

Finanzbericht

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz	50
Erfolgsrechnung	51
Geldflussrechnung	52
Entwicklung des Eigenkapitals	53
Anhang zur Jahresrechnung	54
Risikomanagement	58
Erläuterungen zur Jahresrechnung	59
Bericht der Revisionsstelle	71

Jahresrechnung gemäss OR

Bilanz	78
Erfolgsrechnung	79
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	80
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	84
Bericht der Revisionsstelle	85

Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		2 260	1 347
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	5 851	4 631
Sonstige Forderungen	1	1 567	1 854
Aktive Rechnungsabgrenzung		171	245
UMLAUFVERMÖGEN		9 849	8 076
Anlageimmobilien	2	1 134 700	1 190 020
Entwicklungen	2,3	69 559	26 368
Aktive latente Ertragssteuern	5	1 929	331
ANLAGEVERMÖGEN		1 206 189	1 216 719
AKTIVEN		1 216 038	1 224 795
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	949	616
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	22 086	13 292
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	8 982	8 441
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 115	1 675
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		33 132	24 024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	638 253	651 596
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	46 205	42 499
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		684 458	694 095
FREMDKAPITAL		717 591	718 120
Aktienkapital	11	180 377	180 377
Kapitalreserven	12	128 667	145 201
Gewinnreserven	13	189 403	181 097
EIGENKAPITAL		498 447	506 675
PASSIVEN		1 216 038	1 224 795

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2023	2022
Netto-Ist-Mietertrag	15	41 016	40 929
Andere betriebliche Erträge		120	109
BETRIEBSERTRAG		41 136	41 039
Liegenschaftenaufwand	16	-5 730	-5 183
Verwaltungsaufwand	17	-6 440	-8 109
BETRIEBSAUFWAND		-12 170	-13 292
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-10 041	3 864
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	864	-
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		19 789	31 610
Finanzergebnis	20	-8 944	-5 151
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		10 845	26 459
Ertragssteuern	21	-2 539	-4 192
REINGEWINN		8 306	22 267
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	22	0.28	0.74
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	22	0.68	0.66

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Reingewinn		8 306	22 267
Veränderungen Forderungen	1	- 933	-1 094
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		74	- 74
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	333	- 933
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	541	940
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	-560	865
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	2 107	4 192
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	10 041	-3 864
Veränderungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	- 864	-
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		19 045	22 300
Erwerb Anlageimmobilien	2	-	-77 910
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2	-9 798	-7 492
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-3 370	-28 043
Verkauf von Renditeliegenschaften	19	16 120	-
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		2 952	-113 445
Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	8 794	4 346
Veränderungen Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-13 343	95 603
Ausschüttung Dividenden	12, 13	-16 535	-16 535
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-21 084	83 415
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		913	-7 730
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 347	9 077
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		2 260	1 347
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		913	-7 730

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2021	180 377	161 736	158 830	500 942
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2022				
Reingewinn 2022	-	-	22 267	22 267
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
STAND PER 31.12.2022	180 377	145 201	181 097	506 675
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2023				
Reingewinn 2023	-	-	8 306	8 306
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
STAND PER 31.12.2023	180 377	128 667	189 403	498 447

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. Die Gesellschaft kann 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 GRI 2-1. 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 GRI 3-3.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilien-Verwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2023 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 GRI 2-1. Sie wurde am 15. Dezember 2006 gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister eingetragen.

AKTIONARIAT

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG konzentriert sich auf Personen mit Nationalität oder Domizil in der Schweiz. Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Ausrichtung auf Wohnimmobilien verpflichtet, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 jederzeit einzuhalten. Die Aktien der Fundamenta Real Estate AG waren im Zeitraum vom 8. Juni 2011 bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert und werden im Standard für Immobiliengesellschaften geführt GRI 2-1.

VERABSCHIEDUNG JAHRESBERICHT

Der Geschäftsbericht 2023 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 11. März 2024 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

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

WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

ANLAGEKATEGORIEN

Das Immobilienportfolio ist in folgende Anlagekategorien eingeteilt.

- Wohnliegenschaften: Bestandsliegenschaften (Renditeliegenschaften) mit einem Wohnanteil > 75%.
- Gemischt genutzte Liegenschaften: Bestandsliegenschaften (Renditeliegenschaften) mit einem Gewerbeanteil > 25%.
- Entwicklungen (Entwicklungsprojekte): Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) sind Liegenschaften mit teilweise mehrjähriger Entwicklungs-, Planungs- oder Bauphase. Bei Entwicklungen besteht weiters die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft. Liegenschaften in Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Entwicklungen in Bestandsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

Gemäss Anlagereglement ist der Erwerb von rein kommerziell genutzten Immobilien nicht zulässig, weshalb die Anlagekategorie Gewerbeliegenschaften für die Gesellschaft entfällt.

