



GESCHÄFTSBERICHT 2013

UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2013 IN KÜRZE

PORTFOLIOAUSBAU

In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld konnte die Fundamenta Real Estate im Geschäftsjahr 2013 drei zusätzliche Bestandsliegenschaften an den Standorten Pieterlen, Wald und Lenzburg mit einem Gesamtwert von CHF 21.51 Mio. erwerben. Zudem wurde im März 2013 eine sanierungsbedürftige Bestandsliegenschaft in Turgi mit hohem Gewinn verkauft. Im Berichtsjahr wurden fünf Neubauprojekte mit einem Gesamtanlagevolumen von CHF 72.35 Mio. planmässig fertiggestellt und in das Bestandsportfolio übernommen. Das Immobilienportfolio weist per 31. Dezember 2013 einen Marktwert von CHF 295.68 Mio. (Vorjahr CHF 207.06 Mio.) auf. Unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte (CHF 40.05 Mio. gemäss Akquisitionsbewertung), welche in den Folgejahren ertragswirksam werden, betrug der Gesamtwert des Portfolios per Stichtag CHF 335.73 Mio. (Vorjahr CHF 276.09 Mio.) und umfasst 961 Wohneinheiten.

STÄRKUNG DER ERTRAGSBASIS UND DEUTLICHE GEWINNSTEIGERUNG

Aufgrund des laufenden Portfolioausbaus durch Bestandsliegenschaften und die sukzessive Integration von fertiggestellten Neubauprojekten konnten die Netto-Ist-Mieterträge planmässig um 38.1% auf CHF 12.71 Mio. ausgebaut werden. Der Return on Equity (ROE/ohne Neubewertungseffekt) konnte auf 4.2% (Vorjahr 3.8%) gesteigert werden. Der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) erhöhte sich in der Berichtsperiode um 25.7% auf CHF 5.00 Mio. (Vorjahr CHF 3.97 Mio.) und der Reingewinn (mit Neubewertungseffekt) erhöhte sich signifikant um 39.0% auf CHF 5.76 Mio. (Vorjahr CHF 4.15 Mio.).

NACHHALTIGE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK UND ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

An der Generalversammlung vom 10. April 2013 wurde erneut eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung genehmigt und im Juni 2013 an die Aktionäre ausbezahlt. Die Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2012 entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.3% auf der Basis des Aktienkurses respektive 3.1% auf Basis des Net Asset Values (NAV) per 31. Dezember 2012 und einer Payout-Ratio von 91.4% auf dem operativen Resultat ohne Neubewertungseffekt. Die im November 2013 durchgeführte Kapitalerhöhung mit der Platzierung von 2.27 Mio. neuen Aktien am Markt hat die Eigenkapitalbasis weiter gestärkt und erlaubte den nächsten Wachstumsschritt. Das Eigenka-

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		2013	2012	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	12 711 561	9 202 841	38.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	1 048 269	218 394	380.0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	9 758 775	6 821 220	43.1
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	7 138 725	5 052 896	41.3
Reingewinn	CHF	5 760 466	4 144 699	39.0
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	4 997 421	3 974 352	25.7
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	307 429 441	241 567 876	27.3
Eigenkapital	CHF	146 964 911	118 198 091	24.3
ROE	%	4.8	3.9	23.1
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	4.2	3.8	10.5
Marktwert Anlageimmobilien	CHF	295 680 000	207 060 000	42.8

pital lag per Bilanzstichtag bei CHF 146.97 Mio. (Vorjahr CHF 118.20 Mio.) und der Eigenfinanzierungsgrad bei 47.8% (Vorjahr 48.9%). Dank den getätigten Zinsabsicherungen konnte, trotz deutlich höherem Fremdkapitalbedarf, die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) mit 7.5 Jahren auf Vorjahresniveau (7.7 Jahre) gehalten werden. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich auf 1.8% (Vorjahr 1.9%).

Die im Geschäftsbericht 2013 aufgeführten Beträge sind gerundet. Rundungsdifferenzen sind daher nicht ausgeschlossen.



INHALT

WISSENSWERTES	
KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2013	4
Fundamenta Real Estate im Überblick	5
Fundamenta Real Estate-Aktie	7
Wichtiges grafisch dargestellt	8
GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE	10
ORGANE & ORGANISATION	16
BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2013	20
FINANZBERICHT	33
Erfolgsrechnung	35
Bilanz	36
Geldflussrechnung	37
Entwicklung des Eigenkapitals	38
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	39
Rechnungslegungsgrundsätze	39
Erläuterungen zur Jahresrechnung	44
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC (SWISS GAAP FER)	56
JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR	59
Erfolgsrechnung	60
Bilanz	61
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	62
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	62
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC (OR)	67
CORPORATE GOVERNANCE	70
Unternehmensstruktur und Aktionariat	71
Kapitalstruktur	72
Verwaltungsrat	74
Geschäftsführung und Delegation von Aufgaben	81
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	82
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	82
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	83
Revisionsstelle	83
Informationspolitik	84
ASSET MANAGEMENT	84
RISIKOMANAGEMENT	86
Marktbezogene Risiken	86
Unternehmensbezogene Risiken	88
Handelsbezogene Risiken	94
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	95
Bericht der Jones Lang LaSalle	95
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	98
STATISTIKEN & INFORMATIONEN	101
ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.DEZEMBER 2013	
Objektangaben Gesamtübersicht	102
Unsere Anlageobjekte	106
MEHRJAHRESÜBERSICHT	110
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN (INVESTOR RELATIONS)	112
IMPRESSUM	113

WISSENSWERTES KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2013

Handwritten mathematical notes on a chalkboard background, including:

- $$80000 + 70000 + 70000 + \dots + 2 \dots + 56000$$
- $$N \cdot 76 = 800000 + 75.000 + 45000 + 75000 + \dots$$
- $$86.000 + 56000 + 15.000 + 65.000 \div (4500.600 + \dots)$$
- $$CN \left(\frac{x+h^2}{x} \right) 1 + \frac{N}{K} (\log 0(x)) \dots$$
- $$Wf \cup p \frac{1}{65.000} x_2 + p^3 + p^2 \left(\sqrt{1 + \frac{e}{N \cdot 1}} \right)$$
- $$\lim_{x \rightarrow 0} \frac{(x+h)^2 - x^2}{h} = 2x$$
- $$\lim_{x \rightarrow 0} x^2 + 2xh + h^2 - x^2 = 2xh + h^2$$
- $$56.000^2 \cdot \frac{N}{x} \cdot \frac{1}{2} \times \frac{1}{3} \times [45000 + 6000 + 75.000 + 51.000]$$
- $$\frac{f(x) \cdot x \cdot m}{m \cdot 0.1 \cdot x} \rightarrow E \left(1 + \frac{\sqrt{e}}{n} \cdot 65.000 + 75.000 + \dots \right)$$

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK



FINANZKENNZAHLEN		2013	2012	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	12 711 561	9 202 841	38.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²	CHF	1 048 269	218 394	380.0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	9 758 775	6 821 220	43.1
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	7 138 725	5 052 896	41.3
Reingewinn	CHF	5 760 466	4 144 699	39.0
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	307 429 441	241 567 876	27.3
Eigenkapital	CHF	146 964 911	118 198 091	24.3
Eigenkapitalquote	%	47.8	48.9	(2.2)
Fremdkapital	CHF	160 464 530	123 369 785	30.1
Fremdkapitalquote	%	52.2	51.1	2.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	149 405 755	117 229 330	27.4
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	48.6	48.5	0.2
Loan to value (LTV) ³	%	50.5	56.6	(10.8)
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.8	1.9	(5.3)
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.5	7.7	(2.6)
Net Gearing ⁴	%	99.4	96.9	2.6
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.8	3.9	23.1
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.6	3.4	5.9

FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	8 710 506	6 602 826	31.9
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	6 090 456	4 834 502	26.0
Reingewinn	CHF	4 997 421	3 974 352	25.7
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.2	3.8	10.5
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.2	3.2	-

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

² Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

³ Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert Anlageimmobilien (ohne Anzahlung Anlageimmobilien)

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		2013	2012	Änderung in %
Marktwert	CHF	295 680 000	207 060 000	42.8
Anschaffungswert ⁷	CHF	292 740 524	203 741 325	43.7
Anzahl Liegenschaften	Objekte	29	22	31.8
Ø Marktwert	CHF	10 195 862	9 411 818	8.3
Wohneinheiten	Einheit	856	675	26.8
Wohnfläche	m ²	62 160	46 398	34.0
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	9 831	8 371	17.4
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	16 111 190	11 715 608	37.5
Leerstandquote	%	5.2	5.5	(5.5)
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	1.8	0.9	100.0
<i>davon Neubauten</i>	%	3.4	4.6	(26.1)
Bruttorendite ⁹	%	5.5	5.7	(3.5)
Nettorendite ⁹	%	4.5	4.7	(4.3)

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)		2013	2012	Änderung in %
Marktwert ¹¹	CHF	40 050 000	69 030 000	(42.0)
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	2	5	(60.0)
Ø Marktwert	CHF	20 025 000	13 806 000	45.0
Wohneinheiten	Einheit	105	158	(33.5)
Netto-Soll-Mietertrag ¹⁰	CHF	2 180 280	3 801 900	(42.7)
Bruttorendite ¹¹	%	5.4	5.5	(1.8)
Nettorendite ¹¹	%	4.8	4.9	(2.0)

TOTAL PORTFOLIO (INKL. NEUBAUPROJEKTE)		2013	2012	Änderung in %
Marktwert	CHF	335 730 000	276 090 000	21.6
Anzahl	Objekte	31	27	14.8
Ø Marktwert	CHF	10 830 000	10 225 556	5.9
Wohneinheiten	Einheit	961	833	15.4
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	18 291 470	15 517 508	17.9
Bruttorendite	%	5.5	5.6	(1.8)
Nettorendite	%	4.5	4.7	(4.3)

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

⁸ Netto-Soll-Mietertrag gemäss Jahresendbewertung 2013 von Jones Lang LaSalle

⁹ Gemäss Jahresendbewertung 2013 von Jones Lang LaSalle

¹⁰ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle (erwartete Mieterträge im Jahr 01)

¹¹ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		2013	2012	Änderung in %
Aktienkurs per 31.12.	CHF	12.80	12.00	6.7
Höchst	CHF	13.25	13.40	(1.1)
Tiefst	CHF	11.50	11.75	(2.1)
Gehandeltes Volumen	Stück	1 430 745	1 871 084	(23.5)
Börsenkapitalisierung	CHF	145 332 646	108 999 492	33.3
Ausschüttung ¹²	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	13.27	13.30	(0.2)
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	12.94	13.01	(0.5)
Gewinn pro Aktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	0.62	0.50	24.0

AKTIENSTATISTIK		2013	2012	Änderung in %
Total Namenaktien per 31.12.	Anzahl	11 354 113	9 083 291	25.0
Nennwert pro Aktie	CHF	9.20	9.60	(4.2)
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN Nummer		CH0045825517	-	-
Ticker Symbol		FREN	-	-
Gelisted an der Berne eXchange seit ¹⁴		08.06.2011	-	-

AKTIENKURSENTWICKLUNG



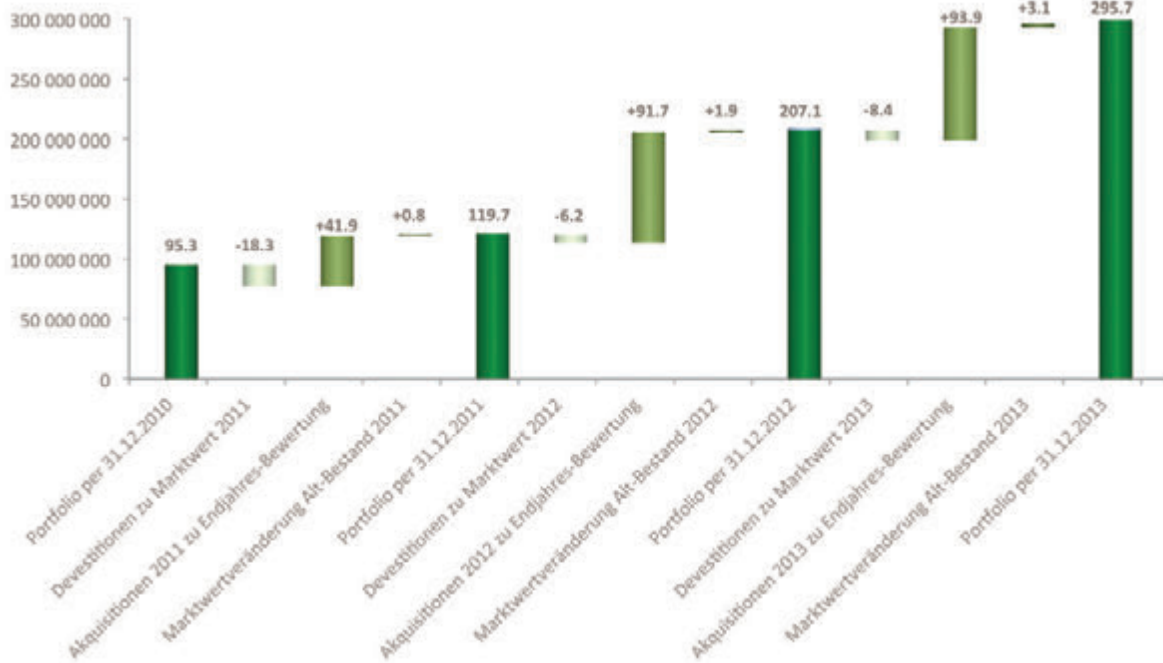
¹² Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2014 für das Geschäftsjahr 2013

¹³ Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktie)

¹⁴ Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB/BCBE gelistet

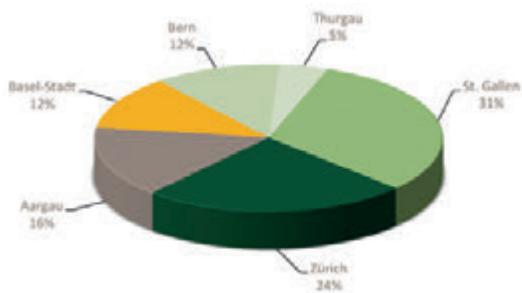
WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

PORTFOLIOENTWICKLUNG 2010 - 2013

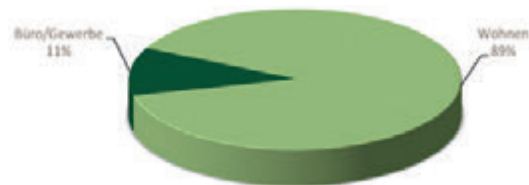


8

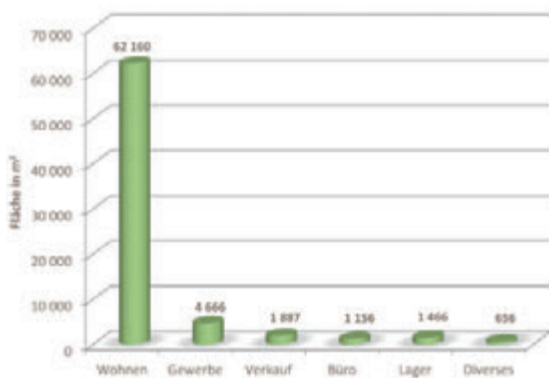
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERT
31.12.2013 – CHF 295.68 MIO.



PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG
31.12.2013 – CHF 12.71 MIO.



VERMIETBARE FLÄCHE
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 2013



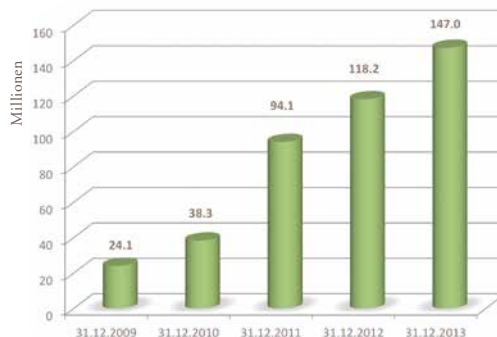
ANZAHL WOHNUNGEN
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & NEUBAUPROJEKTE



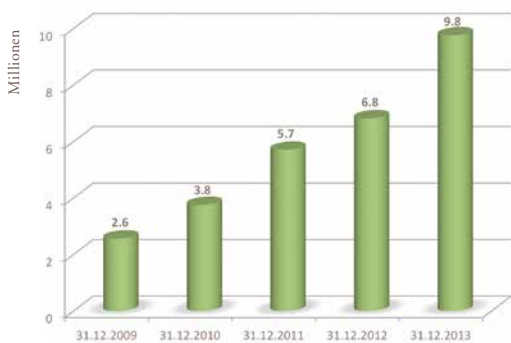
MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



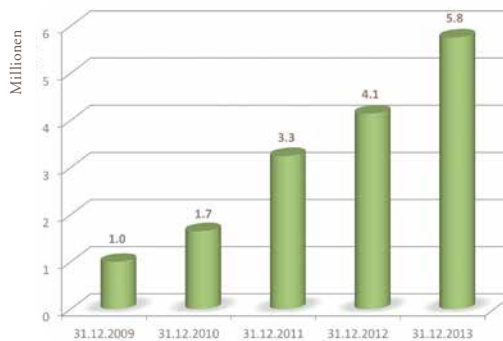
EIGENKAPITAL



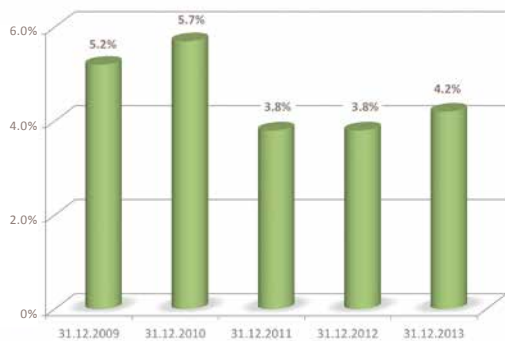
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT - VOR ZINSEN UND STEUERN)



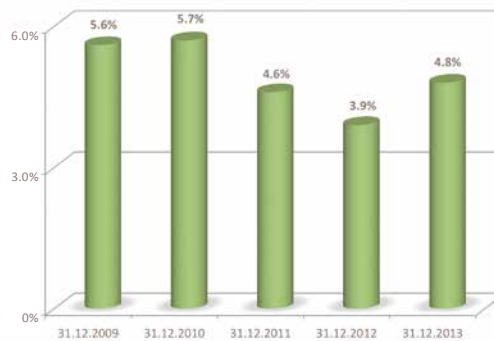
REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

© dreamstime pictures | Bildbearbeitung CREATIVIUM

ANLAGESTRATEGIE	12
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION	12
HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSSEGMENT	12
HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN	12
OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE	14
WACHSTUMSSTRATEGIE	14
POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE	15
AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN	15

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Gesellschaft fokussiert sich auf Wohnliegenschaften im mittleren Mietzinssegment. Ein geringer Gewerbeanteil gemessen am Gesamtbestand ist zulässig. Die Investitionen der Gesellschaft konzentrieren sich auf Liegenschaften, welche aus ihrer Sicht ein nachhaltiges und stabiles Mieteinnahmepotenzial sowie gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial aufweisen. Der geografische Fokus der Investitionen liegt bei Wachstumsregionen, Ballungsgebieten und Citylagen in der Deutschschweiz. Die zu erwartende Rendite wird dabei vor ein blosses Wachstum des Portfolios gestellt. Angestrebt wird die Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen. Durch eine aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu gehören u.a. Massnahmen zur Minimierung der Leerstände, die laufende Überprüfung der individuellen Objektstrategien sowie ein aktives Hypothekenmanagement. Durch eine selektive Integration von Neubauprojekten und Projektentwicklungen sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

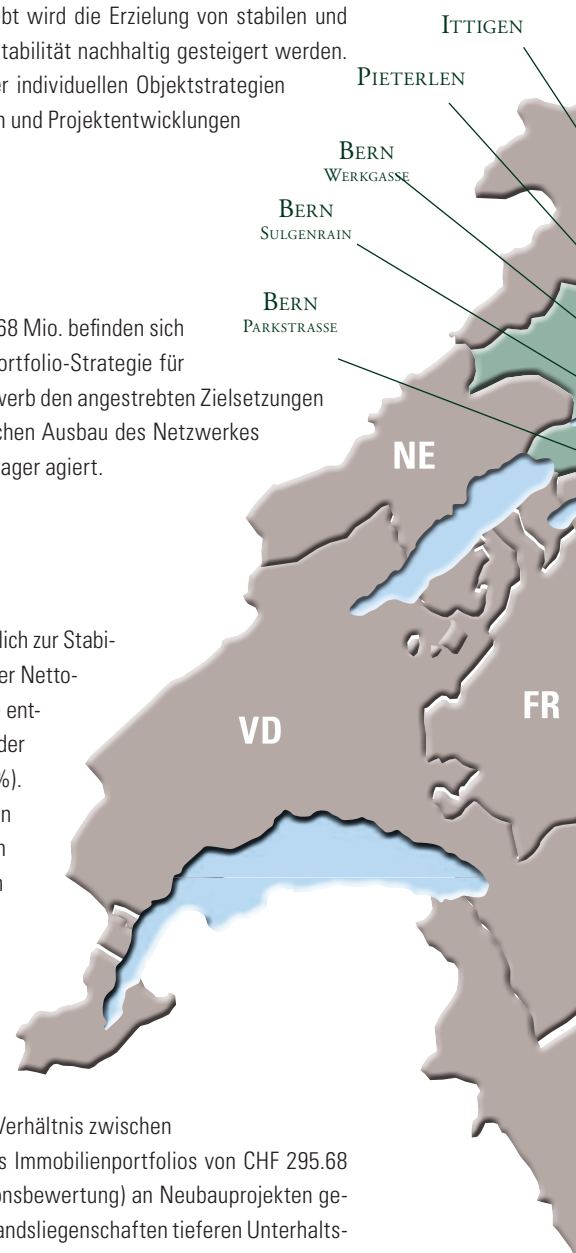
Die per Bilanzstichtag gehaltenen 29 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 295.68 Mio. befinden sich in den Kantonen Zürich, St. Gallen, Basel-Stadt, Bern, Aargau und Thurgau. Eine erfolgreiche Portfolio-Strategie für Wohnimmobilien erfordert einen umsichtigen Zukauf von Liegenschaften, welche bereits beim Erwerb den angestrebten Zielsetzungen (Rendite, Entwicklungspotenzial) entsprechen. Dabei profitiert die Gesellschaft vom kontinuierlichen Ausbau des Netzwerkes von Zulieferern durch die Fundamenta Real Estate Asset Management AG, welche als Asset Manager agiert.

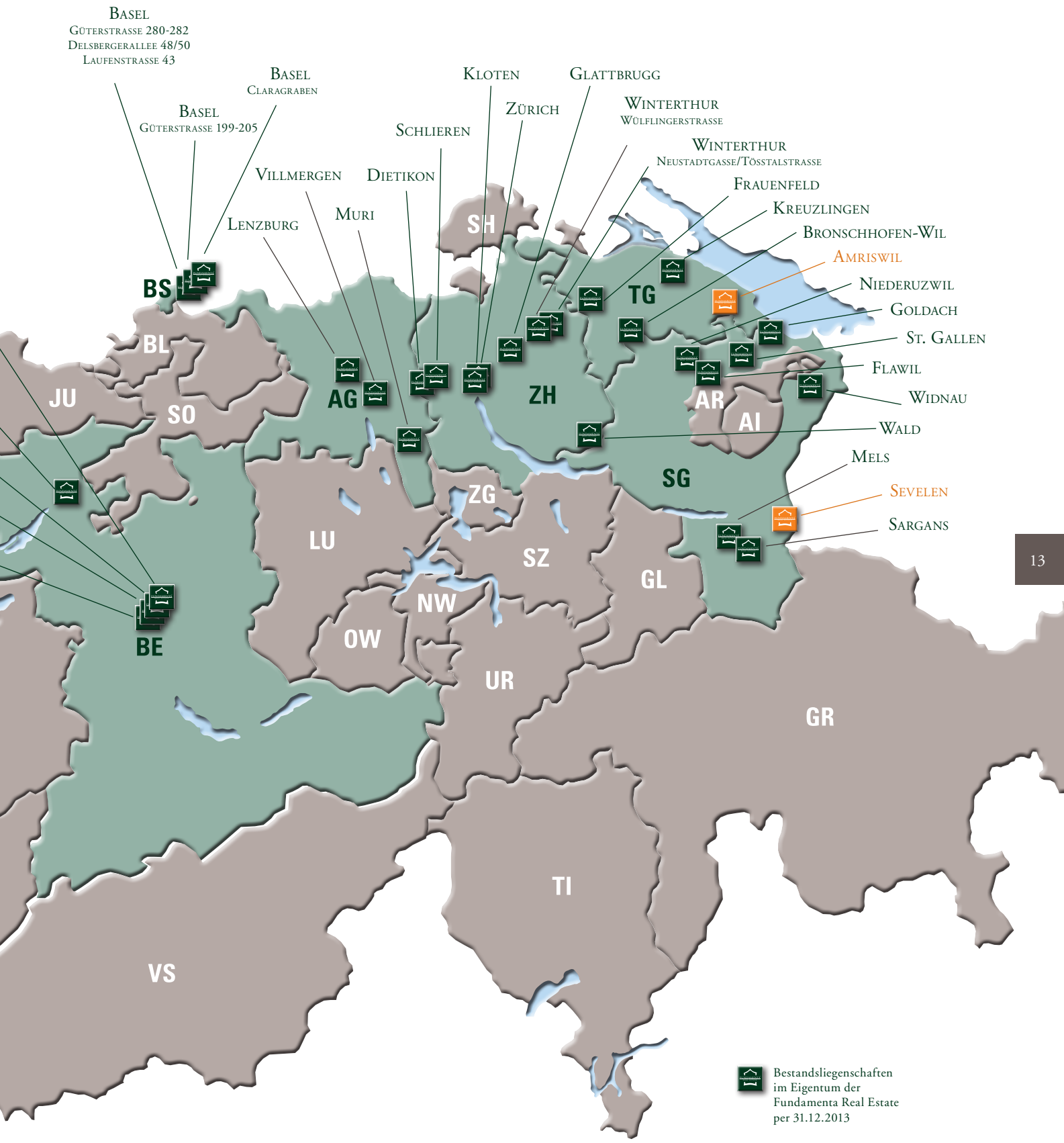
HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSSEGMENT

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftsjahr 2013 wurden 88.9% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 12.71 Mio. aus Wohneinheiten erzielt und 11.1% der Netto-Ist-Mieterträge entfielen auf Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Leerstandquote des Wohnimmobilienportfolios der Fundamenta Real Estate lag per 31. Dezember 2013 bei 5.2% und unter dem Vorjahresniveau (5.5%). Dabei betrug die Leerstandquote der Bestandsliegenschaften 1.8% und diejenige der Neubauten 3.4%, wegen der marktbedingten Absorption aufgrund der Erstvermietung. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturreisistent. Daran wird sich auch nach der Realisierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte grundsätzlich nichts ändern.


HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN

Beim weiteren Ausbau des Portfolios verfolgt die Gesellschaft die Strategie, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen älteren Bestandsliegenschaften und neuwertigen Objekten sicherzustellen. Dem Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 295.68 Mio. per 31. Dezember 2013 stand ein zusätzliches Volumen von rund CHF 40.05 Mio. (Akquisitionsbewertung) an Neubauprojekten gegenüber. Diese Neubauprojekte zeichnen sich v.a. in der Anfangsphase durch im Vergleich zu Bestandsliegenschaften tieferen Unterhaltskosten aus. Die Finanzierung dieser Neubauprojekte ist durch die heutige bestehende Kapitalbasis sichergestellt. Die Gesellschaft legt für jedes Objekt eine klare Objektstrategie fest, um etwaige, mit einem Objekt verbundene Risiken zu erfassen und aktiv zu minimieren und andererseits Opportunitäten pro-aktiv zu nutzen. Das Immobilienportfolio der Gesellschaft enthält per Bilanzstichtag, unter Berücksichti-



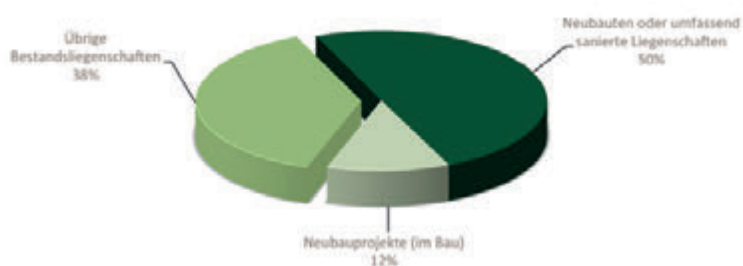


 Bestandsliegenschaften
im Eigentum der
Fundamenta Real Estate
per 31.12.2013

 Erworbene Neubauprojekte (im Bau)
per 31.12.2013

gung der sich im Bau befindlichen Objekte, rund 62% neuwertige Bestandsliegenschaften. Diese setzen sich aus umfassend sanierten Bestandsliegenschaften, bereits fertiggestellten Neubauten und sich im Bau befindlichen Neubauprojekten zusammen, welche nach Fertigstellung und Bauabnahme in das Portfolio übernommen werden.

LIFE CYCLE PORTFOLIO
(INKL. IM BAU BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE)



OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

Die Fundamenta Real Estate 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 zur Konkurrenz (kotierte Immobilien-Aktiengesellschaften), die mehrheitlich den Gewerbeanteil übergewichten oder teilweise substantielle Entwicklungspositionen aufweisen, nur bedingt möglich.

ZIELWERTE		SOLL	IST 2013
ROE	ohne Neubewertungseffekte	3.5-4.5%	4.2%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	88.9%
Anteil Gewerbeimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	max. 20%	11.1%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	mind. 40%	47.8%
Net Gearing	Finanzschulden zu Eigenkapital	<150%	99.4%
Zinsdeckungsgrad	Erfolg Anlageimmobilien zu Zinsen	>2.0	4.2
Ausschüttung	Ausschüttung in % des Net Asset Value	≥3%	3.1% ¹⁵

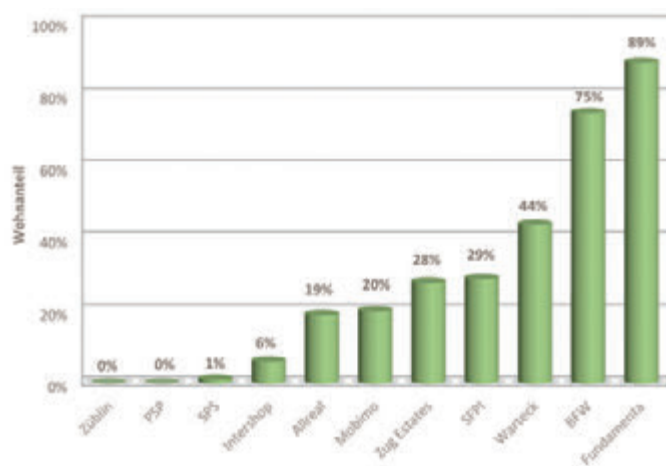
WACHSTUMSSTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch Käufe von Einzelobjekten, von Neubauprojekten oder durch die Akquisition von Immobilienportfolios weiter auszubauen. Im Rahmen der Anlagepolitik kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial auch Liegenschaften zwecks Repositionierung oder Umnut-

¹⁵ Antrag des Verwaltungsrates an die Generalversammlung vom 9. April 2014 (CHF 0.40 je Aktie)

zung erwerben oder Projektentwicklungen umsetzen. Die Projektleitung bei solchen Transaktionen kann direkt durch die Gesellschaft, respektive den Asset Manager, wahrgenommen werden.

Durch einen mehrstufigen Anlageprozess mit klar definierten Prozessen soll sichergestellt werden, dass ausschliesslich Liegenschaften akquiriert werden, welche der definierten Anlagestrategie und den damit verbundenen Selektionskriterien entsprechen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass sämtliche Akquisitionen der Gesellschaft deren mittel- bis langfristigen Zielen entsprechen.



Vergleich Wohnanteil 2013 (Netto-Soll-Mietertrag)
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung (Stichtag Publikation: 12.03.2014)

POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE

Die Fundamenta Real Estate gehört zu den wenigen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften im schweizerischen Marktumfeld, die sich ausschliesslich auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert hat. Verglichen mit anderen kotierten Immobiliengesellschaften weist die Gesellschaft den höchsten Mietanteil aus Wohnnutzung auf und gehört, gemessen am Verkehrswert der Wohnliegenschaften, zu den bedeutendsten Akteuren in diesem Marktsegment. Die nebenstehende Übersicht verdeutlicht die entsprechende Positionierung der Gesellschaft.

AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Portfolio weiter auszubauen und somit breiter abzustützen. Dafür prüft sie 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 sehr direkt am Wohnimmobilienportfolio partizipieren. Ein solides und 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.



ORGANE & ORGANISATION



VERWALTUNGSRAT

DR. ANDREAS SPAHNI (1958)
Präsident des Verwaltungsrates
Delegierter des Verwaltungsrates
(seit 1.1.2014)

Dr. oec. publ.

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 01.10.2008
gewählt bis 09.04.2014

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 2005 bei FundStreet AG, Zürich (Partner seit 2006)
2002-2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO
Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater
1996-2000 Delegierter des Verwaltungsrates und CEO Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug
1987-1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations

Mandate
Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006
Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010
FundStreet AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 06/2006
FS Property China One AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 07/2008
BEKB|BCBE FS OTC One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008
Fretz+Partner AG, Feusisberg, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009

STEPHAN BICHSEL (1957)
Mitglied des Verwaltungsrates

Fürsprecher

Wohnhaft in CH-3097 Liebefeld (BE)

Mitglied seit 05.05.2011
gewählt bis 09.04.2014

Ausbildung
1985 Abschluss des Jurastudiums (Rechtsanwaltspatent) an der Universität Bern

Berufliche Tätigkeit
Seit 1999 BEKB|BCBE (Berner Kantonalbank AG), Bern, Bereichsleiter Handel/Verkauf von Devisen & Wertschriften und Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung
1998-1999 BEKB|BCBE (Berner Kantonalbank AG), Bern, Bereichsleiter Asset und Liability Management
1993-1998 Credit Suisse, Bern, Treasurer

Mandate
keine

SANDRO MEZZI (1967)
Mitglied des Verwaltungsrates

Generalunternehmer / Architekt

Wohnhaft in CH-8185 Winkel (ZH)

Mitglied seit 01.10.2008
gewählt bis 09.04.2014

Ausbildung
1988 Ausbildung zum Hochbautechniker, Gewerbeschule, Zürich
1991 HTL, Juventus Abendschule, Zürich
1993 Grundkurse für Bauleitung

Berufliche Tätigkeit
Seit 2006 emwe immobilien ag und emwe bauprojekte ag, Zürich, Geschäftsführer
Seit 2003 emwe architekten ag, Zürich, Geschäftsführer
1992-2003 in Partnerschaften als Architekt unternehmerisch tätig

Mandate
emwe architekten ag, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2004
emwe immobilien ag, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates seit 07/2009
emwe bauprojekte ag, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 07/2009

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



ORGANISATION

GESCHÄFTSBEREICHE		
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG		
Adresse Aktienkapital Handelsregistereintrag	Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug CHF 104 457 840 CH-170.3.030.243-4	
Dr. Andreas Spahni (Vorsitz)	Portfolio Management	Immobilienmanagement Immobilienbewirtschaftung Kommunikation & Public Relations
Stephan Bichsel	Finanzen & Administration	Rechnungswesen Tresorerie Tax & Legal
Sandro Mezzi	Akquisition & Projekte	Immobilienanlagen Projektentwicklung Kauf & Verkauf

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung der Geschäfte wahr. Dabei werden die Führungsbereiche Portfolio Management, Akquisition & Projekte sowie Finanzen & Administration auf die drei Verwaltungsratsmitglieder aufgeteilt. Der Verwaltungsrat regelt die Führung und die Verantwortlichkeiten in einem Organisationsreglement.

Die Gesellschaft weist eine schlanke Organisationsstruktur auf und hat die mit dem Asset Management zusammenhängenden Aufgaben (siehe Kapitel Asset Management) auf den externen Asset Manager übertragen. Durch die Auslagerung dieser operativen Tätigkeit auf die Fundamenta Real Estate Asset Management beschäftigte die Fundamenta Real Estate im Geschäftsjahr 2013 kein Personal. Diese 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. Notariatstermine für Immobilientransaktionen und Kapitalerhöhungen werden separat mit Pauschalansätzen vergütet. Bei grösseren, den Rahmen der Verwaltungsrats-tätigkeit übersteigenden Aufgaben, bezieht die Gesellschaft teilweise auch Dienstleistungen von den Verwaltungsräten oder ihnen nahestehenden Gesellschaften zu marktüblichen Bedingungen.

Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 die Organisation angepasst und Dr. Andreas Spahni zum Delegierten des Verwaltungsrates nominiert. Seine Funktion als Präsident des Verwaltungsrates behält er bei. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrates die operative Geschäfts-

führung. Bisher hatte Dr. Spahni Geschäftsführungsaufgaben als Verwaltungsratspräsident wahrgenommen. Mit dieser Funktionentrennung wird einerseits die operative Geschäftsführung klarer geregelt und andererseits reagiert der Verwaltungsrat auf die neue Bestimmung der „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV),

welche am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist. Die neue Organisationsstruktur gewährleistet Kontinuität, weiterhin schlanke Strukturen sowie Kosten, welche im Rahmen der bisherigen Gesamtvergütung anfallen werden. Die Vermögensverwaltung (Asset Management) der Gesellschaft wird weiterhin an die Fundamenta Real Estate Asset Management übertragen.


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

EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG		
ASSET MANAGEMENT- VERTRAG	BEWIRTSCHAFTUNGS- VERTRÄGE	SPEZIALMANDATE
Fundamenta Real Estate Asset Management AG	Wincasa AG	PricewaterhouseCoopers AG Revisionsstelle
	Goldinger Immobilien Treuhand AG	PricewaterhouseCoopers AG Steuerberatung
	Seitzmeir Immobilien AG	Jones Lang LaSalle AG Immobilienbewertung
	Trimag Treuhand-Immobilien AG	Fundamenta Real Estate Asset Management AG Buchführung
	Emmenegger Immobilien	
	TURIMO Liegenschaften GmbH	
	Immonta AG	

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2013

THEMEN DES VERWALTUNGSRATES

- 
- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
 - 22 NACH WIE VOR HERAUSFORDERNDES MARKTUMFELD
 - 23 ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2013 DANK SOLIDEM AUSBAU UNSERES LIEGENSCHAFTSPORTFOLIOS
 - 25 TERMINGERECHT FERTIGGESTELLTE NEUBAUTEN UND SOLIDE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN VERSTÄRKEN UNSER ANLAGEPORTFOLIO
 - 28 GELUNGENE KAPITALERHÖHUNG UND ERFOLGREICHE PLATZIERUNG NEUER AKTIEN AM MARKT
 - 28 DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ALS AUSSCHÜTTUNGSPAPIER ZEIGT WIDERSTAND UND GEWINNT AN STABILITÄT
 - 29 SOLIDE AKTIONÄRSSTRUKTUR
 - 29 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG STIMMT EINER ERNEUTEN AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG ZU
 - 31 STRATEGIE IN EINEM VERMEHRT UNSICHER WERDENDEN MARKTUMFELD
 - 31 ZUNEHMENDE PORTFOLIOSTÄRKE IM DIENST DER AKTIONÄRE

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2013 zurück. Der Anlagebestand wuchs von CHF 207.06 Mio. per Ende 2012 auf neu CHF 295.68 Mio. Mit dem Zukauf von drei Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 21.51 Mio. und der planmässigen Übernahme von fünf Neubauprojekten mit einem Gesamtvolumen von CHF 72.35 Mio. wurde der Portfoliobestand massgeblich ausgebaut. Gleichzeitig konnte eine Liegenschaft, die einen hohen Sanierungsbedarf aufwies, erfolgreich am Markt veräussert werden. Ausserdem wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr zwei weitere Neubauprojekte mit einem Investitionsvolumen von CHF 40.05 Mio. erworben, deren Fertigstellung für die Jahre 2014 und 2015 geplant ist.

Das operative Betriebsergebnis (EBIT / ohne Neubewertungseffekt) verbesserte sich um 31.9% deutlich auf CHF 8.71 Mio. und auch der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) erhöhte sich erfreulicherweise signifikant um 25.7% auf CHF 5.00 Mio. Der starke Anstieg des ausgewiesenen Reingewinns von 39.0% wird zusätzlich durch eine positive Bewertungskorrektur beeinflusst, die den generellen Markttrend widerspiegelt. Die Ergebnisverbesserung ist auch das Resultat des kontinuierlichen Portfolioausbaus, den wir zusammen mit dem Asset Manager planmässig umsetzten. Wie bereits in den vergangenen beiden Geschäftsjahren wird der Verwaltungsrat den Aktionären an der Generalversammlung eine Ausschüttung von CHF 0.40 oder 3.1% gemessen am Net Asset Value (NAV) per Ende Geschäftsjahr beantragen.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr das Anlagevermögen planmässig ausbauen. Die operativen Kennzahlen haben sich verbessert und das künftige Portfolio umfasst mit 62% einen hohen Anteil an umfassend sanierten Bestandsliegenschaften, fertiggestellten Neubauten oder sich im Bau befindlichen Neubauten.

- Das Immobilienportfolio erhöhte sich im Geschäftsjahr 2013 durch den Zukauf von drei Wohnliegenschaften (Pieterlen, Wald, Lenzburg) und der Übernahme von fünf Neubauprojekten (Goldach, St. Gallen, Bronschhofen-Wil, Flawil, Widnau) in das Portfolio unter gleichzeitiger Devestition einer Altliegenschaft (Turgi) auf CHF 295.68 Mio. (Vorjahr CHF 207.06 Mio.). Zusammen mit den sich im Bau befindlichen Neubauten liegt das künftige Portfolio bei CHF 335.73 Mio. oder insgesamt 961 Wohneinheiten.
- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung lag bei CHF 12.71 Mio. und verzeichnete aufgrund des Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 9.20 Mio.) eine deutliche Steigerung (+38.1%). Verantwortlich dafür sind die im Geschäftsjahr 2013 neu erworbenen Bestandsliegenschaften, als auch die zeitgerecht fertiggestellten und neu in das Portfolio aufgenommenen Liegenschaften.
- Das Betriebsergebnis aus laufendem Geschäft (EBIT) lag mit CHF 9.76 Mio. – unter Berücksichtigung von CHF 0.86 Mio. Ergebnis aus Verkauf Anlageimmobilien (Vorjahr CHF 0.37 Mio.) – 43.1% über dem Vorjahresergebnis (CHF 6.82 Mio.). Das Ergebnis enthält eine Höherbewertung der Anlageimmobilien durch unseren Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle von insgesamt CHF 1.05 Mio.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 5.76 Mio. und erhöhte sich deutlich um 39.0% (Vorjahr CHF 4.15 Mio.). Trotz der höheren Eigenkapitalbasis, und auch aufgrund der positiven Bewertungsdifferenzen, resultierte ein ROE von 4.8% (Vorjahr 3.9%). Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 5.00 Mio. und lag mit 25.7% ebenfalls markant über dem Vorjahr (CHF 3.97 Mio.), was die Entwicklung der Ertragskraft des Portfolios unterstreicht. Der ROE ohne Neubewertungseffekt lag mit 4.2% im Rahmen des Zielwerts und über dem Vorjahresniveau (Vorjahr 3.8%). Aufgrund des erneuten Ausbaus des Eigenkapitals, der Veränderungen im Portfoliobestand und der umgesetzten Portfolioverjüngung durch Neubauprojekte (mit verzögerter Ertragswirksamkeit), entsprechen die erwirtschafteten Renditen den Erwartungen der Gesellschaft. Der Gewinn pro Aktie erhöhte sich auf

CHF 0.62 (Vorjahr CHF 0.50), was wiederum das qualitative Wachstum unterstreicht.

- Die Fundamenta Real Estate hat im November 2013 eine erfolgreiche Kapitalmarktemission durchgeführt. Die Eigenkapitalbasis konnte mit einer deutlichen Überzeichnung in der freien Platzierung um CHF 28.39 Mio. (Bruttoerlös) erhöht werden und lag per Ende Berichtsjahr bei CHF 146.97 Mio. (Vorjahr CHF 118.20 Mio.). Die erhöhte Eigenkapitalbasis erlaubt den Portfolioaufbau bis rund CHF 350 Mio. und stellt die Finanzierung der bereits akquirierten Neubauprojekte sicher. Die Eigenkapitalquote soll dabei langfristig mindestens 40% betragen.
- Die Gesellschaft hat für das abgelaufene Geschäftsjahr 2013 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und Entscheid der Generalversammlung zum zweiten Mal eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat bekräftigt seine eingeschlagene Ausschüttungspolitik und wird an der Generalversammlung vom 9. April 2014 erneut

eine Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie (3.1 % des NAV) beantragen. Dies entspricht einer Payout-Ratio zum Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) von 90.9%.

- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Dezember 2013 mit CHF 13.27 leicht unter dem Vorjahreswert von CHF 13.30. Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 12.94 (Vorjahr CHF 13.01). Für den Vorjahresvergleich muss die Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie per Juni 2013 sowie die Veränderung des Eigenkapitals mitberücksichtigt werden.

Das erfreuliche Jahresergebnis liegt im Rahmen unserer Hochrechnungen. Wir konzentrieren uns nach wie vor auf den schrittweisen Aus- und Aufbau des Wohnimmobilien-Portfolios im mittleren Mietzinssegment und versuchen insbesondere mit den noch freien liquiden Mitteln geeignete Bestandsobjekte zu finden. Oberstes Ziel bleibt eine langfristig stabile Renditeentwicklung zugunsten unserer Investoren. Dies steht auch im Einklang mit unserer Anlagestrategie, die sich auf Wohnimmobilien fokussiert.

NACH WIE VOR HERAUSFORDERNDES MARKTUMFELD

PREISSTEIGERUNGEN SETZTEN SICH FORT

Das Marktumfeld war im Geschäftsjahr 2013 immer noch sehr angespannt und der Renditedruck machte viele Bestandsliegenschaften in ihrer Bewertung für den Käufer unattraktiv. Der Markt für Renditeliegenschaften verzeichnete in den letzten 12 Monaten weitere Preissteigerungen von 3.1%¹⁶. Die Nettorenditen für Bestandsliegenschaften sind unseres Erachtens auch an weniger guten Lagen nach wie vor unter Druck. Auch bei den Neubauprojekten waren weitere Preissteigerungen festzustellen. Die Nachfrage der Vorsorgeeinrichtungen und der grossen institutionellen Investoren nach Neubauprojekten wird aus unserer Sicht anhalten. Neubauten bleiben gemäss unserer Einschätzung auch an gewissen peripheren Standorten interessant, solange sich die Bautätigkeit in den Gemeinden in Grenzen hält.

BAUINDUSTRIE IMMER NOCH TREIBENDER MOTOR

Die Bauindustrie scheint immer noch ein treibender Motor unserer Wirtschaft zu sein und wir verspüren keinen Rückgang der

baubewilligten Wohnungen in der Schweiz. Wie weit das hohe Bauvolumen die Nachfrage decken oder gar überbieten wird, bleibt vorerst statistisch noch offen. Besonders stark war wiederum der Wohnbausektor, auch wenn das Bundesamt für Statistik (BfS) aktuell keine neuen Daten publiziert und seine Datenbasis überarbeitet.

NACHFRAGE IMMER NOCH GETRAGEN VON DER ZUWANDERUNG

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wurde in den vergangenen Jahren hauptsächlich vom Bevölkerungswachstum getragen, insbesondere von der hohen Zuwanderung. Doch den Spitzenwert von 2008 mit einem positiven Wanderungssaldo der ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz von 103 363 haben wir längst überschritten. Gemäss Bundesamt für Statistik (BfS) reduzierte sich dieser Wert im Jahre 2012 auf nur noch gerade 51 190 Personen als Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Bevölkerung. Der Rückgang in nur vier Jahren ist bedeutend und die aktuelle politische Situation zeigt einen zunehmenden Widerstand auch aufgrund der durch das Schweizer Volk

¹⁶ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

angenommenen Initiative „Gegen Masseneinwanderung“. Wir erwarten, dass die neusten Zahlen für das Jahr 2013 wohl nochmals leicht ansteigen, zukünftig aber aufgrund der Umsetzung der Volksinitiative rückläufig sein werden. Somit ist die Wohnbautätigkeit in der Schweiz seit fast vier Jahren grösser als das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung. Es zeigt sich bereits heute, dass die Nachfrage das hohe Angebot an Neuwohnungen nicht mehr ohne weiteres absorbiert. Die Risiken sehen wir in der Standortwahl, in der Grösse und dem Mix der angebotenen Wohnungen und der Möglichkeit bei Neuwohnungen die prognostizierten Mieterträge zu erzielen.

LEERSTÄNDE NEHMEN ERSTMALS WIEDER LEICHT ZU

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum zeigt bereits erste regionale Abschwächungen und die Leerstandquoten nehmen leicht zu. So stellt das Bundesamt für Statistik (BfS) per 1. Juni 2013 fest, dass die Leerwohnungsbestände im Jahresvergleich leicht zugenommen haben. Gemäss BfS standen am Stichtag 1. Juni 2013 in der Schweiz 40 008 oder 0.96% aller Wohnungen leer. Im Vergleich zum Vorjahr stehen 1 086 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 2.7% gleichkommt. Auch die Zahl der leer stehenden Neuwohnungen ist im Jahresvergleich leicht angestiegen und widerspiegelt die immer noch sehr aktive Neubautätigkeit. Mit unserer Anlagestrategie und Fokussierung auf Renditeliegenschaften im mittleren Mietzinssegment bis rund CHF 2 000 Nettomiete haben wir eine nach wie vor gute Risikoabsicherung für unser Portfolio und die Nachfrage nach dem von uns angebotenen preiswerten Wohnraum dürfte bestehen bleiben. Der Standortfaktor für eine zukünftige Vollvermietung wird weiter an Bedeutung gewinnen.

ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2013 DANK SOLIDEM AUSBAU UNSERES LIEGENSCHAFTSPORTFOLIOS

STABILES OPERATIVES GESCHÄFT MIT MARKTGERECHTEN RENDITEN

Das stabile operative Geschäft der Fundamenta Real Estate konnte aufgrund der zusätzlichen Bestandsliegenschaften und der Neubauprojekte, die ertragsbringend in das Portfolio aufge-

ANGEBOTSMIETEN NACH WIE VOR IM AUFWÄRTSTREND

Die Angebotsmieten haben sich im Geschäftsjahr 2013 in allen Regionen der Schweiz weiter erhöht. Sie weisen aber regionale und in den Segmenten Unterschiede auf. So erhöhten sich die Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 12 Monaten um 1.8% (Vorjahr 2.4%). Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise¹⁷, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.4%. Das monatliche Wachstum zeigt ein uneinheitliches Bild, wobei wir insbesondere in den grossen Agglomerationen nach wie vor den Trend zu höheren Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen unserer Bestandsliegenschaften feststellen.

IMMOBILIENINVESTMENTS BLEIBEN INTERESSANT

Der schweizerische Immobilienmarkt und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien bleiben für viele Investoren interessant. Sie haben erkannt, dass sich die operativen Erträge mit einer gewissen Sicherheit prognostizieren lassen, und viele Privatinvestoren als auch Vorsorgeeinrichtungen drängen nicht aus spekulativen Gründen, sondern aus langfristigen Renditeüberlegungen in den Markt für Wohnimmobilien. Die langfristigen Ertragsersparungen scheinen immer noch die Zielvorstellungen vieler Investoren gut zu erfüllen.

nommen wurden, nachhaltig gestärkt werden. Auch konnte die Gesellschaft dank einer deutlich erhöhten Eigenkapitalbasis das Geschäft weiter ausbauen. Der ROE ohne Neubewertungseffekt belief sich in der Berichtsperiode auf 4.2% (Vorjahr 3.8%) und lag damit im Rahmen unseres Zielwerts. Der ROE mit Neubewertungseffekt belief sich in der Berichtsperiode auf erfreuliche

¹⁷ Quelle: BfS Bundesamt für Statistik

4.8% (Vorjahr 3.9%). Die Neubewertungen der Anlageimmobilien durch Jones Lang LaSalle führten im Geschäftsjahr 2013 zu einer deutlichen Netto-Aufwertung von CHF 1.05 Mio. Der allgemeine Markttrend widerspiegelt sich auch in der Bewertung unseres Portfolios.

VERBESSERTE LEERSTÄNDE UND STARKE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Die Leerstandquote der Fundamenta Real Estate reduzierte sich im Berichtsjahr 2013 leicht auf ein Niveau von 5.2% (Vorjahr 5.5%). Dabei stellen wir fest, dass der Leerstand auf den Bestandsliegenschaften im Berichtsjahr mit 1.8% nach wie vor tief ist (Vorjahr 0.9%), während die neu in das Portfolio aufgenommenen Liegenschaften aufgrund der marktbedingten Absorption einen Leerstand von 3.4% (Vorjahr 4.6%) aufwiesen.

