722

AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2020 CHF 150314166, eingeteilt in 25052361 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2020 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 2020 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 2020 wurden gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b der Statuten 120156 Stimmrechte aus Aktieneintragungsgesuchen von Personen im Ausland gemäss BewG abgelehnt. Per 31. Dezember 2020 bestand keine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten, welche Art. 6 Abs. 1 der Statuten entspricht. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Eintragungsbeschränkungen.

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

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

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Per 31. Dezember 2020 waren keine Wandelanleihen oder Optionen auf Beteiligungsrechte der Fundamenta Real Estate AG ausstehend.

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

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG besteht gemäss Art. 14 Abs. 1 der Statuten aus mindestens einem oder mehreren Mitgliedern, die nicht Aktionäre sein müssen. Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 den Präsidenten des Verwaltungsrats zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrats nominiert. Der Delegierte des Verwaltungsrats verantwortet die operative Geschäftsleitung und bereitet die Geschäfte zuhanden des Gesamtverwaltungsrats vor (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung» sowie «Geschäftsleitung», Seiten 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 erarbeitet, wenn nötig, dazu Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten zum Entscheid vor.



ANDREAS SPAHNI (1958)

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

AUSBILDUNG

- 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistententätigkeit 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 Verwaltungsrates, 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 Anwaltspatent
- 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht,
CAS Bau- und Immobilienrecht

BERUFLICHER HINTERGRUND

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

**WEITERE TÄTIGKEITEN
UND INTERESSENBINDUNGEN**

Keine



HERBERT STOOP (1957)

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

AUSBILDUNG

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

BERUFLICHER HINTERGRUND

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

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Inhaber, seit 2018
- 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).

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

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

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

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

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

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

WAHL UND AMTSZEIT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Präsident werden von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer durch eine ausserordentliche Generalversammlung Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Per 31. Dezember 2020 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATS UND ERSTMALIGE WAHL DER MITGLIEDER DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

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

Sämtliche Verwaltungsräte stehen an der anstehenden ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 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.

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 dem im Berichtsjahr 2020 gebildeten Prüfungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt «Prüfungsausschuss»), bearbeitet der Verwaltungsrat alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässigen Sitzungen.

VERGÜTUNGAUSSCHUSS

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 zu dem zusätzliche Aufgaben zuweisen.

An der Generalversammlung vom 8. April 2020 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg erneut in den Vergütungsausschuss der Fundamenta Real Estate AG gewählt.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Verwaltungsrat hat an seiner Sitzung vom 11. Mai 2020 entschieden, mit der nächsten Überarbeitung des Organisationsreglements per 1. Juli 2020 einen Prüfungsausschuss (Audit Komitee) einzuführen. 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 Schätzungsexperten. 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 2020 allerdings nicht der Fall war. Im Geschäftsjahr 2020 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) als auch Presse und Kommunikation (Publikationen, Medienmitteilungen). Der Verwaltungsrat tagte fünf Mal, um Neuinvestitionen, Sanierungsmassnahmen und Repositionierungen zu beurteilen. Zusätzlich tagte der Verwaltungsrat acht Mal, um potenzielle Einflüsse der COVID-19-Pandemie auf die Gesellschaft zu besprechen. 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 Vorschlages betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung, sowie einem etwaigen Beirat an den Verwaltungsrat. Im Geschäftsjahr 2020 tagte der Vergütungsausschuss ein Mal. Die Sitzungsdauer betrug eine Dreiviertelstunde.

Beratungen des Prüfungsausschusses finden je nach Bedarf statt. Im Geschäftsjahr 2020 tagte der am 1. Juli 2020 konstituierte Prüfungsausschuss ein Mal. Die Sitzungsdauer betrug zwei Stunden und 45 Minuten. Zudem nimmt die Revisionsstelle zweimal pro Jahr an den Verwaltungsratssit-

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

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

AUFGABEN DES VIZEPRÄSIDENTEN MIT TEILEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 7. Februar 2020 Frédéric de Boer zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt und das Organisationsreglement angepasst. Der Vizepräsident vertritt den Verwaltungsratspräsidenten bei dessen Verhinderung. Ausserdem beurteilt der 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 7. Februar 2020 delegiert die Geschäftsführung wie bis anhin an die Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin und Dr. Andreas Spahni als Arbeitnehmer haben für diese Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50% und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 brutto pro Jahr abgeschlossen. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponenten sieht der Arbeitsvertrag nicht vor (vgl. hierzu auch den Vergütungsbericht, Seiten 109–111).