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 Gewinnsteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 12% und 22% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 11% bis 69% (Spekulationszuschläge von bis zu 70% bei kurzfristiger Haltedauer von eins bis fünf Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 72% bei langfristiger Haltedauer von z.B. 35 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Gewinnsteuer.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

FORDERUNGEN

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

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Anlageimmobilien (Bestandsliegenschaften) werden zum Marktwert bilanziert. Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) sind Liegenschaften mit teilweise mehrjähriger Entwicklungs-, Planungs- oder Bauphase. Bei Entwicklungen besteht weiters die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft. Liegenschaften in Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann (i. d. R. bei Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung), zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Entwicklungen in Bestandsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

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

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

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

HYPOTHEKEN (FINANZVERBINDLICHKEITEN)

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

Das Hypothekarportfolio der Fundamenta Real Estate AG wird sowohl von variablen SARON- als auch festen Zinssätzen beeinflusst. Unterschieden wird zwischen kurz- und langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen (Amortisationen und auslaufende Festhypotheken). Rückzahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten fällig sind, oder Geldmarkthypotheken, die aufgrund der operativen Tätigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit amortisiert werden, werden als kurzfristig eingestuft. Der Rest gilt gemäss den tatsächlichen wirtschaftlichen Gegebenheiten als langfristig.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

BETRIEBSERTRAG (NETTO-IST-MIETERTRAG)

Der ausgewiesene Netto-Ist-Mietertrag beinhaltet ausschliesslich Nettomieterträge ohne Berücksichtigung der Zahlungen für Heiz-, Strom- und andere Nebenkosten. Die Mieterträge werden periodengerecht erfasst. Zudem beinhaltet der Netto-Ist-Mietertrag Mieteinnahmen aus befristeten Mietverhältnissen bei Entwicklungsliegenschaften. Bei Bestandsliegenschaften und Entwicklungen sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTEN- UND VERWALTUNGSaufWAND)

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

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

ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG

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

FINANZAUFWAND (FINANZERGEBNIS)

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

Risikomanagement

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

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

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

Erläuterungen zur Jahresrechnung

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. FORDERUNGEN

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Forderungen gegenüber Dritten	255	340
Mietforderungen	175	220
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	5 422	4 071
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	5 851	4 631
Sonstige Forderungen	1 567	1 854
TOTAL FORDERUNGEN	7 418	6 484

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 350 (Vorjahr TCHF 310) ausgewiesen. Die Zunahme der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Heiz-/Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 63) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind im Wesentlichen sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften im Jahr 2020 aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2023	1 145 710	44 310	26 368	1 216 388
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2023	1 063 943	44 860	26 368	1 135 171
Zugänge	8 332	1 466	3 370	13 168
Abgänge	-15 107	-	-	-15 107
Umbuchung	-43 036	-	43 036	-
BESTAND PER 31.12.2023	1 014 132	46 326	72 774	1 133 232
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2023	81 767	- 550	-	81 218
Aufwertungen	15 546	380	-	15 926
Abwertungen	-21 983	-2 326	-1 657	-25 967
Abgänge	- 149	-	-	- 149
Umbuchung	1 558	-	-1 558	-
BESTAND PER 31.12.2023	76 738	-2 496	-3 215	71 027
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2023	1 090 870	43 830	69 559	1 204 259

in TCHF	Wohnliegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2022	996 870	75 830	26 380	1 099 080
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2022	924 113	73 366	24 247	1 021 726
Zugänge	84 956	446	28 043	113 445
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung	54 874	-28 953	-25 922	-
BESTAND PER 31.12.2022	1 063 943	44 860	26 368	1 135 171
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2022	72 757	2 464	2 133	77 354
Aufwertungen	10 177	45	1 575	11 797
Abwertungen	-7 672	- 261	-	-7 933
Umbuchung	6 506	-2 797	-3 708	-
BESTAND PER 31.12.2022	81 767	- 550	-	81 218
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2022	1 145 710	44 310	26 368	1 216 388

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

Im Geschäftsjahr 2023 hat die Fundamenta Real Estate AG keine weiteren Liegenschaften erworben und drei Liegenschaften verkauft (siehe separates Kapitel Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften, Seite 68). Der Baustart des Entwicklungsprojekts am Feldblumenweg 18-26 in Zürich ist im ersten Halbjahr 2023 erfolgt, weshalb die Liegenschaft von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht wurde.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio», Seiten 18–24, zu entnehmen.