STABILE AUSSCHÜTTUNG UND SOLIDE EIGENKAPITALBASIS

Im Juni 2013 zahlte die Gesellschaft aufgrund der Zustimmung der Generalversammlung zum zweiten Mal eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Dadurch wurde das nominelle Aktienkapital in der Höhe von CHF 87.20 Mio. um CHF 3.63 Mio. reduziert. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung im November und des erwirtschafteten Reingewinns erhöhte sich die Eigenkapitalbasis per Ende 2013 auf CHF 146.97 Mio. (Vorjahr CHF 118.20 Mio.).

FINANZIERUNGSPOLITIK MIT MODERATER RISIKOTOLERANZ

Die Gesellschaft strebt eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an und hat deshalb das nach wie vor tiefe Zinsniveau genutzt, um das Hypothekarportfolio mit Zinsabsicherungsinstrumenten (Interest Rate Swaps) oder Festhypotheken langfristig abzusichern. Per Ende 2013 waren 77% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert.

STABILE FREMD- UND EIGENKAPITALQUOTEN

Das zinspflichtige Fremdkapital veränderte sich auf Jahresbasis von CHF 117.23 Mio. auf CHF 149.41 Mio. Die Gesellschaft hat bis im November 2013 die Neubauprojekte, die anteiligen Projektkosten der laufenden Entwicklungen und die Akquisitionen der Bestandsliegenschaften als auch die Ausschüttung an die Aktionäre aus dem bestehenden Eigenkapital gedeckt. Zusätzlich hat sie Mittel in Form von LIBOR-Hypotheken am Markt aufgenommen und flüssige Mittel aus der Devestition einer Immobilie erzielt. Auf Jahresbasis und unter Berücksichtigung der durchgeführten Kapitalerhöhung im November 2013 stieg das zinspflichtige Fremdkapital (+27.4%) im Einklang mit der Zunahme des Anlagevermögens (+27.3%). Die Fremdkapitalquote blieb ebenfalls beinahe konstant bei 52.2% (Vorjahr 51.1%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme blieb ebenfalls konstant und lag per 31. Dezember 2013 bei 48.6% (Vorjahr 48.5%). Die durchschnittliche Restlaufzeit aller zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten konnte trotz des leicht veränderten Zinsumfeldes gehalten werden und lag per Ende Berichtsjahr bei 7.5 Jahren (Vorjahr 7.7 Jahren).

TIEFER FREMDKAPITALKOSTENSATZ

Den durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz konnten wir gegenüber der Vorjahresperiode nochmals leicht von 1.9% auf 1.8% reduzieren. Für die neu erworbenen Liegenschaften als auch für die laufenden Zahlungen an die Neubauprojekte wurden weiterhin vorhandene Eigenmittel und die Finanzierung mittels LIBOR-Hypotheken genutzt.

KAPITALBASIS ERLAUBT WEITERES WACHSTUM

Die solide Kapitalbasis erlaubt uns, das Portfolio bis rund CHF 350 Mio. aufzubauen. Dann erreichen wir eine Fremdkapitalquote von rund 60%, die wir als obere Grenze für unser Portfolio definiert haben. Weitere Wachstumsschritte zur Verbreiterung und Stabilisierung des Portfolios und der Ertragsituation wird der Verwaltungsrat im ersten Halbjahr 2014 analysieren.

— TERMINGERECHT FERTIGGESTELLTE NEUBAUTEN — UND SOLIDE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN VERSTÄRKEN UNSER ANLAGEPORTFOLIO

Die Fundamenta Real Estate konnte zusammen mit ihrem Asset Manager die vorgegebene Strategie konsequent umsetzen. Die Managementanstrengungen lagen auf den folgenden drei Zielen:

- Investition der zur Verfügung stehenden Mittel, wenn immer möglich, in neuwertige Bestandsliegenschaften oder Liegenschaften an guten Lagen. Altliegenschaften kommen dann in Betracht, wenn sie in den letzten 10 Jahren renoviert
- wurden und zur stabilen Ertragsentwicklung des Portfolios unmittelbar beitragen.
- Sicherstellen, dass die laufenden Neubauprojekte zeitgerecht in das Portfolio übergehen und einen möglichst hohen Vermietungsgrad von Anfang an aufweisen.
- Prüfung und eventuell Verkauf älterer und kleiner Liegenschaften, denen das notwendige Ertragspotenzial fehlt oder die zu hohe Sanierungskosten aufweisen.



NEUBAUTEN UND BESTANDSLIEGEN- SCHAFTEN ERGÄNZEN SICH

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr 2013 die Neubauten in Goldach, Bronschhofen-Wil, St. Gallen, Flawil und Widnau zeitgerecht fertigstellen und in das Portfolio übernehmen. Zusätzlich gelang es, in Pieterlen, Wald und Lenzburg Bestandsliegenschaften zu erwerben. Ausserdem konnten in Sevelen und Amriswil Kauf- und Totalunternehmer-Werkverträge für Neubauten abgeschlossen werden, die im 2014 respektive 2015 in den Anlagebestand übergehen werden. Zusätzlich hat die Gesellschaft die Altliegenschaft in Turgi erfolgreich am Markt veräussert, da unsere Berechnungen einen hohen, überdurchschnittlichen Sanierungsaufwand zeigten.

Per 1. März 2013 verkaufte die Fundamenta Real Estate die in die Jahre gekommene Bestandsliegenschaft an der Sittenstrasse

Individualverkehr ist die Stadt St. Gallen in kürzester Zeit erreichbar und Schulen, Sportanlagen als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung. Auf dem Objekt haben wir vom Ersteller eine Mietzinsgarantie bis Ende März 2014, jedoch sind bereits per Ende 2013 keine Wohnungen leer stehend. Der Marktwert per Ende Jahr lag bei CHF 19.83 Mio.

Per 1. Mai 2013 konnte die Fundamenta Real Estate eine neuwertige Liegenschaft in Pieterlen (BE) erwerben, welche zwischen Grenchen und Biel gelegen ist. Das im Jahre 2010 erstellte Mehrfamilienhaus am Ahornweg 12 in Pieterlen umfasst insgesamt 14 Wohnungen. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit optimaler Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Schulen und Kindergarten



1a-c in Turgi (AG). In unserer Einschätzung wären für die Liegenschaft aus dem Jahre 1969 in den kommenden Jahren erhebliche Sanierungsmassnahmen notwendig geworden, die nur bedingt über Mietsteigerungen hätten aufgefangen werden können. Der Verkaufserfolg lag 13.8% über der letzten Marktbewertung per Ende 2012.

Per 1. April 2013 wurde das termingerecht fertiggestellte Neubauprojekt an der Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6 in Goldach (SG) offiziell in das Bestandsportfolio übernommen. Das Objekt umfasst 44 Wohneinheiten an sehr guter Lage in Goldach. Mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem motorisierten

befinden sich in direktem Umfeld. Der von Jones Lang LaSalle ermittelte Marktwert lag per Ende Jahr bei CHF 5.60 Mio.

Per 1. Juni 2013 übernahm die Gesellschaft den termingerecht fertiggestellten Neubau an der Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b in Bronschhofen-Wil (SG). Das Wohnbauprojekt „im Sonnenwies“ setzt sich aus zwei länglichen Gebäudekörpern zusammen. Mit dem Neubauprojekt entstanden 28 Mietwohnungen im Minergiestandard. Die Fundamenta Real Estate hat vom Ersteller eine Mietzinsgarantie bis Ende Mai 2014. Die Bewertung der Liegenschaft durch Jones Lang LaSalle ergab per Ende Jahr einen Marktwert von CHF 13.54 Mio.

Per 1. Juli 2013 übernahm die Gesellschaft in St. Gallen an der Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31 ihr drittes Neubauprojekt termingerech. Die 34 Wohnungen liegen in einer sehr guten Wohnlage und entsprechen in ihrer Grösse und Anordnung den heutigen Wohnansprüchen. Die Fundamenta Real Estate hat

in einem ruhigen Wohnquartier am östlichen Rand der Ortschaft Wald. Sie umfasst klassische 1 bis 4 Zimmer-Wohnungen, die in der Vergangenheit stets einen sehr hohen Vermietungsstand aufwiesen. Die Liegenschaft soll langfristig im Portfolio der Gesellschaft als Bestandsliegenschaft gehalten werden.



vom Ersteller ebenfalls eine Mietzinsgarantie bis Ende Juni 2014. Die Liegenschaft wurde per Ende des Geschäftsjahres durch Jones Lang LaSalle mit CHF 15.88 Mio. bewertet.

Ebenfalls per 1. Juli 2013 hat die Fundamenta Real Estate einen Kaufvertrag für einen im Bau befindlichen Neubau in Sevelen (SG) unterschrieben. Die Gesellschaft wird die Neubauten voraussichtlich am 1. September 2014 schlüsselfertig übernehmen. Der Kaufpreis für das Grundstück und den Totalunternehmer-Werkvertrag betrug CHF 14.26 Mio. Die drei Baukörper mit insgesamt 42 Wohnungen sind gezielt auf die zu erwartenden Marktbedürfnisse abgestimmt. Der Anteil an 2 ½ Zimmer-Wohnungen wurde vom Entwickler bewusst hoch gewählt. Heute werden im Grossraum Sevelen nur wenige komfortable und grosszügige Kleinwohnungen zur Vermietung angeboten und die Nachfrage von Ein- bis Zweipersonenhaushalten nach modernen Wohnungen steigt regelmässig. Basierend auf der Bewertung von Jones Lang LaSalle zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses wies das Investitionsobjekt einen Marktwert von CHF 14.79 Mio. bzw. eine Bruttorendite von 5.7% auf.

Per 1. August 2013 konnte die Gesellschaft ein Mehrfamilienhaus in Wald (ZH) mit 36 Mietwohnungen zum Marktwert von CHF 9.65 Mio. erwerben. Die Bestandsliegenschaft aus dem Jahre 1963 wurde im Jahr 2003 umfassend saniert. Das Objekt liegt

Per 1. Oktober 2013 konnte die dritte Bestandsliegenschaft in Lenzburg (AG) erworben werden. Die drei Mehrfamilienhäuser umfassen 18 Mietwohnungen in der Grösse von 3 ½ bis 4 ½ Zimmer. Die Liegenschaft wurde in den Jahren 2010 bis 2013 umfassend saniert. Das Objekt weist eine gute Mikrolage in einer beliebten Wohngegend auf. Der Marktwert per Ende 2013 lag bei CHF 6.26 Mio.

Ebenfalls per 1. Oktober 2013 konnte das vierte Neubauprojekt in Flawil (SG) an der Bogenstrasse 105/107/109 in das Portfolio überführt werden. Das Wohnbauprojekt „Mittlerer Botsberg“ setzt sich aus drei länglichen Gebäudekörpern zusammen. Mit dem Neubauprojekt wurden insgesamt 30 Mietwohnungen im Minergiestandard erstellt. Basierend auf der Bewertung von Jones Lang LaSalle per 31. Dezember 2013 lag der Marktwert bei CHF 14.37 Mio.

Per 1. Dezember 2013 konnte wie geplant das fünfte Neubauprojekt an der Ländernachstrasse 54/56 in Widnau (SG) in das Portfolio übernommen werden. Die zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 22 Wohnungen wurden im Minergiestandard erstellt. Die Grundrisse der zwei Dreispänner sind klar strukturiert. Die Wohnungen sind grosszügig und haben attraktive Aussenräume zugeordnet. Die Jahresendbewertung durch Jones Lang LaSalle lag bei CHF 8.73 Mio.



Per 16. Dezember 2013 respektive bereits per 11. Juli 2013 erwarb die Fundamenta Real Estate drei benachbarte Baugrundstücke in Amriswil (TG). Ausserdem hat die Gesellschaft einen Totalunternehmer-Werkvertrag mit einem renommierten Generalunternehmer für die Erstellung der Bauten abgeschlossen. Geplant ist eine Wohnüberbauung von fünf Häusern mit insgesamt

63 Wohnungen von unterschiedlicher Grösse. Der Baubeginn erfolgte anfangs 2014 und der Wohnungsbezug ist gestaffelt auf Sommer/Herbst 2015 geplant. Die Gebäude werden im Minergiestandard mit Komfortlüftung und mit Erdwärmepumpe erstellt. Der Marktwert zum Zeitpunkt der Vertragsunterzeichnung lag bei CHF 25.26 Mio.

GELUNGENE KAPITALERHÖHUNG UND ERFOLGREICHE PLATZIERUNG NEUER AKTIEN AM MARKT

Gestützt auf den Beschluss der Generalversammlung vom 10. April 2013 über die Erneuerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals hat der Verwaltungsrat eine ordentliche Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts im November 2013 erfolgreich umgesetzt. Die Kapitalerhöhung konnte im maximalen Umfang mit der Ausgabe von 2.27 Mio. neuen Namenaktien zu einem Bezugspreis von CHF 12.50 je Aktie bei den bestehenden und neuen Aktionären platziert werden. Auf-

grund der hohen Nachfrage wurde die freie Platzierung deutlich überzeichnet.

Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung von CHF 26.64 Mio. wird die Fundamenta Real Estate für den Ausbau des Immobilienportfolios auf rund CHF 350 Mio. verwenden. Bis zur vollständigen Investition dieser Mittel wird die Gesellschaft einen Teil der überschüssigen Liquidität temporär zur Reduktion des Fremdkapitalanteils nutzen.

DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ALS AUSSCHÜTTUNGSPAPIER ZEIGT WIDERSTAND UND GEWINNT AN STABILITÄT

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ALS STABILES AUSSCHÜTTUNGSPAPIER

Die Fundamenta Real Estate-Aktie ist seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert und erlangt mit steigender Kapital- und Investorenbasis ihren Weg in die Normalität. Zusätzlich steigt die Attraktivität der Aktie mit der zunehmenden Prognostizierbarkeit der Ausschüttung des operativen Erfolgs. Der Verwaltungsrat beantragt den Aktionären an der Generalversammlung vom 9. April 2014 zum dritten Mal eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Die Fundamenta Real Estate-Aktie etabliert sich deshalb immer mehr als nachhaltige indirekte Immobilienanlage für viele Vorsorgeeinrichtungen und institutionelle Investoren, die langfristig investiert bleiben wollen. Deshalb konnte die Marktliquidität nicht immer mit dem Wachstum des Eigenkapitals im Rahmen der bisherigen Kapital-

marktemissionen mithalten. So stellen wir fest, dass zum Teil kleine Handelsvolumen den Preis der Fundamenta Real Estate-Aktie beeinflussen, ohne dass dabei der Net Asset Value der Aktie preislich erreicht wird.

AKTIENKURS MIT GUTER JAHRESPERFORMANCE

Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 12.80 und nur leicht unter dem aktuellen Net Asset Value von CHF 12.94. Die Aktie legte damit auf Jahresbasis um 6.7% zu. Das im Jahr 2013 direkt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 1.43 Mio. Namenaktien. Der tiefste Kurs lag bei CHF 11.50, während die höchsten Notierungen mit CHF 13.25 bezahlt wurden.

SIX ZULASSUNG ZUM RICHTIGEN ZEITPUNKT

Die Frage der SIX Zulassung möchten wir an dieser Stelle erneut aufgreifen, da sie immer wieder zu Diskussionen Anlass gibt. Wir haben den Schritt an die Berner Börse vor bald drei Jahren bewusst gewählt. Die damalige Grösse der Gesellschaft und der anstehende Aufbau waren mit der Berner Börse kompatibel und erlaubten der Gesellschaft, sich langsam in das Gebiet der kapitalmarktfähigen Gesellschaften vorzutasten. Die Öffnung der Fundamenta Real Estate in Richtung regulierter Kapitalmarkt ist gelungen und es konnten gezielt neue institutionelle Investoren

aus der Schweiz gewonnen werden. Die Idee eines reinen Wohnimmobilienportfolios hat sich erfolgreich etabliert und findet bei breiten Investorenkreisen Anerkennung. Die Nachfrage einiger Investoren nach einer SIX Kotierung bleibt aber bestehen und wird durch den Verwaltungsrat fortlaufend geprüft. Wir sind der klaren Überzeugung, dass für eine SIX Kotierung ein genügend grosses Portfolio, eine ausreichende Aktionärsbasis und eine Marktgängigkeit der Fundamenta Real Estate-Aktien gegeben sein muss, um bestehen zu können. Dieser Schritt soll wohl überlegt sein und insbesondere den bestehenden Aktionären klare Vorteile bringen.

SOLIDE AKTIONÄRSSTRUKTUR

PENSIONS-KASSEN UND VORSORGE-EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Sie schätzen die Attraktivität unseres Wohnimmobilienportfolios. Von den 11.35 Mio. Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell acht Aktionäre einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende 2013 7.2% an der Gesellschaft hielt. Per 31. Dezember 2013 waren 357 Aktionäre mit 9.64 Mio. oder 84.9% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen.

ERFORDERNISSE DES BEWG BESTIMMEN AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) an unsere Aktionärsstruktur bestärkt den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios auf langfristige Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und schweizerische Versicherungseinrichtungen, die langfristig am Ertrag und der Wertsteigerung des Immobilienmarktes partizipieren wollen. Wir wollen als börsennotierte Immobiliengesellschaft mit hohem schweizerischem Aktionärsbesitz die Anforderungen an die Gesetzgebung des BewG auch zukünftig umfassend erfüllen.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG STIMMT EINER ERNEUTEN AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG ZU

ERHÖHUNG DES GENEHMIGTEN KAPITALS

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 10. April 2013 statt. Es waren 5.29 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 58.3% der eingetragenen stimmberechtigten Aktien. Die Generalversammlung genehmigte mit sämtlichen anwesenden Stimmen, den Jahresbericht, die Ent-

lastung der verantwortlichen Organe und die Verwendung des Bilanzgewinns. Auch schuf die Versammlung ein neues genehmigtes Kapital im Umfang von CHF 41.40 Mio., um die Kapitalbasis der Gesellschaft auch zukünftig flexibel zu gestalten und damit auf Chancen im Markt reagieren zu können.

AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG

Bereits zum zweiten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung. Die Generalversammlung genehmigte die Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie durch Reduktion des Nennwertes von nominal CHF 9.60 pro Aktie auf neu CHF 9.20 pro Aktie. Die Nennwertrückzahlung entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.3% auf der Basis des Aktienkurses per 31.12.2012. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 91.4%) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie langfristig als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

ALLE ORGANE BESTÄTIGT

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsräte und die Revisionsstelle für eine weitere Amtszeit wiedergewählt. Der Verwaltungsrat dankt für das Vertrauen und engagiert sich, die dargelegte Strategie der Fundamenta Real Estate umsichtig und konsequent umzusetzen.



— STRATEGIE IN EINEM VERMEHRT UNSICHER WERDENDEN MARKTUMFELD —

HOHES PREISNIVEAU WAHRSCHEINLICH

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2014 einen Wohnimmobilienmarkt mit nach wie vor hohen Preisen, auch wenn gewisse Übertreibungen nicht mehr akzeptiert werden. Die anhaltende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen wird durch das hohe Bauvolumen in den nächsten Jahren aber zusehends abgedeckt. Dieser Punkt ist unseres Erachtens in gewissen Regionen für teure Mietwohnungen bereits erreicht. Die Entwicklung wird sich nun sukzessive in tiefere Preissegmente verlagern.

AUSLÄNDISCHE WOHNBEVÖLKERUNG GIBT DEN AUSSCHLAG

Für gute Citylagen und Agglomerationen sehen wir nach wie vor eine anhaltende Nachfrage. Die grosse Unbekannte wird die Geschwindigkeit der Veränderung der ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz sein. Die Umsetzung der Volksinitiative „Gegen Masseneinwanderung“ in den nächsten Monaten bzw. Jahren wird Klarheit bezüglich der Zuwanderung bringen.

STARKE BINNENWIRTSCHAFT MIT NACH WIE VOR TIEFEM ZINSUMFELD

Die Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen auch im Geschäftsjahr 2014 für einen begehrten Immobilienmarkt. Die exogenen Einflussfaktoren haben bereits erste Signale im Markt hinterlassen. So haben zum Beispiel die leicht angehobenen Hypothekarzinsen und vor allem die verschärften Finanzierungsregeln für Wohneigentum sowie der antizyklische Kapitalpuffer Wirkung entfaltet. Trotz der laufenden exogenen Marktinterventionen sehen wir immer noch ein attraktives Zinsumfeld. Die aktuelle Notenbankpolitik lässt unseres Erachtens mindestens bis Mitte 2014 immer noch sehr tiefe Zinsen am kurzen Ende erwarten.

MITTLERES MIETZINSESEGMENT ZEIGT STÄRKE

Die Fundamenta Real Estate liegt nach wie vor mit über 90% ihrer Mieten im mittleren Mietzinssegment (Nettomieten kleiner CHF 2 000) und sieht in dieser Kategorie nur beschränkt Gefahren für eine negative Entwicklung. Unser Portfolio, das sich auf die Ballungsgebiete, die wirtschaftlich starken Agglomerationen und selektive Wachstumsregionen konzentriert, wird vom tiefen Leerwohnungsbestand weiter profitieren.

— ZUNEHMENDE PORTFOLIOSTÄRKE IM DIENST DER AKTIONÄRE —

Das Fundamenta Real Estate-Portfolio gewann allein in den letzten 12 Monaten erheblich an Stabilität und Ertragskraft. Im Interesse unserer langfristigen Investoren möchten wir deshalb auch in den nächsten Jahren schrittweise das Kapital erhöhen, um unser Portfolio noch breiter abzustützen und mit möglichst neuwertigen Liegenschaften und Neubauprojekten zu ergänzen. Unter Berücksichtigung der beiden aktuell im Bau befindlichen Liegenschaftsprojekte ergibt sich für das Fundamenta Real Estate-Portfolio bereits ein Wert von CHF 335.73 Mio. Die zunehmende Ertragsstärke widerspiegelt sich auch im für das Geschäftsjahr 2013 stark angestiegenen, realisierten Netto-Ist-Mietertrag von CHF 12.71 Mio.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN UND NEUBAUTEN ERGÄNZEN SICH

Trotz unseren hohen Akquisitionsanstrengungen ist es weiterhin schwierig, neue Objekte zu identifizieren und zum Kauf vorzuschlagen. Gemäss unserer Planung sollen die noch zur Verfügung stehenden Mittel direkt in Bestandsliegenschaften fließen, um eine möglichst zeitnahe Renditeverbesserung zu erzielen. Leider werden aktuell viele Bestandsliegenschaften zu Preisen angeboten, die den aufgestauten Sanierungsbedarf nicht oder nur ungenügend berücksichtigen und damit von den angebotenen



Renditen nicht investitionswürdig sind. Deshalb haben Neubauprojekte teilweise immer noch einen klaren Renditevorteil, der sich in den ersten Jahren auch mit wesentlich geringeren Unterhaltskosten bemerkbar macht. Mit Blick auf die aktuelle Portfoliogrösse sehen wir das Wachstum und den Ausbau immer noch in der Kombination von Bestandsliegenschaften und Neubauten. Der Markt für Bestandsliegenschaften bleibt in unserer Einschätzung aber opportunistisch und es gibt immer noch zu viele, unrealistische Preisvorstellungen. Der Erfolg bei den Neubauten bleibt weiterhin von der Standortwahl bestimmt. Auch hier stimmen Preis/Leistung oft nicht überein. Auch drücken die Investitionen bei den Neubauten bis zu ihrer Fertigstellung auf die Rendite, sodass wir sehr selektiv investieren werden. Langfristig sind wir aber überzeugt, dass ein möglichst neuwertiges Immobilienportfolio mit neuen und sanierten Liegenschaften unseren Investoren Stabilität und Ertragsstärke garantiert.

RENDITEVERBESSERUNGEN NUR SCHRITTWEISE ERZIELBAR

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist nach wie vor sehr stabil und zeigt keine Schwächen. Unsere Hochrechnungen und Prognosen haben sich bestätigt. Die erwarteten Renditeverbesserungen haben sich im Geschäftsjahr 2013 in vielen Kennzahlen, insbesondere aber auch im Return on Equity niedergeschlagen. Das Geschäftsjahr 2014 startet bereits mit

einer deutlich höheren Ertragsbasis und wir werden auch im kommenden Jahr am Ausbau der Ertragskraft und an der Stabilisierung der Ergebnisse weiter arbeiten. Die Adaptionen und der Ausbau des Portfolios sollen weiterhin schrittweise erfolgen und brauchen Zeit. Auch sehen wir, dass gewisse Sanierungsmassnahmen von älteren Bestandsliegenschaften an guten Standorten sinnvoll sind und in den nächsten Jahren umgesetzt werden sollen.

ÜBERLEGT ABER ZUVERSICHTLICH INS KOMMENDE JAHR

Mit dem eingeschlagenen Weg, der Verbesserung der Handelbarkeit unserer Aktien an der Berner Börse und dem dargelegten Portfolioaufbau, wollen wir in hohem Mass die Interessen der bestehenden und zukünftigen Aktionäre der Fundamenta Real Estate erfüllen. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass mit den überlegten Entwicklungsschritten die Gesellschaft weiter an Stärke und nachhaltiger Rentabilität gewinnt. Neben gewissen Bestandsliegenschaften sichert uns nur der frühzeitige Einstieg in Neubauprojekte die gewünschte Rentabilität der Anlagen. Wir sind zuversichtlich, dass es uns gelingen wird, die Fundamenta Real Estate mit unserer klaren Konzeption und Ausrichtung auch zukünftig als solide Kapitalanlage mit fairen Ertragschancen für bestehende Aktionäre und neue Investoren zu positionieren.



Spahn
Dr. Andreas Spahn
Präsident des Verwaltungsrates
Delegierter des Verwaltungsrates



Bichsel
Stephan Bichsel
Mitglied des Verwaltungsrates



Mezzi
Sandro Mezzi
Mitglied des Verwaltungsrates

FINANZBERICHT



JAHRESRECHNUNG

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

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

 - ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	2013	2012
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	12 711 561	9 202 841
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien ¹⁸	(2)	859 670	371 063
Übriger Ertrag		15 841	182 739
Betriebsertrag		13 587 072	9 756 643
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(3)	(1 826 699)	(1 003 984)
Liegenschaftsverwaltung	(3)	(664 524)	(401 015)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(3)	(169 805)	(158 076)
Verwaltungsaufwand ¹⁹	(3)	(2 215 538)	(1 590 742)
Betriebsaufwand		(4 876 566)	(3 153 817)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(4)	3 607 261	2 165 853
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(4)	(2 558 992)	(1 947 459)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien		1 048 269	218 394
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9 758 775	6 821 220
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(5)	2 334	8 052
Finanzaufwand	(5)	(2 622 384)	(1 776 375)
Finanzergebnis		(2 620 050)	(1 768 324)
Betriebsergebnis vor Steuern		7 138 725	5 052 896
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern	(6)	(1 093 035)	(860 151)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(285 224)	(48 047)
Steueraufwand		(1 378 259)	(908 198)
Reingewinn		5 760 466	4 144 699
Gewinn pro σ ausstehende Aktie mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.62	0.50
Gewinn pro σ ausstehende Aktie ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.53	0.48

¹⁸ Neu wird das Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien unter der Position Betriebsertrag aufgeführt.

