



GESCHÄFTSBERICHT 2018

UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2018 IN KÜRZE

FORTFÜHRUNG DES PORTFOLIOAUSBAUS

Das Immobilienportfolio konnte im Berichtsjahr mit dem Zukauf von sieben Bestandsliegenschaften sowie einem Entwicklungsprojekt weiter diversifiziert und gezielt ergänzt werden. Durch die Entwicklung einzelner Liegenschaften im Bestand wurde ein zusätzlicher strategischer Akzent gesetzt, wobei die Sanierung einer Liegenschaft in Muri im April 2018 in Angriff und per Ende November 2018 abgeschlossen wurde. Weitere Repositionierungen von Bestandsliegenschaften im Rahmen der erarbeiteten Objektstrategie sind in Vorbereitung. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Entwicklungsprojekte) umfasste insgesamt 59 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 748.62 Mio.

REKORDERGEBNIS ERWIRTSCHAFTET

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich im Berichtsjahr 2018 aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus von CHF 22.26 Mio. (Vorjahr) um 15.9% auf CHF 25.80 Mio. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang La Salle AG (JLL) führte zu einem Bewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 15.91 Mio. (Vorjahr CHF 5.58 Mio.). In Kombination mit der deutlichen Steigerung des operativen Ergebnisses führte diese Aufwertung zu einem um 79.6% erhöhten Reingewinn von CHF 22.98 Mio. (Vorjahr CHF 12.80 Mio.). Der Return on Equity (ROE) lag bei 8.4% (Vorjahr 6.2%). Der operative Reingewinn konnte ebenfalls deutlich um 23.7% auf CHF 10.33 Mio. (Vorjahr CHF 8.35 Mio.) gesteigert werden. Die aktive Portfoliobewirtschaftung durch direkte Einflussnahme auf die Ertragslage und Kosteneffizienz sowie selektive Zukäufe von Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften haben zu diesem Resultat beigetragen.

ERNEUTE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Kurz nach Zustimmung der Generalversammlung vom 11. April 2018 zahlte die Gesellschaft eine stabile Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus, was einer Dividendenrendite von 2.7% (bezogen auf den Aktienkurs per Ende 2017) entsprach. Erneut erfolgte die Dividende zeitnah zur Generalversammlung als Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven.

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG UND RE-IPO SIX SWISS EXCHANGE

Die am 5. Dezember 2018 durchgeführte Kapitalerhöhung generierte einen Nettoerlös von CHF 80.43 Mio., der kurzfristig für die temporäre Rückführung von Hypotheken und langfristig für den nachhaltigen Ausbau des Immobilienportfolios eingesetzt wird. Trotz anspruchsvollem Kapitalmarktumfeld konnte am 6. Dezember 2018 der Börsengang (Re-IPO) an die SIX Swiss Exchange vollzogen werden.

AUSGEWOGENE FINANZIERUNGS-STRUKTUR

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung und des im Geschäftsjahr 2018 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 369.27 Mio. (Vorjahr CHF 273.42 Mio.), was einer

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		01.01. - 31.12.2018	01.01. - 31.12.2017	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	25 800 806	22 263 618	15.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	15 912 214	5 577 475	185.3
Betriebliches Ergebnis	CHF	33 042 696	20 432 525	61.7
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	28 870 153	16 247 644	77.7
Reingewinn	CHF	22 981 857	12 796 467	79.6
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	10 329 828	8 351 493	23.7
ROE	%	8.4	6.2	
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	3.8	4.1	
KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		31.12.2018	31.12.2017	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	755 950 282	599 289 645	26.1
Eigenkapital	CHF	369 266 766	273 423 372	35.1
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF	704 650 000	574 920 000	22.6

Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag von 48.8% (Vorjahr 45.6%) entsprach. Aufgrund des aktiven Finanzierungsmanagements konnte, trotz höherem Fremdkapitalbedarf, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.2% (Vorjahr 1.3%) gesenkt werden. Gleichzeitig blieb die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) auf dem hohen Niveau von 6.0 Jahren (Vorjahr 6.4 Jahre).

INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2018	
Fundamenta Real Estate im Überblick	5
Fundamenta Real Estate-Aktie	7
Wichtiges grafisch dargestellt	8
GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE	10
ORGANE & ORGANISATION	16
BERICHT DES VERWALTUNGSRATS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2018	20
FINANZBERICHT	29
Jahresrechnung	31
Erfolgsrechnung	31
Bilanz	32
Geldflussrechnung	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	35
Rechnungslegungsgrundsätze	36
Erläuterungen zur Jahresrechnung	40
IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31. DEZEMBER 2018	54
BERICHT DER REVISIONSSTELLE PWC (SWISS GAAP FER)	62
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	67
Bericht der Jones Lang LaSalle AG	68
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	70
JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR	72
Erfolgsrechnung	73
Bilanz	74
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	75
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	79
BERICHT DER REVISIONSSTELLE PWC (OR)	80
CORPORATE GOVERNANCE	84
VERGÜTUNGSBERICHT 2018	100
TESTAT VERGÜTUNGSBERICHT DER REVISIONSSTELLE PWC	107
ASSET MANAGEMENT	109
RISIKOMANAGEMENT	112
Marktbezogene Risiken	112
Unternehmensbezogene Risiken	116
Handels- und Transaktionsbezogene Risiken	125
UNSERE ANLAGEOBJEKTE	126
MEHRJAHRESÜBERSICHT	132
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN	134
IMPRESSUM	135





WISSENSWERTES KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2018

4

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	25 800 806	22 263 618	15.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	CHF	15 912 214	5 577 475	185.3
Betriebliches Ergebnis	CHF	33 042 696	20 432 525	61.7
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	28 870 153	16 247 644	77.7
Reingewinn	CHF	22 981 857	12 796 467	79.6
ROE ⁵ (gewichtet)	%	8.4	6.2	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	4.9	3.7	
FINANZKENNZAHLEN		31.12.2018	31.12.2017	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	755 950 282	599 289 645	26.1
Eigenkapital	CHF	369 266 766	273 423 372	35.1
Eigenkapitalquote	%	48.8	45.6	
Fremdkapital	CHF	386 683 516	325 866 273	18.7
Fremdkapitalquote	%	51.2	54.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	355 557 275	296 054 275	20.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	47.0	49.4	
Loan to value (LTV) ³	%	47.5	49.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.2	1.3	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.0	6.4	
Net Gearing ⁴	%	95.8	107.6	
FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	Änderung in %
Betriebliches Ergebnis	CHF	17 130 482	14 855 050	15.3
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	12 957 940	10 670 170	21.4
Reingewinn	CHF	10 329 828	8 351 493	23.7
ROE ⁵ (gewichtet)	%	3.8	4.1	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	2.5	2.7	

¹ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste

² Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien und Entwicklungen vor latenten Steuern

³ Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

⁴ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

⁵ Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch das durchschnittliche gewichtete Eigenkapital

⁶ EBIT (mit/ohne Neubewertung) im Verhältnis zu den durchschnittlich gehaltenen Aktiven

PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		31.12.2018	31.12.2017	Änderung in %
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF	704 650 000	574 920 000	22.6
Anschaffungswert ⁷	CHF	671 673 052	551 769 692	21.7
Anzahl Liegenschaften	Objekte	56	49	14.3
Ø Marktwert Renditeliegenschaften	CHF	12 583 036	11 733 061	7.2
Wohneinheiten	Einheiten	1 526	1 382	10.4
Wohnfläche	m ²	114 271	100 319	13.9
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	16 267	15 225	6.8
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	30 018 990	26 355 911	13.9
Bruttorendite ⁸	%	4.3	4.6	
Nettorendite ⁸	%	3.4	3.7	
PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	Änderung in %
Leerstandsquote	%	5.3	5.4	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.9	3.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.6	0.9	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)</i>	%	0.8	1.2	
ENTWICKLUNGEN		31.12.2018	31.12.2017	Änderung in %
Bilanzwert ⁹	CHF	43 967 373	18 056 888	143.5
Anzahl Entwicklungen	Objekte	3	2	50.0
Ø Bilanzwert	CHF	14 655 791	9 028 444	62.3
Wohneinheiten	Einheiten	96	69	39.1
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO		31.12.2018	31.12.2017	Änderung in %
Bilanzwert Portfolio	CHF	748 617 373	592 976 888	26.2
Anzahl	Objekte	59	51	15.7
Ø Bilanzwert Portfolio	CHF	12 688 430	11 626 998	9.1
Wohneinheiten	Einheiten	1 622	1 451	11.8

⁷ Kaufpreis plus alle Handänderungs-, Notariats-, Maklergebühren, Transaktionskosten und wertvermehrnde Investitionen

⁸ Renditeliegenschaften: gemäss Bewertung von Jones Lang LaSalle (prospektiv) (Netto-Soll-Mietertrag vor Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten)

⁹ Entwicklungen: Bilanzwert - fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		31.12.2018	31.12.2017	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	14.50	14.75	(1.7)
Höchst	CHF	15.00	15.80	(5.1)
Tiefst	CHF	12.70	14.00	(9.3)
Gehandeltes Volumen	Stück	1 505 479	863 251	74.4
Börsenkapitalisierung	CHF	359 329 735	279 121 935	28.7
Ausschüttung ¹⁰	CHF	0.50	0.40	25.0
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	15.74	15.24	3.3
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	14.90	14.45	3.1

AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie ¹¹	CHF	1.19	0.86	38.4
Ergebnis pro Namenaktie ohne Neubewertungs- effekt ¹¹	CHF	0.53	0.56	(5.4)

AKTIENSTATISTIK		31.12.2018	31.12.2017	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	24 781 361	18 923 521	31.0
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Valorensymbol		FREN	-	-
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN		CH0045825517	-	-
Gelisted an der SIX Swiss Exchange seit ¹²		06.12.2018	-	-

AKTIENKURSENTWICKLUNG



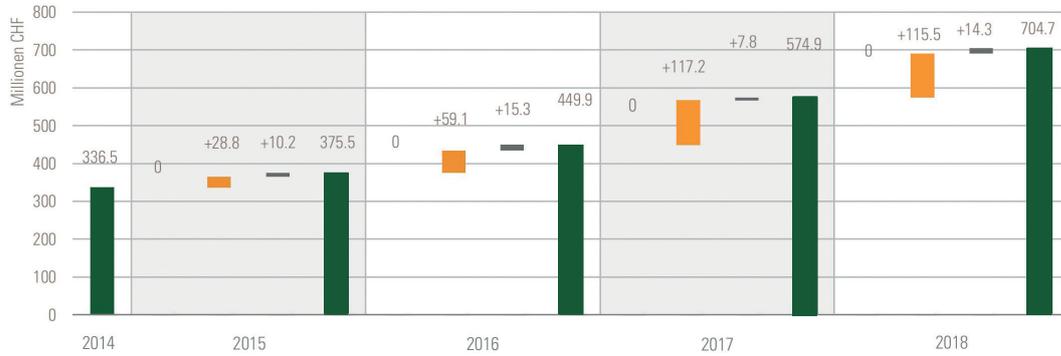
¹⁰ Antrag an die Generalversammlung vom 11. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018

¹¹ Gewinn pro Ø ausstehende Aktie (ohne eigene Aktien)

¹² Die Aktie der Gesellschaft war vom 08. Juni 2011 bis zum 05. Dezember 2018 an der Berne eXchange gelistet

WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

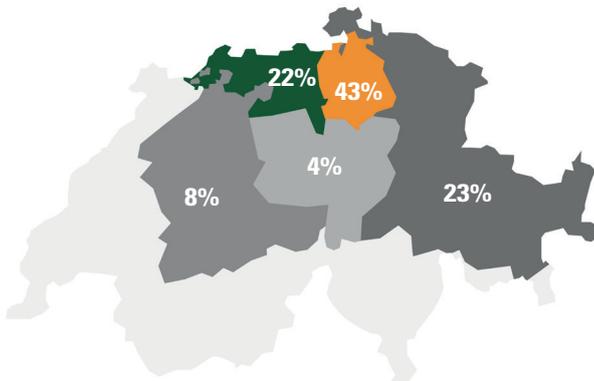
PORTFOLIOENTWICKLUNG (BESTAND) 2014 - 2018



- Portfolio per 31. Dezember
- Akquisitionen zu Endjahres-Bewertungen sowie Veränderung fortgeführte Anschaffungskosten (Repositionierung)
- Devestitionen zu Marktwerten*
- Marktwertveränderungen Bestand

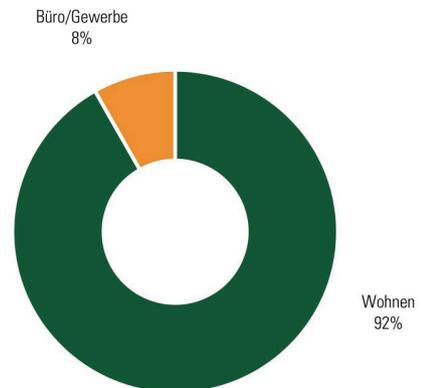
* Im Zeitraum 1.1.2014 - 31.12.2018 fanden keine Verkäufe statt

PORTFOLIO (BESTAND UND ENTWICKLUNGEN) NACH REGIONEN*(BASIS MARKT- ODER BILANZWERTE) 31.12.2018 - CHF 748.62 MIO.

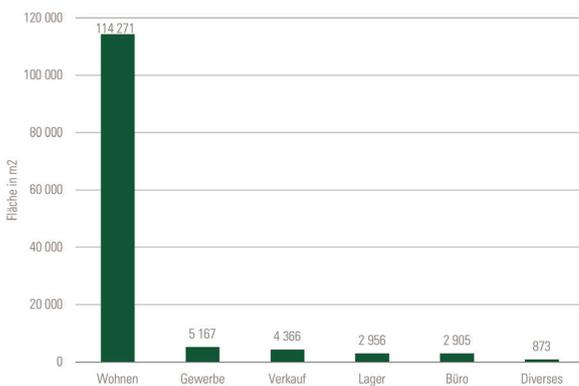


* Regionen gemäss BfS (nur Deutschschweiz)

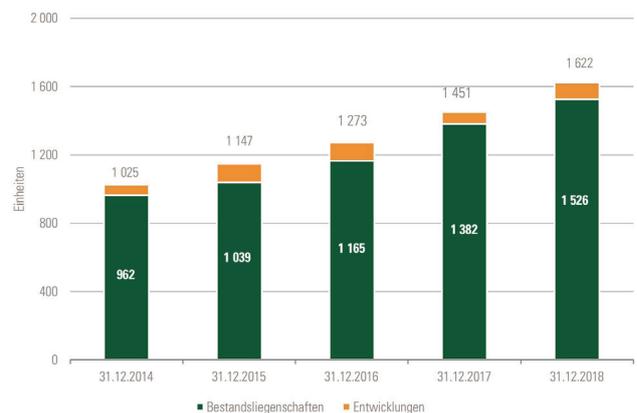
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN NACH NUTZUNGSART - NETTO-IST-MIETERTRAG 31.12.2018 - CHF 25.80 MIO.



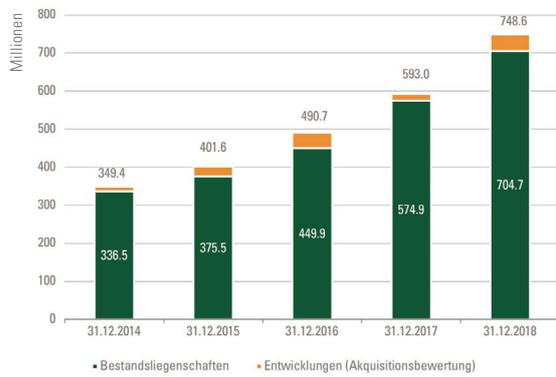
VERMIETBARE FLÄCHE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 31.12.2018



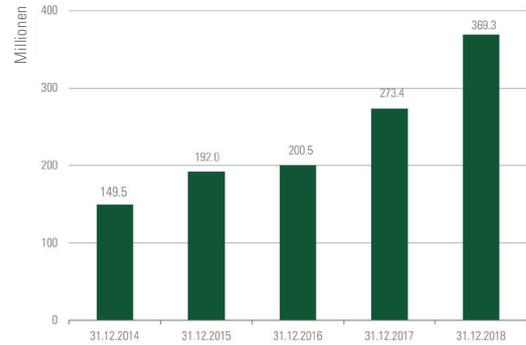
ANZAHL WOHNUNGEN (BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & ENTWICKLUNGEN)



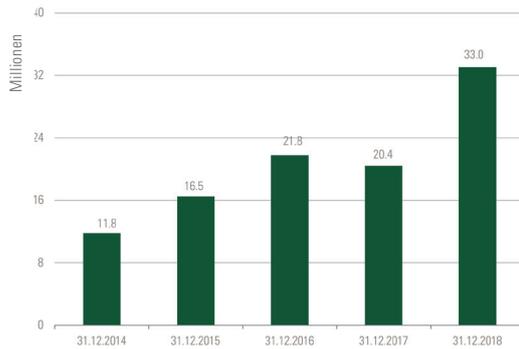
IMMOBILIENPORTFOLIO



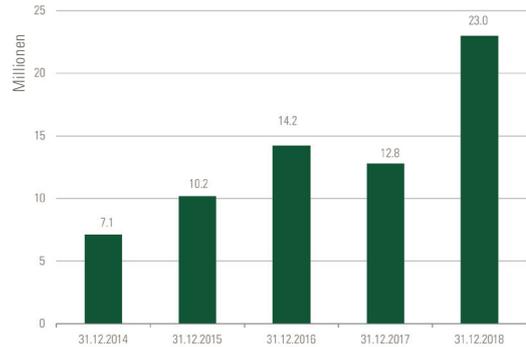
EIGENKAPITAL



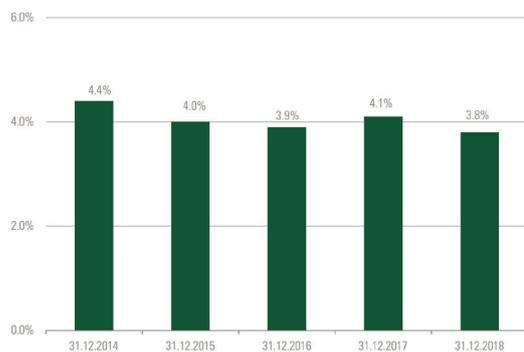
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT – VOR ZINSEN UND STEUERN)



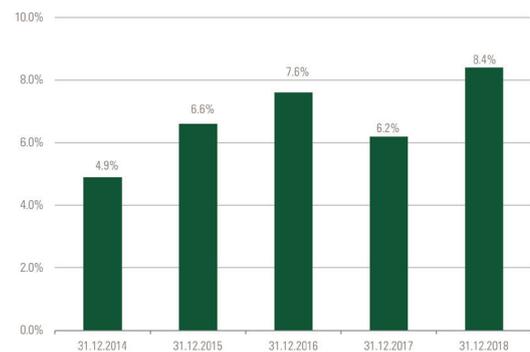
REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)





GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

ANLAGESTRATEGIE	12
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION	12
STABILITÄT DURCH KONSEQUENTE AUSRICHTUNG	12
AKTIVES FINANZIERUNGSMANAGEMENT	14
OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE	14
WACHSTUMSSTRATEGIE	14
POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE	15
AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN	15



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

ANLAGESTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate gehört zu den wenigen in der Schweiz kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften, die sich überwiegend auf Investitionen in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert haben. Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten von Wohnimmobilien mit Fokus auf das mittlere Mietzinssegment in der Deutschschweiz. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Gesellschaft das Ziel, ihren Investoren einen nachhaltigen Mehrwert zu erwirtschaften und zu sichern. Die Investitionen sollen sich auf Liegenschaften konzentrieren, welche eine nachhaltige und stabile Mieteinnahmeperspektive, gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial aufweisen.

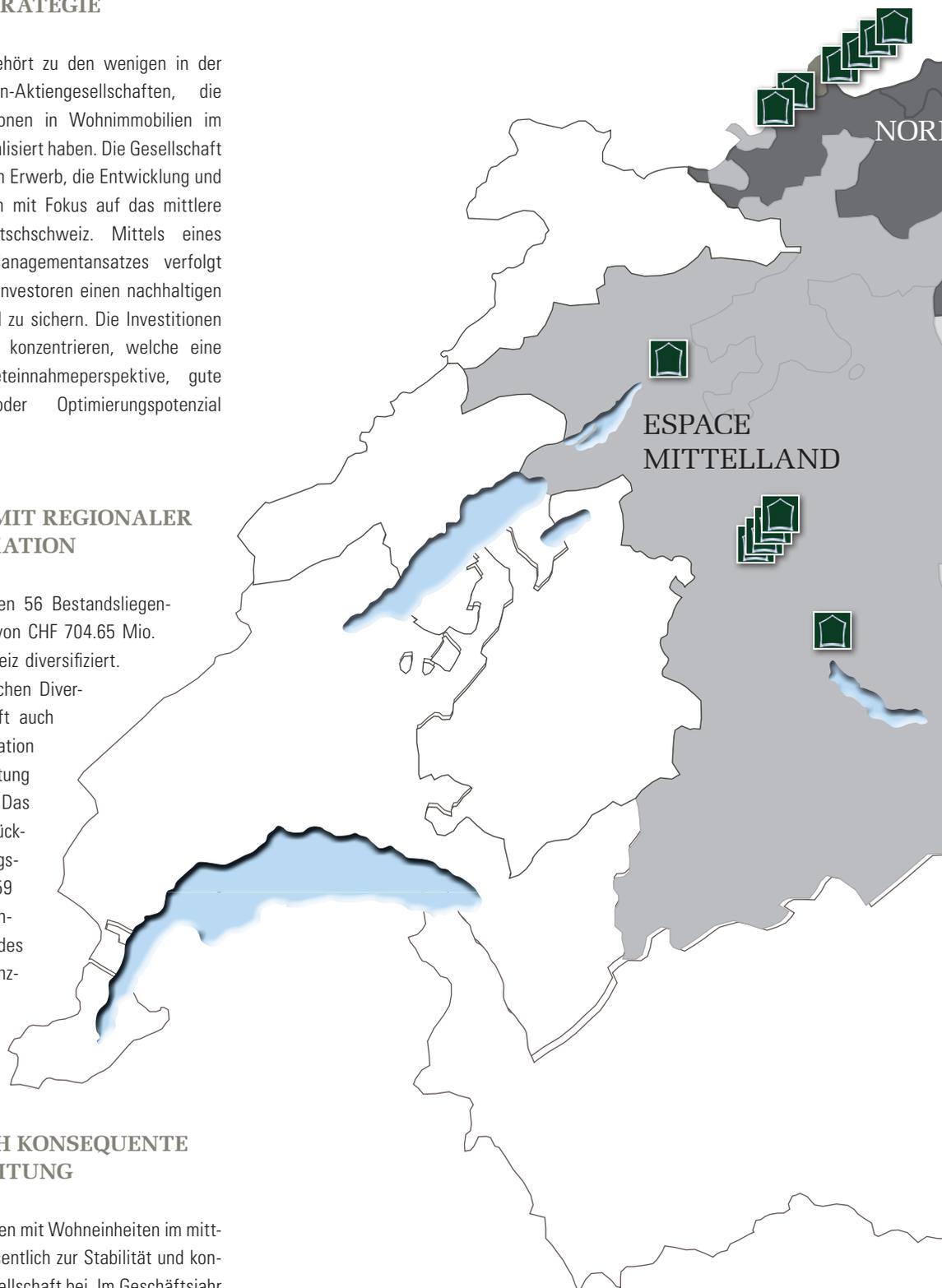
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

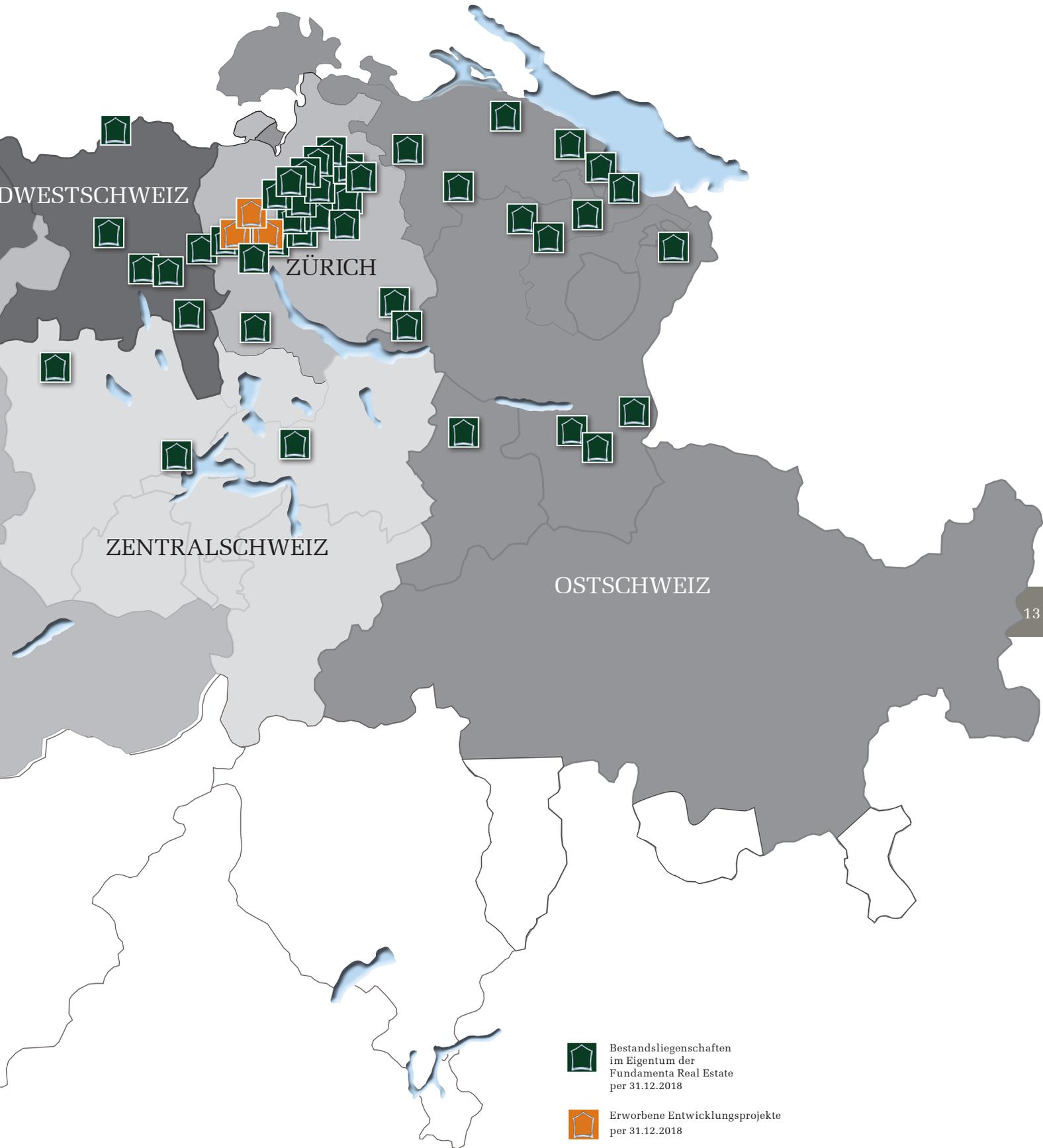
Die per Bilanzstichtag gehaltenen 56 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 704.65 Mio. sind breit über die Deutschschweiz diversifiziert.

Neben einer breiten geographischen Diversifikation achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Diversifikation bezüglich der einzelnen Gewichtung gemessen am Verkehrswert. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der drei Entwicklungsprojekte) umfasst insgesamt 59 Liegenschaften mit 1 622 Wohneinheiten und einem Bilanzwert des Immobilienportfolios per Bilanzstichtag von CHF 748.62 Mio.

STABILITÄT DURCH KONSEQUENTE AUSRICHTUNG

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftsjahr 2018 wurden 91.8% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 25.80 Mio. aus Wohnnutzung erzielt. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften war mit 5.3% leicht tiefer als im Vorjahr (5.4%). Dabei erhöhte sich die Leerstandsquote der Bestandsobjekte auf 3.9% (Vorjahr 3.3%). Die Leerstände bei Ob-





Regionen gemäss BfS (nur Deutschschweiz)



jekten im Rahmen der Erstvermietung konnte hingegen auf 0.6% (Vorjahr 0.9%) reduziert werden und auch die Leerstandsquote durch die Umsetzung von Repositionierungsmassnahmen reduzierte sich deutlich von 1.2% (Vorjahr) auf 0.8%. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturreisistent.

AKTIVES FINANZIERUNGSMANAGEMENT

Die Gesellschaft strebt eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an und hat deshalb das weiterhin tiefe Zinsniveau genutzt, um das Hypothekarportfolio langfristig weiter abzusichern.

Per Bilanzstichtag waren 68% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hauptsächlich durch Festhypotheken als auch Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) fest angebunden respektive langfristig gegen steigende Zinsen abgesichert. Die Passivseite weist somit eine relativ geringe Zinssensitivität bei steigenden Zinsen auf und gibt der Gesellschaft weiterhin eine grosse Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Finanzierungsstruktur im Rahmen weiterer Wachstumsschritte.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten belief sich per Bilanzstichtag auf 1.2% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung (Duration) von 6.0 Jahren. Der Zins-Spread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaftsportfolios und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag per Stichtag bei rund 2.2%.

OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

Die Gesellschaft hat sich klare Zielwerte gesetzt, die sie durch ihre Anlagen in Wohnimmobilien erreichen möchte. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Gesellschaft auf den Markt für Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment fokussiert, ist ein Vergleich mit anderen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften nur bedingt möglich, da diese mehrheitlich den Gewerbeanteil übergewichten oder teilweise substantielle Entwicklungspositionen aufweisen.

ZIELWERTE		SOLL	IST 2018
ROE	ohne Neubewertungseffekt	3.5-4.5%	3.8%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	91.8%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	48.8%
Ausschüttung	Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie	≥ CHF 0.40	CHF 0.50 ¹³

WACHSTUMSSTRATEGIE

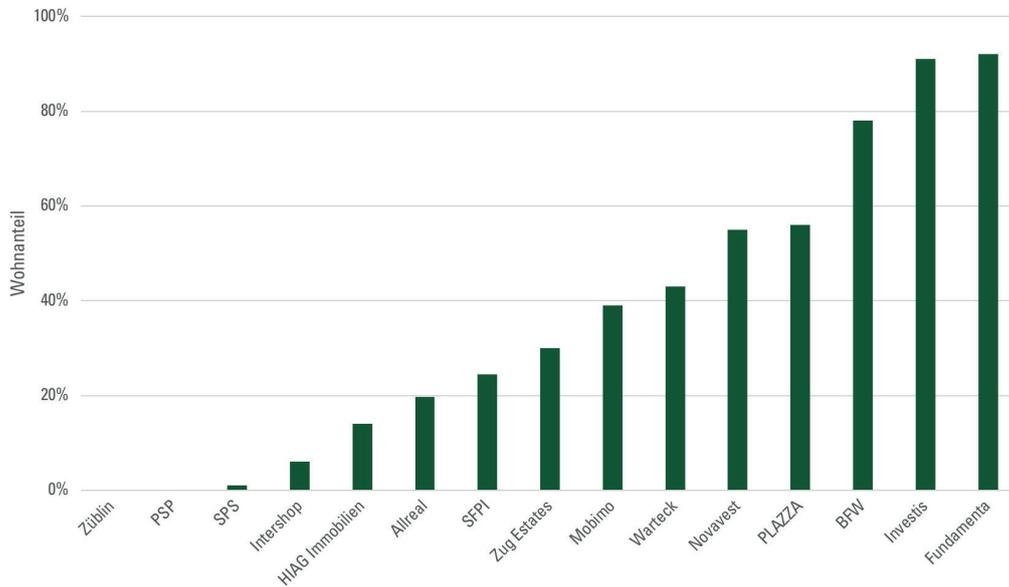
Die Gesellschaft beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio im Rahmen der definierten Strategie und unter Berücksichtigung der angestrebten Zielwerte weiter auszubauen. Neben Bestandsliegenschaften und bewilligten Neubauprojekten kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial auch Liegenschaften zwecks Repositionierung oder Umnutzung erwerben oder Entwicklungsprojekte umsetzen. Durch Entwicklungen im Bestand werden identifizierte Potenziale genutzt, um die Marktgängigkeit der Objekte und die damit verbundene Wirtschaftlichkeit nachhaltig zu gewährleisten.

Mit rund 30 erfahrenen und qualifizierten Mitarbeitenden gewährleistet die Fundamenta Group (Schweiz) AG als beauftragter Asset Manager die aktive Bewirtschaftung und den Ausbau des Portfolios.

¹³ Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 11. April 2019 (Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven).

POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE

Die Gesellschaft wies über die letzten Jahre hinweg stetig die höchste Wohnquote aller kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften im schweizerischen Marktumfeld aus und gehört, gemessen am Verkehrswert, zu den breitesten Wohnraumbietern in diesem Segment.



Vergleich Wohnanteil 2018 | Quelle: jeweils letzte Berichterstattung | (Stichtag Publikation: 13.03.2019)

AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Portfolio weiter auszubauen und somit breiter abzustützen. Dafür prüft sie bei Bedarf weitere Kapitalerhöhungsschritte. Die mögliche Aufnahme von neuem Eigenkapital wird aber stets mit den Investitionsperspektiven (Deal-Flow) sowie der Ausschüttungsfähigkeit in Einklang gebracht.

Die Aktionäre sollen über ihre Beteiligung direkt am Wohnimmobilienportfolio partizipieren. Ein solides und ein langfristig orientiertes Aktionariat sowie eine ausgeglichene und tragfähige Finanzierungsbasis sollte der Fundamenta Real Estate eine positive Entwicklung erlauben.

Der Aktionärskreis wird bewusst offen gehalten. Sowohl qualifizierte als auch institutionelle Investoren sollen die Möglichkeit erhalten, von der einmaligen Positionierung des Wohnimmobilienportfolios der Fundamenta Real Estate zu profitieren. Restriktionen setzt die Gesellschaft lediglich bezüglich ausländischer oder ausländisch beherrschter Investoren, die gemäss Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) nicht berechtigt sind, sich an schweizerischen Wohnimmobilien zu beteiligen und deshalb als Aktionäre der Fundamenta Real Estate nur bedingt in Frage kommen.



ORGANE & ORGANISATION

16

© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVIUM

VERWALTUNGSRAT

DR. ANDREAS SPAHNI (1958) Präsident des Verwaltungsrats Delegierter des Verwaltungsrats (seit 01.01. 2014)	NIELS ROEFS (1968) Mitglied des Verwaltungsrats	HADRIAN ROSENBERG (1973) Mitglied des Verwaltungsrats
Dr. oec. publ.	Dipl. Architekt ETH HTL SIA	lic.iur. / Rechtsanwalt
Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)
Mitglied seit 01.10.2008 gewählt bis 11.04.2019	Mitglied seit 09.04.2014 gewählt bis 11.04.2019	Mitglied seit 09.04.2015 gewählt bis 11.04.2019
Ausbildung 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistententätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen an der Universität Zürich 1987 Promotion zum Dr. oec. publ. 1990 Management Programm an der London Business School	Ausbildung 1988 Abschluss Hochbauzeichner 1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern 1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich	Ausbildung 2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich 2004 Anwaltspatent 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht
Berufliche Tätigkeit Seit 2008 Fundamenta Real Estate AG, Zug, operativer Verwaltungsrat, Immobilien Investment Gesellschaft Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater 2005-2016 FundStreet AG, Zürich, Asset Management für kollektive Kapitalanlagen 2002-2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO, FinTec Startup und Asset Management Unternehmen 1996-2000 Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug, Delegierter des Verwaltungsrats und CEO 1987-1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations	Berufliche Tätigkeit Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber 2003-2013 Roefs und Frei Architekten AG, Zug, Partner 1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner	Berufliche Tätigkeit Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld 2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich 2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau 2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach
Mandate Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2006 Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2009 Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2010 Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2014 Real Coin One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018	Mandate Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2003 Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2014	Mandate keine

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG sind nicht ausschliesslich für die Gesellschaft tätig. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder werden durch die Generalversammlung jeweils für ein Jahr gewählt.

ORGANISATION

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung der Geschäfte wahr. Dabei werden die Führungsbereiche Portfolio Management, Akquisition & Projekte sowie Finanzen & Administration auf die drei Verwaltungsratsmitglieder aufgeteilt. Der Verwaltungsrat regelt die Führung und die Verantwortlichkeiten in einem Organisationsreglement. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung und ist mit einem 50% Pensum in der Gesellschaft beschäftigt.

Die Vermögensverwaltung (siehe Kapitel Asset Management) der Gesellschaft wird an die Fundamenta Group (Schweiz) AG als externen Asset Manager übertragen. Die Delegation von

Aufgaben wird in einer Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt.

Der Verwaltungsrat steht mit der Gesellschaft in keinem Arbeitsverhältnis. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und führt über regelmässige Sitzungen und teilweise direkten Arbeitseinsatz die Geschäfte der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat wird für seine Leistungen mit einem von der Portfolio-grösse abhängigen Grundhonorar entschädigt. Bei grösseren, den Rahmen der Verwaltungsrats-tätigkeit übersteigenden Aufgaben, kann die Gesellschaft auch Dienstleistungen von den Verwaltungsräten oder ihnen nahestehenden Gesellschaften zu marktüblichen Bedingungen beziehen.

GESCHÄFTSBEREICHE

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Adresse	Poststrasse 4a, CH-6300 Zug	
Aktienkapital	CHF 148 688 166	
Handelsregisternummer	CH-170.3.030.243-4	
Dr. Andreas Spahni (Vorsitz/Delegierter)	Portfolio Management	Immobilienmanagement Immobilienbewirtschaftung Kommunikation & Public Relations
Niels Roefs	Akquisition & Projekte	Immobilienanlagen Projektentwicklung Kauf & Verkauf
Hadrian Rosenberg	Finanzen & Administration	Rechnungswesen Tresorerie Tax & Legal

REVISIONSSTELLE, SCHÄTZUNGSEXPERTEN UND EXTERNE DIENSTLEISTER

REVISIONSSTELLE	SCHÄTZUNGSEXPERTEN
PricewaterhouseCoopers AG, Zürich	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Mandatsleiter Guido Andermatt Partner dipl. Wirtschaftsprüfer	Mandatsleiter Jan P. Eckert CEO Schweiz MRICS
Adresse PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160 CH-8050 Zürich	Adresse Jones Lang LaSalle AG Prime Tower, Hardstrasse 201 CH-8005 Zürich

EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG		
ASSET MANAGEMENT- VERTRAG	BEWIRTSCHAFTUNGS- VERTRÄGE	SPEZIALMANDATE
Fundamenta Group (Schweiz) AG	Wincasa AG	PricewaterhouseCoopers AG Revisionsstelle
	Goldinger Immobilien Treuhand AG	PricewaterhouseCoopers AG Tax Compliance
	Seitzmeir Immobilien AG	Jones Lang LaSalle AG Immobilienbewertung
	ROTH Immobilien Management AG	Fundamenta Group (Schweiz) AG Buchführung
	TURIMO Liegenschaften GmbH	

BERICHT DES VERWALTUNGSRATS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2018

- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 22 UNEINHEITLICHE ENTWICKLUNG DER MARKTFAKTOREN
- 23 EIN SEHR ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2018
- 25 MARKANTER AUSBAU DES BESTANDSPORTFOLIOS UND PLANMÄSSIG VORANSCHREITENDE ENTWICKLUNGEN
- 27 ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG UND BÖRSENGANG AN DIE SIX SWISS EXCHANGE (RE-IPO)
- 27 VERBREITERTE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 27 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN
- 28 GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE BEGINNT SICH AUSZUZAHLEN
- 28 VERWALTUNGSRAT ERWARTET SOLIDE OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2019

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäftsjahr 2018 stand für die Fundamenta Real Estate AG im Zeichen der erfolgreichen Kapitalerhöhung, des gelungenen RE-IPOs mit Kotierung der Fundamenta Aktie an der SIX Swiss Exchange und dem nachhaltigen Ausbau des Immobilienportfolios auf einen Bilanzwert von CHF 748.62 Mio. Die Fundamenta Real Estate AG konnte im Geschäftsjahr 2018 den Reingewinn und das operative Ergebnis gegenüber Vorjahr nochmals deutlich steigern. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 10.33 Mio. 23.7% deutlich über Vorjahr (CHF 8.35 Mio.). Der ausgewiesene Reingewinn von CHF 22.98 Mio. (Vorjahr CHF 12.80 Mio.) wurde erneut durch den Erfolg aus der Neubewertung der Anlageimmobilien beflügelt und zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Schweiz, widerspiegelt aber auch die Qualität unseres Anlagebestands sowie die ergriffenen Massnahmen. Die Gesellschaft konnte in der Berichtsperiode sieben Bestandsliegenschaften und ein Entwicklungsprojekt in der Stadt Zürich erwerben. Zusätzlich investierten wir in die erfolgreiche Repositionierung der Wohnliegenschaft in Muri (AG).

