



Fundamenta Real Estate AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug

Tel: +41 41 444 22 22
Fax: +41 41 444 22 23
www.fundamentarealestate.ch

ANLAGEREGLEMENT

Stand: 18. September 2017 (Version 1/2017)

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZWECK UND INHALT DES ANLAGEREGLEMENTS	3
	Art. 1 Zweck und Inhalt.....	3
2	ANLAGESTRATEGIE	3
	Art. 2 Grundlagen.....	3
	Art. 3 Anlagegrundsätze.....	3
	Art. 4 Anlagekonzept und Anlageziele.....	4
	Art. 5 Risikofähigkeit und Risikotoleranz.....	4
	Art. 6 Immobilienanlagen.....	5
	Art. 7 Anlagerestriktionen.....	6
	Art. 8 Finanzanlagen und Beteiligungen.....	7
	Art. 9 Portfoliofinanzierung.....	7
	Art. 10 Bewertung und Rechnungslegung.....	8
	Art. 11 Liquiditätsrisiko.....	8
3	ANLAGEORGANISATION UND UMSETZUNG DER ANLAGESTRATEGIE	8
	Art. 12 Organisationsgrundsätze.....	8
	Art. 13 Zuständigkeiten und Aufgaben im Bereich Vermögensanlagen.....	9
	Art. 14 Überwachung und Einhaltung der Anlagestrategie.....	10
	Art. 15 Integrität und Loyalität der Verantwortlichen.....	10
4	SCHLUSSBESTIMMUNGEN	11
	Art. 16 Änderungen des Anlagereglements.....	11
	Art. 17 Inkrafttreten.....	11

ZWECK UND INHALT DES ANLAGEREGLEMENTS

ART. 1 ZWECK UND INHALT

¹ Das Anlagereglement legt die Grundlagen des obersten Organs zur Anlagestrategie, zur Umsetzung der Anlagestrategie sowie zur Anlageorganisation fest.

² Das oberste Ziel der Gesellschaft ist die gewinnorientierte Erwirtschaftung von Erträgen als Immobilien Anlagegesellschaft in der Schweiz.

³ Die Anlagestrategie, deren Umsetzung sowie die Anlageorganisation werden nachstehend detailliert und nachvollziehbar hergeleitet.

⁴ Bei der Herleitung, Umsetzung und Überwachung der Anlagestrategie sowie der Anlageorganisation wahrt die Gesellschaft die Interessen ihrer Aktionäre.

⁵ Das Anlagereglement wird regelmässig vom Verwaltungsrat überprüft, jedoch mindestens einmal jährlich.

ANLAGESTRATEGIE

ART. 2 GRUNDLAGEN

Die Herleitung der Anlagestrategie basiert im Wesentlichen auf den erzielbaren Marktrenditen, einer Einschätzung der Risikofähigkeit der Gesellschaft sowie der Risikotoleranz der Entscheidungsträger im Rahmen der gewählten Anlagestrategie, finanzmarkttheoretisch fundierten Anlagegrundsätzen, einem klar definierten Anlageuniversum im Immobilienmarkt Schweiz, den gesetzlichen Vorgaben sowie auf das wirtschaftliche Umfeld abgestimmte Rendite-Risiko-Erwartungen.

ART. 3 ANLAGEGRUNDSÄTZE

¹ Die Gesellschaft bezweckt als börsenkotierte Immobilien-Aktiengesellschaft mit dem Kapital ihrer Aktionäre den Erwerb, die Entwicklung, das Halten und die Veräusserung von Immobilien in der Schweiz gemäss Art. 2 der Statuten. Dabei soll für die definierte Anlagestrategie eine markt- und risikogerechte Rendite für die Aktionäre erwirtschaftet werden.

² Bei der Auswahl der Immobilienanlagen wird durch Diversifikation nach Objekten, nach Standorten, nach Grösse und Bausubstanz eine möglichst gute Ertrags- und Risikostruktur angestrebt.