¹⁹ Neu wird der Verwaltungsaufwand unter der Position Betriebsaufwand aufgeführt.



BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(8)	3 372 764	2 647 761
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	1 884 697	1 274 497
Sonstige Forderungen	(10)	207 034	490 448
Total Forderungen		2 091 731	1 764 945
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	145 320	16 635
Umlaufvermögen		5 609 815	4 429 341
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(12)	295 680 000	207 060 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(12,13)	6 133 126	29 988 535
Latente Steuerguthaben		6 500	90 000
Anlagevermögen		301 819 626	237 138 535
Total Aktiven		307 429 441	241 567 876

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2013	31.12.2012
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14)	3 957 284	1 661 149
Akontozahlungen	(15)	2 052 139	1 310 094
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ²⁰	(16)	6 002 189	4 225 800
Steuerverbindlichkeiten		169 902	61 000
Passive Rechnungsabgrenzung	(17)	917 893	384 395
Kurzfristiges Fremdkapital		13 099 407	7 642 438
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten ²⁰	(18)	143 621 255	113 083 330
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(20)	3 743 868	2 644 017
Langfristiges Fremdkapital		147 365 123	115 727 347
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(21)	104 457 840	87 199 594
Kapitalreserven	(22)	24 865 651	19 117 543
Gewinnreserven	(23)	17 641 420	11 880 955
Eigenkapital		146 964 911	118 198 091
Total Passiven		307 429 441	241 567 876

²⁰ Umgliederung von Festhypotheken die innert Jahresfrist fällig werden. Neu unter Position kurzfristige Finanzverbindlichkeiten.

GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	2013	2012
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		5 760 466	4 144 699
Veränderung Forderungen		(326 785)	(234 285)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		(128 685)	4 965
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		3 818 468	1 624 401
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(20)	1 183 351	859 390
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(4)	(1 048 269)	(218 394)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		9 258 546	6 180 776
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(67 483 196)	(74 244 671)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(13)	(6 133 126)	(21 754 316)
Verkauf Anlageimmobilien	(12)	9 900 000	7 150 000
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(63 716 322)	(88 848 987)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Hypotheken	(16, 18)	41 357 800	70 381 830
Rückzahlung Hypotheken	(16, 18)	(9 181 375)	(21 019 000)
Kapitalerhöhung	(21, 22)	26 639 670	21 437 936
Kauf eigene Aktien		-	(2 651 778)
Verkauf eigene Aktien		-	4 100 505
Ausschüttung (Nennwertreduktion)	(21)	(3 633 316)	(2 906 653)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		55 182 779	69 342 840
NETTOZUNAHME/-ABNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode	(8)	2 647 761	15 973 132
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode	(8)	3 372 764	2 647 761
Nettozunahme/-abnahme flüssiger Mittel		725 003	(13 325 371)



ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

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

Stand per 31.12.2011	72 666 330	15 136 964	7 736 256	(1 466 169)	94 073 382
-----------------------------	-------------------	-------------------	------------------	--------------------	-------------------

KAPITALVERÄNDERUNGEN 2012

Kapitalerhöhung	17 439 917	5 904 139	-	-	23 344 056
Kapitalerhöhungskosten	-	(1 906 119)	-	-	(1 906 119)
Reingewinn 2012	-	-	4 144 699	-	4 144 699
Nennwertreduktion	(2 906 653)	-	-	-	(2 906 653)
Erwerb eigene Aktien	-	-	-	(2 651 778)	(2 651 778)
Verkauf eigene Aktien	-	(17 442)	-	4 117 947	4 100 505

Stand per 31.12.2012	87 199 594	19 117 543	11 880 955	-	118 198 091
-----------------------------	-------------------	-------------------	-------------------	----------	--------------------

KAPITALVERÄNDERUNGEN 2013

Kapitalerhöhung	20 891 562	7 493 713	-	-	28 385 275
Kapitalerhöhungskosten	-	(1 745 605)	-	-	(1 745 605)
Reingewinn 2013	-	-	5 760 466	-	5 760 466
Nennwertreduktion	(3 633 316)	-	-	-	(3 633 316)

Stand per 31.12.2013	104 457 840	24 865 651	17 641 420	-	146 964 911
-----------------------------	--------------------	-------------------	-------------------	----------	--------------------



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

©istockphoto.com | Bildbearbeitung CREATIVTUM

39

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 fokussiert sich auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturrestistenz 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 wurde konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen.



Für das Asset-Management ist die Fundamenta Real Estate Asset Management (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate hat im Geschäftsjahr 2013 keine Mitarbeiter beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

Die Fundamenta Real Estate 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 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 sind seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert.

VERABSCHIEDUNG GESCHÄFTSBERICHT

Der Geschäftsbericht der Fundamenta Real Estate für das Geschäftsjahr 2013 wurde vom Verwaltungsrat am 5. März 2014 genehmigt.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

Die vorliegende Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen für die Rechnungslegung in der Schweiz Swiss GAAP FER in Schweizer Franken (CHF) erstellt. Es wird das gesamte Swiss GAAP FER Regelwerk eingehalten.

ÄNDERUNGEN DER SWISS GAAP FER RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

In der Erfolgsrechnung werden der Betriebsertrag (inkl. Verkaufserfolg Anlageimmobilien) und der Betriebsaufwand (Lie-

genschafts- und Verwaltungsaufwand) neu dargestellt. Zudem werden in der Bilanz bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten, zusätzlich zu den innert Jahresfrist fälligen Amortisationen, auch die innert Jahresfrist auslaufenden Festhypotheken ausgewiesen. Das Vorjahr wurde auch entsprechend angepasst.

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 in der Jahresrechnung. 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 im entsprechenden Berichtsjahr in der Jahresrechnung berücksichtigt. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Jahresrechnung beschrieben. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Jahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

Bewertung der Anlageimmobilien

Die Bewertung des Immobilienportfolios beinhaltet die Ermittlung der Marktwerte der einzelnen Immobilien. Der Marktwert wird in Übereinstimmung mit der entsprechenden Verordnung des „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) und des „International Valuation Standards Committee“ (IVSC) wie folgt definiert:

„Der Marktwert (Market Value) ist der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig und nach ordnungsmässiger Vermarktung, wohlwissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.“

Diese Definition schliesst besondere persönliche Komponenten der Parteien wie Liebhaberaufschläge oder Gegengeschäfte als wertbeeinflussend aus und steht im Einklang mit dem nach Swiss GAAP FER 18 zur Bewertung von als Finanzanlage gehaltenen Immobilien anzusetzenden Zeitwert (Fair Value). Beim

Verbuchen von Marktwerten werden keine Transaktionskosten zulasten der potenziellen Käufer, wie zum Beispiel Handänderungssteuern, abgezogen.

Zur Bestimmung des am Bewertungsstichtag geltenden Marktwertes findet das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) Anwendung. Nach dem DCF-Verfahren entspricht der Wert eines realen oder finanziellen Vermögensgegenstandes der Summe aller abdiskontierten Mittelzuflüsse, die dem Eigentümer zustehen. Im Rahmen des DCF-Verfahrens wird ein Planungszeitraum von zehn Jahren gewählt, während dessen die Zahlungsströme modelliert werden und ein Wiederverkauf der entsprechenden Immobilie nach dem Planungszeitraum angenommen wird. Der Marktwert der Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme (Cashflow) des Planungszeitraums zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Wiederverkaufswerts.

Auf der Basis von bestehenden Mietverhältnissen und Annahmen über die Wiedervermietung zu heute erzielbaren Marktmieten werden unter Berücksichtigung entsprechender Vermarktungszeiträume und Verlängerungswahrscheinlichkeiten der laufenden Verträge die erwarteten Bruttomieteträge ermittelt.

Die für Wiedervermietungen angesetzten Mieten werden, basierend auf den lokalen Marktverhältnissen, für jedes Objekt ermittelt. Wird der Bruttomieteträger um die objektspezifischen, nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten reduziert, ergibt sich der Nettoertrag, von dem eventuell anfallende Ausgaben für die Instandhaltung oder die Modernisierung des Objekts sowie für Neuvermietungen notwendige Renovierungskosten abzuziehen sind, damit sich die aus dem Objekt resultierenden Zahlungsströme errechnen lassen.

Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme werden diese auf den Bilanzstichtag abdiskontiert. Der Diskontierungssatz wird aufgrund von Nettoanfangsrenditen von Markttransaktionen vergleichbarer Objekte bestimmt. Da angenommen werden kann, dass die Nettoanfangsrenditen die Käufererwartungen hinsichtlich einer dem objektspezifischen Risiko angemessenen, nachhaltig zu erzielenden Rendite aus den Mieteinnahmen widerspiegeln, kann dieser Ansatz als marktnah beurteilt werden.

Der Kapitalisierungssatz, der zur Bestimmung des am Ende des Planungszeitraums angenommenen Wiederverkaufswerts verwendet wird, orientiert sich am objektspezifisch ermittelten Diskontierungssatz.

Steuern

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

- Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten werden per Bilanzstichtag durch die latenten Steuerpflichtungen (Liability Method) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet.
- Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.
- Latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Der maximale Ertragssteuersatz beträgt für eine ordentliche 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. Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 16.4 und 24.8%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher Steuersatz von 20.7%, wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG UND VERKAUFSERFOLG ANLAGEIMMOBILIEN)

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

Beim Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien wird der Nettoerfolg aus dem Verkauf, nach Grundstückgewinnsteuern und Transaktionskosten, dargestellt.

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 auch 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

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst werden. 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

Anlageimmobilien werden zum Marktwert nach Swiss GAAP FER bilanziert. Die Marktwertermittlungen werden halbjährlich von externen Liegenschaftsschätzern, die von der „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) zugelassen sind, durchgeführt. Die Fundamenta Real Estate hat mit der Bewertung der Anlageimmobilien Jones Lang LaSalle 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 wird direkt in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate besitzt keine eigenen Mobilien und Einrichtungen. Sie ist in den Büroräumlichkeiten der Fundamenta Real Estate Asset Management domiziliert, die für sie sämtliche gesellschaftsbezogenen Dienstleistungen erbringt.

FORDERUNGEN

Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert, wobei erforderliche Wertberichtigungen allenfalls 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 Hypothekenportfolio der Fundamenta Real Estate ist sowohl LIBOR als auch festen Zinssätzen unterworfen. Unterschieden wird zwischen langfristigen und kurzfristigen Hypotheken, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen. 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 setzt deri-

vative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offen gelegt. 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.

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONS-VERPFLICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate hat im Berichtsjahr keine Mitarbeiter beschäftigt und hat deshalb auch keine Pensionsverpflichtungen.



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate besteht hauptsächlich aus der Vermietung von Renditewohnliegenschaften. Ein kleiner Teil sind Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 12.71 Mio. entfallen CHF 11.30 Mio. (88.9%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 1.41 Mio. (11.1%) auf Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten.

Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Über das gesamte Portfolio gese-

hen, lag die Leerstandquote mit 5.2% leicht tiefer als im Vorjahr (5.5%).

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst, jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an lang-

fristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse 1a, Tösstalstrasse 7/7a), Zürich, Frauenfeld, Bern (Parkstrasse 11), Basel, Kloten, Bronschhofen-Wil, Goldach und St. Gallen bestehen längerfristige Mietverträge.

Mietertrag		2013	2012
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	12 095 884	8 457 127
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(654 627)	(523 987)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(137 047)	(53 451)
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 502 785	1 351 895
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(47 425)	(17 875)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(48 009)	(10 868)
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	12 711 561	9 202 841
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	5.2	5.5
<i>davon Leerstand Bestandsliegenschaften</i>	%	1.8	0.9
<i>davon Leerstand Neubauten</i>	%	3.4	4.6

2. ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate hat im März 2013 das Objekt in Turgi mit einem Wert von CHF 9.90 Mio. verkauft. Der realisierte Verkaufspreis lag 18.4% über dem Marktwert der Liegenschaft per 31. Dezember 2012. Veranlagungseinschätzungen bezüglich Grundstückgewinnsteuern früherer Verkäufe minderten hingegen den ausgewiesenen Verkaufserfolg um CHF 0.25 Mio., aufgrund von höheren als erwarteten Grundstückgewinnsteuern.

Verkauf Anlageimmobilien		2013	2012
Verkauf Anlageimmobilien	CHF	859 670	371 063
Total Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	CHF	859 670	371 063

3. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten,

welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten.

Liegenschaftsaufwand		2013	2012
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(1 826 699)	(1 003 984)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(664 524)	(401 015)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(169 805)	(158 076)

Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(2 661 028)	(1 563 075)
-----------------------------------	------------	--------------------	--------------------

Verwaltungsaufwand		2013	2012
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(174 500)	(125 670)
Management Fee Fundamenta Real Estate Asset Management	CHF	(1 321 614)	(994 364)
Buchführungskosten Fundamenta Real Estate Asset Management (bis 30. Juni 2012: wadsack treuhand ag)	CHF	(127 482)	(88 105)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(203 038)	(183 905)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(220 811)	(166 777)
Kapitalsteuern	CHF	(168 093)	(31 921)

Total Verwaltungsaufwand	CHF	(2 215 538)	(1 590 742)
---------------------------------	------------	--------------------	--------------------

Total Betriebsaufwand	CHF	(4 876 566)	(3 153 817)
------------------------------	------------	--------------------	--------------------

4. VERÄNDERUNG MARKT- WERT ANLAGEIMMOBILIEN

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst wer-

den. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der

Reingewinn 2013 beinhaltet eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften durch unsere Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 1.05 Mio. (Vorjahr CHF 0.22 Mio.).

Im Berichtsjahr erhöhte sich der Liegenschaftsaufwand um 70%. Dies ist einerseits durch das grosse Portfoliowachstum und andererseits durch Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten in leerstehenden Objekten begründet, welche notwendig waren, um eine erfolgreiche Wiedervermietung zu erreichen.

Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 39% auf CHF 2.22 Mio. (Vorjahr CHF 1.59 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand sowie höhere Kapitalsteuern aufgrund des Kapitalausbaus zurückzuführen.

Seit dem 1. Juli 2012 wird die Buchführung durch die Fundamenta Real Estate Asset Management wahrgenommen und zu marktüblichen Ansätzen abgerechnet.

Veränderung Marktwert Anlageimmobilien		2013	2012
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	3 607 261	2 165 853
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(2 558 992)	(1 947 459)

Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	1 048 269	218 394
---	------------	------------------	----------------

5. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtsjahr 2013 auf CHF 2.58 Mio. (Vorjahr CHF 1.72 Mio.). Davon entfielen CHF 2.19 Mio. auf Wohnimmobilien, die während der gesamten Berichtsperiode im Bestand waren, CHF 0.02 Mio. auf Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft wurden und CHF 0.37 Mio. auf Wohnimmobilien, die im Laufe des Jahres erworben wurden.

Finanzergebnis		2013	2012
Total Hypothekarzinsen	CHF	(2 577 564)	(1 717 692)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	CHF	(2 194 078)	(1 426 188)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden</i>	CHF	(18 674)	(125 103)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	CHF	(364 812)	(166 400)
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(44 820)	(58 683)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	2 334	8 052
Total Finanzergebnis	CHF	(2 620 050)	(1 768 324)

6. STEUERAUFWAND

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

Steueraufwand		2013	2012
Laufender Ertragssteueraufwand	CHF	(194 909)	(48 807)
Latenter Steueraufwand	CHF	(898 126)	(811 344)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung	CHF	(285 224)	(48 047)
Total Steueraufwand	CHF	(1 378 259)	(908 198)

7. UNTERNEHMENSERGEBNIS JE AKTIE

Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduziert sich um den durchschnittlichen Eigenbestand an Aktien, die weder Stimm- noch Kapitalrechte haben.

Anzahl Aktien		01.01. bis 31.12.2013	01.01. bis 31.12.2012
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	9 083 291	7 151 427
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	2 270 822	1 816 658
Veränderung Bestand eigene Aktien	Anzahl	-	115 206
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	11 354 113	9 083 291
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	9 350 812	8 244 863
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	4 997 421	3 974 352
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	1 048 269	218 394
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(285 224)	(48 047)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	5 760 466	4 144 699
Gewinn mit Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie	CHF	0.62	0.50
Gewinn ohne Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie	CHF	0.53	0.48

8. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel sind ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken gemäss Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen. Die relativ niedrigen Bestän-

de resultieren aus dem aktiven Cash- und Finanzierungsmanagement.

Flüssige Mittel		31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel	CHF	3 372 764	2 647 761

9. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die

Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von CHF 0.24 Mio. (Vorjahr CHF 0.14 Mio.) ausgewiesen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2013	31.12.2012
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	144 832	217 390
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	174 807	-
Mietforderungen	CHF	180 407	332 445
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	1 384 651	724 663
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	1 884 697	1 274 497

10. SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Verrechnungssteuerguthaben stammen aus den Zinsgutschriften auf Bankkonten. Zudem hat die Gesellschaft noch Guthaben bezüglich sicherge-

stellten Grundstückgewinnsteuern aus den Liegenschaftsverkäufen Zürich-Schwamendingen (CHF 0.06 Mio.) und Horgen (CHF 0.15 Mio.), welche in der Berichtsperiode aufgrund von Veranlagungseinschätzungen deutlich reduziert werden mussten.

Sonstige Forderungen		31.12.2013	31.12.2012
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	1 576	1 024
Steuerguthaben Grundstückgewinnsteuer	CHF	205 458	489 424
Total sonstige Forderungen	CHF	207 034	490 448

11. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Der Anstieg der aktiven Rechnungsabgrenzung resultiert primär aus einer erwarteten Kaufpreisreduktion von CHF 0.11 Mio. für die Liegenschaft St. Gallen.

Die Berechnung basiert auf den vereinbarten künftigen Netto-Mietzinsen gemäss Kaufvertrag.

Aktive Rechnungsabgrenzung		31.12.2013	31.12.2012
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	145 320	16 635

12. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des halbjährlich erstellten Schätzungsberichts des anerkannten, unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF) errechnet und von der Fundamenta Real Estate übernommen.

Im Geschäftsjahr 2013 hat die Fundamenta Real Estate folgende Bestandsobjekte erworben:

- Pieterlen, Ahornweg 12
- Wald, Schlüsselwiese 7/9/11/13
- Lenzburg, Neuhofstrasse 20/22/24

Die nachstehenden Neubauprojekte wurden im Geschäftsjahr 2013 fertiggestellt und planmässig in das Bestandsportfolio aufgenommen:

- Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6
- Bronschhofen-Wil, Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b
- St. Gallen, Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31
- Flawil, Bogenstrasse 105/107/109
- Widnau, Ländernachstrasse 54/56

13. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr die drei Landparzellen für ein Neubauprojekt in Amriswil (Projekt „am Mühlbach“) erwerben sowie einen Totalunternehmer-Werkvertrag mit einem renommierten Generalunternehmer unterzeichnen. Die Baubewilligung liegt vor und der Baustart steht unmittelbar bevor. Ein weiteres schlüsselfertiges Neubauprojekt (Projekt „Wohnen im Veltur“) in Sevelen wurde

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Anlage- immobilien	Entwicklungs- liegenschaften	Total Liegenschaften
Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2011	119 730 000	-	119 730 000
Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2011	7 020	28 244 135	28 251 155
Käufe Anlageimmobilien	74 244 671	-	74 244 671
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	21 854 315	21 854 315
Rückzahlung Reservationsgebühr	-	(100 000)	(100 000)
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	20 009 915	(20 009 915)	-
Verkäufe	(7 150 000)	-	(7 150 000)
Positive Marktwertanpassungen	2 165 853	-	2 165 853
Negative Marktwertanpassungen	(1 947 459)	-	(1 947 459)
Saldo Marktwertanpassungen	218 394	-	218 394

Bestand Anlageimmobilien 31.12.2012	207 060 000	-	207 060 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2012	-	29 988 535	29 988 535
Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2012	207 060 000	-	207 060 000
Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2012	-	29 988 535	29 988 535
Käufe Anlageimmobilien	67 483 196	-	67 483 196
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	6 133 126	6 133 126
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	29 988 535	(29 988 535)	-
Verkäufe	(9 900 000)	-	(9 900 000)
Positive Marktwertanpassungen	3 607 261	-	3 607 261
Negative Marktwertanpassungen	(2 558 992)	-	(2 558 992)
Saldo Marktwertanpassungen	1 048 269	-	1 048 269
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2013	295 680 000	-	295 680 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2013	-	6 133 126	6 133 126

Brandversicherungswerte			
Brandversicherungswerte 31.12.2012	167 776 400	-	167 776 400
Brandversicherungswerte 31.12.2013	223 728 200	-	223 728 200

Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2013	verhandelter Kaufpreis
Neubauprojekt „am Mühlbach“ Amriswil 8580, Kreuzlingerstrasse	5 119 383	24 620 861
Neubauprojekt „Wohnen im Veltur“ Sevelen 9475, Veltur 14 a,b,d	685 983	14 264 000
Bestandsliegenschaft Thun 3600, Neumattstrasse 21/23	327 760	6 500 000
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	6 133 126	45 384 861

mit einer geringen Anzahlung von CHF 0.25 Mio. gesichert. Der Kaufvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Fertigstellung und der vollständigen Bauabnahme abgeschlossen. Zudem hat die Fundamenta Real Estate im Dezember 2013 eine reine Wohnliegenschaft in Thun für CHF 6.50 Mio. erworben. Dabei wurde der Kauf mittels Anzahlung von CHF 0.20 Mio. bei der Beurkundung sichergestellt. Der Übergang von Nutzen und Schaden an der Liegenschaft erfolgte am 1. Februar 2014.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	1 502 791	1 400 000
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	12 231	77 031
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	2 193 578	63 541
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	248 684	120 577
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	3 957 284	1 661 149

Umfang von CHF 12 231 umfassen das aufgelaufene, noch nicht bezahlte Beratungshonorar für den Präsidenten des Verwaltungsrats.

Akontozahlungen		31.12.2013	31.12.2012
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	1 162 382	803 138
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	889 757	506 956
Total Akontozahlungen	CHF	2 052 139	1 310 094

Estate vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von CHF 0.89 Mio. (Vorjahr CHF 0.51 Mio.).

Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		31.12.2013	31.12.2012
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	5 784 500	4 146 000
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	217 689	79 800
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	6 002 189	4 225 800

(Vorjahr CHF 4.15 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken, sowie um Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

Passive Rechnungsabgrenzung		31.12.2013	31.12.2012
Instandhaltung/Renovation	CHF	415 000	210 000
Vorauserhaltene Miete	CHF	-	8 000
Hypothekarzinsen	CHF	36 951	9 059
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	20 000	10 000
Sonstiges	CHF	445 942	147 336
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	917 893	384 395

14. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind noch nicht bezahlte Kreditorenrechnungen, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und bezahlt werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen im

15. AKONTOZAHLUNGEN

Die Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten betragen per 31. Dezember 2013 CHF 1.16 Mio. (Vorjahr CHF 0.80 Mio.). Zudem erhielt die Fundamenta Real

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 5.78 Mio.

17. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden gebildet, wenn ein Ereignis der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung auslöst und wenn die zukünftigen Mittelabflüsse zuverlässig geschätzt werden können. Die Verbind-

lichkeiten gegenüber nahestehenden Personen enthalten abgegrenzte Buchführungskosten der Fundamenta Real Estate Asset Management.

18. LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 143.62 Mio. sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den

Langfristige Finanzverbindlichkeiten		31.12.2013	31.12.2012
Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	149 405 755	117 229 330
Kurzfristiger Teil der Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	(5 784 500)	(4 146 000)
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	143 621 255	113 083 330

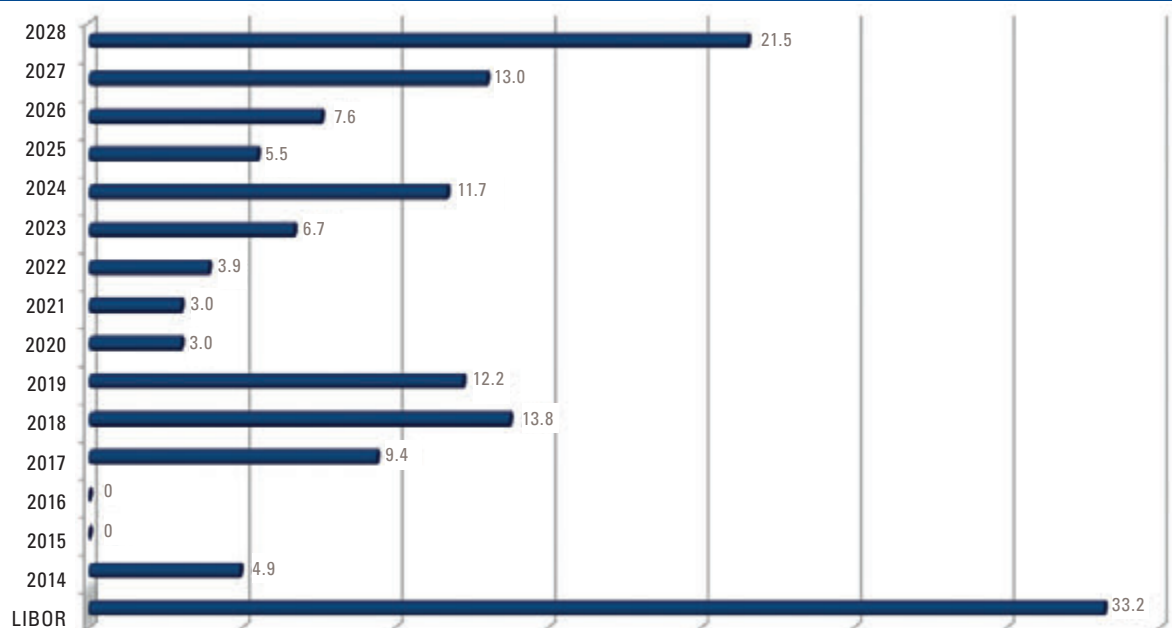
Alle Zahlen in CHF Struktur der Hypotheken	Verteilung		
	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012
Festhypotheken	31%	45 103 000	40 301 000
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	46%	65 713 830	54 383 830
LIBOR-Hypotheken	23%	32 804 425	18 398 500
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	100%	143 621 255	113 083 330
Fristigkeiten der Hypotheken			
innerhalb von 1 Jahr	23%	32 804 425	18 398 500
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	16%	22 895 000	14 331 000
mehr als 5 Jahre	61%	87 921 830	80 353 830
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	100%	143 621 255	113 083 330

Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend

auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

Fälligkeitsstruktur per 31.12.2013

in Mio. CHF



Kennzahlen Finanzverbindlichkeiten		31.12.2013	31.12.2012	Änderung
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	7.5	7.7	(0.2)
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.8	1.9	(0.1)

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 7.5 Jahre (Vorjahr 7.7 Jahre). Trotz Fortsetzung der langfristigen Zinsanbindung und erhöhtem Fremdkapitalbedarf konnte der durchschnittliche Zinssatz auf 1.8% (Vorjahr 1.9%) leicht gesenkt werden.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten auf folgende Banken:

Gegenpartei		31.12.2013	31.12.2012
Luzerner Kantonalbank	CHF	49 399 625	45 373 000
St. Galler Kantonalbank	CHF	41 073 300	17 877 500
Basler Kantonalbank	CHF	24 828 830	18 498 830
Credit Suisse	CHF	23 521 000	23 597 000
Zürcher Kantonalbank	CHF	10 583 000	8 483 000
UBS	CHF	-	3 400 000
Total Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	149 405 755	117 229 330

19. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Zinsrisiken fortgesetzt. Im Berichtsjahr

2013 hat die Gesellschaft eine weitere Zinsabsicherung mit einem Kontraktwert von CHF 11.33 Mio. vorgenommen. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest

Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 65.71 Mio. (Vorjahr CHF 54.38 Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

Art	31.12.2013			31.12.2012			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	65 713 830	4 466 498	0	54 383 830	232 152	69 254	Absicherung
Total	65 713 830	4 466 498	0	54 383 830	232 152	69 254	

20. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUER- VERBINDLICHKEITEN

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entstehen durch die Neubewertung der Renditeliegenschaften, der 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 kantonalen Steuergesetze. Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Per Bilanzstichtag sind latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge aktiviert worden. Negative Be-

Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten		31.12.2013	31.12.2012
Latente Steuern Vorjahr	CHF	2 644 017	1 694 627
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	745 008	476 487
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(459 784)	(428 441)
Veränderungen aufgrund von Verkäufen	CHF	(314 043)	(34 280)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	1 298 661	931 490
Latente Steuern auf Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	-	4 134
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	(169 991)	-
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	3 743 868	2 644 017

wertungsdifferenzen 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 Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen

bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern von 22.0% auf 20.7% reduziert, wodurch sich die latenten Ertragssteuern um CHF 0.17 Mio. verminderten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

21. AKTIENKAPITAL

Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert. Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels und Sicherstellung eines angemessenen Free Floats wurde die Bank J. Safra Sarasin 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 Fundamenta Real Estate AG führt die SIX SAG AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für

Kapitalerhöhungen Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2011	7 266 633	10.00	72 666 330
Geschäftsjahr 2012			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 08.06.2012	7 266 633	9.60	69 759 677
Ordentliche Kapitalerhöhung 08.06.2012	1 816 658	9.60	17 439 917
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 278
Ordentliche Kapitalerhöhung 18.11.2013	2 270 822	9.20	20 891 562
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840

die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der SIX SAG 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 Er-

werb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

Kapitalreserven		31.12.2013	31.12.2012
Saldovortrag	CHF	19 117 543	15 136 965
Agio aus Kapitalerhöhungen	CHF	7 493 713	5 904 138
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	(1 745 605)	(1 906 119)
Verlust aus Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	-	(17 442)
Total Kapitalreserven	CHF	24 865 651	19 117 543

Agio führte. Die Kapitalerhöhungskosten (Emissionsabgabe etc.) wurden vollumfänglich von der Gesellschaft getragen.

