



HALBJAHRESBERICHT 2019

UNSER HALBJAHRESBERICHT 2019 IN KÜRZE

FORTFÜHRUNG DES PORTFOLIOAUSBAUS

Das Immobilienportfolio konnte im Berichtshalbjahr mit dem Zukauf von drei Bestandsliegenschaften sowie einem Entwicklungsprojekt weiter diversifiziert und gezielt ergänzt werden. Durch die Entwicklung einzelner Liegenschaften im Bestand wurde ein zusätzlicher strategischer Akzent gesetzt. Weitere Repositionierungen von Bestandsliegenschaften im Rahmen der erarbeiteten Objektstrategie sind in Vorbereitung. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Entwicklungsprojekte) umfasste insgesamt 63 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 819.02 Mio.

ERNEUTE MARKANTE GEWINNSTEIGERUNG

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich in der Berichtsperiode aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus von CHF 12.46 Mio. (Vorjahresperiode) um 14.6% auf CHF 14.28 Mio. Die Bewertung des Immobilienportfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang La Salle AG (JLL) führte zu einem Bewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 4.34 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.90 Mio.). In Kombination mit der deutlichen Steigerung des operativen Ergebnisses und einem Einmaleffekt aus der Steuerreform (Reduktion der latenten Steuerverbindlichkeiten) führte diese Aufwertung zu einem um 54.2% erhöhten Reingewinn von CHF 10.09 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.54 Mio.). Der Return on Equity (ROE) lag

Kennzahlen im Überblick		01.01. - 30.06.2019	01.01. - 30.06.2018	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	14 283 358	12 461 711	14.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	4 343 715	1 901 845	128.4
Betriebliches Ergebnis	CHF	13 723 725	10 210 551	34.4
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	11 669 753	8 249 025	41.5
Reingewinn	CHF	10 094 306	6 544 707	54.2
ROE	%	4.5	4.3	
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	6 607 172	5 031 207	31.3
		30.06.2019	31.12.2018	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	827 707 756	755 950 282	9.5
Eigenkapital	CHF	370 676 964	369 266 766	0.4
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF	759 970 000	704 650 000	7.9

bei 4.5% (Vorjahresperiode 4.3%). Der operative Reingewinn konnte ebenfalls deutlich um 31.3% auf CHF 6.61 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.03 Mio.) gesteigert werden. Die aktive Portfoliobewirtschaftung durch direkte Einflussnahme auf die Ertragslage, Kosteneffizienzen und Risikomanagement sowie selektive Zukäufe von Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften haben zu diesem Resultat beigetragen.

ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Kurz nach Zustimmung der Generalversammlung vom 11. April 2019 zahlte die Gesellschaft eine um 25% erhöhte Ausschüttung von CHF 0.50 an die Aktionäre aus, was einer Dividendenrendite von 3.4% (bezogen auf den Aktienkurs per Ende 2018) entsprach. Erneut erfolgte die Dividende zeitnah zur Generalversammlung als Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven.

AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung (Ausübung Mehrzuteilungsoption im Januar 2019) und des im Geschäftshalbjahr 2019 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 370.68 Mio. (Vorjahr CHF 369.27 Mio.), was einer soliden Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag von 44.8% (Vorjahr 48.8%) entsprach. Aufgrund des aktiven Finanzierungsmanagements konnte, trotz höherem Fremdkapitalbedarf, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.0% (Vorjahr 1.2%) gesenkt werden. Gleichzeitig blieb die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) auf dem hohen Niveau von 5.1 Jahren (Vorjahr 6.0 Jahre).

INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN GESCHÄFTSHALBJAHR 2019	
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 HALBJAHR 2019	20
FINANZBERICHT	29
Halbjahresrechnung	30
Erfolgsrechnung	30
Bilanz	31
Geldflussrechnung	32
Entwicklung des Eigenkapitals	33
ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG	34
Rechnungslegungsgrundsätze	35
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	39
IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30. JUNI 2019	54
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	62
Bericht der Jones Lang LaSalle AG	63
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	65
ASSET MANAGEMENT	67
UNSERE ANLAGEOBJEKTE	70
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN	76
IMPRESSUM	77



WISSENSWERTES KENNZAHLEN HALBJAHR 2019



© iStockphoto.com/RealEstate CREATIVUM

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	14 283 358	12 461 711	14.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	CHF	4 343 715	1 901 845	128.4
Betriebliches Ergebnis	CHF	13 723 725	10 210 551	34.4
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	11 669 753	8 249 025	41.5
Reingewinn	CHF	10 094 306	6 544 707	54.2
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.5	4.3	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	2.9	3.0	

		30.06.2019	31.12.2018	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	827 707 756	755 950 282	9.5
Eigenkapital	CHF	370 676 964	369 266 766	0.4
Eigenkapitalquote	%	44.8	48.8	
Fremdkapital	CHF	457 030 792	386 683 516	18.2
Fremdkapitalquote	%	55.2	51.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	423 435 275	355 557 275	19.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	51.2	47.0	
Loan to value (LTV) ³	%	51.7	47.5	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.0	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5.1	6.0	
Net Gearing ⁴	%	113.9	95.8	

FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	Änderung in %
Betriebliches Ergebnis	CHF	9 380 011	8 308 706	12.9
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	7 326 039	6 347 180	15.4
Reingewinn	CHF	6 607 172	5 031 207	31.3
ROE ⁵ (gewichtet)	%	3.6	3.7	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	2.4	2.7	

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

² Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien und Entwicklungen vor latenten Steuern

³ Verzinlichtes 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)		30.06.2019	31.12.2018	Änderung in %
Marktwert Renditeliegenschaften	CHF	759 970 000	704 650 000	7.9
Anschaffungswert ⁷	CHF	723 689 488	671 673 052	7.7
Anzahl Liegenschaften	Objekte	59	56	5.4
Ø Marktwert Renditeliegenschaften	CHF	12 880 847	12 583 036	2.4
Wohneinheiten	Einheiten	1 635	1 526	7.1
Wohnfläche	m ²	121 964	114 271	6.7
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	16 855	16 267	3.6
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	31 832 095	30 018 990	6.0
Bruttorendite ⁸	%	4.2	4.3	
Nettorendite ⁸	%	3.4	3.4	
		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	Änderung in %
Leerstandsquote	%	3.4	5.1	
ENTWICKLUNGEN		30.06.2019	31.12.2018	Änderung in %
Bilanzwert ⁹	CHF	59 053 738	43 967 373	34.3
Anzahl Entwicklungen	Objekte	4	3	33.3
Ø Bilanzwert	CHF	14 763 435	14 655 791	0.7
Wohneinheiten	Einheiten	147	96	53.1
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO		30.06.2019	31.12.2018	Änderung in %
Bilanzwert Portfolio	CHF	819 023 738	748 617 373	9.4
Anzahl	Objekte	63	59	6.8
Ø Bilanzwert Portfolio	CHF	13 000 377	12 688 430	2.5
Wohneinheiten	Einheiten	1 782	1 622	9.9

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

⁸ Renditeliegenschaften: gemäss Bewertung 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		30.06.2019	31.12.2018	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	14.15	14.50	(2.4)
Höchst	CHF	14.80	15.00	(1.3)
Tiefst	CHF	13.45	12.70	5.9
Gehandeltes Volumen	Stück	1 278 512	1 505 479	(15.1)
Börsenkapitalisierung	CHF	354 490 908	359 329 735	(1.3)
Ausschüttung ¹⁰	CHF	-	0.50	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	15.69	15.74	(0.3)
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	14.80	14.90	(0.7)

		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie ¹¹	CHF	0.40	0.35	14.3
Ergebnis pro Namenaktie ohne Neubewertungseffekt ¹¹	CHF	0.26	0.27	(3.7)

AKTIENSTATISTIK		30.06.2019	31.12.2018	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	24 781 361	1.1
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Valorensymbol		FREN	FREN	-
Valorennummer		4.582.551	4.582.551	-
ISIN		CH0045825517	CH0045825517	-
Gelisted an der SIX Swiss Exchange seit ¹²		06.12.18	06.12.18	-

AKTIENKURSENTWICKLUNG



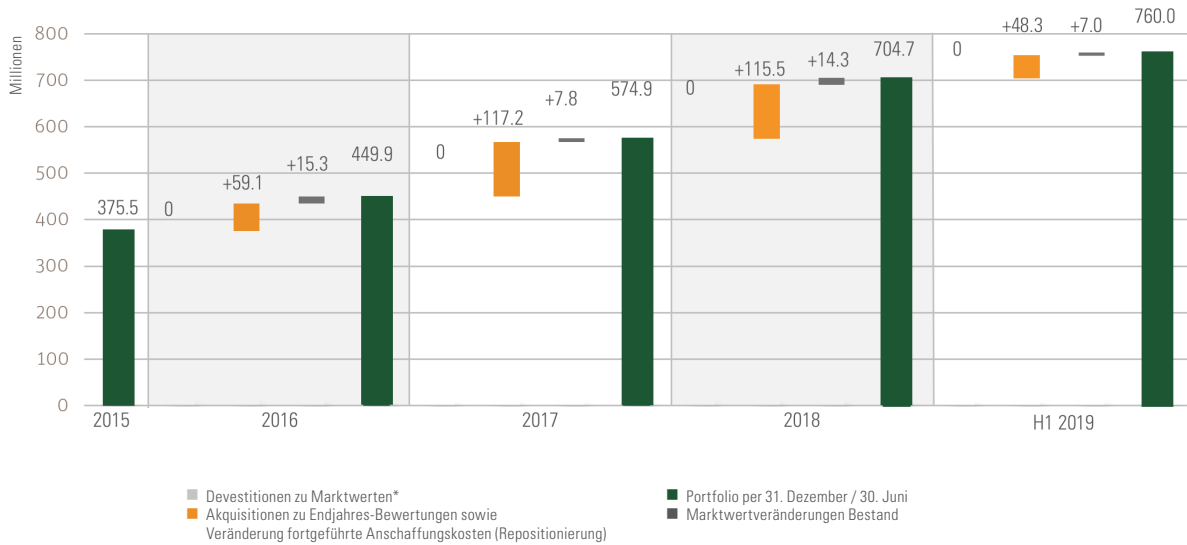
¹⁰ Ausschüttung aus Kapitaleinlagerereserven für das Geschäftsjahr 2018 (26. April 2019)

¹¹ Gewinn pro 0 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

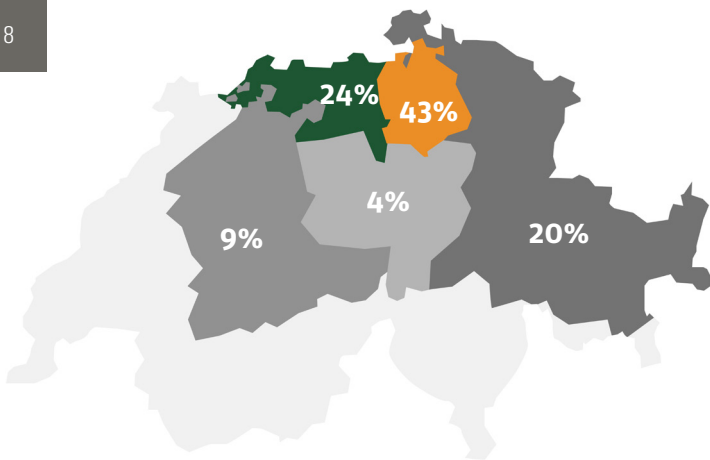
PORTFOLIOENTWICKLUNG 2015 - 30.06.2019



* im Zeitraum 1.1.2015-30.06.2019 fanden keine Verkäufe statt.

PORTFOLIO (BESTAND UND ENTWICKLUNGEN)

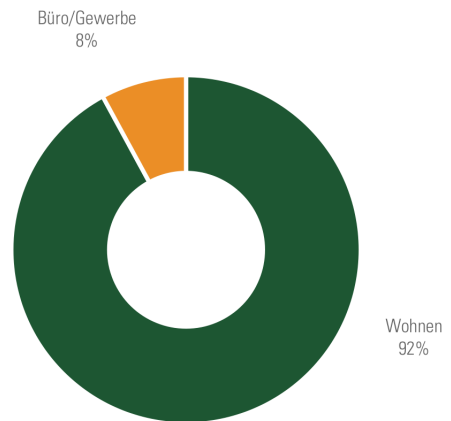
nach Regionen* – Basis Bilanzwert
30.06.2019 – CHF 819.02 Mio.



* Regionen gemäss BFS

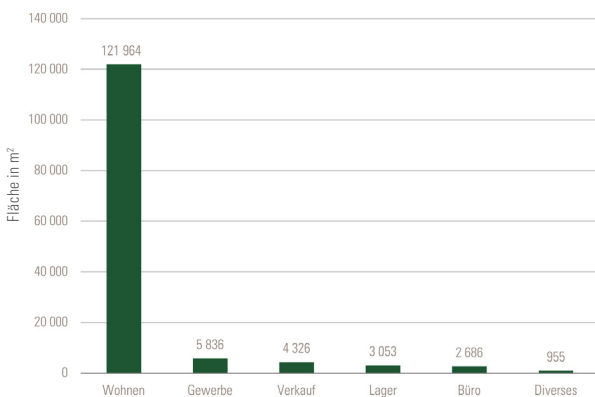
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

nach Nutzungsart – Netto-Ist-Mietertrag
30.06.2019 – CHF 14.28 Mio.



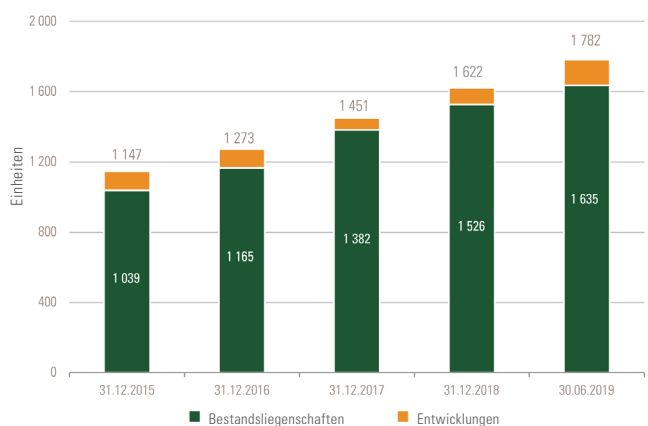
VERMIETBARE FLÄCHE

Bestandsliegenschaften per 30.06.2019

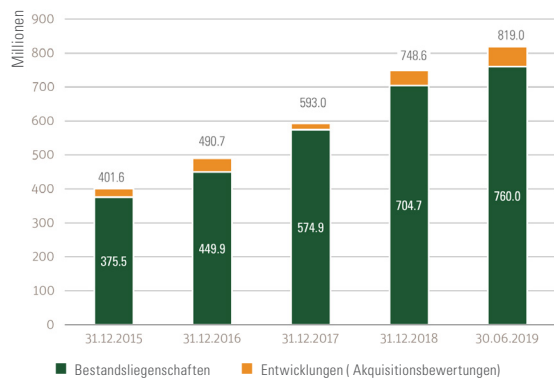


ANZAHL WOHNUNGEN

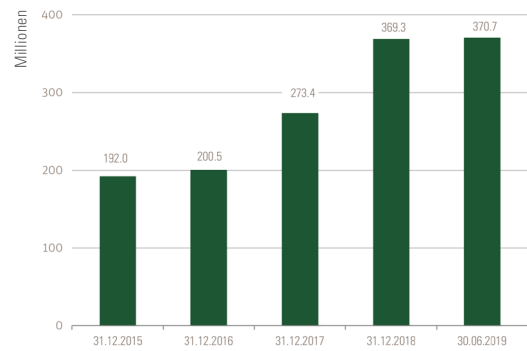
(Bestandsliegenschaften & Entwicklungen)