³ Zur Ertragsoptimierung kann die Gesellschaft innerhalb der in diesem Reglement vorgegebenen Grenzen Fremdkapital einsetzen.

ART. 4 ANLAGEKONZEPT UND ANLAGEZIELE

¹ Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten von Wohnimmobilien oder gemischt genutzte Liegenschaften mit einem hohen Wohnanteil mit Fokus auf das mittlere Mietzinssegment in der Schweiz.

² Dabei können Grundstücke im Sinne von Art. 655 Abs. 2 Ziffer 1, 2 und 4 des Zivilgesetzbuches (ZGB) erworben werden. Das sind Liegenschaften, im Grundbuch aufgenommene, selbständige und dauernde Rechte wie z.B. Baurechte sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken. Noch nicht überbaute Grundstücke (Bauland mit und ohne Projekte) müssen in Bauzonen im Sinne des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetzes, RPG) gelegen sein.

³ Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Gesellschaft das Ziel, ihren Investoren einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften und zu sichern. Diesem Anspruch soll mit einer nachhaltigen und stabilen Ausschüttungspolitik Rechnung getragen werden.

⁴ Die Investitionen sollen sich auf Liegenschaften konzentrieren, welche nachhaltige und stabile Mieteinnahmeperspektiven, gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenziale ausweisen.

ART. 5 RISIKOFÄHIGKEIT UND RISIKOTOLERANZ

¹ Die Risikofähigkeit bezieht sich auf die objektive Fähigkeit der Gesellschaft, trotz möglicher marktbedingten Einflüssen und den damit verbundenen Wert- und Ertragsschwankungen die langfristig festgelegten Zielvorgaben zu erreichen.

² Die Risikotoleranz entspricht dem Überzeugungsgrad des Verwaltungsrates, in welchem Ausmass Wert- und Ertragsschwankungen im Rahmen des vorliegenden Reglements akzeptiert werden sollen.

ART. 6 IMMOBILIENANLAGEN

¹ Die Gesellschaft investiert unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung grundsätzlich in direkt gehaltene Liegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf die Deutschschweiz.

² Die wesentlichen Kriterien bei der Investition sind insbesondere die Qualität des Standortes, wirtschaftliche Entwicklungsaussichten, Erschliessung durch Verkehrswege und öffentlichen Verkehr, Standortentwicklung, demographische Entwicklung, Konzept und Ausbaustandard der Immobilie, Vermietungsstand respektive Vermietungsmöglichkeiten, Mieterstruktur, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert und Ertragssteigerungen.

³ Die Gesellschaft investiert in folgende Anlageklassen:

Bestandsliegenschaften

- (i) Wohnliegenschaften
- (ii) Wohnliegenschaften mit Sanierungs-, Umnutzungs- oder Entwicklungspotenzial
- (iii) Liegenschaften mit Wohncharakter (z.B. Wohnen im Alter, Studentenwohnen, Serviced Apartments)
- (iv) Liegenschaften mit gemischter Nutzung
- (v) Liegenschaften mit gewerblicher Nutzung mit Umnutzungspotenzial für Wohnen

Neubau- und Entwicklungsprojekte

- (vi) Bewilligte Neubauprojekte
- (vii) Bewilligungsfähige Neubauprojekte
- (viii) Parzellen in Bauzonen mit hohem Wohnanteil

⁴ Liegenschaften können im Allein-, und/oder Miteigentum sowie auch im Baurecht erworben werden. Dabei sind allfällige Anlagerestriktionen zu beachten. Ebenfalls ist die Übernahme (ganz oder teilweise) von Immobilienportfolios möglich.

⁵ Die Gesellschaft kann auch Liegenschaften, welche in einer Immobilienaktiengesellschaft gehalten werden, erwerben (Share Deal), sofern sie eine Mehrheitsbeteiligung erhält (vorzugsweise 100%).

