

# Finanzbericht

## **Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER**

Bilanz	48
Erfolgsrechnung	49
Geldflussrechnung	50
Entwicklung des Eigenkapitals	51
Anhang zur Jahresrechnung	52
Risikomanagement	56
Erläuterungen zur Jahresrechnung	57
Bericht der Revisionsstelle	70

## **Jahresrechnung gemäss OR**

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

## Bilanz

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Erfolgsrechnung

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Geldflussrechnung

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

## Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>STAND PER 31.12.2019</b>	<b>150 314</b>	<b>125 323</b>	<b>107 453</b>	<b>383 090</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2020</b>				
Reingewinn 2020	-	-	26 692	26 692
Ausschüttungen	-	-12 526	-	-12 526
<b>STAND PER 31.12.2020</b>	<b>150 314</b>	<b>112 796</b>	<b>134 145</b>	<b>397 256</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2021</b>				
Kapitalerhöhung	30 063	61 879	-	91 942
Kapitalerhöhungskosten	-	-3 420	-	-3 420
Reingewinn 2021	-	-	28 943	28 943
Ausschüttungen	-	-9 520	-4 259	-13 779
<b>STAND PER 31.12.2021</b>	<b>180 377</b>	<b>161 736</b>	<b>158 830</b>	<b>500 942</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Anhang zur Jahresrechnung

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### ZWECK

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

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

### ANLAGESTRATEGIE

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

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilien-Verwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2021 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50%-Pensum) beschäftigt.

### GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

### AKTIONARIAT

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

### VERABSCHIEDUNG JAHRESBERICHT

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

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

### SWISS GAAP FER

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

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

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

### WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

## ANLAGEKATEGORIEN

Das Immobilienportfolio ist in folgende Anlagekategorien eingeteilt.

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

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

## BEWERTUNG DER ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

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

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

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

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

## STEUERN

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

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

Der maximale Ertragssteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 20% und 25% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 20% bis 60% (Spekulationszuschläge von bis zu 50% bei kurzfristiger Haltedauer von eins bis zwei Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 50% bei langfristiger Haltedauer von z. B. 20 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

**BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

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

**FLÜSSIGE MITTEL**

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

**FORDERUNGEN**

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

**ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN**

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

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

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

**MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN**

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

**VERBINDLICHKEITEN**

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

**HYPOTHEKEN (FINANZVERBINDLICHKEITEN)**

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

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

**DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

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

**RÜCKSTELLUNGEN**

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

**EVENTUALVERBINDLICHKEITEN**

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

**LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN**

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

**BETRIEBSERTRAG (NETTO-IST-MIETERTRAG)**

Der ausgewiesene Netto-Ist-Mietertrag beinhaltet ausschliesslich Nettomieterträge ohne Berücksichtigung der Zahlungen für Heiz-, Strom- und andere Nebenkosten. Die Mieterträge werden periodengerecht erfasst. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau



(Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

#### **BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTEN- UND VERWALTUNGSaufWAND)**

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

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

#### **ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG**

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

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

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

# Risikomanagement

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

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

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

# Erläuterungen zur Jahresrechnung

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. FORDERUNGEN

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Dritten	345	217
Mietforderungen	168	320
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	3 328	4 183
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>3 841</b>	<b>4 720</b>
Sonstige Forderungen	1 549	1 482
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>5 391</b>	<b>6 202</b>

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von TCHF 288 (Vorjahr TCHF 294) ausgewiesen. Die Abnahme der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Abnahme der Heiz-/Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 61) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

### 2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2020</b>	<b>734 014</b>	<b>107 206</b>	<b>67 690</b>	<b>908 910</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2020	692 610	107 047	58 500	858 156
Zugänge	61 423	13 201	21 363	95 987
Abgänge	-24 130	-	-	-24 130
Umbuchung Entwicklungen	86 700	-50 648	-36 051	-
<b>BESTAND PER 31.12.2020</b>	<b>816 602</b>	<b>69 600</b>	<b>43 812</b>	<b>930 014</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2020	41 404	159	9 190	50 753
Aufwertungen	6 324	6 420	7 011	19 755
Abwertungen	-6 336	-1 692	-554	-8 582
Umbuchung Entwicklungen	22 466	-6 647	-15 819	-
<b>BESTAND PER 31.12.2020</b>	<b>63 858</b>	<b>-1 760</b>	<b>-172</b>	<b>61 926</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2020</b>	<b>880 460</b>	<b>67 840</b>	<b>43 640</b>	<b>991 940</b>