Die Geschäftsleitung übt alle Befugnisse und Aufgaben aus, die ihr vom Verwaltungsrat ausdrücklich gemäss Organisationsreglement delegiert worden sind. Der Geschäftsleitung obliegen insbesondere die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, die Protokollführung der Verwaltungsratssitzungen, die Überwachung der Portfoliostrategie und die Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit. Der Geschäftsleitung obliegen ferner die Aufsicht über das Asset-Management (im Sinne der Vermögensverwaltung nach Art. 6 Abs. 2 VegüV) durch den Asset-Manager (vgl. hierzu den Abschnitt «Geschäftsleitung», Seite 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, ist ein direkter Kontakt zwischen dem Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung und damit

eine angemessene Kontrolle ohne Weiteres gewährleistet. Dr. Andreas Spahni bereitet die Geschäfte für den Verwaltungsrat vor und informiert den Gesamtverwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie durch regelmässigen schriftlichen Bericht über die wesentlichen im Bereich der Geschäftsleitung auftretenden Entwicklungen und über Vorgänge, die einen erheblichen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft haben. In seiner Funktion als Delegierter hat Dr. Andreas Spahni keine zusätzlichen Befugnisse. Sämtliche Entscheidungen werden abschliessend durch den Gesamtverwaltungsrat geregelt.

Der Verwaltungsrat lässt sich zudem in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Finanzberichterstattung über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der Fundamenta Real Estate AG informieren. Zudem beurteilt der Verwaltungsrat laufend die unternehmerischen Risiken und sorgt für ein angemessenes internes Kontrollsystem, das den ordnungsmässigen Ablauf des betrieblichen Geschehens sicherstellt. Das interne Kontrollsystem deckt auch das Risikomanagement ab, das sich sowohl auf finanzielle, operationelle als auch strategische Risiken bezieht. Der Verwaltungsrat ist insbesondere 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 gibt 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 Finanzierungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen;
- Berichte und Informationen des Asset-Managers, der Buchführungsgesellschaft und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Gesellschaft und
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und ad hoc.

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

GESCHÄFTSLEITUNG

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG

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

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

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

MANAGEMENTVERTRÄGE

ASSET-MANAGER

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

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

Der Asset-Management-Vertrag zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Fundamenta Group (Schweiz) AG regelt sämtliche Einzelheiten der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Der 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 und
- 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, Bauherrentreuhand) wird über den jeweiligen Investitionsantrag im Rahmen von Einzelaufträgen gesteuert und bildet nicht einen Bestandteil des Asset-Management-Vertrags. Für weitere Informationen zur Delegation des Asset-Managements siehe den Abschnitt «Asset-Manager» (Seite 44 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. Verkaufssumme.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

INHALT UND FESTSETZUNG DER VERGÜTUNGEN

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

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

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

Für weitergehende Ausführungen zum Inhalt und zur Festsetzung der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wird auf die Seiten 109–111 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) sowie auf die Art. 19b und 19e der Statuten verwiesen.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN AMTIERENDE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

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

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

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für ihre Tätigkeit im Berichtsjahr 2020 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 Seiten 109–111 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

Dr. Andreas Spahni ist in seiner Funktion als Delegierter Arbeitnehmer und einziges Mitglied der Geschäftsleitung und hat einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50% und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 (brutto) pro Jahr. Eine Mitarbeiterbeteiligung oder variable Entschädigungskomponente sieht der Arbeitsvertrag mit Dr. Andreas Spahni nicht vor. Für weitere Ausführungen zur Entschädigung von Dr. Andreas Spahni wird auf die Seiten 109–111 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 BETEILIGUNGS-PAPIEREN, 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 zugewiesenen 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 2020 keinen Gebrauch gemacht. Sodann wurde im Berichtsjahr 2020 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 1000000 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 2020 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 2020 vgl. Seiten 109–111 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN

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

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN

Die Mitgliedschaftsrechte und Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer sich nach Art.5 Abs.2 der Statuten durch Eintragung im Aktienbuch als Berechtigter ausweisen kann. Wie im Abschnitt «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung» (Seite 90) 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 90) sowie auf die Art.12 und 12a der Statuten¹ im Zusammenhang mit der Vertretung an der Generalversammlung und der Stimmrechtsvertretung verwiesen.

STATUTARISCHE REGELN ZUR ABGABE VON WEISUNGEN AN DEN UNABHÄNGIGEN STIMMRECHTS- VERTRETER 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 2020 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 Statuten¹ 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 1000000 vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands in der Generalversammlung verlangen. Der entsprechende Antrag muss mindestens 45 Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich, unter Angabe des Verhandlungsgegenstands und der Anträge des Aktionärs, beim Verwaltungsrat der Gesellschaft eingehen.

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

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

EINTRAGUNGEN IM AKTIENBUCH

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

Die detaillierten Angaben zu den Terminen und Fristen erfolgen im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung. In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 8. April 2021 fällt der Stichtag für die Eintragung in das Aktienbuch auf den Freitag, 26. März 2021. Im Übrigen sei für die Eintragung der Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG in das Aktienbuch auf die Art. 5 und 6 der Statuten¹ verwiesen.

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

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

ANGEBOTSPFLICHT

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

KONTROLLWECHSELKLAUSELN

Per 31.Dezember 2020 bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder anderer Kadermitglieder der Fundamenta Real Estate AG.

REVISIONSSTELLE

DAUER DES MANDATS UND AMTSDAUER DES LEITENDEN REVISORS

Die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich, ist seit dem 1. April 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) die gesetzliche Revisionsstelle der Fundamenta Real Estate AG und wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2020 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 Adrian Keller, Partner und diplomierter Wirtschaftsprüfer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2019 angetreten. Die maximale Amtsdauer des leitenden Prüfers beträgt gemäss Art. 730a Abs.2 OR sieben Jahre.

REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnete aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2020 mit einem Honorar für die ordentliche Revision von TCHF 118, das im Jahresabschluss 2020 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2020 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2020	2019
Prüfung der Jahresrechnungen	118	135
Prüfung Kapitalerhöhung/Comfort Letter	-	4
Übrige Revisionsdienstleistungen	-	14
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	118	153
Lex-Koller-Bestätigungen	7	7
TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	7	7
TOTAL REVISIONSHONORARE	125	160
Steuerberatung	50	56
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	50	56
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	175	216

**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 Verwaltungsrat steht zudem in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisionsarbeiten und der Besprechung der resultierenden Ergebnisse.

Für das Geschäftsjahr 2020 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 Review des Geschäftsberichts benötigt.

Der Verwaltungsrat hat den Prüfungsplan sowie die Prüfungsergebnisse (ausführliche Berichterstattung) und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2020 im Rahmen von zwei ordentlichen Verwaltungsratssitzungen (Sitzungen vom 23. November 2020 und vom 2. März 2021) 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 2020 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 Artikel 19 Ziffer 3 der Statuten zudem jederzeit und fristlos möglich.

INFORMATIONSPOLITIK

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

Die Umstellung auf eine elektronische Plattform für die Erstellung des Jahresberichtes ermöglicht der Gesellschaft seit dem Geschäftsjahr 2019 eine neue, 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 > 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 Geschäftsjahrs publizierte Pressemitteilungen. Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Fundamenta Real Estate AG sind unter www.fundamentarealestate.ch erhältlich. Die Kontaktadresse findet sich im Impressum.