ART. 7 ANLAGERESTRIKTIONEN

¹ Folgende Restriktionen sind im Rahmen der Investitionspolitik zu beachten. Die Wertquoten beziehen sich auf das gesamte Anlagevermögen der Gesellschaft.

Anlagebeschränkungen:

- (i) Mindestanteil von 80% Wohnnutzung, gemessen am Soll-Mietertrag des Gesamtportfolios.
- (ii) Der Verkehrswert eines einzelnen Objektes darf grundsätzlich nicht mehr als 15% des gesamten Anlagevermögens des Portfolios ausmachen, ausser es handelt sich um ein Objekt von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung.
- (iii) Liegenschaften in Miteigentum und in Stockwerkeigentum bis max. 30% des gesamten Anlagevermögens; bei Stockwerkeigentum muss die Gesellschaft die Mehrheit der Stockwerkanteile erwerben und an der Stockwerkeigentümerversammlung über die Mehrheit der Stimmen verfügen.
- (iv) Baurechtsliegenschaften bis höchstens 20% des gesamten Anlagevermögens.
- (v) Die Immobilienanlagen dürfen nur in der Schweiz getätigt werden.

² Der Anteil an gleichzeitig laufenden Projektentwicklungen und Neubauprojekten mit verzögerter Renditewirksamkeit soll die Ausschüttungsfähigkeit der Gesellschaft nicht beeinträchtigen.

³ Die Anlagevorschriften sind grundsätzlich stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglementkonformen Situation erforderlichen Massnahmen im Sinne der Investoren und der Anlagepolitik und den Umständen entsprechend einzuleiten. Die Gesellschaft informiert ihre Aktionäre und Stakeholder über die ergriffenen Massnahmen und den erwarteten Zeithorizont für die Umsetzung.

⁴ Neben den hier festgelegten Beschränkungen sind ebenfalls die sich aus dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und der Anwendungspraxis der Bewilligungsbehörden ergebenden Investitionsbeschränkungen zu beachten.

ART. 8 FINANZANLAGEN UND BETEILIGUNGEN

¹ Nicht investiertes Kapital soll grundsätzlich für die Rückführung oder die Amortisation von Hypotheken eingesetzt werden.

² Die liquiden Mittel können in Form von Bankguthaben auf Sicht und auf Zeit sowie in Form von Geldmarktanlagen bei inländischen Schuldern gehalten werden. Bei Geldmarktanlagen muss das kurzfristige Rating des Schuldners mindestens ein A-1 (S&P), P-1 (Moody's) oder F1 (Fitch) betragen. Als Mindestanforderung beim Erwerb gilt für Obligationenanlagen ein A (S&P), A2 (Moody's) oder A (Fitch). Das Halten von Positionen, die nach dem Kauf zurückgestuft werden, ist gestattet, sofern dies den Anlegerinteressen dient. Die Anlagen müssen in Schweizer Franken getätigt werden.

³ Der Erwerb von Anteilen an schweizerischen Immobilienfonds, die primär in Wohnimmobilien in der Schweiz investieren sowie Aktien von Immobilieninvestmentgesellschaften mit Sitz in der Schweiz, sofern deren Aktien an einer Börse oder einem anderen geregelten, dem Publikum offen stehenden Markt gehandelt werden, ist in Ausnahmefällen bis zu einer Quote von 10% des Gesamtanlagevermögens zulässig.

ART. 9 PORTFOLIOFINANZIERUNG

¹ Der langfristige Zielwert bezüglich der Eigenkapitalquote beträgt mindestens 40%. Im Rahmen des Portfolioausbaus kann diese Schwelle temporär unterschritten werden. Bei einer solchen temporären Unterschreitung sollen jedoch allfällige vereinbarte Covenants der Finanzierungspartner nicht verletzt werden.