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2021</b>	<b>880 460</b>	<b>67 840</b>	<b>43 640</b>	<b>991 940</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2021	816 602	69 600	43 812	930 014
Zugänge	77 942	2 231	11 540	91 712
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	29 569	1 536	-31 105	-
<b>BESTAND PER 31.12.2021</b>	<b>924 113</b>	<b>73 366</b>	<b>24 247</b>	<b>1021 726</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2021	63 858	-1 760	- 172	61 926
Aufwertungen	12 574	5 323	4 590	22 487
Abwertungen	-5 960	-1 099	-	-7 060
Umbuchung Entwicklungen	2 285	-	-2 285	-
<b>BESTAND PER 31.12.2021</b>	<b>72 757</b>	<b>2 464</b>	<b>2 133</b>	<b>77 354</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2021</b>	<b>996 870</b>	<b>75 830</b>	<b>26 380</b>	<b>1099 080</b>

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

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

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

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

Die umfassende Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse 141 in Zürich konnte per Ende April 2021 abgeschlossen werden. Im November bzw. Dezember 2021 konnten die Totalsanierungen der Liegenschaften an der Sulgeneckstrasse 64 in Bern und der Badenerstrasse 79 in Zürich fertiggestellt werden. Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 17–24) zu entnehmen.

### 3. ENTWICKLUNGEN

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

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Schlieren, Steinwiesenstrasse (fertiggestellt 2020; bilanziert zum Marktwert)	-	21 010
Zürich, Geibelstrasse (fertiggestellt 2020; bilanziert zum Marktwert)	-	30 860
Zofingen, Riedtalstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	22 940	17 730
St. Gallen, Zürcherstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	10 450	6 720
Zürich, Mutschellenstrasse (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	26 380	19 190
Transfer zu Anlageimmobilien	-33 390	-51 870
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>26 380</b>	<b>43 640</b>

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ein laufendes Entwicklungsprojekt:

**Zürich, Mutschellenstrasse 65**

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

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

**4. BETEILIGUNGEN**

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

**5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

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

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

**6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

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

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

**7. FINANZVERBINDLICHKEITEN**

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

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

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 555 993 (Vorjahr TCHF 549 834) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrundeliegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse sowie der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapitalquote, die während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten wurde.

**STRUKTUR DER HYPOTHEKEN**

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

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

## 8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

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

## 9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Für den Mietzinsausfall in Zusammenhang mit COVID-19 wurden im Geschäftsjahr TCHF 52 (Vorjahr TCHF 32) beansprucht. Die restliche Abgrenzung von TCHF 26 wurde per Bilanzstichtag aufgelöst (vgl. Anmerkung 15 / Seite 64). Aus dem Erwerb von Bestandsliegenschaften wurden u. a. noch nicht fakturierte Akquisitionskosten aus einer Transaktion abgegrenzt. Der übrige Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand beinhaltet periodenbezogene Abgrenzungen, die von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für den Geschäftsbericht und weitere geschätzte Aufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Mietzinsausfall COVID-19	-	78
Anlageimmobilien (Akquisitionskosten)	70	35
Übriger Liegenschaftsaufwand	386	539
Übriger Verwaltungsaufwand	354	428
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>810</b>	<b>1 080</b>

## 10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 38 302 (Vorjahr TCHF 31 513) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Anlageimmobilien, die handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und die handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Satzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 21 / Seite 67). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Aktive latente Ertragssteuern werden aktiviert, sofern steuerliche Verlustvorträge bestehen. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, ebenfalls als aktive latente Ertragssteuern aktiviert. Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability-Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

in TCHF	31.12.2021	31.12.2020
Latente Steuern Vorjahr	31 513	26 224
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	4 394	3 853
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-1 388	-1 672
Veränderung aufgrund von Verkäufen	-	- 728
Erhöhung aus temporären Differenzen	3 660	3 726
Anpassung latente Ertragssteuern	123	110
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>38 302</b>	<b>31 513</b>

**11. AKTIENKAPITAL**

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Davor waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital wurde in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2021 um höchstens CHF 30 062 832.00 durch Ausgabe von höchstens 5 010 472 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 zu erhöhen.