Die Kapitalreserven umfassen die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven der Gesellschaft.

Entwicklung Gewinnreserven		31.12.2013	31.12.2012
Saldovortrag	CHF	11 880 955	7 736 256
Reingewinn	CHF	5 760 466	4 144 699
Total Gewinnreserven	CHF	17 641 420	11 880 955

Bewertungsdifferenzen zwischen Swiss GAAP FER und Handelsbilanz		31.12.2013	31.12.2012
Anlageimmobilien	CHF	15 840 841	11 097 779
Erfolg aus Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	(23 762)	(23 762)
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(3 743 868)	(2 644 017)
Latente Steuerguthaben	CHF	6 500	90 000
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	2 140 684	942 891
Delkredere	CHF	146 433	-
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	14 366 828	9 462 890
Gewinnreserven laut Handelsbilanz	CHF	3 274 592	2 418 065
Total Gewinnreserven	CHF	17 641 420	11 880 955

Berechnung NAV		31.12.2013	31.12.2012
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	11 354 113	9 083 291
Eigenkapital per Stichtag	CHF	146 964 911	118 198 091
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	12.94	13.01

ten Steuern) belief sich auf CHF 12.94 (Vorjahr CHF 13.01), womit der Markt die

Aktie mit einem Discount von 1.1% (Vorjahr 7.8%) bewertete.

22. KAPITALRESERVEN

Die gemäss Emissionsprospekt vollzogene genehmigte Kapitalerhöhung wurde zum Bezugspreis von CHF 12.50 durchgeführt, was zu einem entsprechenden

23. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven sind die zurückbehaltenen Gewinne der Geschäftsjahre 2007 bis 2013. Die nebenstehende Tabelle zeigt die Überleitung der Handelsbilanz 2012 und 2013 auf Swiss GAAP FER.

24. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs lag per 31. Dezember 2013 bei CHF 12.80 (Vorjahr CHF 12.00). Der errechnete Net Asset Value (NAV nach la-



25. AUSSCHÜTTUNG

Der Verwaltungsrat bestätigt aufgrund der stabilen Entwicklung des Portfolios die eingeschlagene Ausschüttungspolitik. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2014 eine erneute Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie.

Vorgängig soll das Aktienkapital einmalig herabgesetzt werden, um ausschüttungsfähige, steuerprivilegierte Kapitalreserven für die Folgejahre zu schaffen. Diese Massnahme ermöglicht der Gesellschaft, den Auszahlungsprozess ab 2015 im Vergleich zur jährlichen Nennwertreduktion (mit gesetzlichem Schuldeneruf) zeitnah

und kostengünstiger zu vollziehen. Der Aktionär kommt weiterhin in den Genuss einer steuerprivilegierten Ausschüttung. Sämtliche nötigen Abklärungen (Rulings) wurden bei den zuständigen Steuerbehörden eingeholt. Mit dieser einmaligen Kapitalherabsetzung wird der Nennwert pro Aktie von bisher CHF 9.20 auf CHF 6.00 reduziert.

Daraus ergibt sich für die an der BX Berne eXchange kotierten Namenaktien eine Ausschüttungsrendite von 3.1% bezogen auf den NAV sowie auf den Aktienkurs per Bilanzstichtag

26. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte der Fundamenta Real Estate und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Ausserdem ist die Fundamenta Real Estate Asset Management als Asset Manager der Gesellschaft nahestehend, da sie von den Hauptgründungsaktionären der Fundamenta Real Estate kontrolliert wird. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen (inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer) erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT

Vergütungen an den Verwaltungsrat	Total Vergütung 2013	Total Vergütung 2012
Verwaltungsrats honorar		
Präsident des Verwaltungsrates	CHF 64 800	64 800
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF 43 200	43 200
Total Verwaltungsrats honorar	CHF 108 000	108 000
Andere Vergütungen		
Vergütungen an Spahni Consulting, Andreas Spahni	CHF 153 725	179 766
Vergütung an Stephan Bichsel	CHF 33 090	65 075
Vergütung an emwe architekten ag, Sandro Mezzi	CHF 12 712	21 128
Total andere Vergütungen	CHF 199 527	265 969
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF 307 527	373 969

Für Beratungsdienstleistungen stellen die Mitglieder des Verwaltungsrates separat Rechnung. Zudem erhielten Sie im Berichtsjahr nebst dem Grundhonorar gesonderte pauschale Vergütungen für gewisse Tätigkeiten:

Transaktion	Honorar VR-Mitglieder
Immobilienkauf	pauschal CHF 3 000
Kapitalerhöhung	pauschal CHF 3 000

VERGÜTUNGEN AN DEN ASSET MANAGER

Als Vergütung für das Asset-Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5% (bis 30.06.2012 0.6%) bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Die Management Fee für das Geschäftsjahr 2013 betrug CHF 1.32 Mio. (Vorjahr CHF 0.99 Mio.).

Im Zusammenhang mit der ordentlichen Kapitalerhöhung von November 2013 mit einem Nettoerlös von CHF 26.6 Mio. erhielt die Fundamenta Real Estate Asset Management für die Berichtsperiode 2013 eine Kapitalbeschaffungsfee von

CHF 0.31 Mio. Per 31.12.2012 lag die Kapitalbeschaffungsentschädigung mit einem Nettoerlös von insgesamt CHF 21.4 Mio. bei CHF 0.26 Mio.

Für die Identifikation und Evaluation neuer Immobilien, die Führung der Kauf- bzw. Verkaufsverhandlungen, die Marktanalyse, die Unterstützung bei der Finanzierung und dem Abschluss und der Durchführung von Kauf- bzw. Verkaufsverträgen erhielt der Asset Manager für das Berichtsjahr Kauf- bzw. Verkaufskommissionen von total CHF 1.41 Mio. (Vorjahr CHF 1.67 Mio.).

Die Fee für das Baumanagement lag per 31. Dezember 2013 für die erworbenen bzw. fertiggestellten Neubauprojekte bei CHF 1.20 Mio. (Vorjahr CHF 0.64 Mio.).

Seit dem 1. Juli 2012 wird die Finanzbuchhaltung der Gesellschaft durch den Asset Manager geführt und stellt für seine Aufwendungen marktübliche Ansätze in Rechnung. Die Entschädigung für die Buchführung lag per 31. Dezember 2013 bei CHF 0.11 Mio. (Vorjahr CHF 0.04 Mio.; ab 1. Juli 2012).

27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Vertragsunterzeichnung am 11. Dezember 2013 und einer Anzahlung von CHF 0.20 Mio. bei Beurkundung hat die Gesellschaft eine reine Wohnliegenschaft in Thun, Neumattstrasse 21/23, gekauft. Die Bestandsliegenschaft umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment. Der Übergang von Nutzen und Schaden sowie die Restkaufpreiszahlung von CHF 6.30 Mio. erfolgten per 1. Februar 2014.

Zudem hat die Fundamenta Real Estate per 31. Januar 2014 eine gemischt genutzte Liegenschaft an der Parkstrasse 26/28 in Arth-Goldau im Umfang von

CHF 10.65 Mio. erworben. Die Liegenschaft besteht aus 33 Mietwohnungen sowie einem Büroraum, in welchem der lokale Verein Natur- und Tierpark ansässig ist. Erfreulicherweise erfolgte der Übergang von Nutzen und Schaden rückwirkend per 1. Januar 2014.

Per 1. Januar 2014 hat die Gesellschaft aufgrund der in Kraft getretenen „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), die Organisation angepasst und Dr. Andreas Spahni zum Delegierten des Verwaltungsrates ernannt. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter

des Verwaltungsrates die operative Geschäftsführung und bleibt Präsident des Verwaltungsrates. Bisher hatte Dr. Spahni Geschäftsführungsaufgaben als Verwaltungsratspräsident wahrgenommen.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 5. März 2014 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2013 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.





BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

57 BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS
ZUR JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES
VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS
PRÜFUNGSURTEIL
BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER
GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

Bericht des Wirtschaftsprüfers
an den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG
Zug

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung

Auftragsgemäss haben wir die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Entwicklung des Eigenkapitals und Anhang (Seiten 35 bis 55) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen

entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2014

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

60 JAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH OR)

ERFOLGSRECHNUNG

BILANZ

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG
DES BILANZGEWINNES

62 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND
RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

67 BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

PRÜFUNGSURTEIL

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER
GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	2013	2012
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag		12 565 128	9 202 841
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		2 287 138	526 863
Übriger Ertrag		15 841	182 739
Betriebsertrag		14 868 107	9 912 443
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt		(1 317 200)	(1 003 983)
Liegenschaftsverwaltung		(664 524)	(401 015)
Übriger Liegenschaftsaufwand		(169 805)	(158 076)
Renovationen Liegenschaften		(1 707 292)	(942 891)
Verwaltungsaufwand		(2 047 446)	(1 558 822)
Betriebsaufwand		(5 906 267)	(4 064 787)
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		8 961 840	5 847 656
Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen	(1)	(5 122 261)	(3 291 130)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3 839 579	2 556 526
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag		2 334	9 402
Finanzaufwand		(2 622 384)	(1 795 168)
Finanzergebnis		(2 620 050)	(1 785 766)
Betriebsergebnis vor Steuern		1 219 529	770 760
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern		(194 909)	(48 807)
Kapitalsteuern		(168 093)	(31 921)
Steueraufwand		(363 002)	(80 728)
Reingewinn		856 527	690 032

BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2013	31.12.2012
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		3 372 764	2 647 761
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1 738 263	1 274 497
Sonstige Forderungen		207 034	490 448
Total Forderungen		1 945 297	1 764 945
Aktive Rechnungsabgrenzung		145 320	16 635
Umlaufvermögen		5 463 381	4 429 341
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(2)	279 839 159	195 962 222
Anzahlungen Anlageimmobilien	(3)	6 133 126	29 988 535
Anlagevermögen		285 972 285	225 950 757
Total Aktiven		291 435 666	230 380 098

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2013	31.12.2012
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 957 284	1 661 149
Akontozahlungen		2 052 139	1 310 094
Steuerverbindlichkeiten		387 590	140 800
Passive Rechnungsabgrenzung		917 893	384 395
Kurzfristiges Fremdkapital		7 314 906	3 496 438
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	149 405 755	117 229 330
Rückstellungen Renovationen Anlageimmobilien		2 140 684	942 891
Langfristiges Fremdkapital		151 546 439	118 172 221
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(6)	104 457 840	87 199 594
Allgemeine gesetzliche Reserven		123 000	88 302
Reserven aus Kapitaleinlagen*		24 841 889	19 093 781
Bilanzgewinn		3 151 592	2 329 762
Eigenkapital		132 574 321	108 711 439
Total Passiven		291 435 666	230 380 098

*Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Kapitaleinlagen bis 31. Dezember 2012 im Umfang von CHF 19.09 Mio. gutgeheissen. Für das Geschäftsjahr 2013 sind die entsprechenden Unterlagen an die ESTV eingereicht worden. Die Bewilligung seitens ESTV ist noch ausstehend.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2014, den Bilanzgewinn 2013 in der Höhe von CHF 3.15 Mio. abzüglich der Zuweisung an die gesetzlichen Reserven in Höhe von CHF 0.04 Mio. auf die Jahresrechnung 2014 vorzutragen.

Alle Zahlen in CHF	31.12.2013	31.12.2012
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag aus Vorjahr	2 295 065	1 639 730
Reingewinn	856 527	690 032
Bilanzgewinn	3 151 592	2 329 762
Zuweisung an gesetzliche Reserven	43 000	34 698
Vortrag auf neue Rechnung	3 108 592	2 295 065

62

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmun-

gen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligationenrechts

(Art. 957 - 963b OR, gültig bis 31. Dezember 2012) erstellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. ABSCHREIBUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN UND IMMATERIELLE ANLAGEN

Die Abschreibungen auf Anlageimmobilien berücksichtigen in angemessener Weise die Wertminderung des Portfolios. Die wieder-eingebrachten Abschreibungen setzen sich aus den aufgelösten kumulierten Wertberichtigungen der verkauften Liegenschaften zusammen.

Abschreibungen Anlageimmo- bilien und immaterielle Anlagen		2013	2012
Abschreibungen Anlageimmobilien	CHF	5 489 329	3 523 980
Wiedereingebrachte Abschreibungen	CHF	(367 068)	(232 850)
Total Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen	CHF	5 122 261	3 291 130

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Anlage- immobilien	Entwicklungs- liegenschaften	Total Liegenschaften
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2011	111 985 946	-	111 985 946
Zugänge / Abgänge 2012	87 267 406	-	87 267 406
Abschreibungen 2012	(3 291 130)	-	(3 291 130)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2012	195 962 222	-	195 962 222
Zugänge / Abgänge 2013	88 999 198	-	88 999 198
Abschreibungen 2013	(5 122 261)	-	(5 122 261)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2013	279 839 159	-	279 839 159
Brandversicherungswerte			
Brandversicherungswerte 31.12.2012	167 776 400	-	167 776 400
Brandversicherungswerte 31.12.2013	223 728 200	-	223 728 200

Alle Zahlen in CHF Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2013	verhandelter Kaufpreis
Neubauprojekt „am Mühlibach“ Amriswil 8580, Kreuzlingerstrasse	5 119 383	24 620 861
Neubauprojekt „Wohnen im Veltur“ Sevelen 9475, Veltur 14 a/b/d	685 983	14 264 000
Bestandsliegenschaft Thun 3600, Neumattstrasse 21/23	327 760	6 500 000
Total Anzahlung Anlageimmobilien	6 133 126	45 384 861

2. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf CHF 279.84 Mio. (Vorjahr CHF 195.96 Mio.). Die Anlageimmobilien werden nach OR zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlichen zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertminderungen vorgenommen.

3. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr die Landparzellen für ein Neubauprojekt in Amriswil (Projekt „am Mühlibach“) erwerben sowie einen Totalunternehmer-Werkvertrag mit einem renommierten Generalunternehmer unterzeichnen. Die Baubewilligung liegt vor und der Baustart steht unmittelbar bevor. Ein weiteres schlüsselfertiges Neubauprojekt (Projekt „Wohnen im Veltur“) in Sevelen wurde mit einer geringen Anzahlung von CHF 0.25 Mio. gesichert. Der Kaufvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Fertigstellung und der vollständigen Bauabnahme abgeschlossen. Zudem hat die Fundamenta Real Estate im Dezember 2013 eine reine Wohnliegenschaft in Thun für CHF 6.50 Mio. erworben. Dabei wurde der Kauf mittels Anzahlung von CHF 0.20 Mio. bei der Beurkundung sichergestellt. Der Übergang von Nutzen und Schaden an der Liegenschaft erfolgte am 1. Februar 2014.



4. LANGFRISTIGE FINANZ- VERBINDLICHKEITEN

Die Hypothekerverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 149.41 Mio. sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, Luzerner und Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

Langfristige Finanzverbindlichkeiten		31.12.2013	31.12.2012
Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	149 405 755	117 229 330
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	149 405 755	117 229 330

5. DERIVATIVE FINANZ- INSTRUMENTE

Die Fundamenta Real Estate hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) sowie Festhypotheken zur Absicherung von Zinsrisiken fortgesetzt. Im Berichtsjahr 2013 hat die Gesellschaft weitere Zinsabsicherungen mit einem Kontraktwert von CHF 11.33 Mio. vorgenommen. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 65.71 Mio. (Vorjahr CHF 54.38 Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

Art	31.12.2013			31.12.2012			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	65 713 830	4 466 498	0	54 383 830	232 152	69 254	Absicherung
Total	65 713 830	4 466 498	0	54 383 830	232 152	69 254	

6. AKTIENKAPITAL

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2013 bestand ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 41.40 Mio. durch Ausgabe von maximal 4.50 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 9.20. Nach der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 18. November 2013 reduzierte sich das genehmigte Aktienkapital, welches der Gesellschaft bis zum 9. April 2015 zur Verfügung steht, auf ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 20.51 Mio. durch Ausgabe von maximal 2.23 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 9.20.

Kapitalerhöhungen Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal pro Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2011	7 266 633	10.00	72 666 330
Geschäftsjahr 2012			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 08.06.2012	7 266 633	9.60	69 759 677
Ordentliche Kapitalerhöhung 08.06.2012	1 816 658	9.60	17 439 917
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 278
Ordentliche Kapitalerhöhung 18.11.2013	2 270 822	9.20	20 891 562
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

Bedeutende Aktionäre gemäss Art 663c OR	Anzahl 31.12.2013	Namen- aktien in %
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	820 000	7.22
Nicht eingetragene Aktionäre	1 718 669	15.14
Total Namenaktien	11 354 113	100%

Kapitalerhöhung am 28. Dezember 2008 100% der ausstehenden Aktien. Durch die Schaffung von genehmigtem Kapital und der Ausgabe von neuen Aktien in Teilbeträgen an neue Investoren erhöhte sich der Bestand an Namenaktien à nominal CHF 9.20 auf 11.35 Mio. Die Brüder Garcia reduzierten damit ihren Anteil bis Ende 2013 auf 0.42 Mio. Namenaktien mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.69%.

Ende 2013 waren 357 Aktionäre mit einer Aktienquote von 84.86% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

7. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Die Hauptgründungsaktionäre und Initiatoren der Fundamenta Real Estate, David Garcia Alvarez und Javier Garcia, hielten bis zur Eintragung der ersten öffentlichen

Honorare und Vergütungen gemäss Art 663b OR		Total Vergütung
Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	64 800
Stephan Bichsel, Mitglied des Verwaltungsrates	CHF	21 600
Sandro Mezzi, Mitglied des Verwaltungsrates	CHF	21 600
Total Vergütungen Verwaltungsrat	CHF	108 000

8. VERWALTUNGSHONORAR

Weitere Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER (Anmerkung 26) detailliert aufgeführt.

9. EREIGNISSE NACH BILANZSTICHTAG

Mit Vertragsunterzeichnung am 11. Dezember 2013 und einer Anzahlung von CHF 0.20 Mio. bei Beurkundung hat die Gesellschaft eine reine Wohnliegenschaft in Thun, Neumattstrasse 21/23, gekauft. Die Bestandsliegenschaft umfasst insgesamt 22 Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment. Der Übergang von Nutzen und Schaden sowie die Restkaufpreiszahlung von CHF 6.30 Mio. erfolgten per 1. Februar 2014.

Zudem hat die Fundamenta Real Estate per 31. Januar 2014 eine gemischt genutzte Liegenschaft an der Parkstrasse 26/28 in Arth-Goldau im Umfang von CHF 10.65 Mio. erworben. Die Liegenschaft besteht aus 33 Mietwohnungen sowie einem Büroraum, in welchem der lokale Verein Natur- und Tierpark ansässig ist. Erfreulicherweise erfolgte der Übergang von Nutzen und Schaden rückwirkend per 1. Januar 2014.

Per 1. Januar 2014 hat die Gesellschaft aufgrund der in Kraft getretenen „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), die Organisation angepasst und Dr. Andreas Spahni zum Delegierten des Verwaltungsrates ernannt. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrates die operative Geschäftsführung und bleibt Präsident des Verwaltungsrates. Bisher hatte Dr. Spahni Geschäftsführungsaufgaben als Verwaltungsratspräsident wahrgenommen.

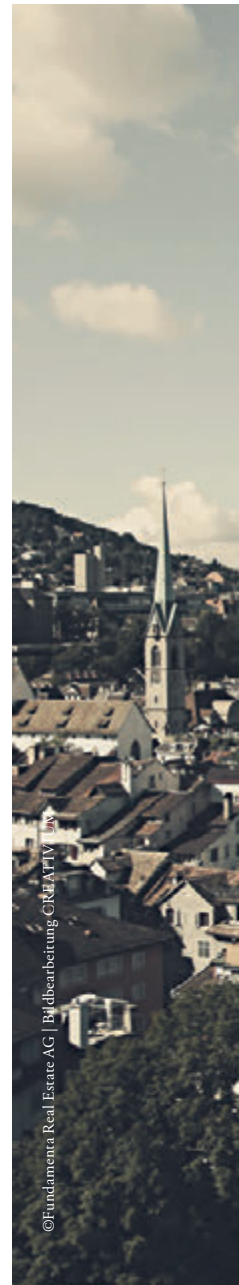
Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 5. März 2014 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2013 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

10. RISIKOBEURTEILUNG

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

11. WEITERE SACHVERHALTE

Es bestehen keine weiteren nach Art. 663b OR ausweispflichtigen Sachverhalte.



BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PRICEWATERHOUSECOOPERS AG



68

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR
JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

PRÜFUNGSURTEIL

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER
GESETZLICHER VORSCHRIFTEN



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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 60 bis 66) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen

Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2014

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

CORPORATE GOVERNANCE

70

- 
- 71 UNTERNEHMENSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT
- RECHTSFORM
 - STATUTARISCHER ZWECK
 - FÜHRungsverANTWORTUNG
 - AKTIENHANDEL
 - BEDEUTENDE AKTIONÄRE
 - KREUZBETEILIGUNGEN
- 72 KAPITALSTRUKTUR
- AKTIENKAPITAL
 - GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL
 - BEDINGTES AKTIENKAPITAL
 - KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE
 - ANDERE KAPITALRECHTE
 - BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT DER NAMENAKTIEN UND EINTRAGUNGEN
 - WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN
- 74 VERWALTUNGSRAT
- MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES
 - MUTATIONEN, WAHLEN UND AMTSDAUER
 - TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGSRÄTE UND INTERESSENBINDUNGEN
 - KREUZBETEILIGUNGEN UND VERFLECHTUNGEN
 - INTERNE ORGANISATION
 - KOMPETENZREGELUNG
 - INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE
- 81 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DELEGATION VON AUFGABEN
- GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET MANAGEMENT
 - IMMOBILIEN-SCHÄTZUNGSEXPERTEN
 - DIENSTLEISTUNGEN VON NAHESTEHENDEN PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN
- 82 ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN
- INHALT UND FESTSETZUNGSVERFAHREN
- 82 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE
- STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN
 - STATUTARISCHE QUOREN
 - EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG
 - TRAKTANDIERUNG
- 83 KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN
- 83 REVISIONSSTELLE
- WAHL UND MANDATSDAUER
 - HONORARE
 - AUFSICHTS- UND KONTROLLINSTRUMENTE
- 84 INFORMATIONSPOLITIK

CORPORATE GOVERNANCE

Die Fundamenta Real Estate will mit ihren publizierten Geschäfts-, Halbjahresberichten, Factsheets und den regelmässigen Investorenpräsentationen einen ausserordentlich hohen Informationsstandard und eine sehr hohe Transparenz und Offenheit gegenüber den Aktionären und allen beteiligten Parteien und Stakeholdern ermöglichen. Unsere verantwortungsvolle Führungsaufgabe nehmen wir in unserem Selbstverständnis nur dann wahr, wenn wir offen und umfassend mit allen beteiligten Parteien kommunizieren.

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance beschreibt die Grundsätze der Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensebene und zeigt die Verhaltensregeln unseres unternehmerischen Denkens und Handelns auf. Die Struktur und der Aufbau richten sich nach den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (Corporate Governance-Richtlinien, RLCG) der SIX Swiss Exchange vom 29. Oktober 2008 sowie nach dem Kommentar zur Corporate Governance-Richtlinie der SWX Swiss Exchange vom 20. September 2007. Ausserdem orientiert sich der Inhalt an den Leitlinien und Empfehlungen des „Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance“ des Wirtschaftsdachverbandes economiesuisse.

UNTERNEHMENSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

RECHTSFORM

Die Fundamenta Real Estate AG wurde am 15. Dezember 2006 in der Rechtsform einer schweizerischen Aktiengesellschaft gemäss OR 620ff von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Zug gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister des Kantons Zug unter der Firmennummer CH-170.3.030.243-4 eingetragen. Die Gesellschaft ist nicht Teil einer Gruppenstruktur und besitzt keine Beteiligungen an Drittgesellschaften. Sämtliche Wohnimmobilien werden durch die Fundamenta Real Estate AG direkt gehalten.

STATUTARISCHER ZWECK

Der statutarische Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Veräusserung von Immobilien und Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Immobilien-Aktiengesellschaften in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an Immobilien-Entwicklungsgesellschaften beteiligen, die entweder bereits Optionen für den Bau von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien besitzen oder eigene Projekte entwickeln. Die aktuelle Fassung der Gesellschaftsstatuten datiert vom 18. November 2013.

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 Gesell-

schaftszweck unmittelbar oder mittelbar mit sich bringen kann. Die Gesellschaft kann Grundstücke und Immaterialgüterrechte im In- und Ausland erwerben, verwalten, belasten, verwerten und verkaufen.

FÜHRUNGSVERANTWORTUNG

Der Verwaltungsrat führt die Aktivitäten der Gesellschaft direkt und ist auch für die Überwachung der operativen Führung der Gesellschaft verantwortlich. Er teilt sich die Geschäftsführungsbereiche wie auf Seite 18 dargestellt. Seine interne Organisation wird im Rahmen der Corporate Governance unter dem Kapitel Verwaltungsrat dargestellt.

AKTIENHANDEL

Die Aktien der Fundamenta Real Estate AG wurden zusammen mit der BEKB|BCBE (Berner Kantonalbank AG) ab dem 27. Oktober

Aktienstatistik		2013	2012
Total Namenaktien per 31.12.	Stück	11 354 113	9 083 291
Nennwert pro Aktie	CHF	9.20	9.60
Börsenkapitalisierung	CHF	145 332 646	108 999 492
Höchst- / Tiefstkurs	CHF	13.25 / 11.50	13.40 / 11.75

2008 erstmals als nicht kotierter Nebenwert über die elektronische OTC (Over the Counter) Plattform der BEKB|BCBE zum Handel freigegeben. Seit der Börsenkotierung vom 8. Juni 2011 werden die Aktien der Gesellschaft an der BX Berne eXchange unter der Valorenummer 4.582.551 (Ticker FREN) gehandelt.

Marktinformationen zur Entwicklung der Fundamenta Real Estate Namenaktie können von den Investoren jederzeit über www.berne-x.com abgerufen werden. Die Börsenkapitalisierung der Fundamenta Real Estate AG an der BX Berne eXchange betrug per 31.12.2013 CHF 145.33 Mio. Der Aktienkurs stand per Ende 2013 bei CHF 12.80.

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Die Hauptgründungsaktionäre und Initiatoren der Fundamenta Real Estate AG, David Garcia Alvarez und Javier Garcia, hielten bis zur Eintragung der ersten öffentlichen Kapitalerhöhung am 28. Dezember 2008 100% der ausstehenden Aktien. Durch

die Schaffung von genehmigtem Kapital und der Ausgabe von neuen Aktien in Teilbeträgen an neue Investoren erhöhte sich der Bestand an Namenaktien à nominal CHF 9.20 auf 11.35 Mio. Die Brüder Garcia reduzierten damit ihren Anteil bis Ende 2013 auf 0.42 Mio. Namenaktien mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.69%.

Ende 2013 waren 357 Aktionäre mit einer Aktienquote von 84.86% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

Bedeutende Aktionäre 663c OR		31.12.2013	Namenaktien %
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	Anzahl	820 000	7.22
Nicht eingetragene Aktionäre	Anzahl	1 718 669	15.14
Total Namenaktien		11 354 113	100.00

KREUZBETEILIGUNGEN

Dem Verwaltungsrat sind keine Kreuzbeteiligungen bekannt.

KAPITALSTRUKTUR

AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2013 CHF 104.46 Mio. und ist eingeteilt in 11.35 Mio. Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 9.20. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Die Übertragbarkeit der Aktien ist nach Massgabe der Statuten beschränkt. Es bestehen keine Stimmrechtsaktien, Vorzugsaktien oder Genussscheine. Es werden keine physischen Namenaktien ausgegeben. Der Verwaltungsrat ist gemäss Art. 5 der Statuten für die Führung des Aktienbuches verantwortlich.

Es besteht per Bilanzstichtag ein genehmigtes Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 2.23 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 9.20.

BEDINGTES AKTIENKAPITAL

Die Fundamenta Real Estate AG verfügt über kein bedingtes Kapital.

GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL

Kapitalstruktur	Total Kapital	Nominal pro Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital 31.12.2013	CHF 104 457 840	CHF 9.20	11 354 113
Genehmigtes Aktienkapital bis 09.04.2015	CHF 20 508 438	CHF 9.20	2 229 178

KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Die Gesellschaft wurde bei der Gründung per 28. Dezember 2006 mit einem Aktienkapital von CHF 3.55 Mio. ausgestattet. Über regelmässige Kapitalerhöhungen hat sich das Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 104.46 Mio. erhöht. Sämtliche durchgeführten Kapitalerhöhungen wurden voll liberiert und sämtliche Aktien sind dividendenberechtigt. Für im eigenen Bestand gehaltene Aktien besteht kein Dividendenanspruch.

ANDERE KAPITALRECHTE

Die Fundamenta Real Estate hat per 31. Dezember 2013 keine anderen Kapitalrechte ausstehend. Insbesondere hat sie keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben. Die

Kapitalerhöhungen Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie CHF	Nominal Total CHF
Gesamtkapital 31.12.2011	7 266 633	10.00	72 666 330
Geschäftsjahr 2012			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 08.06.2012	7 266 633	9.60	69 759 677
Ordentliche Kapitalerhöhung 08.06.2012	1 816 658	9.60	17 439 917
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 278
Ordentliche Kapitalerhöhung 18.11.2013	2 270 822	9.20	20 891 562
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840

Fundamenta Real Estate kennt keine Stimmrechtsaktien. Es gibt nur eine Kategorie von Namenaktien. Sämtliche Namenaktien haben die gleichen Stimmrechte. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme. Das Aktienkapital ist per 31. Dezember 2013 eingeteilt in 11.35 Mio. Namenaktien à nominal CHF 9.20. Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist die Eintragung im Aktienbuch der Gesellschaft.

Für Aktien, die von der Fundamenta Real Estate im Eigenbestand gehalten werden, ruhen die Stimmrechte.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT DER NAMENAKTIEN UND EINTRAGUNGEN

Art. 5 der geltenden Statuten lautet wie folgt:

„1. Die Gesellschaft führt für die Namenaktien ein Aktienbuch, in welchem die Namen (bei juristischen Personen die Firma) und Adressen (bei juristischen Personen der Sitz) der Eigentümer, Nutzniesser und Nominees verzeichnet sind. Jeder Adresswechsel muss der Gesellschaft mitgeteilt werden.

2. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

- Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.
- Die Aktien sind unteilbar und die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Eigentümer, Nutzniesser oder Repräsentanten. Das Eigentum an der Aktie schliesst die Anerkennung der Statuten der Gesellschaft mit ein.
- Der Verwaltungsrat ist berechtigt, Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung zu streichen, wenn diese durch falsche Angaben, inklusive, aber nicht beschränkt auf, falsche Angaben im Rahmen des Art. 6 der Statuten, zustande gekommen sind. Er kann den betroffenen Aktionär, Nutzniesser oder Nominee vorgängig anhören. In jedem Fall ist der betroffene Aktionär, Nutzniesser oder Nominee umgehend über die Streichung zu informieren.
- Nach Versand der Einladungen zur Generalversammlung und bis am Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen, sofern der Verwaltungsrat keinen anderen Stichtag bekannt gibt.
- Der Verwaltungsrat trifft die zur Einhaltung der Bestimmungen gemäss Art. 5 und 6 der Statuten notwendigen Anordnungen.“

Nach dem Erwerb unterliegen die Namenaktien den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Artikel 6 der Statuten lautet wie folgt:

- Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern:
 - sie nachweisen, diese Namenaktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten. Artikel 685d, Absatz 3 OR bleibt vorbehalten. Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offen zu legen, für deren Rechnung sie Aktien halten bzw. wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offen legen. Die übrigen Bestimmungen der Statuten, insbesondere Artikel 4, 9, 10 und 12 gelten sinngemäss auch für Nominees. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, mit Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen und

VERWALTUNGSRAT

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS

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

2. Juristische Personen und Rechtsgemeinschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise miteinander verbunden sind, sowie alle natürlichen oder juristischen Personen, welche im Hinblick auf die Umgehung der Bestimmungen dieses Artikels 6 der Statuten koordiniert vorgehen, werden wie ein Aktionär bzw. Erwerber behandelt.“

Das Aktienregister für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird durch die SIX SAG AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten, geführt. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der SIX SAG AG.

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Die Fundamenta Real Estate AG hat per 31. Dezember 2013 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.



Andreas Spahni (1958)

Dr. oec. publ.
Präsident des Verwaltungsrates
Delegierter des Verwaltungsrates
(seit 1. Januar 2014)

AUSBILDUNG:

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

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

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

MANDATE:

Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006; Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010; FundStreet AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 06/2006; FS Property China One AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 07/2008; BEKB|BCBE FS One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008; Fretz+Partner AG, Feusisberg, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009.



Stephan Bichsel (1957)

Fürsprecher
Mitglied des Verwaltungsrates

AUSBILDUNG:

1985 Abschluss des Jurastudiums (Rechtsanwaltpatent), Universität Bern.

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

Von 1993 bis 1998 arbeitete Stephan Bichsel als Treasurer für die Credit Suisse in Bern. In den Jahren 1998 bis 1999 war er als Bereichsleiter Asset und Liability Management bei der BEKB|BCBE (Berner Kantonalbank AG) in Bern tätig. Seit 1999 arbeitet er bei der BEKB|BCBE, Bern, als Bereichsleiter Handel/Verkauf von Devisen und Wertschriften und ist Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung.

MANDATE:

Keine.



Sandro Mezzi (1967)

Architekt / Generalunternehmer
Mitglied des Verwaltungsrates

AUSBILDUNG:

1988 Ausbildung zum Hochbauzeichner, Gewerbeschule, Zürich. 1991 HTL, Juventus Abendschule, Zürich. 1993 Grundkurse für Bauleitung.

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

Sandro Mezzi führt seit 1992 ein Architekturbüro mit rund 15 Mitarbeitern. Seine Spezialität liegt in der Realisierung von massgeschneiderten Lösungen für die jeweilige Bauherrschaft. Als Generalunternehmer setzt er Bauprojekte (Eigenheime, Renditeobjekte) in der Höhe von rund CHF 50 Millionen pro Jahr um.

MANDATE:

emwe architekten ag, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2004; emwe immobilien ag, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 07/2009; emwe bauprojekte ag, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 07/2009.

MUTATIONEN, WAHLEN UND AMTSDAUER

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate besteht gemäss Art. 14 Abs. 1 der Statuten aus mindestens einem oder mehreren Mitgliedern. Die Verwaltungsratsmitglieder werden für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Der Verwaltungsrat konstituiert sich gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten selbst.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2013 wurden die drei Verwaltungsräte

Dr. Andreas Spahni, *Präsident des Verwaltungsrates, von Winterthur (ZH) und Köniz (BE), wohnhaft in CH-6300 Zug*

Stephan Bichsel, *Mitglied des Verwaltungsrates, von Sumiswald (BE), wohnhaft in CH-3097 Liebefeld*

Sandro Mezzi, *Mitglied des Verwaltungsrates, von Zürich (ZH), wohnhaft in CH-8185 Winkel*

für eine Amtsperiode wiedergewählt. Die Verwaltungsratsmitglieder Dr. Andreas Spahni und Stephan Bichsel stehen an der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2014 zur Wiederwahl. Sandro Mezzi hat seine Demission auf die Generalversammlung hin eingereicht und wird anlässlich der Generalversammlung vom 9. April 2014 durch einen neu zu wählenden Verwaltungsrat ersetzt.

TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGSRÄTE UND INTERESSENBINDUNGEN

Die Verwaltungsräte sind nicht ausschliesslich für die Fundamenta Real Estate tätig. Sämtliche Mitglieder erfüllen jedoch für die Fundamenta Real Estate eine operative Verwaltungsrats- und Führungsaufgabe neben ihren Tätigkeiten für andere Gesellschaften.

Die Fundamenta Real Estate bezieht Beratungsdienstleistungen der Verwaltungsräte. Siehe auch Erläuterungen zur Jahresrechnung (Swiss GAAP FER), Anmerkung 26 (Transaktionen mit nahestehenden Personen).

KREUZBETEILIGUNGEN UND VERFLECHTUNGEN

Es bestehen keine Kreuzverflechtungen von Mitgliedern des Verwaltungsrates und den von ihnen beherrschten Gesellschaften untereinander oder mit der Fundamenta Real Estate oder der Fundamenta Real Estate Asset Management. Die Hauptgründungsaktionäre der Fundamenta Real Estate hielten per Ende 2013 noch 3.69% an der Gesellschaft und waren gleichzeitig Mehrheitsaktionäre der Fundamenta Group, welche zu 100% die Muttergesellschaft der Fundamenta Real Estate Asset Management ist.

INTERNE ORGANISATION

Die Aufgaben des Verwaltungsrates richten sich nach OR Art. 716a Abs. 1 und Art. 16 der Statuten. Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat trifft alle wesentlichen und für die Gesellschaft massgebenden Entscheide. Er nimmt seine unübertragbaren Aufgaben als Gesamtorgan wahr.

Der Verwaltungsrat ist für eine umsichtige, gewinnorientierte und kompetente Führung der Gesellschaft unter Einhaltung der massgebenden Gesetze, Reglemente und Weisungen erlassen, die alle wesentlichen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Gesellschaft und in der Zusammenarbeit mit wesentlichen Leistungserbringern regelt.

I. Organisationsreglement

Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat und Geschäftsführung und die Delegationsmöglichkeiten von Aufgaben und Verantwortungsbereichen an Dritte. Das Organisationsreglement legt verbindlich fest, welche Organe und Stellen oder Drittgesellschaften für die Antragstellung, für die Beurteilung und Beratung, für die Delegation, für Entscheide und Genehmigungen, für die Information und für den Vollzug und die Ausführung verantwortlich sind.

II. Anlagen und Anlagepolitik

Die Weisungen zu den Anlagen und zur Anlagepolitik definieren die zulässigen Immobilien- und Kapitalanlagen für die Fundamenta Real Estate AG. Die Grundsätze der Anlagepolitik definieren das Zielsegment der Immobilieninvestitionen, die Zulässigkeit von Immobilienentwicklungen, die Ertrags- und Wertsteigerungspolitik und die geografische Reichweite. Im Rahmen der Anlagestrategie wird die Preis- und Investitionspolitik für die zu evaluierenden Anlagen in Wohnimmobilien abgegrenzt. Insbesondere wird umschrieben, welche Potenziale eine Immobilie aufweisen soll, damit sie in das Portfolio aufgenommen werden kann. In den Anlagebeschränkungen werden verbindliche Richtwerte definiert, die konsequent einzuhalten sind. Die Richtwerte sichern dem Investor eine ausgewogene Risikoverteilung der investierten Mittel und untersagen dem Management nicht zielkonforme Anlagen.

III. Managementverträge mit Dritten

Die Richtlinien für die Managementverträge mit Dritten regeln die Delegation der Portfolio-, Management- und weiterer Geschäftsaufgaben an Dritte. Darin werden Möglichkeit und Umfang der Delegation des Asset-Managements an die Fundamenta Real Estate Asset Management und die Vergabe der Liegenschaftsverwaltungen an Dritte beschrieben. Der Asset-Managementvertrag mit der Fundamenta Real Estate Asset Management regelt detailliert den Umfang der delegierten Aufgaben, die Vergütungsansprüche, die geforderte Qua-

lifikation der Beauftragten und den Ausschluss von Interessenskonflikten.

Die Verträge mit den Liegenschaftsverwaltungen regeln in analoger Weise die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Vergütungsansprüche der beauftragten Gesellschaften oder Personen.

IV. Risikoanalyse und Kontrollkonzept

Gestützt auf das Organisationsreglement erlässt der Verwaltungsrat die Weisung für die Risikoanalyse und die Kontrolle der Gesellschaft selbst als auch für beauftragte externe Gesellschaften. Darin werden Umfang, Periodizität und Verantwortlichkeiten für die Risikoanalyse geregelt. In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Fundamenta Real Estate festgelegt und die verantwortlichen Kontrollausschüsse definiert.

V. Immobilienmanagement und Entwicklung

Die Richtlinien zum Immobilienmanagement und zur Immobilienentwicklung regeln die Aufgaben bei der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Sie regeln den Projektlauf sowohl für die Akquisition oder den Verkauf von Wohnimmobilien als auch für die Entwicklung neuer Immobilienprojekte.

Der Verwaltungsrat hat die notwendige interne Organisation definiert und die notwendigen Reglements- und Vertragsentwürfe ausgearbeitet. Der Verwaltungsrat erlässt und erweitert aufgrund der Geschäftsentwicklung die definitiven Fassungen der neuen Richtlinien, Weisungen und Verträge sowohl für die interne Organisation als auch in Bezug auf die Zusammenarbeit mit Dritten. Teil der laufenden Führungs- und Überwachungsarbeit des Verwaltungsrates ist auch die laufende Überprüfung



und Anpassung der bestehenden Verträge, Weisungen und Richtlinien. Der Verwaltungsrat handelt als Kollektivorgan und fällt seine Entscheidungen mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmberechtigten, wobei aktuell mindestens zwei

Der Verwaltungsrat bildet keine Ausschüsse, sondern bearbeitet alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässig stattfindenden Sitzungen. Die wesentlichen Verantwortungsbereiche sind:



Verwaltungsratsmitglieder anwesend sein müssen (Statuten Art. 18 Abs. 2 und 4).

Unter Berücksichtigung der aktuellen Grösse der Fundamenta Real Estate übernimmt der Verwaltungsrat auch Aufgaben der Geschäftsführung. Ausserdem liegt ein umfassender Asset-Managementvertrag mit der Fundamenta Real Estate Asset Management vor.

I. Governance, Compensation and Nomination

Im Bereich Governance, Compensation and Nomination bearbeitet und beurteilt der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG fortlaufend folgende Sachgeschäfte:

- *Verfolgung und Beurteilung der Entwicklung im Bereich Corporate Governance mit regelmässiger Überprüfung der eigenen Strukturen und Abläufe.*

- Erarbeitung der Vorgaben und Entscheid über die Entschädigung des Verwaltungsrates, der bestehenden Ausschüsse, der Geschäftsleitung, des Asset Managers (Fundamenta Real Estate Asset Management) und der Liegenschaftsverwaltungen. Ebenfalls beurteilt und beschliesst der Verwaltungsrat den Einsatz und die Entschädigung nahestehender Personen und der externen Schätzungsexperten.
- Planung und Nominierung der Verwaltungsräte, Ausschüsse, Geschäftsführer einschliesslich des obersten Kaders, Vergabe von Aufgaben an Drittgeseellschaften, insbesondere für das Portfolio-Management und die Liegenschaftsverwaltung.

II. Anlageausschuss

Der Anlageausschuss definiert zuhanden des Verwaltungsrates die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtlinien und Reglemente. Die Aufgaben des Anlageausschusses umfassen die Analyse und die Erarbeitung von Empfehlungen sowohl für Akquisitions- und Devestitions- als auch für Entwicklungsprojekte. Der Verwaltungsrat entscheidet als Gesamtorgan über den Kauf, Verkauf oder die Entwicklung von Wohnliegenschaften. Der Verwaltungsrat behandelt diese Sachgeschäfte direkt im Rahmen seiner Sitzungen und hat bisher keinen Ausschuss gebildet.

III. Audit & Risk

Der Verwaltungsrat überprüft und beaufsichtigt in den Bereichen Audit & Risk das Rechnungswesen und die finanzielle Berichterstattung, die externe Revisionsstelle und den externen Liegenschaftsbewerter. Ausserdem überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften.

- Der Verwaltungsrat überprüft und beaufsichtigt die Ausgestaltung des Rechnungswesens in Bezug auf Angemessenheit, Zuverlässigkeit und Wirksamkeit.
- Der Verwaltungsrat überprüft und verabschiedet im Rahmen seiner Audit & Risk Tätigkeit die Jahresrechnung zuhanden der Generalversammlung sowie alle anderen zur Veröffentlichung gelangenden Zwischenabschlüsse und Finanzinformationen.
- Der Verwaltungsrat beurteilt laufend die unternehmerischen Risiken und überwacht die Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risiko-Managements und des internen Kontrollsystems (IKS).

- Ausserdem überwacht der Verwaltungsrat beim obenstehenden Sachgeschäft die Leistung, die Unabhängigkeit und die Honorierung der externen Revisionsstelle und des Liegenschaftenschätzers.
- Der Verwaltungsrat erörtert die Erkenntnisse und Empfehlungen mit der externen Revisionsstelle und dem Schätzungsexperten und leitet Massnahmen ab, die er umsetzt und überwacht.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen im Bereich des Audit & Risk leiten sich aus dem Organisationsreglement ab und werden im Rahmen der Verwaltungsrats-Sitzungen behandelt.

IV. Finanzen und Controlling

Die finanzielle Führung und Berichterstattung gehört zu den wesentlichen Aufgaben des Verwaltungsrates. Dazu erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrates vom Asset Manager regelmässig Informationen, die sie in den Verwaltungsrats-Sitzungen beraten und basierend auf welchen sie laufend die notwendigen Massnahmen verabschieden.

- Der Verwaltungsrat überprüft und verabschiedet Jahresbudgets für die Fundamenta Real Estate AG mit entsprechenden Teilbudgets.
- Quartalsweise Rapportierung zum Geschäftsgang mit Vergleichen zu den laufenden Budgets und dem Vorjahr.
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresrechnung mit Erläuterung der Revisionsstelle.
- Bewertungsunterlagen des externen Schätzungsexperten für das Liegenschaftsportfolio und für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften.

Die Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrates in die Fachbereiche Portfolio-Management, Akquisition & Projekte und Finanzen & Administration dient insbesondere der Vorbereitung der Verwaltungsratsentscheide und ermöglicht dank der hohen Sachkenntnis der Verantwortungsträger eine effiziente Bearbeitung der Geschäftsfälle. Einzelne Mitglieder der Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate Asset Management nehmen aufgrund des Asset-Managementvertrages mit der Fundamenta Real Estate an den Sitzungen des Verwaltungsrates mit beratender Stimme teil.

Der Verwaltungsrat hält jährlich mindestens vier ordentliche Sitzungen ab, die in der Regel einen halben Tag dauern. Bei Bedarf werden wichtige Geschäftsvorfälle auf dem Zirkularweg und mittels Telefonkonferenzen abgehandelt. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen. Im Geschäftsjahr 2013 hielt der Verwaltungsrat vier ordentliche Sitzungen ab. Zudem waren für die Umsetzung der genehmigten Kapitalerhöhung im Berichtsjahr drei zusätzliche Sitzungen notwendig.

Aufgrund der Anpassung der Organisationsstruktur per 1. Januar 2014 und der Ernennung eines Delegierten des Verwaltungsrates werden das Organisationsreglement sowie das Funktionsdiagramm entsprechend angepasst.

KOMPETENZREGELUNG

Die Kompetenzen und Verantwortungen sind im Organisationsreglement festgelegt. Der Verwaltungsrat übernimmt die Aufsichts- und Lenkungsfunktionen und aufgrund der Gesellschaftsgrösse auch die operative Führung. Mit einem Asset-Managementvertrag werden weitreichende Aufgaben des Immobilienmanagements an die Fundamenta Real Estate Asset Management delegiert. Dabei übernimmt der Verwaltungsrat sowohl die ursächlichen und nicht übertragbaren Kompetenzen und Verantwortungen gemäss OR Art. 716a als auch die Aufgaben gemäss Statuten und Organisationsreglement:

- die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Gesellschaft notwendig ist;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung;
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichtes sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;

- die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und darauf folgenden Statutenänderungen; und
- andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben wie z.B. aufgrund des Fusionsgesetzes.

Alle anderen Aufgaben sind an Dritte delegiert, insbesondere an die Fundamenta Real Estate Asset Management und die Liegenschaftsverwalter bzw. werden ab dem 1. Januar 2014 vom Delegierten des Verwaltungsrates wahrgenommen. Diese Dritten bzw. der Delegierte erarbeiten zur Genehmigung durch den Verwaltungsrat die Mittelfristpläne, Jahresbudgets, Abschlüsse, Investitions- und Devestitionsanträge.

INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE

Für seine Führungsaufgaben und -entscheide stehen dem Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate folgende Management- und Risikobeurteilungsinformationen zur Verfügung:

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

Durch die Übertragung und Delegation von weitreichenden Asset-Management-Aufgaben an die Fundamenta Real Estate Asset Management nimmt die Geschäftsführung der Gesellschaft an den regelmässigen Verwaltungsratssitzungen der Fundamenta Real Estate beratend teil.

— GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DELEGATION VON AUFGABEN —

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET MANAGEMENT

Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 die Organisation angepasst und Dr. Andreas Spahni zum Delegierten des Verwaltungsrates nominiert. Seine Funktion als Präsident des Verwaltungsrates behält er bei. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrates die operative Geschäftsführung. Bisher hatte Dr. Spahni Geschäftsführungsaufgaben als Verwaltungsratspräsident wahrgenommen. Mit dieser Funktionentrennung wird einerseits die operative Geschäftsführung klarer geregelt und andererseits reagiert der Verwaltungsrat auf die neue Bestimmung der „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), welche am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist. Die neue Organisationsstruktur gewährleistet Kontinuität, weiterhin schlanke Strukturen sowie Kosten, welche im Rahmen der bisherigen Gesamtvergütung anfallen werden. Die Vermögensverwaltung (Asset Management) der Gesellschaft wird weiterhin an die Fundamenta Real Estate Asset Management übertragen.

IMMOBILIEN- SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Die Fundamenta Real Estate hat einen Vertrag mit Jones Lang LaSalle für die Akquisitions-, Halbjahres- und Jahresendbewertung des Liegenschaftsportfolios abgeschlossen. Jones Lang LaSalle erfüllt diesen Auftrag völlig unabhängig und ohne Interessensbindungen gegenüber der Auftraggeberin. Sie führt die Marktbewertungen der Liegenschaften entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) durch und legt die Market Values in Übereinstimmung mit dem International Valuation Standards Committee (IVSC) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) fest. Die Fundamenta Real Estate nimmt auf die Bewertung keinen Einfluss und publiziert die Marktwerte so, wie sie von Jones Lang LaSalle festgelegt werden.