Die Entwicklung im Markt für Anlageimmobilien war weiterhin durch eine hohe Transaktionsdynamik geprägt. Durch die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sind die Diskontierungssätze, insbesondere in den städtischen Lagen, weiter sinkend und beeinflussen das Renditebild. Die nach wie vor hohe Bautätigkeit bei sinkender Nachfrage nach Mietwohnungen führt folglich zu höheren Leerstandsquoten, die sich gesamtschweizerisch nach oben korrigieren. Gleichzeitig konnte die Fundamenta Real Estate AG durch ein aktives Portfoliomanagement die operative Ertragskraft steigern. Das Portfolio wurde im Geschäftsjahr 2018 in der Wirtschaftsregion Zürich weiter ausgebaut. Gleichzeitig wird intensiv an der Umsetzung von Entwicklungsprojekten und Repositionierungen gearbeitet.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate AG kann auf ein überaus erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zurückblicken. Neu ist die Fundamenta Aktie seit dem 6. Dezember 2018 an der SIX Swiss Exchange gelistet und dadurch in den relevanten Immobilienindizes der SIX sowie im SPI-Index vertreten. Die Gesellschaft konnte ihren Reingewinn um 79.6% und das operative Ergebnis um 23.7% gegenüber dem Vorjahr steigern. Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr den Immobilienbestand mit dem Erwerb von sieben Bestandsliegenschaften in und um Zürich sowie einem Entwicklungsprojekt in der Stadt Zürich markant ausgebaut. Die Repositionierung der Liegenschaft in Muri wurde im April 2018 in Angriff genommen und planmässig im vierten Quartal 2018 abgeschlossen. Im Berichtsjahr erfolgte der Baustart für das Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse 49 in Zürich. Für ein weiteres Entwicklungsprojekt (Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren) liegt seit Mitte Januar 2019 die rechtskräftige Baubewilligung vor. Der Spatenstich ist für das Frühjahr 2019 geplant.

- Der Marktwert der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtsjahr 2018 durch den Zukauf von sieben Wohnliegenschaften, der Repositionierung der Liegenschaft in Muri (AG) sowie der Neubewertung des Bestandsportfolios auf CHF 704.65 Mio. (Vorjahr CHF 574.92 Mio.). Zusammen mit den beiden Entwicklungsprojekten in der Stadt Zürich und dem Projekt in Schlieren beläuft sich der Bilanzwert des Immobilien-Portfolios per Ende Dezember 2018 auf CHF 748.62 Mio. mit 59 Liegenschaften und insgesamt 1 622 Wohneinheiten.
- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) lag im Geschäftsjahr 2018 bei CHF 25.80 Mio. und verzeichnete insbesondere aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber Vorjahr (CHF 22.26 Mio.) eine Stei-

gerung von 15.9%. Neben den sieben Liegenschaftskäufen in der Berichtsperiode haben vor allem die konsequente Portfoliobewirtschaftung (u.a. Optimierung der Ertragskraft durch Einflussnahme auf die Vermietungssituation wie auch die Kosteneffizienz, Entwicklungen im Bestand) zur Ertragssteigerung beigetragen.

- Das betriebliche Ergebnis lag in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung der Anlageimmobilien bei CHF 33.04 Mio. (Vorjahr CHF 20.43 Mio.). Der selektive Portfolioausbau der letzten Jahre an nachfragestarken Standorten trug massgeblich zur stabilen Ertragsentwicklung im Portfolio bei.
- Der Reingewinn erhöhte sich in der Berichtsperiode auf ein neues Rekordniveau von CHF 22.98 Mio. und lag mit 79.6% klar über Vorjahr (CHF 12.80 Mio.). Der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) lag trotz der gestiegenen Eigenkapitalbasis im Geschäftsjahr 2018 bei 8.4% (Vorjahr 6.2%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 10.33 Mio. und lag damit 23.7% über Vorjahr (CHF 8.35 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) lag mit 3.8% bei höherer Eigenkapitalbasis etwas unter Vorjahr (4.1%). Das Resultat kann im Kontext der anhaltenden Entwicklung der Immobilienpreise, den laufenden Investitionen im Portfolio sowie dem Anteil an noch nicht ertragswirksamen Entwicklungsprojekten als sehr solide eingeschätzt werden. Die fortlaufende und zielgerichtete Portfolioanalyse und Bewirtschaftung verbunden mit einem selektiven Portfolioausbau trugen wesentlich zur Ertragsstabilität bei.
- Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios, inklusive temporäre Leerstandsquote, welche aufgrund laufender Repositionierungen (Sanierungen, Umbauten) bewusst ein-

gegangen werden, konnte auf 5.3% (Vorjahr 5.4%) reduziert werden. Die marktbedingte Leerstandsquote, d.h. ohne Leerstände aufgrund der laufenden Repositionierungen, betrug per Bilanzstichtag 4.5% (Vorjahr 4.2%). Der Anstieg steht im direkten Zusammenhang mit den im Berichtsjahr erworbenen Liegenschaften und muss deshalb differenziert betrachtet werden.

- Die Gesellschaft hat im April 2018 gemäss Antrag des Verwaltungsrats und positiver Entscheidung der Generalversammlung zum siebten Mal in Folge eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 2.7%) an ihre Aktionäre ausbezahlt.
- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Dezember 2018 bei CHF 15.74 und damit deutlich über

dem Wert von Ende 2017 (CHF 15.24). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 14.90 (Vorjahr CHF 14.45). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftsjahr 2018 um CHF 0.85 oder 5.9% pro Aktie.

Das überaus erfreuliche Ergebnis des Geschäftsjahres 2018 ist das Resultat einer langjährigen und kontinuierlichen Strategie des Verwaltungsrats und der konsequenten Umsetzung des Asset Managers. Unser strategischer Fokus ist die Erhaltung der langfristigen Werthaltigkeit eines diversifizierten Immobilienportfolios in einem klar definierten Marktsegment. Damit verbunden ist die Wertorientierung über die gesamte Wertschöpfungskette durch aktives Management und Entwicklungen (Bestand und Neubauten). Wir arbeiten stetig an der langfristigen Entwicklung des Portfolios, ohne das kurzfristig operative Ergebnis in der Umsetzungsphase zu gefährden.

UNEINHEITLICHE ENTWICKLUNG DER MARKTFAKTOREN

HOHE NACHFRAGE BEI HERAUSFORDERNDEN MARKTGEGEBENHEITEN

Das Negativzinsumfeld scheint sich kurzfristig nicht zu ändern und ermöglicht weiterhin einen deutlichen Rendite-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann. Die Preissteigerungen für Renditeliegenschaften haben sich im Vergleich zu den Vorjahren abgeschwächt. Die Preise für Renditeliegenschaften verzeichneten in den vergangenen zwölf Monaten des Berichtsjahres 2018 einen Preisanstieg von 2.4%¹⁴ (Vorjahr 6.0%). Im zweiten Halbjahr 2018 weist der SWX IAZI Investment Real Estate Price Index sogar eine minimale Negativperformance von -0.06% aus. Jedoch stellen wir deutliche regionale Unterschiede fest. Akquisitionen und Neubauten werden durch die Gesellschaft selektiv geprüft und nur bei Einschätzung einer nachhaltigen Ertragsperspektive und einer damit verbundenen Marktgängigkeit getätigt.

BAUINDUSTRIE MIT ERNEUT STEIGENDEN ZUWACHSRATEN

Die starke Bauindustrie ist und bleibt einer der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren der schweizerischen Gesamtwirtschaft. Gemäss den verfügbaren Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS)¹⁵ über die Bauinvestitionen in der Schweiz erhöhten sich 2017 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 0.8%. Im Jahr 2016 hatten die Bauausgaben noch nominal um 0.5 und 2015 um 1.4% zugenommen. Auch hat sich der Arbeitsvorrat für 2018 um 2.6% gegenüber dem Vorjahr 2017 erhöht. Gemäss den Angaben des Bundesamtes für Statistik investierten die privaten Auftraggeber – namentlich alle ausser Bund, Kantone und Gemeinden – weniger in den Umbau (-0.4%), dafür erhöhten sich die Neubauinvestitionen um +1.5% gegenüber dem Vorjahr.

ZUWANDERUNG 2018 IST ERSTMALS WIEDER LEICHT ANSTIEGEND

Der rückläufige Trend der letzten Jahre wurde im Geschäftsjahr 2018 durchbrochen und wir sehen erstmals wieder eine leichte Zunahme bei der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung. Die insbesondere in den grossen Agglomerationen anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum wird immer noch vom Bevölkerungswachstum getragen, insbesondere von der Zuwanderung. Das Staatssekretariat für Mi-

gration (SEM)¹⁶ beziffert den Wanderungssaldo für die ersten elf Monate 2018 auf 53 275 Personen gegenüber 51 927 Personen im gleichen Zeitraum 2017. Damit sind im Berichtsjahr 2018 netto 2.6% mehr Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert als 2017. Nach fünf rückläufigen Jahren steigt nun erstmals wieder die Zahl der zugezogenen ausländischen Wohnbevölkerung. Wir erwarten für 2019 eine ähnlich hohe Zuwanderung, die absolut betrachtet mit netto fast 50 000 Personen genügend hoch ausfällt, um den aktiven Wohnungsbau, insbesondere in den Agglomerationen der grossen Städte, zu stützen.

LEERSTÄNDE IM LANGFRISTIGEN DURCHSCHNITT DEUTLICH STEIGEND

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat während vielen Jahren auch die Bautätigkeit massiv in diesen Sektor investieren lassen, was in den letzten Jahren zu einem deutlich höheren Wohnungsangebot geführt hat. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BfS standen mit Stichtag 1. Juni 2018 in der Schweiz 72 294 (Vorjahr 64 893) oder 1.62% (Vorjahr 1.47%) aller Wohnungen leer¹⁷. Im Vergleich zum 1. Juni 2017 stehen 8 020 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 13% gleichkommt. Die Leerwohnungsziffer ist im neunten Jahr in Folge angestiegen. Seit dem Vorjahr hat sich das Wachstum jedoch nicht mehr beschleunigt. Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg 7 015 Einheiten oder +13% gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung widerspiegelt die in den letzten Jahren hohen Neuinvestitionen in Wohnimmobilien, die nun einem sukzessiven Nachfragerückgang gegenüber stehen. Deshalb legen wir bei der Fundamenta Real Estate AG ein hohes Augenmerk auf die Standortfaktoren, um eine zukünftige Vollvermietung unserer Objekte sicher zu stellen. Viele Neubauten in ländlichen Gemeinden zeigen bereits heute strukturell höhere Leerstände, auch wenn wir davon weitgehend und dank pro-aktiven Massnahmen verschont blieben.

ANGEBOTSMIETEN UNEINHEITLICH UND NUR TEILWEISE RÜCKLÄUFIG

Nachdem die Angebotsmieten in der Schweiz im Frühjahr 2016 ihren höchsten Stand erreicht haben, sinken sie leicht je nach Lage und Region. Die Zahlen weisen regionale Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. Rückläufige Zahlen sah man in der Berichtsperiode vor allem in den Kantonen Genf (-1.35%) und Waadt (-1.67%),

¹⁴ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

¹⁵ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Medienmitteilung, 16.07.2018



¹⁶ Quelle: Staatssekretariat für Migration (SEM), Statistik Zuwanderung, November 2018, 10.01.2019

¹⁷ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Leerwohnungszählung vom 01.06.2018, Medienmitteilung vom 12.09.2018



Bern (-1.58%), Neuenburg (-1.19%), Thurgau (-1.68%), Tessin (-1.41%) und vier weiteren Kantonen, während die Angebotsmieten in den Kantonen Zug (+3.58%), Graubünden (+1.35%), Uri (+1.22%), Luzern (+1.12%) und Schaffhausen (+1.10%) nochmals über ein Prozent zulegen konnten. Bei den Städten stechen vor allem Zürich (+2.18%), Luzern (+1.85%) und Basel (+1.10%) hervor. Jedoch reduzierte sich der Mietindex der Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 12 Monaten auf 113.6 Indexpunkte oder um -0.35% (Ende Vorjahr 113.9)¹⁸. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise¹⁹, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtsjahr um 0.57% (Vorjahr 0.68%). Das Wachstum bei den Bestandsmieten ist nicht nur eine Folge von Neuvermietungen, sondern reflektiert die deutlich gestiegenen Investitionen in Umbau- und Renovationsprojekte.

WOHNIMMOBILIEN BLEIBEN GEFRAGT

Die immer noch bedeutende Wohnbautätigkeit hat sich in den letzten Jahren aufgrund der rückläufigen Zuwanderungszahlen und der damit stetig abnehmenden Nachfrage nach neuem Wohnraum angepasst und teilweise verlagert. Ersatzbauten, Repositionierungen und Sanierungen von Altbauten an zentralen Lagen haben an Bedeutung gewonnen, während in ländlichen Gegenden die Wohnbautätigkeit teilweise abgenommen hat. Demgegenüber steht das Bedürfnis, das zunehmende Volumen an Anlagegeldern im schweizerischen Immobilienmarkt und insbesondere im Markt für Wohnimmobilien zu investieren. Dieser zeigt besonders in den grossen Agglomerationen eine hohe Ertragsstabilität bei bisher nach wie vor steigenden Marktwerten. Die in einigen Regionen deutlich angestiegenen Leerstandsziffern werden sich aber zukünftig korrigierend auf die Preisentwicklung auswirken.

EIN SEHR ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2018

HERVORRAGENDES GESAMTERGEBNIS MIT NOCHMALIS DEUTLICHER STEIGERUNG IM OPERATIVEN GESCHÄFT

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG konnte im Geschäftsjahr 2018 den Reingewinn um über 79.6% und den Gewinn aus dem operativen Geschäft nochmals um 23.7% steigern. Durch die Zukäufe in der Wirtschaftsregion Zürich (Rikon, Stadt Zürich, Niederhasli, Tagelswangen, Dietikon und Gutenswil bei Volketswil) und das aktive Management konnte die operative Grundlage (u.a. Ertragskraft, Vermietungsstand, Betriebskosten) gefestigt werden. Die Attraktivität des Portfolios wird auch durch die erneuten Auf-

wertungen reflektiert. Die Aufwertung beinhaltet aber auch einen substantiellen Anteil an Marktwertanpassungen, welche durch Entwicklungen und Repositionierungen erzielt wurden.

Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash-Rendite) lag in der Berichtsperiode bei 3.8% (Vorjahr 4.1%). Die noch nicht renditewirksamen Potenziale aus Repositionierungen und die laufenden Projektentwicklungen werden zukünftig die Ertragskraft weiter stärken. Der ROE mit Neubewertungseffekt erreichte im Berichtsjahr 8.4% (Vorjahr 6.2%). Die Jahresendbewertung der Bestandsliegenschaften (inkl. Aufwertung aus Repositionierung und Entwicklung) führten im Geschäftsjahr 2018 zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 15.91 Mio. (Vorjahr CHF 5.58 Mio.).

¹⁸ Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

¹⁹ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)



NOCHMAL LEICHT REDUZIERTE LEERSTANDSQUOTEN

Die Leerstandsquote der Objekte im Fundamenta Real Estate Portfolio verringerte sich im Berichtsjahr auf 5.3%, nachdem sie im Vorjahr bei 5.4% lag. Die Leerstandsquote ohne laufende Repositionierungen lag per Bilanzstichtag bei 4.5% (periodenbezogen) resp. bei tiefen 3.9% (stichtagbezogen). Die Gesellschaft betreibt fortlaufend eine aktive Portfoliobewirtschaftung, um die Leerstände weiter zu reduzieren. Durch die aktive Entwicklung im Bestand soll die Vermietungsattraktivität weiter gesteigert und somit die Wirtschaftlichkeit des Portfolios gefestigt werden. Temporär führen jedoch solche Umsetzungen zu einer reduzierten Ertragskraft.

SEIT JAHREN VERLÄSSLICHE AUS- SCHÜTTUNGSPOLITIK AUS KAPITAL- EINLAGERESERVEN

Mit der Zustimmung der Generalversammlung vom 11. April 2018 zahlte die Gesellschaft zum siebten Mal in Folge eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Die Ausschüttung erfolgte wiederum aus Kapitaleinlagereserven der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung und des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Dezember 2018 auf CHF 369.27 Mio. (Vorjahr CHF 273.42 Mio.).

FINANZIERUNGSKOSTEN AUF HISTORISCH TIEFSTEM NIVEAU

Die Gesellschaft konnte gegenüber Ende 2017 ihre Finanzierungsstruktur nochmals optimieren. Massgebend für die attraktiven Finanzierungsbedingungen, die uns Banken offerieren, sind sicher die Qualität und Stabilität unseres Wohnimmobilien-Portfolios. Per Ende Berichtsperiode waren 68% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 48% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 20% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps), die aufgrund der laufenden Negativzinsen durch die SNB und deren Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden zu einer temporären Verteuerung dieses Finanzierungsteils führen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten stand per Bilanzstichtag bei 1.2% und wies eine Restlaufzeit von 6.0 Jahren auf. Die Interest Rate Swaps weisen aufgrund der anhaltenden Zinssituation per Bilanzstichtag einen negativen Wiederbeschaffungswert auf, welcher aufgrund des Wahlrechts in Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen wird. Eine zeitweise Sistierung oder Auflösung der Interest Rate Swaps ist aufgrund der hohen Prämienkosten für den Verwaltungsrat nach wie vor keine Alternative.



SEHR SOLIDE FINANZIERUNGSBASIS

Die am 5. Dezember 2018 erfolgreich abgeschlossene und bisher grösste Kapitalmarktmission führte zu einer markanten Erhöhung der Eigenkapitalbasis auf CHF 369.27 Mio. (Vorjahr CHF 273.42 Mio.). Die Eigenkapitalquote lag per Ende Dezember 2018 bei 48.8% (Vorjahr 45.6%). Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich von CHF 296.05 Mio. per Ende 2017 auf CHF 355.56 Mio. und war das Spiegelbild des fortschreitenden Portfoliowachstums. Im Dezember 2018

wurden die Mittel der Kapitalerhöhung temporär für die Rückführung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verwendet. Aufgrund der sehr stabilen Finanzierungssituation plant der Verwaltungsrat für das kommende Geschäftsjahr 2019 selektive Zukäufe, wobei die aktive Portfoliobewirtschaftung klar im Vordergrund steht. Neben neuen Investitionsmöglichkeiten sind es die drei Entwicklungsprojekte in Zürich und Schlieren als auch die Repositionierungsvorhaben in den Städten Luzern, Basel und Zürich, deren Umsetzung der Verwaltungsrat bereits freigegeben hat.

MARKANTER AUSBAU DES BESTANDSPORTFOLIOS UND PLANMÄSSIG VORANSCHREITENDE ENTWICKLUNGEN

Zusammen mit unserem Asset Manager, der Fundamenta Group (Schweiz) AG, konnten wir innerhalb der Wirtschaftsregion Zürich sieben gut positionierte Bestandsliegenschaften mit insgesamt 144 Wohneinheiten und ein Entwicklungsprojekt erwerben. Der Verwaltungsrat wird in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager auch im Geschäftsjahr 2019 das aktive Portfoliomanagement fortführen:

- Analyse und ggf. Lancierung von weiteren Massnahmen im Rahmen des bestehenden Portfolios zur weiteren Optimierung der Ertragskraft;
- Repositionierung (Umsetzung gezielter Objektstrategien) von bestehenden Liegenschaften, welche aufgrund ihrer Lage, der Nachfrage und/oder den baulichen Gegebenheiten einen zukünftigen Mehrwert generieren;
- Konzentration auf die laufenden Entwicklungsprojekte, damit diese termin-, kosten- und qualitätsgerecht realisiert und in das Portfolio übernommen werden können. Ausserdem soll ein möglichst hoher Vermietungsgrad bei Übernahme ins Portfolio erreicht werden und somit das operative Einkommen stärken;
- Selektive Investitionen in weitere Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen und stabilen Mietinnahmeperspektiven an Lagen mit günstigen Entwicklungsperspektiven;
- Investition in Liegenschaften und Projekte mit guten Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial.

PLANMÄSSIGER FORTSCHRITT BEI UNSEREN ENTWICKLUNGSPROJEKTEN IN ZÜRICH

Das Entwicklungsprojekt an der Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren (ZH) hat mit dem positiven Entscheid von der Stadtbaukommission im Geschäftsjahr 2018 eine wichtige Hürde genommen und wurde zwischenzeitlich per Mitte Januar 2019 baubewilligt. Zu vermerken ist, dass wir im Verfahrensprozess mit der Stadtbaukommission die Projektierung optimieren konnten. Die Liegenschaft im Zentrum von Schlieren (ZH) ist von Wohn- und Gewerbeliegenschaften umgeben. Mit dem Ausbau der Limmattalbahn wird zudem eine Haltestelle unweit der Liegenschaft entstehen und den Standort noch attraktiver machen.

Das Entwicklungsprojekt mit dem Neubau einer Wohnliegenschaft an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen (ZH) schreitet planmässig voran. Die Baubewilligung liegt seit Mitte 2018 vor und im August 2018 erfolgte der Spatenstich. Gemäss unserer heutigen Planung soll das Objekt mit 29 Wohneinheiten im 1. Quartal 2020 bezugsbereit sein.

Im zweiten Halbjahr 2018 konnte sowohl mit dem letzten Rekurrenten eine aussergerichtliche Einigung erzielt werden als auch die

Entmietung der Gewerbeflächen abgeschlossen werden, sodass im 2019 mit der Realisierung der Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 48/50 in Basel begonnen werden kann. Der zusätzliche Baukörper im Innenhof der bestehenden Liegenschaft wird voraussichtlich 17 Stadtwohnungen umfassen, die sich durch ihre Architektur und ihre attraktive Lage auszeichnen.

ERFOLGREICHE SANIERUNGSPROJEKTE ERHÖHEN ATTRAKTIVITÄT UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Im Rahmen des von der Fundamenta Group (Schweiz) AG entwickelten Portfolio Screening- und Ratingmodells überprüft der Asset Manager regelmässig und systematisch sämtliche relevanten Gegebenheiten pro Objekt und Standort, welche für die Festlegung oder ggf. Anpassung einer Objektstrategie notwendig sind. In diesem Kontext laufen aktuell weitere Abklärungen für allfällige Massnahmen, welche die Portfoliosubstanz langfristig festigen sollen.

Der Baubeginn für die Repositionierung des Objektes in Muri (AG) erfolgte im April 2018 und die Arbeiten konnten planmässig per Ende November 2018 abgeschlossen werden. Aufgrund der sehr guten Planungs- und Vorbereitungsarbeiten konnte das Vorhaben wie geplant im bewohnten Zustand erfolgen. Die Arbeiten wurden etappenweise ausgeführt und sämtliche Wohnungen sind heute in einem neuwertigen Zustand.

Für das Objekt am Hirschengraben in der Stadt Luzern (LU) konnte mit einer Generalunternehmung eine Zielkostenvereinbarung abgeschlossen werden. Die Baueingabe ist im Anzeigeverfahren im 2. Quartal 2018 erfolgt und wir erhielten auf Ende 2018 die Baubewilligung. Die Umsetzung wird voraussichtlich per Ende März 2019 erfolgen.

Die Planungsarbeiten für die Sanierung der Liegenschaft an der Ottostrasse in der Stadt Zürich (ZH) schreiten gut voran. Die Baueingabe ist erfolgt, die Baubewilligung liegt vor und wir rechnen mit einem Baustart im 2. Quartal 2019.

Ebenfalls hat sich der Verwaltungsrat ausführlich mit der Repositionierung der Liegenschaft an der Güterstrasse 199-205 in Basel (BS) befasst und für die weiteren Planungs- und Sanierungsarbeiten grünes Licht gegeben. Aufgrund einer Potentialanalyse konnten erhebliche Mehrwerte herausgearbeitet und aufgezeigt werden. Die weiteren Planungsarbeiten sind durch den Verwaltungsrat initiiert worden. Baubeginn für die erste Etappe ist für 2019 geplant.



ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG UND BÖRSENGANG AN DIE SIX SWISS EXCHANGE (RE-IPO)

SUBSTANTIELLER AUSBAU DER EIGENKAPITALBASIS

Die Kapitalerhöhung konnte mit der Emission von 5 857 840 neuen Aktien zu einem Bezugs-/ Platzierungspreis von CHF 14.50 je Aktie erfolgreich umgesetzt werden und führte zu einem Nettoerlös von CHF 80.43 Mio. Die Zeichnung der neuen Aktien erfolgte sowohl im Rahmen eines Bezugsrechtsangebots als auch durch eine freie Platzierung sowie eine partielle Festübernahme der Luzerner Kantonalbank.

Die Gesellschaft hatte der Zürcher Kantonalbank als Lead Manager im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und dem Börsengang an die SIX Swiss Exchange (Re-IPO) vom Dezember 2018 eine Mehrzuteilungsoption im Umfang von 450 000 Aktien eingeräumt, welche innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem ersten Handelstag der neuen Aktien (6. Dezember 2018) an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden konnte. Diese Mehrzuteilungsoption wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271 000 Aktien zum Bezugs-/Platzierungspreis von CHF 14.50 ausgeübt. Insgesamt hat die Gesellschaft somit 6 128 840 Namenaktien platziert, was 24.46% des Aktienkapitals der Gesellschaft nach Vollzug der in Verbindung mit der Mehrzuteilungsoption durchgeführten Kapitalerhöhung entspricht. Damit sind der Fundamenta Real Estate AG gesamthaft netto rund CHF 84.26 Mio. zugeflossen.

FUNDAMENTA AKTIE NEU AN DER SIX SWISS EXCHANGE KOTIERT

Die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie als auch die stabile Geschäftsentwicklung über die letzten Jahre mit einem deutlich gesteigerten Portfolio Volumen haben den Verwaltungsrat veranlasst, den Wechsel des Börsenplatzes von der BX Swiss zur SIX Swiss Exchange zu vollziehen. Seit dem 6. Dezember 2018 werden die neuen sowie die bisherigen Aktien der Gesellschaft an der SIX Swiss Exchange gehandelt und sind in den Standard für Immobiliengesellschaften aufgenommen worden. Der Börsengang (Re-IPO) ermöglichte die Aufnahme der Aktien in den Swiss Performance Index (SPI) sowie in die relevanten Immobilien-Indices SXI Real Estate Broad, SXI Real Estate Shares Broad und SXI Real Estate All Shares Index. Bezogen auf

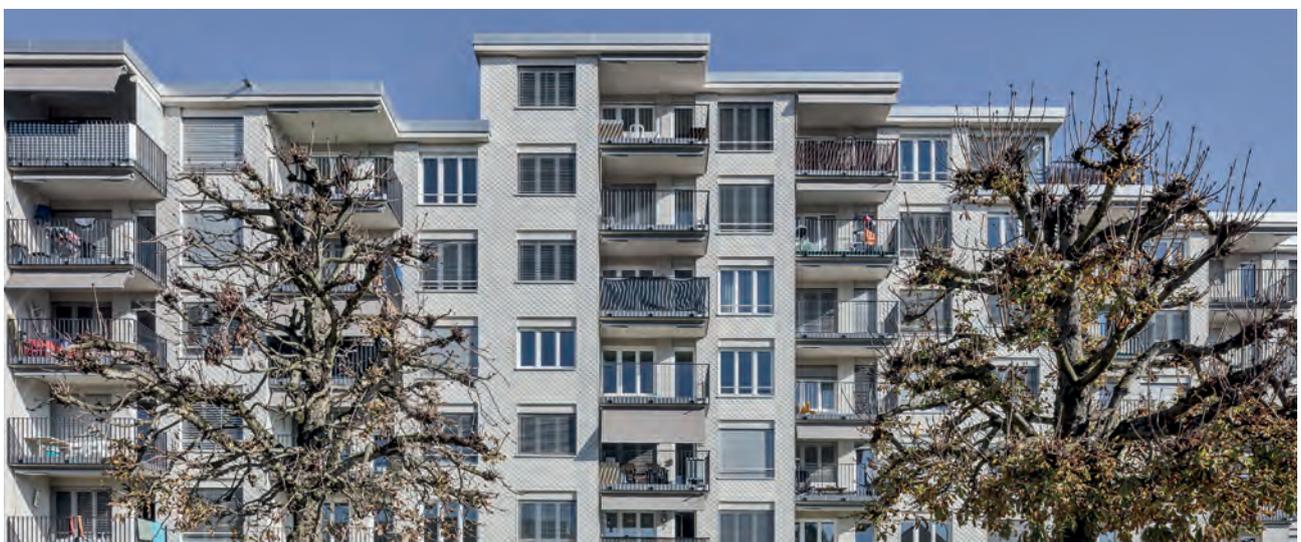
den Bezugs-/Platzierungspreis nach teilweiser Ausübung der Mehrzuteilungsoption stieg die Marktkapitalisierung per 8. Januar 2019 auf CHF 363.26 Mio.

RELATIV STABILE KURSENTWICKLUNG IN EINEM BELASTETEN MARKTUMFELD

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich im Geschäftsjahr 2018 leicht negativ entwickelt. Erfreulich hielt sich der Aktienkurs seit dem RE-IPO an der SIX Swiss Exchange vom 6. Dezember 2018 mit einem Eröffnungskurs von CHF 14.50, was auch dem Jahreschlusskurs entsprach und dies trotz eines sehr anspruchsvollen und äusserst volatilen Börsenumfelds. Per Ende des Berichtsjahrs lag der Aktienkurs bei CHF 14.50 und damit leicht unter dem Wert von Ende Dezember 2017 (CHF 14.75). Der Titel wurde am 31. Dezember 2018 2.7% unter dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 14.90 gehandelt und wies damit ein geringes Disagio auf. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 12 Monaten bei rund 1% und lag damit deutlich über den verschiedenen Index-Benchmarks (u.a. SXI Real Estate@Broad TR), welche allesamt für das Jahr 2018 eine negative Entwicklung verzeichneten.

OPERATIVES GESCHÄFT ERLAUBT HÖHERE AUSSCHÜTTUNG

Die Gesellschaft hat in den letzten sieben Jahren eine konstante Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie ausbezahlt. Der Verwaltungsrat sieht, aufgrund der soliden Entwicklung des operativen Geschäftes und der Ertragserwartungen der laufenden Entwicklungsprojekte, nun die Möglichkeit, die Ausschüttung trotz deutlich höherer Eigenkapitalbasis nachhaltig auf CHF 0.50 pro Aktie zu steigern und wird diesen Betrag der Generalversammlung vom 11. April 2019 zur Ausschüttung aus Kapitalanlagereserven beantragen. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.4%. Unsere Planungswerte zeigen, dass wir den Umfang dieser Ausschüttung durch das erwartete operative Resultat finanzieren können.



VERBREITERTE AKTIONÄRSSTRUKTUR

PENSIONS-KASSEN UND VORSORGE-EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG hat sich im Rahmen der im Dezember 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung und mit dem RE-IPO an die SIX Swiss Exchange nochmals verbreitert. Die grössten Investoren sind nach wie vor hauptsächlich Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Versicherungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Durch die Kotierung an der SIX Swiss Exchange und der Aufnahme in verschiedene Indizes werden auch vermehrt passive wie auch aktive Gefässe den Titel in das Anlageuniversum aufnehmen. Von den 24 781 361 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG hielten per Ende Dezember 2018 sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft. Per 31. Dezember 2018 waren 815 Aktionäre mit 20 681 524 Namenaktien oder 83.46% der ausstehenden Fundamenta Real Estate Aktien im Aktienregister eingetragen.

ERFORDERNISSE DES BEWG BESTIMMEN NACH WIE VOR AKTIONÄRSSTRUKTUR

Aufgrund der Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) an unsere Aktionärsstruktur hat der Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios seit Beginn auf langfristige Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und schweizerische Versicherungseinrichtungen Wert gelegt. Wir begrüßen aber auch schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer kontinuierlichen Immobilienanlage suchen. Wir bleiben aber strikt in unserer Eintragungspraxis ins Aktienregister und lehnen nicht Lex Koller (BewG) qualifizierte Investoren ab.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN

HOHER ANTEIL VERTRETERER AKTIONÄRSSTIMMEN

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 11. April 2018 im Hotel Widder in Zürich statt. Es waren 13.9 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 81% der eingetragenen, stimmberechtigten Aktien. Die Generalversammlung genehmigte mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen den Geschäftsbericht, die Entlastung der verantwortlichen Organe und die Verwendung des Bilanzgewinns.

ERNEUTE ZUSTIMMUNG ZUR AUSSCHÜTTUNG AN DIE AKTIONÄRE ZU LASTEN DER RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

Zum siebten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung einer Kapitalrückzahlung („Dividende“) in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Wie im Vorjahr konnten dazu die gebildeten Reserven aus Kapitaleinlagen verwendet werden. Das einfache Verfahren ermöglicht es der Gesellschaft, schon wenige Tage nach der Zustimmung durch die Generalversammlung, die steuerlich privilegierte Ausschüttung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat plant, auch in den kommenden Jahren dieses System anzuwenden, sofern die Steuergesetzgebung keine Änderung erfährt. Die von der Generalversammlung genehmigte Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 2.8% auf der Basis des NAV nach latenten Steuern per 31. Dezember 2017. Die Ausschüttung konnte aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 90.6% bezogen auf den Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekt) finanziert werden und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

ERNEUERUNG UND ERHÖHUNG DES GENEHMIGTEN KAPITALS ZUR FLEXIBLEN, LANGFRISTIGEN WACHSTUMSFINANZIERUNG

Mit über 87% der vertretenen Stimmen genehmigte die Generalversammlung den Antrag des Verwaltungsrats zur Erneuerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals bis zum 11. April 2020 auf insgesamt

CHF 56 770 560.00, das entspricht 9 461 760 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 6.00. Der Verwaltungsrat bedankt sich für diesen Vertrauensbeweis der Aktionäre in seine Politik der flexiblen und zeitgerechten Wachstumsfinanzierung der Gesellschaft.

HOHE ZUSTIMMUNG ZUR VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Gestützt auf die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaften (VegüV) genehmigte die Generalversammlung mit hohem Mehr der vertretenen Stimmen sowohl die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2017 gutgeheissen.

VERWALTUNGSRAT UND ALLE ORGANE BESTÄTIGT

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni als Präsidenten, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg als Mitglieder für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung bestätigt. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG wurde für eine weitere Amtszeit von einem Jahr wiedergewählt. Ausserdem wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg durch die Generalversammlung in den Vergütungsausschuss gewählt, der gemäss VegüV für börsenkotierte Gesellschaften vorgeschrieben ist. Als unabhängigen Stimmrechtsvertreter wählte die Generalversammlung lic. iur. Stephan Huber, Rechtsanwalt und Notar, Alpenstrasse 7, CH-6300 Zug für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Der Verwaltungsrat dankt für das grosse Vertrauen und engagiert sich, die dargelegte Strategie der Fundamenta Real Estate AG umsichtig und konsequent umzusetzen.



— GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE BEGINNT SICH AUSZUZAHLEN —

Der Verwaltungsrat hat sich zusammen mit dem Asset Manager in den vergangenen Jahren intensiv mit der zukünftigen Portfoliostrategie und den damit verbundenen Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften auseinandergesetzt. Parallel hat der Asset Manager die Grundlagen für ein strategisches, methodisches wie auch operatives Asset Management stetig ausgebaut und entsprechende Tools weiterentwickelt wie auch konzipiert. Im Rahmen des Analyseprozesses wurden die Chancen und Risiken bezüglich des Gesamtportfolios und der einzelnen Objekte quantifiziert. Aufgrund eines detaillierten Scoring Modells bezüglich Standort- und Objektfaktoren können Immobilien mit Defiziten und/oder Optimierungsmöglichkeiten identifiziert werden. Mit gezielten Sanierungen und Repositionierungen in Bern an der Parkstrasse, in Basel am Claragraben, in Zürich an

der Zentralstrasse und in Muri an der Klosterfeldstrasse konnten die identifizierten Potenziale bereits erfolgreich umgesetzt werden. Wir haben damit die Wirtschaftlichkeit bei jedem Objekt klar gesteigert und vermeiden dadurch Fehlallokationen und Leerstände. Es gelingt uns, die Marktrisiken zu quantifizieren, um im Portfolio eine Risikominimierung zu erreichen. Teil dieser Strategie sind beispielsweise die anstehenden Repositionierungen (Luzern, Zürich, Basel). Zudem werden wir mit den Entwicklungsprojekten (Zürich, Schlieren und neu Zofingen) zusätzliche Erträge erwirtschaften. Wir sind zuversichtlich, dass wir damit einen langfristigen Mehrwert für das Fundamenta Portfolio schaffen können und somit zur Stabilität der Erträge im Portfolio beitragen.

— VERWALTUNGSRAT ERWARTET SOLIDE OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2019 —

Das vorhandene Bestandsportfolio, die planmässig voranschreitenden Entwicklungsprojekte und die erfolgreichen Repositionierungsvorhaben verschiedener Liegenschaften bekräftigen den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios und der eingeschlagenen Strategie. Wir können mit den definierten Schwerpunkten echte Mehrwerte erzielen und in der Kombination erreichen wir einen hohen Risikoausgleich. Wir schaffen damit für unsere Investoren eine zunehmende Ertragssicherheit und konzentrieren uns auf die operativen Zahlen. Nach unserer Einschätzung wird unser Ergebnis in den nächsten Jahren nicht primär durch marktbedingte Neubewertungen (vorbehalten bleiben Wertanpassungen durch gezielte Wertschöpfung) getragen. Das operative erwirtschaftete Resultat, das wir sehr direkt beeinflussen können, wird unsere Messlatte sein.