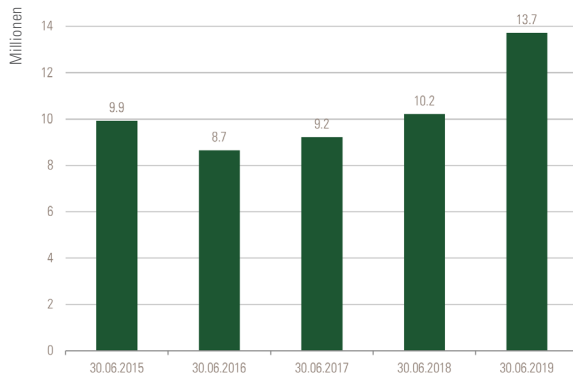
IMMOBILIENPORTFOLIO



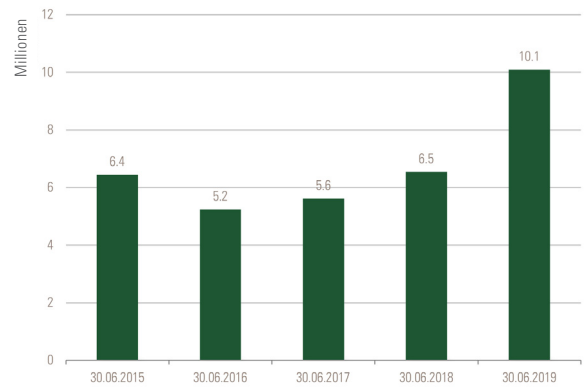
EIGENKAPITAL



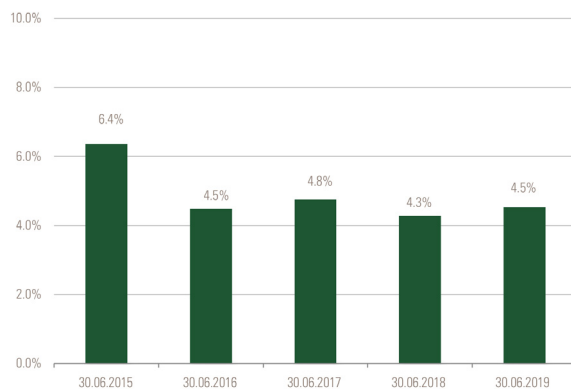
BETRIEBLICHES ERGEBNIS (vor Zinsen und Steuern)



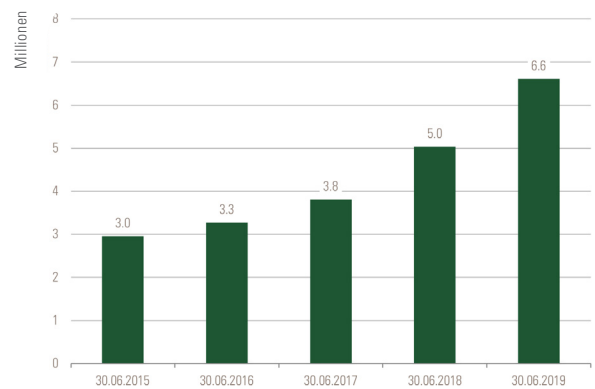
REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET



REINGEWINN (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



GESCHÄFTS- MODELL UND STRATEGIE

10

© dreamstime pictures | Bildbearbeitung CREATIVIUM

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

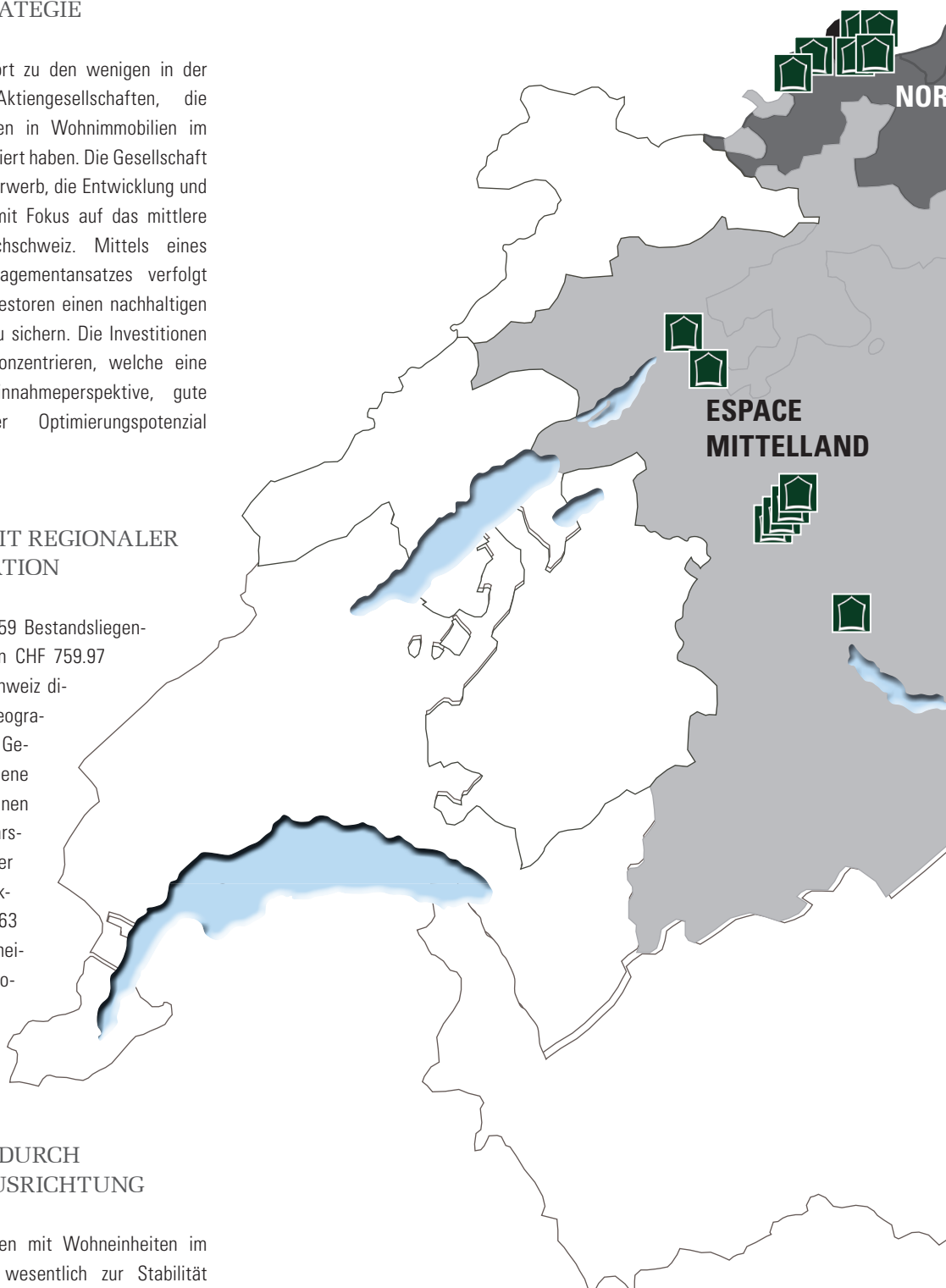
Die Fundamenta Real Estate gehört zu den wenigen in der Schweiz kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften, die sich überwiegend auf Investitionen in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert haben. Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten 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.

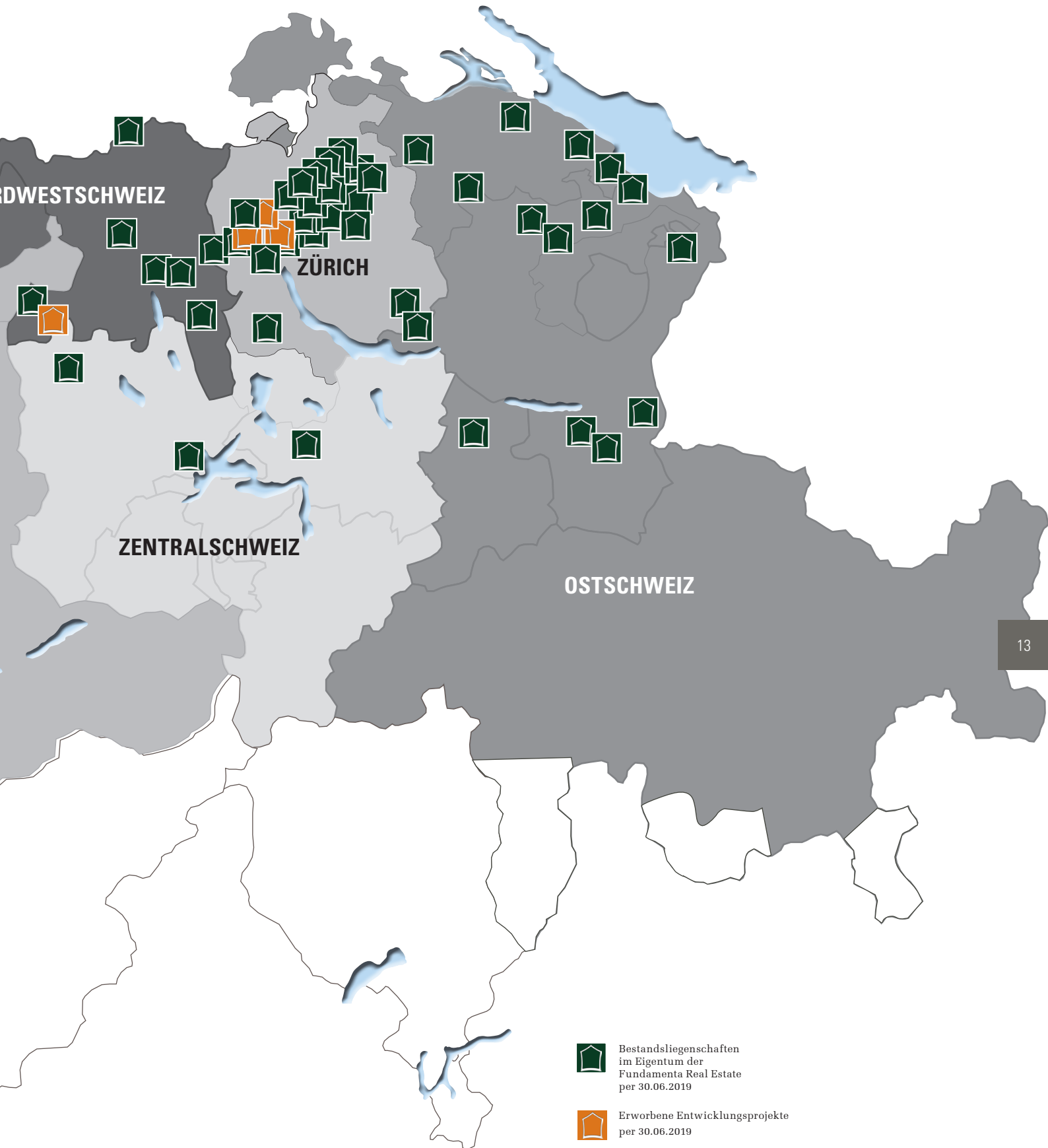
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION


Die per Bilanzstichtag gehaltenen 59 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 759.97 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 vier Entwicklungsprojekte) umfasst insgesamt 63 Liegenschaften mit 1 782 Wohneinheiten und einem Bilanzwert des Immobilienportfolios per Bilanzstichtag von CHF 819.02 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 Geschäftshalbjahr 2019 wurden 92.1% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 14.28 Mio. aus Wohnnutzung erzielt. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften konnte in der Berichtsperiode deutlich auf 3.4% (Vorjahresperiode 5.1%) gesenkt werden.





 Bestandsliegenschaften
im Eigentum der
Fundamenta Real Estate
per 30.06.2019

 Erworbene Entwicklungsprojekte
per 30.06.2019

Regionen gemäss BFS (nur Deutschschweiz)

AKTIVES FINANZIERUNGSMANAGEMENT

Die Gesellschaft strebt eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an. In der Berichtsperiode wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von CHF 48.43 Mio. derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und die Gesellschaft bei rund 67% des gesamten IRS-Volumens von Negativzinsen nicht mehr zusätzlich belastet wird.

Per Bilanzstichtag waren 57% 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 1.0% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung (Duration) von 5.1 Jahren. Der Zins-Spread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaftsportfolios und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag per Stichtag bei rund 2.4%.

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.

		ZIELWERT ≥	IST H1 2019	IST 2018
WOHNANTEIL	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	80%	92.1%	91.8%
ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE	ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF 0.50 p.a.	CHF 0.26	CHF 0.53
EIGENKAPITALQUOTE	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	44.8%	48.8%
AUSSCHÜTTUNG	pro Aktie	CHF 0.50	-	CHF 0.50 ¹³

WACHSTUMSTRATEGIE

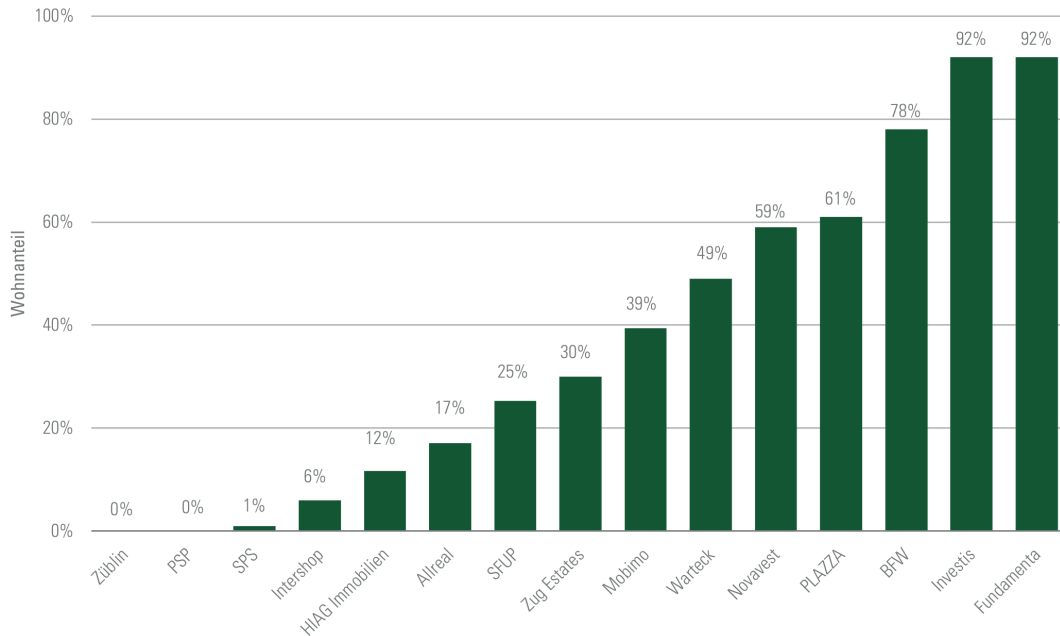
Die Gesellschaft beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio im Rahmen der definierten Strategie und unter Berücksichtigung der angestrebten Zielwerte weiter auszubauen. Neben Bestandsliegenschaften und bewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekten kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs-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

Mit rund 33 erfahrenen und qualifizierten Mitarbeitenden gewährleistet die Fundamenta Group (Schweiz) AG als beauftragter Asset Manager die aktive Bewirtschaftung und der Ausbau des Portfolios.

¹³ Für das Geschäftsjahr 2018 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 0.50 pro Aktie vorgenommen (Auszahlung per 26. April 2019).

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 2019
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung (Stichtag Publikation: 02.09.2019)

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 beherrschten 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.