3. ENTWICKLUNGEN

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

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Zürich, Feldblumenweg 18-26 (in Bau; bilanziert zum Marktwert)	42 390	-
Wallisellen, Opfikerstrasse 39 (im Bau; bilanziert zum Anschaffungswert)	27 169	26 368
Zürich, Mutschellenstrasse (fertiggestellt 2022; bilanziert zum Marktwert)	-	29 630
Transfer zu Anlageimmobilien	-	-29 630
TOTAL ENTWICKLUNGEN	69 559	26 368

Im Geschäftsjahr 2023 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg 18-26 in Zürich bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft zwei laufende Entwicklungsprojekte:

Zürich, Feldblumenweg 18-26

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft am Feldblumenweg 18-26, bestehend aus zwei Doppel-Mehrfamilienhäusern, konnte am 18. Dezember 2020 erworben werden. Seither läuft die Entwicklung, Planung und Realisierung von vier Ersatzneubauten mit 52 Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Wie geplant, erfolgte der Baustart im 2. Quartal 2023. Bis zum Bilanzstichtag konnten die Aushub- und Kanalisationsarbeiten abgeschlossen werden. Die Bodenplatte befindet sich kurz vor Fertigstellung. Mit der Erstellung der ersten Etappe des Untergeschosses konnte bereits begonnen werden.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug sind im 2. Quartal 2025 geplant.

Wallisellen, Opfikerstrasse 39

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikerstrasse 39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung eines Ersatzneubaus mit insgesamt rund 48 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wurde das Baugesuch im 4. Quartal 2023 eingereicht. Das Baubewilligungsverfahren ist zurzeit im Gange.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zu den beiden Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 18–24) zu entnehmen.

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2023 noch per 31. Dezember 2022 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen GRI 2-2.

5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	1 929	331
TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN	1 929	331

Der Anstieg der im Geschäftsjahr aktivierten latenten Steuerguthaben um TCHF 1 598 auf TCHF 1 929 (31. Dezember 2022: TCHF 331) ist auf den Verlust im Abschluss nach OR in der Berichtsperiode, insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der ordentlichen Abschreibungen im Abschluss nach OR (Niederstwertprinzip) zurückzuführen.

6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	651	187
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	298	429
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	949	616

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

7. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 22 086 (Vorjahr TCHF 13 292) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden, oder Geldmarkthypotheken, die aufgrund der operativen Tätigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit amortisiert werden. Alle übrigen Finanzverbindlichkeiten sind den tatsächlich wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend als langfristig ausgewiesen.

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	21 600	12 778
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	486	514
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	22 086	13 292
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	638 253	651 596
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	638 253	651 596
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	660 339	664 888

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 638 253 (Vorjahr TCHF 651 596) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalquote. Die Eigenkapitalquote lag während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 31. Dezember 2023 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 31. Dezember 2023 ausnahmslos eingehalten.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung		Verteilung	
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
Geldmarkthypotheken	24.6%	162 655	38.2%	253 940
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	20.0%	132 034	19.9%	132 034
Festhypotheken	55.4%	365 650	41.9%	278 914
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	660 339	100.0%	664 888
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	21.6%	142 741	40.2%	267 204
1 bis 5 Jahre	20.4%	134 877	11.3%	75 023
Mehr als 5 Jahre	58.0%	382 722	48.5%	322 662
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	660 339	100.0%	664 888

Die Leitzinssatzerhöhungen der Schweizerischen Nationalbank führten zu einer generellen Erhöhung der Zinssätze für Fremdkapital. Aufgrund der Umsetzung der Finanzierungsstrategie mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken wurden im günstigen Zinsumfeld im Dezember 2023 CHF 100.0 Mio. bestehende Geldmarkthypotheken angebunden. Dabei wurde einer gleichmässigen Verteilung der Fälligkeiten und Volumengrössen Rechnung getragen. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt per 31. Dezember 2023 bei 1.4% (Vorjahr 1.1%). Der durchschnittliche Zinssatz für das gesamte Geschäftsjahr 2023 lag bei 1.4% (Vorjahr 0.8%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt per Bilanzstichtag 7.3 Jahre (Vorjahr 6.2 Jahre).