Der Verwaltungsrat möchte mit einer weitsichtigen Strategie von selektiven Zukäufen, der Wertorientierung durch Entwicklungen und Repositionierungen sowie durch ein weiterhin aktives und ganzheitliches Asset Management die Ertragsstärke und Nachhaltigkeit des Portfolios festigen und ausbauen.

Zusammen mit der Fundamenta Group (Schweiz) AG als Asset Manager haben wir eine klare Konzeption bezüglich Underlying (transparentes Geschäftsmodell) und Ausrichtung definiert, damit die Aktionäre und Investoren der Fundamenta Real Estate AG eine ertragsichere Kapitalanlage haben, die sich langfristig und kontinuierlich entwickelt.




Hadrian Rosenberg
Mitglied des Verwaltungsrats


Dr. Andreas Spahn
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats


Niels Roefs
Mitglied des Verwaltungsrats



FINANZBERICHT



JAHRESRECHNUNG

- 31 JAHRESRECHNUNG
(BERICHTERSTATTUNG NACH SWISS GAAP FER)
ERFOLGSRECHNUNG
BILANZ
GELDFLUSSRECHNUNG
ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS**

- 35 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG
RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE**

- 40 ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ**

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	25 800 806	22 263 618
Übriger Ertrag		31 401	22 391
Betriebsertrag		25 832 207	22 286 009
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(2)	(2 489 298)	(2 278 387)
Liegenschaftsverwaltung	(2)	(1 119 287)	(992 301)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(2)	(134 408)	(122 354)
Verwaltungsaufwand	(2)	(4 958 732)	(4 037 917)
Betriebsaufwand		(8 701 725)	(7 430 959)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	(3, 12)	23 602 590	12 597 791
Tieferbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	(3, 12)	(7 690 376)	(7 020 316)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen		15 912 214	5 577 475
Betriebliches Ergebnis		33 042 696	20 432 525
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(4)	-	480
Finanzaufwand	(4)	(4 172 543)	(4 100 658)
Finanzergebnis		(4 172 543)	(4 100 178)
Ordentliches Ergebnis		28 870 153	16 332 347
Ausserordentliches Ergebnis	(5)	-	(84 703)
Gewinn vor Steuern (EBT)		28 870 153	16 247 644
STEUERN			
Ertragssteuern	(6)	(2 628 111)	(2 318 676)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(3 260 185)	(1 132 501)
Steuern		(5 888 296)	(3 451 177)
Reingewinn		22 981 857	12 796 467
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert)	(7)	1.19	0.86

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung



BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(8)	1 681 653	1 836 514
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	5 040 177	4 043 907
Sonstige Forderungen	(10)	-	63 696
Total Forderungen		5 040 177	4 107 603
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	97 722	214 096
Umlaufvermögen		6 819 552	6 158 213
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(12)	704 650 000	574 920 000
Entwicklungen	(13)	43 967 373	18 056 888
Latente Steuerguthaben	(15)	513 357	154 544
Anlagevermögen		749 130 730	593 131 432
Total Aktiven		755 950 282	599 289 645

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2018	31.12.2017
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	2 438 747	8 609 651
Akontozahlungen	(17)	5 981 698	4 653 911
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(18)	1 086 303	4 594 046
Steuerverbindlichkeiten		3 403	-
Passive Rechnungsabgrenzung	(19)	1 031 519	1 170 571
Kurzfristiges Fremdkapital		10 541 670	19 028 179
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(18)	354 810 275	291 737 275
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(21)	21 331 571	15 100 819
Langfristiges Fremdkapital		376 141 846	306 838 094
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(22)	148 688 166	113 541 126
Kapitalreserven	(23)	135 632 778	97 918 282
Gewinnreserven	(24)	84 945 822	61 963 964
Eigenkapital		369 266 766	273 423 372
Total Passiven		755 950 282	599 289 645

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		22 981 857	12 796 467
Veränderung Forderungen		(932 574)	(1 086 628)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		116 374	(154 670)
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	(6 170 904)	6 197 154
Veränderung Akontozahlungen		1 327 787	1 176 760
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung		(135 648)	669 193
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(15, 21)	5 871 938	3 472 225
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	(3, 12)	(15 912 215)	(5 577 475)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		7 146 615	17 493 026
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(109 334 872)	(78 475 098)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(12)	-	(4 320)
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	(12)	(10 568 488)	(3 830 300)
Investitionen in Entwicklungen	(12, 13)	(19 824 911)	(14 348 521)
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(139 728 271)	(96 658 239)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(18)	(3 507 742)	(1 986 000)
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	(18)	63 073 000	21 594 000
Kapitalerhöhung	(22)	80 430 945	65 800 006
Ausschüttung aus Kapitalreserven	(23)	(7 569 408)	(5 677 056)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		132 426 795	79 730 950
NETTOABNAHME/-ZUNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 836 514	1 270 777
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 681 653	1 836 514
Nettoabnahme/-zunahme flüssiger Mittel		(154 861)	565 737

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
Stand per 31.12.2016	85 155 846	66 180 612	49 167 497	200 503 955
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2017				
Kapitalerhöhung	28 385 280	40 212 480	-	68 597 760
Kapitalerhöhungskosten	-	(2 797 754)	-	(2 797 754)
Reingewinn 2017	-	-	12 796 467	12 796 467
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(5 677 056)	-	(5 677 056)
Stand per 31.12.2017	113 541 126	97 918 282	61 963 964	273 423 372
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2018				
Kapitalerhöhung	35 147 040	49 791 640	-	84 938 680
Kapitalerhöhungskosten	-	(4 507 736)	-	(4 507 736)
Reingewinn 2018	-	-	22 981 857	22 981 857
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(7 569 408)	-	(7 569 408)
Stand per 31.12.2018	148 688 166	135 632 778	84 945 822	369 266 766

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-
GRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ



RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT 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 auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturresistenz der Erträge erwartet. Investiert wird in werthaltige und profitable Anlagen in Wachstumsregionen, Ballungsgebieten und Citylagen in der Deutschschweiz. Der Fokus liegt auf der Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen. 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 Projektentwicklungen sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2018 Dr. Andreas Spahnli 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 GESCHÄFTSBERICHT

Der Geschäftsbericht 2018 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 5. März 2019 verabschiedet.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

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

WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN 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 Ein-

schätzungen und Annahmen, die den Jahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

Anlagekategorien

Das Immobilien-Portfolio 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 Renditeliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

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

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 be-

rücksichtigt 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 anzusetzen den aktuellen Wert (Fair Value).

Steuern

Laufende Ertragssteuern werden auf der Grundlage des handelsrechtlichen im Berichtsjahr ausgewiesenen Geschäftsergebnisses der Fundamenta Real Estate AG, unter Berücksichtigung vorhandener steuerlicher Vorjahresverluste, ermittelt.

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 aufgrund steuerlicher Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als deren Verrechnung 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 1 bis 2 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

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG)

Der ausgewiesene Mietertrag beinhaltet ausschliesslich Nettomiet-erträge ohne Berücksichtigung der Zahlungen für Heiz-, Strom- und andere Nebenkosten. Die Mieterträge werden periodengerecht er-fasst.

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTS- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden separat er-fasst und als Liegenschaftsunterhalt gezeigt. Wertvermehrnde In-vestitionen werden aktiviert und in den Bewertungen berücksichtigt. Die Position Liegenschaftsverwaltung umfasst den direkt mit den einzelnen Liegenschaften verbundenen Verwaltungsaufwand, Ver-sicherungen 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 Gesell-schaft an den Asset Manager entrichtet werden, sowie Honorare des Verwaltungsrats, Buchführungs-, Revisions- und Beratungshonorare sowie Kapitalsteuern.

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien zu Marktwerten und die Veränderungen des Marktwertes von Anlageimmobilien werden in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

FINANZAUFWAND

Der Finanzaufwand wird zeitlich abgegrenzt und direkt in der Erfolgs-rechnung erfasst.

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Anlageimmobilien (Renditeliegenschaften) werden zum Marktwert bilanziert. Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) sind Liegen-schaften in Entwicklung/Planung oder im Bau, mit der Absicht der späteren Nutzung als Renditeliegenschaft. Liegenschaften in Ent-wicklung/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 Renditeliegenschaften er-folgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

Die Marktwertermittlungen werden halbjährlich von externen Lie-genschaftsschätzern, 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 Bewertungsgesell-schaft beauftragt.

Die Marktwertermittlung erfolgt unter Anwendung des Discoun-ted Cash Flow-Verfahrens (DCF). Kosten, die nach dem Kauf einer Liegenschaft anfallen, werden nur aktiviert, sofern daraus ein zu-künftiger wirtschaftlicher Nutzen abgeleitet werden kann. Die Ver-änderung 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.

FORDERUNGEN

Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert, wobei erforder-liche Wertberichtigungen angemessen berücksichtigt werden.

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

HYPOTHEKEN

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

Das Hypothekarportfolio der Fundamenta Real Estate AG wird sowohl von variablen LIBOR 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, d.h. im Anhang offen zu legen. 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.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

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 im 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.



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. 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 CHF 25.80 Mio. (Vorjahr CHF 22.26 Mio.) entfallen CHF 23.68 Mio. (Vorjahr CHF 20.38 Mio.) bzw. 91.8% (Vorjahr 91.5%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 2.12 Mio. (Vorjahr CHF 1.88 Mio.) bzw. 8.2% (Vorjahr 8.5%) 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 Leerstandsquote war mit 5.3% tiefer als im Vorjahr (5.4%).

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

Mietertrag		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	24 966 246	21 582 887
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(1 252 586)	(1 139 635)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(30 655)	(63 617)
Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen	CHF	23 683 005	20 379 635
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	2 383 056	2 037 501
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(187 319)	(130 816)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(77 936)	(22 702)
Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen	CHF	2 117 801	1 883 983
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	25 800 806	22 263 618
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	5.3	5.4
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.9	3.3
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.6	0.9
<i>davon Bestandsliegenschaften (Repositionierung/Sanierung)</i>	%	0.8	1.2

2. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwält wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 3.74 Mio. (Vorjahr CHF 3.39 Mio.) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 10.3% angestiegen.

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50% Penum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 22.8% auf CHF 4.96 Mio. (Vorjahr CHF 4.04 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand (insbesondere auch höhere Management Fee) sowie höhere Kapitalsteuern aufgrund der im Dezember 2018 durchgeführten Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Betriebsaufwand		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Liegenschaftsaufwand			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(2 489 298)	(2 278 387)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(1 119 287)	(992 301)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(134 408)	(122 354)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(3 742 993)	(3 393 042)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(179 311)	(179 566)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(179 311)	(179 566)
Sonstiger Verwaltungsaufwand			
Management Fee	CHF	(3 313 612)	(2 719 697)
Buchführung	CHF	(174 353)	(150 520)
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(157 436)	(106 416)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(178 933)	(179 320)
Kapitalsteuern	CHF	(631 449)	(463 278)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(323 638)	(239 120)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(4 779 421)	(3 858 351)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(4 958 732)	(4 037 917)
Total Betriebsaufwand	CHF	(8 701 725)	(7 430 959)

3. VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen im Bau zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Reingewinn 2018 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von CHF 15.91 Mio. (Vorjahr CHF 5.58 Mio.). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 12 (Anlageimmobilien und Entwicklungen) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 67-71 entnommen werden.

Veränderung Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Höherbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	23 602 590	12 597 791
Tieferbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	(7 690 376)	(7 020 316)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	15 912 214	5 577 475

4. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3.59 Mio. (Vorjahr CHF 3.53 Mio.) und ist aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements, trotz höherem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr, nur leicht angestiegen. Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen

Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-Zinszahlungen) beliefen sich im Berichtsjahr auf CHF 0.54 Mio. (Vorjahr CHF 0.53 Mio.).

Finanzergebnis		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Total Hypothekarzinsen	CHF	(3 588 344)	(3 525 125)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	CHF	(3 513 536)	(3 461 865)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	CHF	(74 808)	(63 260)
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(47 668)	(46 366)
Negativer Zinsertrag	CHF	(536 531)	(529 167)
Total Finanzaufwand	CHF	(4 172 543)	(4 100 658)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	-	480
Total Finanzergebnis	CHF	(4 172 543)	(4 100 178)

5. AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS

Im Geschäftsjahr 2018 erzielte die Gesellschaft kein ausserordentliches Ergebnis. Aufgrund einer Umsatzanalyse bezogen auf steuerbare Leistungen hat die Gesellschaft im Vorjahr festgestellt, dass die Gesellschaft mehrwertsteuerpflichtig ist. Nach erfolgter Anmeldung und Aufnahme in das MWST-Register per 29. Mai 2017 rechnet die Gesellschaft mittels Saldosteuersatzmethode ab. Aufgrund der Rückwirkung sind für das Geschäftsjahr 2017 steuerbare Leistungen im Umfang von insgesamt CHF 0.09 Mio. (inkl. Verzugszinsen) der Gesellschaft in Rechnung gestellt worden. Aktuell werden diese steuerbaren Leistungen (nach entsprechender Vertragsanpassung) an die Mieter weiterverrechnet.

6. STEUERN

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 12.42% und 27.96% (analog Vorjahr). Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 20.42% (Vorjahr 20.49%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

Steuern		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Laufender Ertragssteueraufwand/-ertrag	CHF	(16 358)	21 048
Latenter Steueraufwand	CHF	(2 611 753)	(2 339 724)
Total Ertragssteuern	CHF	(2 628 111)	(2 318 676)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	CHF	(3 260 185)	(1 132 501)
Total Steuern	CHF	(5 888 296)	(3 451 177)

Durchschnittlicher Steuersatz	01.01.-31.12.2018		01.01.-31.12.2017	
	Steuersatz	Steuern	Steuersatz	Steuern
Durchschnittlich angewandeter Steuersatz	20.40%	(5 888 296)	21.24%	(3 451 177)

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 28.87 Mio. (Vorjahr CHF 16.25 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 20.40% (Vorjahr 21.24%).

7. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

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

Anzahl Aktien		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	18 923 521	14 192 641
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	5 857 840	4 730 880
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	24 781 361	18 923 521
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	19 340 792	14 879 591
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	10 329 828	8 351 493
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	15 912 214	5 577 475
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(3 260 185)	(1 132 501)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	22 981 857	12 796 467
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	1.19	0.86
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.53	0.56

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

8. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel sind ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken gemäss Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen. Die relativ niedrigen Bestände resultieren aus dem aktiven Cash- und Finanzierungsmanagement.

Flüssige Mittel		31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	CHF	1 681 653	1 836 514

9. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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 CHF 0.24 Mio. (Vorjahr CHF 0.19 Mio.) ausgewiesen. Der Anstieg der Forderungen aus aufgelaufenen Heiz- / Nebenkosten resultiert aus dem signifikanten Portfoliowachstum und korrespondiert mit dem Anstieg der Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 17) bilanziert sind.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2018	31.12.2017
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	481 360	155 811
Mietforderungen	CHF	103 941	229 379
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	4 454 876	3 596 116
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	-	62 601
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	5 040 177	4 043 907

10. SONSTIGE FORDERUNGEN

Das Guthaben von CHF 0.05 Mio. per 31.12.2017 im Zusammenhang mit einer geleisteten Zahlung für einen Generalunternehmer, ist im Januar 2018 vollumfänglich zurückbezahlt worden.

Sonstige Forderungen		31.12.2018	31.12.2017
Vorschuss	CHF	-	50 000
Steuer Guthaben Ertragssteuern	CHF	-	12 955
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	-	741
Total sonstige Forderungen	CHF	-	63 696

11. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Bei den Abgrenzungen handelt es sich um vorausbezahlte Leistungen für das 1. Semester 2019, welche primär aus den Liegenschaftsabrechnungen resultieren. Im Vorjahr resultierte die erhöhte Bilanzposi-

tion mehrheitlich aus einer Abgrenzung im Zusammenhang mit einem Bankkontokorrent lautend auf eine einfache Gesellschaft (Miteigentum der Gesellschaft von 50% an einer Tiefgarage).

Aktive Rechnungsabgrenzung		31.12.2018	31.12.2017
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	97 722	214 096

12. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert in Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte, mit Mietwohnungen im mittleren Mietzinssegment. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des

unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle nach der Discounted Cash-Flow Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate AG übernommen.

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Wohnliegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
Stand per 01.01.2017	401 660 000	48 260 000	40 821 174	490 741 174
Anlagekosten				
Bestand 01.01.2017	384 263 076	48 084 091	40 821 174	473 168 341
Zugänge	68 416 841	13 892 876	14 348 522	96 658 239
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	37 112 808	-	(37 112 808)	-
Bestand 31.12.2017	489 792 725	61 976 967	18 056 888	569 826 580
Neubewertung				
Bestand 01.01.2017	17 396 924	175 909	-	17 572 833
Aufwertungen	11 947 791	650 000	-	12 597 791
Abwertungen	(6 257 440)	(762 876)	-	(7 020 316)
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 31.12.2017	23 087 275	63 033	-	23 150 308
Stand per 31.12.2017	512 880 000	62 040 000	18 056 888	592 976 888
Stand per 01.01.2018	512 880 000	62 040 000	18 056 888	592 976 888
Anlagekosten				
Bestand 01.01.2018	489 792 725	61 976 967	18 056 888	569 826 580
Zugänge	95 167 519	24 735 841	19 824 911	139 728 271
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 31.12.2018	584 960 244	86 712 808	37 881 799	709 554 851
Neubewertung				
Bestand 01.01.2018	23 087 275	63 033	-	23 150 308
Aufwertungen	16 700 963	816 052	6 085 575	23 602 590
Abwertungen	(7 024 118)	(666 258)	-	(7 690 376)
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 31.12.2018	32 764 120	212 827	6 085 575	39 062 522
Stand per 31.12.2018	617 724 364	86 925 635	43 967 373	748 617 374

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestands- sowie Entwicklungsobjekte erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

- Rikon, Im Feld 7, 9
- Zürich, Sihlfeldstrasse 141
- Niederhasli, Rooswiesenstrasse 11/13
- Tagelswangen, Grundacherstrasse 10/12/14/16
- Dietikon, Zürcherstrasse 239/241
- Zürich, Badenerstrasse 79
- Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)
- Gutenswil, Blattenstrasse 5-19

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Entwicklungsprojekte fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt. Der Erwerb der Liegenschaft Gutenswil im Dezember 2018 zu einem Marktwert von CHF 40.64 Mio. war mit einem Anteil von 5.8% am Gesamtportfolio ein bedeutender Zugang. Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind einem separaten Kapitel direkt nach dem Anhang der Jahresrechnung (Seite 54-61) zu entnehmen.

13. ENTWICKLUNGEN

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

Entwicklungen		31.12.2018	31.12.2017
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	17 960 000	9 715 912
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	9 083 307	8 340 976
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	16 924 066	-
Winterthur, Zürcherstrasse/Poststrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	-	18 087 765
Hinwil, Zürichstrasse (Entwicklungsprojekt "Mosaik")	CHF	-	19 025 043
Transfer zu Anlageimmobilien	CHF	-	(37 112 808)
Total Entwicklungen	CHF	43 967 373	18 056 888

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft drei laufende Entwicklungsprojekte.

SCHLIEREN, STEINWIESENSTR. 9

Beschreibung Projekt:	Am 27. März 2017 wurde das Grundstück an der Steinwiesenstrasse 9 (ehemals Herrenwiesenstrasse 2) erworben. Auf der Parzelle steht eine Lagerhalle sowie Verkaufsräumlichkeiten, welche miet- und pachtfrei übernommen werden konnten. Seither wurde ein Neubauprojekt (Wohnliegenschaft) entwickelt. Geplant wird ein Ersatzneubau mit 40 Kleinwohnungen (Mietwohnungen) sowie einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Das Baugesuch für die projektierte Wohnliegenschaft wurde im Juli 2018 eingereicht. Der Bautescheid erfolgte am 12. Dezember 2018 und ist per Mitte Januar 2019 rechtskräftig geworden. Der Start der Ausführung ist zurzeit gegen Ende des 1. Quartals 2019 geplant.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Mit einer Fertigstellung wird zurzeit per 4. Quartal 2020 gerechnet.

ZÜRICH, GEIBELSTR. 49

Beschreibung Projekt:	Am 17. Dezember 2015 wurde das Grundstück an der Geibelstrasse 49 (ehemals Rosengartenstrasse 28) erworben. Geplant wurde die Entmietung, der Abbruch der bestehenden Bestandsliegenschaft bzw. ein Ersatzneubau (Wohnliegenschaft). Mit dem Ersatzneubau (Wohnliegenschaft) werden 29 Mietwohnungen erstellt.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Die Gesellschaft hat die rechtskräftige Baubewilligung im Juli 2018 erhalten. Die Baufreigabe für den Neubau erfolgte im August 2018. Seit September 2018 befindet sich der Ersatzneubau in der Ausführungsplanung und Realisierung.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung ist zurzeit per 1. Quartal 2020 geplant.

ZÜRICH, MUTSCHELLENSTR. 69

Beschreibung Projekt:	Am 16. November 2018 wurde das Grundstück an der Mutschellenstrasse 69 erworben. Auf der Parzelle steht ein Mehrfamilienhaus, welches mit einem befristeten Mietsverhältnis übernommen werden konnte. Parallel läuft die Planung/Entwicklung eines Neubauprojektes (Wohnliegenschaft). Geplant wird ein Ersatzneubau mit rund 27 Kleinwohnungen (Mietwohnungen) sowie einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Das Baugesuch wird voraussichtlich im 2. Quartal 2019 eingereicht.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Mit einer Fertigstellung wird zurzeit per 4. Quartal 2021 gerechnet.

Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind einem separaten Kapitel direkt nach dem Anhang der Jahresrechnung (Seite 54-61) zu entnehmen.

14. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2018 noch per 31. Dezember 2017 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

15. LATENTE STEUERGUTHABEN

Latente Steuerguthaben aus dem Saldo der steuerlichen Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit erwarteten steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Latente Steuerguthaben		31.12.2018	31.12.2017
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	CHF	513 357	154 544
Total latente Steuerguthaben	CHF	513 357	154 544

16. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	956 265	283 846
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	973 838	7 664 005
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	508 643	661 800
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 438 747	8 609 651

17. AKONTOZAHLUNGEN

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Der Anstieg der aufgelaufenen Akontozahlungen ist auf das Portfoliowachstum zurückzuführen und korrespondiert mit dem Anstieg der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 9).

Akontozahlungen		31.12.2018	31.12.2017
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	4 173 112	3 210 142
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 808 586	1 443 769
Total Akontozahlungen	CHF	5 981 698	4 653 911

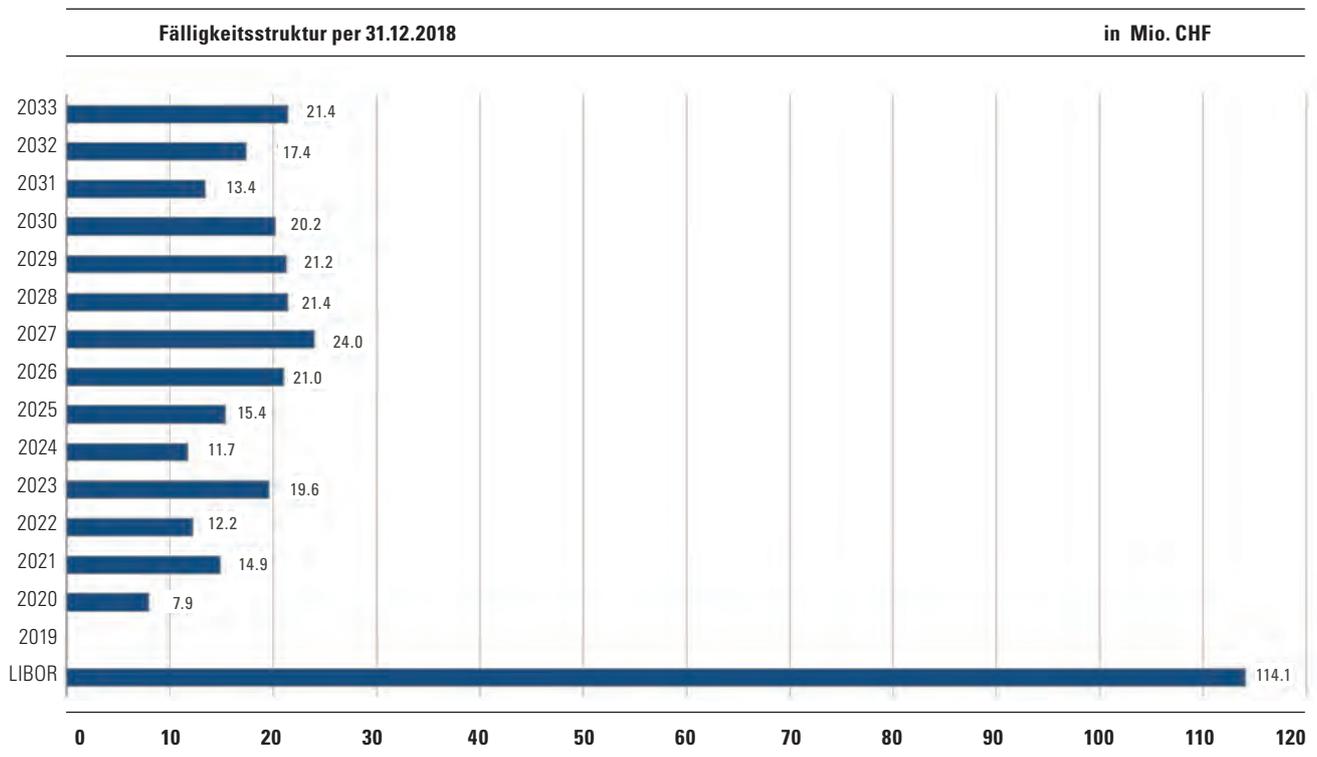
18. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 0.75 Mio. (Vorjahr CHF 4.32 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2018	31.12.2017
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	-	3 570 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	747 000	747 000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	747 000	4 317 000
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	339 303	277 046
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	1 086 303	4 594 046
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	354 810 275	291 737 275
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	354 810 275	291 737 275
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	355 557 275	296 054 275

Alle Zahlen in CHF Struktur der Hypotheken	Verteilung		Verteilung	
	31.12.2018	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2017
Festhypotheken	48%	169 966 445	48%	142 880 445
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	20%	71 533 830	24%	71 533 830
LIBOR-Hypotheken	32%	114 057 000	28%	81 640 000
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	355 557 275	100%	296 054 275
Fristigkeiten der Hypotheken				
bis zu einem Jahr	32%	114 057 000	29%	85 210 000
1 bis 5 Jahre	15%	54 539 645	18%	54 647 645
mehr als 5 Jahre	53%	186 960 630	53%	156 196 630
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	355 557 275	100%	296 054 275

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 354.81 Mio. (Vorjahr CHF 291.74 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. 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 und der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.



Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken weiterhin im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld temporär die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Aufgrund eines weiterhin sehr aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 1.3% auf 1.2% gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 6.0 Jahre (Vorjahr 6.4 Jahre).

Kennzahlen Finanzverbindlichkeiten		31.12.2018	31.12.2017
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	6.0	6.4
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.2	1.3

19. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Zunahme der sonstigen passiven Rechnungsabgrenzungen – u.a. Abgrenzungen aus den Liegenschaftsabschlüssen (CHF 0.36 Mio. / Vorjahr CHF 0.18 Mio.) sowie für laufenden Verwaltungsaufwand, Steuerberatung und den Liegenschaftenschätzer – ist primär auf den grösseren Liegenschaftsbestand zurückzuführen.

Passive Rechnungsabgrenzung		31.12.2018	31.12.2017
Transaktionskosten Bestandsliegenschaften	CHF	118 820	74 327
Anlagekosten Sanierungsprojekt	CHF	89 314	458 049
Hypothekarzinsen	CHF	52 273	59 005
Anlagekosten Entwicklungsprojekt	CHF	50 280	128 588
Sonstiges	CHF	720 832	450 602
Total Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	1 031 519	1 170 571

20. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 71.53 Mio. (Vorjahr CHF 71.53 Mio.). Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

Art	31.12.2018			31.12.2017			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	6 313 602	71 533 830	-	6 758 247	Absicherung
Total	71 533 830	-	6 313 602	71 533 830	-	6 758 247	

21. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entstehen durch die Neubewertung der Renditeliegenschaften, den handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie auf den handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und den handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die latenten Steuerverbindlichkeiten infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze. Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Per Bilanzstichtag sind latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge aktiviert worden. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.

Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten		31.12.2018	31.12.2017
Latente Steuern Vorjahr	CHF	15 100 819	11 474 050
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	4 836 705	2 558 167
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(1 576 491)	(1 425 666)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	3 045 443	2 336 372
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	(74 905)	157 896
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	21 331 571	15 100 819

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.

Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern von 20.5% auf 20.4% reduziert, wodurch sich die latenten Ertragssteuern um CHF 0.07 Mio. veränderten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

22. AKTIENKAPITAL

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 bestand ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 56.77 Mio. durch Ausgabe von maximal 9.46 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00. Nach der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 5. Dezember 2018 (Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 35.15 Mio.) reduzierte sich das genehmigte Kapital, welches der Gesellschaft bis zum 11. April 2020 zur Verfügung steht auf ein genehmigtes Kapital von CHF 21.62 Mio. durch Ausgabe von maximal 3.60 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 6.00. Die Aktien der Gesellschaft waren bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss und sind seit dem 6. Dezember 2018 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels und Sicherstellung eines angemessenen Free Floats wurde bis zum 5. Dezember 2018 die Bank J. Safra Sarasin AG und ab dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG mit dem Market Making beauftragt.

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2016	14 192 641	6.00	85 155 846
Geschäftsjahr 2017			
Ordentliche Kapitalerhöhung 06.11.2017	4 730 880	6.00	28 385 280
Gesamtkapital 31.12.2017	18 923 521	6.00	113 541 126
Geschäftsjahr 2018			
Ordentliche Kapitalerhöhung 05.12.2018	5 857 840	6.00	35 147 040
Gesamtkapital 31.12.2018	24 781 361	6.00	148 688 166

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Art. 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.

23. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 11. April 2018 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen, konnte am 26. April 2018 umgesetzt werden. Für die Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von CHF 7.57 Mio. verwendet worden.

Kapitalreserven		31.12.2018	31.12.2017
Saldovortrag	CHF	97 918 282	66 180 612
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(7 569 408)	(5 677 056)
Agio aus Kapitalerhöhung	CHF	49 791 640	40 212 480
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	(4 507 736)	(2 797 754)
Total Kapitalreserven	CHF	135 632 778	97 918 282

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2017 im Umfang von CHF 97 918 282 als steuerliche Kapitaleinlagereserven akzeptiert. Für das Berichtsjahr 2018 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen sowie der Kapitalerhöhung, an die ESTV eingereicht worden.

24. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2018. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

Entwicklung Gewinnreserven		31.12.2018	31.12.2017
Saldovortrag	CHF	61 963 964	49 167 497
Reingewinn	CHF	22 981 857	12 796 467
Total Gewinnreserven	CHF	84 945 822	61 963 964

Bewertungsdifferenzen zwischen Swiss GAAP FER und Handelsbilanz		31.12.2018	31.12.2017
Anlageimmobilien	CHF	87 629 849	65 241 988
Entwicklungen (zu Marktwerten)	CHF	6 085 575	-
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(21 331 570)	(15 100 819)
Latente Steuerguthaben	CHF	513 357	154 544
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	10 403 406	8 159 742
Delkrederere	CHF	351 215	297 820
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	83 651 832	58 753 275
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	1 293 990	3 210 689
Total Gewinnreserven	CHF	84 945 822	61 963 964

25. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der SIX Swiss Exchange (Vorjahr BX Berne eXchange) gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2018 bei CHF 14.50 (Vorjahr CHF 14.75). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 14.90 (Vorjahr CHF 14.45), womit der Markt die Aktie mit einem Disagio von 2.7% (Vorjahr Agio von 2.1%) bewertete.

Berechnung NAV		31.12.2018	31.12.2017
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	24 781 361	18 923 521
Eigenkapital per Stichtag	CHF	369 266 766	273 423 372
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	14.90	14.45

26. AUSSCHÜTTUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 wurde eine Ausschüttung zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2017 von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 26. April 2018 ausbezahlt.

Der Verwaltungsrat beantragt, für das Geschäftsjahr 2018 einen Betrag in Höhe von CHF 0.50 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Ausschüttung erfolgt zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen).

27. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und unseren Corporate Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und 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 2018 ist.

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung		01.01.2018- 31.12.2018	01.01.2017- 31.12.2017
Verwaltungsrats honorar			
Präsident des Verwaltungsrats	CHF	86 160	86 400
Mitglieder des Verwaltungsrats	CHF	83 080	83 200
Total Verwaltungsrats honorar	CHF	169 240	169 600
Sonstige Vergütungen			
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	CHF	9 693	9 720
Total sonstige Vergütungen	CHF	9 693	9 720
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	178 933	179 320
Vergütungen an die Geschäftsleitung			
Delegierter - Basislohn	CHF	150 000	150 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF	29 311	29 566
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	179 311	179 566

An der Generalversammlung vom 11. April 2018 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss gewählt. 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.

28. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Gesellschaft hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Asset-Management Modell entschieden. Im Rahmen eines Asset-Management-Mandates werden alle relevanten Aufgaben der Vermögensverwaltung an einen spezialisierten Asset Manager übertragen. Das Asset Management wird durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG, einer 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 sich der Verwaltungsrat verantwortlich.

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, welche abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages ist (1% bis max. 2%). 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 etc.) und der Buchführung der Gesellschaft und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt. Im Kapitel Asset Management wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

29. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hatte der Zürcher Kantonalbank als Lead Manager im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und dem Börsengang an die SIX Swiss Exchange (Re-IPO) vom Dezember 2018 eine Mehrzuteilungsoption im Umfang von 450 000 Aktien eingeräumt, welche innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem ersten Handelstag der neuen Aktien (6. Dezember 2018) an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden konnte. Diese Mehrzuteilungsoption wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271 000 Aktien zum Bezugs-/Platzierungspreis von CHF 14.50 ausgeübt. Insgesamt hat die Gesellschaft somit 6 128 840 Namenaktien platziert, was 24.46% des Aktienkapitals der Gesellschaft nach Vollzug der in Verbindung mit der Mehrzuteilungsoption am 8. Januar 2019 durchgeführten Kapitalerhöhung entsprach. Nach der Ausübung der Mehrzuteilungsoption vom 8. Januar 2019 (Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 1.63 Mio.) reduzierte sich das genehmigte Kapital, welches der Gesellschaft bis zum 11. April 2020 zur Verfügung steht, auf ein genehmigtes Kapital von CHF 20.00 Mio. durch Ausgabe von maximal 3.33 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 6.00.

Am 14. Februar 2019 konnte die Gesellschaft zwei Grundstücke für ein Entwicklungsprojekt (Wohnliegenschaft) mit gleichzeitigem Übergang von Nutzen und Gefahr in Zofingen (Riedtalstrasse) erwerben. Geplant ist die Erstellung eines Neubaus mit drei Mehrfamilienhäusern mit rund 52 Wohneinheiten. Die rechtskräftige Baubewilligung lag per Erwerb bereits vor. Die Akquisitionsbewertung (per Fertigstellung) dieses Entwicklungsprojekts (Wohnliegenschaft) beträgt CHF 21.34 Mio.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 5. März 2019 den Geschäftsbericht 2018 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

30. GRÖSSTE MIETER

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Geschäftsjahr 2018 bzw. im Geschäftsjahr 2017, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt:

Von den Netto-Soll-Mieterträgen entfielen auf die fünf grössten Mieter:	31.12.2018	31.12.2017
Tata Consultancy Services	0.9%	0.7%
Aldi Suisse AG	0.9%	-
Verein Natur- und Tierpark	0.5%	0.5%
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.3%	-
Zum Goldfisch Fiwe Aquarium	0.3%	0.4%
Fetag GmbH	-	0.4%
Vitalis Bioladen	-	0.4%

Basis: Mieterspiegel per Periodenende

31. KÜNFTIGE ERTRÄGE AUS UNKÜNDBAREN GEWERBEMIETVERTRÄGEN SOWIE GEWICHTETE FÄLLIGKEITEN DER GEWERBEMIETVERTRÄGE

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2018 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2017 bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro etc.) vertraglich gesichert sind.