The image shows a top-down view of an open spiral-bound notebook with a wooden desk surface. The notebook page is white with a light blue grid pattern. A silver ballpoint pen lies vertically on the right side of the page. Overlaid on the page is a collection of interlocking gears of various sizes and colors (dark grey, brown, light grey, and white). Some gears have curved arrows indicating their direction of rotation. A semi-transparent white rectangular box is centered on the page, containing the text 'ORGANE UND ORGANISATION' in a black, serif, all-caps font.

ORGANE UND ORGANISATION

VERWALTUNGSRAT

DR. ANDREAS SPAHNI

(1958)
Präsident des Verwaltungsrats
Delegierter des Verwaltungsrats
(seit 01.01.2014)

Dr. oec. publ.

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 01.10.2008
gewählt bis 08.04.2020

Ausbildung

1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistenzstätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen an der Universität Zürich

1987 Promotion zum Dr. oec. publ.

1990 Management Programm an der London Business School

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

Mandate

Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2006

Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2009

Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2014

Real Coin Management AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018

NIELS ROEFS

(1968)
Mitglied des Verwaltungsrats

Dipl. Architekt ETH HTL SIA

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 09.04.2014
gewählt bis 08.04.2020

Ausbildung

1988 Abschluss Hochbauzeichner

1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern

1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich

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

Mandate

Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2003

Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2014

HADRIAN ROSENBERG

(1973)
Mitglied des Verwaltungsrats

lic.iur. / Rechtsanwalt

Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)

Mitglied seit 09.04.2015
gewählt bis 08.04.2020

Ausbildung

2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich

2004 Anwaltspatent

2012 Fachanwalt SAV Bau- und

Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht

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

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.

Im Zusammenhang mit dem Börsenplatzwechsel an die SIX Swiss Exchange und aufgrund der wachsenden Grösse der Gesellschaft ist der Verwaltungsrat zur Überzeugung gelangt, dass der Verwaltungsrat personell erweitert werden muss. An der Generalversammlung vom 11. April 2019 wurde der Verwaltungsrat personell ergänzt. Neu wurden Frédéric de Boer und Herbert Stoop in den Verwaltungsrat gewählt, der damit von bisher drei auf neu fünf Mitglieder erweitert wurde. Die bishe-

rigen Mitglieder des Verwaltungsrats, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg, wurden für eine einjährige Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung wiedergewählt. Ebenfalls wurde Dr. Andreas Spahni als Präsident des Verwaltungsrats für eine einjährige Amtsdauer wiedergewählt. Der Vergütungsausschuss setzt sich aus Niels Roefs und Hadrian Rosenberg zusammen.

VERWALTUNGSRAT

FRÉDÉRIC DE BOER

(1961)

Mitglied des Verwaltungsrats

lic. oec. HSG
MBA (Business School INSEAD)

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 11.04.2019
gewählt bis 08.04.2020

Ausbildung

1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre (lic. oec.) an der Universität St. Gallen (HSG)
1992 Abschluss des Studiums Master in Business Administration (MBA) am INSEAD in Fontainebleau (F)

Berufliche Tätigkeit

Seit 2001 ZETRA International, Zürich, Gründungspartner
1989-2001 Helbling Holding, Zürich, Partner

Mandate

ZETRA International AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2001
Global M&A Partners Ltd, Dublin, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2001
COTTA Collection AG, Bendorf (FL), Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2011
designwerk AG, Bendorf (FL), Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2018
Global M&A AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2009
FdB Holding GmbH, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2016

HERBERT STOOP

(1957)

Mitglied des Verwaltungsrats

Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder / Betriebsökonom dipl. oek.

Wohnhaft in CH-8105 Regensdorf (ZH)

Mitglied seit 11.04.2019
gewählt bis 08.04.2020

Ausbildung

1984 Eidg. dipl. Immobilien-Treuhänder, Schweiz. Verband der Immobilien-Treuhänder (SVIT)
1988 Betriebsökonom dipl. oek., Oekreal Management-Zentrum, Winterthur

Berufliche Tätigkeit

Seit 2019 Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Regensdorf, Inhaber
2000-2018 Seitzmeir Immobilien AG, Zürich, Geschäftsführer
1998-2012 Gesellschafter / Geschäftsführer diverser Immobilien-gesellschaften
1994-1998 Hauseigentümer-verband Zürich, Abteilungsleiter Bewirtschaftung
1988-1994 Seitzmeir Verwaltungs AG, Zürich, Vizedirektor
1984-1988 Nora Immobilien AG, Zürich, Geschäftsführer / Vizedirektor

Mandate

Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Inhaber, seit 2018
Seitzmeir Immobilien AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018
Züri See Immobilien Gschwind & Stoop AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats, seit 2018
Seitzmeir Holding AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2012
Seitzmeir Management AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2012
immoSTEG AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2005
Burgring ZüriOberland AG, Wetzikon, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 2015
Schweizerische Maklerkammer, Präsident des Vorstands, seit 2012
Schweizerischer Verband der Immobilienwirtschaft, Mitglied des Exekutivrats, seit 2012

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.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung der Geschäfte wahr. 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 Portfoliogrösse 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.

ORGANISATION

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Adresse	Poststrasse 4a, CH-6300 Zug
Aktienkapital	CHF 150 314 166
Handelsregisternummer	CH-170.3.030.243-4

REVISIONSSTELLE, SCHÄTZUNGSEXPERTEN UND EXTERNE DIENSTLEISTER

REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Mandatsleiter
Adrian Keller (neuer Mandatsleiter ab
Geschäftsjahr 2019)
Partner
dipl. Wirtschaftsprüfer

Adresse
PricewaterhouseCoopers AG
Birchstrasse 160
CH-8050 Zürich

SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Mandatsleiter
Jan P. Eckert
CEO Schweiz
MRICS

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 VERWALTUNGS- RATES ZUM HALBJAHR 2019

- 21 THEMEN DES VERWALTUNGSRATS
- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 22 UNEINHEITLICHE ENTWICKLUNG DER MARKTFAKTOREN
- 23 ERFOLGREICHES RESULTAT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR 2019
- 25 WEITERER AUSBAU DES BESTANDSPORTFOLIOS UND PLANMÄSSIG VORANSCHREITENDE ENTWICKLUNGEN
- 25 FUNDAMENTA AKTIE BEHAUPTET SICH AN DER SIX SWISS EXCHANGE
- 26 VERBREITERTE UND STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 27 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNGEN
- 27 GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE ZAHLT SICH AUS
- 28 VERWALTUNGSRAT ERWARTET SOLIDE OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2019

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate AG konnte im Geschäftshalbjahr 2019 den Reingewinn und das operative Ergebnis gegenüber der Vorjahresperiode erneut deutlich steigern. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 6.61 Mio. 31.3% über der Vorjahresperiode (CHF 5.03 Mio.). Der Reingewinn von CHF 10.09 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.54 Mio.) wird durch den Erfolg aus der Neubewertung der Anlageimmobilien sowie durch die erhöhte Ertragskraft beflügelt und zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Schweiz. Die Gesellschaft konnte in der Berichtsperiode drei Bestandsliegenschaften in Lys (BE), in der Stadt Zürich (ZH) und in Rothrist (AG) sowie ein Entwicklungsprojekt in Zofingen (AG) erwerben. Zusätzlich investierten wir in die Totalsanierung unserer Wohnliegenschaften am Hirschengraben in Luzern (LU) und an der Ottostrasse in Zürich (ZH). Das Anlagevermögen inklusive Entwicklungsprojekte erhöhte sich per Mitte Jahr auf CHF 819.02 Mio.

Die Entwicklung im Markt für Anlageimmobilien war erneut geprägt durch selektive Preisanstiege, die gegenüber den Quartalszahlen des vergangenen Jahres zulegten. Es besteht nach wie vor ein Anlagedruck und damit eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, wodurch Bewertungen gerade in den städtischen Lagen bei weiter sinkenden Diskontierungssätzen in die Höhe getrieben werden und damit die Renditen weiter nachgeben. Die robuste und hohe Bautätigkeit bei sinkender Nachfrage nach Mietwohnungen führt konsequenterweise in Regionen mit Überangebot zu höheren Leerstandsquoten, die sich gesamtschweizerisch nach oben korrigieren. Gleichzeitig konnte die Fundamenta Real Estate AG durch ein aktives Portfoliomanagement die Leerstände weiter reduzieren. Das Fundamenta Real Estate Portfolio wurde im ersten Semester 2019 strategiekonform weiter ausgebaut und wir verzeichnen operativ, trotz einer deutlich höheren Eigenkapitalbasis, eine sehr stabile Entwicklung. Der Verwaltungsrat und der Asset Manager arbeiten intensiv an der Realisierung der laufenden Entwicklungsprojekte und der Repositionierung ausgewählter Bestandsliegenschaften. Wir erwarten bis Ende Jahr eine weitere, operative Stärkung des Immobilienportfolios.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate AG hatte ein erfolgreiches erstes Geschäftshalbjahr 2019 und konnte den Immobilienbestand in der Berichtsperiode mit dem Erwerb von drei Bestandsliegenschaften und einem Entwicklungsprojekt weiter ausbauen. Die Repositionierungen mit Total-Sanierung der Liegenschaften am Hirschengraben in Luzern und an der Ottostrasse in Zürich wurden im April 2019 gestartet und sollen planmässig im vierten Quartal 2019 abgeschlossen werden. Ausserdem erfolgte bereits im Februar 2019 der Baustart beim Entwicklungsprojekt in Schlieren, nachdem im Januar 2019 die Baubewilligung rechtskräftig wurde. Die weiteren Entwicklungsprojekte kommen planmässig voran.

- Der **Marktwert** der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2019 durch den Zukauf von drei Bestandsliegenschaften sowie der (teilweisen) Neubewertung des Bestandsportfolios auf CHF 759.97 Mio. (Vorjahr CHF 704.65 Mio.). Zusammen mit den vier Entwicklungsprojekten, zwei in der Stadt Zürich (ZH), in Schlieren (ZH) und Zofingen (AG) beläuft sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios per Ende Juni 2019 auf CHF 819.02 Mio. mit 63 Liegenschaften und insgesamt 1 782 Wohneinheiten.
- Der **Liegenschaftsertrag** aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) lag im Geschäftshalbjahr 2019 bei CHF 14.28 Mio. und verzeichnete aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 12.46 Mio.) eine Steigerung von 14.6%. Neben den drei Liegenschaftskäufen in der Berichtsperiode haben vor allem auch der Portfolioausbau im zweiten Semester 2018, die erfolgreich abgeschlossene Repositionierung der Liegenschaft in Muri sowie die nochmals verbesserte Vermietungssituation zur Ertragssteigerung beigetragen.
- Das **betriebliche Ergebnis** lag in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung

der Anlageimmobilien von CHF 4.34 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.90 Mio.) bei CHF 13.72 Mio. (Vorjahresperiode CHF 10.21 Mio.). Die Attraktivität von städtischen und stadtnahen Liegenschaften ist ungebrochen. Insbesondere diese Liegenschaften zeigen eine hohe Mieternachfrage und tragen massgeblich zur stabilen Ertragsentwicklung zugunsten der Aktionäre bei.

- Der **Reingewinn** belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 10.09 Mio. und lag dank des Neubewertungseffektes sowie der erhöhten operativen Ertragskraft und einem Einmaleffekt aufgrund der Steuerreform (STAF) klar über dem Vorjahresergebnis (Vorjahr CHF 6.54 Mio.). Der ROE lag trotz der um einen Drittel höheren Eigenkapitalbasis im Geschäftshalbjahr 2019 bei erfreulichen 4.5% (Vorjahresperiode 4.3%).
- Der operative **Reingewinn ohne Neubewertungseffekt** betrug CHF 6.61 Mio. und lag damit 31.3% über der Vorjahresperiode (CHF 5.03 Mio.). Das Resultat ist in einem hoch kompetitiven Marktumfeld mit zum Teil weiter steigenden Akquisitionspreisen, sinkenden Diskontierungssätzen und Anfangsrenditen erfreulich und zeigt die Stärke unseres Wohnportfolios. Die zielgerichtete Portfolioanalyse und Bewirtschaftung verbunden mit einem kontinuierlichen Portfolioausbau tragen wesentlich zur Ertragsstabilität bei. Demgegenüber reduzieren Repositionierungen wie beispielsweise aktuell die Sanierung der Liegenschaften am Hirschengraben in Luzern (LU) und der Ottostrasse in Zürich (ZH) und die Entwicklungsvorhaben in Zürich, Schlieren und Zofingen vorübergehend die Ertragskraft.
- Die **Leerstandsquote** des Immobilienportfolios konnte durch die fortlaufende, gezielte Portfoliobewirtschaftung auf 3.4% (Vorjahresperiode 5.1%) reduziert werden.
- Die Gesellschaft hat im April 2019 gemäss Antrag des Verwaltungsrats und positivem Entscheid der Generalversammlung

zum achten Mal in Folge eine Ausschüttung an ihre Aktionäre tätigen können, erstmals in der Höhe von CHF 0.50 pro Aktie (Vorjahr CHF 0.40 pro Aktie). Dies entsprach einer Dividendenrendite von 3.4%.

- Der **Net Asset Value (NAV)** pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Juni 2019 bei CHF 15.69 und damit leicht unter Vorjahr (CHF 15.74). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 14.80 (Vorjahr CHF 14.90). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftshalbjahr 2019 um CHF 0.40 oder 2.7% pro Aktie.

UNEINHEITLICHE ENTWICKLUNG DER MARKTFAKTOREN

HOHE NACHFRAGE UND TIEFE ZINSEN TREIBEN IMMOBILIENPREISE WEITER IN DIE HÖHE

Das Negativzinsumfeld scheint sich bis auf weiteres zu bewahren und ermöglicht weiterhin einen deutlichen Rendite-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann. Die Preissteigerungen für Renditeliegenschaften haben im ersten Semester 2019 wieder zugelegt. Noch im zweiten Semester 2018 stagnierten die Preise für Renditeliegenschaften (-0.06%)¹⁴. Im ersten Halbjahr 2019 jedoch weist der SWX IAZI Investment Real Estate Price Index einen klaren Aufwärtstrend aus. Die Indexskala zeigt für die ersten sechs Monate einen Preisanstieg von beachtlichen 3.2%. Im 2. Quartal 2019 betrug die Wachstumsrate für Renditeliegenschaften 1.9% (Vorquartal 1.3%). Auf Jahresbasis betrachtet hat die Wachstumsrate mit 3.1% ebenfalls recht zugelegt. Akquisitionen und Neubauten werden durch die Gesellschaft deshalb sehr 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 2018 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 2.1%. Im Jahr 2017 hatten die Bauausgaben noch nominal um 0.8% und 2016 um 0.5% zugenommen. Jedoch ist der Arbeitsvorrat (Ausgaben) für das Folgejahr 2019 der im Bau befindlichen Bauprojekte (inkl. öffentliche Unterhaltungsarbeiten) per Stichtag 31.12.2018 um 1,8% gegenüber dem Vorjahresstichtag gesunken. Gemäss den Angaben des Bundesamtes für Statistik investierten die privaten Auftraggeber - namentlich alle ausser Bund, Kantone und Gemeinden – deutlich mehr in den Umbau (+4.8%), während die Neubauinvestitionen sich nur um +0.1% gegenüber dem Vorjahr erhöhten.

ZUWANDERUNG 2019 AUF VORJAHRESNIVEAU

Der rückläufige Trend der letzten Jahre wurde bereits im Geschäftsjahr 2018 durchbrochen und wir sehen in der Berichtsperiode eine Zunahme der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung auf dem

Das Ergebnis des Geschäftshalbjahres 2019 ist erfreulich und ist das Resultat einer langjährigen und kontinuierlichen Strategie des Verwaltungsrats und des Asset Managers. Unser strategisches Element ist die Erhaltung der langfristigen Werthaltigkeit bestehender und zentral gelegener Immobilien mit einer klaren Sanierungs- und Re-positionierungs-Strategie, gepaart mit der Entwicklung neuer Immobilien an zentralen Lagen. Wir arbeiten laufend an der langfristigen Entwicklung des Portfolios, ohne das kurzfristige operative Ergebnis in der Umsetzungsphase zu gefährden.