DIENSTLEISTUNGEN VON NAHESTEHENDEN PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

Die Fundamenta Real Estate hatte im Geschäftsjahr 2013 keine eigenen Mitarbeiter. Die Fundamenta Real Estate Asset Management erbrachte für die Fundamenta Real Estate verschiedene Dienstleistungen. Sie stellte die personellen Mittel für das Portfolio- und Assetmanagement, die Buchführung sowie die gesamte Administration der Gesellschaft.

Der Verwaltungsrat erbrachte gemäss dem Abschnitt „Tätigkeiten der Verwaltungsräte und Interessensbindungen“ ebenfalls Dienstleistungen für die Fundamenta Real Estate. Siehe auch Erläuterungen zur Jahresrechnung (Swiss GAAP FER), Anmerkung 26 (Transaktionen mit nahestehenden Personen).



ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

INHALT UND FESTSETZUNGS- VERFAHREN

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten ein festgelegtes, von der Portfolio-grösse abhängiges Grundhonorar, das jährlich bestimmt und bar ausbezahlt wird. Die Vergütung berücksichtigt die Beanspruchung und Verantwortlichkeit der Verwaltungsratsmitglieder und ist nicht an Zielvorgaben gebunden. Gestützt auf Art. 15 Ziffer 3 der Statuten der Fundamenta

Real Estate AG sowie gestützt auf das Organisationsreglement der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat per 3. Juni 2013 ein entsprechendes Entschädigungsreglement erlassen. Im Falle ihres Ausscheidens aus dem Verwaltungsrat bestehen keine vertraglichen zugesicherten Leistungen oder Vorteile.

Es bestehen keine Beteiligungsrechte oder Optionsrechte der Organe an der Gesellschaft. Solche sind vorerst auch nicht

geplant, können aber zukünftig auch nicht ausgeschlossen werden.

Die Vergütungsansprüche der Fundamenta Real Estate Asset Management werden im Asset-Managementvertrag zwischen der Gesellschaft und der Fundamenta Real Estate Asset Management ausführlich geregelt (vgl. Kapitel Asset Management).

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUN- GEN UND VERTRETUNGEN

Die Mitgliedschaftsrechte und Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer sich durch Eintragung im Aktienregister als Berechtigter ausweisen kann. Wie im Kapitel „Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien und Eintragung“ erwähnt, kann der Verwaltungsrat die Eintragung der vinkulierten Namenaktien im Aktienregister der Gesellschaft ablehnen. Insbesondere

gilt die Massnahme für Personen im Ausland, welche sich gemäss BewG nur in einem bestimmten Umfang an der Gesellschaft beteiligen dürfen.

An der Generalversammlung kann jeder im Aktienregister eingetragene Aktionär seine Aktien selbst vertreten oder sich durch schriftliche Vollmacht einen von ihm bestimmten Vertreter vertreten lassen, der selbst nicht Aktionär zu sein braucht (Statuten Art. 12 Abs. 2).

STATUTARISCHE QUOREN

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, unter Vorbehalt zwingender gesetzlicher Bestimmungen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen (OR Art. 703, Statuten Art. 13, Abs. 2). Bei Stimmengleichheit in der zweiten Abstimmung entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Präsidenten, bei Wahlen das Los (Statuten Art. 13, Abs. 2).



EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG

Für die Einberufung der Generalversammlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen (OR Art. 699 und 700). Die Generalversammlung findet am Geschäftssitz oder an einem anderen, vom einberufenden Organ zu bestimmenden Ort statt (Statuten Art. 9, Abs. 5).

Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die Einladung kann auch in brieflicher Form an die letzte der Gesellschaft bekannte Adresse der Aktionäre erfolgen. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag zu erfolgen (Statuten Art. 10, Abs. 1).

TRAKTANDIERUNG

Mit der Einladung sind den Aktionären die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben (Statuten Art. 10, Abs. 1).

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

Die Fundamenta Real Estate unterliegt den börsengesetzlichen Angebots- und Mel-

depflichten und dem Kotierungsreglement der BX Berne eXchange (Berner Börse).

REVISIONSSTELLE

WAHL UND MANDATSDAUER

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich, ist seit dem Geschäftsjahr 2008 die gesetzliche Revisionsstelle und wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2013 einstimmig wiedergewählt. Die Revisionsstelle ist von den Organen und Aktionären gemäss OR Art. 728 völlig unabhängig. Ihr Mandat umfasst die Prüfung der handelsrechtlichen Jahresrechnung (nach OR) sowie der Jahresrechnung, welche in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt wurde. Zudem wird der Geschäftsbericht einer Review unterzogen und die Existenz des internen Kontrollsystems (IKS) wird geprüft.

Die Revisionsstelle wird jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahres bestellt (Statuten Art. 19, Abs. 3). Die Statuten sehen keine Amtszeitbeschränkung vor. Als leitender Revisor amtiert Guido

Andermatt, Partner und dipl. Wirtschaftsprüfer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2012 angetreten.

HONORARE

Die Fundamenta Real Estate rechnet in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2013 mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 50 000, welche im Jahresabschluss 2013 berücksichtigt wurden.

Zudem wurden für die Berichtsperiode und im Rahmen von Zusatzaufträgen für die Prüfung der Kapitalherabsetzung CHF 4 320, für Abklärungen im Zusammenhang mit Zinsswaps CHF 4 860, für eine Lex Koller-Bestätigung CHF 3 780, für die Prüfung der ordentlichen Kapitalerhöhung CHF 70 200 sowie für Steuerberatung CHF 49 792 fakturiert.

AUFSICHTS- UND KONTROLLINSTRUMENTE

Der Verwaltungsrat beurteilt im Rahmen seiner Audit & Risk Funktion die jährliche Arbeit, die Honorierung und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Die Revisoren haben für das Geschäftsjahr 2013 zwei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses und Beurteilung des internen Kontrollsystems benötigt. Zudem hat sie in ihrer Funktion eine ordentliche Kapitalerhöhung überwacht und begleitet.

Der Verwaltungsrat hat die Resultate, die Prüfungsergebnisse und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2013 mit dem leitenden Revisor und den involvierten Wirtschaftsprüfern besprochen. Dem Verwaltungsrat liegen die gesetzliche Berichterstattung (inkl. Erläuterungsbericht) sowie ein Testat bezüglich Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung des internen Kontrollsystems zuhanden der Generalversammlung vor.



INFORMATIONSPOLITIK

Die Fundamenta Real Estate publiziert sowohl einen Geschäfts- als auch einen Halbjahresbericht. Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und umfassend über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der schweizerischen Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Es ist der Fundamenta Real Estate ein Anliegen, ihren Investoren und allen interessierten Kreisen mit ihrer Berichterstattung einen „True and

Fair View“ über den Stand und die Entwicklung der Gesellschaft zu geben.

Zusätzlich publiziert die Gesellschaft quartalsweise Factsheets, die in Kurzform über die Geschäftsentwicklung, das Immobilienportfolio und den finanziellen Stand der Gesellschaft berichten.

Alle im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionäre erhalten unaufgefordert den Geschäfts- und den Halbjahresbericht zugestellt. Zudem erhalten

alle eingetragenen Aktionäre auch die Einladung zur Generalversammlung mit der entsprechenden Traktandenliste.

Die wichtigsten Wirtschaftsmedien erhalten halbjährlich die aktuellen Informationen zum laufenden Geschäftsgang sowie weitere während dem Geschäftsjahr publizierte Pressemitteilungen. Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Fundamenta Real Estate erhält man unter www.fundamentarealestate.ch. Die Kontaktadresse findet sich im Impressum.

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 Verwaltungsrates. Für sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen zeichnet sich der Verwaltungsrat verantwortlich.

ASSET MANAGER

Das Asset Management wird durch die Fundamenta Real Estate Asset Management, eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Group, 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 20 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 (Realisierungen)
- Portfolio und Asset-Management (inkl. Führung der externen Verwaltungen)
- Finanzierungsmanagement
- Buchführung
- Controlling & Reporting
- Investor Relations

ANLAGEPROZESS

Die Umsetzung von Immobilienprojekten ist für die langfristige und nachhaltige Erreichung der definierten Ziele von grösster Bedeutung. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen soll sichergestellt werden, dass das Anlagereglement eingehalten wird und nach Beurteilung der Gesellschaft wertschöpfende Immobilien und Neubauprojekte erworben sowie wertschaffende Projektentwicklungen getätigt werden. Durch vorgegebene

Zuständigkeiten und Befugnisse wird zudem eine sachgerechte Corporate Governance angestrebt.

Der Asset Manager ist für die Vor- und Detailabklärungen von möglichen Investitionen zuständig. Für mögliche Transaktionen, die dem Anlagereglement wie auch den Zielvorgaben betreffend Ertragsersparung entsprechen, stellt der Asset Manager einen Antrag an das Anlagekomitee. Das Anlagekomitee prüft und beurteilt die Investitionsanträge und verfasst Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates der Gesellschaft. Das Anlagekomitee hat keine Entscheidungsbefugnis. Der Verwaltungsrat entscheidet über ihm vorgelegte Investitionsanträge.

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

- Sandro Mezzi, Mitglied des Verwaltungsrates der Gesellschaft
- Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse
- Dominik Weber, Partner, Kuoni Mueller und Partner Investment AG / Geschäftsführer der AG für Fondsverwaltung / IMMOFONDS

- Thomas Hiestand, CFO/Portfolio-Management (Vertreter des Asset Managers in beratender Funktion ohne Stimmrecht)

Allfällige Devestitionsentscheide erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

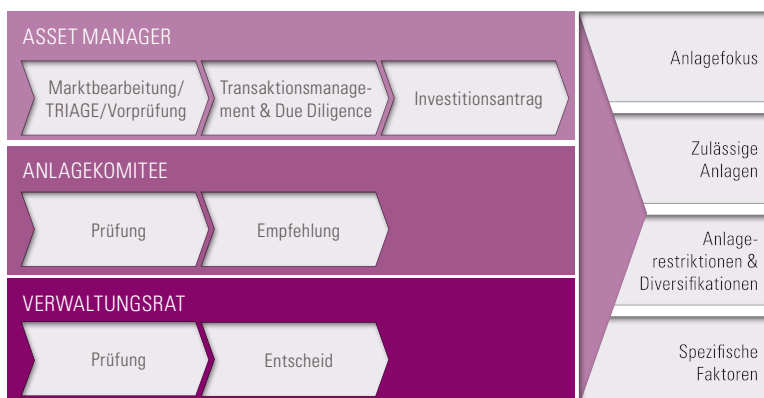
ENTSCHÄDIGUNG

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5 % (bis 30.06.2012 0.6%) 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.



RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

MARKTBEZOGENE RISIKEN

KONJUNKTURRISIKO

Die Gesellschaft unterliegt wie jeder andere Marktteilnehmer den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa der

Konjunktur, dem Wirtschaftswachstum und der Inflation. Durch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es jederzeit möglich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum und Mietflächen rückläufig entwickelt. Dadurch können sowohl



die Miet- als auch die Veräusserungserträge sinken, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

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

FINANZIERUNG UND ZINSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft ist in einem kapitalintensiven Geschäft tätig und finanziert sich zu einem massgeblichen Teil aus Fremdmitteln. Wenn sich das Zinsumfeld ändert, könnte dies einen negativen Einfluss auf die Refinanzierung der Gesellschaft haben. Zinsänderungen, insbesondere Änderungen des Hypothekarzinses, können negative Auswirkungen auf die Finanzierungskosten sowie auf die Bewertung des Immobilienportfolios der Gesellschaft haben und damit die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen. Zum Beispiel könnten bei steigenden Zinsen die Finanzierungskosten steigen, ohne dass die Erträge aus den Liegenschaften zunehmen. Damit würde sich beispielsweise die Profitabilität verschlechtern. Eine Änderung der Kreditpolitik der finanzierenden Banken kann überdies dazu führen, dass die Refinanzierung der Gesellschaft aufgrund strengerer Kreditvergabekriterien insgesamt verteuert oder gar verunmöglicht wird, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Auch kann sich der Marktwert von Zinssatzswaps, die zu Zinssatzabsicherung abgeschlossen worden sind oder in Zukunft abgeschlossen werden, in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung negativ entwickeln.

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

Die Abhängigkeit und das Klumpenrisiko auf der Seite der finanzierenden Banken werden durch eine Fremdfinanzierung über verschiedene Kreditinstitute reduziert. Das Cash Management und

die Auswahl der Finanzinstitute werden unter Aufsicht durch den Verwaltungsrat durch den Asset Manager wahrgenommen.

STANDORTFAKTOREN UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWERTUNG

Der Immobilienmarkt unterliegt standortgebundenen Einflussfaktoren, so dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Standortfaktoren in einer Region können sich im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung von Immobilien negativ beeinflussen.

Weiter können regulatorische Vorgaben sowie Umwelt- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung der Liegenschaften dazu führen, dass der Wert und die Rendite von Liegenschaften sinken, weil die Liegenschaften nicht mehr oder nicht mehr zu denselben Bedingungen vermietet werden können oder erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, um die Nutzung sicherzustellen oder einen Verkauf zu ermöglichen. Beispiele hierfür sind etwa städte- und strassenbauliche Massnahmen oder die Festlegung von Flugrouten oder der Bau neuer Eisenbahnstrecken, Hochspannungsleitungen, etc. Gleichzeitig unterliegt auch die geografische Allokation des Immobilienportfolios der Gesellschaft laufenden Veränderungen.

Dies kann zu einer regionalen Übergewichtung und Konzentration von standortgebundenen Risiken führen, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

VERÄNDERUNG DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

Der Immobilienmarkt unterliegt zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen und damit zu einem Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien führen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können insbesondere zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen sowie zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen.



Das Verhalten der verschiedenen Investoren im Immobilienmarkt ist nicht vorhersehbar. Dies kann zu nationalen oder regionalen Überangeboten bei Geschäfts- oder Wohnliegenschaften führen, die Mieterträge schmälern und damit den Wert des Portfolios negativ beeinflussen. Ein plötzlicher Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus bzw. ein Überhang an Mietwohnungen kann zu einem Einbruch der Immobilienpreise führen, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

ABSCHWÄCHUNG DER ZUWANDERUNG IN DIE SCHWEIZ

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird von weiteren Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft liegen wie z.B. der Migration, beeinflusst. So war in den letzten Jahren insbesondere die Netto-Zuwanderung in die Schweiz ein bestimmender Faktor der Nachfrage nach Wohnraum. Ein Rückgang der Zuzüge in die Schweiz bzw. eine Abwanderung von Personen ins Ausland, sei dies aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund einer Änderung der politischen Rahmenbedingungen, wie sie durch die Annahme der Volksinitiative „Gegen Masseneinwanderung“ durch den Souverän (am 9. Februar 2014), deren Auswirkung zurzeit noch nicht

abgeschätzt werden kann, oder der momentan hängigen Volksinitiative „Stopp der Überbevölkerung – zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen“ herbeigeführt werden könnte. Dies kann insbesondere in Verbindung mit der gegenwärtig allgemein sehr starken Wohnbautätigkeit indirekt die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

BESCHRÄNKT LIQUIDER IMMOBILIENMARKT

Der Schweizer Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine beschränkte Liquidität aus. Dies kann sich unter Umständen negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen möglich sein.

Weiter kann die Gesellschaft keine Gewähr dafür übernehmen, dass sie das von den Aktionären aufgebraachte Kapital umgehend für Liegenschaftskäufe verwenden kann. Sind solche Liegenschaftskäufe nicht innerhalb eines gewissen Zeitraums möglich, wird die Gesellschaft eine hohe Liquidität aufweisen, was aufgrund tiefer Zinsen für risikofreie Anlagen eine insgesamt geringere Rentabilität zur Folge hat.

— UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN —



ABHÄNGIGKEIT VOM VERWALTUNGSRAT, DELEGIERTEN UND ASSET MANAGER

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

AUSLAGERUNG DES ASSET MANagements AN DEN ASSET MANAGER

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

Der Vertrag mit dem Asset Manager (der Asset-Management-Vertrag) kann von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr erstmals per 31. Dezember 2022 gekündigt werden, wobei aber nicht garantiert werden kann, dass die Dienstleistungen des Asset Managers bis zum Ende der Kündigungsfrist zur Verfügung stehen (etwa bei Konkurs des Asset Managers oder falls die Gesellschaft z.B. bei Schlechterfüllung auf die Leistungserbringung verzichtet). Bei einer Nichterfüllung des Asset-Management-Vertrags durch den Asset Manager besteht unter anderem das Risiko, dass ein geeigneter Ersatz nicht schnell genug gefunden werden kann, was sich negativ auf die Geschäftslage der Gesellschaft auswirken könnte. Bei einer Schlechterfüllung des Asset Managers besteht überdies das Risiko, dass die Ge-

sellschaft die vereinbarten Dienstleistungen weiterhin entschädigen muss, was sich ebenfalls negativ auf die Geschäftslage der Gesellschaft auswirken könnte. Ferner ist die Gesellschaft bis zum ersten Kündigungstermin exklusiv gebunden, d.h. sie kann bis zu diesem Zeitpunkt für bestimmte oder alle dem Asset Manager übertragenen Dienstleistungen nicht zu einem allfällig günstigeren oder allfällig besser geeigneten Anbieter wechseln, was sich negativ auf die Geschäftslage der Gesellschaft auswirken könnte. Bei einer allfälligen Auflösung des Asset-Management-Vertrags durch die Gesellschaft unter Nichtbeachtung der vereinbarten Kündigungsfristen und -termine hat der Asset Manager Anspruch auf Schadenersatz, der sich nach den Erträgen bemisst, die der Asset Manager bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist hätte erzielen können. Im Falle einer Vertragsbeendigung vor dem 31. Dezember 2022 bestehen subsidiäre Schadenersatzansprüche des Asset Managers. Weiter kann die Gesellschaft bei Auflösung des Asset-Management-Vertrags das Recht verlieren, die auf die Fundamenta Group AG registrierte Marke «Fundamenta» sowie für die Homepage zur Verfügung gestellte Domain (zurzeit www.fundamentarealestate.ch) zu verwenden, da sowohl die entsprechende Marke als auch die Domain im Eigentum des Asset Manager stehen, was sich ebenfalls negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Schliesslich besteht die Möglichkeit von Interessenskonflikten. Der Asset Manager erbringt unter anderem weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für Dritte und kann eigene Immobiliengesellschaften gründen. Ausserdem sind im Anlageausschuss des Asset Managers Personen vertreten, die unter Umständen ebenfalls im Immobilienbereich tätig sind und damit potenziell Interessenskonflikten unterliegen. Weiter sind einzelne Aktionäre der Muttergesellschaft des Asset Managers (Fundamenta Group AG) sowohl Aktionäre und Verwaltungsräte des Asset Managers als auch Minderheitsaktionäre der Gesellschaft. Der Asset Manager hat entsprechende interne Richtlinien erlassen, welche das Vorgehen im Falle von Interessenskonflikten regeln und eine möglichst gleichmässige Zuweisung von Immobilien an die verschiedenen Gesellschaften sicherstellen soll. Sollte in Zukunft eine Situation entstehen, wo die Andienung eines Objektes aufgrund der Anlagerichtlinien für mindestens zwei vom Asset Manager verwaltete Gefässe in Frage kommt, wird ein klares und transparentes Andienungsverfahren sichergestellt. Dies wird durch einen zentralen Prozess gewährleistet, der eine alternierende Andienung von Objekten vorsieht. Die anzudienende Partei erhält in diesem Sinne eine Art Vorkaufsrecht. Bei Nichtausübung dieses

Rechts kann der Asset Manager das Objekt, basierend auf dem Alternierungsrhythmus, der nächstfolgenden Partei anbieten. Damit umgeht der Asset Manager mögliche Interessenkonflikte und stellt eine unabhängige Andienung sicher.

BEIZUG WEITERER EXTERNER BERATER

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

Das Outsourcing verlangt eine höhere Überwachungs- und Kontrolltätigkeit durch den Verwaltungsrat und den Delegierten.

STEUERN

Sollten in Zukunft die Steuergesetzgebung, Rechtsprechung, Praxis der Steuerbehörden oder Absprachen mit Steuerbehörden (Steuerrulings) geändert oder widerrufen werden, kann dies nachteilige Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Entsprechende Vorgänge können auch noch nicht definitiv veranlagte Geschäftsjahre in der Vergangenheit betreffen. Auch könnte die Gesellschaft durch Änderungen in der Steuergesetzgebung, Rechtsprechung oder Praxis der Steuerbehörden dazu gezwungen werden, ihre Ausschüttungspolitik anzupassen.

Auf den Grundstücken der Gesellschaft lasten latente Steuern. Im Umfang dieser latenten Steuern wurden Rückstellungen gebildet, wobei eine Haltedauer von rund 20 Jahren unterstellt wurde. Falls ein Grundstück früher als geplant verkauft wird, können sich diese latenten Steuern wegen besitzesdauerabhän-

gigen Grundstückgewinnsteuertarifen erhöhen. Ferner besteht das Risiko, dass eine zuständige Steuerverwaltung zum Schluss kommt, dass noch weitere als die im Prospekt genannten Steuern anfallen und entsprechend weitere Steuern (z.B. Handänderungssteuern) erhoben werden. Solche latenten Steuern oder andere Steuern können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

Aufgrund der Komplexität der Mehrwertsteuer, insbesondere bei Immobilienübertragungen, der Bewirtschaftung optierter Immobilien und beim baugewerblichen Eigenverbrauch können nachträgliche Beanstandungen der Mehrwertsteuerabrechnungen durch die Steuerbehörden nicht ausgeschlossen werden, was erhebliche Mehrwertsteuernachzahlungen zur Folge haben könnte.

Die steuerlichen Rahmenbedingungen und Gesetzgebungen sind einem kontinuierlichen Wandel sowohl auf Kantons- als auch auf Bundesebene unterworfen. Da die Immobilien am Standort besteuert werden, müssen diese Faktoren laufend überwacht und beurteilt werden.

EINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND DER LEX KOLLER

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 («Lex Koller») verbietet den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland unter bestimmten Bedingungen. Grundstücke, die primär Wohnzwecken dienen, wie z.B. Wohnhäuser («Lex Koller Grundstücke»), dürfen nicht ohne Bewilligung der entsprechenden kantonalen Behörde erworben werden. Weitere Ausführungen zur Funktionsweise der Lex Koller finden sich im Kapitel Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland.

Gemäss der geltenden Auslegung der Lex Koller, kann eine an einer Schweizer Börse kotierte Gesellschaft nur dann Lex Koller Grundstücke erwerben, wenn die Gesellschaft nicht von Personen im Ausland beherrscht wird. Es besteht das Risiko, dass Personen im Ausland die Herrschaft über die Gesellschaft gewinnen (beispielsweise durch den Erwerb von mehr als einem Drittel der Aktien oder durch eine starke Fremdfinanzierung), wodurch die Gesellschaft künftig keine Lex Koller Grundstücke mehr erwerben dürfte. Soweit sich Namenaktionäre der Gesell-

schaft nicht im Aktienbuch eintragen lassen, besteht das Risiko, dass die zuständigen Lex Koller Behörden und Gerichte diese Dispo-Aktionäre ebenfalls als Personen im Ausland im Sinne der Lex Koller betrachten. Da die Gesellschaft die betreffenden Dispo-Aktionäre nicht kennt, kann sie auch nicht darauf hinwirken, dass diese sich als Aktionäre im Aktienbuch der Gesellschaft eintragen lassen. Dies könnte gravierende Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. die Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft haben. Aus diesem Grunde spricht die Gesellschaft ausdrücklich schweizerische eintragungswillige Investoren an. Schliesslich können sich die genannten Risiken auch dadurch verwirklichen, dass der Gesetzgeber die Anforderungen der Lex Koller in Zukunft verschärft.

RISIKEN BEI BAUTEN UND UMBAUTEN

Die Gesellschaft kann in Entwicklungsliegenschaften investieren und sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ferner kann sie Projektentwicklungen, Neubauprojekte sowie Umbauten, wie etwa Aufstockungen, realisieren. Die Gesellschaft bemüht sich, etwaige Baurisiken so weit als möglich zu minimieren, in dem sie mit Totalunternehmern entsprechende Vereinbarungen abschliesst. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an dem Baufortschritt geknüpft sind. Weiter versucht die Gesellschaft jeweils Erfüllungsgarantien zu erhalten. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotzdem Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen. Ausserdem kann die Anwendung falscher Bautechniken oder Bautechniken zu erheblichen Terminverzögerungen, höherem Materialaufwand und zu Unfällen führen. Die von der Gesellschaft im geschäftsüblichen Rahmen abgeschlossenen Versicherungen und/oder gebildeten Rückstellungen für solche Risiken können sich als nicht ausreichend erweisen, was die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen kann. Zudem besteht das Risiko, dass nach Vollendung der Potenzialentwicklung oder der Um- oder Neubauten kein adäquater Nutzer gefunden werden kann. Die Massnahmen setzen erhebliche Investitionen der Gesellschaft voraus, die erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren, wobei aber keine Garantie dafür besteht, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können. All diese Faktoren können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

REPUTATIONSRISIKO

Reputationsrisiken können unter anderem durch die Wahl der Liegenschaften, deren Standorte, deren Nutzung oder durch die Mieterschaft entstehen. Gewisse Faktoren sind der Kontrolle durch die Gesellschaft entzogen oder können sich im Laufe der Zeit ändern, ohne dass die Gesellschaft darauf Einfluss nehmen kann. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft zu spät auf solche Veränderungen reagiert und dadurch eine negative Publizität nicht verhindern kann. Die Marke «Fundamenta» ist eine von der Fundamenta Group AG registrierte Marke. Sie wird nicht exklusiv von der Gesellschaft verwendet. Es besteht das Risiko, dass sich Reputationsprobleme anderer Nutzer dieser Marke negativ auf die Gesellschaft auswirken, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

UMWELTRISIKEN UND ALTLASTEN

Liegenschaften können mit Umweltrisiken belastet sein. Ist eine Immobilie oder ein Grundstück ein belasteter Standort im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung («Altlast»), so hat deren Eigentümer (insbesondere im Rahmen von Um- oder Neubauten) eine Sanierungspflicht. Eine solche Sanierung hat finanzielle Folgen und kann bestehende Bauten oder die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch und betrieblich erheblich negativ beeinflussen und mit hohen Kosten verbunden sein. Zum Zeitpunkt des Kaufs unbekannt, nicht erkennbare oder später auftretende Altlasten und Belastungen oder substanzielle Wertvermindierungen der Liegenschaften können einen negativen Einfluss auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Die Grundstücke Delsbergerallee 50 bzw. Claragraben 82/84 in Basel wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Stadt eingetragen. Zudem ist das Anlageobjekt Wülfingerstrasse 288/290 in Winterthur aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen.