Jahr	31.12.2018 in CHF/p.m.	31.12.2017 in CHF/p.m.
1 Jahr	18 792	17 269
2 Jahr	8 867	25 780
3 Jahr	7 265	18 303
4 Jahr	31 478	4 878
5 Jahr	22 068	28 059
Danach	37 313	22 298
	125 783	116 587

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2018			
Periode	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		28 509 597	95.0%
01.01.2019 - 31.12.2019	1	225 504	0.7%
01.01.2020 - 31.12.2020	2	106 404	0.3%
01.01.2021 - 31.12.2021	3	87 180	0.3%
01.01.2022 - 31.12.2022	4	377 734	1.3%
01.01.2023 - 31.12.2023	5	264 815	0.9%
Danach		447 756	1.5%
Netto-Soll-Mietertrag		30 018 990	100.0%

KENNZAHLEN

IMMOBILIENPORTFOLIO ZUM 31.12.2018

Ort	Kanton	Adresse	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag ²⁰	Bruttorendite ²⁰
WOHNLIEGENSCHAFTEN					
ZÜRICH					
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7			
Dietikon	ZH	Zürcherstrasse 239/241			
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b			
Gutenswil	ZH	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19			
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a/b			
Kilchberg	ZH	Schoonenstrasse 37			
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139			
Niederhasli	ZH	Rooswiesenstrasse 11/13			
Rikon	ZH	Im Feld 7/9			
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110			
Tagelswangen	ZH	Grundacherstrasse 10/12/14/16			
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13			
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290			
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a			
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40			
Zürich	ZH	Ottostrasse 17			
Zürich	ZH	Tramstrasse 24			
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72			
TOTAL ZÜRICH			243 570 000	9 298 160	3.8%
NORDWESTSCHWEIZ					
Allschwil	BL	Marsstrasse 17/19			
Basel	BS	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71			
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3			
Koblentz	AG	Landstrasse 44/46			
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24			
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21			
Therwil	BL	Alemanenstrasse 7/9/11			
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52			
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ			126 380 000	5 261 983	4.2%
OSTSCHWEIZ					
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d			
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15			
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b			
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109			
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11			
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6			
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8			
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32			
Netstal	GL	Kublihoschet 39/39a			
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17			
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a			
Sevelen	SG	Veltur 14/a/b/d			
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31			
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56			
TOTAL OSTSCHWEIZ			168 370 000	8 178 226	4.9%

²⁰ Netto-Soll-Mietertrag / Bruttorendite gemäss Jahresbewertung JLL per 31.12.2018

²¹ Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2018 - 31.12.2018)

²² AE = Alleineigentum

²³ Umfassende Sanierung = Mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert

²⁴ Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

²⁵ Die Grundstücke Allschwil Marsstrasse 17/19 und Luzern Hirschengraben 41 sind im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

KENNZAHLEN

IMMOBILIENPORTFOLIO ZUM 31.12.2018

Ort	Kanton	Adresse	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag ²⁰	Bruttorendite ²⁰
ESPACE MITTELLAND					
Bern	BE	Parkstrasse 11			
Bern	BE	Sulgeneckstrasse 64, EH Sulgeneckstrasse 58			
Bern	BE	Sulgenrain 23/25			
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55			
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48			
Pieterlen	BE	Ahornweg 12			
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23			
TOTAL ESPACE MITTELLAND			62 110 000	2 768 117	4.5%
ZENTRALSCHWEIZ					
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11			
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28			
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			16 980 000	756 531	4.5%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN			617 410 000	26 263 017	4.3%
GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					
ZÜRICH					
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a			
Zürich	ZH	Badenerstrasse 79			
Zürich	ZH	Sihlfeldstrasse 141			
TOTAL ZÜRICH			36 300 000	1 305 981	3.6%
NORDWESTSCHWEIZ					
Basel	BS	Claragraben 82/84			
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50			
Basel	BS	Güterstrasse 199/201/203/205			
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ			37 950 000	1 997 098	5.3%
ZENTRALSCHWEIZ					
Luzern	LU	Hirschengraben 41			
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			12 990 000	452 894	3.5%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			87 240 000	3 755 973	4.3%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN			704 650 000	30 018 990	4.3%
Ort	Kanton	Adresse	Bilanzwert		
ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)²⁷					
ZÜRICH					
Schlieren	ZH	Steinwiesenstrasse 9	Fortgeführte Anschaffungskosten		
Zürich	ZH	Geibelstrasse 49	Marktwert		
Zürich	ZH	Mutschellenstrasse 69	Fortgeführte Anschaffungskosten		
TOTAL ZÜRICH			43 967 373		
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			43 967 373		
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO			748 617 373		

²⁶ Die Grundstücke Basel Delsbergerallee 50 und Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²⁷ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Leerstandsquote ²³	Erwerbsdatum	Eigentums- verhältnis ²²	Altlasten- kataster	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ²³
	01.04.09	AE	nein	1973	2015-2016
	01.01.16	AE	nein	1967	-
	01.06.11	AE	nein	1968	2006
	01.06.12	AE	nein	1948	2004-2005
	05.12.12	AE	nein	1973	2012
	01.05.13	AE	nein	2010	-
	01.02.14	AE	nein	1978	-
4.8%					
	01.12.15	AE	nein	1988	-
	01.01.14	AE	nein	1968/1969	2002-2012
2.6%					
5.0%					
	01.01.07	AE	nein	1790/1933	1985/1990
	17.09.18	AE	nein	1893	1994
	01.05.18	AE	nein	1909	1990
3.7%					
	01.01.12	AE	ja ²⁶	1962	-
	01.10.10	AE	ja ²⁶	1904/1910/1911/1979	1979
	30.06.11	AE	nein	1967/1969	-
8.5%					
	01.06.17	AE	ja ²⁵	1951	-
7.9%					
7.1%					
5.3%					
	Erwerbsdatum	Eigentums- verhältnis	Altlasten- kataster	geplanter Bezug	Projektstatus
	27.03.17	AE	nein	Q4 2020	Planung (Projektierung)
	17.12.15	AE	nein	Q1 2020	Realisierungsphase
	16.11.18	AE	nein	Q4 2021	Planung (Projektierung)

KENNZAHLEN

IMMOBILIENPORTFOLIO ZUM 31.12.2018

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/ Archiv in m ²
WOHNLIEGENSCHAFTEN						
ZÜRICH						
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-
Dietikon	ZH	Zürcherstrasse 239/241	1 036	-	-	-
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-
Gutenswil	ZH	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	5 940	-	-	229
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a/b	2 954	-	-	-
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	982	-	-	-
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 212	-	189	303
Niederhasli	ZH	Rooswiesenstrasse 11/13	1 548	-	-	-
Rikon	ZH	Im Feld 7/9	1 676	-	-	-
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-
Tagelswangen	ZH	Grundacherstrasse 10/12/14/16	2 663	-	-	-
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-
Winterthur	ZH	Wüflingerstrasse 288/290	2 168	-	-	-
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	2 382	-	210	55
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	737	134	71	-
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	496	114	-	-
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	746	-	-	-
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	904	97	-	-
TOTAL ZÜRICH			33 132	345	470	587
NORDWESTSCHWEIZ						
Allschwil	BL	Marsstrasse 17/19	2 427	-	-	-
Basel	BS	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71	3 360	58	1 395	439
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3	1 058	-	-	86
Koblentz	AG	Landstrasse 44/46	840	-	-	-
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	30
Muri ²¹	AG	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	6 556	-	-	-
Therwil	BL	Alemanenstrasse 7/9/11	1 350	-	-	-
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ			21 679	58	1 395	555
OSTSCHWEIZ						
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	5 575	-	-	-
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15	2 826	-	-	-
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 706	185	-	65
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 598	346	-	-
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 376	-	-	-
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-
Netstal	GL	Kublihoschet 39/39a	1 062	-	-	-
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-
Sevelen	SG	Veltur 14/a/b/d	3 223	-	-	-
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	59
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-
TOTAL OSTSCHWEIZ			35 101	1 686	0	124

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grund- stück- fläche in m²	Total Parkplätze	Anzahl 1 - 1.5 Zimmer	Anzahl 2 - 2.5 Zimmer	Anzahl 3 - 3.5 Zimmer	Anzahl 4 - 4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Woh- nungen
-	-	1 539	2 624	24	8	6	9	3	-	26
-	-	1 036	1 816	27	-	-	8	8	-	16
-	-	1 356	981	21	-	6	12	-	-	18
-	39	6 208	7 730	75	-	-	12	32	4	48
-	43	2 997	8 424	48	-	10	20	8	-	38
-	42	1 024	2 527	12	1	3	4	-	4	12
-	-	1 704	1 318	13	3	5	7	3	-	18
-	-	1 548	1 147	24	-	3	8	5	-	16
-	-	1 676	2 751	20	-	2	8	6	-	16
-	-	2 805	3 288	39	-	10	17	7	-	34
-	129	2 792	3 413	39	-	-	12	13	3	28
-	20	2 008	5 844	34	4	8	16	8	-	36
-	-	2 168	2 558	14	-	-	22	10	-	32
76	-	2 723	1 330	11	12	16	2	6	-	36
-	48	989	268	3	29	4	-	-	-	33
-	-	610	250	-	-	-	8	-	-	8
-	-	746	538	5	2	13	1	-	-	16
-	-	1 001	382	-	-	1	3	4	1	9
76	321	34 930	47 189	409	59	87	169	113	12	440
-	-	2 427	3 982	36	-	-	30	-	-	30
-	-	5 252	2 344	166	4	18	8	10	6	46
-	-	1 144	1 572	20	-	1	3	7	-	11
-	-	840	1 738	16	4	6	6	-	-	16
-	-	1 338	2 459	18	-	-	12	6	-	18
-	-	6 556	9 988	95	6	20	26	33	3	88
-	96	1 446	2 128	17	-	-	9	9	-	18
-	-	4 780	8 013	82	-	4	20	24	2	50
0	96	23 783	32 224	450	14	49	114	89	11	277
-	143	5 718	9 439	87	-	12	39	12	-	63
-	-	2 826	5 054	36	-	-	6	16	-	22
-	-	2 956	4 841	45	-	6	16	6	-	28
-	26	3 466	5 407	50	-	-	9	18	3	30
-	-	2 559	2 193	24	7	-	14	7	-	28
-	86	4 030	4 928	61	-	20	15	8	-	43
-	-	1 376	1 319	21	-	4	8	8	-	20
-	-	2 324	2 569	32	-	6	8	8	-	22
-	-	1 062	1 789	13	-	-	-	12	-	12
-	-	1 152	1 752	18	-	4	4	4	-	12
-	-	1 560	2 292	20	-	-	12	12	-	24
-	-	3 223	5 968	59	-	28	14	-	-	42
-	30	3 006	2 586	37	2	13	19	-	-	34
-	-	1 938	2 507	31	-	6	10	6	-	22
0	285	37 196	52 644	534	9	99	174	117	3	402

KENNZAHLEN

IMMOBILIENPORTFOLIO ZUM 31.12.2018

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²
ESPACE MITTELLAND						
Bern	BE	Parkstrasse 11	1 051	159	102	-
Bern	BE	Sulgeneckstrasse 64, EH Sulgeneckstrasse 58	1 620	339	-	527
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 072	-	-	-
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 305	-	-	-
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 460	-	-	-
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 731	-	-	-
TOTAL ESPACE MITTELLAND			9 996	498	102	527
ZENTRALSCHWEIZ						
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	1 273	-	-	-
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 741	-	-	-
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			3 014	0	0	0
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN			102 922	2 587	1 967	1 793
GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN						
ZÜRICH						
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	220	375	95
Zürich	ZH	Badenerstrasse 79	917	-	184	-
Zürich	ZH	Sihlfeldstrasse	701	174	-	-
TOTAL ZÜRICH			2 846	394	559	95
NORDWESTSCHWEIZ						
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	-	897	463
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 613	1 924	-	35
Basel	BS	Güterstrasse 199/201/203/205	2 393	162	476	400
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ			6 852	2 086	1 373	898
ZENTRALSCHWEIZ						
Luzern	LU	Hirschengraben 41	1 651	100	467	170
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			1 651	100	467	170
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			11 349	2 580	2 399	1 163
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN			114 271	5 167	4 366	2 956
ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)						
ZÜRICH						
Schlieren	ZH	Steinwiesenstrasse 9				
Zürich	ZH	Geibelstrasse 49				
Zürich	ZH	Mutschellenstrasse 69				
TOTAL ZÜRICH						
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)						
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO						

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

Lager/ Archiv in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grund- stück- fläche in m²	Total Parkplätze	Anzahl 1 - 1.5 Zimmer	Anzahl 2 - 2.5 Zimmer	Anzahl 3 - 3.5 Zimmer	Anzahl 4 - 4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Woh- nungen
282	-	1 594	752	38	37	1	2	-	-	40
-	-	2 486	1 888	72	15	18	5	1	-	39
-	-	757	779	25	14	7	1	-	-	22
-	37	1 109	1 414	5	1	2	10	4	-	17
-	33	2 338	2 827	32	-	-	9	14	5	28
-	-	1 460	1 760	18	-	-	6	4	4	14
-	45	1 776	2 200	21	2	6	7	7	-	22
282	115	11 520	11 620	211	69	34	40	30	9	182
-	43	1 316	2 624	19	-	2	4	8	-	14
617	-	2 358	1 879	8	7	6	15	5	-	33
617	43	3 674	4 503	27	7	8	19	13	0	47
975	860	111 103	148 180	1 631	158	277	516	362	35	1 348
946	-	2 864	1 067	1	1	3	2	3	2	11
-	-	1 101	279	-	-	-	1	9	-	10
-	-	875	324	4	-	2	8	-	-	10
946	0	4 840	1 670	5	1	5	11	12	2	31
120	13	4 339	1 209	-	9	19	13	3	1	45
67	-	3 639	2 312	32	3	-	21	-	-	24
400	-	3 831	1 148	8	11	6	19	2	2	40
587	13	11 809	4 669	40	23	25	53	5	3	109
397	-	2 785	816	1	18	18	2	-	-	38
397	0	2 785	816	1	18	18	2	0	0	38
1 930	13	19 434	7 155	46	42	48	66	17	5	178
2 905	873	130 537	155 335	1 677	200	325	582	379	40	1 526
			2 068							40
			1 259							29
			1 023							27
			4 350							96
			4 350							96
			159 685							1 622



A top-down view of a meeting around a wooden table. Several people are seated around the table, and they are working together to assemble a large puzzle made of white paper pieces. The puzzle pieces are arranged in a circular pattern, with some pieces already in place and others being held by the participants. The background is a plain, light-colored wall.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

62

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE
GENERALVERSAMMLUNG ZUR
JAHRESRECHNUNG 2018

PRÜFUNGSURTEIL
GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL
UNSER PRÜFUNGSANSATZ
UMFANG DER PRÜFUNG
WESENTLICHKEIT
BERICHTERSTATTUNG ÜBER BESONDERS
WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE
VERANTWORTLICHKEITEN DES
VERWALTUNGSRATS FÜR DIE
JAHRESRECHNUNG
VERANTWORTLICHKEITEN DER
REVISIONSSTELLE FÜR DIE PRÜFUNG
DER JAHRESRECHNUNG

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 2018, 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 31 bis 61) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2018 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3.7 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 auf Liegenschaften

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich

Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3.7 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

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

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

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2018 ein Liegenschaftenportfolio in Höhe von CHF 704.7 Mio. (rund 93 % der Bilanzsumme).	Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungs-experten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontsätze, strukturelle Leerstände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Vermögensverwalters, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), diskutiert.
Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigem Schätzungsexperten mittels Discounted Cash Flow Methode (DCF) ermittelten Fair Values der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.	

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.

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

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 36-39), Anhang Ziffer 12 (Seite 44) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 68-71).

Die Bewertungsergebnisse pro Liegenschaft 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 Objekt-ebene in der Prüfperiode.

Im Weiteren haben wir die internen Kontrollen im Bereich der Datenlieferung von der Fundamenta Group zum externen Schätzungs-experten 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 auf Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten der Gesellschaft per 31. Dezember 2018 betragen rund CHF 21.3 Mio. und betreffen zu einem überwiegenden Teil latente Steuern auf Liegenschaften. Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten.

Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt, da die Ermittlung der latenten Steuern komplex ist und zudem wesentliche Schätzungen u.a. hinsichtlich der künftigen Haltedauer der Liegenschaften beinhaltet. Die Schätzung für die Haltedauer ist insbesondere für Liegenschaften 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 36-39) und Anhang Ziffer 21 (Seite 48).

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die latenten Steuerverpflichtungen sowie die grundlegenden Annahmen durch Einbezug von PwC Steuerspezialisten 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 den Liegenschaften zu beurteilen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2019

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

68 **MARKTWERT DER ANLAGELIEGEN- SCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2018**

1. AUFTRAG
2. BEWERTUNGSSTANDARD
3. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD
4. DEFINITION MARKTWERT
5. BEWERTUNGSMETHODE
6. BEWERTUNGSERGEBNIS
7. UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

70 **ANHANG ZUM SCHÄTZUNGS- BERICHT**

- BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN
- BEWERTUNGSMODELL
- DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGS-
ZINSSÄTZE
- MIETZINSEINNAHMEN
- INDEXIERUNG
- LEERSTAND
- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
- INSTANDSETZUNGSKOSTEN
- ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG



An den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 30. Januar 2019

Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekts an der
Geibelstrasse 49 in Zürich der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2018

1 AUFTRAG

Die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2018 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 56 Bestandsliegenschaften. Zusätzlich wurde per 31. Dezember 2018 das baubewilligte Entwicklungs-/Neubauprojekt an der Geibelstrasse 49 in Zürich zum Marktwert bewertet.

2 BEWERTUNGSSTANDARD

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

3 RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

4 DEFINITION MARKTWERT

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

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 BEWERTUNGSMETHODE

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie

Jones Lang LaSalle AG (Schweiz)

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 des Entwicklungs-/Neubauprojekts an der Geibelstrasse 49 in Zürich erfolgt wie bei den Bestandsliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren, etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

6 BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2018 den Marktwert der 56 Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekts, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Total Bestandsliegenschaften</i>	<i>CHF 704 650 000</i>
<i>Entwicklungs-/Neubauprojekt Geibelstrasse 49, Zürich</i>	<i>CHF 17 960 000</i>
<i>Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekt</i>	<i>CHF 722 610 000</i>

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Siebenhundertzweiundzwanzig Millionen sechshundertzehn Tausend Schweizer Franken.

7 UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Jones Lang LaSalle AG



Jan P. Eckert, CEO Schweiz
dipl. Wirtschaftsprüfer
Immobilienökonom (ebs)
MRICS



Patrik Stillhart, Managing Director
dipl. Ing. ETH
Immobilienökonom (ebs)
MRICS

Jones Lang LaSalle AG (Schweiz)

BEILAGE 1: BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN

1. BEWERTUNGSMODELL

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert. Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2018 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.64%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.14%.

3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2019. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall

von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

4. INDEXIERUNG

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässige Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging JLL in den ersten 10 Jahren wie auch im Exitjahr sowohl bei den Geschäftswie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5. LEERSTAND

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

6. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

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

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

BEILAGE 2: ANALYSE DER WERT- VERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Bestandsliegenschaften hat sich gegenüber dem 30. September 2018 um CHF 45.43 Mio. oder 6.9% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 30. September 2018 begründet sich hauptsächlich durch einen Portfoliozugang in der Höhe von CHF 40.64 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 4.79 Mio. Zudem hat sich der Marktwert des Entwicklungs-/Neubauprojekts an der Geibelstrasse 49 in Zürich gegenüber dem Marktwert vom 30. September 2018 um 1.14 Mio. erhöht.

JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

72

73 JAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH OR)

ERFOLGSRECHNUNG
BILANZ

75 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND
RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ
ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

79 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag		25 747 411	22 183 927
Übriger Ertrag		31 401	22 391
Betriebsertrag		25 778 812	22 206 318
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt		(2 489 298)	(2 278 387)
Liegenschaftsverwaltung		(1 119 287)	(992 301)
Übriger Liegenschaftsaufwand		(134 408)	(122 354)
Renovationen Liegenschaften		(2 243 663)	(1 770 590)
Verwaltungsaufwand		(4 327 283)	(3 574 638)
Betriebsaufwand		(10 313 939)	(8 738 270)
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		15 464 873	13 468 048
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlageimmobilien	(1)	(12 561 222)	(9 658 406)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		2 903 651	3 809 642
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag		-	480
Finanzaufwand		(4 172 543)	(4 100 658)
Finanzergebnis		(4 172 543)	(4 100 178)
Ausserordentlicher Ertrag		-	1 462
Ausserordentlicher Aufwand		-	(86 165)
Ausserordentlicher Erfolg		-	(84 703)
Betriebsergebnis vor Steuern		(1 268 892)	(375 239)
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern		(16 358)	21 048
Kapitalsteuern		(631 449)	(463 278)
Steueraufwand		(647 807)	(442 230)
Reinverlust		(1 916 699)	(817 469)

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung



BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2018	31.12.2017
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1 681 653	1 836 514
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 688 961	3 746 086
Sonstige Forderungen		-	63 696
Total Forderungen		4 688 961	3 809 782
Aktive Rechnungsabgrenzung		97 722	214 096
Umlaufvermögen		6 468 336	5 860 392
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(2)	617 020 151	509 678 012
Entwicklungen	(3)	37 881 798	18 056 888
Anlagevermögen		654 901 949	527 734 900
TOTAL AKTIVEN		661 370 285	533 595 292

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2018	31.12.2017
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 438 747	8 609 650
Akontozahlungen		5 981 698	4 653 911
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	747 000	4 317 000
Steuerverbindlichkeiten		342 706	277 046
Passive Rechnungsabgrenzung		1 031 519	1 170 571
Kurzfristiges Fremdkapital		10 541 670	19 028 178
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	354 810 275	291 737 275
Rückstellungen Renovationen Anlageimmobilien		10 403 406	8 159 742
Langfristiges Fremdkapital		365 213 681	299 897 017
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(6)	148 688 166	113 541 126
Reserven aus Kapitaleinlagen*		135 632 778	97 918 282
Allgemeine gesetzliche Reserven		204 000	204 000
Bilanzgewinn		1 089 990	3 006 689
Eigenkapital		285 614 934	214 670 097
TOTAL PASSIVEN		661 370 285	533 595 292

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

* Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen bis 31. Dezember 2017 im Umfang von CHF 97.92 Mio. bestätigt (Schreiben vom 5. Juni 2018). Die Bestätigung der Erhöhung auf CHF 135.63 Mio. ist noch ausstehend.

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 Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32. Titel des

Obligationenrechts) erstellt. Die Fundamenta Real Estate AG erstellt zudem eine Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungsle-

gung Swiss GAAP FER. Daher enthält diese Jahresrechnung gemäss Obligationenrecht (OR) weder eine Geldflussrechnung noch einen Lagebericht.

ERLÄUTERUNG ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN

Die Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Anlageimmobilien berücksichtigen in angemessener Weise die Wertminderung des Portfolios.

Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlageimmobilien	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlageimmobilien	CHF 12 561 222	9 658 406
Total Abschreibungen und Wertberichtigung Anlageimmobilien	CHF 12 561 222	9 658 406

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf CHF 617.02 Mio. (Vorjahr CHF 509.68 Mio.). Die Anlageimmobilien werden nach OR zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertberichtigungen vorgenommen.

Anlageimmobilien		
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2016	CHF	399 913 893
Zugänge / Abgänge 2017	CHF	119 422 525
Abschreibungen und Wertberichtigungen 2017	CHF	(9 658 406)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2017	CHF	509 678 012
Zugänge / Abgänge 2018	CHF	119 903 361
Abschreibungen und Wertberichtigungen 2018	CHF	(12 561 222)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2018	CHF	617 020 151

3. ENTWICKLUNGEN

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

Die Gesellschaft hat am 16. November 2018 eine Altliegenschaft in Zürich (Mutschellenstrasse) erworben, mit gleichzeitigem Übergang von Nutzen und Gefahr.

Geplant ist die Erstellung eines Neubaus mit rund 26 Wohneinheiten. Die Akquisitionsbewertung (per Fertigstellung) dieses

Entwicklungsprojekts (Wohnliegenschaft) beträgt CHF 25.23 Mio.

Entwicklungen		bis 31.12.2018	bis 31.12.2017
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	11 874 425	9 715 912
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	9 083 307	8 340 976
Winterthur, Zürcherstrasse/Poststrasse (Neubauprojekt)	CHF	-	18 087 765
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	CHF	-	19 025 043
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	16 924 066	-
Transfer zu Anlageimmobilien	CHF	-	(37 112 808)
Total Entwicklungen	CHF	37 881 798	18 056 888

4. FINANZ- VERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 0.75 Mio. (Vorjahr CHF 4.32 Mio.) handelte es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie um Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 354.81 Mio. (Vorjahr CHF 291.74 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestanden für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse sowie mit der Luzerner, der Zürcher und der Basler

Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen

Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2018	31.12.2017
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	-	3 570 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	747 000	747 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	747 000	4 317 000
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	354 810 275	291 737 275
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	354 810 275	291 737 275
Total Finanzverbindlichkeiten	CHF	355 557 275	296 054 275

5. DERIVATIVE FINANZ- INSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) mit einem Kontraktvolumen von CHF 71.53 Mio. (Vorjahr CHF 71.53 Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wurde nicht vorgenommen.

Art	31.12.2018			31.12.2017			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen CHF	71 533 830	-	6 313 602	71 533 830	-	6 758 247	Absicherung
Total CHF	71 533 830	-	6 313 602	71 533 830	-	6 758 247	

6. AKTIENKAPITAL

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 bestand ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 56.77 Mio. durch Ausgabe von maximal 9.46 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00. Nach der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 5. Dezember 2018 (Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 35.15 Mio.) reduzierte sich das genehmigte Kapital, welches der Gesellschaft bis zum 11. April 2020 zur Verfügung steht, auf ein genehmigtes Kapital von CHF 21.62 Mio. durch Ausgabe von maximal 3.60 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 6.00.

Die Aktien der Gesellschaft waren bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss und sind seit dem RE-IPO vom 6. Dezember 2018 an der SIX Swiss Exchange

kotiert. Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels und Sicherstellung eines angemessenen Free Floats wurden bis zum 5. Dezember 2018 die J. Safra Sarasin AG und seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Art. 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 Dienstleistungs-

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal pro Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2016	14 192 641	6.00	85 155 846
Geschäftsjahr 2017			
Ordentliche Kapitalerhöhung 06.11.2017	4 730 880	6.00	28 385 280
Gesamtkapital 31.12.2017	18 923 521	6.00	113 541 126
Geschäftsjahr 2018			
Ordentliche Kapitalerhöhung 05.12.2018	5 857 840	6.00	35 147 040
Gesamtkapital 31.12.2018	24 781 361	6.00	148 688 166

vertrag 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.

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

7. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2018 folgende bedeutende Aktionäre (> 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bzw. Angaben und Offenlegungsmeldungen der Aktionäre an der SIX Swiss Exchange bekannt.

Per 31. Dezember 2018 waren 815 Aktionäre mit einer Aktienquote von 83.5% (Vorjahr 90.8%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen

Bedeutende Aktionäre gemäss Art.663c OR	Anzahl 31.12.2018	Namenaktien ≥5 %	Anzahl 31.12.2017	Namenaktien ≥5 %
Eingetragene Aktionäre	20 681 524	83.5%	12 178 079	90.8%
davon Luzerner Kantonalbank AG	4 340 323	17.5%	-	-
davon Gastosocial Pensionskasse	1 688 373	6.8%	1 688 373	8.9%
davon Raiffeisen Pensionskasse	1 379 310	5.6%	1 231 783	6.5%
davon Bernische Lehrerversicherungskasse	1 262 114	5.1%	1 009 691	5.3%
Nicht eingetragene Aktionäre	4 099 837	16.5%	1 745 442	9.2%
Total Namenaktien	24 781 361	100%	18 923 521	100%

8. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Swiss GAAP FER Jahresrechnung (Anmerkung 27) detailliert aufgeführt.

9. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2018 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50% Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr) und somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

10. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Verwaltungsrats honorar			
Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrats	CHF	86 160	86 400
Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrats	CHF	43 080	43 200
Hadrian Rosenberg, Mitglied des Verwaltungsrats	CHF	40 000	40 000
Total Verwaltungsrats honorar	CHF	169 240	169 600
Sonstige Vergütungen			
Dr. Andreas Spahni, Fixspesen	CHF	9 693	9 720
Total sonstige Vergütungen	CHF	9 693	9 720
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	178 933	179 320
Vergütungen an die Geschäftsleitung			
Dr. Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrats	CHF	179 311	179 566
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	179 311	179 566

11. REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnete aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2018 mit einem Honorar für die ordentliche Revision von CHF 98 399, welche im Jahresabschluss 2018 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung sowie für Lex Koller Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2018 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

Honorar der Revisionsstelle	inkl. MwSt	01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017
Revisionsdienstleistungen			
Ordentliche Revision Jahresabschluss	CHF	98 399	82 000
Abschlussprüfungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhung	CHF	111 927	38 262
Total Revisionsdienstleistungen	CHF	210 326	120 262
Revisionsnahe Dienstleistungen			
Prüfung Kapitalerhöhung / Comfort Letter	CHF	85 963	37 800
Lex Koller Bestätigungen	CHF	2 908	4 363
Total revisionsnahe Dienstleistungen	CHF	88 871	42 163
Total Revisionshonorare	CHF	299 197	162 425
Beratungsdienstleistungen			
Steuerberatung	CHF	23 947	38 196
Total Beratungsdienstleistungen	CHF	23 947	38 196
Total Honorar der Revisionsstelle	CHF	323 144	200 621

12. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hatte der Zürcher Kantonalbank als Lead Manager im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung und dem Börsengang an die SIX Swiss Exchange (Re-IPO) vom Dezember 2018 eine Mehrzuteilungsoption im Umfang von 450 000 Aktien eingeräumt, welche innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem ersten Handelstag der neuen Aktien (6. Dezember 2018) an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden konnte. Diese Mehrzuteilungsoption wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271 000 Aktien zum Bezugs-/Platzierungspreis von CHF 14.50 ausgeübt. Insgesamt hat die Gesellschaft somit 6 128 840 Namenaktien platziert, was 24.46% des Aktienkapitals der Gesellschaft nach Vollzug der in Verbindung mit der Mehrzuteilungsoption am 8. Januar 2019 durchge-

fürten Kapitalerhöhung entsprach. Nach der Ausübung der Mehrzuteilungsoption vom 8. Januar 2019 (Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 1.63 Mio.) reduzierte sich das genehmigte Kapital, welches der Gesellschaft bis zum 11. April 2020 zur Verfügung steht, auf ein genehmigtes Kapital von CHF 20.00 Mio. durch Ausgabe von maximal 3.33 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 6.00.

Am 14. Februar 2019 konnte die Gesellschaft zwei Grundstücke für ein Entwicklungsprojekt (Wohnliegenschaft) mit gleichzeitigem Übergang von Nutzen und Gefahr in Zofingen (Riedtalstrasse) erwerben. Geplant ist die Erstellung eines Neubaus mit drei Mehrfamilienhäusern mit rund 52 Wohneinheiten. Die rechtskräftige Baubewilligung lag per Erwerb

bereits vor. Die Akquisitionsbewertung (per Fertigstellung) dieses Entwicklungsprojekts (Wohnliegenschaft) beträgt CHF 21.34 Mio.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 5. März 2019 den Geschäftsbericht 2018 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

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 11. April 2019, den Bilanzgewinn 2018 in der Höhe von CHF 1.09 Mio. auf die Jahresrechnung 2019 vorzutragen. Auf weitere Zuweisungen an die gesetzlichen Reserven wird verzichtet, da die gesetzlichen Gewinn- und Kapitalreserven mehr als 50% des Aktienkapitals betragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2019, für das Geschäftsjahr 2018 CHF 0.50 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 12.53 Mio. erfolgt zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen. Die im Januar 2019 aus der Mehrzuteilungsoption neu geschaffenen Aktien (271 000) sind ebenfalls dividendenberechtigt, wodurch sich die Anzahl dividendenberechtigter Aktien auf 25 052 361 Aktien erhöht hat. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.40 je

Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		31.12.2018	31.12.2017
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung			
Gewinnvortrag aus Vorjahr	CHF	3 006 689	3 824 158
Reinverlust	CHF	(1 916 699)	(817 469)
Bilanzgewinn	CHF	1 089 990	3 006 689
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	12 526 181	7 569 408
Total zur Verfügung der Generalversammlung	CHF	13 616 171	10 576 097
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen	CHF	12 526 181	7 569 408
Zuweisung an gesetzliche Reserven	CHF	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	CHF	1 089 990	3 006 689
Total beantragte Gewinnausschüttung	CHF	13 616 171	10 576 097
Total Ausschüttung	CHF	12 526 181	7 569 408
./. Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	(12 526 181)	(7 569 408)

Aktie (Total CHF 7.57 Mio.) ebenfalls zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen.

Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalver-

sammlung im Eigenbesitz der Gesellschaft gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung. Per Bilanzstichtag, wie auch per Vorjahr, hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.



BERICHT DER REVISIONSSTELLE PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVERSAMMLUNG ZUR JAHRESRECHNUNG 2018

PRÜFUNGSURTEIL

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

UNSER PRÜFUNGSANSATZ

UMFANG DER PRÜFUNG

WESENTLICHKEIT

BERICHTERSTATTUNG ÜBER
BESONDERS WICHTIGE
PRÜFUNGSSACHVERHALTE

VERANTWORTLICHKEITEN DES
VERWALTUNGSRATS FÜR DIE
JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTLICHKEITEN DER
REVISIONSSTELLE FÜR DIE
PRÜFUNG DER JAHRESRECHNUNG

BERICHT ZU SONSTIGEN
GESETZLICHEN UND ANDEREN
RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN

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 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 73 bis 79) zum 31. Dezember 2018 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

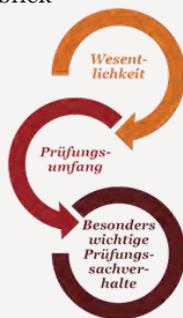
Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 2.9 Millionen

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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Wesentlichkeit

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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich

Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 2.9 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagengeschäft darstellt.

Umfang der Prüfung

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

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

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

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2018 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 617.0 Mio. (rund 93% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.</p> <p>Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie

die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert. Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.

• Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen externen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2019



CORPORATE GOVERNANCE

84

STRUKTUR UND AKTIONARIAT
GESCHÄFTSLEITUNG
DELEGATION VON AUFGABEN
ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGS-
RECHTE UND DARLEHEN
MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE
KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASS-
NAHMEN
REVISIONSSTELLE
INFORMATIONSPOLITIK

©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVIUM

CORPORATE GOVERNANCE

Dieser Corporate-Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2018 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation AG vom 20. März 2018 betreffend Informationen zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG).²⁸

Die in diesem Corporate-Governance-Bericht aufgeführten Statutenbestimmungen finden sich in den Statuten der Gesellschaft vom 5. Dezember 2018.²⁹

STRUKTUR UND AKTIONARIAT

STRUKTUR PER 31. DEZEMBER 2018

Die Fundamenta Real Estate AG wurde am 15. Dezember 2006 in der Rechtsform einer schweizerischen Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. OR mit Sitz in Zug gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister des Kantons Zug eingetragen. Die Firmennummer der Gesellschaft ist CHE-113.353.632.

Das ganze Immobilienportfolio der Gesellschaft wird direkt von der Fundamenta Real Estate AG gehalten. Das Asset Management wurde an die Fundamenta Group (Schweiz) AG delegiert (vgl. hierzu den Abschnitt "Managementverträge", Seite 94).

Die Fundamenta Real Estate AG ist nicht Teil eines Konzerns bzw. einer Gruppe von Gesellschaften und ist an keinen Drittgemeinschaften beteiligt. Sie verfügt ferner über keine Zweigniederlassungen.

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wurden am 8. Juni 2011 an der BX Swiss AG (ehemals: BX Berne eXchange) kotiert und bis zum 5. Dezember 2018 an der Berner Börse gehandelt. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG an der SIX Swiss Exchange AG im Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

Die wichtigsten Angaben zur Fundamenta Real Estate AG lauten:

Gesellschaft	Fundamenta Real Estate AG
Sitz	Zug, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange AG, Zürich, Schweiz
Anzahl kotierte Namenaktien per 31.12.2018	24 781 361
Nennwert pro Aktie	CHF 6.00
Börsenkurs per 31.12.2018	CHF 14.498
Börsenkapitalisierung per 31.12.2018	CHF 359 280 172
Valorennummer	4 582 551
ISIN	CH0045825517

BEDEUTENDE AKTIONÄRE PER 31. DEZEMBER 2018

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2018 auf der Basis von Offenlegungsmeldungen von Aktionären an die SIX Swiss Exchange AG die folgenden bedeutenden Aktionäre (Beteiligungen $\geq 3\%$) bekannt:

Name des bedeutenden Aktionärs	Publikation Offenlegungsmeldung	31.12.2018 Anzahl Aktien	31.12.2018 Beteiligung in %
Luzerner Kantonalbank AG, Luzern, Schweiz	11.12.2018	4 340 323	17.51
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau, Schweiz	11.12.2018	1 688 373	6.81
Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft, St. Gallen, Schweiz	11.12.2018	1 379 310	5.57
Bernische Lehrerversicherungskasse, Ostermundigen, Schweiz	11.12.2018	1 262 114	5.09
Caisse de Pensions Swatch Group, Neuchâtel, Schweiz	11.12.2018	1 132 000	4.57
Pensions- und Sparkasse Securitas, Zollikofen, Schweiz	11.12.2018	820 000	3.31
Fonds Interprofessionnel de Prévoyance, Lausanne, Schweiz	11.12.2018	800 000	3.23

Sämtliche während dem Berichtsjahr publizierten Offenlegungsmeldungen können auf der Website der SIX Swiss Exchange AG unter dem folgenden Link eingesehen werden: www.six-exchange-regulation.com > Publikationen > Bedeutende Aktionäre.

AKTIONARIAT PER 31. DEZEMBER 2018

Die Streuung der Namenaktien gestaltete sich gemäss dem Aktienbuch der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2018 wie folgt:

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Namenaktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 1 000 Aktien	206	25.28	132 876	0.54
1 001 bis 10 000 Aktien	485	59.51	1 528 626	6.17
10 001 bis 100 000 Aktien	89	10.92	3 216 630	12.98
100 001 bis 1 000 000 Aktien	31	3.80	8 821 610	35.60
über 1 000 000 Aktien	4	0.49	6 981 782	28.17
Total eingetragene Aktien	815	100.00	20 681 524	83.46
Dispobestand			4 099 837	16.54
Total ausgegebene / kotierte Aktien			24 781 361	100.00

KREUZBETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

²⁸ Abrufbar unter: www.six-exchange-regulation.com > Regularien > Emittenten Regularien > Richtlinie Corporate Governance.

²⁹ Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch > Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten.

AKTIENKAPITAL

Gestützt auf das von der Generalversammlung vom 11. April 2018 geschaffene genehmigte Kapital der Gesellschaft führte der Verwaltungsrat am 5. Dezember 2018 eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital im Umfang von 5 857 840 Namenaktien zum Nennwert von jeweils CHF 6.00 durch. Das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG erhöhte sich durch diese Kapitalerhöhung um CHF 35 147 040.

Das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG betrug am 31. Dezember 2018 CHF 148 688 166, eingeteilt in 24 781 361 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00.

Kapitalstruktur	Total	Nennwert/ Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital 31.12.2018	CHF 148 688 166	CHF 6.00	24 781 361
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018 (verfügbar bis 11.04.2020)	CHF 21 623 520	CHF 6.00	3 603 920

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Im Rahmen dieser Kotierung (Re-IPO) hatte die Gesellschaft der Zürcher Kantonalbank als Lead Manager eine Mehrzuteilungsoption im Umfang von 450 000 Namenaktien eingeräumt, welche innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem ersten Handelstag der neuen Aktien (6. Dezember 2018) an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden konnte. Diese Mehrzuteilungsoption wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271 000 Namenaktien ausgeübt. Basierend darauf wurde das Aktienkapital der Gesellschaft im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital auf CHF 150 314 166 (eingeteilt in 25 052 361 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00) erhöht.

GENEHMIGTES UND BEDINGTES KAPITAL IM BESONDEREN

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital ist per Bilanzstichtag in Artikel 3a der Statuten wie folgt geregelt:

- Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. April 2020 um höchstens CHF 21 623 520 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 3 603 920 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00.
- Der Verwaltungsrat ist berechtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, (i) wenn solche neuen Aktien für die Übernahme von Unternehmen durch Aktientausch oder zur Finanzierung

des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder von neuen Immobilien der Gesellschaft verwendet werden sollen, (ii) im Fall nationaler und internationaler Platzierung von Aktien der Gesellschaft, (iii) im Fall einer Mehrzuteilungsoption (Greenshoe), welche einem oder mehreren Finanzinstituten im Zusammenhang mit der Platzierung von Aktien gewährt wird, oder (iv) im Fall der Umwandlung von Darlehen, Wertschriften oder Wertrechten in Aktien. Nicht ausgeübte Bezugsrechte stehen zur Verfügung des Verwaltungsrats, der diese im Interesse der Gesellschaft verwendet.

- In allen Fällen der Erhöhung des Aktienkapitals aus genehmigtem Kapital kann die Erhöhung mittels Festübernahme und/oder in Teilbeträgen erfolgen. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Ausgabepreis der Aktien, die Art der Einlage sowie den Zeitpunkt der Dividendenberechtigung festzusetzen. Die neuen Namenaktien unterliegen nach dem Erwerb den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 6 der Statuten.

Das genehmigte Kapital von höchstens CHF 21 623 520 macht 14.54% des per Bilanzstichtag bestehenden Aktienkapitals in der Höhe von CHF 148 688 166 aus.

Im Rahmen der im vorstehenden Abschnitt „Aktienkapital“ erwähnten Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital vom Januar 2019 reduzierte sich das genehmigte Kapital der Gesellschaft auf CHF 19 997 520, eingeteilt in 3 332 920 Namenaktien mit Nennwert CHF 6.00.

Die Gesellschaft verfügte per 31. Dezember 2018 über kein bedingtes Kapital.

KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 6. November 2017 um CHF 28 385 280 erhöht (4 730 880 Namenaktien zu nominal CHF 6.00).