Niveau von 2018. Die insbesondere in den grossen Agglomerationen anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum wird immer noch vom Bevölkerungswachstum getragen, insbesondere von der Zuwanderung. Das Staatssekretariat für Migration (SEM)¹⁶ beziffert den Wanderungssaldo für die ersten sechs Monate 2019 auf 24 672 Personen gegenüber 24 868 Personen im gleichen Zeitraum 2018. Damit sind im Berichtshalbjahr 2019 netto praktisch gleich viele Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert wie 2018 (-0.8%). Wir erwarten für 2019 eine ähnlich hohe Zuwanderung, die absolut betrachtet mit 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 nach wie vor regionale Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. Leicht rückläufige Zahlen sah man in der Berichtsperiode vor allem in den Kantonen

¹⁴ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

¹⁵ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Medienmitteilung, 22.07.2019

¹⁶ Quelle: Staatssekretariat für Migration (SEM), Statistik Zuwanderung, erstes Halbjahr 2019, 23.07.2019

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

Schwyz (-1.30%) und Tessin (-1.14%), Fribourg (-1.00%), Schaffhausen (-0.99%), Jura (-0.91%), Neuenburg (-0.80%) und vier weiteren Kantonen, während die Angebotsmieten in den Kantonen Obwalden (+1.18%), Basel Stadt (+1.17%), Solothurn (+0.91%), Wallis (+0.83%) und Genf (+0.81%) nochmals fast ein Prozent oder mehr zulegen konnten. Bei den Städten stechen vor allem St. Gallen (+1.61%), Genf (+0.91%), Bern (+0.90%) und Basel (+0.89%) hervor. Im schweizerischen Durchschnitt erhöhte sich der Mietindex der Angebotsmieten in den vergangenen 12 Monaten leicht auf 113.7 Indexpunkte oder um +0.35% (Ende Vorjahr 113.3)¹⁸. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise¹⁹, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtshalbjahr um 1.00% (Vorjahr 1.00%). 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 ländlichen und insbesondere peripheren Regionen deutlich angestiegenen Leerstandsziffern werden sich aber zukünftig korrigierend auf die Preisentwicklung auswirken.



— ERFOLGREICHES RESULTAT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR 2019 —

HALBJAHRESRESULTAT MIT ERNEUTER STEIGERUNG IM OPERATIVEN GESCHÄFT

Die gute operative Entwicklung im Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG führte im ersten Halbjahr 2019 zu einer markanten Steigerung des operativen Reingewinns (ohne Neubewertungseffekt) von über 31.3%. Die Neubewertung von ausgewählten Bestandsliegenschaften und Entwicklungsprojekten im Rahmen der Zwischenbewertung per Mitte Jahr, die Erstbewertung der Entwicklungsprojekte in Schlieren und Zofingen sowie die Akquisitionsbewertung der Liegenschaftszukäufe in Lyss, Zürich und Rothrist führten im Berichtszeitraum zu einem Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 4.34 Mio. (Vorjahresperiode

CHF 1.90 Mio.). Die Aufwertungen im Portfolio, ein hoher Vermietungsstand über das Gesamtportfolio sowie ein Einmaleffekt aus der Steuerreform (STAF), welche zu einer Reduktion der latenten Steuerverbindlichkeiten führten, beflügelten auch den ausgewiesenen Reingewinn. Der ROE erreichte in der Berichtsperiode 4.5% (Vorjahresperiode 4.3%). Zusätzlich konnte die Gesellschaft drei Bestandsliegenschaften in Lyss (BE), in der Stadt Zürich (ZH) und in Rothrist (AG) erwerben. Dazu kam ein weiteres Entwicklungsprojekt in Zofingen, das mit einem baubewilligten Wohnbauprojekt erworben werden konnte.

¹⁸ Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

¹⁹ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)





NOCHMAL REDUZIERTER LEERSTANDSQUOTEN

Die Leerstandsquote der Objekte im Fundamenta Real Estate Portfolio verringerte sich in der Berichtsperiode erfreulicherweise auf 3.4% (Vorjahresperiode 5.1%). Es ist das Resultat der fortlaufenden, aktiven Portfoliobewirtschaftung. Die Sanierungsmassnahmen und Repositionierungen von Mietflächen wie Muri erlaubten bereits Ende letzten Jahres eine hohe Vermietung der neu sanierten Wohnungen. Mit den getroffenen Massnahmen wird die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Liegenschaften langfristig gewährleistet.

DEUTLICH ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNG AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Mit der Zustimmung der Generalversammlung vom 11. April 2019 zahlte die Gesellschaft zum achten Mal in Folge eine Ausschüttung an die Aktionäre aus. Die Ausschüttung konnte um nicht weniger als 25% auf CHF 0.50 pro Aktie gesteigert werden. Die Ausschüttung erfolgte wiederum aus den Kapitaleinlagereserven der Gesellschaft.

FINANZIERUNGSKOSTEN AUF HISTORISCH TIEFSTEM NIVEAU

Die Gesellschaft konnte in der Berichtsperiode ihre Finanzierungsstruktur weiter optimieren. Massgebend für die attraktiven Finanzierungsbedingungen, die uns Banken offerieren, sind sicher die Qualität und Stabilität unseres Wohnimmobilienportfolios. Per Ende Berichtsperiode waren 57% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 40% auf klassische Festhypothesen. Die restlichen 17% 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. In der Berichtsperiode wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von CHF 48.43 Mio. derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und die Gesellschaft bei rund 67% des gesamten IRS-Volumens von Negativzinsen nicht mehr zusätzlich belastet wird. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten lag per Ende Berichtsperiode bei 1.0% (Vorjahr 1.2%) und wies eine Restlaufzeit von 5.1 Jahren (Vorjahr 6.0 Jahre) auf. Die Interest Rate Swaps, welche bis Endverfall gehalten werden und zu reinen Absicherungszwecken dienen, weisen aufgrund der extremen Zinssituation per Bilanzstichtag einen negativen Wiederbeschaffungswert auf, welcher aufgrund des Wahlrechts in Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen wird.

SOLIDE BILANZSTRUKTUR UND SOLIDE EIGENKAPITALBASIS

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich von CHF 355.56 Mio. per Ende 2018 auf CHF 423.43 Mio. und war das Spiegelbild des aktiven Portfoliowachstums. Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme veränderte sich analog und lag per 30. Juni 2019 bei 51.2% (Vorjahr 47.0%). Aufgrund der stabilen Finanzierungssituation plant der Verwaltungsrat für das zweite Semester 2019 einen weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Neben neuen Investitionsmöglichkeiten sind es die anstehenden Entwicklungsprojekte in Zürich (ZH), Schlieren (ZH) und Zofingen (AG) als auch die renditewirksamen Sanierungsvorhaben in Zürich (ZH), Luzern (LU) und Basel (BS). Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung (Ausübung Mehrzuteilungsoption im Januar 2019) sowie des im Geschäftshalb-jahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Juni 2019 auf CHF 370.68 Mio. (Vorjahr CHF 369.27 Mio.). Die Eigenkapitalquote lag bei 44.8% (Vorjahr 48.8%).

WEITERER AUSBAU DES BESTANDSPORTFOLIOS UND PLANMÄSSIG VORANSCHREITENDE ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft konnte in der Berichtsperiode drei gut gelegene Bestandsliegenschaften und zusätzlich ein Entwicklungsprojekt erwerben. Das aktive Portfoliomanagement wird fortgeführt:

- Analyse und ggf. Lancierung von weiteren Massnahmen im Rahmen des bestehenden Portfolios zur weiteren Optimierung der Ertragskraft;
- Repositionierung und Umsetzung gezielter Objektstrategien für bestehende 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, um das operative Resultat zu stärken;
- Selektive Investitionen in weitere Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen und stabilen Mieteinnahmeperspektiven an Lagen mit vorteilhaften Entwicklungsperspektiven;
- Investitionen in Liegenschaften und Projekte mit guten Entwicklungsaussichten und möglichen Optimierungspotenzialen.

GUTE FORTSCHRITTE BEI UNSEREN ENTWICKLUNGSPROJEKTEN

Das Entwicklungsprojekt, mit dem Neubau einer Wohnliegenschaft an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen (ZH), schreitet erfreulich gut voran. Gemäss unserer heutigen Planung soll die Wohnliegenschaft mit 29 Wohneinheiten im 1. Quartal 2020 bezugsbereit sein.

Die Baubewilligung für das Entwicklungsprojekt an der Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren (ZH) wurde im Januar 2019 rechtskräftig. Anschliessend konnte die Realisierung gestartet werden. Die Aushubarbeiten sind abgeschlossen und die Bauarbeiten kommen gut voran. 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.

Für das Entwicklungsprojekt mit der ehemaligen Altliegenschaft an der Mutschellenstrasse 69 in Zürich laufen die Vorbereitungsarbeiten für den Erhalt der Baubewilligung und die Bauausführungen planmässig. Die Baueingabe für ein Wohnbauprojekt mit Kleinwohnungen sowie einer Einstellhalle ist im 2. Quartal 2019 erfolgt.

Das im Februar 2019 neu erworbene Bauprojekt in Zofingen (AG), mit bestehender Baubewilligung, konnte in der Zwischenzeit noch optimiert werden. Die Abbrucharbeiten der alten Gewerbeliegenschaften erfolgten ab Ende März 2019 und Anfang Mai 2019 war der offizielle Baubeginn. Wir erwarten die Fertigstellung den Bezug von 52 Wohneinheiten per 2. Quartal 2021.

Die Realisierung der Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 48/50 in Basel ist nun sehr konkret und weit fortgeschritten. Der Baubeginn ist für das zweite Semester 2019 geplant. Der zusätzliche Baukörper im Innenhof der bestehenden Liegenschaft wird 17 Stadtwohnungen umfassen, die sich durch ihre Architektur und ihre attraktive Lage auszeichnen.

ERFOLGREICHE SANIERUNGSPROJEKTE ERHÖHEN ATTRAKTIVITÄT UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

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

Für das Objekt am Hirschengraben in der Stadt Luzern (LU) konnten alle Planungs- und Vorbereitungsarbeiten termingerecht abgeschlossen werden. Die Stadt Luzern hat im Februar 2019 die Baubewilligung erteilt und somit konnte der Baubeginn planmässig Anfang April 2019 stattfinden. Wir erwarten nach Abschluss der Totalsanierung den Erstbezug bereits im Oktober dieses Jahres.

Die Planungsarbeiten für die Sanierung der Liegenschaft an der Ottostrasse in der Stadt Zürich (ZH) konnten im ersten Quartal 2019 abgeschlossen werden. Die Baubewilligung liegt vor, der Baustart und der Beginn der Rückbauarbeiten erfolgten ab Anfang April 2019. Der Erstbezug der neuen Mieter wird per November 2019 erwartet.

Ebenfalls hat die Gesellschaft die Arbeiten für die Repositionierung der Liegenschaft an der Güterstrasse 199-205 in Basel (BS) zielgerichtet weitergeführt. Aufgrund einer Potentialanalyse konnten erhebliche Mehrwerte herausgearbeitet und aufgezeigt werden. Der Baubeginn für die erste Etappe ist für das zweite Semester 2019 geplant.

FUNDAMENTA AKTIE BEHAUPTET SICH AN DER SIX SWISS EXCHANGE

Seit dem 6. Dezember 2018 werden die 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.

RELATIV STABILE KURSENTWICKLUNG BEI DEUTLICH HÖHEREN UMSÄTZEN

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich im Geschäftshalbjahr 2019 leicht abgeschwächt, unterlag aber auch den natürlichen Schwankungen. Seit dem RE-IPO an der SIX Swiss Exchange am 6. Dezember 2018 mit einem Eröffnungskurs von CHF 14.50, was



auch dem Jahresschlusskurs entsprach, hat sich der Fundamenta Aktienkurs per Ende des Berichtshalbjahres 2019 auf CHF 14.15 reduziert. Der Titel wurde per 30. Juni 2019 um 4.4% unter dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 14.80 gehandelt und wies damit einen Discount auf. Mit dem Re-IPO der Fundamenta Aktie an der SIX Swiss Exchange stellen wir im Berichtszeitraum wie gewünscht ein deutlich höheres Handelsvolumen fest.

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. Aufgrund der soliden Entwicklung des operativen Geschäftes sowie den zukünftigen Ertragserwartungen der laufenden Entwicklungsprojekte konnte der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2019 eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven für das Geschäftsjahr 2018 von CHF 0.50 pro Aktie beantragen. Dies entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.4%. Wir erwarten aufgrund unserer Planwerte, dass wir den Umfang dieser Ausschüttung auch zukünftig durch das erwartete operative Resultat finanzieren können.

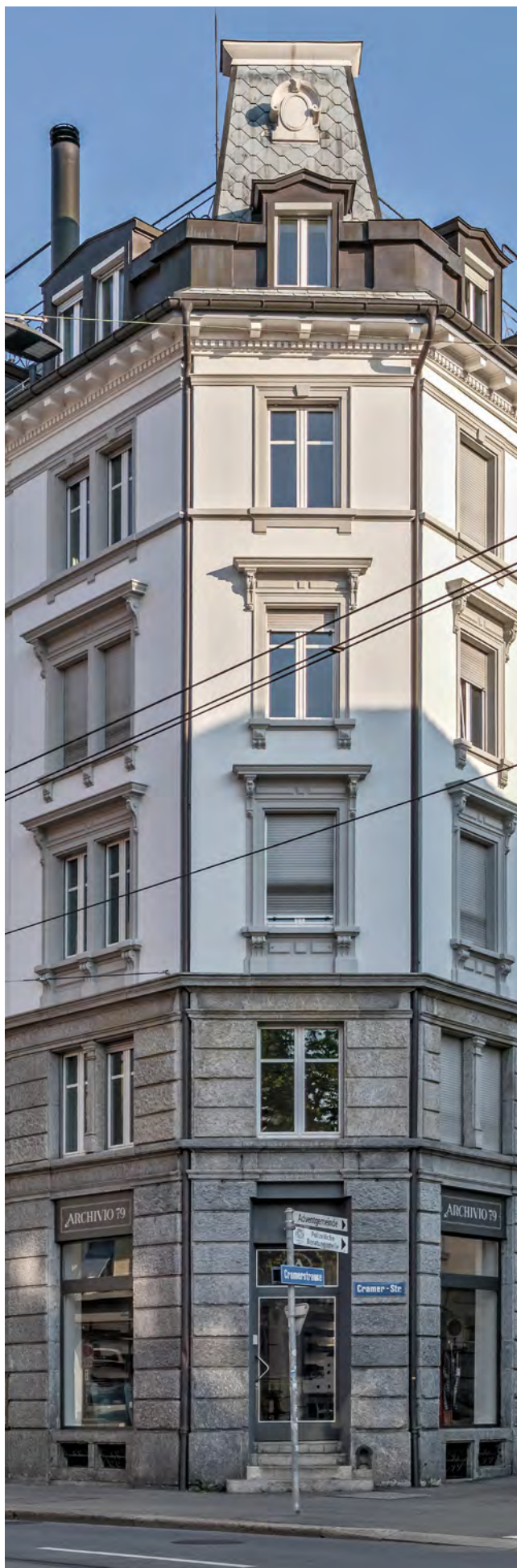
VERBREITERTE UND STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

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 mit der Aufnahme des Titels in verschiedene Indizes nehmen auch vermehrt passive wie auch aktive Gefässe die FREN Aktie in das Anlageuniversum auf. Von den 25 052 361 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG hielten per Ende Juni 2019 sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft. Per Ende Berichtsperiode waren 901 Aktionäre mit 22 135 256 Namenaktien oder 88.4% der ausstehenden Fundamenta Real Estate Aktien im Aktienregister eingetragen.