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

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

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

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

**12. KAPITALRESERVEN**

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

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

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



### 13. GEWINNRESERVEN

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

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

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

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

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

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2021 bei CHF 19.45 (Vorjahr CHF 18.20). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.66 (Vorjahr CHF 15.86), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 16.7% (Vorjahr Prämie von 14.8%) bewertete.

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

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

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

**15. NETTO-IST-MIETERTRAG**

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht aus der Vermietung von Wohnliegenschaften oder gemischt genutzten Liegenschaften, wobei insbesondere bei Stadtliegenschaften auch gewerblich genutzte Flächen vermietet werden. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von TCHF 37 221 (Vorjahr TCHF 33 474) entfallen TCHF 34 713 (Vorjahr TCHF 32 725) bzw. 93.3% (Vorjahr 97.8%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2 508 (Vorjahr TCHF 749) bzw. 6.7% (Vorjahr 2.2%) auf gewerblich genutzte Flächen.

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

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

**NETTO-IST-MIETERTRAG**

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

**Angaben zur Risikostreuung**

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

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

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

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

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

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

### Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2021

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

### Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2020

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

## 16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

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

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

**17. VERWALTUNGSaufWAND**

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

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

**18. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN**

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen, je nach Projektfortschritt, zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Gewinn 2021 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 15 281 (Vorjahr TCHF 11 174). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 57–58) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 25–30 entnommen werden.

in TCHF	2021	2020
Aufwertung	22 340	19 755
Abwertung	-7 060	-8 581
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>15 281</b>	<b>11 174</b>

**19. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN**

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

## 20. FINANZERGEBNIS

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

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

## 21. ERTRAGSSTEUERN

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

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

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

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

## 22. REINGEWINN PRO AKTIE

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

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

## WEITERE ANGABEN

### 23. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Dezember 2021 zusätzliche Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von TCHF 27 100 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 104 934), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2021			31.12.2020		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	-	5 343	104 934	-	12 916
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>5 343</b>	<b>104 934</b>	<b>-</b>	<b>12 916</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

### 24. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

#### Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2021 ist.

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

An der Generalversammlung vom 8. April 2021 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop wiedergewählt. Die bisherigen Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss bestellt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50%-Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

## 25. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

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

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

## 26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 28. Februar 2022 den Geschäftsbericht 2021 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

# Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2021



# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Entwicklung des Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 18 bis 24 sowie 48 bis 69) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

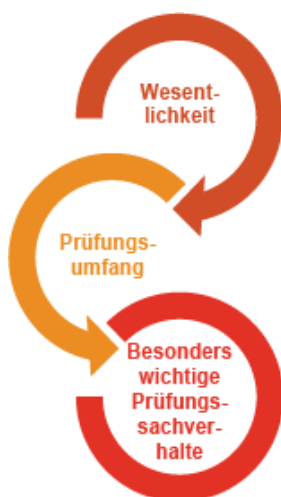
### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 5.0 Millionen

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Anlageimmobilien
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

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

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

## Wesentlichkeit

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

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

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

## Umfang der Prüfung

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

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

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

## Bewertung der Anlageimmobilien

<b>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</b>	<b>Unser Prüfungsvorgehen</b>
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2021 ein Liegenschaftensportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 1'072.7 Mio. (rund 96% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Bewertung der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten.</p> <p>Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigem Schätzungsexperten mittels Discounted-Cashflow Methode (DCF) ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche</p>	<p>Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontierungssätze, strukturelle Leerstände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), diskutiert.</p> <p>Die Bewertungsergebnisse pro Anlageimmobilie haben wir durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen stichprobenweise im Detail überprüft. Die Selektion der Stichprobe basiert dabei auf einem Mehrjahresplan (Rotation) und den Wertentwicklungen auf Objektebene in der Prüfperiode.</p>

---

einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.

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

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

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

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

---

## Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

---

### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten der Gesellschaft per 31. Dezember 2021 betragen rund CHF 38.3 Mio. und betreffen zu einem überwiegenden Teil latente Steuern auf den Anlageimmobilien. Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten.

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

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

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 52-55) und Anhang Ziffer 10 (Seite 61).