Kapitalerhöhungen Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Namen aktien	Nenn- wert/ Aktie	Gesamt- nennwert
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2016	14 192 641	6.00	CHF 85 155 846
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2017	18 923 521	6.00	CHF 113 541 126
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2018	24 781 361	6.00	CHF 148 688 166
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2016	7 096 000	6.00	CHF 42 576 000
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2017	2 365 120	6.00	CHF 14 190 720
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2018	3 603 920	6.00	CHF 21 623 520

Im Geschäftsjahr 2018 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 5. Dezember 2018 um CHF 35 147 040 erhöht (5 857 840 Aktien zu nominal CHF 6.00).

AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2018 CHF 148 688 166, eingeteilt in 24 781 361 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2018 keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt nur über eine Kategorie von Namenaktien. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme und ist in gleicher Weise dividendenberechtigt wie die übrigen Namenaktien. Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist die Eintragung des Aktionärs im Aktienbuch der Gesellschaft.

Für Aktien, die von der Fundamenta Real Estate AG im Eigenbestand gehalten werden (Treasury Shares), ruhen die Stimmrechte. Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr und per 31. Dezember 2018 keine eigenen Aktien.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND NOMINEE-EINTRAGUNGEN

Die Gesellschaft führt für die Namenaktien ein Aktienbuch, in welchem die Namen (bei juristischen Personen die Firma) und Adressen (bei juristischen Personen der Sitz) der Eigentümer, Nutzniesser und Nominees eingetragen sind. Gemäss Artikel 5 Abs. 2 der Statuten gilt gegenüber der Gesellschaft nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Zudem sind die Aktien unteilbar und die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Eigentümer, Nutzniesser oder Repräsentanten. Das Eigentum an der Aktie schliesst die Anerkennung der Statuten der Gesellschaft mit ein. Die Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Artikel 6 der Statuten. Artikel 6 hält fest, dass Erwerber von Namenaktien auf Gesuch hin als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen werden, sofern:

- sie nachweisen, diese Namenaktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten (unter Vorbehalt von Artikel 685d, Absatz 3 OR). Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offen zu legen, für deren Rechnung sie Aktien halten bzw. wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schrift-

lich offen legen. Die übrigen Bestimmungen der Statuten, insbesondere Artikel 4, 9, 10 und 12 gelten sinngemäss auch für Nominees. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, mit Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen; und

- die Anerkennung eines Erwerbers von Namenaktien als Aktionär der Gesellschaft die Gesellschaft nicht daran hindert oder hindern könnte, den ihr obliegenden gesetzlichen Verpflichtungen in Bezug auf Aktionäre oder Nutzniesser nachzukommen. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt und eine Eintragung eine Erschwerung, Gefährdung oder Verhinderung der gesetzlichen Nachweise über die schweizerische Beherrschung der Gesellschaft bedeuten könnte. Als ausländische Aktionäre bzw. Personen im Ausland im Sinne dieses Artikels 6 der Statuten gelten solche gemäss Art. 5 und Art. 6 BewG sowie Nominees, welche keine Offenlegung vorgenommen haben.

Juristische Personen und Rechtsgemeinschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise miteinander verbunden sind, sowie alle natürlichen oder juristischen Personen, welche im Hinblick auf die Umgehung der statutarischen Vinkulierungsbestimmungen koordiniert vorgehen, werden wie ein Aktionär bzw. Erwerber behandelt.

Im Berichtsjahr 2018 wurden gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b der Statuten 192 392 Stimmrechte aus Aktieneintragungsgesuchen von Personen im Ausland gemäss BewG abgelehnt. Per 31. Dezember 2018 bestand keine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten welche Artikel 6 Abs. 1 der Statuten entspricht. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Eintragungsbeschränkungen.

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

Zur Form der Aktien wird auf Artikel 4 der Statuten²⁹ verwiesen.

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Per 31. Dezember 2018 waren keine Wandelanleihen oder Optionen auf Beteiligungsrechte der Fundamenta Real Estate AG ausstehend.

²⁹ Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch > Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten.

VERWALTUNGSRAT

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG besteht gemäss Artikel 14 Abs. 1 der Statuten aus mindestens einem oder mehreren Mitgliedern, die nicht Aktionäre sein müssen. Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 den Präsidenten des Verwaltungsrats zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrats nominiert. Der Delegierte des Ver-

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS



**ANDREAS
SPAHNI** (1958)

Dr. oec. publ. / Schweizer Bürger

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG (STELLUNG UND TÄTIGKEIT):

- Präsident des Verwaltungsrats.
- Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter des Verwaltungsrats seit 1. Januar 2014).
- Verantwortungsbereiche: Immobilienmanagement und Bewirtschaftung, Kommunikation & PR.

AUSBILDUNG:

1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistententätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen der Universität Zürich. 1987 Promotion zum Dr. oec. publ. 1990 Management Programm an der London Business School.

BERUFLICHER HINTERGRUND:

Von 1987 bis 1996 arbeitete Andreas Spahni für die Credit Suisse Gruppe in Frankfurt, London, New York, Tokio und Zürich. Er leitete für die Bank die gesamten Investmentfondsaktivitäten mit einem Anlagevermögen von über CHF 50 Milliarden. Er gründete in dieser Zeit den Credit Suisse Euro Real und verantwortete ein Immobilienfondsportfolio von über CHF 5 Milliarden. In den Jahren 1996 bis Ende 2000 leitete Andreas Spahni als CEO und Delegierter des Verwaltungsrats den Aufbau der AWD Schweiz. Während seiner Beratungs- und Management-Tätigkeit für Spahni Consulting war er von 2002 bis 2004 CEO von AdvisorTech Corp., einem amerikanischen Finanz- und Technologie-unternehmen. Von 2005 bis 2016 arbeitete er für die FundStreet AG (ab 2006 als Partner und Mitglied des Verwaltungsrats).

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN:

Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2006; Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2010; Fretz+Partner AG, Freienbach, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2009; Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2014; Real Coin One AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018.

waltungsrats verantwortet die operative Geschäftsleitung (vgl. hierzu auch die Abschnitte "Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung" sowie "Geschäftsleitung", Seiten 92/93).



NIELS ROEFS (1968)

Architekt, Unternehmer
Niederländischer Bürger



HADRIAN ROSENBERG (1973)

lic. iur., Rechtsanwalt
Schweizer Bürger

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG (STELLUNG UND TÄTIGKEIT):

- Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses.
- Verantwortungsbereiche: Immobilienanlagen, Projektentwicklung, Kauf & Verkauf.

AUSBILDUNG:

1988 Abschluss Hochbauzeichner. 1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern. 1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich.

BERUFLICHER HINTERGRUND:

Von 1991 bis 1992 arbeitete Niels Roefs als Architekt und Projektleiter bei Robert Jehli Architekten ETH SIA, Oberägeri, und realisierte Wohn- und Industriebauten. Während den Jahren 1995 und 1996 nahm er für Bernard Tschumi Architects, New York, an Wettbewerben für Einkaufszentren (CH) und Bürobauten (F) teil. Von 1996 bis 1998 arbeitete er als Architekt und Projektleiter bei der A. Galliker und D. Geissbühler Architekten ETH BSA SIA, Luzern. Im Jahr 1998 gründete er das Architekturbüro Niels Roefs und Peter Frei Architekten, Zug, wobei dieses im Jahr 2003 in die Roefs und Frei Architekten AG umgewandelt wurde. Seit Oktober 2010 ist er Alleininhaber und seit Januar 2014 Präsident des Verwaltungsrats der Roefs Architekten AG, Zug, einem Architekturbüro.

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN:

Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2003; Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2014.

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG (STELLUNG UND TÄTIGKEIT):

- Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats, Mitglied des Vergütungsausschusses.
- Verantwortungsbereiche: Tax & Legal, Tresorerie, Rechnungswesen.

AUSBILDUNG:

2000 Lizentiat (lic. iur.) Universität Zürich; 2004 Anwaltspatent; 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht.

BERUFLICHER HINTERGRUND:

In den Jahren 2001 bis 2002 arbeitete Hadrian Rosenberg als Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach und von 2003 bis 2006 als juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau. Von 2006 bis 2013 war er als Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich, tätig. Seit 2013 leitet er den Rechtsdienst der HRS Real Estate AG, Frauenfeld.

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN:

Keine



GENERELLE BESTÄTIGUNGEN

Dr. Andreas Spahni amtiert als Delegierter des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG in einer exekutiven Funktion (vgl. Ausführungen zur Geschäftsführung).

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

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

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

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

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

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

WAHL UND AMTSZEIT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Präsident werden

von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer durch eine ausserordentliche Generalversammlung Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATS UND ERSTMALIGE WAHL DER MITGLIEDER DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008
Niels Roefs	9. April 2014
Hadrian Rosenberg	9. April 2015

Dr. Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg stehen an der anstehenden ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2019 zur Wiederwahl zur Verfügung.

PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008

ZUSAMMENSETZUNG DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Niels Roefs	9. April 2014
Hadrian Rosenberg	9. April 2015

ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Die Statuten sehen keine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen über die Ernennung des Präsidenten des Verwaltungsrats, der Mitglieder des Vergütungsausschusses sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vor.

INTERNE ORGANISATION

Der Verwaltungsrat konstituiert sich gemäss Artikel 15 Abs. 1 der Statuten, unter Vorbehalt der Wahl durch die Generalver-

sammlung, selbst. Er kann einen Sekretär bestimmen, der selbst weder Mitglied des Verwaltungsrats noch Aktionär sein muss.

AUFGABENTEILUNG IM VERWALTUNGSRAT

Die Aufgaben des Verwaltungsrates richten sich nach Art. 716a Abs. 1 OR und Artikel 16 der Statuten. Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat trifft alle wesentlichen und für die Gesellschaft massgebenden Entscheide. Insbesondere entscheidet der Verwaltungsrat über strategische Fragen (Unternehmensstrategie, Mittelfristplanung, Budget, wichtige Projekte und Verträge). Er nimmt seine unübertragbaren Aufgaben als Gesamtorgan wahr.

Die Verantwortungsbereiche innerhalb des Verwaltungsrats sind in die drei Hauptbereiche Portfoliomanagement, Finanzen/Administration und Akquisition/Projekte aufgeteilt. Für den Bereich Portfoliomanagement ist Andreas Spahni, für den Bereich Finanzen/Administration ist Hadrian Rosenberg und für den Bereich Akquisition/Projekte ist Niels Roefs verantwortlich. Die detailliertere Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats umfasst die Fachbereiche Immobilienmanagement, Immobilienbewirtschaftung, Kommunikation, Immobilienanlagen, Projektentwicklung, Kauf und Verkauf, Rechnungswesen, Tresorerie sowie Tax & Legal. Die Aufteilung in Fachbereiche dient insbesondere der Vorbereitung der Verwaltungsratsentscheide und soll dank der hohen Sachkenntnis der Verantwortungsträger eine effiziente Bearbeitung der Geschäftsfälle ermöglichen.

Gestützt auf Artikel 15 Abs. 2 der Statuten ist der Verwaltungsrat berechtigt, die Geschäftsführung durch Erlass eines Organisationsreglements und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmun-

gen an einzelne Mitglieder (Delegierte) oder an andere natürliche Personen (Direktoren) zu übertragen. Hiervon hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung an Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats delegiert (vgl. hierzu auch die Abschnitte "Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung" sowie "Geschäftsleitung", Seiten 91/92). Im Weiteren werden im Organisationsreglement die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Asset Manager (vgl. hierzu den Abschnitt "Managementverträge", Seite 93) sowie die Delegationsmöglichkeiten von Aufgaben und Verantwortungsbereichen an Dritte verbindlich festgelegt. Gestützt auf das Organisationsreglement erstellt der Verwaltungsrat eine Risikoanalyse und ein Kontrollkonzept. In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Gesellschaft festgelegt.

Der Gesamtverwaltungsrat oder ein von ihm eingesetzter Ausschuss definiert zuhanden des Verwaltungsrats die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtlinien und Reglemente. Die Anlagepolitik wird vom Verwaltungsrat in einem Anlagereglement geregelt. Das Anlagereglement legt die zulässigen Immobilien- und Kapitalanlagen der Gesellschaft fest und enthält eine Aufzählung der konkreten Anlagebeschränkungen. Im Rahmen der zulässigen Anlagen erteilt der Verwaltungsrat bzw. die Geschäftsleitung der Gesellschaft dem Asset Manager taktische Weisungen betreffend Identifikation und Prüfung neuer Anlageobjekte. Der Verwaltungsrat entscheidet als Gesamtorgan über den Kauf, Verkauf oder die Entwicklung von Wohnliegenschaften.

AUSSCHÜSSE DES VERWALTUNGSRATS

Abgesehen vom ständigen Vergütungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt "Vergütungsausschuss") hat der Verwaltungsrat im Berichtsjahr 2018 keine Ausschüsse gebildet, sondern bearbeitet alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässig stattfindenden Sitzungen.

VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS

Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 19a Abs. 1 der Statuten einen Vergütungsausschuss bestehend aus einem oder mehreren Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden einzeln gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Hat der Vergütungsausschuss weniger als die von der letzten Generalversammlung gewählte Anzahl an Mitgliedern und ist damit nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder.

Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die entsprechenden Vergütungen und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Artikel 19e der Statuten.

Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beziehen und an seinen Sitzungen teilnehmen lassen. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss bei Bedarf zudem zusätzliche Aufgaben zuweisen.

An der Generalversammlung vom 11. April 2018 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg in den Vergütungsausschuss der Fundamenta Real Estate AG gewählt.

ARBEITSWEISE DES VERWALTUNGSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Der Verwaltungsrat hält jährlich mindestens vier ordentliche Sitzungen ab, die in der Regel einen halben Tag dauern. Bei Bedarf werden wichtige Geschäftsvorfälle auf dem Zirkularweg oder mittels Telefonkonferenzen abgehandelt. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats ist berechtigt, beim Präsidenten unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung des Verwaltungsrats zu verlangen.

Der Verwaltungsrat handelt als Kollektivorgan und fällt seine Entscheidungen mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen, wobei aktuell mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrats zwecks Beschlussfassung anwesend sein müssen (Artikel 18 Abs. 3 der Statuten). Im Falle von Stimmgleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen, was im Geschäftsjahr 2018 allerdings nicht der Fall war. Im Geschäftsjahr 2018 hielt der Verwaltungsrat vier ordentliche Sitzungen ab. Die Schwerpunkte dieser Sitzungen waren die Bereiche Immobilienportfolio und Entwicklungen (Marktentwicklung, Anlagepolitik, Neubauten, Sanierungen und Re-Positionierungen, Vermietungsstand), Finanzen und Quartalsabschlüsse (Finanzreporting, Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichte, Hypothekarmanagement, Finanzierungsstrategie, Bewertungen, Budgets,

Financial Forecast), Kapitalerhöhung und Re-IPO (Transaktionsstruktur und Parameter, Emissionsprospekt, Umkotierung an die SIX Swiss Exchange), Organisation und Corporate Governance (Organisationsstruktur, Erweiterung VR, Anlage- und Geschäftsreglemente, Arbeiten VR Ausschüsse), Risikomanagement, Compliance und Audit (Risikobeurteilung, Compliance, Audit), Shareholders, Aktienregister und Aktienkursentwicklung (bedeutende Aktionäre, Veränderungen, Aktienregister, Kursentwicklung) als auch Presse und Kommunikation (Publikationen, Medienmitteilungen). Zusätzlich tagte der Verwaltungsrat neun Mal um Neuinvestitionen, Sanierungsmassnahmen und Re-Positionierungen zu beurteilen.

Die Geschäftsführer des Asset Managers nehmen jeweils an den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme teil. Beratungen des Vergütungsausschusses finden je nach Bedarf statt, primär zur Vorbereitung des Vorschlages betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung, sowie eines etwaigen Beirates an den Verwaltungsrat. Im Geschäftsjahr 2018 tagte der Vergütungsausschuss zweimal. Die Sitzungsdauer betrug jeweils eine Dreiviertelstunde.

KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

AUFGABEN DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat ist mit der Gesamtleitung der Gesellschaft betraut, fällt sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen und übernimmt die Aufsichts- und Lenkungenfunktionen. Dabei übernimmt der Verwaltungsrat sowohl die ursächlichen und nicht übertragbaren Kompetenzen und Verantwortungen gemäss Art. 716a OR als auch die Aufgaben gemäss Statuten und Organisationsreglement, insbesondere:

- die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung;
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichtes und des Vergütungsberichtes gemäss Art. 13 ff. VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
- die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und darauf folgenden Statutenänderungen;

- die Prüfung von Investitions- und Devestitionsanträgen sowie die anschliessende Beschlussfassung über diese; und
- andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben, wie z.B. aufgrund des Fusionsgesetzes.

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

AUFGABEN DER GESCHÄFTSLEITUNG

Per 1. Januar 2014 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft ein revidiertes Organisationsreglement in Kraft gesetzt, gemäss welchem die Geschäftsführung vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert wird.

Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin und Dr. Andreas Spahni als Arbeitnehmer haben

für diese Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50 % und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 brutto pro Jahr abgeschlossen. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponenten sieht der Arbeitsvertrag nicht vor (vgl. hierzu auch den Abschnitt "Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen", Seiten 95).

Die Geschäftsleitung übt alle Befugnisse und Aufgaben aus, die ihr vom Verwaltungsrat ausdrücklich gemäss Organisationsreglement delegiert worden sind. Der Geschäftsleitung obliegen insbesondere die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, die Protokollführung der Verwaltungsratssitzungen, die Überwachung der Portfoliostrategie und Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie die allgemeine Öffentlichkeits-

arbeit. Der Geschäftsleitung obliegt ferner die Aufsicht über die Vermögensverwaltung durch den Asset Manager (vgl. hierzu den Abschnitt "Geschäftsleitung", Seite 93) sowie die Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts der Gesellschaft. Weiter überprüft die Geschäftsleitung das Management des Portfolios der Gesellschaft, die Einholung von Bewertungsgutachten, die Buchführung und den Abschluss / Änderung von Liegenschaftsverwaltungsverträgen.

Mit der Vermögensverwaltung wurde der Asset Manager beauftragt (vgl. hierzu den Abschnitt "Managementverträge", Seite 94), wobei die Überwachung des Asset Managers vom Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert wurde. Der Asset Manager übt keine Geschäftsleitungstätigkeit aus.

INFORMATIONS- UND KONTROLLINSTRUMENTE

Da die Geschäftsleitung von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter des Verwaltungsrats wahrgenommen wird, ist ein direkter Kontakt zwischen dem Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung und damit eine angemessene Kontrolle ohne weiteres gewährleistet. Dr. Andreas Spahni informiert den Gesamtverwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie mit regelmässigem schriftlichem Bericht über die wesentlichen im Bereich der Geschäftsleitung auftretenden Entwicklungen und über Vorgänge, die einen erheblichen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft haben.

Der Verwaltungsrat lässt sich zudem in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Finanzberichterstattung über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der Fundamenta Real Estate AG informieren. Zudem beurteilt der Verwaltungsrat laufend die unternehmerischen Risiken und sorgt für ein angemessenes internes Kontrollsystem, das den ordnungsmässigen Ablauf des betrieblichen Geschehens sicherstellt. Das interne Kontrollsystem deckt auch das Risikomanagement ab, das sich sowohl auf finanzielle, operationelle als auch strategische Risiken bezieht. Der Verwaltungsrat ist insbesondere dafür verantwortlich, eine wirksame und effiziente Geschäftsführung durch die Implementierung von Massnahmen zur Erreichung der geschäftspolitischen Ziele und im Umgang mit potenziellen Risiken, welche die Zielerreichung gefährden, sowie die Einhaltung der anwendbaren Normen durch ein funktionierendes internes Informationssystem zu gewährleisten. Der Verwaltungsrat gibt mindestens einmal jährlich darüber Rechenschaft ab, ob die für ihn und die Gesellschaft anwendbaren Compliance-Grundsätze hinreichend bekannt sind und ihnen dauerhaft nachgelebt wird.

Für seine Führungsaufgaben und -entscheide stehen dem Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG insbesondere fol-

gende Management- und Risikobeurteilungsinformationen zur Verfügung:

- Quartalsweise Vergleichsrechnungen zu den Jahresbudgets mit Abweichungsanalysen.
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse mit Abweichungsanalysen und Vorjahresvergleichen.
- Bewertungen für jede einzelne Liegenschaft und für das gesamte Anlageportfolio vom externen Liegenschaftsbewerter mit detaillierten Auswertungen zu Lage, Marktgängigkeit, Sanierungs- und Investitionsbedarf, Vermietungsmöglichkeiten und Ertragspotenzial der gehaltenen Wohnimmobilien oder geplanter Neuakquisitionen.
- Übersichten über die gesamten Finanzierungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen.
- Berichte und Informationen des Asset Managers, der Buchführungsgesellschaft und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Gesellschaft.
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und ad hoc.

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

GESCHÄFTSLEITUNG

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Für weitere Ausführ-

ungen zur Person von Dr. Andreas Spahni, dessen Ausbildung und beruflicher Hintergrund sowie dessen weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen wird auf die Ausführungen auf Seite 88 vorstehend verwiesen.

Dr. Andreas Spahni fungiert seit dem 1. Januar 2014 als Delegierter des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG. Vorher war er bereits seit 30. September 2008 Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Davor war er nicht in einer anderen Stellung für die Gesellschaft tätig.

STATUTARISCHE REGELN ÜBER DIE ANZAHL ZULÄSSIGER TÄTIGKEITEN DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG GEMÄSS ARTIKEL 12 ABS. 1 ZIFF. 1 VEGÜV

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung wird in Artikel 19d der Statuten festgelegt. Die

Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen jeweils nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben.

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

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

MANAGEMENTVERTRÄGE

ASSET MANAGER

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

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

Der Asset Management-Vertrag zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Fundamenta Group (Schweiz) AG regelt sämtliche Einzelheiten der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Der Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2022 jeweils gekündigt werden.

AUFGABEN DES ASSET MANAGERS

Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist unter dem Asset Management-Vertrag mit der Fundamenta Real Estate AG beauftragt, im Rahmen der Portfoliostrategie und des Anlagereglements das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG zu verwalten und, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG, auszubauen. Dazu gehören folgende Aufgaben:

- Unterstützung der Gesellschaft bei:
 - der laufenden Überwachung, Ausrichtung, Definition und Weiterentwicklung der Investitionsstrategie sowie deren Kriterien;
 - der Erarbeitung von Portfolio- und Objektstrategien für den Bestand wie auch geplante Zukäufe;

- der Steuerung und Überwachung des Portfolios gemäss Zielvorgaben, inkl. Aufbereitung, Analyse und Berichterstattung der wirtschaftlichen Objekt- und Portfoliosituation;
- der Performancemessung sowie der dynamischen Zielfolioanpassung;
- bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Marktanalysen und Researchberichten;
- der Erstellung von Business Plänen, Budgetierung und Überwachung;
- der Steuerung, Koordination und Überwachung von externen Dienstleistern;
- der Evaluation, Strukturierung und Verhandlung von Finanzierungslösungen und Refinanzierungen; und
- der Vorbereitung der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit.
- Selektion und Mandatierung der Liegenschaftsverwaltung;
- Buchführung der Gesellschaft gemäss deren Instruktionen; und
- Identifikation, Evaluation und Transaktionsmanagement möglicher Investitions- und Devestitionsmöglichkeiten zu Handen der Gesellschaft.

Von Zeit zu Zeit beauftragt die Gesellschaft den Asset Manager gemäss separater Vereinbarung zu Marktkonditionen überdies mit den folgenden Tätigkeiten:

- Kapitalbeschaffung und Corporate Finance Aktivitäten (wie Due Diligence, Prospekt usw.) im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen; und
- Entwicklung und/oder Baumanagement (Projektsteuerung und -führung) bei Entwicklungs- und Neubauprojekten.

Ein allfälliges Baumanagement wird über den jeweiligen Investitionsantrag im Rahmen von Einzelaufträgen gesteuert und bildet nicht einen Bestandteil des Asset Management-Vertrags.

Für weitere Informationen zur Delegation der Vermögensverwaltung siehe den Abschnitt "Asset Management" (Seite 110 des Geschäftsberichts).

ENTSCHÄDIGUNG DES ASSET MANAGERS

Für das Asset Management wird die Fundamenta Group (Schweiz) AG mit einer Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Immobilienportfolios der Fundamenta

Real Estate AG entschädigt. Die Vergütung für das Transaktionsmanagement ist abhängig von der Höhe des beurkundeten

Kauf- oder Verkaufspreises und liegt zwischen 1% und 2% der Kauf- bzw. Verkaufspreissumme.

— ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN —

INHALT UND FESTSETZUNG DER VERGÜTUNGEN

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

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

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

Für weitergehende Ausführungen zum Inhalt und zur Festsetzung der Vergütungen von Verwaltungsrats und Geschäftsleitung wird auf die Seiten 100 bis 106 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) sowie auf die Artikel 19b und 19e der Statuten²⁹ verwiesen.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN AMTIERENDE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein von der Portfoliogrösse und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitgliedes und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft abhängiges Grundhonorar, das jährlich bestimmt und bar ausbezahlt wird. Das minimale jährliche Grundhonorar beträgt seit dem Geschäftsjahr 2016 – aufgrund der Überschreitung der Portfoliogrösse von CHF 400 Mio. – je CHF 40 000 für ein Mitglied des Verwaltungsrats und CHF 80 000 für den Präsidenten des Verwaltungsrats. Das aktuell gültige Entschädigungsreglement sieht eine Deckelung der Bezüge bei einer Portfoliogrösse von CHF 400 Mio. vor. Die Vergütungen berücksichtigen die Beanspruchung und Verantwortlichkeit der Verwaltungsratsmitglieder und sind nicht an

Zielvorgaben gebunden. Die Höhe der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats beruht auf einem Ermessensentscheid des Verwaltungsrats, der sich innerhalb der vorerwähnten Grenzen bewegen muss.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats eine Zusatzvergütung ausrichten, welche die über die Grundvergütung hinausgehende Leistung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen der notwendigen zusätzlichen Tätigkeiten für die Gesellschaft (z.B. Risk Management, Legal & Compliance) und die Einsitznahme in Gremien und Ausschüssen berücksichtigt. Aktuell bestehen keine weiteren Fachbereiche und entsprechend werden aktuell keine derartigen Zusatzvergütungen ausbezahlt. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für ihre Tätigkeit im Berichtsjahr 2018 ausschliesslich eine fixe Vergütung. Im Berichtsjahr ist keine Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen ausbezahlt worden. Zudem wurden im Berichtsjahr keine zusätzlichen Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrats hinausgehende Leistungen bezahlt. Eine Übersicht über die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats der Gesellschaft befindet sich auf Seite 104 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

In Bezug auf Dr. Andreas Spahni gilt es anzumerken, dass dieser in seiner Funktion als Arbeitnehmer und einziges Mitglied der Geschäftsleitung und die Gesellschaft in ihrer Funktion als Arbeitgeberin für die von Dr. Andreas Spahni wahrgenommene Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50 % und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 brutto pro Jahr abgeschlossen haben. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponente sieht der Arbeitsvertrag mit Dr. Andreas Spahni nicht vor. Für weitere Ausführungen zur Entschädigung von Dr. Andreas Spahni wird auf die Seite 105 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) verwiesen.

Im Übrigen bestehen keine Beteiligungsrechte oder Optionsrechte der Organe an der Gesellschaft.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Im Geschäftsjahr sind keine Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn des Berichtsjahres ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bezahlt worden.

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE GRUNDSÄTZE ÜBER DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGEN UND ÜBER DIE ZUTEILUNG VON BETEILIGUNGSPAPIEREN, WANDEL- UND OPTIONSRECHTEN SOWIE DEN

²⁹ Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch
> Unternehmen > Verwaltungsrats > Statuten.



ZUSATZBETRAG FÜR DIE VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DER GESCHÄFTSLEITUNG, DIE NACH DER ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN ERNANNT WERDEN

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG enthalten in Bezug auf die Grundsätze und Modalitäten zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung in Artikel 19b Abs. 2 die folgende Regelung:

2. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern, insbesondere dem Gesamterfolg der Gesellschaft und dem individuellen Beitrag des jeweiligen Mitglieds. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten, oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entrichtet werden. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats in einem Reglement.

Artikel 19b Abs. 3 der Statuten regelt die Grundsätze für die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten und lautet wie folgt:

3. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte, oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen. Bei einer Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten, oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung gemäss allgemein anerkannten Bewertungsmethoden zukommt. Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen festen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen festen Rechtsanspruch erwerben (z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei bestimmten Arten der Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

In Artikel 19e Abs. 2 der Statuten ist der Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, geregelt:

2. Soweit ein genehmigter Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um etwaige nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 200% der vorab insgesamt genehmigten Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für die jeweilige Genehmigungsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.

Die Fundamenta Real Estate AG hat von der Möglichkeit zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie von der

Möglichkeit zur Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten im Berichtsjahr 2018 keinen Gebrauch gemacht. Sodann wurde im Berichtsjahr 2018 kein Zusatzbetrag in Anspruch genommen.

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DARLEHEN, KREDITE UND VORSORGELEISTUNGEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG halten in Bezug auf Darlehen und Krediten in Artikel 19c Abs. 2 Folgendes fest:

2. Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats können Darlehen oder Kredite zu marktüblichen Konditionen bis maximal CHF 1 000 000.-- in der Form von Kostenvorschüssen für Zivil-, Straf- oder Verwaltungsverfahren, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit der betreffenden Person als Mitglied der Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Gesellschaft stehen (insbesondere Gerichts- und Anwaltskosten), gewährt werden

In Bezug auf Vorsorgeleistungen sieht Artikel 19c Abs. 3 und 4 Folgendes vor:

3. Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar.
4. Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an ein Mitglied des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung oder eines etwaigen Beirats, durch die Gesellschaft, eine Groupengesellschaft oder einen Dritten sind zulässig im Umfang von höchstens 20% der jährlichen Vergütung der betreffenden Person, sofern die jeweilige Person keiner Einrichtung der beruflichen Vorsorge angeschlossen ist.

Im Berichtsjahr 2018 wurden weder Darlehen noch Kredite an gegenwärtige oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG gewährt. Zu Vorsorgeleistungen im Berichtsjahr 2018 vgl. Seite 105 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN

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

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN

Die Mitgliedschaftsrechte und Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer sich nach Artikel 5 Abs. 2 der Statuten durch Eintragung im Aktienbuch als Berechtigter ausweisen kann. Wie im Abschnitt "Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung" (Seite 87) erwähnt, kann der Verwaltungsrat die Eintragung der vinkulierten Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft ablehnen. Insbesondere gilt die Massnahme für Personen im Ausland, welche sich gemäss BewG nur in einem bestimmten Umfang an der Gesellschaft beteiligen dürfen.

An der Generalversammlung kann jeder im Aktienbuch eingetragene Aktionär seine Aktien selbst vertreten oder sich an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder mittels schriftlicher Vollmacht durch einen von ihm bestimmten Vertreter vertreten lassen, der selbst nicht Aktionär zu sein braucht (Artikel 12 Abs. 2 der Statuten). Alle von einem Aktionär gehaltenen Stimmen können nur von einer Person vertreten werden.

Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen. Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Abschnitt "Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung" vorstehend (Seite 87) sowie auf die Artikel 12 und 12a der Statuten²⁹ im Zusammenhang mit der Vertretung an der Generalversammlung und die Stimmrechtsvertretung verwiesen.

STATUTARISCHE REGELN ZUR ABGABE VON WEISUNGEN AN DEN UNABHÄNGIGEN STIMMRECHTSVERTRETER UND ZUR ELEKTRONISCHEN TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG

Gemäss Artikel 12a Abs. 7 der Statuten stellt die Fundamenta Real Estate AG sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen auch elektronisch, bis um 17:00 Uhr am dritten Arbeitstag vor der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Der Verwaltungsrat bestimmt das Verfahren der elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen.

STATUTARISCHE QUOREN

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht eine zwingende Vorschrift des Gesetzes oder anderslautende Bestimmungen der Statuten entgegenstehen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los (Artikel 13 Abs. 2 der Statuten).

²⁹ Jeweils aktuellste Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch
> Unternehmen > Verwaltungsrat > Statuten.

Per Abschluss des Berichtsjahres 2018 sehen die Statuten der Gesellschaft keine statutarischen Quoten vor, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen.

EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG UND TRAKTANDIERUNG

Die Einberufung der Generalversammlung, das Recht zur Einberufung und deren Form sowie das Traktandierungsrecht der Aktionäre sind in den Artikeln 9 und 10 der Statuten²⁹ geregelt.

Für die Einladung zur Generalversammlung und die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands bestimmen Artikel 10 Abs. 1 und 2 der Statuten insbesondere was folgt:

1. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in der durch Art. 22 der Statuten vorgeschriebenen Form. In der Einladung sind neben Tag, Zeit und Ort der Versammlung die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben, bekanntzugeben. Über nicht gehörig angekündigte Verhandlungsgegenstände können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag betreffend Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung sowie auf Durchführung einer Sonderprüfung.
2. Ein oder mehrere Aktionäre, welche zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals oder Aktien im Nennwert von mindestens CHF 1 000 000 vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes in der Generalversammlung verlangen. Der entsprechende Antrag muss mindestens 45 Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich, unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge des Aktionärs, beim Verwaltungsrat der Gesellschaft eingehen.

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

EINTRAGUNGEN IM AKTIENBUCH

Nach Versand der Einladungen zur Generalversammlung und bis am Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat kann jedoch einen anderen Stichtag bezeichnen (Artikel 5 Abs. 6 der Statuten). Die detaillierten Angaben zu den Terminen und Fristen erfolgen im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung. In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 11. April 2019 fällt der Stichtag für die Eintragung in das Aktienbuch auf den Freitag, 29. März 2019.

Im Übrigen sei für die Eintragung der Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG in das Aktienbuch auf die Artikel 5 und 6 der Statuten²⁹ verwiesen.

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

ANGEBOTSPFLICHT

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

KONTROLLWECHSELKLAUSELN

Per 31. Dezember 2018 bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder anderer Kadermitglieder der Fundamenta Real Estate AG.

REVISIONSSTELLE

DAUER DES MANDATS UND AMTSDAUER DES LEITENDEN REVISORS

Die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich, ist seit dem 1. April 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) die gesetzliche Revisionsstelle der Fundamenta Real Estate AG und wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 wiedergewählt.

Die Revisionsstelle wird jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahres bestellt (Artikel 19 Abs. 3 der Statuten). Die Statuten sehen keine Amtszeitbeschränkung vor. Als leitender Revisor amtiert Guido Andermatt, Partner und dipl. Wirtschaftsprüfer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2012 angetreten und wird sein Amt nach sieben Jahren bzw. nach Abschluss der Prüfungsarbeiten für den Jahresabschluss 2018 planmässig beenden. Damit wird die maximale Amtsdauer des leitenden Prüfers gemäss Art. 730a Abs. 2 OR von sieben Jahren eingehalten.

REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnete aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2018 mit einem Honorar für die ordentliche Revision von CHF 98 399, welches im Jahresabschluss 2018 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung sowie für Lex Koller Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2018 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

Alle Zahlen in CHF (inkl. MWST)		31.12.2018	31.12.2017
Honorar der Revisionsstelle			
Revisionsdienstleistungen			
Ordentliche Revision Jahresabschluss	CHF	98 399	82 000
Abschlussprüfungen im Zusammenhang mit Kapitalerhöhung	CHF	111 927	38 262
Total Revisionsdienstleistungen	CHF	210 326	120 262
Revisionsnahe Dienstleistungen			
Prüfung Kapitalerhöhung / Comfort Letter	CHF	85 963	37 800
Lex Koller Bestätigungen	CHF	2 908	4 363
Total revisionsnahe Dienstleistungen	CHF	88 871	42 163
Total Revisionshonorare	CHF	299 197	162 425
Beratungsdienstleistungen			
Steuerberatung	CHF	23 947	38 196
Total Beratungsdienstleistungen	CHF	23 947	38 196
Total Honorar der Revisionsstelle	CHF	323 144	200 621

INFORMATIONSTRUMENTE DER EXTERNEN REVISION

Der Verwaltungsrat beurteilt im Rahmen seiner Audit & Risk Funktion die Professionalität (Know-how der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit Geschäftsleitung und Verwaltungsrat), die allgemeine Qualität der Arbeit sowie die Honorierung und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Bei der Unabhängigkeit wird insbesondere das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den zusätzlich von der Revisionsstelle erbrachten Dienstleistungen überprüft. Der Verwaltungsrat steht zudem in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisionsarbeiten und der Besprechung der resultierenden Ergebnisse.

Für das Geschäftsjahr 2018 haben die Revisoren zwei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für die Beurteilung des internen Kontrollsystems (IKS) und für die Prüfung des Vergütungsberichts benötigt.

Der Verwaltungsrat hat die Resultate, die Prüfungsergebnisse und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2018

mit dem leitenden Revisor und den involvierten Wirtschaftsprüfern besprochen. Dem Verwaltungsrat liegt die gesetzliche Berichterstattung zuhanden der Generalversammlung und die Berichterstattung an den Verwaltungsrat mit Feststellungen über die Rechnungslegung, über das interne Kontrollsystem (IKS) sowie über die Durchführung und das Ergebnis der Revision, vor. Im Geschäftsjahr 2018 gab es keine Sitzung des Gesamtverwaltungsrats, an der die Revisionsstelle teilnahm.

Der Verwaltungsrat beurteilt die Leistung der Revisionsstelle jährlich anlässlich der Beschlussfassung über den Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend Wahl der Revisionsstelle.

Für das Berichtsjahr 2018 ist der Verwaltungsrat zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

Der Rotationsrhythmus der Revisionsstelle entspricht den gesetzlichen Regelungen. Eine Abberufung der Revisionsstelle ist nach Artikel 19 Ziffer 3 der Statuten zudem jederzeit und fristlos möglich.

INFORMATIONSPOLITIK

Die Fundamenta Real Estate AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz.

Die Fundamenta Real Estate AG publiziert sowohl einen Halbjahres- als auch einen Jahresbericht. Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und umfassend über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der schweizerischen Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER, entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange.

Zusätzlich publiziert die Gesellschaft halbjährlich Factsheets, die in Kurzform über die Geschäftsentwicklung, das Immobilienportfolio und die finanzielle Lage der Gesellschaft berichten. Ad hoc-Mitteilungen werden über die Homepage der Fundamenta Real Estate AG publiziert: www.fundamentarealestate.ch > investoren > medienmitteilungen.

Des Weiteren erscheinen Ad hoc-Mitteilungen auf der Meldeplattform der SIX Swiss Exchange unter <https://www.six-exchange-regulation.com> > Publikationen > Offizielle Mitteilungen. Die wichtigsten Wirtschaftsmedien erhalten halbjährlich die aktuellen Informationen zum laufenden Geschäftsgang sowie weitere während dem Geschäftsjahr publizierte Pressemitteilungen. Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Fundamenta Real Estate AG sind unter www.fundamentarealestate.ch erhältlich. Die Kontaktadresse findet sich im Impressum.