ERFORDERNISSE DES BEW-G 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 ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNGEN

HOHER ANTEIL VERTRETERER AKTIONÄRSSTIMMEN

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 11. April 2019 im Hotel Widder in Zürich statt. Es waren 18.5 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 84% der eingetragenen, stimmberechtigten Aktien. Die Generalversammlung genehmigte mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen den Geschäftsbericht, die Entlastung der verantwortlichen Organe, die Verwendung des Bilanzgewinns und wählte zwei zusätzliche Mitglieder in den Verwaltungsrat.

HOHE ZUSTIMMUNG ZUR AUSSCHÜTTUNGSERHÖHUNG AN DIE AKTIONÄRE ZU LASTEN DER RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

Zum achten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung einer Kapitalrückzahlung („Dividende“), jedoch erstmals in der Höhe von CHF 0.50 pro Aktie (bisher CHF 0.40). Wie im Vorjahr konnten dazu die gebildeten Reserven aus Kapitaleinlagen verwendet werden. Der Verwaltungsrat plant auch in den kommenden Jahren dieses System anzuwenden, jedoch unter Berücksichtigung der Anpassungen aufgrund der Zustimmung des Souveräns zur Volksabstimmung zum Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung (STAF) vom 19. Mai 2019.

Die von der Generalversammlung genehmigte Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.4%. Die Ausschüttung konnte fast vollumfänglich aus dem operativen Ergebnis finanziert werden und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie als zuverlässiges und attraktives Ausschüttungspapier.

ERNEUERUNG UND ERHÖHUNG DES GENEHMIGTEN KAPITALS ZUR FLEXIBLEN, LANGFRISTIGEN WACHSTUMSFINANZIERUNG

Die Generalversammlung genehmigte ausserdem den Antrag des Verwaltungsrats zur Erneuerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals bis zum 11. April 2021 auf insgesamt CHF 50 104 722.00, durch die Ausgabe von höchstens 8 350 787 voll zu liberierenden Nomenaktien à nominal je CHF 6.00. Der von der Generalversammlung gutgeheissene Betrag entspricht maximal einem Drittel des ausstehenden Aktienkapitales. 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 2019 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020 als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2018 gutgeheissen.

VERGRÖSSERUNG DES VERWALTUNGSRATS UND BESTÄTIGUNG ALLER BISHERIGEN ORGANE

Die Generalversammlung hat die bestehenden Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni als Präsidenten, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg als Mitglieder für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung bestätigt. Im Zusammenhang mit dem Börsenplatzwechsel an die SIX Swiss Exchange und aufgrund der wachsenden Grösse der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat der Generalversammlung eine personelle Erweiterung auf fünf Mitglieder vorgeschlagen. Mit sehr hohem Mehr wählte die Generalversammlung die vorgeschlagenen Kandidaten Frédéric de Boer und Herbert Stoop als weitere Mitglieder des Verwaltungsrats.

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 ZAHLT SICH AUS

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 auseinander gesetzt. 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. Aktuell laufen die Sanierungsmassnahmen am Hirschengraben in Luzern, an der Ottostrasse in Zürich und ab Oktober 2019 auch an der Güterstrasse in Basel. Wir steigern damit die Wirtschaftlichkeit bei jedem Objekt klar und vermeiden dadurch Fehlallokationen und Leerstände. Es gelingt uns, die Marktrisiken zu quantifizieren, um im

Portfolio eine Risikominimierung zu erreichen. Zudem werden wir mit den Entwicklungsprojekten 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. Damit schaffen wir eine zunehmende Ertragssicherheit für unsere Investoren und konzentrieren uns auf die operativen Zahlen. Nach unserer Einschätzung wird unser Ergebnis auch im zweiten Semester 2019 und in den Folgejahren zusehends durch die operative Ertragskraft getragen. Das operativ 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, durch die hoch professionell agierende Fundamenta Group (Schweiz) AG, die Ertragsstärke und Nachhaltigkeit des Portfolios festigen und ausbauen.

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

Dr. Andreas Spahni

Präsident des Verwaltungsrats



FINANZ- BERICHT

30 HALBJAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH SWISS GAAP FER)

ERFOLGSRECHNUNG
BILANZ
GELDFLUSSRECHNUNG
ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

34 ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

39 ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ



HALBJAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	14 283 358	12 461 711
Übriger Ertrag		1 631	15 467
Betriebsertrag		14 284 989	12 477 178
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(2)	(1 329 584)	(1 087 059)
Liegenschaftsverwaltung	(2)	(615 648)	(523 391)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(2)	(108 603)	(96 344)
Verwaltungsaufwand	(2)	(2 851 144)	(2 461 678)
Betriebsaufwand		(4 904 979)	(4 168 472)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	(3)	6 044 242	4 572 933
Tieferbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	(3)	(1 700 527)	(2 671 088)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen		4 343 715	1 901 845
Betriebliches Ergebnis		13 723 725	10 210 551
FINANZERGEBNIS			
Finanzaufwand	(4)	(2 053 972)	(1 972 864)
Finanzergebnis		(2 053 972)	(1 972 864)
Ordentliches Ergebnis		11 669 753	8 237 687
Ausserordentliches Ergebnis	(5)	-	11 338
Gewinn vor Steuern (EBT)		11 669 753	8 249 025
STEUERN			
Ertragssteuern	(6)	(718 866)	(1 315 973)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(856 581)	(388 345)
Steuern		(1 575 447)	(1 704 318)
Reingewinn		10 094 306	6 544 707
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert)	(7)	0.40	0.35

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung

BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2019	31.12.2018
AKTIVEN			
UMLAUVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(8)	1 290 735	1 681 653
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	6 408 754	5 040 177
Aktive Rechnungsabgrenzung	(10)	464 404	97 722
Umlaufvermögen		8 163 893	6 819 552
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(11)	759 970 000	704 650 000
Entwicklungen	(11,12)	59 053 738	43 967 373
Latente Steuerguthaben	(14)	520 125	513 357
Anlagevermögen		819 543 863	749 130 730
Total Aktiven		827 707 756	755 950 282

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2019	31.12.2018
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	2 465 271	2 438 747
Akontozahlungen	(16)	6 780 131	5 981 698
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	5 299 641	1 086 303
Steuerverbindlichkeiten		3 403	3 403
Passive Rechnungsabgrenzung	(18)	1 157 286	1 031 519
Kurzfristiges Fremdkapital		15 705 732	10 541 670
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	418 411 275	354 810 275
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(20)	22 913 785	21 331 571
Langfristiges Fremdkapital		441 325 060	376 141 846
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(21)	150 314 166	148 688 166
Kapitalreserven	(22)	125 322 670	135 632 778
Gewinnreserven	(23)	95 040 128	84 945 822
Eigenkapital		370 676 964	369 266 766
Total Passiven		827 707 756	755 950 282

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		10 094 306	6 544 707
Veränderung Forderungen	(9)	(1 368 578)	(889 205)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	(10)	(366 682)	(79 115)
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	26 524	(8 079 047)
Veränderung Akontozahlungen	(16)	798 433	959 538
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung	(18)	125 767	23 758
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(14), (20)	1 575 446	1 687 960
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	(3)	(4 343 714)	(1 901 845)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		6 541 502	(1 733 249)
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(11)	(49 201 846)	(19 141 606)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(11)	118 065	(56 736)
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	(11)	(2 932 656)	(5 139 813)
Investitionen in Entwicklungen	(11), (12)	(14 046 213)	(249 713)
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(66 062 650)	(24 587 868)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Veränderung kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	4 213 338	-
Veränderung langfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	63 601 000	33 906 500
Kapitalerhöhung	(21), (22)	3 842 073	-
Ausschüttung aus Kapitalreserven	(22)	(12 526 181)	(7 569 408)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		59 130 230	26 337 092
NETTOABNAHME/-ZUNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 681 653	1 836 514
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 290 735	1 852 489
Nettoabnahme/-zunahme Flüssiger Mittel		(390 918)	15 975

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
--------------------	--------------------	----------------------	---------------------	----------------------------

Stand per 31.12.2017	113 541 126	97 918 282	61 963 964	273 423 372
-----------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	--------------------

KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2018

Reingewinn 01.01.-30.06.2018	-	-	6 544 707	6 544 707
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(7 569 408)	-	(7 569 408)
Stand per 30.06.2018	113 541 126	90 348 874	68 508 671	272 398 671

KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2018

Kapitalerhöhung	35 147 040	49 791 640	-	84 938 680
Kapitalerhöhungskosten	-	(4 507 736)	-	(4 507 736)
Reingewinn 01.07.-31.12.2018	-	-	16 437 151	16 437 151
Stand per 31.12.2018	148 688 166	135 632 778	84 945 822	369 266 766

KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2019

Kapitalerhöhung	1 626 000	2 303 500	-	3 929 500
Kapitalerhöhungskosten	-	(87 427)	-	(87 427)
Reingewinn 01.01.-30.06.2019	-	-	10 094 306	10 094 306
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(12 526 181)	-	(12 526 181)
Stand per 30.06.2019	150 314 166	125 322 670	95 040 128	370 676 964

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



ANHANG ZUR HALB- JAHRES- RECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

- Unternehmenstätigkeit
- Grundsätze der Rechnungslegung
- Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

- 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 auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturreistenz 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 Geschäftshalbjahr 2019 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50% Pensum) beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

AKTIONARIAT

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

VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht 2019 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 2. September 2019 verabschiedet.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

Die vorliegende Halbjahresrechnung 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 Unter-

nehmen) 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 Halbjahresbericht. 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 Halbjahresbericht berücksichtigt. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Halbjahresrechnung beschrieben. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Halbjahresabschluss 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 Richt-

linien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS/RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt:

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

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

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

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

STEUERN

Laufende Ertragssteuern werden auf der Grundlage des handelsrechtlichen im Berichtshalbjahr 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 Verlustvträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Der maximale Ertragssteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 20 und 25%

(kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 20 bis 60% (Spekulationszuschläge von bis zu 50% bei kurzfristiger Haltedauer von 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 Halbjahresbericht gleichzeitig die Segmentberichterstattung darstellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG)

Der ausgewiesene Mietertrag beinhaltet ausschliesslich Nettomieteträge ohne Berücksichtigung der Zahlungen für Heiz-, Strom- und andere Nebenkosten. Die Mieterträge werden periodengerecht erfasst.

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTS- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

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

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche, den einzelnen Immobilien nicht direkt zuordenbare Aufwendungen enthalten. Dazu gehören der Personalaufwand und die Management Fees, die von der Gesellschaft an den Asset Manager entrichtet werden, 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 Erfolgsrechnung erfasst.

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Anlageimmobilien (Renditeliegenschaften) werden zum Marktwert bilanziert. Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) 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 wer-

den kann (i.d.R. bei Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung), zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Entwicklungen in Renditeliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

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

Die Marktwertermittlung erfolgt unter Anwendung des Discounted Cash Flow-Verfahrens (DCF). Kosten, die nach dem Kauf einer Liegenschaft anfallen, werden nur aktiviert, sofern daraus ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen abgeleitet werden kann. Die Veränderung der Marktwerte der Anlageimmobilien und von Entwicklungsprojekten 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 erforderliche 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 Bilanzerstellungszeitpunkt 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 Berichtshalbjahr 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 HALBJAHRESRECHNUNG

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 14.28 Mio. (Vorjahresperiode CHF 12.46 Mio.) entfallen CHF 13.15 Mio. (Vorjahresperiode CHF 11.43 Mio.) bzw. 92.1% (Vorjahresperiode 91.7%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 1.13 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.03 Mio.) bzw. 7.9% (Vorjahresperiode 8.3%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen CHF 0.51 Mio. (Vorjahres-

periode CHF 0.67 Mio.) was einer Leerstandsquote von 3.4% (Vorjahresperiode 5.1%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind seit dem 1. Januar 2019 Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Sollmietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst, jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse/Tössstalstrasse, Zürcher-/Poststrasse), Zürich (Hallwyl-, Zentral-, Otto-, Sihlfeld-, Badener- und Freigutstrasse), 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.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	13 673 455	12 028 957
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(477 838)	(587 326)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(43 583)	(10 324)
Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen	CHF	13 152 034	11 431 307
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 171 498	1 169 407
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(30 096)	(80 084)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(10 078)	(58 919)
Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 131 324	1 030 404
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	14 283 358	12 461 711
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	3.4	5.1

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 2.05 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.71 Mio.) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 20.3% 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 15.8% auf CHF 2.85 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.46 Mio.) angestiegen.

Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand (insbesondere auch höhere Management Fee) zurückzuführen.

BETRIEBSAUFWAND		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
LIEGENSCHAFTSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(1 329 584)	(1 087 059)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(615 648)	(523 391)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(108 603)	(96 344)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(2 053 835)	(1 706 794)
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSAUFWAND)			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(90 083)	(89 933)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(90 083)	(89 933)
SONSTIGER VERWALTUNGSAUFWAND			
Management Fee	CHF	(1 937 048)	(1 569 243)
Buchführung	CHF	(98 263)	(88 691)
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(117 606)	(75 761)
Verwaltungsratsaufwand	CHF	(111 974)	(91 103)
Kapitalsteuern	CHF	(186 833)	(341 735)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(309 337)	(205 212)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(2 761 061)	(2 371 745)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(2 851 144)	(2 461 678)
Total Betriebsaufwand	CHF	(4 904 979)	(4 168 472)

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 Halbjahresgewinn 2019 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der

Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von CHF 4.34 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.90 Mio.). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 11 (Anlageimmobilien und Entwicklungen) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 62-66 entnommen werden.

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Höherbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	6 044 242	4 572 933
Tieferbewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	(1 700 527)	(2 671 088)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	4 343 715	1 901 845

4. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 1.77 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.69 Mio.) und ist aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements, trotz höherem Finanzierungsbedarf gegenüber der Vorjahresperiode, nur leicht angestiegen. Aufgrund der Entwick-

lungen 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 Zins-tauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine

Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-Zinszahlungen) beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.26 Mio. (Vorjahresperiode CHF 0.27 Mio.). In der Berichtsperiode wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von CHF 48.43 Mio. derart neu strukturiert, dass die

Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und die Gesellschaft bei rund 67% des gesamten IRS-Volumens ab dem Zeitpunkt der Neustrukturierung von Negativzinsen nicht mehr zusätzlich belastet wird.

FINANZERGEBNIS		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Total Hypothekarzinsen	CHF	(1 773 887)	(1 685 083)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	<i>CHF</i>	<i>(1 768 131)</i>	<i>(1 675 230)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	<i>CHF</i>	<i>(5 756)</i>	<i>(9 853)</i>
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(24 580)	(18 121)
Negativer Zinsertrag	CHF	(255 505)	(269 660)
Total Finanzaufwand	CHF	(2 053 972)	(1 972 864)
Total Finanzergebnis	CHF	(2 053 972)	(1 972 864)

5. AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS

Im Geschäftshalbjahr 2019 erzielte die Gesellschaft kein ausserordentliches Ergebnis (Vorjahresperiode CHF 0.01 Mio.).

