

Finanzbericht

Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

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

Jahresrechnung gemäss OR

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

Bilanz

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ZWECK

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

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

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung auf den Erwerb, den situativen Verkauf (im Falle einer Portfoliobereinigung), die Entwicklung und das Halten von Immobilienanlagen mit Fokus auf attraktiven, marktgängigen Wohnraum. Aufgrund dessen wird eine weitgehende Konjunkturreisistenz der Erträge erwartet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit Fokus Deutschschweiz, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen. Durch aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu werden insbesondere Massnahmen zur Minimierung der Leerstände und Kosten sowie ein aktives Hypothekenmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilien-Verwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2022 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50%-Pensum) beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

AKTIONARIAT

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

VERABSCHIEDUNG JAHRESBERICHT

Der Geschäftsbericht 2022 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 13. März 2023 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

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

WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

ANLAGEKATEGORIEN

Das Immobilienportfolio ist in folgende Anlagekategorien eingeteilt.

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

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

BEWERTUNG DER ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

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

Der unabhängige Schätzer bewertet das Immobilienportfolio (ausgenommen Entwicklungen zu fortgeführten Anschaffungskosten) der Gesellschaft mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie

gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

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

STEUERN

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

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

Der maximale Gewinnsteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 12% und 22% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 11% bis 68% (Spekulationszuschläge von bis zu 70% bei kurzfristiger Haltedauer von eins bis fünf Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 60% bzw. 72% bei langfristiger Haltedauer von z.B. 20 bzw. 39 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Gewinnsteuer.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

FORDERUNGEN

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

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

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

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

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

HYPOTHEKEN (FINANZVERBINDLICHKEITEN)

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

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

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

RÜCKSTELLUNGEN

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

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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

BETRIEBSERTRAG (NETTO-IST-MIETERTRAG)

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

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTEN- UND VERWALTUNGS-AUFWAND)

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

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von TCHF 310 (Vorjahr TCHF 288) ausgewiesen. Die Zunahme der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Heiz-/Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 60) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind im Wesentlichen sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften im Jahr 2020 aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

3. ENTWICKLUNGEN

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

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Zofingen, Riedtalstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	-	22 940
St. Gallen, Zürcherstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	-	10 450
Zürich, Mutschellenstrasse (fertiggestellt 2022; bilanziert zum Marktwert)	29 630	26 380
Wallisellen, Opfikerstrasse 39 (im Bau; bilanziert zum Anschaffungswert)	26 368	-
Transfer zu Anlageimmobilien	-29 630	-33 390
TOTAL ENTWICKLUNGEN	26 368	26 380

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

Wallisellen, Opfikerstrasse 39

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

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

4. BETEILIGUNGEN

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

5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

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

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

6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

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

7. FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

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

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

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

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

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

8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

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

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

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

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

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

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

der Forderungen und Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 20 / Seite 65). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

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

11. AKTIENKAPITAL

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

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

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

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

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Artikel 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder 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 7. April 2022 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 13. April 2022 ausbezahlt.

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

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

13. GEWINNRESERVEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht aus der Vermietung von Wohnliegenschaften oder gemischt genutzten Liegenschaften, wobei insbesondere bei Stadtliegenschaften auch gewerblich genutzte Flächen vermietet werden. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von TCHF 40 929 (Vorjahr TCHF 37 221) entfallen TCHF 38 324 (Vorjahr TCHF 34 713) bzw. 93.6% (Vorjahr 93.3%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2 605 (Vorjahr TCHF 2 508) bzw. 6.4% (Vorjahr 6.7%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen TCHF 666 (Vorjahr TCHF 952), was einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 1.6% gegenüber dem Vorjahr (2.5%) entsprach.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio Seiten 17-24) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG

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

Angaben zur Risikostreuung

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

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER

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

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

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

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

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2022

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

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2021

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

16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

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

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

17. VERWALTUNGS-AUFWAND

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 7.6% auf TCHF –8 109 (Vorjahr TCHF –7 534) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Die Kapitalsteuern haben sich aufgrund der Ausschüttung der Dividende aus Kapitalreserven reduziert. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren, Kosten für die Führung des Aktienregisters sowie Kosten für die Vorprüfung einer strategischen Transaktion enthalten.

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

18. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

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

19. FINANZERGEBNIS

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

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

20. ERTRAGSSTEUERN

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.2% und 24.3%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.2% (Vorjahr 19.7%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

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

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

21. REINGEWINN PRO AKTIE

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

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

WEITERE ANGABEN

22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

¹ Zweck: Zinsabsicherung

23. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2022 ist.