8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	5 169	4 276
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 183	3 171
Steuerverbindlichkeiten	630	994
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	8 982	8 441

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Der Anstieg der Akontozahlungen korrespondiert mit dem Anstieg der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1 / Seite 59). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten u. a. Kapital- und Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

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

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Anlageimmobilien (Akquisitions- und Projektkosten)	-	718
Übriger Liegenschaftenaufwand	773	615
Übriger Verwaltungsaufwand	342	343
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 115	1 675

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 46 205 (Vorjahr TCHF 42 499) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Anlageimmobilien und der im Abschluss nach schweizerischem Obligationenrecht (OR) vorgenommenen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die Wertberichtigungen der Forderungen und Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 21 / Seite 68). 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	31.12.2023	31.12.2022
Latente Steuern Vorjahr	42 499	38 302
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	3 053	2 294
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-4 978	-1 542
Erhöhung aus temporären Differenzen	6 338	3 752
Anpassung latente Ertragssteuern	- 707	- 305
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	46 205	42 499

11. AKTIENKAPITAL

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

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 31.12.2021	30 062 833	6.00	180 376 998
GESCHÄFTSJAHR 2022			
Keine Transaktionen	-	-	-
GESAMTKAPITAL 31.12.2022	30 062 833	6.00	180 376 998
GESCHÄFTSJAHR 2023			
Keine Transaktionen	-	-	-
GESAMTKAPITAL 31.12.2023	30 062 833	6.00	180 376 998

Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels an der SIX Swiss Exchange wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Artikel 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder 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 5. April 2023 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 13. April 2023 ausbezahlt.

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Saldovortrag	145 201	161 736
Ausschüttung	-16 535	-16 535
TOTAL KAPITALRESERVEN	128 667	145 201

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 15. Februar 2024 – unter Vorbehalt der Einreichung der statutarischen Jahresrechnung 2023 – im Umfang von TCHF 128 667 bestätigt.

13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2023.

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Saldovortrag	181 097	158 830
Reingewinn	8 306	22 267
TOTAL GEWINNRESERVEN	189 403	181 097

Die unten stehende Tabelle zeigt die Überleitung des Abschlusses nach OR zum Abschluss nach Swiss GAAP FER.

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER	31.12.2023	31.12.2022
in TCHF		
Anlageimmobilien	211 402	194 876
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-46 205	-42 499
Aktive latente Ertragssteuern	1 929	331
Rückstellungen für umfassende Renovationen	29 355	26 224
Delkredere	450	393
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	196 931	179 324
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	-7 732	1 568
TOTAL GEWINNRESERVEN	189 403	181 097

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

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2023 bei CHF 16.80 (Vorjahr CHF 16.10). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.58 (Vorjahr CHF 16.85), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 1.3% (Vorjahr Discount von - 4.5%) bewertete.

		31.12.2023	31.12.2022
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	498 446 865	506 675 133
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE	CHF	16.58	16.85

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 1.7% (Vorjahr 4.6%) aus. Diese wird wie folgt berechnet:

		2023	2022
Reingewinn	TCHF	8 306	22 267
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	494 806	489 074
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	1.7%	4.6%

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 41 016 (Vorjahr TCHF 40 929) entfallen TCHF 38 374 (Vorjahr TCHF 38 324) bzw. 93.6% (Vorjahr 93.6%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2 643 (Vorjahr TCHF 2 605) bzw. 6.4% (Vorjahr 6.4%) 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 538 (Vorjahr TCHF 666), was einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 1.3% gegenüber dem Vorjahr (1.6%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio, Seiten 18-24) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG

in TCHF	2023	2022
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	38 942	38 971
Leerstand Mietwohnungen	-500	-596
Debitorenverluste Mietwohnungen	-69	-50
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	38 374	38 324
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	2 701	2 675
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-38	-70
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-20	-
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	2 643	2 605
NETTO-IST-MIETERTRAG	41 016	40 929

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Geschäftsjahr 2023 bzw. im Vorjahr, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER

in Prozent	2023	2022
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.4	0.4
Lockton Re (Switzerland) GmbH	0.2	0.2
Permanence AG	0.2	0.2
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2	0.2

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2023 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2022, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	2023 in CHF p. M.	2022 in CHF p. M.
1 Jahr	21 357	20 959
2 Jahre	61 198	28 435
3 Jahre	15 202	50 537
4 Jahre	43 468	12 847
5 Jahre	16 121	42 072
Danach	12 142	25 818
	169 488	180 668