6. STEUERN

Die laufenden Steuern wurden zu effektiven Steuersätzen berechnet. Die latenten Steuern unterliegen dem Risiko von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze (z.B. Steuerreform). 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 12.37% und 24.84%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.72% (Vorjahresperiode 20.49%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

STEUERN		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Laufender Ertragssteueraufwand	CHF	-	(16 385)
Latenter Steueraufwand	CHF	(718 866)	(1 299 615)
Total Ertragssteuern	CHF	(718 866)	(1 315 973)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	CHF	(856 581)	(388 345)
Total Steuern	CHF	(1 575 447)	(1 704 318)

	01.01.-30.06.2019		01.01.-30.06.2018	
	Steuersatz	Steuern	Steuersatz	Steuern
Durchschnittlich angewandeter Steuersatz	13.50%	(1 575 447)	20.66%	(1 704 318)

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 11.67 Mio. (Vorjahresperiode CHF 8.25 Mio.) berechnet und liegt in der Berichtsperiode bei 13.50% (Vorjahresperiode 20.66%). Der Grund für den markant gesunkenen Steuersatz ist die in der Berichtsperiode vom Schweizer Stimmvolk angenommene Steuer-

reform (STAF). Im Anschluss daran sind revidierte kantonale Steuergesetzgebungen in den Kantonen Basel-Stadt, Glarus und St. Gallen in Kraft getreten. Aufgrund dieses Einmaleffekts konnten per Bilanzstichtag latente Steuern in den Kantonen Basel-Stadt, Glarus und St. Gallen im Umfang von CHF 0.75 Mio. aufgelöst werden.

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.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
Ausstehende Aktien Periodenbeginn 01.07.2018	Anzahl	18 923 521	18 923 521
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung 05.12.2018	Anzahl	5 857 840	-
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung 09.01.2019	Anzahl	271 000	-
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	25 052 361	18 923 521
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	25 038 886	18 923 521
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	6 607 172	5 031 207
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	4 343 715	1 901 845
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(856 581)	(388 345)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	10 094 306	6 544 707
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert)	CHF	0.40	0.35
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.26	0.27

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

8. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel sind ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken gemäss Bundesgesetz über die Banken und Sparkas-

sen. Die relativ niedrigen Bestände resultieren aus dem aktiven Cash- und Finanzierungsmanagement.

FLÜSSIGE MITTEL		30.06.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	CHF	1 290 735	1 681 653

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 0.25 Mio. (Vorjahr CHF 0.24 Mio.) ausgewiesen. Der

Anstieg der Forderungen aus aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten resultiert aus dem Portfoliowachstum und korrespondiert mit dem Anstieg der Akontozahlungen für Heiz-/Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 16) bilanziert sind.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2019	31.12.2018
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	330 173	481 360
Mietforderungen	CHF	245 803	103 941
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	CHF	5 806 536	4 454 876
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	26 242	-
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	6 408 754	5 040 177

10. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Abgrenzungen enthalten vorausbezahlte Leistungen für das 2. Semester 2019, bei welchen es sich um Versicherungsauf-

wendungen sowie um Abgrenzungen aus den Liegenschafts-abrechnungen handelt.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2019	31.12.2018
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	464 404	97 722

11. 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 Schät-

zungsberichts 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 UND ENTWICKLUNGEN	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
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	13 989 636	10 348 519	249 713	24 587 868
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 30.06.2018	503 782 361	72 325 486	18 306 601	594 414 448
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2018	23 087 275	63 033	-	23 150 308
Aufwertungen	4 178 934	393 999	-	4 572 933
Abwertungen	(2 631 824)	(39 264)	-	(2 671 088)
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 30.06.2018	24 634 385	417 768	-	25 052 153
Stand per 30.06.2018	528 416 746	72 743 254	18 306 601	619 466 601
Stand per 01.07.2018	528 416 746	72 743 254	18 306 601	619 466 601
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.07.2018	503 782 361	72 325 486	18 306 601	594 414 448
Zugänge	81 177 883	14 387 322	19 575 198	115 140 403
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 31.12.2018	584 960 244	86 712 808	37 881 799	709 554 851
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.07.2018	24 634 385	417 768	-	25 052 153
Aufwertungen	12 522 029	422 053	6 085 575	19 029 657
Abwertungen	(4 392 294)	(626 994)	-	(5 019 288)
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
Stand per 01.01.2019	617 724 364	86 925 635	43 967 373	748 617 374
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2019	584 960 244	86 712 808	37 881 799	709 554 851
Zugänge	33 797 703	18 218 733	14 046 214	66 062 650
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 30.06.2019	618 757 947	104 931 541	51 928 012	775 617 500
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2019	32 764 121	212 827	6 085 575	39 062 523
Aufwertungen	4 800 591	203 500	1 040 151	6 044 242
Abwertungen	(1 068 294)	(632 233)	-	(1 700 527)
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
Bestand 30.06.2019	36 496 418	(215 906)	7 125 726	43 406 238
Stand per 30.06.2019	655 254 365	104 715 635	59 053 738	819 023 738

Im Berichtshalbjahr 2019 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestands- sowie Entwicklungsobjekte erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

- Zofingen, Riedtalstrasse 18a, 18b und 20a (Entwicklungsprojekt)
- Lyss, Haldenweg 22/24/26/28
- Zürich, Freigutstrasse 26
- Rothrist, Bachweg 7/9/11/13/15/19

In der Berichtsperiode wurden keine Entwicklungsprojekte fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt. Weitere detaillierte Informationen zum Immobilienportfolio sind einem separaten Kapitel direkt nach dem Anhang der Halbjahresrechnung (Seite 54-61) zu entnehmen.

12. ENTWICKLUNGEN

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

ENTWICKLUNGEN		30.06.2019	31.12.2018
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	21 770 000	17 960 000
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	11 050 000	9 083 307
Zürich, Mutschellenstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	17 413 738	16 924 066
Zofingen, Riedtalstrasse (Entwicklungsprojekt)	CHF	8 820 000	-
Total Entwicklungen	CHF	59 053 738	43 967 373

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft vier laufende Entwicklungsprojekte.

SCHLIEREN, STEINWIESENSTR. 9

Beschreibung Projekt	Das Projekt befindet sich im Zentrum von Schlieren und ist von Wohn- und Geschäftsliegenschaften umgeben. Das entwickelte und in der Zwischenzeit bewilligte Neubauprojekt sieht ein Winkelbau mit 40 Wohnungen in der Grösse von 1.5 bis 3.5-Zimmern und einem Untergeschoss mit 24 Tiefgaragenparkplätze vor.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	In der Berichtsperiode konnte die bestehende Lagerhalle zurückgebaut sowie die Abfall- und Schadstoffsanierung im Erdreich vorgenommen werden. Mit den Rohbauarbeiten wurde bereits begonnen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Geplant wird zurzeit mit der Fertigstellung und dem Bezug per 4. Quartal 2020.

ZOFINGEN, RIEDTALSTRASSE 18A, 18B UND 20A

Beschreibung Projekt	Die Grundstücke mit dem baubewilligten Neubauprojekt an der Riedtalstrasse 18a, 18b und 20a konnte am 14. Februar 2019 erworben werden. Anstelle der beiden Gewerbeliegenschaften sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Mietwohnungen geplant sowie eine gemeinsame Einstellhalle mit der 1. Etappe der Arealüberbauung.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Der Rückbau der Bestandsliegenschaften ist abgeschlossen. Die Grundwasserabsenkung ist im Gange und mit den Aushubarbeiten konnte gestartet werden.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen ist per 2. Quartal 2021 vereinbart.

ZÜRICH, GEIBELSTR. 49

Beschreibung Projekt	Die Entwicklung befindet sich im Quartier Wipkingen umgeben von Wohnliegenschaften und profitiert von der hervorragenden Erschliessung. Mit den Bauarbeiten für das 5-geschossige Mehrfamilienhaus mit 29 Wohnungen in der Grösse von 2.5 bis 4.5-Zimmern und einem Untergeschoss mit 19 Tiefgaragenparkplätze wurde bereits 2018 begonnen.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Die Rohbauarbeiten sind per Mitte 2019 abgeschlossen, so dass nun mit dem Innenausbau begonnen werden kann.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Geplant wird zurzeit mit der Fertigstellung und dem Bezug per 1. Quartal 2020.

ZÜRICH, MUTSCHELLENSTRASSE 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 Mietverhältnis übernommen werden konnte. Parallel läuft die Planung/Entwicklung eines Neubauprojekts (Wohnliegenschaft). Geplant wird ein Ersatzneubau mit Kleinwohnungen (Mietwohnungen) sowie einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wurde das Baugesuch im 2. Quartal 2019 eingereicht. Der Abbruch des bestehenden Mehrfamilienhauses ist bereits erfolgt.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Geplant wird zurzeit mit der Fertigstellung und dem Bezug per 4. Quartal 2021.

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

13. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2019 noch per 31. Dezember 2018 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

14. 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		30.06.2019	31.12.2018
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	CHF	520 125	513 357
Total latente Steuerguthaben	CHF	520 125	513 357

15. 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. laufende Repositionierungen/Sanierungen.

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2019	31.12.2018
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	1 645 696	956 265
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	335 397	973 838
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	31 473	-
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	452 705	508 643
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 465 271	2 438 747

16. 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		30.06.2019	31.12.2018
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	5 347 480	4 173 112
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 432 651	1 808 586
Total Akontozahlungen	CHF	6 780 131	5 981 698

17. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 5.02 Mio. (Vorjahr CHF 0.75 Mio.) handelt es sich um Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden sowie Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken.

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 418.41 Mio. (Vorjahr CHF 354.81 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen.

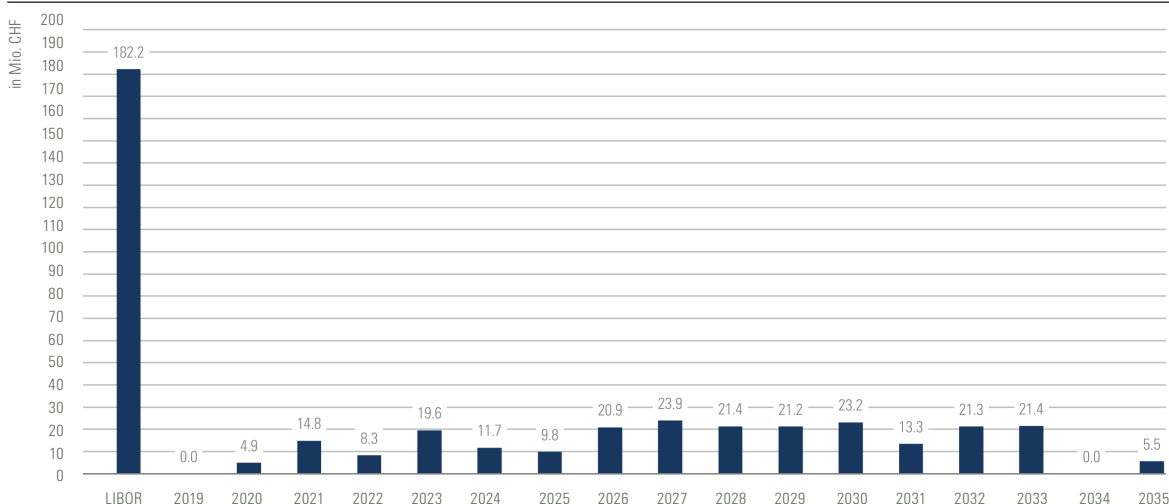
Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, sowie der Basler, der Luzerner, der Zürcher und der St. Galler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2019	31.12.2018
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	4 466 000	-
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	558 000	747 000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	5 024 000	747 000
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	275 641	339 303
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	5 299 641	1 086 303
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	418 411 275	354 810 275
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	418 411 275	354 810 275
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	423 435 275	355 557 275

Alle Zahlen in CHF STRUKTUR DER HYPOTHEKEN	Verteilung 30.06.2019		Verteilung 31.12.2018	
		30.06.2019	31.12.2018	31.12.2018
Festhypotheken	40%	169 669 445	48%	169 966 445
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	17%	71 533 830	20%	71 533 830
LIBOR-Hypotheken	43%	182 232 000	32%	114 057 000
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	423 435 275	100%	355 557 275

FRISTIGKEITEN DER HYPOTHEKEN				
bis zu einem Jahr	44%	186 698 000	32%	114 057 000
1 bis 5 Jahre	10%	43 119 645	15%	54 539 645
mehr als 5 Jahre	46%	193 617 630	53%	186 960 630
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	423 435 275	100%	355 557 275

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2019 IN MIO. CHF



Aufgrund eines weiterhin sehr aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 1.2% auf 1.0% 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 5.1 Jahre (Vorjahr 6.0 Jahre).

KENNZAHLEN FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2019	31.12.2018
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	5.1	6.0
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.0	1.2

18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzung ist auf die ausstehende Abrechnung der Zinsabsicherungskosten, welche Ende Jahr abgerechnet werden sowie auf den grösseren Liegen-

schaftsbestand zurückzuführen. In der Position sonstige passive Rechnungsabgrenzungen sind mehrheitlich Abgrenzungen aus den Liegenschaftsabschlüssen enthalten.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2019	31.12.2018
Hypothekarzinsen	CHF	252 325	52 273
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	245 713	217 805
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	93 500	52 605
Anlagekosten Sanierungsprojekt	CHF	13 928	89 314
Anlagekosten Entwicklungsprojekt	CHF	-	50 280
Transaktionskosten Bestandsliegenschaften	CHF	-	118 820
Sonstige passive Rechnungsabgrenzung	CHF	551 820	450 422
Total Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	1 157 286	1 031 519

19. 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.

DERIVATE		30.06.2019			31.12.2018			Zweck
FINANZINSTRUMENTE		Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	CHF	71 533 830	-	9 493 742	71 533 830	-	6 313 602	Absicherung
Total	CHF	71 533 830	-	9 493 742	71 533 830	-	6 313 602	

In der Berichtsperiode wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von CHF 48.43 Mio. derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und die

Gesellschaft bei rund 67% des gesamten IRS-Volumens ab dem Zeitpunkt der Neustrukturierung von Negativzinsen nicht mehr zusätzlich belastet wird.

20. 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 Aus-

RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN		30.06.2019	31.12.2018
Latente Steuern Vorjahr	CHF	21 331 571	15 100 819
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	1 234 839	4 836 705
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(342 459)	(1 576 491)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	1 502 089	3 045 443
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	(812 255)	(74 905)
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	22 913 785	21 331 571

gestaltung 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.

Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegen-

schaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

In der Berichtsperiode wurden aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern von 20.4% auf 19.7% reduziert. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt. Der Grund für diesen einmaligen positiven Bewertungseffekt ist die Annahme der Steuerreform (STAF) und die entsprechenden kantonalen Steuersatzsenkungen (vgl. Anmerkung 6).

21. 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 den beiden ordentlichen Kapitalerhöhungen vom 5. Dezember 2018 (Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 35.15 Mio.) und vom 9. 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 19.99 Mio. durch Ausgabe von maximal 3.33 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 6.00.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2017	18 923 521	6.00	113 541 126
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2018			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 30.06.2018	18 923 521	6.00	113 541 126
2. GESCHÄFTSHALBJAHR 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
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2019			
Ordentliche Kapitalerhöhung 09.01.2019	271 000	6.00	1 626 000
Gesamtkapital 30.06.2019	25 052 361	6.00	150 314 166

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 ist 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 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.

22. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 11. April 2019 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 26. April 2019 umgesetzt. Für die Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von CHF 12.53 Mio. verwendet worden.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2018 im Umfang von CHF 135 632 778 als steuerliche Kapitaleinlagereserven akzeptiert.