### Unser Prüfungsvorgehen

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

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

---

## Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

## Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2022



## Bilanz

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Erfolgsrechnung

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

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

# Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR

## ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG, mit Sitz in Zug, wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Geldflussrechnung zur Jahresrechnung gemäss Art. 961b OR zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel aus der betrieblichen Tätigkeit von TCHF 21 309 (Vorjahr TCHF 14 884), der Investitionstätigkeit von TCHF –91 859 (Vorjahr TCHF –68 012) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF 77 357 (Vorjahr TCHF 53 331). Die Herleitung dieser Veränderungen ist im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER ersichtlich. Für den Ausweis der zusätzlichen Anforderungen an den Geschäftsbericht für grössere Unternehmen gemäss Art. 961 ff. OR (zusätzliche Angaben mit Anhang und Lagebericht) wird in der vorliegenden Jahresrechnung verzichtet, da diese im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER enthalten und deckungsgleich mit denjenigen gemäss Obligationenrecht sind.

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

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

### 1. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in attraktive, marktgängige Wohnimmobilien. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf TCHF 901 965 (Vorjahr TCHF 805 524). Die Anlageimmobilien werden nach Obligationenrecht (OR) zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertberichtigungen vorgenommen.

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

### 2. ENTWICKLUNGEN

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

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

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

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



### 3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

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

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 555 993 (Vorjahr TCHF 549 834) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrundeliegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse sowie der Luzerner, der Zürcher, der Basler und der St. Galler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 675 008 (Vorjahr TCHF 637 016). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 564 939 (Vorjahr TCHF 562 325) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

### 4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

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

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

### 5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

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

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

**6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

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

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 9 219 (Vorjahr TCHF 8 657) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 6.5% angestiegen.

**7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN**

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

**WEITERE ANGABEN****8. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEINRICHTUNGEN**

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

**9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Die Gesellschaft hat im Dezember 2021 zusätzliche Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von TCHF 27 100 abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 104 934), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird analog der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2021			31.12.2020		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	-	5 343	104 934	-	12 916
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>5 343</b>	<b>104 934</b>	<b>-</b>	<b>12 916</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

**10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE**

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

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

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

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

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

### 12. VOLLZEITSTELLEN

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

### 13. REVISIONSHONORAR

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

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

### 14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 28. Februar 2022 den Geschäftsbericht 2021 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Aufgrund der steuerwirksamen Erfassung der Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TCHF 3 420 in der Erfolgsrechnung, werden Reserven aus Kapitaleinlagen in gleicher Höhe gemäss Praxis der ESTV steuerlich nicht anerkannt, weshalb diese als übrige Kapitalreserven erfasst wurden. Eine Verrechnung mit dem Bilanzverlust bringt keine steuerliche Nachteile für den Aktionär. Daher beantragt der Verwaltungsrat gegenüber der Generalversammlung vom 7. April 2022, für das Geschäftsjahr 2021, die übrigen Kapitalreserven in Höhe von TCHF 3 420 mit dem Bilanzverlust zu verrechnen. Weiters beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 7. April 2022, für das Geschäftsjahr 2021 CHF 0.55 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft hat von der ESTV am 19. November 2021 ein Tax-Ruling eingeholt. Dabei hat die ESTV bestätigt, dass aufgrund der Berechnungsmethodik der handelsrechtlich ausschüttungsfähigen Reserven eine vollständige Ausschüttung aus den Kapitalreserven, ohne Verrechnungssteuerfolgen, im Einklang mit dem Kreisschreiben 29b der ESTV möglich ist. Somit erfolgt die Auszahlung 2022 des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 16 535 zu Lasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.55 pro Aktie (Total TCHF 13 779) in Höhe von TCHF 4 256 zu Lasten des Bilanzgewinns unter Abzug der Verrechnungssteuer und in Höhe von TCHF 9 520 zu Lasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

## VERRECHNUNG ÜBRIGE KAPITALRESERVEN

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

## FORTFÜHRUNG BILANZGEWINN

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

## AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

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

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

# Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2021

# Bericht der Revisionsstelle

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG

Zug

## Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

### Grundlage für das Prüfungsurteil

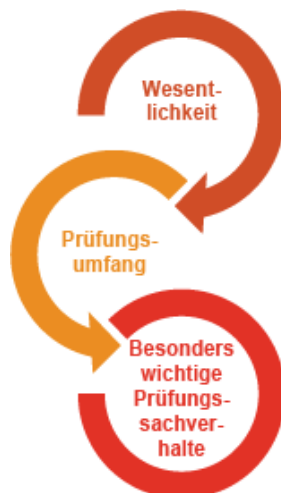
Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres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

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

### Unser Prüfungsansatz

#### Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.44 Millionen



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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

## Wesentlichkeit

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

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

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

## Umfang der Prüfung

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

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

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

## Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

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

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

Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.

---

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2022