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

An der Generalversammlung vom 7. April 2022 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop wiedergewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50%-Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

24. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

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

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, die abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags ist (1.0% bis max. 2.0%). Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate-Finance-Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte usw.) und der Buchführung der Gesellschaft und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt. Der Verwaltungsrat hat an der Sitzung vom 2. März 2021 entschieden, den Managementvertrag vorzeitig mit neuen Konditionen (Managementgebühr 0.4% p. a. ab 2023) um mindestens fünf weitere Jahre zu verlängern. In den Kapiteln «Geschäftsmodell» und «Asset Manager» (Seiten 44–46) wird die Zusammenarbeit detailliert ausgeführt.

25. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 13. März 2023 den Geschäftsbericht 2022 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2022



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Entwicklung des Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 18 bis 24 sowie 48 bis 67) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 5.0 Millionen

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Anlageimmobilien
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

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

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

Wesentlichkeit

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

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

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

Umfang der Prüfung

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2022 ein Liegenschaftensportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 1'190.0 Mio. (rund 97% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Bewertung der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten.</p> <p>Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigen Schätzungsexperten mittels Discounted-Cashflow Methode (DCF) ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.</p>	<p>Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontierungssätze, strukturelle Leerstände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), besprochen.</p> <p>Die Bewertungsergebnisse pro Anlageimmobilie haben wir durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen stichprobenweise im Detail überprüft. Die Selektion der Stichprobe basiert dabei auf einem Mehrjahresplan (Rotation) und den Wertentwicklungen auf Objektebene in der Prüfperiode.</p>

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

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 52-55), Anhang Ziffer 2 (Seiten 57-58) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 25-30).

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

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

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

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

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

Unser Prüfungsvorgehen

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

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2023

Finanzbericht

Jahresrechnung gemäss OR

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

Bilanz

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG, mit Sitz in Zug, wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Geldflussrechnung zur Jahresrechnung gemäss Art. 961b OR zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel aus der betrieblichen Tätigkeit von TCHF 22 300 (Vorjahr TCHF 21 309), der Investitionstätigkeit von TCHF –113 445 (Vorjahr TCHF –91 859) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF 83 415 (Vorjahr TCHF 77 357). Die Herleitung dieser Veränderungen ist im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER ersichtlich. Für den Ausweis der zusätzlichen Anforderungen an den Geschäftsbericht für grössere Unternehmen gemäss Art. 961 ff. OR (zusätzliche Angaben mit Anhang und Lagebericht) wird in der vorliegenden Jahresrechnung verzichtet, da diese im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER enthalten und deckungsgleich mit denjenigen gemäss Obligationenrecht sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

1. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in attraktive, marktgängige Wohnimmobilien. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf TCHF 995 144 (Vorjahr TCHF 901 965). Die Anlageimmobilien werden nach Obligationenrecht (OR) zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertberichtigungen vorgenommen.

in TCHF	31.12.2022	31.12.2021
Saldo vortrag	901 965	805 524
Zugänge/Abgänge	111 323	110 871
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	-18 144	-14 430
BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN	995 144	901 965

2. ENTWICKLUNGEN

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

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

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

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 651 596 (Vorjahr TCHF 555 993) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrundeliegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler sowie der Luzerner, der St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 816 416 (Vorjahr TCHF 675 008). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 664 888 (Vorjahr TCHF 564 939) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

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

5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

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

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

6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

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

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

WEITERE ANGABEN**7. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN**

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

8. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

¹ Zweck: Zinsabsicherung

9. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

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

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

Per 31. Dezember 2022 waren 1 652 Aktionäre (Vorjahr 1 538) mit einer Aktienquote von 87.2% (Vorjahr 87.9%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

10. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Swiss-GAAP-FER-Jahresrechnung (Anmerkung 23 / Seiten 66–67) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 107–111) detailliert aufgeführt.

11. VOLLZEITSTELLEN

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

12. REVISIONSHONORAR

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

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

13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat am 13. März 2023 den Geschäftsbericht 2022 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen

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

VERRECHNUNG ÜBRIGE KAPITALRESERVEN

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

FORTFÜHRUNG BILANZGEWINN

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

AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

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

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

Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2022



Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

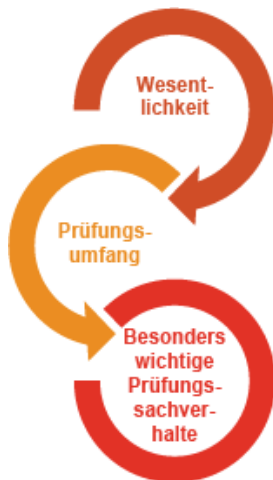
Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.27 Millionen

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Wesentlichkeit

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

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3.27 Millionen
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2022 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 995.1 Mio. (rund 97% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.</p> <p>Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.</p> <p>Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie • Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung) <p>Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien zu beurteilen.</p>

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2023