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

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

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

Kontaktadressen:

Investor Relations:
Daniel Kuster
Poststrasse 4a
6300 Zug
Daniel.Kuster@fundamentagroup.com
+41 (41) 444 22 22

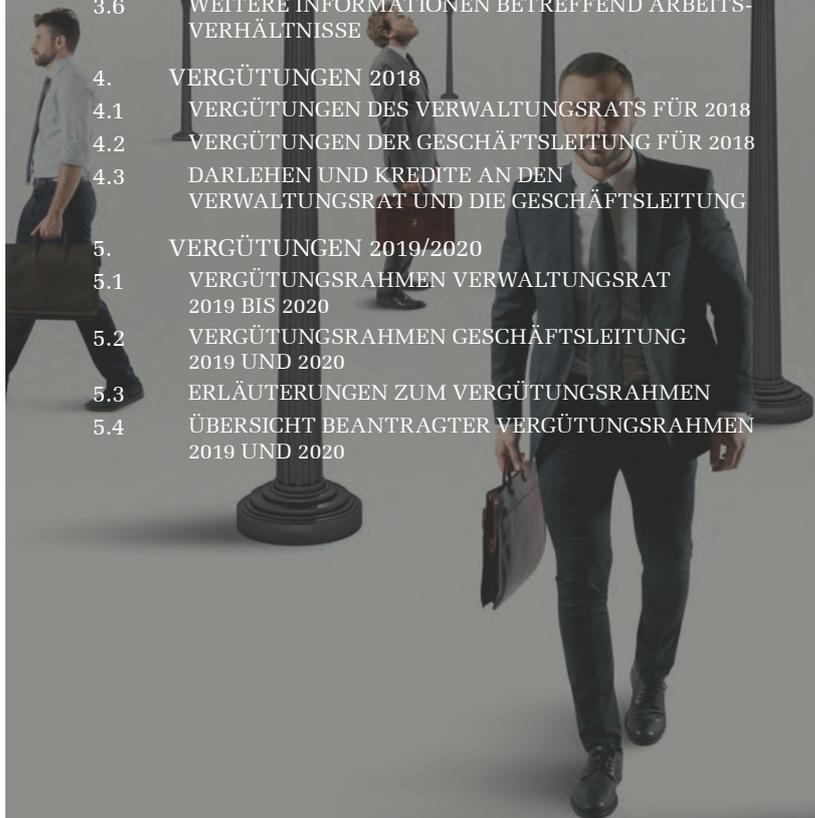
Agenda:

Publikation Jahresabschluss 2018	15. März 2019
Medien- und Analystenkonferenz	15. März 2019
Generalversammlung 2019	11. April 2019
Publikation Halbjahresbericht 2019	13. September 2019

VERGÜTUNGS- BERICHT 2018

1. DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
2. VERANTWORTLICHKEITEN UND BEFUGNISSE
 - 2.1 VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG ALS VERTRETER DER AKTIONÄRE
 - 2.2 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS
 - 2.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE TÄTIGKEIT DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES
 - 2.4 FÜR DIE VERGÜTUNG VERANTWORTLICHEN ORGANE
 - 2.5 ARBEITEN DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES
3. VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE
 - 3.1 VERGÜTUNGSSTANDARDS IM RECHTLICHEN UND SOZIALEN KONTEXT
 - 3.2 GRUNDVERGÜTUNG
 - 3.3 ZUSATZVERGÜTUNG
 - 3.4 VARIABLE LEISTUNGSVERGÜTUNG
 - 3.5 VERGÜTUNGEN IM ÜBERBLICK
 - 3.6 WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND ARBEITS-VERHÄLTNISSE
4. VERGÜTUNGEN 2018
 - 4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATS FÜR 2018
 - 4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG FÜR 2018
 - 4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG
5. VERGÜTUNGEN 2019/2020
 - 5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2019 BIS 2020
 - 5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSLEITUNG 2019 UND 2020
 - 5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN
 - 5.4 ÜBERSICHT BEANTRACHTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2019 UND 2020

100



© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVIUM

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG freut sich, Ihnen den Vergütungsbericht 2018 präsentieren zu dürfen.

1. DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben und im Sinne grösstmöglicher Transparenz zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzt die Fundamenta Real Estate AG die Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) mit dem vorliegenden Vergütungsbericht 2018 um.

Der quantitative Teil des vorliegenden Vergütungsberichts 2018 gemäss VegüV (Ziff. 4) ist Teil des Prüfungsumfanges durch unsere aktienrechtliche Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG und ist damit integrierender Bestandteil unserer Rechnungslegung und Berichterstattung. Die ausgerichteten Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt, das heisst, alle Vergütungen werden in jener Periode ausgewiesen, in welcher diese in der Jahresrechnung erfasst werden. Der Umfang und die Höhe der gewährten und ausbezahlten Vergütungen werden jährlich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen für die Vergütungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Rahmen eines separaten Vergütungsberichtes ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung basieren auf den Organisationsstrukturen gemäss dem Corporate Governance Teil des vorliegenden Geschäftsberichtes 2018. Dabei setzte sich der Verwaltungsrat, wie er anlässlich der Generalversammlung vom 11. April 2018 ordentlich gewählt wurde, per Ende Berichtsjahr 2018 wie folgt zusammen: Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrats, Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrats und Hadrian Rosenberg, Mitglied des Verwaltungsrats. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni als Delegierter des Verwaltungsrats wahrgenommen.

Der Verwaltungsrat hat sich ausserdem im vergangenen Jahr ausführlich mit der zukünftigen Organisationsstruktur der Gesellschaft befasst, um als SIX Swiss Exchange kotierte Gesellschaft den zunehmenden Anforderungen des Marktes und der Grösse der Gesellschaft gerecht zu werden. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat im September 2018 angekündigt, der Generalversammlung im April 2019 auch eine personelle Erweiterung des Verwaltungsrats zu beantragen (vgl. 5.1.2).

2. VERANTWORTLICHKEITEN UND BEFUGNISSE

2.1 VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG ALS VERTRETER DER AKTIONÄRE

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG vertreten mit geeigneten Strategien und Massnahmen die Interessen der Aktionäre. Durch ihre Erfahrung und Umsicht stellen sie einen effizienten Kapitaleinsatz sicher. Sie sollen durch ihr Wissen, ihre Erfahrung, ihre Ausbildung und ihre soziale Kompetenz und Verantwortung die Geschicke der Gesellschaft zum Wohle der Aktionäre entwickeln.

Der Verwaltungsrat beschliesst, gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses, über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Er unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung.

Über Anpassungen an der Vergütungsstruktur entscheidet der Verwaltungsrat aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Aufgabengebiete und -umfang der Verwaltungsratsmitglieder und der Geschäftsleitung.

2.2 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Der durch die Generalversammlung jährlich zu wählende Vergütungsausschuss (auch Compensation Committee genannt) ist dafür verantwortlich, dass unser Vergütungsprozess einer soliden Governance und wirksamen Kontrollen unterliegt. Damit wollen wir sicherstellen, dass unsere Vergütungsprozesse fair und transparent sind, dass wir angemessene Anreize setzen, um erfahrene Leute zu gewinnen und zu halten. Damit soll eine nachhaltige Wertschöpfung im längerfristigen Interesse unserer Aktionäre erzielt werden.

Der Vergütungsausschuss ist ein Ausschuss des Verwaltungsrats und setzt sich gemäss Statuten Art. 19a, Abs. 1 aus einem oder mehreren Verwaltungsratsmitgliedern zusammen. Am 31. Dezember 2018 gehörten dem Compensation Committee die folgenden Mitglieder an, die am 11. April 2018 einzeln durch die Generalversammlung gewählt wurden: Niels Roefs (VR Mitglied) und Hadrian Rosenberg (VR Mitglied).

Dem Vergütungsausschuss des Verwaltungsrats (Compensation Committee) obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe,

den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend, die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten.

2.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE TÄTIGKEIT DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES

Der Vergütungsausschuss trifft sich, so oft es die Geschäfte erfordern und arbeitet eng mit dem Risk Committee und dem Verwaltungsratspräsidenten zusammen, um sicherzustellen, dass Risikoaspekte bei unserem Vergütungssystem und unseren Vergütungsprozessen berücksichtigt werden. Ziel ist es, mit objektiven Daten und Referenzwerten Markttrends zu erkennen und eine für alle Stakeholder faire Vergütungspolitik zu erarbeiten und im Gesamtverwaltungsrat zu verabschieden.

Darüber hinaus nimmt der Vergütungsausschuss im Auftrag des Verwaltungsrats folgende Aufgaben wahr:

- Prüfung unserer Grundsätze der Gesamtvergütung (Compensation Policy);
- Jährliche Prüfung und Genehmigung des Systems der Gesamtvergütung, einschliesslich Vergütungsstrategie, -programme und -pläne;
- Überprüfung der Finanzierung leistungsabhängiger Zuteilungen und Vorschlag des definitiven Pools für leistungsabhängige Zuteilungen zuhanden des gesamten Verwaltungsrats zur Bewilligung durch diesen;
- Vorschlag an den Gesamtverwaltungsrat hinsichtlich der Vergütung für den Präsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrats;
- Vorschlag an den Gesamtverwaltungsrat hinsichtlich der Vergütung des Delegierten des Verwaltungsrats;
- Gewährleistung eines angemessenen Erfahrungs- und Informationsaustausches und persönliche Entwicklung unserer Verwaltungsratsmitglieder und der obersten Führungskräfte durch externe Schulungen und Seminare.

Aufgrund der sehr engen Besetzung des Verwaltungsrats mit nur 3 Mitgliedern und gleichzeitiger Wahrnehmung der Aufgaben des Delegierten des Verwaltungsrats durch den Präsidenten nimmt der Verwaltungsratspräsident an den Sitzungen des Vergütungsausschusses beratend teil. Die Entscheidungen über die erarbeiteten und durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagenen Vergütungen fällt der Gesamtverwaltungsrat gemeinsam. Die Höhe des Grundhonorars und der Vergütung für Ausschusseinsätze der Verwaltungsratsmitglieder wird jährlich

überprüft. Dabei erarbeitet der Vergütungsausschuss einen Vorschlag. Dieser unterbreitet seine Empfehlung anschliessend dem Gesamtverwaltungsrat.

2.4 FÜR DIE VERGÜTUNG VERANTWORTLICHE ORGANE

Der Verwaltungsrat trägt die Gesamtverantwortung für die Genehmigung der Vergütungsstrategie, die vom Vergütungsausschuss vorgeschlagen wird. Der Vergütungsausschuss ist ein Ausschuss des Verwaltungsrats, der entscheidet, welche Mittel für die Vergütung von VR und Geschäftsleitung zur Verfügung stehen sollen und über die durch die Generalversammlung jährlich befunden wird.

Die Genehmigung der maximalen Gesamtvergütungen des Verwaltungsrats sowie der fixen und der variablen Vergütungen der Geschäftsleitung obliegt der Generalversammlung.

Honorar und Gehalts-empfänger	Empfehlung für Vergütung	Genehmigung der Vergütung
Präsident des Verwaltungsrats	Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Mitglied des Verwaltungsrats	Empfehlung VRP Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Delegierter des Verwaltungsrats	Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Übrige GL-Mitglieder (aktuell keine)	Empfehlung VRP Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Kader und Mitarbeiter (aktuell keine)	Empfehlung Delegierter Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat

2.5 ARBEITEN DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES

Der Vergütungsausschuss traf sich im Geschäftsjahr 2018 analog den Vorjahren zu zwei Sitzungen. An beiden Sitzungen nahm der Verwaltungsratspräsident beratend teil. Es waren jeweils sämtliche Ausschussmitglieder anwesend. Der Ausschuss bestätigte zu Beginn des Jahres die Compensation Policy mit integriertem Entschädigungsreglement für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG. Der Vergütungsausschuss wurde durch die Generalversammlung vom 11. April 2018 gewählt. Er bestätigte zusammen mit dem Gesamtverwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 22. Mai 2018 die Vergütungsdokumente 2018.

3. VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Unsere Vergütungsphilosophie und die Vergütungsziele sind in den Grundsätzen der Gesamtvergütung verankert. Sie beeinflussen unsere Vergütungsstruktur und insbesondere die Gesamthöhe jeder einzelnen Vergütung. Sie widerspiegeln unsere Ausrichtung auf eine nachhaltige Profitabilität, gute Governance und ein solides Risikobewusstsein. Zudem sollen die Vergütungs-

grundsätze unsere Strategie für ein stabiles, ertragbringendes Wohnimmobilienportfolio stützen. Wir stellen deshalb zurzeit feste Vergütungsansätze in den Vordergrund und setzen auf Kontinuität, weil diese die richtigen Verhaltensweisen fördern und belohnen, und damit die Position und den Ruf des Unternehmens stärken.



© Fundamenta AG | Bildbearbeitung www.CREATIVUM.de

3.1 VERGÜTUNGSSTANDARDS IM RECHTLICHEN UND SOZIALEN KONTEXT

Wir haben es in unserem Engagement mit Aktionärsgruppen, Börsen, Aufsichtsbehörden und den unterschiedlichsten Markt-exponenten zu tun. Unsere Vergütungsgrundsätze sollen bei all unseren Stake-Holdern verstanden werden und im Einklang mit der sich entwickelnden Gesetzgebung sein.

Die Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft (Kapitel III^{bis}), dem Organisationsreglement und unseren Corporate Governance Richtlinien.

Wir verfolgen einen leistungsorientierten Ansatz, der aber nicht primär auf der finanziellen Rechnungslegung basiert, sondern auch andere Leistungskomponenten berücksichtigt. Unsere Vergütungsrichtlinien beziehen sich deshalb auch auf nicht finanzielle Ziele und auf Corporate Values.

3.2 GRUNDVERGÜTUNG

Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein festes Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitgliedes und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Grundvergütung der Verwaltungsräte ist das Entgelt für:

- die Übernahme der Verantwortung und Haftung, des guten Rufs, der Treuepflicht und für das zur Verfügung stellen des persönlichen Wissens und Könnens;
- die Grundleistung der Verwaltungsratsmitglieder zur Sicherstellung der unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben des Verwaltungsrats gemäss Gesetz (Art. 716a OR), Statuten und Reglementen;
- die Erfüllung der Treuepflicht und Verzicht auf andere Tätigkeiten.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in einem Arbeitsverhältnis zur Gesellschaft und erhalten einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs. Das Basissalär wird nach Massgabe ihrer Qualifikationen, ihrer Erfahrung, Verantwortung sowie externer Marktfaktoren festgelegt. Dies gilt auch im Falle des Delegierten des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt.

3.3 ZUSATZVERGÜTUNG

Die Gesellschaft kann Mitgliedern des Verwaltungsrats eine Zusatzvergütung auszahlen, welche über die Grundvergütung hinausgehende Leistung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen der notwendigen zusätzlichen Tätigkeiten für die Gesellschaft (z.B. Risk Management, Legal & Compliance) und die Einsitznahme in Gremien und Ausschüssen berücksichtigt.

Die Zusatzvergütung kann als Fixum ausgestaltet werden und soll das zeitliche Zusatzenengagement der Verwaltungsratsmit-

glieder marktkonform abdecken. Der Ansatz soll die Rolle und Verantwortung des Verwaltungsratsmitgliedes berücksichtigen.

Die Geschäftsleitung erhält keine feste Zusatzvergütung. Das Basissalär deckt alle festen Ansprüche ab.

3.4 VARIABLE LEISTUNGSVERGÜTUNG

Das Entschädigungsreglement sieht für den Verwaltungsrat zurzeit keine Leistungsvergütung vor. Dies soll den Verwaltungsrat vor falschen Leistungsanreizen schützen und eine möglichst neutrale Entscheidungsfindung im Sinne der Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG gewährleisten.

Die Gesellschaft kann, innerhalb der gesetzlichen und statuarischen Rahmenbedingungen eine variable Leistungsvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung festsetzen. Im Jahre 2018 wurden keine variablen Lohnbestandteile an die Geschäftsleitung/Delegierten ausgesprochen oder ausbezahlt.

3.5 VERGÜTUNGEN IM ÜBERBLICK

Ein ausgewogenes Verhältnis von fixer und variabler Vergütung gewährleistet angemessene Risikobereitschaft und ein Ver-

halten, das zu nachhaltigen Geschäftsergebnissen führt. Der Verwaltungsrat hat im 2018, wie schon in den Vorjahren, auf variable Vergütungsbestandteile verzichtet. Somit wurden 2018 nur feste Vergütungsbestandteile ausbezahlt.

Vergütungsbestandteile	Verwaltungsratspräsident	Verwaltungsrat	Geschäftsleitung
Grundvergütung (Grundhonorar resp. Basissalär)	■	■	■
Zusatzvergütung (Vergütung von Ausschusseinsätzen)			
Variable Leistungsvergütung (Bonifikationen)			

3.6 WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Der Arbeitsvertrag des Delegierten des Verwaltungsrats ist unbefristet und beinhaltet eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Er enthält keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

4. VERGÜTUNGEN 2018

(GEMÄSS ART. 17 VEGÜV DURCH DIE REVISIONSSTELLE GEPRÜFTE ANGABEN)

4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATS FÜR 2018 (INKL. VORJAHRESVERGLEICH)

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		Zusatzvergütung Honorar für zusätzliche Tätigkeiten		Sonstige Vergütungskategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrats	80 000	80 000	-	-	9 000	9 000	89 000	89 000
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrats	40 000	40 000	-	-	-	-	40 000	40 000
Hadrian Rosenberg Mitglied des Verwaltungsrats	40 000	40 000	-	-	-	-	40 000	40 000
TOTAL	160 000	160 000	-	-	9 000	9 000	169 000	169 000

Sämtliche Vergütungen wurden zuzüglich MWST an folgende rechtliche Einheiten, für die Verwaltungsräte tätig waren, ausbezahlt: Roefs Niels, Roefs Architekten AG, Zug; Spahni Andreas, Spahni Consulting, Zug. Die Vergütung an Hadrian Rosenberg wurde unter Berücksichtigung der ordentlichen AHV Beiträge ausgerichtet. Repräsentationskosten wurden nicht berücksichtigt.

Die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte wurden 2018 wie schon die beiden vorangehenden Jahre auf Vorjahresniveau belassen. Der Verwaltungsrat plant auch für 2019 keine Erhöhung der Vergütung der einzelnen Mitglieder.

Die Verwaltungsräte erhalten für ihre Tätigkeit eine feste Vergütung. Auch 2018 ist keine Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen ausbezahlt worden. Zudem wurden 2018 trotz deutlich höherer Arbeitsbelastung keine zusätzlichen Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen bezahlt.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2018 keine ausgerichtet.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 11. April 2018 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 hat einen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 (Vorjahr CHF 250 000) festgelegt. Dieser wird im Rahmen der durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsrichtlinien und den von der Generalversammlung 2018 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG FÜR 2018

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalär) ⁽²⁾		Variable Leistungs- vergütung (Bonifikation) ⁽³⁾		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen ⁽⁴⁾		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Dr. Andreas Spahni ⁽¹⁾ Delegierter des Verwaltungsrats	150 000	150 000	-	-	29 311	29 566	179 311	179 566
Weitere GF Mitglieder Keine	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	150 000	150 000	-	-	29 311	29 566	179 311	179 566

⁽¹⁾ Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschrieb.

⁽²⁾ Brutto Lohn pro Jahr für 50% Pensum gemäss Arbeitsvertrag.

⁽³⁾ Es wurden keine variablen Lohnkomponenten für 2018 festgelegt.

⁽⁴⁾ AHV, IV, EO, ALV und PK Beiträge Arbeitgeber; Leistungen UVG, UVG Zusatz und Krankentaggeld Arbeitgeber.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 11. April 2018 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 hat einen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 festgelegt.

4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Es wurden weder 2018 noch in den Vorjahren Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per Ende Geschäftsjahr jeweils ausstehend.

Es wurden weder 2018 noch in den Vorjahren nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per 31.12.2018 ausstehend.

5. VERGÜTUNGEN 2019/2020

5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2019 BIS 2020

5.1.1 GRUNDLAGEN

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

5.1.2 ANPASSUNG UND VERGRÖSSERUNG VERWALTUNGSRAT UND ORGANISATIONSSTRUKTUR

Der Verwaltungsrat hat in mehreren ausserordentlichen Arbeitssitzungen über die zukünftige Organisationsstruktur der Fundamenta Real Estate AG und die geeignete Grösse, Zusammensetzung und Erfahrung des Verwaltungsrats beraten und im Herbst 2018 angekündigt, der Generalversammlung 2019 vorzuschlagen, den Verwaltungsrat mit weiteren Personen zu ergänzen. Die Vergrößerung des Verwaltungsrats erfolgt insbesondere unter dem Gesichtspunkt der mit dem Wachstum deutlich gestiegenen Arbeitsbelastung des Verwaltungsrats, den steigen-

den Compliance Anforderungen als SIX Swiss Exchange kotierte Gesellschaft als auch unter dem Gesichtspunkt der durch die Investoren und Stakeholder gestiegenen Corporate Governance Anforderungen. Die gängige Praxis zeigt, dass Verwaltungsräte bei kleineren börsenkotierten Unternehmen fünf bis sieben Mitglieder umfassen. Bei mittleren Gesellschaften sollen es zwischen sieben und neun sein und bei Grossunternehmen zwischen acht und zwölf. Aufgrund all dieser Überlegungen schlägt nun der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2019 vor, den Verwaltungsrat um zwei weitere Personen von heute drei auf zukünftig fünf Personen zu vergrössern.

5.1.3 ANTRAG GESAMTVERGÜTUNGSRAHMEN DES VERWALTUNGSRATS

Die Generalversammlung 2019 ist deshalb aufgerufen, über den Vergütungsrahmen für die neu fünf Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum vom 11. April 2019 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2020 abzustimmen. Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten sollen die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch die Grösse des Unternehmens berücksichtigen. Aus den dargelegten Gründen beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2019 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2020 einen maximalen Gesamtvergütungsrahmen von bis zu CHF 350 000.

5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSLEITUNG 2019 UND 2020

5.2.1 GRUNDLAGEN

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung wird entsprechend den Statuten, dem Organisations- und Geschäftsreglement und dem Reglement des Vergütungsausschusses festgelegt. Die Vergütungen an die Geschäftsleitung, einschliesslich des Delegierten, werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses genehmigt und decken den Zeitraum von zwölf Monaten gemäss Berichtsperiode der Gesellschaft ab.

5.2.2 ANTRAG GESAMTVERGÜTUNGSRAHMEN DER GESCHÄFTSLEITUNG

Damit die Gesellschaft arbeitsrechtlich und gemäss VegüV auch die Verpflichtungen gegenüber ihren angestellten Geschäftsführern ab 1. Januar des auf die ordentliche Generalversammlung folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsleitung einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2020.

5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN

Der Präsident des Verwaltungsrats erhält ein Basishonorar plus in seiner Funktion als Delegierter des Verwaltungsrats ein zusätzliches Honorar in Form eines Salärs. Dieses Salär wird unter Berücksichtigung der Leistung in der operativen Führung der Gesellschaft ausgerichtet. Die Gesamtvergütung entspricht dem Status des Verwaltungsratspräsidenten und seiner aktiven Rolle als Delegierter bei der Umsetzung der Strategie der Fundamenta Real Estate AG, der Führung und Überwachung ihrer Aktivitäten und dem Austausch mit ihren Aktionären. Als Verwaltungsratspräsident koordiniert er die Aktivitäten des Verwaltungsrats, arbeitet mit den Kommissionsvorsitzenden bei der Koordination der Aufgaben der Kommissionen zusammen und stellt einen ausreichenden Informationsfluss zwischen den einzelnen Verwaltungsratsmitgliedern sicher, damit diese ihre Verantwortung ordnungsgemäss wahrnehmen können. Als Delegierter und Geschäftsführer ist er federführend bei der Umsetzung und Implementierung der Fundamenta Real Estate Strategie, der

Umsetzung der Struktur- und Organisationsvorgaben des Verwaltungsrats und trägt eine wesentliche Verantwortung für die Zielerfüllung der Gesellschaft.

Ausserdem nimmt der Verwaltungsratspräsident Einfluss in Kompensationsfragen, einschliesslich der Leistungsbeurteilung. Er führt den Vorsitz im Verwaltungsrat, an den Generalversammlungen und übernimmt eine aktive Rolle bei der Vertretung der Gesellschaft gegenüber wichtigen Aktionären, Investoren, Aufsichtsbehörden, Branchenvereinigungen und anderen Anspruchsgruppen.

Die übrigen Verwaltungsräte nehmen die ihnen zugeteilten Geschäftsbereiche gemäss Organisationsverantwortung des Verwaltungsrats wahr und nehmen Einsitz in den Ausschüssen des Verwaltungsrats gemäss Organisationsreglement.

5.4 ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2019 UND 2020

für VR : ordentliche GV bis o. GV für GF: 01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr)		Beantragter Vergütungsrahmen für Verwaltungsrat von ordent- licher GV 2019 bis ordentliche GV 2020 ⁽¹⁾		Beantragter Vergütungsrahmen für Geschäftsleitung für Berichtsjahr 2020 01.01.-31.12. ⁽²⁾	
	Ist 2018	Ist 2017	Antrag GV 2019/2020	Ist 2018/2019	Antrag GV 2020	Ist 2019
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	160 000	160 000	⁽³⁾ 350 000	250 000	-	-
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	⁽²⁾ 150 000	⁽²⁾ 150 000	-	-	250 000	250 000
TOTAL	310 000	310 000	⁽³⁾350 000	250 000	250 000	250 000

⁽¹⁾ Gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1

⁽²⁾ exkl. Sozialleistungsbeiträge

⁽³⁾ Neu fünf Verwaltungsräte (bisher drei)

Zug, im Januar 2019

Fundamenta Real Estate AG
Für den Verwaltungsrat

Dr. Andreas Spahni
Präsident des Verwaltungsrats

A close-up photograph of a person's hands in a white shirt, holding a silver pen and pointing at a document on a desk. The background is blurred, showing an office setting.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUM VERGÜTUNGSBERICHT 2018 PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

107

© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG Zug

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Ziffern 4.1 bis 4.3 auf den Seiten 104 und 105 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2019

A photograph of several business professionals in suits. In the foreground, two men are shaking hands. In the background, another man is clapping. The scene is set in a professional office environment.

ASSET MANAGEMENT

109

FUNDAMENTA
GROUP

© Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

ÜBERBLICK

Die Gesellschaft hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Asset-Management Modell entschieden. Im Rahmen eines Asset-Management-Mandates werden alle relevanten Aufgaben an einen spezialisierten Asset Manager übertragen.

Die Oberleitung der Gesellschaft obliegt dem Verwaltungsrat und die Geschäftsführung dem Delegierten des Verwaltungsrats. Für sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen zeichnet sich der Verwaltungsrat verantwortlich.

ASSET MANAGER

Das Asset Management (Vermögensverwaltung) wird durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG, einer Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG, wahrgenommen.

Die Fundamenta Group fokussiert sich exklusiv auf Dienstleistungen im Bereich „Real Estate Investments“. Das Unternehmen wird unabhängig geführt und ist vollumfänglich im Besitze der Gründer (VR) und des Managements (Partner). Ein Team mit rund 30 ausgewiesenen Führungs- und Fachkräften aus dem Bereich Finanz- und Immobilienwesen stellt eine ganzheitliche Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicher. Zu den Kernkompetenzen zählen die Konzipierung von Anlagegefässen, der Aufbau (inkl. Entwicklung und Realisierung) sowie das strategische Management von Immobilienportfolios. Durch die breite Abdeckung aller relevanten Disziplinen und der damit verbundenen Erfahrung ist das Team des Asset Managers bestens für die zukünftigen He-

rausforderungen und die steigende Komplexität im Real Estate Investment Bereich gerüstet.

Der Asset Manager ist beauftragt, im Rahmen der Portfoliostrategie und des Anlagereglements das Immobilienportfolio zu verwalten und auszubauen. Dazu gehören namentlich folgende Aufgaben:

- Identifikation und Beschaffung von Anlageobjekten
- Transaktionsmanagement und Verhandlungsführung
- Projektmanagement (Entwicklung / Realisierung)
- Portfolio und Asset-Management (inkl. Führung der externen Verwaltungen)
- Finanzierungsmanagement
- Buchführung
- Controlling & Reporting
- Investor Relations

ANLAGEPROZESS

Die Identifikation und erfolgreiche Umsetzung von Immobilientransaktionen ist für die langfristige und nachhaltige Erreichung der definierten Ziele von grösster Bedeutung. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen soll sichergestellt werden, dass die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio strategiekonform und im Rahmen von definierten Richtlinien (Anlagereglement) ausbauen und entwickeln kann. Durch vorgegebene Zuständigkeiten und Befugnisse wird zudem eine sachgerechte Corporate Governance angestrebt.

Der Asset Manager ist dabei für die Identifikation, die Vor- und Detailabklärungen sowie die Aufbereitung von Entscheidungs-

grundlagen zuständig. Für mögliche Transaktionen, die dem Anlagereglement wie auch den Zielvorgaben entsprechen, bereitet der Asset Manager – nach interner positiver Validierung durch ein internes Gremium (Internal Investment Committee) - einen Antrag an das Anlagekomitee vor. Im Rahmen der Validierung des Asset Managers wird auch die Andienung im Sinne der vorgegebenen Compliance (Andienungsrichtlinien, Vermeidung von Interessenkonflikten) geprüft. Das Anlagekomitee prüft und beurteilt die Investitionsanträge und fasst Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Das Anlagekomitee hat keine Entscheidungsbefugnis. Der Verwaltungsrat entscheidet über ihm vorgelegte Investitionsanträge.



Das internal Investment Committee des Asset Managers setzt sich zurzeit aus folgenden Personen zusammen:

- Daniel Kuster, Chief Executive Officer
- Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
- Michel Kempfer, Mitglied der Geschäftsleitung (Entwicklung & Realisierung)
- Ricardo Ferreira, Mitglied der Geschäftsleitung (Investment Management)

- Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrats der Gesellschaft
- Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse
- Hans-Urs Baumann, Kantonsbaumeister / Dienststellenleiter Immobilien, Kanton Luzern-Finanzdirektion
- Daniel Kuster, CEO (Vertreter des Asset Managers in beratender Funktion ohne Stimmrecht)

Das Anlagekomitee setzt sich per Bilanzstichtag aus den folgenden Personen zusammen und umfasst somit aus Sicht der Gesellschaft und des Asset Managers zwei aussenstehende Mitglieder:

Allfällige Devestitionsentscheidungen erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

ENTSCHÄDIGUNG

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.

Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate Finance Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt.

Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages, zwischen 1% und max. 2%. Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von

Der Asset Manager kann für gewisse Arbeiten, wie etwa die Liegenschaftsverwaltung, die Erstellung von Dokumenten im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit oder gewisse Tätigkeiten im Bereich Finanzen und Steuern mit Dritten zusammenarbeiten. Diese Dritten werden direkt von der Gesellschaft entschädigt. Übernimmt der Asset Manager diese Tätigkeiten, kann er seinen Aufwand bzw. ein marktübliches Entgelt in Rechnung stellen.

RISIKOMANAGEMENT

©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

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 ermöglichen, ohne dass durch übermässige und ungewollte Risiken die geschäftlichen Aktivitäten gefährdet werden. Die Auswirkungen der verschiedenen Risikopositionen werden durch den Verwaltungsrat nach den Grundsätzen der Risikoverteilung und Risikooptimierung regelmässig überprüft. Der Verwaltungsrat verabschiedet entsprechende Massnahmen zur Korrektur von unerwünschten Risiken und überwacht deren Umsetzung laufend.

Die Wertentwicklung der Fundamenta Real Estate ist von der Anlagepolitik sowie von der Marktwertentwicklung des schweizerischen Immobilienmarktes 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.

Die nachfolgend umschriebenen Risiken sind nicht die einzigen, die für die Gesellschaft oder deren Geschäftstätigkeit in Frage kommen. Die Reihenfolge der Aufzählung der in diesem Ge-

schaftsbericht erwähnten Risiken ist frei gewählt und sagt nichts über die Gewichtung betreffend Eintrittswahrscheinlichkeit oder die Auswirkung auf die Gesellschaft aus. Zusätzliche Risiken, die der Gesellschaft zurzeit noch nicht bekannt sind oder welche die Gesellschaft zurzeit als nicht relevant erachtet, können ebenfalls einen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit haben. Jedes dieser Risiken könnte die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage oder die Rentabilität der Gesellschaft negativ beeinflussen. Auch könnte der Preis der gehandelten Aktien bei Verwirklichung eines dieser Risiken sinken und Anleger könnten das von ihnen investierte Geld teilweise oder vollumfänglich verlieren.

MARKTBEZOGENE RISIKEN

KONJUNKTURRISIKO

Die Gesellschaft unterliegt den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa der Konjunktur, dem Wirtschaftswachstum und der Inflation. Durch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es jederzeit möglich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum und Mietflächen rückläufig entwickelt. Dadurch können sowohl die Miet- als auch die Veräusserungserträge sinken, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Die konjunkturellen Risiken versucht die Fundamenta Real Estate möglichst durch ihre Portfolio-Strategie zu eliminieren. Dabei spielt die Ausrichtung auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment eine entscheidende Rolle. Der weitgehende Verzicht auf Gewerbe- und Büroliegenschaften oder andere Anlagesegmente führt zu einer sehr hohen Diversifikation der Mieterstrukturen.

ZINSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft ist in einem kapitalintensiven Geschäft tätig und finanziert sich zu einem massgeblichen Teil aus Fremdmitteln.

Veränderungen der Zinssätze auf dem Geld- und Kapitalmarkt, insbesondere des Hypothekenzinssatzes oder der Inflation bzw. Inflationserwartungen, haben einen massgeblichen Einfluss auf die Bewertung der Immobilien und die Entwicklung der Mieterträge. Zudem können Zinserhöhungen negative Auswirkungen auf die zukünftigen Finanzierungskosten der Gesellschaft haben. So können bei steigenden Zinsen die Finanzierungskosten steigen. Andererseits können auch Negativzinsen zu gesamthaft höheren Finanzierungskosten führen. Der aktuell negative LIBOR führt dazu, dass die Gesellschaft unter den Zinsabsicherungsinstrumenten Zahlungen in Höhe des negativen Zinssatzes leisten muss, obwohl sie unter den variablen Hypotheken, welche durch die Zinsabsicherungsinstrumente abgesichert werden, aufgrund entsprechender vertraglicher Abreden keine Zinszahlungen erhält. Die Gesellschaft konnte mit verschiedenen Fremdkapitalgebern Massnahmen ausarbeiten und umsetzen, welche dazu führen, dass der zusätzliche Finanzierungsaufwand, der durch die Negativzinsen verursacht wird, kompensiert werden kann und somit kurzzeitig die Rentabilität nicht negativ beeinflusst.

Es gibt keine Garantie, dass die gegenwärtig tiefe Zinssituation in Zukunft anhalten und die Gesellschaft noch in der Lage sein wird, bei ihrer Fremdkapitalaufnahme von den gegenwärtig sehr tiefen Fremdkapitalzinsen zu profitieren. Sodann hat Andrew Bailey, der Chef der britischen Finanzaufsicht Financial Conduct Authority (FCA), im Juli 2017 angekündigt, dass der LIBOR als Referenzzinssatz nach dem Jahr 2021 nicht mehr weitergeführt und durch vertrauenswürdigeren Benchmarks ersetzt werden soll. Die Absicht zur Aufgabe des LIBOR wurde in der Zwischenzeit von verschiedenen Stellen bekräftigt. Per Datum dieses Geschäftsberichts ist nicht klar, welcher Referenzzinssatz als Ersatz für den LIBOR herangezogen werden soll. Sodann ist nicht klar, wie die Aufgabe bzw. Ersetzung des LIBOR in laufenden (Hypothekar-) Kreditverträgen behandelt werden soll, da diese im Normalfall keine Regelung für ein solches Szenario vorsehen. Da zahlreiche variable Hypotheken den LIBOR als Referenzzinssatz verwenden, kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich die Ersetzung des LIBOR durch einen anderen Referenzzinssatz negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirkt. Dasselbe gilt für den Fall der Ersetzung von anderen für die Fixierung des Hypothekenzinssatzes sowie weiterer Fremdkapitalzinsen herangezogenen Referenzzinssätzen.

Aufgrund der Kapitalintensität des Immobiliengeschäfts und des Einflusses der Zinsen auf die Bewertungsmodelle für Immobilien ist das Zinsrisiko bei Immobiliengesellschaften grösser als bei anderen Gesellschaften. Es ist daher möglich, dass sich die zukünftigen Finanzierungskosten und die Mieterträge aufgrund von Zinsänderungen unterschiedlich entwickeln. Dies ist teilweise auch darin begründet, dass der für die Mieterträge aus Wohnnutzung relevante Referenzzinssatz in der Regel nicht im Gleichschritt mit den Fremdfinanzierungskosten angepasst wird. Zudem sind die Mieterträge nicht immer am derzeit historisch tiefen Referenzzinssatz angeglichen, was dazu führt, dass eine Erhöhung des Referenzzinssatzes nicht unbedingt zu einer Erhöhung der Mieterträge führt. Zinsveränderungen können sich auch auf den bei der Bewertung der Immobilien der Gesellschaft angewendeten Diskontierungszinssatz auswirken. Alle diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

Das finanzielle Risikomanagement verlangt vom Verwaltungsrat eine aufmerksame Analyse der Kapitalstrukturen und Zinsbindungen. Vorschriften zur Eigenfinanzierung, zum Verschuldungsgrad und ausgewogene Fälligkeitsstrukturen ermöglichen eine gute Risikodiversifikation.

Die Abhängigkeit und das Klumpenrisiko auf der Seite der finanzierenden Banken werden durch eine Fremdfinanzierung über verschiedene Kreditinstitute reduziert. Das Cash Management und die Auswahl der Finanzinstitute werden unter Aufsicht des Verwaltungsrats durch den Asset Manager wahrgenommen.

STANDORTFAKTOREN UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWERTUNG

Der Immobilienmarkt unterliegt standortgebundenen Einflussfaktoren, sodass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Standortfaktoren in einer Region können sich im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung von Immobilien negativ beeinflussen. Weiter können regulatorische Vorgaben sowie Umwelt- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung der Liegenschaften dazu führen, dass der Wert und die Rendite von Liegenschaften sinken, weil die Liegenschaften nicht mehr oder nicht mehr zu denselben Bedingungen vermietet werden können oder erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, um die Nutzung sicherzustellen oder einen Verkauf zu ermöglichen. Beispiele hierfür sind u.a. städte- und strassenbauliche Massnahmen, die Festlegung von Flugrouten oder der Bau neuer Eisenbahnstrecken, Hochspannungsleitungen, etc. Gleichzeitig unterliegt auch die geografische Allokation des Immobilienportfolios der Gesellschaft laufenden Veränderungen. Dies kann zu einer regionalen Übergewichtung und Konzentration von standortgebundenen Risiken führen, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann. Sämtliche Liegenschaften der Gesellschaft befinden sich in der Deutschschweiz und sind breit diversifiziert. Dementsprechend ist für die Gesellschaft die Immobilienmarktentwicklung in der Deutschschweiz besonders relevant.