² Der Anteil der abgesicherten Hypotheken (Festhypotheken / Zinssatzswap) muss mindestens 40% des gesamten Hypothekarvolumens (inkl. Forward Looking Commitments) betragen. Dieser langfristige Anteil des Kreditportfolios soll einen allfälligen Zinsanstieg absichern und eine mehrjährige Duration aufweisen.

³ Bei der Staffelung der Fristigkeiten der angebotenen Hypotheken dürfen die in einem Geschäftsjahr fälligen Hypotheken maximal 20% des gesamten Hypothekarvolumens betragen. Mit dieser Staffelung soll das Klumpen-Risiko der Fristigkeiten minimiert werden.

⁴ Diese Richtwerte können bei der Übernahme von Hypotheken im Zusammenhang mit Liegenschaftsakkquisitionen temporär überschritten werden.

ART. 10 BEWERTUNG UND RECHNUNGSLEGUNG

- ¹ Jede Liegenschaft resp. jedes Grundstück, das die Gesellschaft erwerben oder veräussern will, wird durch den mandatierten, unabhängigen Schätzungsexperten bewertet.
- ² Der Verkehrswert der Liegenschaften wird im Rahmen des Jahresabschlusses vollumfänglich risiko- und marktgerecht durch den unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Die Ergebnisse werden im Geschäftsbericht offengelegt.
- ³ Für den Halbjahresbericht erfolgt eine Bewertungsreview.
- ⁴ Die Bewertung erfolgt im Wesentlichen auf Basis der „Discounted-Cash-Flow“-Methode (DCF).
- ⁵ Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER.

ART. 11 LIQUIDITÄTSRISIKO

- ¹ Die Gesellschaft achtet stets auf eine genügende Liquidität, um eine jederzeitige Zahlungsfähigkeit zu gewährleisten. Der Liquiditätsbedarf wird laufend geplant und überwacht.
- ² Die Gesellschaft investiert in Immobilienanlagen in einem Ausmass, welches die Umsetzbarkeit der definierten Anlagestrategie sowie die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherstellt. Devestitionen sind im Rahmen der Liquiditätssteuerung jederzeit möglich.

ANLAGEORGANISATION UND UMSETZUNG DER ANLAGESTRATEGIE

ART. 12 ORGANISATIONSGRUNDSÄTZE

- ¹ In Ergänzung zum Organisationsreglement gelten die folgenden anlagespezifischen Organisationsgrundsätze:
 - (i) Die Regelung von Strategie, Organisation, Umsetzung und Überwachung der Vermögensanlagen werden klar auseinander gehalten.
 - (ii) Es herrscht eine Funktionentrennung zwischen dem Gremium, welches die Anlageentscheide fällt (Verwaltungsrat), und denjenigen, die sie vorbereiten, verarbeiten, verbuchen, bewerten und überwachen (u.a. Asset Manager, externer Bewerter, Anlagekomitee).

- (iii) Das Anlagekomitee soll Investitionen und Devestitionen beurteilen und Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates abgeben. Dabei kann es Aufgaben für Abklärungen und für die Beschaffung zusätzlicher Informationen an den Asset Manager delegieren.
- (iv) Der von der Gesellschaft beauftragte Asset Manager ist fachlich kompetent, um seine Aufgaben in der Vorbereitung und im Vollzug der Beschlüsse des Verwaltungsrates sowie die Führung, Überwachung und Koordination der externen Spezialisten sicher zu stellen.
- (v) Die Fundamenta Real Estate AG genügt hohen Qualitätsstandards, indem sie bewährte und anerkannte Verfahren einsetzt, welche den «Best-Practice»-Standards der Industrie entsprechen.

ART. 13 ZUSTÄNDIGKEIT UND AUFGABEN IM BEREICH VERMÖGENSANLAGEN

¹ Über den mehrstufigen Anlageprozess soll sichergestellt werden, dass die definierten Anlageparameter eingehalten werden. Durch die vorgegebenen Zuständigkeiten und Befugnisse wird eine sachgerechte Governance gewährleistet.