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

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

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

KONTAKTADRESSEN

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

AGENDA

Publikation Jahresabschluss 2020	12. März 2021
----------------------------------	---------------

Medien- und Analystenkonferenz (online)	12. März 2021
---	---------------

Generalversammlung 2021	8. April 2021
-------------------------	---------------

Publikation Halbjahresbericht 2021	10. September 2021
------------------------------------	--------------------

Vergütungs- bericht

110	Vergütungsbericht 2020
112	Bericht der Revisionsstelle

VERGÜTUNGSBERICHT 2020

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 GESCHÄFTS- JAHR 2020 GEMÄSS VEGÜV

Für das Berichtsjahr 2020 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 CHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		AHV, IV, EO, ALV Beiträge Arbeitgeber		Sonstige Vergütungs- kategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrats	80	80	9	55	9	9	98	144
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	0	0	0	0	40	40
Hadrian Rosenberg Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	3	3	0	0	43	43
Frédéric de Boer Mitglied des Verwaltungsrats	40	30	0	0	0	0	40	30
Herbert Stoop Mitglied des Verwaltungsrats	40	30	0	0	0	0	40	30
TOTAL	240	220	12	58	9	9	261	287

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.

Der AHV-Betrag des Vorjahrs (2019) von Dr. Andreas Spahni setzt sich wie folgt zusammen: Aufrechnung der AHV-Ausgleichskasse für die Jahre 2014 bis 2017 auf dem Honorar als Verwaltungsratspräsident (VRP) (CHF 38 264), AHV-Nachtragszahlung für das Jahr 2018 (CHF 10 197) auf dem VRP-Honorar sowie ordentliche AHV-Beiträge für das Jahr 2019 auf dem VRP-Honorar (CHF 6 263).

Die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte wurden im Berichtsjahr 2020 auf Vorjahresniveau belassen.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 8. April 2020 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2020 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021 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 den von der Generalversammlung 2020 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG

01.01.–31.12. MIT VORJAHRESVERGLEICH (IN CHF)	Grundvergütung Geschäfts- leitung (Basissalär) ²		Übrige Vorsorge- und Sozial- leistungen ³		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	Dr. Andreas Spahni ¹ Delegierter des Verwaltungsrats	150	150	29	26	179
TOTAL	150	150	29	26	179	176

- 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 2020 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung hat für das Berichtsjahr 2021 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 2020 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 2020 noch in den Vorjahren nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt noch sind solche per 31. Dezember 2020 ausstehend.

ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2021/2022

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

FÜR VR: ORDENTLICHE GV BIS O. GV FÜR GL: 01.01.–31.12. MIT VORJAHRES- VERGLEICH (IN CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr) ²		Beantragter Vergütungs- rahmen für Verwaltungsrat von ordentlicher GV 2020 bis ordentliche GV 2021 ¹		Beantragter Vergütungs- rahmen für Geschäfts- leitung für Berichtsjahr 2021 01.01.–31.12. ²	
	Ist 2020	Ist 2019	Antrag GV 2021/2022	GV Beschluss 2020/2021	Antrag GV Berichtsjahr 2022	GV Beschluss Berichtsjahr 2021
	Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	240	220	350	350	0
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	150	150	0	0	250	250
TOTAL	390	370	350	350	250	250

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

Die Generalversammlung 2021 ist aufgerufen, über den Vergütungsrahmen für die fünf Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum vom 8. April 2021 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2022 abzustimmen. Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten sollen die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch die Grösse des Unternehmens berücksichtigen. Der Verwaltungsrat beantragt deshalb der Generalversammlung vom 8. April 2021 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2021 einen unveränderten maximalen Gesamtvergütungsrahmen von bis zu CHF 350 000.

Damit die Gesellschaft arbeitsrechtlich und gemäss VegüV auch die Verpflichtungen gegenüber ihrem angestellten Mitglied der Geschäftsleitung ab 1. Januar des auf die ordentliche Generalversammlung folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsleitung einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2022.

Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zum Vergütungsbericht 2020

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 2020 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 2020 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

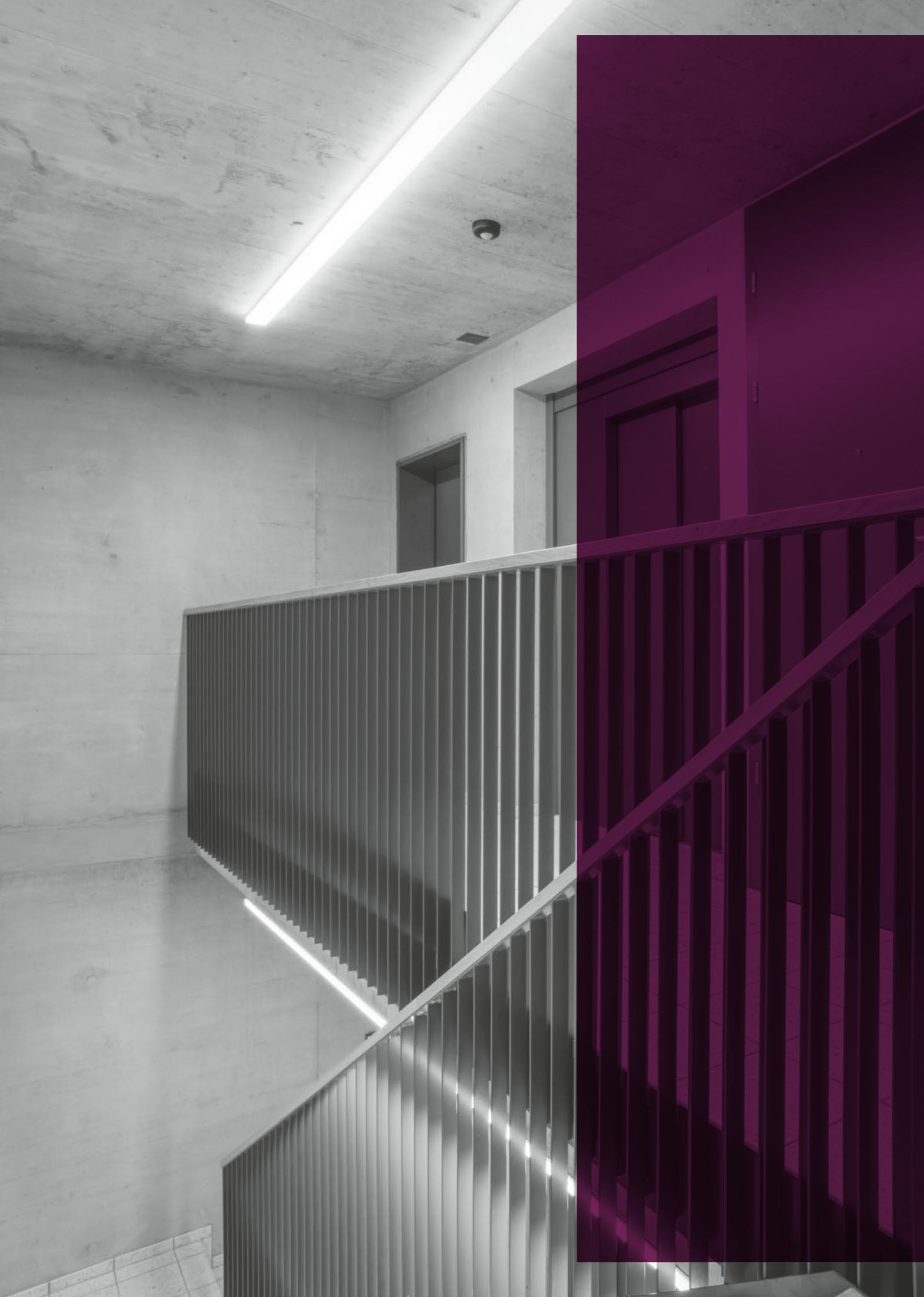
Adrian Keller
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2021