KAPITALRESERVEN		30.06.2019	31.12.2018
Saldovortrag	CHF	135 632 778	97 918 282
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(12 526 181)	(7 569 408)
Agio aus Kapitalerhöhung	CHF	2 303 500	49 791 640
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	(87 427)	(4 507 736)
Total Kapitalreserven	CHF	125 322 670	135 632 778

23. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2019. Die untenste-

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

ENTWICKLUNG GEWINNRESERVEN		30.06.2019	31.12.2018
Saldovortrag	CHF	84 945 822	61 963 964
Reingewinn	CHF	10 094 306	22 981 857
Total Gewinnreserven	CHF	95 040 128	84 945 822

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ		30.06.2019	31.12.2018
Anlageimmobilien	CHF	96 703 703	87 629 849
Entwicklungen (zu Marktwerten)	CHF	7 125 726	6 085 575
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(22 913 785)	(21 331 570)
Latente Steuerguthaben	CHF	520 125	513 357
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	11 849 411	10 403 406
Delkrederere	CHF	488 795	351 215
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	93 773 975	83 651 832
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	1 266 153	1 293 990
Total Gewinnreserven	CHF	95 040 128	84 945 822

24. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der SIX Swiss Exchange (Vorjahr BX Berne eXchange) gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2019 bei CHF 14.15 (Vorjahr CHF 14.50). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten

Steuern belief sich auf CHF 14.80 (Vorjahr 14.90), womit der Markt die Aktie mit einem Discount von 4.4% (Vorjahr 2.7%) bewertete.

BERECHNUNG NAV		30.06.2019	31.12.2018
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	25 052 361	24 781 361
Eigenkapital per Stichtag	CHF	370 676 964	369 266 766
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	14.80	14.90

25. AUSSCHÜTTUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2019 wurde eine Ausschüttung zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2018

von CHF 0.50 pro Aktie beschlossen und am 26. April 2019 ausbezahlt.

26. 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 2019 sein wird.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG		01.01.- 30.06.2019	01.01.- 30.06.2018
VERWALTUNGSRATSHONORAR			
Präsident des Verwaltungsrats	CHF	40 000	43 080
Mitglieder des Verwaltungsrats	CHF	62 310	41 540
Verwaltungsratshonorar - Sozialleistungen	CHF	4 817	1 636
Total Verwaltungsratshonorar inkl. Sozialleistungen	CHF	107 127	86 256
SONSTIGE VERGÜTUNGEN			
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	CHF	4 847	4 847
Total sonstige Vergütungen	CHF	4 847	4 847
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	111 974	91 103
VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG			
Delegierter - Basislohn	CHF	75 000	75 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF	15 083	14 933
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	90 083	89 933

An der Generalversammlung vom 11. April 2019 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt sowie Frédéric de Boer und Herbert Stoop neu als Mitglieder des Verwaltungsrats gewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungs-

ausschuss 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 Basisallärs.

27. 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 Halbjahresberichte etc.) und der Buchführung der Gesellschaft und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt. Im Kapitel Asset Management wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

28. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 3. September 2019 hat die Gesellschaft eine Wohnliegenschaft in Männedorf (Allenbergstrasse 1/3/5/7) mit einem Marktwert (Akquisitionsbewertung) von CHF 17.55 Mio. und 18 Wohneinheiten erworben (Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. September 2019).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 2. September 2019 den Halbjahresbericht 2019 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben.

29. GRÖSSTE MIETER

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalbjahr 2019 bzw. im Geschäftsjahr 2018, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt:

VON DEN NETTO-SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER:	30.06.2019	31.12.2018
Nest Temporary GmbH	0.9%	-
Tata Consultancy Services	0.8%	0.9%
Aldi Suisse AG	0.7%	0.9%
Verein Natur- und Tierpark	0.4%	0.5%
Ceylan Hasan	0.3%	-
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.3%	0.3%
Zum Goldfisch Fiwe Aquarium	0.3%	0.3%

Basis: Mieterspiegel per Periodenende

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

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2019 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2018 bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro etc.) vertraglich gesichert sind.

Jahr	30.06.2019 in CHF/p.m.	31.12.2018 in CHF/p.m.
1 Jahr	14 525	18 792
2 Jahr	5 660	8 867
3 Jahr	48 648	7 265
4 Jahr	24 249	31 478
5 Jahr	21 837	22 068
Danach	44 883	37 313
	159 802	125 783

FÄLLIGKEIT MIETVERTRÄGE PER 30.06.2019

Periode	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		29 914 475	94.0%
01.07.2019 - 30.06.2020	1	174 300	0.6%
01.07.2020 - 30.06.2021	2	67 920	0.2%
01.07.2021 - 30.06.2022	3	583 776	1.8%
01.07.2022 - 30.06.2023	4	290 988	0.9%
01.07.2023 - 30.06.2024	5	262 043	0.8%
Danach		538 593	1.7%
Netto-Soll-Mietertrag		31 832 095	100.0%

FÄLLIGKEIT MIETVERTRÄGE PER 31.12.2018

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%

IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.06.2019

Ort	Kanton	Adresse	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag ²⁰	Brutto-rendite 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	Schoorenstrasse 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	Wüflingerstrasse 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			246 460 000	9 296 128	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			
Rothrist	AG	Bachweg 7/9/11/13/15/19			
Therwil	BL	Alemannenstrasse 7/9/11			
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52			
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ			146 970 000	6 064 538	4.1%
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			168 550 000	8 157 034	4.8%

²⁰ Netto-Soll-Mietertrag / Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung JLL per 30.06.2019

²¹ Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2019 - 30.06.2019)

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)

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

	Leerstandsquote ²¹	Erwerbsdatum	Eigentums- verhältnis ²²	Altlasten- kataster	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ²³
		28.08.07	AE	nein	1967	-
		01.08.18	AE	nein	1960/1961	2009
		15.12.07	AE	nein	1970	-
		04.12.18	AE	nein	2012	-
		20.08.15	AE	nein	2017	-
		01.12.16	AE	nein	1966	1998/2008
		30.06.11	AE	nein	1954	2005-2006
		01.08.18	AE	nein	1995	-
		01.04.18	AE	nein	2007	-
		01.01.09	AE	nein	1995	-
		01.08.18	AE	nein	1995	-
		01.08.13	AE	nein	1963	2003
		06.05.11	AE	ja ²⁴	1956	2011
		25.06.15	AE	nein	2017	-
		30.03.10	AE	nein	1894	1973
		01.04.16	AE	nein	1899	-
		29.06.16	AE	nein	1942	2012/2014
		01.12.14	AE	nein	1911/1912	2017
	2.2%					
		01.05.17	AE	ja ²⁵	1989/1996	-
		01.10.17	AE	nein	1967	2011-2015
		01.07.16	AE	nein	1995	-
		29.01.18	AE	nein	2017	-
		01.10.13	AE	nein	1960	2010-2013
		01.11.12	AE	nein	1972	2018
		01.06.19	AE	nein	1966-1972	2002
		01.05.17	AE	nein	1970	-
		01.04.12	AE	nein	2012	-
	2.6%					
		16.12.13	AE	nein	2015	-
		01.05.16	AE	nein	2013	-
		22.12.11	AE	nein	2013	-
		04.04.12	AE	nein	2013	-
		07.01.10	AE	nein	1965	2009/2016
		01.03.13	AE	nein	2013	-
		01.03.12	AE	nein	1960	2012
		01.12.11	AE	nein	2011/2012	-
		01.04.16	AE	nein	1970	2007/2010
		24.05.11	AE	nein	2012	-
		08.06.11	AE	nein	1965	2011
		01.09.14	AE	nein	2014	-
		27.05.13	AE	nein	2013	-
		12.12.11	AE	nein	2013	-
	5.5%					

IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.06.2019

Ort	Kanton	Adresse	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag ²⁰	Bruttorendite ²⁰
WOHNLIEGENSCHAFTEN					
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			
Lyss	BE	Haldenweg 22/24/26/28			
Pieterlen	BE	Ahornweg 12			
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23			
TOTAL ESPACE MITTELLAND			74 140 000	3 260 861	4.4%
ZENTRALSCHWEIZ					
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11			
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28			
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			16 980 000	756 531	4.5%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN			653 100 000	27 535 092	4.2%
GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					
ZÜRICH					
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a			
Zürich	ZH	Badenerstrasse 79			
Zürich	ZH	Freigutstrasse 26			
Zürich	ZH	Sihlfeldstrasse 141			
TOTAL ZÜRICH			53 950 000	1 836 750	3.4%
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			37 940 000	2 006 578	5.3%
ZENTRALSCHWEIZ					
Luzern	LU	Hirschengraben 41			
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			14 980 000	453 674	3.0%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			106 870 000	4 297 003	4.0%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN			759 970 000	31 832 095	4.2%
Ort	Kanton	Adresse	Bilanzwert		
ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)²⁷					
ZÜRICH					
Schlieren	ZH	Steinwiesenstrasse 9	Marktwert		
Zürich	ZH	Geibelstrasse 49	Marktwert		
Zürich	ZH	Mutschellenstrasse 69	Fortgeführte Anschaffungskosten		
TOTAL ZÜRICH			50 233 738		
NORDWESTSCHWEIZ					
Zofingen	AG	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	Marktwert		
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ			8 820 000		
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)			59 053 738		
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO			819 023 738		

²⁰ Netto-Soll-Mietertrag / Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung JLL per 30.06.2019

²¹ Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2019 - 30.06.2019)

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)

IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.06.2019

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	2 812	-	-	-
Tagelswangen	ZH	Grundacherstrasse 10/12/14/16	2 663	-	-	-
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 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	690	115	-	-
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	746	-	-	-
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	904	97	-	-
TOTAL ZÜRICH			33 333	346	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	-	-	88
Koblentz	AG	Landstrasse 44/46	840	-	-	-
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	30
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	6 556	-	-	-
Rothrist	AG	Bachweg 7/9/11/13/15/19	4 554	-	-	-
Therwil	BL	Alemannenstrasse 7/9/11	1 350	-	-	-
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ			26 233	58	1 395	557
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	-	124

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grund- stück- fläche in m ²	Total Parkplätze	Anz. 1 - 1.5 Zimmer	Anz. 2 - 2.5 Zimmer	Anz. 3 - 3.5 Zimmer	Anz. 4 - 4.5 Zimmer	Anz. 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
-	-	-	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	7 730	75	-	-	12	32	4	48
-	43	2 997	8 424	8 424	48	-	10	20	8	-	38
-	42	1 024	2 527	2 527	12	1	3	4	-	4	12
-	-	1 704	1 318	1 318	13	3	5	7	3	-	18
-	-	1 548	1 147	1 147	24	-	3	8	5	-	16
-	-	1 676	2 751	2 751	20	-	2	8	6	-	16
-	-	2 812	3 288	3 288	39	-	10	17	7	-	34
-	129	2 792	3 413	3 413	39	-	-	12	13	3	28
-	20	2 008	5 844	5 844	34	4	8	16	8	-	36
-	-	2 168	2 558	2 558	14	-	-	22	10	-	32
76	-	2 723	1 330	1 330	11	12	16	2	6	-	36
-	48	989	268	268	3	29	4	-	-	-	33
-	-	805	250	250	-	-	-	10	-	-	10
-	-	746	538	538	5	2	13	1	-	-	16
-	-	1 001	382	382	-	-	1	3	4	1	9
76	321	35 132	47 189	47 189	409	59	87	171	113	12	442
-	-	2 427	3 982	3 982	36	-	-	30	-	-	30
-	-	5 252	2 344	2 344	166	4	18	8	10	6	46
-	-	1 146	1 572	1 572	20	-	1	3	7	-	11
-	-	840	1 738	1 738	16	4	6	6	-	-	16
-	-	1 338	2 459	2 459	18	-	-	12	6	-	18
-	-	6 556	9 988	9 988	95	6	20	26	33	3	88
-	67	4 621	8 641	8 641	75	-	5	28	20	3	56
-	96	1 446	2 128	2 128	17	-	-	9	9	-	18
-	-	4 780	8 013	8 013	82	-	4	20	24	2	50
-	163	28 406	40 865	40 865	525	14	54	142	109	14	333
-	143	5 718	9 439	9 439	87	-	12	39	12	-	63
-	-	2 826	5 054	5 054	36	-	-	6	16	-	22
-	-	2 956	4 841	4 841	45	-	6	16	6	-	28
-	25	3 465	5 407	5 407	50	-	-	9	18	3	30
-	-	2 559	2 193	2 193	24	7	-	14	7	-	28
-	86	4 030	4 928	4 928	61	-	20	15	8	-	43
-	-	1 376	1 319	1 319	21	-	4	8	8	-	20
-	-	2 324	2 569	2 569	32	-	6	8	8	-	22
-	-	1 062	1 789	1 789	13	-	-	-	12	-	12
-	-	1 152	1 752	1 752	18	-	4	4	4	-	12
-	-	1 560	2 292	2 292	20	-	-	12	12	-	24
-	-	3 223	5 968	5 968	59	-	28	14	-	-	42
-	30	3 006	2 586	2 586	37	2	13	19	-	-	34
-	-	1 938	2 507	2 507	31	-	6	10	6	-	22
-	284	37 195	52 644	52 644	534	9	99	174	117	3	402

IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.06.2019

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/ Archiv 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	-	-	-
Lyss	BE	Haldenweg 22/24/26/28	2 475	-	-	-
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 460	-	-	-
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 731	-	-	-
TOTAL ESPACE MITTELLAND			12 471	498	102	527
ZENTRALSCHWEIZ						
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	1 273	-	-	-
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 741	-	-	-
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			3 014	-	-	-
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN			110 152	2 588	1 967	1 795
GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN						
ZÜRICH						
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	220	375	95
Zürich	ZH	Badenerstrasse 79	917	-	184	-
Zürich	ZH	Freigutstrasse 26	358	660	-	88
Zürich	ZH	Sihlfeldstrasse	701	174	-	-
TOTAL ZÜRICH			3 204	1 054	559	183
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	1 756	108	427	177
TOTAL ZENTRALSCHWEIZ			1 756	108	427	177
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			11 812	3 248	2 359	1 258
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN			121 964	5 836	4 326	3 053
ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)						
ZÜRICH						
Schlieren	ZH	Steinwiesenstrasse 9				
Zürich	ZH	Geibelstrasse 49				
Zürich	ZH	Mutschellenstrasse 69				
TOTAL ZÜRICH						
NORDWESTSCHWEIZ						
Zofingen	AG	Riedtalstrasse 18a/18b/20a				
TOTAL NORDWESTSCHWEIZ						
TOTAL ENTWICKLUNGEN WOHNLIEGENSCHAFTEN						
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO						

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grund- stück- fläche in m ²	Total Parkplätze	Anz. 1 - 1.5 Zimmer	Anz. 2 - 2.5 Zimmer	Anz. 3 - 3.5 Zimmer	Anz. 4 - 4.5 Zimmer	Anz. 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	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
	-	16	2 491	3 161	36	3	12	14	12	-	41
	-	-	1 460	1 760	18	-	-	6	4	4	14
	-	45	1 776	2 200	21	2	6	7	7	-	22
	282	131	14 011	14 781	247	72	46	54	42	9	223
	-	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	-	47
	975	942	118 418	159 982	1 742	161	294	560	394	38	1 447
	946	-	2 864	1 067	1	1	3	2	3	2	11
	-	-	1 101	279	-	-	-	1	9	-	10
	-	-	1 106	300	7	-	7	-	-	-	7
	-	-	875	324	4	-	2	8	-	-	10
	946	-	5 946	1 970	12	1	12	11	12	2	38
	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
	178	-	2 646	816	1	19	20	2	-	-	41
	178	-	2 646	816	1	19	20	2	-	-	41
	1 711	13	20 401	7 455	53	43	57	66	17	5	188
	2 686	955	138 819	167 437	1 795	204	351	626	411	43	1 635
				2 068							40
				1 259							29
				1 023							26
				4 350							95
				5 454							52
				5 454							52
				9 804							147
				177 241							1 782

BERICHT DES SCHÄTZUNGS-EXPERTEN

63 MARKTWERT DER ANLAGELIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2019

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

65 ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT

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



*An den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG, Zug*

Zürich, 13. August 2019

Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte der Fundamenta Real Estate AG per 30.06.2019

1 AUFTRAG

Die Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung per 30. Juni 2019 einem Bewertungsreview unterzogen. Dabei wurden sämtliche Liegenschaften hinsichtlich einer potenziellen Wertänderung gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2018 bzw. gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft und gegebenenfalls neu bewertet.