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2023

PERIODE	Jahr	in CHF/p. a.	% vom NSM
Unbefristet		39 993 755	95.2%
01.01.2024 - 31.12.2024	1	256 284	0.6%
01.01.2025 - 31.12.2025	2	734 376	1.7%
01.01.2026 - 31.12.2026	3	182 422	0.4%
01.01.2027 - 31.12.2027	4	521 619	1.2%
01.01.2028 - 31.12.2027	5	193 448	0.5%
Danach		145 704	0.3%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		42 027 608	100.0%

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2022

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

16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF -5 730 (Vorjahr TCHF -5 183) und ist aufgrund höherer Unterhaltskosten sowie der Vollbewertung per 30. Juni 2023 um 10.5% angestiegen.

in TCHF	2023	2022
Liegenschaftsunterhalt	-3 892	-3 382
Liegenschaftsverwaltung	-1 622	-1 645
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 215	- 156
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-5 730	-5 183

17. VERWALTUNGS-AUFWAND

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 20.6% auf TCHF -6 440 (Vorjahr TCHF -8 109) gesunken. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Reduktion der Management Fee von 0.5% p.a. auf 0.4% p.a. (seit dem 1. Januar 2023) bezogen auf den Verkehrswert der Liegenschaften. Zudem ist der Aufwand für die Buchführung (Asset Manager) seither ebenfalls mit der Management Fee abgegolten. Die Kapitalsteuern haben sich aufgrund der leicht reduzierten Eigenkapitals verringert. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten. Im Vorjahr sind Kosten für die Vorprüfung einer strategischen Transaktion im übrigen Verwaltungsaufwand enthalten.

in TCHF	2023	2022
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-165	-178
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGS-AUFWAND)	-165	-178
Management Fee	-4 948	-6 172
Aufwand Buchführung	-	-170
Revisions- und Beratungsaufwand	-196	-186
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-267	-266
Kapitalsteuern	-518	-589
Übriger Verwaltungsaufwand	-346	-548
SONSTIGER VERWALTUNGS-AUFWAND	-6 275	-7 931
TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND	-6 440	-8 109

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 2023 enthält eine negative Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF -10 041 (Vorjahr TCHF 3 864). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 59–60) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 25–30 entnommen werden.

in TCHF	2023	2022
Aufwertung	15 926	11 797
Abwertung	-25 967	-7 933
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	-10 041	3 864

19. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im vierten Quartal 2023 die drei Renditeliegenschaften Dagmersellen Hubermatte 9/11, Netstal Kublihoschet 39/39a und Sargans Grossfeldstrasse 39/41/41a aufgrund einer situativen Portfoliobereinigung für insgesamt TCHF 16 120 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten, inklusive der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von TCHF 432, insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 864. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften verkauft.

20. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtsjahr auf TCHF -8 944 (Vorjahr TCHF - 5 151). Der Anstieg resultiert primär aus dem erhöhten durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten, da die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins im Juni 2023 auf 1.75% erhöhte. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis 2045 abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden Hypothekarzinsen im Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von total TCHF 298 aktiviert (Vorjahr TCHF 0).

in TCHF	2023	2022
Hypothekarzinsen	-8 898	-5 098
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-46	-53
TOTAL FINANZAUFWAND	-8 944	-5 151
TOTAL FINANZERGEBNIS	-8 944	-5 151

21. ERTRAGSSTEUERN

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.2% und 23.7%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.2% (Vorjahr 19.2%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	2023	2022
Laufender Ertragssteueraufwand	- 559	-2 721
Veränderung latenter Steueraufwand	-1 980	-1 471
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-2 539	-4 192

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 10 845 (Vorjahr TCHF 26 459) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 23.4% (Vorjahr 15.8%). Der Anstieg des Steuersatzes ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Portfoliomix verhältnismässig mehr latente Steuern für die Aufwertung der Anlageimmobilien gebildet werden mussten, als im Zuge der von Abwertung betroffenen Liegenschaften aufgelöst werden konnten. Der laufende Ertragssteueraufwand hat sich aufgrund der Erhöhung der Aktiven latenten Ertragssteuern (latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen) reduziert.