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

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



Anhang

116	Impressionen
122	Mehrjahresübersicht
124	Beziehungen zu Investoren
125	Impressum

IMPRESSIONEN

ZÜRICH







NORDWESTSCHWEIZ





OSTSCHWEIZ





ZENTRALSCHWEIZ



ESPACE MITTELLAND



MEHRJAHRESÜBERSICHT

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2020	2019	Δ	2018	2017	2016
Marktwert ¹	TCHF	948300	841220	12.7%	704650	574920	449920
Liegenschaften	Anzahl	62	61	1.6%	56	49	42
Ø Marktwert	TCHF	15295	13790	10.9%	12583	11733	10712
Wohneinheiten	Anzahl	1806	1755	2.9%	1526	1382	1165
Wohnfläche	m ²	135247	132055	2.4%	114271	100319	84979
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14468	14831	-2.4%	16267	15225	11608
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	36649	33730	8.7%	30019	26356	21682
Bruttorendite ^{1,2}	%	3.9	4.1		4.3	4.6	4.8
Nettorendite ^{1,3}	%	3.1	3.3		3.4	3.7	3.9
Leerstandsquote ⁴	%	3.5	3.7		5.3	5.4	6.3
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)							
Bilanzwert ⁵	TCHF	43640	67690	-35.5%	43967	18057	40821
Liegenschaften	Anzahl	3	4	-25.0%	3	2	3
Ø Bilanzwert	TCHF	14547	16923	-14.0%	14656	9028	13607
Wohneinheiten	Anzahl	104	147	-29.3%	96	69	108
TOTAL							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	991940	908910	9.1%	748617	592977	490741
Ø Bilanzwert	TCHF	15261	13983	9.1%	12688	11627	10905
Wohneinheiten	Anzahl	1910	1902	0.4%	1622	1451	1273

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

		2020	2019	Δ	2018	2017	2016
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	33 474	29 512	13.4%	25 801	22 264	19 369
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	11 174	11 690	-4.4%	15 912	5 577	8 606
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	3 845	-	-	-	-	-
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	37 445	30 995	20.8%	33 043	20 433	21 758
Reingewinn	TCHF	26 692	22 508	18.6%	22 982	12 796	14 212
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	7.1	6.2		8.4	6.2	7.6
Bilanzsumme	TCHF	1 000 705	915 980	9.2%	755 950	599 290	495 092
Eigenkapital	TCHF	397 256	383 090	3.7%	369 267	273 423	200 504
Eigenkapitalquote	%	39.7	41.8		48.8	45.6	40.5
Fremdkapital	TCHF	603 449	532 890	13.2%	386 683	325 866	294 588
Fremdkapitalquote	%	60.3	58.2		51.2	54.4	59.5
Loan to Value (LTV) ⁵	%	56.7	54.6		47.5	49.9	56.3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ⁶	%	0.8	0.9		1.2	1.3	1.5
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ⁷	Jahre	7.7	6.3		6.0	6.4	6.6
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT							
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	26 272	19 305	36.1%	17 130	14 855	13 152
Reingewinn	TCHF	19 102	14 334	33.3%	10 330	8 351	7 351

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

AKTIE

		2020	2019	Δ	2018	2017	2016
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	15.35	18.6%	14.50	14.75	14.90
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	25 052 361	0.0%	24 781 361	18 923 521	14 192 641
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	456	385	18.6%	359	279	211
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	17.11	16.30	5.0%	15.74	15.24	14.94
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	15.86	15.29	3.7%	14.90	14.45	14.13
Prämie/Discount	%	14.8	0.4		-2.7	2.1	5.4
Ausschüttung pro Namenaktie ²	CHF	0.55	0.50	10.0%	0.50	0.40	0.40
Payout Ratio ³	%	51.6	55.7		54.5	59.2	39.9
Ergebnis pro Namenaktie ⁴	CHF	1.07	0.90	18.6%	1.19	0.86	1.00
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt ⁴	CHF	0.76	0.57	33.3%	0.53	0.56	0.52

1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)
2 Geschäftsjahr 2020: Ausschüttung (Antrag an die Generalversammlung vom 8. April 2021)

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
Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

BÖRSENHANDEL

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

AGENDA

Ordentliche Generalversammlung | 8. April 2021
Publikation Halbjahresbericht 2021 | 10. September 2021

GENERALVERSAMMLUNG

Fundamenta Real Estate AG, Poststrasse 4a, 6300 Zug
8. April 2021

Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

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

Kommunikationsberatung

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG, Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

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



Fundamenta Real Estate AG

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