- (i) Verwaltungsrat
Der Verwaltungsrat entscheidet abschliessend über sämtliche ihm vorgelegten Investitions- resp. Devestitionsanträge.
- (ii) Anlagekomitee
Das Anlagekomitee setzt sich aus mindestens zwei unabhängigen Experten und einem Vertreter des Verwaltungsrates zusammen, welche die Investitions- resp. Devestitionsanträge prüfen und eine Empfehlung an den Verwaltungsrat formulieren.
- (iii) Asset Manager
Der Asset Manager ist im Rahmen einer Beschaffung für die Identifikation (Sourcing), das Transaktionsmanagement sowie die Aufbereitung von Entscheidungsgrundlagen verantwortlich. Eine Investitionsmöglichkeit wird erst an das Anlagekomitee getragen, wenn das Interne Investment Committee (IIC) des Asset Managers die Investition positiv beurteilt hat und die Andienungsrichtlinien im Sinne der vorgegebenen Compliance geprüft wurden.

ART. 14 ÜBERWACHUNG UND EINHALTUNG DER ANLAGESTRATEGIE

- ¹ Die Einhaltung der vorgegebenen Anlagerichtlinien wird auf allen Prozessstufen überprüft.
- ² Der Verwaltungsrat und der Asset Manager diskutieren gemeinsam anlässlich der Verwaltungsratssitzungen die Portfoliosituation, die Einhaltung der prognostizierten Ertrags- und Ausschüttungspolitik sowie die Finanzierbarkeit der Investitionen zur Erreichung einer marktgerechten Anlagerendite.
- ³ Der Verwaltungsrat beurteilt ausserdem periodisch die Risikofähigkeit der Gesellschaft.
- ⁴ Der Verwaltungsrat nimmt selbständig eine regelmässige Überprüfung der Anlage- und Finanzierungsstrategie als auch der Renditefähigkeit der Gesellschaft vor.

ART. 15 INTEGRITÄT UND LOYALITÄT DER VERANTWORTLICHEN

- ¹ Die Gesellschaft achtet auf die Integrität und Loyalität der Verantwortlichen und der involvierten Personen und Gremien.
- ² Der Verwaltungsrat ist für die Regelung und die notwendigen Abklärungen zuständig.

SCHLUSSBESTIMMUNGEN

ART. 16 ÄNDERUNGEN DES ANLAGEREGLEMENTS

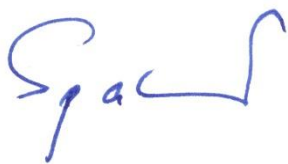
Das Anlagereglement kann innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks durch den Verwaltungsrat der Gesellschaft geändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Aktionärinnen und Aktionären und anderen interessierten Parteien in geeigneter Form mitzuteilen.

ART. 17 INKRAFTTRETEN

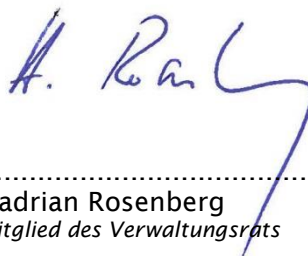
Das vorliegende Anlagereglement wurde vom Verwaltungsrat am 18. September 2017 genehmigt und tritt per sofort in Kraft. Es ersetzt das Anlagereglement vom 28. März 2011 vollständig.

Zug, 18. September 2017 (Version 1/2017)

Fundamenta Real Estate AG
Für den Verwaltungsrat



.....
Dr. Andreas Spahni
Präsident des Verwaltungsrats



.....
Hadrian Rosenberg
Mitglied des Verwaltungsrats



Fundamenta Real Estate AG

Bahnhofstrasse 29 | CH-6300 Zug | Schweiz

Tel: +41 41 444 22 22 | Fax: +41 41 444 22 23

www.fundamentarealestate.ch | info@fundamentarealestate.ch