22. REINGEWINN PRO AKTIE

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

ANZAHL AKTIEN		31.12.2023	31.12.2022
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	30 062 833
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	Anzahl	30 062 833	30 062 833
DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	Anzahl	30 062 833	30 062 833
REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG	CHF	20 327 262	19 875 004
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	-10 041 292	3 863 526
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 979 680	-1 471 183
REINGEWINN	CHF	8 306 290	22 267 346
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.68	0.66
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.28	0.74

WEITERE ANGABEN

23. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2023			31.12.2022		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	12 891	-	132 034	28 767	-
TOTAL	132 034	12 891	-	132 034	28 767	-

¹ Zweck: Zinsabsicherung

24. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Des Weiteren werden als nahestehende Personen (natürliche oder juristische) betrachtet, welche einen bedeutsamen Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen ausüben können. Als bedeutender Einfluss werden dabei Stimmrechtsanteile von 20% oder mehr verstanden. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual-Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2023 ist.

in TCHF	2023	2022
Präsident des Verwaltungsrats	80	80
Mitglieder des Verwaltungsrats	169	169
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	8	7
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	257	256
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	10	10
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	10	10
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	267	266
Delegierter – Basislohn	150	150
Delegierter – Sozialleistungen	15	28
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	165	178

An der Generalversammlung vom 5. April 2023 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop wiedergewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50%-Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

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 seit dem 1. Januar 2023 eine Management Fee von 0.4% p.a. (Vorjahr 0.5% p.a.) bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, die abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags ist (1.0% bis max. 2.0%). Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate-Finance-Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte usw.) und der Buchführung der Gesellschaft. Seit dem 1. Januar 2023 sind diese Arbeiten ebenfalls in der Management Fee des Asset Managers inkludiert. Bisher wurden diese Aufwendungen nach Aufwand entschädigt. Der aktuelle Managementvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2027, gekündigt werden. In den Kapiteln «Geschäftsmodell» und «Asset Manager» (Seiten 46–48) wird die Zusammenarbeit detailliert ausgeführt.

26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde im Januar 2024 die Renditelienshaft Berikon, Musperfeldstrasse 3, verkauft. Der erzielte Verkaufspreis lag über dem per 31. Dezember 2023 bilanzierten Marktwert. Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 11. März 2024 den Geschäftsbericht 2023 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 2023

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 2023, 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 50 bis 70) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

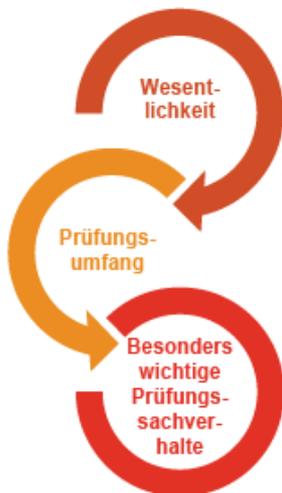
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 4.95 Millionen

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Anlageimmobilien
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

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

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

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 4.95 Millionen
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2023 ein Liegenschaftensportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 1'134.7 Mio. (rund 93% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Bewertung der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die Discounted-Cashflow Methode (DCF) beinhalten.</p> <p>Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigen Schätzungsexperten mittels DCF ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.</p> <p>Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar</p>	<p>Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontierungssätze, strukturelle Leerstände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), besprochen.</p> <p>Die Bewertungsergebnisse pro Anlageimmobilie haben wir durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen stichprobenweise im Detail überprüft. Die Selektion der Stichprobe basiert dabei auf einem Mehrjahresplan (Rotation) und den Wertentwicklungen auf Objektebene in der Prüfperiode.</p>

sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontierungsfaktors). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in den Bewertungen verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 54-57), Anhang Ziffer 2 (Seiten 59-60) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 25-30).

Im Weiteren haben wir die internen Kontrollen im Bereich der Datenlieferung von der Fundamenta Group zum externen Schätzungsexperten und der Überprüfung der Bewertungsergebnisse durch Fundamenta Group beurteilt.

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

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten der Gesellschaft per 31. Dezember 2023 betragen rund CHF 46.2 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 Steuerverpflichtungen 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 54-57) und Anhang Ziffer 10 (Seite 63).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die latenten Steuerverpflichtungen sowie die grundlegenden Annahmen durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen überprüft. Im Weiteren haben wir den resultierenden Steuersatz analytisch beurteilt und die korrekte und vollständige Offenlegung im Anhang geprüft.

Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Angemessenheit der Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien zu beurteilen.