VERÄNDERUNGEN DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

Der Immobilienmarkt unterliegt zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen und damit zu einem Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien führen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können insbesondere zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen sowie zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen. Das Verhalten der verschiedenen Investoren im Immobilienmarkt ist nicht vorhersehbar. Dies kann zu nationalen oder regionalen Überangeboten bei Geschäfts- oder Wohnliegenschaften führen, die Mieterträge schmälern und damit den Wert des Portfolios negativ beeinflussen. Ein plötzlicher Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus bzw. ein Überhang an Mietwohnungen

kann zu einem Einbruch der Immobilienpreise führen, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

ABSCHWÄCHUNG DER ZUWANDERUNG IN DIE SCHWEIZ

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird von weiteren Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft liegen, wie z.B. der Migration, beeinflusst. So war in der jüngeren Vergangenheit insbesondere die Netto-Zuwanderung in die Schweiz ein bestimmender Faktor der Nachfrage nach Wohnraum. Der internationale Wanderungssaldo hat jüngst nicht mehr das Höchstniveau der jüngeren Vergangenheit aus dem Jahr 2013 erreicht, verbleibt aber auf hohem Niveau. Ebenfalls veränderte sich die Struktur der Zuwanderung hin zu einer Migration aus wirtschaftlich schwächeren Regionen. Ein Rückgang der Zuzüge in die Schweiz bzw. eine Abwanderung von Personen ins Ausland, sei dies aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund einer Änderung der politischen Rahmenbedingungen, kann insbesondere in Verbindung mit der gegenwärtig allgemein anhaltend hohen Wohnbautätigkeit die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

BESCHRÄNKT LIQUIDER IMMOBILIENMARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine beschränkte Liquidität aus. Dies kann sich unter Umständen negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen möglich sein. Weiter kann die Gesellschaft keine Gewähr dafür übernehmen, dass sie das von den Aktionären aufgebrauchte Kapital umgehend für Liegenschaftskäufe verwenden kann. Sind solche Liegenschaftskäufe nicht innerhalb eines gewissen Zeitraums möglich, wird die Gesellschaft eine hohe Liquidität aufweisen, was aufgrund tiefer bzw. sogar negativer Zinsen für risikofreie Anlagen eine insgesamt geringere Rentabilität zur Folge hat. Dies kann sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG IM ALLGEMEINEN UND REGULATORISCHEN RAHMEN- BEDINGUNGEN, VERLETZUNGEN VON VORSCHRIFTEN DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können unter anderem einen Einfluss auf Immobilienpreise, Betriebs- und Baukosten und die Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Gesellschaft haben. In der Schweiz ist die Gesellschaft insbesondere von eidgenössischen, kantonalen und kommunalen Regelungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht abhängig. Es kann nicht ausge-

schlossen werden, dass Änderungen im regulatorischen Umfeld die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen. So scheint sich die Regulierungstätigkeit des Gesetzgebers z.B. vermehrt auf Renditeliegenschaften zu verlagern, d.h. genau in jenen Bereich, in dem die Gesellschaft hauptsächlich tätig ist.

Die Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes und der angenommenen Kulturlandinitiative, die Revision kantonaler und kommunaler Erlasse betreffend Raumplanung, wie die aktuelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich und die Zonenplanrevision der Stadt Basel, die Einführung und/oder Verschärfung von Vorschriften zu Mehrwertabgaben sowie die Einführung von Zonen für günstige Wohnungen oder von sonstigen Vorschriften oder eine Änderung der Praxis bei der Anwendung bestehender oder neuer Regeln durch die Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Raumplanungs-, Bau-, Miet- oder Umweltschutzrechts, sowie der Wohnbauförderung können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Mieten, Kosten und Erträge oder generell auf die Standortattraktivität der Schweiz und damit auf die Nachfrage nach Mietflächen und Wohneigentum und die Bewertung von Immobilien haben. Insbesondere können Änderungen der anwendbaren Bauvorschriften für Neu- bzw. Umbauten und Renovationen zu zusätzlichen Kosten (Bewilligungsverfahren, Zeitverzögerung, höhere Erstellungskosten) führen oder die Werthaltigkeit der Liegenschaften beeinflussen. Ebenso kann die Änderung raumplanerischer Erlasse zu Umzonungen oder Auszonungen führen. Dies kann bei den in den betroffenen Zonen liegenden Immobilien zu grossen Wertkorrekturen führen. Alle diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

Die Gesellschaft unterliegt diversen Beschränkungen des öffentlichen Rechts, einschliesslich des öffentlichen Bauplanungsrechts und weiteren Beschränkungen aus dem öffentlichen Baurecht, welche unter anderem die Möglichkeiten der Gebäudenutzung beschränken. Der Verstoss gegen eine dieser Beschränkungen, die Ungültigkeit einer Bewilligung oder jeglicher anderer erhaltenen notwendigen Vereinbarung sowie die Geltendmachung von Ansprüchen gegen die Gesellschaft aufgrund von Verstössen gegen öffentliches Bauplanungs- und Baurecht können negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

ABHÄNGIGKEIT VON DEN BESTIMMUNGEN UND ENTWICKLUNG VON DER LEX KOLLER, ABLEHNUNG EINTRAGUNG AUSLÄNDISCHE PERSONEN IM AKTIENBUCH

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 («BewG», «Lex Koller») beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Der Erwerb von Nicht-Betriebsstätteliegenschaften (Wohnliegenschaften oder Geschäftliegenschaften mit grösseren Landreserven) durch Ausländer unterliegt der Bewilligungspflicht, wobei die Bewilligung für Personen im Ausland nur in seltenen Fällen erteilt wird. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Immobiliengesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben,

solange sie nicht ausländisch beherrscht ist. Die Gesellschaft hat daher nach ihren Statuten die Möglichkeit, die Eintragung von Aktionären, die Personen im Ausland sind, im Aktienregister als Aktionäre mit Stimmrecht zu verweigern, wenn die Gewährung des Stimmrechts gemäss Lex Koller zu einer ausländischen Beherrschung führen würde.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft in Zukunft als ausländisch beherrscht im Sinne der Lex Koller gilt. So basiert die Eintragung im Aktienbuch auf dem durch den Aktionär gemeldeten Sitz bzw. Wohnsitz und damit auf einer Selbstdeklaration des Aktionärs und nicht auf einer formellen Nichtunterstellungsverfügung. Doch selbst wenn die ausländischen Aktionäre nicht als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen werden, kann die Gesellschaft in Zukunft als ausländisch beherrscht im Sinne der Lex Koller gelten. Dies z.B. dann, wenn die Gesellschaft verstärkt durch Ausländer fremdfinanziert wird. Soweit sich Namenaktionäre der Gesellschaft nicht im Aktienbuch eintragen lassen, besteht das Risiko, dass die zuständigen Lex Koller Behörden und Gerichte diese Dispo-Aktionäre ebenfalls als Personen im Ausland im Sinne der Lex Koller betrachten. Da die Gesellschaft die betreffenden Dispo-Aktionäre nicht kennt, kann sie auch nicht darauf hinwirken, dass diese sich als Aktionäre im Aktienbuch der Gesellschaft eintragen lassen. Der Dispo-Bestand beträgt per 31. Dezember 2018 16.54%. Falls bei einer Kapitalerhöhung ein bedeutender Teil der Aktionäre sich nicht eintragen lassen würde oder zahlreiche solche Aktionäre durch die Gesellschaft aufgrund der Eintragungsbeschränkungen nicht eingetragen werden, kann die Gesellschaft als Person im Ausland im Sinne der Lex Koller qualifiziert werden. Die Folge einer solchen Qualifikation wäre, dass die Gesellschaft keine Wohnliegenschaften mehr erwerben kann.

Eine Verschärfung der Vorschriften der Lex Koller oder der entsprechenden Behördenpraxis kann dazu führen, dass ausländische Investoren in der Schweiz gelegene Liegenschaften (namentlich gewerblich genutzte Liegenschaften und Wohnliegenschaften) nur unter erschwerten Voraussetzungen erwerben können, dass der Erwerb solcher Liegenschaften durch Personen im Ausland gänzlich verunmöglicht wird oder dass der Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland erheblich eingeschränkt oder verunmöglicht wird. Im Jahr 2017 fand eine Vernehmlassung über die Verschärfung der Lex Koller statt. Darin wurde zur Debatte gestellt, ob der Erwerb von Aktien einer börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaft durch Personen im Ausland verboten werden soll. Am 20. Juni 2018 entschied der Bundesrat, auf eine solche Revision zu verzichten. Es kann allerdings nicht ausgeschlossen werden, dass in Zukunft weitere Verschärfungen vorgenommen werden. Falls diese dazu führen sollte, dass auch der Dispobestand (Aktien von Aktionären, die nicht im Aktienregister eingetragen sind) nicht von Personen im Ausland erworben werden darf, dürfte der Börsenhandel in einer Weise erschwert werden, dass die Aktien der Gesellschaft dekotiert werden müssen, um die entsprechenden Vorschriften erfüllen zu können.

Alle diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und einen negativen Effekt auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

Falls die Gesellschaft den Eintrag von ausländischen Personen im Sinne der Lex Koller Definition als Aktionäre mit Stimmrecht ins Aktienbuch ablehnt, können diese Personen davon abgehalten werden, ihr Stimmrecht und die damit verbundenen Rechte an der Generalversammlung der Gesellschaft auszuüben, wie das Recht, eine Generalversammlung einzuberufen, das Recht, daran teilzunehmen, das Auskunfts- sowie Einsichtsrecht und das Recht, Anträge zu stellen.

WETTBEWERB KÖNNTE DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT UND DIE GESCHÄFTS-, ERTRAGS- UND FINANZLAGE DER GESELLSCHAFT NEGATIV BEEINFLUSSEN

In den letzten Jahren sind neben traditionellen institutionellen Immobilienkäufern wie beispielsweise Pensionskassen, Versicherungen, Immobilienfonds oder Immobilienanlagestiftungen verschiedene neue Immobiliengesellschaften am Immobilienmarkt aufgetreten, was die Nachfrage nach Immobilien erhöht hat. Ebenfalls erhöhte sich die Anzahl der Mitbewerber der Gesellschaft, welche sich insbesondere aufgrund des anhaltenden Anlagedruckes weiter erhöhen kann. Ausserdem können sich weitere Immobiliengesellschaften kotieren lassen und sonstige Anlagevehikel aufgesetzt oder aufgestockt werden, was zu erhöhtem Wettbewerb auf dem Immobilien- und dem Kapitalmarkt führen kann. Auch die bilateralen Verträge der Schweiz mit der Europäischen Union sowie deren Erweiterung auf weitere Mitgliedsstaaten können aufgrund der damit einhergehenden Öffnung des Arbeitsmarkts sowie der möglichen teilweisen oder vollständigen Öffnung des schweizerischen Immobilienmarkts für ausländische Investoren zu einer Steigerung der Nachfrage und damit zu einem verstärkten Wettbewerb führen. Solch verstärkter Wettbewerb kann vor allem die Erwerbspreise für Grundstücke und für andere Leistungen erhöhen. Mitbewerber der Gesellschaft können grösser sein, besser im Markt etabliert sein, über bessere Geschäftsbeziehungen und wesentlich grössere finanzielle, operative und personelle Ressourcen verfügen. Alle diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVJUM

VERFÜGBARKEIT UND KONDITIONEN ZUSÄTZLICHES KAPITAL

Die Gesellschaft geht davon aus, dass ihre Kapitalausstattung nach Durchführung der Kapitalerhöhung im Dezember 2018 ausreichend ist, um ihren voraussichtlichen Eigenkapitalbedarf kurz- bis mittelfristig zu decken. Allerdings kann die Gesellschaft zusätzliches Fremdkapital aufgrund veränderter Geschäftsbedingungen oder anderen Entwicklungen für ihre Geschäftstätigkeit benötigen. Ein weiterer Kapitalbedarf ergibt sich aus der laufenden Refinanzierung des kurzfristigen Fremdkapitals der Gesellschaft, wie z.B. der fälligen Hypothekarforderungen (unter anderem Hypotheken). Die Gesellschaft kann ausserdem aufgrund ihres aktiven Cash- und Finanzierungsmanagements und den daraus resultierenden relativ niedrigen Barbeständen zusätzliche flüssige Mittel benötigen. Die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital führt in der Regel zu höheren Fremdkapitalkosten und kann zur Folge haben, dass die Gesellschaft zusätzliche operative und/oder finanzielle Covenants erfüllen muss, welche die operative Freiheit der Gesellschaft beeinträchtigen können. Es gibt keine Gewähr, dass die Fremdfinanzierung in Zukunft aufgrund der jeweils vorherrschenden Marktlage (insbesondere Zinsen, Verfügbarkeit von Krediten aufgrund der Kreditpolitik der Banken, Verfassung und das Geschäftsgebaren der Banken und der Kapitalmärkte insgesamt), der finanziellen Situation der Gesellschaft, der Verfassung des schweizerischen Immobilienmarktes (insbesondere der für die Gesellschaft relevante Teilmärkte) sowie weiteren Gründen über-

haupt oder zu angemessenen Bedingungen aufgenommen werden und später erneuert werden kann. Es gibt ebenfalls keine Gewähr, dass die Gesellschaft Eigenkapital zu akzeptablen Bedingungen aufnehmen kann oder dass dieses ihr überhaupt zur Verfügung steht. Daher besteht keine Garantie dafür, dass die Gesellschaft Kapital für den Erwerb von neuen Liegenschaften oder für ihre Geschäftstätigkeit beschaffen kann. Aus diesen Gründen kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der Gesellschaft in Zukunft die finanziellen Ressourcen fehlen oder nur zu erheblich unattraktiveren Konditionen zur Verfügung stehen werden, um geplante Investitionen, auch z.B. für die Entwicklung von Liegenschaften, vorzunehmen, bzw. ihre Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Im Extremfall kann dies zur Insolvenz und zum Konkurs der Gesellschaft führen.

VERTRAGSBESTIMMUNGEN VON FINANZIERUNGSVERTRÄGEN EINSCHLIESSLICH DEREN VERLETZUNG SOWIE ERHÖHUNG DER FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Gesellschaft hat mit mehreren Fremdkapitalgebern Rahmenkreditverträge abgeschlossen, welche ordentliche Kündigungsrechte vorsehen. Diese Kündigungsrechte können die Fremdkapitalgeber jederzeit frei ausüben. Bei einer ordentlichen Kündigung durch einen Fremdkapitalgeber werden die unter dem jeweiligen Rahmenkreditvertrag abgeschlossenen Kreditverträge nicht ver-

längert, und nicht ausgenutzte Kreditlimiten werden unmittelbar gekürzt. Dies kann dazu führen, dass sich die Gesellschaft nicht refinanzieren kann. Bei einer Verschlechterung der Finanzlage können zudem Verpflichtungen in dann bestehenden Finanzierungsverträgen verletzt werden, was zu einer unmittelbaren Rückzahlungspflicht führen kann. Auch enthalten Kreditverträge und derivative Finanzinstrumente der Gesellschaft sogenannte Cross Default-Klauseln oder andere Verpflichtungen. Bei Eintritt der Bedingungen des Cross Default oder bei Verletzung von bestimmten Verpflichtungen können ausserordentliche Kündigungsrechte der Fremdkapitalgeber bestehen, welche die sofortige Rückzahlungspflicht der Gesellschaft bzw. die Beendigung von Swap-Vereinbarungen nach sich ziehen können. Ordentliche sowie ausserordentliche Kündigungsrechte können dazu führen, dass der Gesellschaft keine flüssigen Mittel zur Verfügung stehen, welche die Gesellschaft im Rahmen ihres aktiven Cash- und Finanzierungsmanagements benötigen kann. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft Liegenschaften kurzfristig veräussern muss, was bestehende Verpflichtungen in anderen Kreditverträgen verletzen kann. Im Extremfall kann dies zur Insolvenz und zum Konkurs der Gesellschaft führen. Kreditverträge können ebenfalls Covenants enthalten, welche die operative Freiheit der Gesellschaft insbesondere in Stresssituationen beeinträchtigen können.

Die Profitabilität des operativen Geschäfts der Gesellschaft hängt massgeblich auch von der Differenz zwischen den erzielten Netorenditen und den Finanzierungskosten auf den im Portfolio gehaltenen Immobilien ab. Steigende Finanzierungskosten, die nicht gleichzeitig auf die Mieter übertragen werden können, schmälern die Marge und damit die Profitabilität des Geschäfts der Gesellschaft. Insbesondere können steigende Fremdfinanzierungskosten aufgrund von Erhöhungen der Finanzierungsmargen von der Gesellschaft grundsätzlich nicht auf die Mieter überwältigt werden. Alle diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

ABHÄNGIGKEIT VOM VERWALTUNGSRAT UND ASSET MANAGER

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von der Erfahrung und vom Wissen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der Gesellschaft sowie den Dienst- und Beratungsleistungen des Asset Managers der Gesellschaft, der Fundamenta Group (Schweiz) AG, ab. Während der Verwaltungsrat die Oberleitung der Gesellschaft wahrnimmt sowie Investitions- und Deinvestitionsentscheide fällt und der Delegierte des Verwaltungsrats die operative Führung sicherstellt, ist der Asset Manager mit der laufenden Vermögensverwaltung beauftragt (vgl. Kapitel Asset Management). Da für qualifizierte Führungskräfte im Immobilienbereich eine grosse Nachfrage besteht, kann nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft in Zukunft in der Lage sein wird, die entsprechend qualifizierten Führungskräfte zu verpflichten, zu integrieren und zu halten, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

AUSLAGERUNG DER VERMÖGENS- VERWALTUNG AN DEN ASSET MANAGER

Die Gesellschaft hat die mit der Vermögensverwaltung zusammenhängenden Aufgaben exklusiv an den Asset Manager als externen Dienstleister ausgelagert. Damit ist die Leistungserbringung und Entwicklung der Gesellschaft in hohem Masse von der Verfügbarkeit und der Qualität der Leistungen des Asset Managers abhängig. Der bewusste Verzicht auf eine umfangreiche Geschäftsleitung und weiteres eigenes Personal führt zu einem Know-how- und Kontrollverlust auf Stufe der Gesellschaft, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Der Vertrag mit dem Asset Manager kann von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr erstmals per 31. Dezember 2022 gekündigt werden, wobei aber nicht garantiert werden kann, dass die Dienstleistungen des Asset Managers bis zum Ende der Kündigungsfrist zur Verfügung stehen (etwa bei Konkurs des Asset Managers oder falls die Gesellschaft z.B. bei Schlechterfüllung auf die Leistungserbringung verzichtet). Bei einer Nichterfüllung des Asset-Management-Vertrags durch den Asset Manager besteht unter anderem das Risiko, dass nicht schnell genug oder überhaupt ein geeigneter Ersatz zu für die Gesellschaft akzeptablen Konditionen gefunden werden kann, was sich negativ auf die Geschäftslage der Gesellschaft auswirken kann. Bei einer Schlechterfüllung des Asset Managers besteht überdies das Risiko, dass die Gesellschaft die vereinbarten Dienstleistungen weiterhin entschädigen muss, was sich ebenfalls negativ auf die Geschäftslage der Gesellschaft auswirken kann. Ferner ist die Gesellschaft bis zum ersten Kündigungstermin exklusiv gebunden, d.h. sie kann bis zu diesem Zeitpunkt für bestimmte oder alle dem Asset Manager übertragenen Dienstleistungen nicht zu einem allfällig günstigeren oder allfällig besser geeigneten Anbieter wechseln, was sich negativ auf die Geschäftslage der Gesellschaft auswirken kann. Bei einer allfälligen Auflösung des Asset-Management-Vertrags durch die Gesellschaft unter Nichtbeachtung der vereinbarten Kündigungsfristen und -termine hat der Asset Manager Anspruch auf Schadenersatz, der sich nach den Erträgen bemisst, die der Asset Manager bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist hätte erzielen können. Im Falle einer Vertragsbeendigung vor dem 31. Dezember 2022 bestehen subsidiäre Schadenersatzansprüche des Asset Managers. Weiter kann die Gesellschaft bei Auflösung des Asset-Management-Vertrags das Recht verlieren, die auf die Fundamenta Group Holding AG registrierte Marke «Fundamenta» sowie für die Homepage zur Verfügung gestellte Domain (zurzeit www.fundamentarealestate.ch) zu verwenden, da sowohl die entsprechende Marke als auch die Domain im Eigentum der Muttergesellschaft des Asset Manager stehen, was sich ebenfalls negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Schliesslich besteht die Möglichkeit von Interessenkonflikten. Der Asset Manager erbringt unter anderem weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für Dritte und kann eigene Immobiliengesellschaften gründen. Ausserdem sind David Garcia Alvarez und Javier Garcia sowohl Aktionäre und Mitglieder des Verwaltungsrats des Asset Managers sowie der Fundamenta Group Holding AG als auch (Minderheits-)Aktionäre der Gesellschaft. Ebenfalls

sind weitere Mitarbeiter des Asset Managers an der Gesellschaft beteiligt. Ein möglicher Interessenkonflikt kann sich deshalb zu Ungunsten der Gesellschaft auswirken.

Der Asset Manager hat entsprechende interne Richtlinien erlassen, welche das Vorgehen im Falle von Interessenkonflikten regeln und eine möglichst gleichmässige Zuweisung von Immobilien an die verschiedenen Gesellschaften sicherstellen soll. Sollte in Zukunft eine Situation entstehen, wo die Andienung eines Objektes aufgrund der Anlagerichtlinien für mindestens zwei vom Asset Manager verwaltete Gefässe in Frage kommt, wird ein klares und transparentes Andienungsverfahren sichergestellt. Dies wird durch einen zentralen Prozess gewährleistet, der eine alternierende Andienung von Objekten vorsieht. Die anzudienende Partei erhält in diesem Sinne eine Art Vorkaufrecht. Bei Nichtausübung dieses Rechts kann der Asset Manager das Objekt, basierend auf dem Alternierungsrhythmus, der nächstfolgenden Partei anbieten. Damit umgeht der Asset Manager mögliche Interessenkonflikte und stellt eine unabhängige Andienung sicher.

BEIZUG WEITERER EXTERNER BERATER

Neben der Vermögensverwaltung werden weitere Dienstleistungen permanent oder von Fall zu Fall von anderen externen Dienstleistern und Beratern erbracht. Die Gesellschaft arbeitet beispielsweise sowohl bei der Suche nach geeigneten Kaufobjekten als auch für den Unterhalt der Immobilien mit externen Beratern und Dienstleistern zusammen. Es besteht das Risiko, dass diese Berater und Dienstleister bei Bedarf nicht gefunden und beigezogen werden können und dass diese ihr Engagement vorzeitig beenden oder ihre Leistungen schlecht erbringen. Diese Berater und Dienstleister stehen nicht ausschliesslich der Gesellschaft zur Verfügung. Es ist nicht auszuschliessen, dass diese Berater und Dienstleister im Rahmen ihrer Mandatsausübung in Interessenkonflikte geraten, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann. Das Outsourcing verlangt eine höhere Überwachungs- und Kontrolltätigkeit durch den Verwaltungsrat und den Delegierten.

STEUERN

Sollten in Zukunft die Steuergesetzgebung, Rechtsprechung, Praxis der Steuerbehörden oder Absprachen mit Steuerbehörden (Steuerrulings) geändert oder widerrufen werden, kann dies nachteilige Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Entsprechende Vorgänge können auch noch nicht definitiv veranlagte Geschäftsjahre in der Vergangenheit betreffen. Auch könnte die Gesellschaft durch Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Steuerbehörden dazu gezwungen werden, ihre Ausschüttungspolitik anzupassen. Insbesondere könnte die Gesellschaft künftig Reserven aus Kapitaleinlagen nur noch dann verrechnungssteuerfrei auszahlen, wenn sie in gleicher Höhe verrechnungssteuerbare Dividenden ausschütten (vorbehaltlich bestimmter Ausnahmen). Dies ist im finalen Entwurf des Bundesgesetzes über die Steuerreform und AHV-Finanzierung (vormals Steuervorlage 17) vorgesehen. Sollte kein Referendum ergriffen werden oder Volk und Stände dem Gesetz zustimmen, ist das Inkrafttreten der Steuerreform per 1. Januar 2020 vorgesehen.

Auf den Grundstücken der Gesellschaft lasten latente Steuern. Im Umfang dieser latenten Steuern wurden Rückstellungen gebildet, wobei eine Haltedauer von rund 20 Jahren unterstellt wurde. Falls ein Grundstück früher als geplant verkauft wird, können sich diese latenten Steuern wegen besitzesdauerabhängigen Grundstücksgewinnsteuertarifen erhöhen. Ferner besteht das Risiko, dass eine zuständige Steuerverwaltung zum Schluss kommt, dass noch weitere als die im Prospekt genannten Steuern anfallen und entsprechend weitere Steuern (z.B. Handänderungssteuern) erhoben werden. Solche latenten Steuern oder andere Steuern können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

Aufgrund der Komplexität der Mehrwertsteuer, insbesondere bei Immobilienübertragungen, der Bewirtschaftung optierter Immobilien und beim baugewerblichen Eigenverbrauch können nachträgliche Beanstandungen der Mehrwertsteuerabrechnungen durch die Steuerbehörden nicht ausgeschlossen werden, was erhebliche Mehrwertsteuernachzahlungen zur Folge haben und sich damit negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

RISIKEN BEI BAUTEN UND UMBAUTEN

Die Gesellschaft kann in Entwicklungsliegenschaften investieren und sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ferner kann sie Projektentwicklungen, Neubauprojekte sowie Umbauten, wie etwa Aufstockungen, realisieren. Bei solchen Vorhaben besteht eine ganze Reihe verschiedener Risiken. Es besteht vorab die Gefahr, dass für ein solches Bauprojekt keine Bewilligung erhältlich ist oder dass die Erteilung der Baubewilligungen durch Einsprachen oder andere Gründe verzögert wird. Die Gesellschaft kann bei diesen Bewilligungsverfahren die Dauer und den Ausgang des Verfahrens nicht prognostizieren. Solche Einsprache- und Bewilligungsverfahren können der Gesellschaft zusätzliche Kosten verursachen, und es können sich negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und somit auf die Bewertung eines Projektes ergeben. Ebenfalls können Auseinandersetzungen betreffend Kündigungsanfechtungen und/oder Mieterstreckung mit bestehenden Mietern der betroffenen Liegenschaft zu Verzögerungen führen. Ebenso können Auseinandersetzungen mit weiteren Personen, wie z.B. Personen, welche sich unbefugt auf einer Liegenschaft aufhalten zu Verzögerungen führen. Eine Verzögerung kann dazu führen, dass Mehrkosten für das Projekt entstehen oder dass das Projekt nicht mehr der Marktnachfrage entspricht und deswegen nicht realisiert werden kann. Nach Erteilung einer Baubewilligung besteht das Risiko, dass höhere Baukosten anfallen als ursprünglich angenommen sowie zeitliche Verzögerungen bei der Bauausführung auftreten. Gründe dafür können ein Mangel resp. die Verteuerung von Materialien, Ausrüstungsgegenständen sowie Arbeitskräften sein sowie schlechte Wetterbedingungen, unvorhergesehene geologische, umwelt- sowie bautechnische Probleme, defektes Material, fehlerhafte Baumethoden, Streitigkeiten zwischen Parteien, Arbeitsunterbrüche, Streiks etc. Ebenso können sich im Rahmen der Bauausführung Umweltrisiken materialisieren, die einen deutlich grösseren Aufwand für die Beseitigung von belastetem Material erfordern als ursprünglich geplant. Zudem besteht das Risiko, dass Dritte Ansprüche aus Immaterialgüterrechten (z.B. Planungsarbeiten bezüglich Bauprojekten) geltend machen und damit ein

Bauprojekt verzögern oder eine Anpassung in der Fertigstellung erforderlich wird, was zusätzliche Kosten und Bewilligungsrisiken nach sich zieht. Ebenfalls können Konflikte mit Anwohnern bei der Projektausführung entstehen. Nach Abschluss des Baus besteht das Risiko, dass erhebliche Baumängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten führen können, oder dass einzelne Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung nicht eingehalten wurden. Des Weiteren besteht das Risiko, dass nach Vollendung des Baus kein adäquater Nutzer oder Käufer gefunden werden kann. Mit dem Ankauf und während dem gesamten Projekt können Dritte Ansprüche gegen die Gesellschaft aus Grundeigentum oder weiteren Rechten geltend machen, was zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten, Rechtstreitigkeiten sowie weiteren negativen Folgen für die Gesellschaft führen kann. Während des gesamten Prozesses bestehen Risiken in Zusammenhang mit der Projektfinanzierung, insbesondere aufgrund der mit dem Projekt verbundenen Aufwände, sowie dem Mangel an Erträgen aus den jeweiligen Projekten, welche erst nach Projektabschluss in der Zukunft anfallen. Ebenfalls besteht keine Garantie dafür, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können und es sind erhebliche Investitionen von der Gesellschaft erforderlich. Alle diese Faktoren können negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihre Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage haben.

ZUSAMMENARBEIT MIT BAUUNTERNEHMERN, HANDWERKERN UND ANDEREN VERTRAGSPARTNERN

Die Gesellschaft arbeitet bei der Projektierung, Bauplanung und Bauausführung sowie dem Unterhalt der bestehenden Liegenschaften mit einer Vielzahl von Bauunternehmern, Handwerkern, Architekten, Haustechnikplanern und anderen Vertragspartnern zusammen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass diese fehlerhafte Leistungen erbringen oder mangelhafte Produkte liefern oder verbauen. Zudem können mit diesen Parteien Auseinandersetzungen betreffend Art der Geschäftserbringung auftreten, wie z.B. betreffend Kommunikation, Projektmanagement, Umgang mit weiteren Leistungserbringern etc. Ebenfalls können Verzögerungen, Kostenüberschreitungen, die Nichterfüllung von Bauleistungen sowie weiteren Leistungen und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen. Vertragspartner können insolvent werden oder in Konkurs gehen. In solchen Fällen kann die Gesellschaft allenfalls nicht mehr auf die betreffenden Vertragspartner zurückgreifen und muss den gesamten oder einen Teil des Schadens selber tragen. Insbesondere bei der Zusammenarbeit mit Totalunternehmen oder Generalunternehmen hat die Gesellschaft nicht immer die Möglichkeit, die Mittelverwendung durch den Totalunternehmer bzw. Generalunternehmer zu kontrollieren. Bei Ausfall eines Totalunternehmers bzw. Generalunternehmers besteht das Risiko, dass die Gesellschaft das entsprechende Projekt nicht wie geplant oder nur mit erheblichen Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen durch einen anderen Totalunternehmer bzw. Generalunternehmer fertigstellen lassen kann. Um diese Risiken zu minimieren, kann die Gesellschaft versuchen, verschiedene Massnahmen zu ergreifen, wie z.B. die Auflösung des entsprechenden Vertrags oder die Übertragung der Vertragsverhältnisse auf andere Parteien. Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass weiterhin von den ursprünglichen Vertragspartnern, dem Konkursverwalter oder Dritten Ansprüche gegen die Gesellschaft geltend gemacht werden.

Ebenfalls kann es der Gesellschaft nicht gelingen, diese Risiken zu minimieren. Die Anwendung falscher Baumethoden oder Bautechniken kann zu erheblichen Terminverzögerungen, höherem Materialaufwand und zu Unfällen führen. Ebenfalls kann die Gesellschaft nicht ausschliessen, dass Unternehmer oder deren Subunternehmer Schwarzarbeiter einsetzen oder die vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen anderweitig nicht einhalten. Dies kann zu Kampfmassnahmen von Seiten der Gewerkschaften und damit zur Blockierung von Baustellen und zu negativer Berichterstattung über die Gesellschaft führen. Alle diese Risiken können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

BAUHANDWERKERPFANDRECHT

Die Gesellschaft als Grundeigentümerin ist dem Risiko ausgesetzt, dass Bauunternehmer oder andere Leistungserbringer gemäss den Rechtsvorschriften des schweizerischen Zivilgesetzbuches und anderen einschlägigen Bestimmungen ein gesetzlich ihnen zustehendes Pfandrecht auf die Liegenschaft für ihre Forderungen geltend machen (Bauhandwerkerpfandrecht). Bauunternehmer, oder andere Leistungserbringer, können dieses Bauhandwerkerpfandrecht basierend auf dem gelieferten Material, der erbrachten Arbeitsleistung, Bauarbeiten sowie weiterer Arbeiten, Abriss- sowie Gerüstarbeit, der Sicherung der Baugrube oder ähnliche Leistungen in Zusammenhang mit der betreffenden Liegenschaft geltend machen. Ein gesetzliches Pfandrecht kann für die von der Gesellschaft in Auftrag gegebenen Arbeiten sowie vom Mieter in Auftrag gegebenen Renovierungsarbeiten errichtet werden. Die Errichtung eines solchen Pfandrechts kann die Möglichkeiten der Gesellschaft, die Liegenschaft zu veräussern, beschränken und damit wesentliche negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

REPUTATIONSRISIKO

Reputationsrisiken können unter anderem durch die Wahl der Liegenschaften, deren Standorte, deren Nutzung oder durch die Mieterschaft entstehen. Gewisse Faktoren sind der Kontrolle durch die Gesellschaft entzogen oder können sich im Laufe der Zeit ändern, ohne dass die Gesellschaft darauf Einfluss nehmen kann. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft zu spät auf solche Veränderungen reagiert und dadurch eine negative Publizität nicht verhindern kann.

Die Marke «Fundamenta» ist eine von der Fundamenta Group Holding AG registrierte Marke. Sie wird nicht exklusiv von der Gesellschaft verwendet. Es besteht das Risiko, dass sich Reputationsprobleme anderer Nutzer dieser Marke negativ auf die Gesellschaft auswirken, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

UMWELTRISIKEN UND ALTLASTEN

Liegenschaften können mit Umweltrisiken belastet sein. Ist eine Immobilie oder ein Grundstück ein belasteter Standort im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung (Altlast), so hat deren Eigen-

tümer (insbesondere im Rahmen von Um- oder Neubauten) eine Sanierungspflicht. Eine solche Sanierung hat finanzielle Folgen und kann bestehende Bauten oder die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch und betrieblich erheblich negativ beeinflussen und mit hohen Kosten verbunden sein. Zum Zeitpunkt des Kaufs unbekannte, nicht erkennbare oder später auftretende Altlasten und Belastungen oder substantielle Wertverminderungen der Liegenschaften können einen negativen Einfluss auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Die Grundstücke Delsbergerallee 50 bzw. Claragraben 82/84 in Basel wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Stadt eingetragen. Das Anlageobjekt Wülflingerstrasse 288/290 in Winterthur ist aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen. Das Grundstück Marsstrasse 19 in Allschwil wurde bis 1990 als Betriebsstandort geführt. Im Rahmen der Erstellung des heutigen Mehrfamilienhauses ist der Untergrund untersucht worden. Die entsprechende Teilsanierung erfolgte von 1992 bis 1995. Bei der altlastenrechtlichen Neubeurteilung im Jahr 2015 wurde das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf eingetragen. Im Anlageobjekt Hirschengraben 41 in Luzern befand sich eine chemische Reinigung, weshalb im Jahr 2017 die Eintragung im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Luzern erfolgte. Das Grundstück Steinwiesenstrasse 2 in Schlieren verfügt über Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen. Darüber hinaus können weitere Liegenschaften der Gesellschaft über Altlasten und/oder Belastungen verfügen. Weiter können Mieter durch ihr Verhalten einen Standort verunreinigen, so dass die Gesellschaft als Grundstückseigentümerin des belasteten Standorts die Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmaßnahmen zu veranlassen und vorzufinanzieren hat. Aufgrund des revidierten Umweltschutzgesetzes bedarf die Veräusserung oder Teilung von im Kataster der belasteten Standorten eingetragenen Grundstücke der vorgängigen Bewilligung der zuständigen Behörde, welche diese Bewilligung von der Sicherstellung der mutmasslich zu erwartenden Massnahmen abhängig machen kann, sofern vom Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind. Die zuständige Behörde kann überdies jederzeit die Sicherstellung des voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung verlangen, wenn von einem Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind. Die Gesellschaft geht momentan nicht davon aus, dass sie zu solchen Sicherstellungen verpflichtet wird und hat deshalb keine entsprechende Rückstellung gebildet. Sollte die Gesellschaft wider Erwarten zu einer Sicherstellung verpflichtet werden, könnte sich dies negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

Die Liegenschaften sowie darin enthaltene Installationen können entgegen dem Wissen der Gesellschaft gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstossen (beispielsweise Luftreinhalteverordnung). Ebenfalls können Liegenschaften gesundheitsschädigende Baustoffe und -materialien enthalten (beispielsweise Asbest), kontaminiert sein oder andere Belastungen aufweisen. Die Beseitigung von solchen umweltschädlichen Substanzen, Grund- oder Grundwasser-Verschmutzungen und anderen Umweltbelastungen sowie die Sanierung der entsprechenden Liegenschaften können zu erheblichen Aufwänden

und Kosten für die Gesellschaft führen. Die Gesellschaft kann bei Akquisitionen den Beseitigungsaufwand von solchen Belastungen falsch einschätzen. Selbst wenn der Gesellschaft ein Rückgriff auf den Veräusserer der entsprechenden Liegenschaft oder gegen den Verursacher der Verschmutzung oder Kontamination zusteht, kann dieser Anspruch aufgrund einer Insolvenz oder eines Konkurses des Veräusserers oder eines Dritten nicht durchsetzbar sein. Ebenfalls können Verjährungsfristen einer Durchsetzung entgegenstehen.

Umweltfaktoren können einen Einfluss auf den Wert einer betroffenen Liegenschaft und den aus dieser Liegenschaft stammenden Profit haben. Die Umweltfaktoren können von der Liegenschaft selbst stammen oder durch äussere Umstände verursacht werden (Verschmutzung durch den Betrieb der Liegenschaft, externe Lärmemissionen, nicht-ionisierende Strahlung, Überschwemmungen etc.). Als Eigentümer der Liegenschaft kann die Gesellschaft für Emissionen aus dem Betrieb der Liegenschaft verantwortlich gemacht werden.

Das Auftreten von unvorhergesehenen Kosten und Aufwänden, um umweltschädliche oder gefährliche Materialien zu beseitigen oder um Umweltverschmutzungen, Kontaminationen oder andere Umweltbelastungen zu beseitigen, welche mit den Liegenschaften der Gesellschaft in Zusammenhang stehen, kann zu wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft führen.

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Die Bewertung einer Immobilie ist von zahlreichen Faktoren abhängig und stützt sich auf Annahmen, die zwar auf Erfahrungswerten und allgemeinen Marktbeobachtungen beruhen, jedoch nicht zuletzt einer gewissen subjektiven Einschätzung des Bewerbers unterliegen. Jede Bewertung ist stichtagsbezogen und basiert auf der Annahme, dass für den Verkauf der Liegenschaften ein angemessener Vermarktungszeitraum zur Verfügung steht. Da für die zukünftige Entwicklung der relevanten Bewertungsfaktoren keine sicheren Prognosen möglich sind, kann eine spätere Bewertung der Liegenschaften zu einem tieferen Wert führen. Es ist nicht gewährleistet, dass bei einem Verkauf einer Immobilie ein Verkaufserlös in der Höhe der Bewertung realisiert werden kann. Insbesondere wenn Liegenschaften unter Zeitdruck verkauft werden müssen, ist es möglich, dass die geschätzten Werte nicht realisiert werden können. Während die Bewertung (exklusive Transaktionskosten) eine Schätzung im Bewertungszeitpunkt darstellt, richtet sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs. Überdies ist in der Schweiz im Vergleich mit anderen europäischen Ländern das öffentlich zugängliche Datenmaterial über aktuelle Immobilienverkaufspreise bzw. zur Wertentwicklung von Immobilien nur beschränkt vorhanden, was die Bewertung erschweren kann.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer der Gesellschaft führt jeweils per 31. Dezember jeden Jahres mittels DCF-Methode eine Bewertung der Bestandsliegenschaften der Gesellschaft und per 30. Juni jeden Jahres einen Bewertungsreview der Bestandsliegenschaften der Gesellschaft durch. Diese Arbeiten werden aktuell durch die Jones Lang LaSalle AG durchgeführt. Eine Bewertung durch einen anderen Schätzer, das Treffen von

unterschiedlichen der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen, die Bewertung nach einer anderen als der DCF-Methode oder eine spätere Bewertung dieser Liegenschaften aufgrund der dann aktuellen Marktverhältnisse kann zu einem substantiell anderen Bewertungsergebnis führen. Insbesondere die Veränderung des zugrundeliegenden Diskontsatzes hat einen überproportionalen Einfluss auf den Schätzwert, womit sich bereits eine geringe Veränderung des Diskontsatzes erheblich negativ auf den Schätzwert auswirken kann. Zudem kann in Anbetracht der aktuellen Marktsituation der Kaufpreis einer Immobilie höher als der eigentliche Schätzwert ausfallen, wodurch es mit der ersten Bewertung nach einem Ankauf zu Einwertungsverlusten kommen kann. Änderungen in der Bewertung widerspiegeln sich direkt in der Bilanz und Erfolgsrechnung der Gesellschaft und haben einen massgeblichen Einfluss auf wichtige Kennzahlen wie etwa den Net Asset Value (NAV). Solche Kennzahlen können auch im Zusammenhang mit der Finanzierung der Gesellschaft relevant sein.