2 VORGEHEN

JLL hat sämtliche Anlageliegenschaften, welche bereits per 31. Dezember 2018 Bestandteil des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG waren, hinsichtlich signifikanter Veränderungen in den Sollmieteinnahmen, Mietverhältnissen und Leerständen sowie Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2018 anhand der Mieterspiegel und liegenschaftsspezifischen Angaben per 30. Juni 2019 bzw. 1. Juli 2019 überprüft. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass anlässlich dieses Bewertungsreviews 19 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio („Review-Liegenschaften“) per 30. Juni 2019 neu bewertet wurden. Zusätzlich wurden per 30. Juni 2019 das baubewilligte Entwicklungs-/Neubauprojekt Geibelstrasse 49 in Zürich und neu auch die Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren und Riedtalstrasse 18a/b, 20 in Zofingen zum Marktwert bewertet.

Des Weiteren hat die Fundamenta Real Estate AG seit der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2018 drei Liegenschaften (Haldenweg 22-28 in Lyss, Freigutstrasse 26 in Zürich, Bachweg 7-19 in Rothrist) neu erworben. Die drei neu erworbenen Liegenschaften, welche von JLL bereits im Rahmen der jeweiligen Akquisition erstmals bewertet wurden, hat JLL hinsichtlich signifikanter Veränderungen bei Mieteinnahmen und/oder Leerständen gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft. Diese Überprüfung führte dazu, dass die drei neu erworbenen Liegenschaften anlässlich dieses Bewertungsreviews nicht neu bewertet wurden.

Bei den per 30. Juni 2019 nicht neu bewerteten Liegenschaften (37 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio und drei neu erworbene Liegenschaften) sind keine signifikanten Änderungen bei Mieteinnahmen, Leerständen und/oder Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2018 bzw. gegenüber den Akquisitionsbewertungen zu verzeichnen. Dadurch ergeben sich bei diesen Liegenschaften auch keine wesentlichen Wertveränderungen, weshalb bei diesen Liegenschaften im Rahmen dieses Bewertungsreviews die Werte von der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2018 bzw. der Akquisitionsbewertung übernommen wurden.

3 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.

4 RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

5 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.

6 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 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 der Entwicklungs-/Neubauprojekte 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.

7 BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 30. Juni 2019 den Marktwert der 59 Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Total Bestandsliegenschaften</i>	<i>CHF 759 970 000</i>
<i>Total Entwicklungs-/Neubauprojekte</i>	<i>CHF 41 640 000</i>
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 801 610 000

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

8 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



Jan P. Eckert, MRICS
CEO Schweiz



Patrik Stillhart, MRICS
Managing Director

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 Ri-

sikozuschlag 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 30. Juni 2019 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.59%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.09%.

3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 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.

Jones Lang LaSalle AG (Schweiz)

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 Hypothekenzinsen 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 Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieneinheit 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 Leerstandsrisiko 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 von 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 WERTVERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Bestandsliegenschaften hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2018 um CHF 55.32 Mio. oder 7.9% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 begründet sich hauptsächlich durch drei Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 48.29 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 7.03 Mio.

Zudem hat sich der Gesamtwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 um CHF 23.68 Mio. erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 ist auf die Erhöhung des Marktwerts der Geibelstrasse 49 in Zürich um CHF 3.81 Mio. sowie auf die erstmalige Berücksichtigung der beiden Entwicklungs-/Neubauprojekte Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren und Riedtalstrasse 18a/b, 20 in Zofingen mit einem Marktwert von insgesamt CHF 19.87 Mio. zurückzuführen.

FUNDAMENTA
GROUP

ASSET
MANAGEMENT



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 33 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 Herausforderungen 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

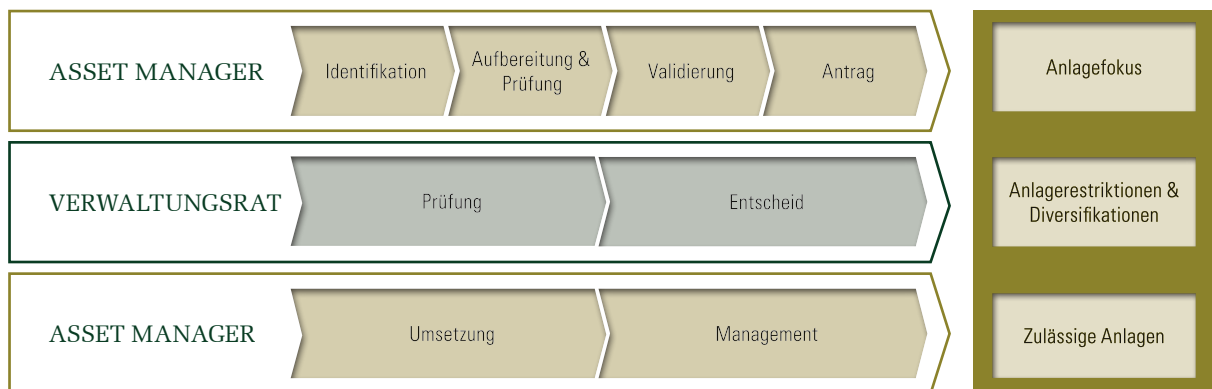
ANLAGEPROZESS

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 Entscheidungsgrundlagen 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 den Verwaltungsrat vor. Das internal Investment Committee des Asset Managers setzt sich zurzeit aus den 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)
- **Hans-Urs Baumann**, Mitglied der Geschäftsleitung (seit dem 19. August 2019)

An der Generalversammlung vom 11. April 2019 wurden mit Frédéric de Boer und Herbert Stoop zwei zusätzliche Mitglieder in den Verwaltungsrat gewählt. Diese personelle Erweiterung geht einher mit einem Kompetenzausbau innerhalb des Verwaltungsrats. Dies ermöglicht dem erweiterten Verwaltungsrat, die Investitionsentscheide direkt zu tätigen, ohne auf die Empfehlung eines Anlagekomitees zurückgreifen zu müssen. Aus diesem Grund wurde das Anlagekomitee als Zwischenstufe aufgelöst und der Asset Manager legt die Investitionsentscheide direkt dem Verwaltungsrat vor.



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.

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

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.



ALLSCHWIL | BL
Marsstrasse 17/19



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



ARBON | TG
Löffelchratte 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
Muspelfeldstrasse 3



BERN | BE
Parkstrasse 11

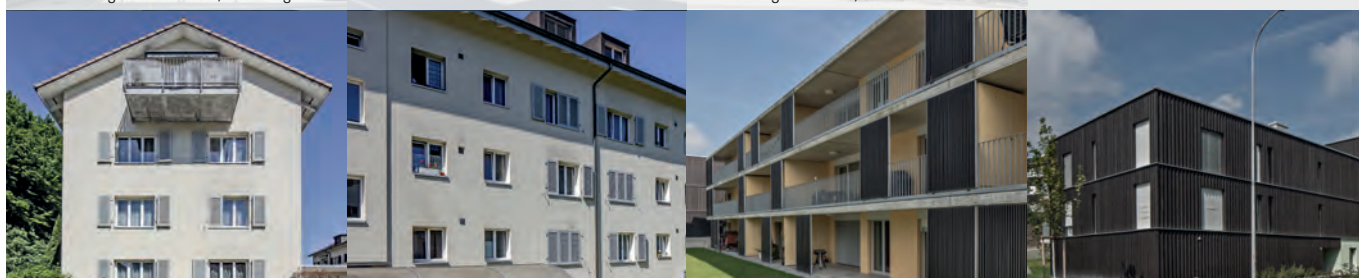


UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BERN | BE
Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58

BERN | BE
Sulgenrain 23/25



BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55

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



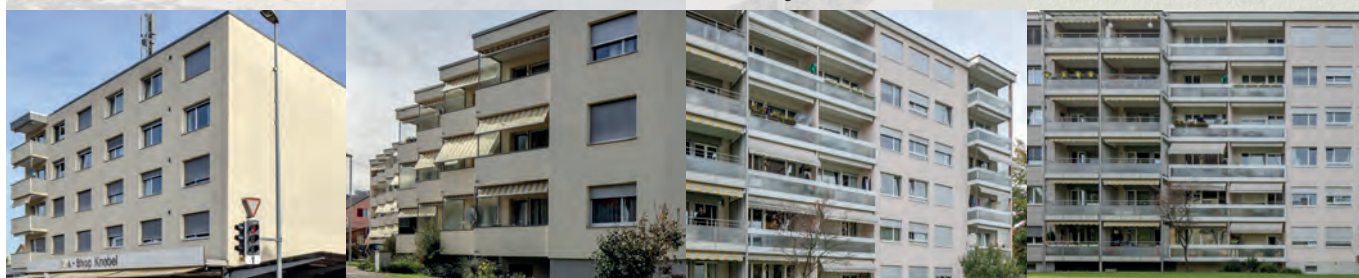
DAGMERSELLEN | LU
Hubermatte 9/11

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



LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24

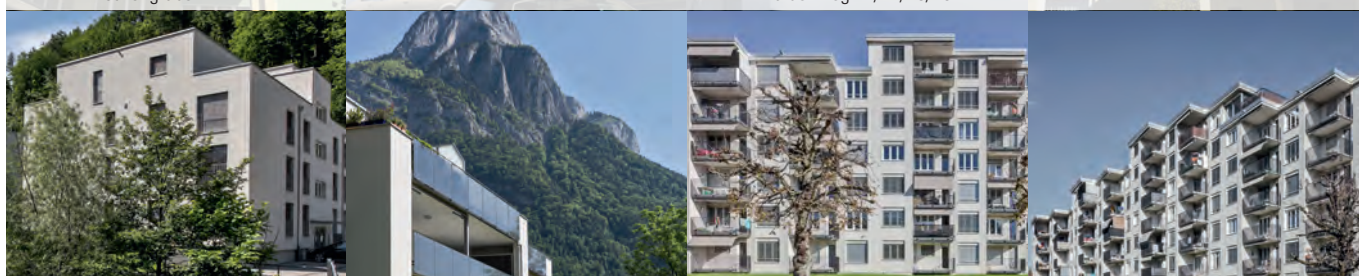


UNSERE ANLAGEOBJEKTE



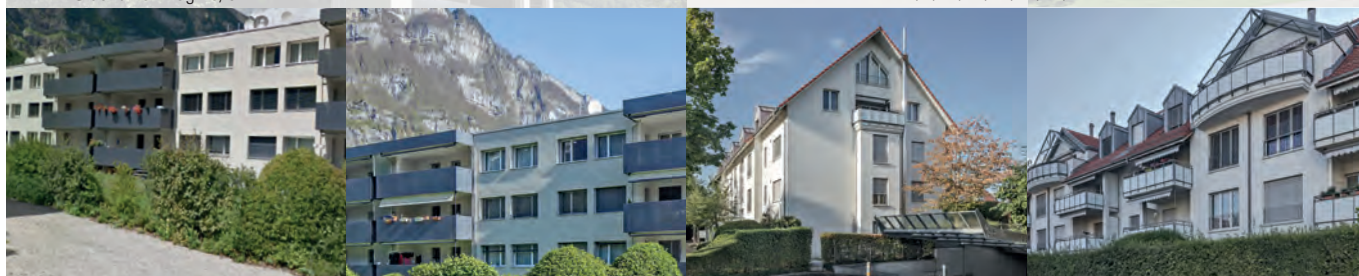
LUZERN | LU
Hirschengraben 41

LYSS | BE
Haldenweg 22/24/26/28



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



ROTHRIST | AG
Bachweg 7/9/11/13/15/19

SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a





SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110

SEVELEN | SG
Veltur 14 a/b/d



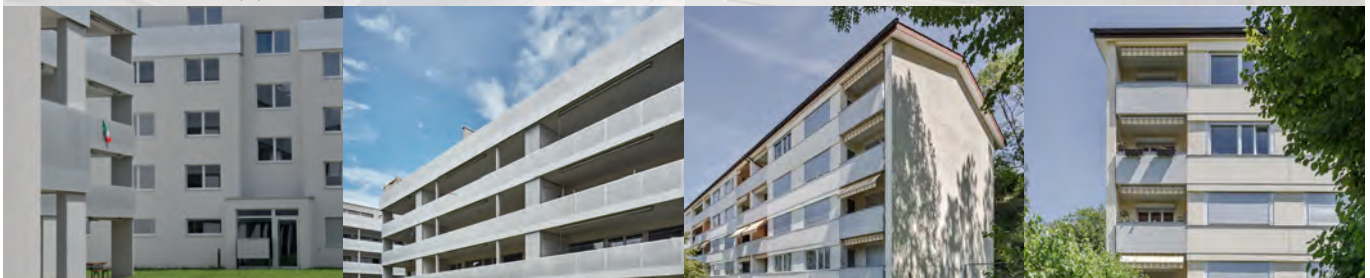
ST. GALLEN | SG
Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31

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



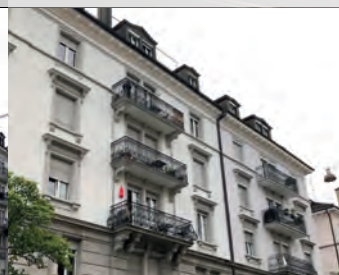
WINTERTHUR | ZH
Wülfingerstrasse 288/290



WINTERTHUR | ZH
Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a



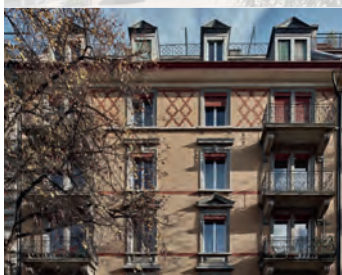
ZÜRICH | ZH
Badenerstrasse 79



ZÜRICH | ZH
Freigutstrasse 26



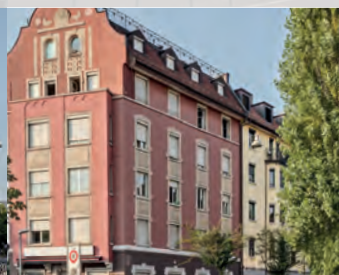
ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40



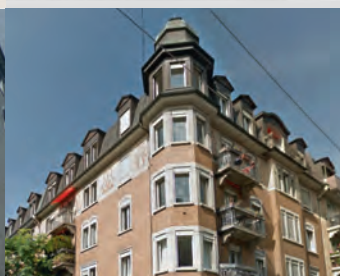
ZÜRICH | ZH
Ottostrasse 17



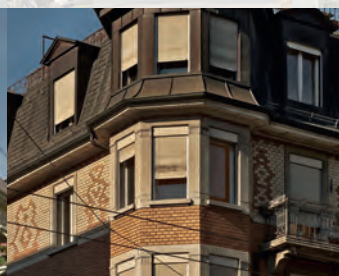
ZÜRICH | ZH
Sihlfeldstrasse 141



ZÜRICH | ZH
Tramstrasse 24



ZÜRICH | ZH
Zentralstrasse 72



BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

Gesellschaft / Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a, CH-6300 Zug / Schweiz
Tel: +41 41 444 22 22

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

Asset Manager / Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a, CH-6300 Zug / Schweiz

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

Publikation Jahresabschluss 2019	13. März 2020
Ordentliche Generalversammlung	08. April 2020
Publikation Halbjahresabschluss 2020	11. September 2020

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
08. April 2020

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
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 Halbjahresberichts der
Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich
geschützt. Die Vervielfältigung oder auszugsweise
Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der
Fundamenta Real Estate AG.



119



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

www.fundamentarealestate.ch