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2024



Finanzbericht

Jahresrechnung gemäss OR

Bilanz	78
Erfolgsrechnung	79
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	80
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	84
Bericht der Revisionsstelle	85

Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		2 260	1 347
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		5 401	4 238
Sonstige Forderungen		1 567	1 854
Aktive Rechnungsabgrenzung		171	245
UMLAUFVERMÖGEN		9 399	7 683
Anlageimmobilien	1	923 298	995 144
Entwicklungen	2	69 559	26 368
ANLAGEVERMÖGEN		992 858	1 021 512
AKTIVEN		1 002 257	1 029 195
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		949	662
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	22 086	13 292
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	8 982	8 395
Passive Rechnungsabgrenzung		1 115	1 675
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		33 132	24 024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	638 253	651 596
Rückstellungen		29 355	26 224
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		667 608	677 820
Aktienkapital		180 377	180 377
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	128 667	145 201
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Bilanzgeverlust/Gewinn		-7 732	1 568
EIGENKAPITAL		301 516	327 351
PASSIVEN		1 002 257	1 029 195

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2023	2022
Netto-Ist-Mietertrag		40 960	40 837
Andere betriebliche Erträge		120	109
BETRIEBSERTRAG		41 079	40 947
Liegenschaftenaufwand	6	-9 456	-9 709
Verwaltungsaufwand		-5 922	-7 520
BETRIEBSAUFWAND		-15 378	-17 228
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	-29 285	-18 144
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7	3 746	-
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		162	5 575
Finanzaufwand		-8 944	-5 151
REINVERLUST/-GEWINN VOR STEUERN (EBT)		-8 782	423
Direkte Steuern		- 518	-589
REINVERLUST		-9 300	- 166

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG, mit Sitz in Zug, wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Geldflussrechnung zur Jahresrechnung gemäss Art. 961b OR zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel aus der betrieblichen Tätigkeit von TCHF 19 045 (Vorjahr TCHF 22 300), der Investitionstätigkeit von TCHF 2 952 (Vorjahr TCHF –113 445) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF –21 084 (Vorjahr TCHF 83 415). Die Herleitung dieser Veränderungen ist im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER ersichtlich. Für den Ausweis der zusätzlichen Anforderungen an den Geschäftsbericht für grössere Unternehmen gemäss Art. 961 ff. OR (zusätzliche Angaben mit Anhang und Lagebericht) wird in der vorliegenden Jahresrechnung verzichtet, da diese im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER enthalten und deckungsgleich mit denjenigen gemäss Obligationenrecht sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

1. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in attraktive, marktgängige Wohnimmobilien. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf TCHF 923 298 (Vorjahr TCHF 995 144). Die Anlageimmobilien werden nach Obligationenrecht (OR) zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertberichtigungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurden drei Liegenschaften verkauft (Siehe Kapitel Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften, Seite 81).

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Saldovortrag	995 144	901 965
Zugänge/Abgänge/Umbuchung Entwicklungen	-42 560	111 323
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	-29 285	-18 144
BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN	923 298	995 144

2. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die Totalunternehmer vorgenommen. Geschäftsjahr 2023 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg 18-26 in Zürich bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht.

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Wallisellen, Opfikonerstrasse 39 (Entwicklungsprojekt)	27 169	26 368
Zürich, Feldblumenweg 18-26 (Entwicklungsprojekt)	42 390	-
TOTAL ENTWICKLUNGEN	69 559	26 368

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	21 600	12 778
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	486	514
TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	22 086	13 292
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	638 253	651 596
TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	638 253	651 596
TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN	660 339	664 888

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 22 086 (Vorjahr TCHF 13 292) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 638 253 (Vorjahr TCHF 651 596) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die Grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 795 164 (Vorjahr TCHF 816 416). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 660 339 (Vorjahr TCHF 664 888) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	5 169	4 276
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 183	3 171
Steuerverbindlichkeiten	630	948
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	8 982	8 395

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

5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2023	31.12.2022
Saldovortrag	145 201	161 736
Ausschüttung	-16 535	-16 535
TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	128 667	145 201

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 15. Februar 2024 – unter Vorbehalt der Einreichung der statutarischen Jahresrechnung 2023 – im Umfang von TCHF 128 667 bestätigt.

6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

in TCHF	2023	2022
Liegenschaftsunterhalt	-3 892	-3 382
Liegenschaftsverwaltung	-1 622	-1 645
Renovationen Liegenschaften	-3 727	-4 526
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 215	- 156
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-9 456	-9 709

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF -9 456 (Vorjahr TCHF -9 709) und ist gegenüber dem Vorjahr um 2.6% gesunken. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die reduzierte Bildung von Renovationsrückstellungen im Geschäftsjahr 2023, da bei bestimmten Liegenschaften die zulässigen kantonalen Maximalwerte erreicht wurden.

7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im vierten Quartal 2023 die drei Renditeliegenschaften Dagmersellen Hubermatte 9/11, Netstal Kublihoschet 39/39a und Sargans Grossfeldstrasse 39/41/41a, aufgrund einer situativen Portfoliobereinigung für insgesamt TCHF 16 120 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert, nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten, ein Erfolg in Höhe von TCHF 3 746. Im Vorjahr wurden keine Renditeliegenschaften verkauft.