Alle diese Faktoren können negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

OPERATIVE RISIKEN

Durch unzulängliche Geschäftsabläufe und Kontrollmechanismen, unklar definierte Verantwortlichkeiten, menschliches Fehlverhalten, Sicherheitsmängel oder externe Faktoren können der Gesellschaft Schäden entstehen. Die Gesellschaft kann in Auseinandersetzungen mit verschiedenen Parteien verwickelt werden, welche in der Vermietung, Akquisition und dem Verkauf von Liegenschaften tätig sind, wie Mieter, Auftragnehmer, Bauunternehmer, weitere Zulieferer, und Käufer. Diese Auseinandersetzungen können zu Rechtsstreitigkeiten oder anderen Verfahren führen und können zusätzliche Kosten und Verspätungen mit sich bringen. Zudem können im Rahmen der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft Meinungsverschiedenheiten mit staatlichen Stellen und Aufsichtsbehörden auftreten, welche zu Verwaltungsverfahren und zu für die Gesellschaft unvorteilhaften staatlichen Verordnungen, Verfügungen und Richtlinien führen können, welche finanzielle Verluste und Verspätungen bei der Projektdurchführung nach sich ziehen können. Dies kann negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

SICHERHEITS-, COMPLIANCE SOWIE TECHNOLOGISCHE RISIKEN, INTERNE KONTROLLRISIKEN, VERSTÖSSE GEGEN INTERNE UND EXTERNE VORSCHRIFTEN

Die Informationssysteme, das Personal und die Anlagen der Gesellschaft sind Gegenstand von Sicherheitsrisiken. Das Versagen des Sicherheitssystems oder von Sicherheitsprozessen der Gesellschaft kann negative Auswirkungen auf die Gesellschaft haben, ebenso wie das Versagen der Corporate Governance- sowie interner Kontrollsysteme sowie das Nichtaufdecken von Betrug, Diebstahl oder Korruption. Zudem kann die Schädigung der Gesellschaft durch ein illegales oder vertragswidriges Verhalten eines Organs, eines Mitarbeitenden der Gesellschaft, des Asset Managers oder weiterer Personen, welche für die Gesellschaft handeln, oder eines Geschäftspartners nicht ausgeschlossen werden. Dadurch kann die Reputation der Gesellschaft beeinträchtigt werden. Alle diese As-

pekte können negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage und/oder die Rentabilität der Gesellschaft haben.

OBJEKTRISIKEN

Abhängig vom Alter der Liegenschaften, der Gebäudequalität und der Nutzungsart bestehen Risiken im Sinne von Gefahrenquellen, die vom Gebäude ausgehen und Personen- und Sachschäden verursachen können. Als Werkeigentümerin kann die Gesellschaft von Dritten für solche Schäden in Anspruch genommen werden. Dies kann die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Gesellschaft ist im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit in Gerichts-, Schiedsverfahren und behördliche Verfahren involviert und kann in Zukunft in solche Verfahren involviert sein. Solche Verfahren können vor allem im Zusammenhang mit der Vermietung von Liegenschaften, dem Lex Koller-Bewilligungsverfahren, der Beseitigung von Belastungen und der Entwicklung von Liegenschaften stehen oder den Kauf und Verkauf von Liegenschaften betreffen. Insbesondere im Rahmen von Bauprojekten ist es weiter möglich, dass die Gesellschaft von Zeit zu Zeit in Bauhandwerkerpfandrechtsverfahren, Werkvertragsstreitigkeiten oder Streitigkeiten über planerische Leistungen und damit verbundene Ansprüche involviert wird. Solche Streitigkeiten können erhebliche Summen betreffen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

MIETEINNAHMEN, MIETERBONITÄT- UND LEERSTANDRISIKEN

Die wiederkehrenden Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem wesentlichen Teil aus den Mieterträgen. Deswegen ist die Gesellschaft darauf angewiesen, dass die Mieterinnen und Mieter ihrer Wohnungen und Geschäftsräume die Mieten bezahlen können. Die Bonität eines Mieters kann sich verschlechtern und zu einer Zahlungsunfähigkeit des entsprechenden Mieters führen resp. dazu, dass der Mieter seinen Verpflichtungen nicht länger nachkommen kann. Selbst bei langfristigen Mietverträgen besteht deshalb keine Gewissheit über die zukünftigen Mietzeineinnahmen. Obwohl die Gesellschaft Mietzinskautionen sowie Garantien erhält, können sich diese als unzureichend herausstellen. Obwohl die Gesellschaft über eine diversifizierte Mieterschaft verfügt, können die Erträge der Gesellschaft zurückgehen, wenn Mieter ihren Verpflichtungen nicht nachkommen oder nachkommen können. Die Gesellschaft ist nicht gegen dieses Risiko versichert. Bei Insolvenz oder Konkurs des Mieters können die geschuldeten Mietzahlungen nicht oder nur teilweise vom Mieter bezahlt werden, resp. es können sich Verzögerungen bei der Eintreibung dieser Schuld oder Teilschuld durch die Gesellschaft ergeben. Ebenfalls ist nicht sichergestellt, dass die betreffende Liegenschaft wiedervermietet werden kann, woraus sich Leerstandsrisiken ergeben können. Obwohl der Gesellschaft ein Rechtsanspruch gegen den Mieter aufgrund der von ihm verursachten Schäden zustehen kann, können diese Schäden von der

Gesellschaft aufgrund von Zahlungsunfähigkeit resp. Konkurs des Mieters nicht durchgesetzt werden.

Es besteht auch das Risiko, dass sich die bestehende Leerstandsquote erhöht und dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Im Portfolio der Gesellschaft befinden sich einzelne Liegenschaften, die über umfangreichere Geschäftsflächen verfügen. Ein Leerstand bei einer solchen Geschäftsfläche wirkt sich somit überdurchschnittlich auf die Leerstandsquote der einzelnen Liegenschaft aus.

Schliesslich ist die Gesellschaft auch von der Entwicklung des Mietrechts und der entsprechenden Rechtsprechung abhängig.

All die damit verbundenen Risiken können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

ANFECHTUNG ANFANGSMIETEN, MIETZINSERHÖHUNG, MIETZINSENKUNG

Verschiedene Kantone schreiben Vermietern vor, die vom vorherigen Mieter bezahlte Miete von Wohnliegenschaften dem neuen Mieter mitzuteilen. Weil neue Mieter das Recht haben, missbräuchliche Anfangsmieten anzufechten, kann es für die Gesellschaft schwierig sein, die Miete für Wohnliegenschaften auf die jeweilige Marktmiete zu erhöhen, falls sich die Miete beim Mieterwechsel unterhalb dieses Niveaus befindet. Die Gesellschaft kann nicht ausschliessen, dass sie in Verfahren betreffend vorgeworfener Missbräuchlichkeit von Anfangsmieten involviert wird und dass einige erfolgreich angefochtene Anfangsmieten als Folge reduziert werden müssen. Gemäss einem Entscheid des Schweizerischen Bundesgerichts kann ein neuer Mieter die Anfangsmiete gestützt auf eine niedrige Leerstandsquote im lokalen Immobilienmarkt anfechten, ohne die persönlichen Umstände darzulegen. Dieser Entscheid des Bundesgerichts kann zu einem Anstieg der Mietzinsanfechtungen führen, was Managementkapazitäten binden kann, welche nicht anderweitig eingesetzt werden können. Erfolgreiche Mietzinsanfechtungen können verhindern, dass die von der Gesellschaft angestrebte Ausschöpfung des Mietzinspotenzials erreicht wird. Daneben kann es der Gesellschaft aufgrund gesetzlicher sowie weiterer Umstände nicht gelingen, Mietzinserhöhungen durchzusetzen. Dazu gehören allfällige Widerstände von Mieterverbänden gegen angestrebte Mietzinserhöhungen. Es besteht das Risiko, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Ausmass dem Zinsniveau angepasst werden können, was insbesondere auch bei einer Erhöhung des vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen der Fall sein kann. Weiter können sich die Mietzinseinnahmen der Gesellschaft auch infolge eines weiteren Sinkens des hypothekarischen Referenzzinssatzes verringern. Generell kann die Gesellschaft nicht ausschliessen, dass sie in Verfahren betreffend die Höhe ihrer Mietzinse unterliegen wird. Der Ausgang solcher Verfahren hängt von zahlreichen Faktoren ab, welche die Gesellschaft nicht oder nur bedingt beeinflussen kann. Diese Umstände können negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

ERHÖHUNG REPARATUR- UND SANIERUNGSKOSTEN

Das zunehmende Alter von Immobilien führt typischerweise zu höheren Unterhalts-, Modernisierungs- und Sanierungskosten. Zahlreiche Faktoren, wie das Alter, die verwendeten Materialien und Baustoffe des jeweiligen Gebäudes oder unbekanntere Verletzungen von Bauvorschriften, können zu wesentlichen nicht budgetierten Unterhalts-, Modernisierungs- und Sanierungskosten führen. Es können Sanierungskosten für die Entfernung und Entsorgung von gefährlichen Materialien wie bspw. Asbest anfallen. Wenn die Gesellschaft die erforderlichen Unterhalts-, Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten nicht vornimmt, können die Liegenschaften für Mieter weniger attraktiv werden und die Liegenschaftserträge können dadurch zurückgehen. Entmietungen, welche mit der Sanierung zusammenstehen, können zu einem Rückgang der Liegenschaftserträge führen. Alle diese Aspekte können zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft führen.

ERHÖHTE OPERATIVE UND ADMINISTRATIVE KOSTEN

Der Betriebsaufwand der Gesellschaft kann aufgrund erhöhter operativer und administrativer Kosten sowie erhöhter Unterhalts- und Sanierungsaufwände (insb. im Zusammenhang mit der Alterung der Immobilien) ohne entsprechende Vergrösserung der Umsätze oder anderweitige Vergütungen durch die Mieter ansteigen. Der Betriebsaufwand kann unter anderem aufgrund einer höheren Inflation, höheren Verwaltungsausgaben, Rechtsausgaben, Immobiliensteuern und anderen gesetzlichen Abgaben, höheren Energiekosten und Kosten der Zulieferer, Veränderungen in den Wechselkursen, höheren Versicherungskosten sowie Erhöhungen in Bau-, Unterhalts-, Modernisierungs- und Sanierungskosten ansteigen. Ebenfalls können höhere Investitionsaufwände aufgrund von Defekten anfallen. Jede dieser Erhöhungen kann negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben, sofern diese nicht durch die Mieter getragen werden.

NICHT DURCH VERSICHERUNG GEDECKTE VERLUSTE

Ereignisse höherer Gewalt (z.B. Naturkatastrophen wie Erdbeben oder Stürme, Kriege oder Terrorattacken, atomare Vorfälle, Sabotage oder unvorhergesehene geologische Ereignisse, welche nicht durch die Gesellschaft beeinflusst werden können) können negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, auf den finanziellen Zustand und/oder die operativen Ergebnisse der Gesellschaft haben. Die Versicherungspolice der Gesellschaft sind Gegenstand von Ausnahmen und Haftungsbegrenzungen sowohl bezüglich Höhe als auch versicherter Ereignisse. Die Versicherungsdeckung der Gesellschaft kann sich deswegen als unzureichend erweisen. Überschwemmungen, Feuer, Stürme, atomare Vorfälle und ähnliche (Natur-)Katastrophen sowie Kriege oder Terrorakte und andere Vorfälle können zu Schäden führen, welche nicht oder nur teilweise durch Versicherungen gedeckt sind und die dementsprechend zu signifikanten Verlusten und Kosten in Zusammenhang mit der

Wiederherstellung und Reparatur der betroffenen Liegenschaften führen können, welche von der Gesellschaft getragen werden müssen. Zusätzlich können der Gesellschaft signifikante Kosten entstehen, wenn Mieter als Folge der vorerwähnten Ereignisse ihre Mietverträge auflösen oder Teile der vereinbarten Mietzahlungen zurückhalten. Zusätzlich kann der versicherte Wert der Objekte wesentlich tiefer als deren Fair Value sein. Ebenfalls ist die Versicherungsdeckung regelmässig tiefer als der Wiederbeschaffungswert einer Liegenschaft. Wenn die Gesellschaft einen Verlust erleidet oder eine Haftung tragen muss, gegen welche sie nicht oder nur unzureichend versichert ist, kann dies zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft führen.

Es besteht keine Sicherheit, dass die Gesellschaft in der Lage sein wird, Versicherungen zu akzeptablen Konditionen abzuschliessen resp. überhaupt Versicherungen abschliessen zu können, weil deren Kosten variieren und Versicherungen nicht erhältlich sein können. Zudem besteht keine Sicherheit, dass die Versicherungsdeckung im Schadensfall abgerufen werden kann oder dass diese ausreichend ist, um die Kosten einzelner oder sämtlicher obenstehenden Ereignisse zu decken. Selbst wenn die Versicherungsdeckung ausreichend ist, bestehen in der Versicherungsbranche Ausfallrisiken, vor allem in Zusammenhang mit Naturkatastrophen oder wenn die Versicherung ein erhöhtes Risikoprofil gegenüber einem Risiko hat, was zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft führen kann.

PORTFOLIOSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Gesellschaft konzentriert sich gemäss ihrem Anlagereglement schwerpunktmässig auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz. Auch wenn die Gesellschaft innerhalb der Deutschschweiz eine breite Diversifikation anstrebt, hängt die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich von der Entwicklung im Segment der Wohnimmobilien in der Deutschschweiz ab.

Die Gesellschaft hat ihr Portfolio seit ihrer Gründung laufend ausgebaut. Trotz des breit diversifizierten Portfolios kann sich der Ausfall aller Mieterträge bei einem einzigen Anlageobjekt oder bei einigen wenigen Anlageobjekte, beispielsweise aufgrund einer Totalsanierung, negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

VERMIETUNGS- UND VERKAUFSERFOLG

Wichtige Faktoren für den zukünftigen Erfolg der Gesellschaft sind, ihre Liegenschaften rentabel an solvente Mieter zu vermieten und bei Käufen und Verkäufen von Liegenschaften vorteilhafte Preise auszuhandeln. Es gibt keine Garantie, dass es der Gesellschaft in Zukunft gelingen wird, die optimalen Mieter zu finden und Liegenschaften zu identifizieren und zu vorteilhaften Preisen zu erwerben bzw. bei Verkäufen Erwerber zu finden, die bereit sind, für die Gesellschaft vorteilhafte Preise zu bezahlen. Sollte dies nicht der Fall sein, kann dies die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

ABSCHLUSS VON IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN

Da die Strategie der Gesellschaft auf Investitionen mit Schwerpunkt Wohnliegenschaft in der Deutschschweiz besteht, hängt der Erfolg der Gesellschaft teilweise von ihrer Fähigkeit ab, Investitionen in ihre Liegenschaften in diesen Region zu tätigen. Die Strategie der Gesellschaft besteht ebenfalls darin, bei entsprechenden Geschäftschancen, zusätzliche Liegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial zu akquirieren und deren Potenzial auszuschöpfen. Die Umsetzung der Strategie hängt mit einer Vielzahl von Faktoren zusammen wie der Verfügbarkeit von geeigneten Immobilien, akzeptablen Finanzierungsbedingungen, attraktiven Erwerbspreisen, der Nachfrage nach Mietfläche, dem aktuellen Marktumfeld, dem aktuellen Wettbewerbsumfeld, aber ebenfalls von öffentlich rechtlichen Vorschriften, insbesondere der Erteilung der notwendigen Baubewilligungen. Ein Mangel an Investitions- und Entwicklungsobjekten zu angemessenen Bedingungen kann negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

AKQUIRIERTE LIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft beabsichtigt in der Zukunft selektiv weitere Liegenschaften zu erwerben. Die Gesellschaft schätzt die erwarteten Mieteinnahmen und Verkaufspreise der erworbenen Liegenschaften zu einem grossen Ausmass basierend auf ihrem jeweiligen Standort sowie ihrer aktuellen und beabsichtigten Nutzung. Der Erwerb von Liegenschaften erfordert unter anderem eine Analyse einer Vielzahl von Faktoren, inklusive der Vornahme subjektiver Einschätzungen und Annahmen. Es ist möglich, dass die Gesellschaft eine Fehleinschätzung bzgl. der aktuellen oder künftigen Attraktivität der Liegenschaft, des Standortes sowie der Nachfrage vornimmt, das Potenzial einer Liegenschaft zum Erwerbszeitpunkt überschätzt oder dass die Entscheidung auf unzutreffenden Informationen/ Annahmen getroffen wird. Dadurch können die Mietersuche sowie der Abschluss von vorteilhaften Mietverträgen erschwert werden. Des Weiteren kann die Gesellschaft die Wahrscheinlichkeit, dass neuerworbene Liegenschaften substantielle Renovationen oder Sanierungen bedürfen, unterschätzen. Solche Fehleinschätzungen werden ggf. erst zu einem späteren Zeitpunkt ersichtlich, was zu Verlusten auf der Fair-Value Bewertung in der Jahresrechnung der Gesellschaft führen kann.

Wenn die Gesellschaft die Miete reduzieren muss, um die Liegenschaft vermieten zu können, oder wenn die Liegenschaft für eine längere Periode teilweise oder vollständig leer steht, kann sich der Wert der Liegenschaft wesentlich reduzieren und der Erfolg der Gesellschaft kann negativ beeinträchtigt werden. Wenn sich die Mieteinnahmen nicht wie vorgesehen entwickeln, z.B. aufgrund unvorhergesehener Veränderungen in der Mieterstruktur, Überangebot oder eines Mangels an Nachfrage für Liegenschaften in einer spezifischen Region oder einer spezifischen Nutzungsart, kann dies negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

Beim Erwerb von Liegenschaften prüft die Gesellschaft die Liegenschaft auf Mängel, Belastungen und Risiken. Es kann jedoch

nicht ausgeschlossen werden, dass bei dieser Prüfung wesentliche Mängel, Belastungen oder Risiken nicht zu Tage treten. Ausserdem können nebst den im Grundbuch eingetragenen Belastungen weitere Belastungen bestehen, welche den Wert oder die Vermietbarkeit einer Immobilie negativ beeinträchtigen können. Häufig ist es nicht möglich, die Kosten für die Beseitigung der Mängel, Belastungen oder Risiken bei deren Entdeckung auf den Verkäufer zu überwälzen resp. dass Rückgriff auf den Verkäufer der Liegenschaft für die Nicht-Offenlegung dieses Risikos genommen werden kann. Auch kann es sein, dass der Verkäufer nicht über ausreichend Mittel verfügt, um für den Schaden aufzukommen bzw. die entsprechend geleistete Garantie nicht ausreicht. Trotz sorgfältiger Vorbereitung kann es bei einer Immobilien-Transaktion zu Verzögerungen und Rechtsstreitigkeiten kommen, die mit Kosten verbunden sind. Dies kann dazu führen, dass die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflusst wird und dadurch negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft resultieren.

Alle diese Umstände können zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft führen.

BÖRSENOTIERUNG DER GESELLSCHAFT

Für die Gesellschaft ist die Kotierung an einer Schweizer Börse mit Vorteilen verbunden. Zum einen fällt der Kauf von Aktien der Gesellschaft wegen der Börsenkotierung nicht unter die Lex Koller (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG) und zum anderen braucht sich die Gesellschaft aufgrund der Börsenkotierung nicht der kostenintensiven Aufsicht der FINMA zu unterstellen (Art. 2 Abs. 3

des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen). Sollte eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange oder einer anderen Schweizer Börse zukünftig nicht mehr möglich sein, kann sich dies negativ auf die Handelbarkeit der Aktien der Gesellschaft und auf die Kostenstruktur und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

AUSFALLRISIKEN

Flüssige Mittel der Gesellschaft bei Dritten sowie weitere Finanzinstrumente führen zu einem Ausfallrisiko der fälligen Beiträge der Gegenparteien wie Banken, Versicherungen, Mieter, Bauunternehmer etc. gegenüber der Gesellschaft. In der jüngeren Vergangenheit haben sich Bedenken über Ausfallrisiken (einschliesslich des Ausfalls von ganzen Staaten) intensiviert, insbesondere in Zusammenhang mit der Krise in der Eurozone. Die hohe Staatsverschuldung und/oder Fiskaldefizite einiger europäischer Länder und der Vereinigten Staaten haben zu Bedenken über die Solidität der Finanzinstitute, Versicherungen und anderen Unternehmen geführt, welche entweder (i) ihren Sitz in diesen Ländern haben, (ii) direkte oder indirekte Ausstände gegenüber diesen Ländern haben und/ oder (iii) deren Banken, Gegenparteien, Depotbanken, Kunden, Dienstleister, Finanzierungsquellen und/oder Zulieferer direkte/indirekte Ausstände in diesen Ländern haben. Der Ausfall einer Gegenpartei, resp. das Nichterfüllen von Verpflichtungen, können negative Auswirkungen auf den finanziellen Zustand oder das operative Geschäft der Gesellschaft haben. Es kann nicht gewährleistet werden, dass ein Ausfallrisiko nicht negative Auswirkungen auf den finanziellen Zustand der Gesellschaft hat.

HANDELS- UND TRANSAKTIONS- BEZOGENE RISIKEN

©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

VOLATILITÄT DES AKTIENKURSES UND ILLIQUIDITÄT DER AKTIEN

Der Markt für die Aktien und deren Preis kann volatil sein und/oder der Aktienhandel kann vollständig illiquide sein. Der Markt und der Aktienkurs können auch von internen und externen Ereignissen negativ beeinflusst werden, welche die Gesellschaft, ihre Konkurrenten oder die Finanzmärkte generell betreffen. Faktoren, die eine hohe Volatilität des Börsenkurses verursachen können, sind unter anderem:

- die Liquidität des Marktes für die Aktien;
- Unterschiede zwischen den Finanz- und Betriebsergebnissen der Gesellschaft und den Erwartungen der Investoren und Analysten diesbezüglich;
- strategische Entscheide der Gesellschaft oder ihrer Konkurrenten;
- aktuelle oder erwartete Verkäufe von Aktien;
- das Inkrafttreten oder die Ankündigung neuer regulatorischer Rahmenbedingungen oder eine Änderung in der Auslegung bestehender Regulierungen, welche die Gesellschaft oder den Schweizer Immobilienmarkt bzw. den Markt für Immobilienaktien generell betreffen (wie etwa im Falle der Verschärfung der Lex Koller);
- Prozessverfahren, in welche die Gesellschaft involviert ist oder die den Schweizer Immobilienmarkt im Allgemeinen betreffen;
- die allgemeine Wirtschaftslage, das Börsenumfeld und die Lage der relevanten Immobilienmärkte, in welche die Gesellschaft investiert ist.

Es kann insbesondere nicht gewährleistet werden, dass die Aktien der Gesellschaft an der SIX Swiss Exchange zum oder über dem Bezugspreis gehandelt werden. Der Handel und Börsenkurs der Aktien kann von Analystenberichten, die über die Gesellschaft oder ihre Geschäftstätigkeit erstellt werden, beeinflusst sein. Sollten Analysten die Aktien nicht mehr abdecken oder sollten die Aktien in solchen Berichten herabgestuft/zum Verkauf empfohlen werden oder die Resultate der Gesellschaft nicht den Erwartungen der Investoren und Analysten entsprechen, kann der Kurs der Aktien sinken.

AKTIENVERKÄUFE BISHERIGER UND NEUER AKTIONÄRE (BEI KAPITALERHÖHUNGEN)

Die bisherigen Aktionäre der Gesellschaft sind im Anschluss an Kapitalerhöhungen nicht verpflichtet, ihre Aktien während einer bestimmten Dauer zu halten. Es lässt sich zudem nicht voraussagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe auf den Börsenkurs der Aktien haben. Sollten Aktionäre ihre Aktien ganz oder teilweise verkaufen, könnte der Börsenkurs der Aktien beeinträchtigt werden. Durch solche Verkäufe könnte es für die Gesellschaft auch schwieriger werden, künftig neue Aktien zu dem von ihr als notwendig erachteten Zeitpunkt und/oder zu einem angemessenen Preis auszugeben.

WECHSELKURSSCHWANKUNGEN

Die Aktien werden in Schweizer Franken gehandelt. Das Geschäft der Gesellschaft wird zum heutigen Zeitpunkt ausschliesslich in Schweizer Franken abgewickelt. Zukünftige Zahlungen im Zusammenhang mit den Aktien wie etwa Dividenden oder allfällige Nennwertrückzahlungen werden ebenfalls in Schweizer Franken geleistet. Ausländische Aktionäre sind daher einem Währungsrisiko ausgesetzt. Sinkt der Schweizer Franken gegenüber der ausländischen Währung des betreffenden Aktionärs, führt dies bei der Umrechnung in die entsprechende Fremdwährung zu einem Währungsverlust. Investoren ausserhalb der Schweiz tragen somit das Risiko von Wechselkursschwankungen.

UNGEWISSHEIT AUSSCHÜTTUNGEN AN AKTIONÄRE

Es ist ungewiss, ob die Gesellschaft in Zukunft Dividenden oder andere Ausschüttungen an die Aktionäre vornehmen wird. Die Vornahme von Dividendenzahlungen oder anderen Ausschüttungen hängt unter anderem davon ab, ob die Gesellschaft über genügend frei verfügbare Mittel verfügt. Selbst wenn solche frei verfügbaren Mittel bestehen, kann die Gesellschaft bzw. die Generalversammlung der Gesellschaft aus verschiedenen Gründen entscheiden, keine Ausschüttungen vorzunehmen.





ALLSCHWIL | BL
Marsstrasse 17/19



AMRISWIL | TG
Kreuzlingerstrasse 21a/b/c/d



ARBON | TG
Löffelratte 13/15



BASEL | BS
Claragraben 82/84



BASEL | BS
Güterstr. 280/282, Laufenstr. 43, Delsbergerallee 48/50



BASEL | BS
Güterstrasse 199/201/203/205



BASEL | BS
Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71



BERIKON | AG
Musperfeldstrasse 3



BERN | BE
Parkstrasse 11



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BERN | BE
Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58

BERN | BE
Sulgenrain 23/25



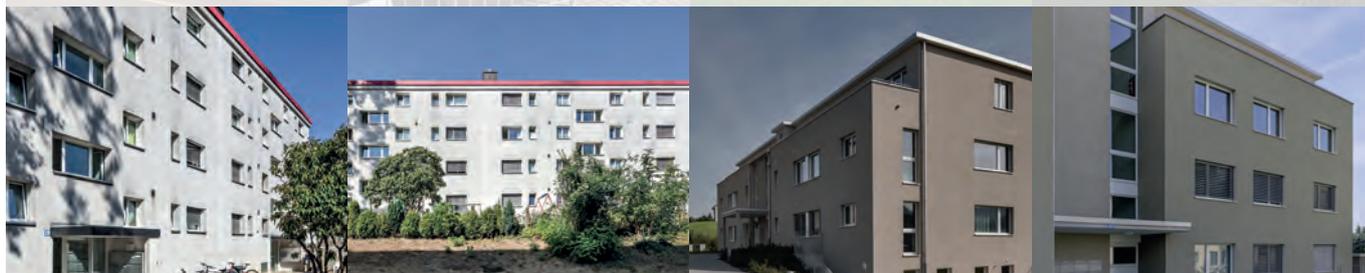
BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55

BRUNSCHHOFEN-WIL | SG
Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b



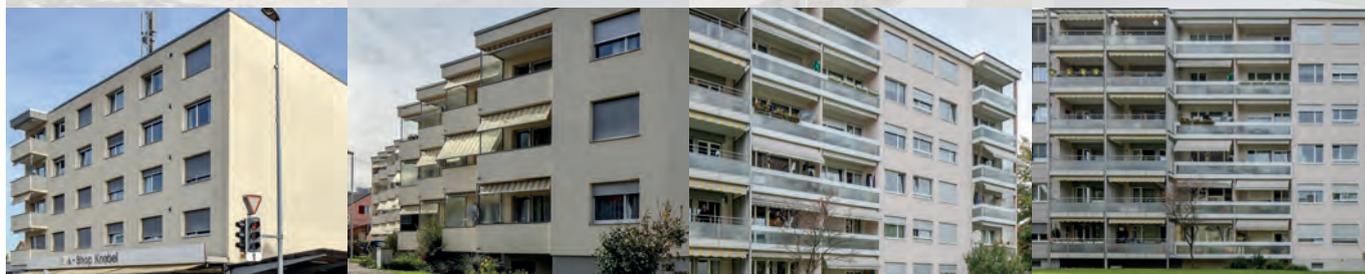
DAGMERSSELLEN | LU
Hubermatte 9/11

DIETIKON | ZH
Bollenhofstrasse 3/5/7



DIETIKON | ZH
Zürcherstrasse 239/241

FLAWIL | SG
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG
Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11

GLATTBRUGG | ZH
Talackerstrasse 53b





GOLDACH | SG
Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6



GOLDAU | SZ
Parkstrasse 26/28



GUTENSWIL | ZH
Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19



HINWIL | ZH
Zürichstrasse 60a/b



ITTIGEN | BE
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KILCHBERG | ZH
Schoorenstrasse 37



KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139



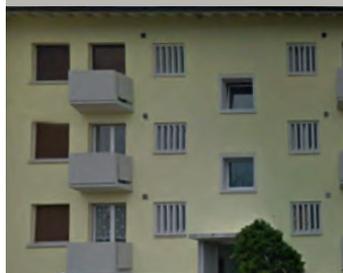
KOBLENZ | AG
Landstrasse 44/46



KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24



LUZERN | LU
Hirschengraben 41



MELS | SG
Glashüttenweg 28/32



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21



NETSTAL | GL
Kublihoschet 39



NIEDERHASLI | ZH
Rooswiesenstrasse 11/13



NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17



PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110





SEVELEN | SG
Veltur 14 a/b/d



ST. GALLEN | SG
Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31



TAGELSWANGEN | ZH
Grundacherstrasse 10/12/14/16

THERWIL | BL
Alemannenstrasse 7/9/11



THUN | BE
Neumattstrasse 21/23

VILLMERGEN | AG
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WALD | ZH
Schüsselwiese 7/9/11/13

WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56

UNSERE ANLAGEOBJEKTE

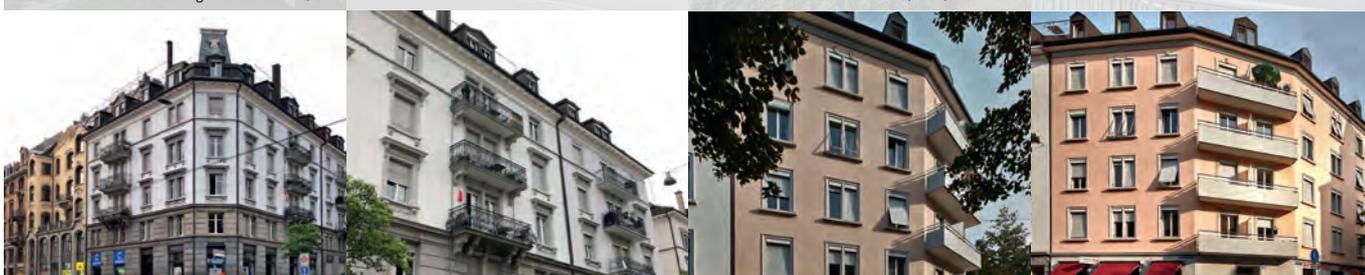


WINTERTHUR | ZH
Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a



WINTERTHUR | ZH
Wülfingerstrasse 288/290

WINTERTHUR | ZH
Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a



ZÜRICH | ZH
Badenerstrasse 79

ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40



ZÜRICH | ZH
Ottostrasse 17

ZÜRICH | ZH
Sihlfeldstrasse 141



ZÜRICH | ZH
Tramstrasse 24

ZÜRICH | ZH
Zentralstrasse 72



FINANZKENNZAHLEN		31.12.2018	31.12.2017	in%
Netto-Ist-Mietertrag ³⁰	CHF	25 800 806	22 263 618	15.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ³¹	CHF	15 912 214	5 577 475	185.3
Betriebliches Ergebnis	CHF	33 042 696	20 432 525	61.7
Gewinn vor Steuern	CHF	28 870 153	16 247 644	77.7
Reingewinn	CHF	22 981 857	12 796 467	79.6
ROE³² (gewichtet)	%	8.4	6.2	
		31.12.2018	31.12.2017	
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	755 950 282	599 289 645	26.1
Eigenkapital	CHF	369 266 766	273 423 372	35.1
Eigenkapitalquote	%	48.8	45.6	
Fremdkapital	CHF	386 683 516	325 866 273	18.7
Fremdkapitalquote	%	51.2	54.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	355 557 275	296 054 275	20.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	47.0	49.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.2	1.3	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.0	6.4	
Net Gearing ³³	%	95.8	107.6	
		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebliches Ergebnis	CHF	17 130 482	14 855 050	15.3
Gewinn vor Steuern	CHF	12 957 940	10 670 170	21.4
Reingewinn	CHF	10 329 828	8 351 493	23.7
ROE³² (gewichtet)	%	3.8	4.1	
PORTFOLIOKENNZAHLEN		31.12.2018	31.12.2017	
Renditeliegenschaften (Marktwert)³⁴	CHF	704 650 000	574 920 000	22.6
Anzahl Liegenschaften	Objekte	56	49	14.3
Wohneinheiten	Einheiten	1 526	1 382	10.4
Netto-Soll-Mietertrag ³⁴	CHF	30 018 990	26 355 911	13.9
Bruttorendite³⁴	%	4.3	4.6	
Nettorendite³⁴	%	3.4	3.7	
		31.12.2018	31.12.2017	
Leerstandsquote	%	5.3	5.4	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.9	3.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.6	0.9	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)</i>	%	0.8	1.2	
ENTWICKLUNGEN		31.12.2018	31.12.2017	
Bilanzwert³⁵	CHF	43 967 373	18 056 888	143.5
Anzahl Entwicklungsprojekte	Objekte	3	2	50.0
Wohneinheiten	Einheiten	96	69	39.1
Total Immobilienportfolio	CHF	748 617 373	592 976 888	26.2
Anzahl Liegenschaften	%	59	51	15.7
Ø Bilanzwert	%	12 688 430	11 626 998	9.1
Wohneinheiten	Einheiten	1 622	1 451	11.8
AKTIENKENNZAHLEN		31.12.2018	31.12.2017	
Aktienkurs	CHF	14.50	14.75	(1.7)
Total Namenaktien	Anzahl	24 781 361	18 923 521	31.0
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Börsenkapitalisierung	CHF	359 329 735	279 121 935	28.7
Ausschüttung pro Aktie ³⁶	CHF	0.50	0.40	25.0
Net Asset Value (vor latenten Steuern) ³⁷	CHF	15.74	15.24	3.3
Net Asset Value (nach latenten Steuern)³⁷	CHF	14.90	14.45	3.1
		01.01.- 31.12.2018	01.01.- 31.12.2017	
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ³⁸	CHF	1.19	0.86	38.4
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ³⁸ , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.53	0.56	(5.4)

³⁰ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

³¹ Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

³² Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

³³ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

³⁴ Gemäss Bewertung per 31. Dezember 2018 (Diskontrate 3.14% (real)) von JLL AG

³⁵ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2014
	19 369 464	17 062 057	16 184 800
	8 606 225	5 140 664	886 468
	21 758 212	16 485 681	11 826 803
	17 842 503	12 657 859	8 838 235
	14 211 792	10 182 852	7 107 671
	7.6	6.6	4.9
	495 092 351	406 173 732	353 726 806
	200 503 955	191 969 220	149 530 504
	40.5	47.3	42.3
	294 588 396	214 204 512	204 196 302
	59.5	52.7	57.7
	276 446 275	198 740 775	192 619 900
	55.8	48.9	54.5
	1.5	1.9	1.7
	6.6	7.1	6.9
	137.2	102.5	127.6
	13 151 987	11 345 018	10 940 335
	9 236 278	7 517 196	7 951 767
	7 350 964	6 086 575	6 401 822
	3.9	4.0	4.4
	449 920 000	375 480 000	336 500 000
	42	35	33
	1 165	1 039	962
	21 682 418	19 329 881	18 010 260
	4.8	5.2	5.4
	3.9	4.1	4.4
	6.3	6.3	6.1
	2.3	2.1	1.3
	2.6	2.9	3.5
	1.4	1.3	1.3
	40 821 174	26 073 742	12 948 681
	3	3	1
	108	108	63
	490 741 174	401 553 742	349 448 681
	45	38	34
	10 905 359	10 567 204	10 277 902
	1 273	1 147	1 025
	14.90	13.55	12.95
	14 192 641	14 192 641	11 354 113
	6.00	6.00	6.00
	211 470 351	192 310 286	147 035 763
	0.40	0.40	0.40
	14.94	14.08	13.64
	14.13	13.53	13.17
	1.00	0.85	0.63
	0.52	0.51	0.56

³⁶ Für das Geschäftsjahr 2018: Ausschüttung aus KER (CHF 0.50 pro Aktie): Antrag an die Generalversammlung vom 11. April 2019

³⁷ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

³⁸ Gewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

GESELLSCHAFT / FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a, CH-6300 Zug / Schweiz

Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats
info@fundamentarealestate.ch

ASSET MANAGER / FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Poststrasse 4a, CH-6300 Zug / Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22

Stefano Sanna, Director Investor Relations
stefano.sanna@fundamentagroup.com

Daniel Kuster, Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com

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

BÖRSENHANDEL

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG werden am
Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt

Valorensymbol: FREN
Valorennummer: 4 582 551
ISIN-Nummer: CH0045825517

AGENDA

Medieninformationen

Ordentliche Generalversammlung | 11. April 2019
Publikation Halbjahresbericht 2019 | 13. September 2019

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
11. April 2019

IMPRESSUM

Herausgeber
Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug | Schweiz
www.fundamentarealestate.ch

Text & Redaktion
Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Gestaltung & Druckvorstufe
Creativium | DE-82031 München-Grünwald
www.creativium.de

Druck
Multicolor Print AG, CH-6341 Baar | Zug | Schweiz
www.multicolorprint.ch

Gedruckt auf PlanoJet, FSC Mix aus
vorbildlich bewirtschafteten Wäldern und
anderen kontrollierten Herkünften

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



IMPRESSUM

18



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

www.fundamentarealestate.ch