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

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

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2023 keine zusätzlichen Interest Rate Swaps abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden unverändert Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird analog der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2023			31.12.2022		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	12 891	–	132 034	28 767	–
TOTAL	132 034	12 891	–	132 034	28 767	–

¹ Zweck: Zinsabsicherung

10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2023 folgende bedeutende Aktionäre (≥ 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt:

	Anzahl 31.12.2023	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2022	Namenaktien 2022
EINGETRAGENE AKTIONÄRE	25 895 138	86.1%	26 219 590	87.2%
davon Luzerner Kantonalbank AG	3 366 585	11.2%	3 399 365	11.3%
davon Gastosocial Pensionskasse	2 026 047	6.7%	2 026 047	6.7%
davon Bernische Lehrerversicherungskasse	–	–	1 534 159	5.1%
NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE	4 167 695	13.9%	3 843 243	12.8%
TOTAL NAMENAKTIEN	30 062 833	100.0%	30 062 833	100.0%

Per 31. Dezember 2023 waren 1 692 Aktionäre (Vorjahr 1 652) mit einer Aktienquote von 86.1% (Vorjahr 87.2%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

11. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Swiss-GAAP-FER-Jahresrechnung (Anmerkung 24 / Seiten 69–70) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 112–115) detailliert aufgeführt.

12. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2023 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50%-Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr). Somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen GRI 2-7.

13. REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnet aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers AG für das Geschäftsjahr 2023 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 124 (Vorjahr TCHF 121), das im Jahresabschluss 2023 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch Dienstleistungen für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2023 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2023	2022
Prüfung der Jahresrechnungen	124	121
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	124	121
Lex-Koller-Bestätigungen	-	5
TOTAL REVISIONSNAHE DIENSTLEISTUNGEN	-	5
TOTAL REVISIONSHONORARE	124	126
Steuerberatung	55	53
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	55	53
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	179	178

14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurde im Januar 2024 die Renditelienshaft Berikon, Musperfeldstrasse 3 verkauft. Der erzielte Verkaufspreis lag über dem per 31. Dezember 2023 bilanzierten Wert. Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 11. März 2024 den Geschäftsbericht 2023 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 Bilanzverlust/-Gewinn und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt gegenüber der Generalversammlung vom 10. April 2024, für das Geschäftsjahr 2023 erneut CHF 0.55 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft hat von der ESTV am 19. November 2021 ein Tax Ruling eingeholt. Dabei hat die ESTV bestätigt, dass aufgrund der Berechnungsmethodik der handelsrechtlich ausschüttungsfähigen Reserven eine vollständige Ausschüttung aus den Kapitalreserven, ohne Verrechnungssteuerfolgen, im Einklang mit dem Kreisschreiben 29b der ESTV möglich ist. Somit erfolgt die beantragte Auszahlung 2024 des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 16 535 zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.55 pro Aktie (Total TCHF 16 535) ebenfalls zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

FORTFÜHRUNG BILANZVERLUST/-GEWINN

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Gewinnvortrag aus Vorjahr	1 568 469	1 734 509
Reinverlust	-9 300 194	- 166 039
BILANZVERLUST/-GEWINN	-7 731 725	1 568 469
Vortrag auf neue Rechnung	-7 731 725	1 568 469

AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2023	31.12.2022
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	145 201 272	161 735 830
Ausschüttung	-16 534 558	-16 534 558
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG	128 666 714	145 201 272
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	-16 534 558	-16 534 558
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG	112 132 155	128 666 714
AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	16 534 558	16 534 558
TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN	16 534 558	16 534 558

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

Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2023



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 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 78 bis 84) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

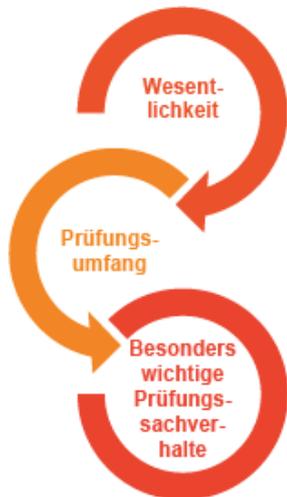
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.0 Millionen

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Wesentlichkeit

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

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3.0 Millionen
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2023 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 923.3 Mio. (rund 92% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.</p> <p>Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen), bilanziert.</p> <p>Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie • Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung) <p>Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien zu beurteilen.</p>

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über den Vortrag des Bilanzverlustes auf neue Rechnung sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald

Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2024