Die Liegenschaften sowie darin enthaltene Installationen können entgegen dem Wissen der Gesellschaft gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstossen (beispielsweise Luftreinhalteverordnung) oder gesundheitsschädigende Baustoffe und -materialien enthalten (beispielsweise Asbest). Für

die Wiederherstellung der Rechtskonformität müssen gegebenenfalls gezielte Investitionen für die Behebung, Nachrüstung oder den Ersatz der Bauteile oder Anlagen getätigt werden. Ausserdem kann die Gesellschaft als Werkeigentümerin von Dritten in Anspruch genommen werden, was teilweise auch bereits für die Neubauprojekte gilt. Als Eigentümerin der Grundstücke kann die Gesellschaft zudem für Emissionen aus dem Betrieb der Immobilien von Dritten belangt werden. All diese Risiken können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

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

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer führt jeweils per 31. Dezember jeden Jahres eine Bewertung der Bestandsliegenschaften der Gesellschaft und per 30. Juni jeden Jahres eine Bewertungsreview einzelner Bestandsliegenschaften der Gesellschaft nach der DCF-Methode durch. Diese Arbeiten werden durch die Jones Lang LaSalle durchgeführt. Eine Bewertung durch einen anderen Schätzer, das Treffen von unterschiedlichen, der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen, die Bewertung nach einer anderen als der DCF-Methode oder eine spätere Bewertung dieser Liegenschaften aufgrund der dann aktuellen Marktverhältnisse kann zu einem anderen Bewertungsergebnis führen. Entsprechend kön-

nen sich all die mit der Bewertung der Immobilien verbundenen Risiken negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

OPERATIONELLE RISIKEN

Operationelle Risiken können insbesondere durch unzulängliche Geschäftsabläufe und Kontrollmechanismen, unklar definierte Verantwortlichkeiten, menschliches Fehlverhalten, Sicherheitsmängel oder externe Faktoren entstehen. Die Gesellschaft ist abhängig von IT-Systemen. Zudem kann die Schädigung der Gesellschaft durch ein betrügerisches Verhalten eines Organs oder Mitarbeitenden sowohl der Gesellschaft als auch des Asset Managers nicht ausgeschlossen werden. Das Eintreten eines dieser operationellen Risiken könnte negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage und/oder die Rentabilität der Gesellschaft haben.

HÖHERE GEWALT

Schäden aufgrund von höherer Gewalt (beispielsweise Naturereignisse wie Erdbeben oder Stürme), kriegerischen oder terroristischen Ereignissen, Sabotageakten sowie Streiks können die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen. Wie branchenüblich, hat auch die Gesellschaft ihre Anlageobjekte nicht gegen Erdbebenschäden versichert.

OBJEKTRISIKEN

Abhängig vom Alter der Liegenschaften, der Gebäudequalität und der Nutzungsart bestehen Risiken im Sinne von Gefahrenquellen, die vom Gebäude ausgehen und Personen- und Sachschäden verursachen können. Als Werkeigentümerin kann die Gesellschaft von Dritten für solche Schäden in Anspruch genommen werden. Die von der Gesellschaft im geschäftsüblichen Rahmen abgeschlossenen Versicherungen hinsichtlich solcher Risiken könnten sich als nicht ausreichend erweisen, was die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen kann.

Trotz sorgfältiger Vorbereitung kann es bei einer Immobilien-Transaktion zu Verzögerungen und Rechtsstreitigkeiten kommen, die mit Kosten verbunden sind. Ausserdem können nebst den im

Grundbuch eingetragenen Belastungen weitere Belastungen bestehen, welche den Wert oder die Vermietbarkeit einer Immobilie negativ beeinträchtigen können. Die Gesellschaft kann generell nicht garantieren, dass sie trotz entsprechender Due Diligence nicht zusätzliche Objektrisiken übernimmt, welche sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken können.

RECHTSSTREITIGKEITEN

Die Gesellschaft ist im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsganges von Zeit zu Zeit in Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren involviert, insbesondere in Mietstreitigkeiten und Lex Koller-Bewilligungsverfahren. Obwohl die Gesellschaft der Ansicht ist, dass diese Verfahren den Geschäftsgang der Gesellschaft nicht wesentlich nachteilig beeinflussen sollten, ist nicht auszuschliessen, dass die Gesellschaft bei einem für sie nachteiligen Ausgang der Verfahren wirtschaftliche Nachteile erleidet, welche das operative Geschäft und die finanzielle Lage der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen können.

ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG

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

Änderungen, wie beispielsweise eine Verschärfung der Vorschriften der Lex Koller oder der entsprechenden Praxis der Behörden, können dazu führen, dass die Gesellschaft Wohnliegenschaften verkaufen muss oder dass der Handel in den Aktien, insbesondere für Personen im Ausland, eingeschränkt wird. Aktuell sind in den Eidgenössischen Räten Vorstösse hängig, die eine Verschärfung der Lex Koller zum Ziel haben. Solche Änderungen können negative Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. die Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft haben.

Änderungen der anwendbaren Bauvorschriften für Neu- bzw. Umbauten und Renovationen können zu zusätzlichen Kosten (Bewilligungsverfahren, Zeitverzögerung, höhere Erstellungskosten) führen oder die Werthaltigkeit der Liegenschaften beeinflussen. Ebenso kann die Änderung raumplanerischer Erlasse zu Umzonungen oder Auszonungen führen. Dies kann bei den in den betroffenen Zonen liegenden Immobilien zu grossen Wertkorrekturen führen, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Auch die bilateralen Verträge der Schweiz mit der Europäischen Union oder ein allfälliger Beitritt der Schweiz zur EU könnten aufgrund der damit einhergehenden Öffnung des Arbeitsmarktes sowie der möglichen vollständigen Öffnung des schweizerischen Immobilien- und Baumarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage und damit zu einem verstärkten Wettbewerb führen, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

MIETEINNAHMEN, MIETERBONITÄT- UND LEERSTANDRISIKEN

Die wiederkehrenden Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem wesentlichen Teil aus den Mieterträgen. Es ist möglich, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Ausmasse dem Zinsniveau angepasst werden können, was insbesondere auch bei einer Erhöhung des vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen (der hypothekarische Referenzzinssatz) der Fall sein kann. Dies kann sich u.a. negativ auf die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft auswirken.

Es besteht auch das Risiko, dass sich die bestehende Leerstandquote erhöht und dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Mieterträge können zudem durch Zahlungsausfälle bei Mietern sinken. Auch bei langfristigen Mietverträgen besteht deshalb keine Gewissheit über die zukünftigen Mietzinseinnahmen. Schliesslich können sich die Mietzinseinnahmen der Gesellschaft auch infolge eines weiteren Sinkens des hypothekarischen Referenzzinssatzes verringern. All die damit verbundenen Risiken können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.



PORTFOLIOSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Gesellschaft konzentriert sich gemäss ihrem Anlagereglement schwerpunktmässig auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz. Auch wenn die Gesellschaft innerhalb der Deutschschweiz eine breite Diversifikation anstrebt, hängt die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich von der Entwicklung im Segment der Wohnimmobilien in der Deutschschweiz ab. Eine überregionale bzw. internationale Risikodiversifikation ist nur beschränkt möglich bzw. nicht beabsichtigt, weshalb sich der Ausfall auch nur einer Liegenschaft stark negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken kann.

WACHSTUMSPHASE DER GESELLSCHAFT

Der fortlaufende Ausbau der Gesellschaft und des Immobilienportfolios erschweren die Evaluation des bestehenden Geschäfts-

modells und die Beurteilung der künftigen Ertragslage der Gesellschaft. Dies kann insbesondere dazu führen, dass die tatsächliche finanzielle Lage und/oder die Rentabilität der Gesellschaft von den bisherigen Ergebnissen bzw. den Erwartungen der potenziellen Anleger abweichen.

Das geplante Wachstum der Gesellschaft bedingt z.B. einen Ausbau der Infrastruktur und der personellen Ressourcen bei der Gesellschaft und beim Asset Manager, wobei keine Gewähr dafür besteht, dass dieser Ausbau auch tatsächlich realisiert und das Wachstum der Gesellschaft bewältigt werden können. Zudem ist die Gesellschaft für die Finanzierung des weiteren Wachstums auf die Möglichkeit zur weiteren Beschaffung von Eigenkapital und damit verbunden insbesondere auf einen Zugang zum Kapitalmarkt angewiesen. Sollten die genannten Bedingungen nicht mehr erfüllt werden können, könnte sich dies negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

HANDELSBEZOGENE RISIKEN

BÖRSENKOTIERUNG DER GESELLSCHAFT

Für die Gesellschaft ist die Kotierung an einer ordentlichen Schweizer Börse in zweierlei Hinsicht mit Vorteilen verbunden. Zum einen gilt der Kauf von Aktien der Gesellschaft wegen der Börsenkotierung nicht als Erwerb eines Grundstücks im Sinne des BewG (Lex Koller) (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG) und zum anderen braucht sich die Gesellschaft aufgrund der Börsenkotierung nicht der kostenintensiven Aufsicht der FINMA zu unterstellen (Art. 2 Abs. 3 KAG). Sollte eine Kotierung an der BX Berne eXchange zukünftig nicht mehr möglich sein, könnte sich dies insofern nicht nur negativ auf die Handelbarkeit der Aktien der Gesellschaft auswirken, sondern auch auf ihre Kostenstruktur und Finanzlage. Neben anderen Alternativen würde die Gesellschaft in einem solchen Fall unter Umständen auch eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange prüfen. Selbst wenn sich die Gesellschaft dabei für eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange entscheiden sollte, kann der Erfolg eines entsprechenden Vorhabens zum jetzigen Zeitpunkt aber nicht garantiert werden. Ausserdem könnte eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange gegenüber der heutigen Situation mit einer Kostensteigerung verbunden sein und sich somit negativ auf die Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

HANDEL UND LIQUIDITÄT DER AKTIEN

Der Aktienkurs der Gesellschaft kann durch Verkäufe grösserer Aktienbestände, negative Nachrichten bezüglich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und/oder der von ihr beauftragten Unternehmen, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds oder anderer Faktoren (insbesondere aufgrund der hierin genannten Risikofaktoren) starken Schwankungen oder Kursverlusten ausgesetzt sein. Die Volatilität des Kurses kann durch die geringe Liquidität massgeblich erhöht werden. Es kann insbesondere nicht gewährleistet werden, dass die Aktien der Gesellschaft an der BX Berne eXchange zum oder über dem Bezugspreis gehandelt werden.

Auch in Zukunft kann der Börsenkurs der Aktien vom Net Asset Value (NAV) abweichen, so dass sich die Differenz zwischen Börsenkurs und NAV verändern wird. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Aktien an der BX Berne eXchange zum oder über dem NAV gehandelt werden.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



©Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

95

96 MARKTWERT DER ANLAGE- LIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2013

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

98 ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT

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



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

Zürich, 31. Januar 2014

*Marktwert der Anlageliegenschaften
der Fundamenta Real Estate AG
per 31. Dezember 2013*

1. AUFTRAG

Die Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2013 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 29 Anlageliegenschaften.

2. BEWERTUNGSSTANDARD

Die Jones Lang LaSalle AG 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.

3. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

4. DEFINITION MARKTWERT

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

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

5. BEWERTUNGSMETHODE

Die Jones Lang LaSalle AG bewertete die Bestandesliegenschaften 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 Diskontierungszinssätze 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.

6. BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte die Jones Lang LaSalle AG per 31. Dezember 2013 den Marktwert der 29 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Total Anlageliegenschaften</i>	<i>CHF 295 680 000 Mio.</i>
-----------------------------------	-----------------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Zweihundertfünfundneunzig Millionen sechshundertachtzig Tausend Schweizer Franken.

7. UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG


Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Jones Lang LaSalle AG erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Jones Lang LaSalle AG 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, CEO Schweiz
dipl. Wirtschaftsprüfer
Immobilienökonom (ebs)
MRICS



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

Jones Lang LaSalle AG (Schweiz)

ANHANG

1 BEWERTUNGSMETHODE UND -ANNAHMEN

1.1. BEWERTUNGSMODELL

Das DCF-Modell von Jones Lang LaSalle AG 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.

1.2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

Der für die Wertermittlung verwendete Diskontierungszinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von Jones Lang LaSalle AG regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert.

Die nominellen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. In der Regel werden für den Diskontierungszinssatz und den Kapitalisierungszinssatz des

Restwertes dieselben Werte angenommen. Dies ist eine vereinfachende Annahme, die weder den Anspruch hat eine mögliche zukünftige Teuerung (tieferer „Netto“-Kapitalisierungssatz) noch die mit dem Bauwerk verbundenen zunehmenden Risiken und Prognoseunsicherheiten (höherer Kapitalisierungssatz) zu berücksichtigen. Weist ein Objekt allerdings eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit oder andere, nicht unmittelbar quantifizierbare Risiken auf, wird diesem Umstand durch eine Erhöhung des Kapitalisierungszinssatzes Rechnung getragen. Während die Diskontierung der Zahlungsströme der Jahre 1 bis 10 jeweils per Mitte Jahr erfolgt („mittschüssig“), wird der Exitwert per Ende Exitjahr („nachsüssig“) diskontiert. Damit wird der effektive Anfall der Zahlungsströme möglichst realitätsnah modelliert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2013 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 4.60%, der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 4.60%.

1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2014. 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 Jones Lang LaSalle AG. 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.

1.4. INDEXIERUNG

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil

beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von der Jones Lang LaSalle AG 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 die Jones Lang LaSalle AG in den ersten 10 Jahren sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 1.00% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet.

1.5. 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 Wiedervermietungszenarien 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.

1.6. 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 Jones Lang LaSalle werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

1.7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

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

2 ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Anlageliegenschaften hat sich gegenüber dem Vorjahr um CHF 88.62 Mio. oder 42.8% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2012 begründet sich hauptsächlich durch einen positiven Saldo aus Portfoliozugängen und -abgängen von CHF 85.5 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 3.12 Mio.





STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO
PER 31.12.2013

101



KENNZAHLEN

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					
Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	01.10.2010	100%	ja ²¹
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	30.06.2011	100%	nein
Basel	BS	Claragraben 82/84	01.01.2012	100%	ja ²²
Bern	BE	Parkstrasse 11	01.04.2009	100%	nein
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	100%	nein
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	01.06.2012	100%	nein
Bronschhofen -Wil ²³	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	100%	nein
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	100%	nein
Flawil ²³	SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	100%	nein
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	100%	nein
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	100%	nein
Goldach ²³	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	10.06.2011	100%	nein
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	01.12.2012	100%	nein
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	100%	nein
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.2012	100%	nein
Lenzburg ²³	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.2013	100%	nein
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	06.04.2011	100%	nein
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	01.11.2012	100%	nein
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	24.05.2011	100%	nein
Pieterlen ²³	BE	Ahornweg 12	01.05.2013	100%	nein
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.2011	100%	nein
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	100%	nein
St. Gallen ²³	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	10.06.2011	100%	nein
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	100%	nein
Wald ²³	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	100%	nein
Widnau ²³	SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	100%	nein
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	100%	nein
Winterthur	ZH	Wüflingerstrasse 288/290	06.05.2011	100%	ja ²⁴
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	100%	nein
Total Bestandsliegenschaften					
VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2013			Verkaufsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Turgi ²³	AG	Sittenstrasse 1a-c	01.03.2013	100%	nein
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)			Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse	2013	100%	nein
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	- ²⁶	100%	nein
Total Neubauprojekte (im Bau)					
Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)					

²¹ Das Grundstück Delsbergerallee 50 wurde aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²² Die Grundstücke Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²³ Netto-Soll-Mietertrag und Leerstand auf die jeweilige Haltedauer bezogen / Bruttorendite annualisiert



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

²⁵ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungs-experte

²⁶ Eigentumsübertragung voraussichtlich per 01.09.2014

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag ²³	Bruttorendite ²³	Leerstandquote
1904/1910/1911/1979	diverse	9 240 000	552 362	6.0%	0.7%
1967/1969	-	12 460 000	707 304	5.7%	0.6%
1962	1966/1999/2007	13 640 000	810 149	5.9%	2.3%
1973	-	6 650 000	415 025	6.2%	2.3%
1968	2006	5 410 000	273 737	5.1%	2.4%
1948	2004/2005	4 980 000	252 934	5.1%	1.3%
2013	-	13 540 000	419 965	5.3%	-
1967	2001/2002	6 460 000	347 668	5.4%	1.8%
2013	-	14 370 000	193 140	5.4%	58.2%
1965	2004/2009	6 900 000	410 606	6.0%	0.2%
1970	2002	5 620 000	309 997	5.5%	1.2%
2013	-	19 830 000	776 300	5.2%	-
1973	2012	12 400 000	645 250	5.2%	5.7%
1954	2005/2006	7 860 000	404 929	5.2%	0.3%
1960	2012	6 610 000	346 210	5.2%	8.3%
1960	1999/2010/2013	6 260 000	78 273	5.0%	-
2011/2012	-	9 240 000	501 020	5.4%	11.3%
1973	-	20 980 000	1 101 856	5.3%	0.4%
2012	-	4 950 000	268 740	5.4%	9.3%
2010	-	5 600 000	202 225	5.4%	8.0%
1965	2011	6 460 000	357 663	5.5%	4.9%
1995	-	12 510 000	668 077	5.3%	0.2%
2013	-	15 880 000	402 930	5.1%	-
2012	-	19 020 000	1 119 994	5.9%	21.9%
1963	2003	9 650 000	209 748	5.2%	0.7%
2013	-	8 730 000	39 050	5.4%	42.6%
1790/1933	1985/1990	9 800 000	603 144	6.2%	1.8%
1956	2011	11 430 000	589 718	5.2%	3.3%
1894	diverse	9 200 000	500 926	5.4%	10.3%
		295 680 000	13 508 939	5.5%	5.2%
Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
1969	2000	8 360 000	89 730	6.4%	0.1%
Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert ²⁵	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
2015	-	25 260 000	1 331 760	5.3%	-
2013/2014	-	14 790 000	849 360	5.7%	-
		40 050 000	2 181 120	5.4%	-
		335 730 000	15 779 789	5.5%	-



KENNZAHLEN

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 606	1 924	-	67	-	-	3 597
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	70	399	-	3 500
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	649	351	120	333	453	4 752
Bern	BE	Parkstrasse 11	907	159	102	282	-	-	1 450
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-	-	-	757
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 200	-	-	-	-	-	1 200
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 711	185	-	-	46	-	2 942
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-	-	-	1 539
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-	-	26	3 466
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-	-	-	2 559
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-	-	-	1 356
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 692	252	-	-	-	86	4 030
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 687	-	-	-	-	33	2 720
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 211	-	190	-	303	-	1 704
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 648	-	-	-	-	-	1 648
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	-	30	-	1 338
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-	-	-	2 324
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	6 556	-	-	-	-	-	6 556
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-	-	-	1 152
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-	-	1 640
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-	-	1 560
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-	-	2 805
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	-	58	38	3 013
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-	-	-	4 780
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-	-	20	2 008
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-	-	-	1 938
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	-	668	617	297	-	2 810
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	2 165	-	-	-	-	-	2 165
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	402	180	100	-	-	-	682
Total Bestandsliegenschaften			62 160	4 666	1 887	1 156	1 466	656	71 991
VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2013									
Turgi	AG	Sittenstrasse 1a-c	2 866	-	-	-	-	-	2 866
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)									
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse	5 637	-	-	-	-	-	5 637
Sevelen	SG	Veltur 14a/b/d	3 149	-	-	-	-	-	3 149
Total Neubauprojekte (im Bau)			8 786	-	-	-	-	-	8 786
Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)			70 946	4 666	1 887	1 156	1 466	656	80 777

	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	2 312	3	-	21	-	-	24
	1 148	11	6	19	2	2	40
	1 209	9	19	13	3	1	45
	752	37	1	-	-	-	38
	779	14	7	1	-	-	22
	1 414	1	2	10	4	-	17
	4 841	-	6	16	6	-	28
	2 624	8	6	9	3	-	26
	5 407	-	-	9	18	3	30
	2 193	7	-	14	7	-	28
	981	-	6	12	-	-	18
	4 928	-	20	16	8	-	44
	2 827	-	-	9	14	5	28
	1 318	3	5	7	3	-	18
	1 319	-	4	8	8	-	20
	2 459	-	-	12	6	-	18
	2 569	-	6	8	8	-	22
	9 988	6	20	26	33	3	88
	1 752	-	4	4	4	-	12
	1 760	-	-	6	4	4	14
	2 292	-	-	12	12	-	24
	3 288	-	10	17	7	-	34
	2 586	2	13	19	-	-	34
	16 598	-	4	20	24	2	50
	5 844	4	8	16	8	-	36
	2 507	-	6	10	6	-	22
	1 067	1	3	2	3	2	11
	2 558	-	-	22	10	-	32
	268	29	4	-	-	-	33
	89 588	135	160	338	201	22	856
	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	5 121	10	10	5	20	-	45
	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	9 439	-	12	39	12	-	63
	7 609	-	28	14	-	-	42
	17 048	-	40	53	12	-	105
	106 636	135	200	391	213	22	961



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BASEL | BS
Güterstrasse 280/282,
Laufenstrasse 43,
Delsbergerallee 48/50



BASEL | BS
Güterstrasse 199-205



BASEL | BS
Claragraben 82/84



BERN | BE
Parkstrasse 11



BERN | BE
Sulgenrain 23/25



BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55



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





DIETIKON | ZH
Bollenhofstrasse 3/5/7



FLAWIL | SG
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG
Zürcherstrasse 268,
Zielackerstrasse 11



GLATTBRUGG | ZH
Talackerstrasse 53b



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



ITTIGEN | BE
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139



KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8





LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



MELS | SG
Glashüttenweg 28/32



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



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



WALD | ZH
Schüsselwiese 7/9/11/13



VILLMERGEN | AG
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56



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



WINTERTHUR | ZH
Wülflingerstrasse 288/290



ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40



FINANZKENNZAHLEN		31.12.2013	31.12.2012	Δ in%
Netto-Ist-Mietertrag ²⁷	CHF	12 711 561	9 202 841	38.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²⁸	CHF	1 048 269	218 394	380.0
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	9 758 775	6 821 220	43.1
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	7 138 725	5 052 896	41.3
Reingewinn	CHF	5 760 466	4 144 699	39.0
ROE²⁹ (gewichtet)	%	4.8	3.9	23.1
Bilanzsumme/Gesamtkapital	CHF	307 429 441	241 567 876	27.3
Eigenkapital	CHF	146 964 911	118 198 091	24.3
Eigenkapitalquote	%	47.8	48.9	(2.2)
Fremdkapital	CHF	160 464 530	123 369 785	30.1
Fremdkapitalquote	%	52.2	51.1	2.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	149 405 755	117 229 330	27.4
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	48.6	48.5	0.2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.8	1.9	(5.3)
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.5	7.7	(2.6)
Net Gearing ³⁰	%	99.4	96.9	2.6
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	8 710 506	6 602 826	31.9
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	6 090 456	4 834 502	26.0
Reingewinn	CHF	4 997 421	3 974 352	25.7
ROE²⁹ (gewichtet)	%	4.2	3.8	10.5
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Immobilienbestand (Marktwert)	CHF	295 680 000	207 060 000	42.8
Anzahl Liegenschaften	Objekte	29	22	31.8
Ø Marktwert	CHF	10 195 862	9 411 818	8.3
Wohneinheiten	Anzahl	856	675	26.8
Netto-Soll-Mietertrag ³¹	CHF	16 111 190	11 715 608	37.5
Leerstandquote	%	5.2	5.5	(5.5)
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	<i>1.8</i>	<i>0.9</i>	<i>100.0</i>
<i>davon Neubauten</i>	%	<i>3.4</i>	<i>4.6</i>	<i>(26.1)</i>
Bruttorendite ³¹	%	5.5	5.7	(3.5)
Nettorendite ³¹	%	4.5	4.7	(4.3)
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)				
Marktwert (Neubauprojekte im Bau)³²	CHF	40 050 000	69 030 000	(42.0)
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	2	5	(60.0)
Ø Marktwert	CHF	20 025 000	13 806 000	45.0
Wohneinheiten (im Bau)	Anzahl	105	158	(33.5)
Netto-Soll-Mietertrag ³²	CHF	2 180 280	3 801 900	(42.7)
Bruttorendite ³²	%	5.4	5.5	(1.8)
Nettorendite ³²	%	4.8	4.9	(2.0)
AKTIENKENNZAHLEN				
Aktienkurs	CHF	12.80	12.00	6.7
Total Namenaktien per 31.12.	Anzahl	11 354 113	9 083 291	25.0
Nennwert pro Aktie	CHF	9.20	9.60	(4.2)
Börsenkaptalisierung	CHF	145 332 646	108 999 492	33.3
Ausschüttung pro Aktie ³³	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern) ³⁴	CHF	13.27	13.30	(0.2)
Net Asset Value (nach latenten Steuern)³⁴	CHF	12.94	13.01	(0.5)
Gewinn pro Aktie (EPS) ³⁵	CHF	0.62	0.50	24.0
Gewinn pro Aktie (EPS) ³⁵ , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.53	0.48	10.4

²⁷ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste

²⁸ Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

²⁹ Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

³⁰ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

³¹ Gemäss Jahresendbewertung von Jones Lang LaSalle

³² Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle (Mieterträge im Jahr 01)

³³ Für 2013: Antrag an Generalversammlung vom 9. April 2014 / für 2012 und 2011: Nennwertrückzahlung

³⁴ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

³⁵ Earnings per Share (Gewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien)

	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	5 947 335	5 203 777	4 385 305
	755 456	2 386	102 917
	5 706 483	3 754 024	2 563 660
	4 102 064	2 117 577	1 285 433
	3 245 457	1 651 766	1 002 723
	4.6	5.7	5.6
	165 506 546	107 261 484	79 727 640
	94 073 382	38 359 204	24 083 929
	56.8	35.7	30.2
	71 433 164	68 902 279	55 643 710
	43.2	64.3	69.8
	67 866 500	66 196 000	54 086 500
	41.0	61.7	67.8
	2.4	2.5	2.8
	4.1	4.1	5.8
	55.2	59.5	107.1
	4 951 027	3 751 638	2 460 743
	3 346 608	2 115 191	1 182 516
	2 656 201	1 649 906	922 448
	3.8	5.7	5.2
	119 730 000	95 350 000	74 740 000
	15	13	11
	7 982 000	7 334 615	6 794 545
	409	329	272
	7 076 589	5 764 629	4 641 768
	2.8	4.8	4.0
	2.8	4.8	4.0
	-	-	-
	5.9	6.0	6.2
	4.9	4.9	4.9
	87 250 000	19 480 000	-
	7	1	-
	12 464 286	19 480 000	-
	212	48	-
	4 888 395	1 107 240	-
	5.6	5.7	-
	5.0	5.0	-
	12.10	13.00	12.25
	7 266 633	3 125 863	2 049 029
	10.00	10.00	10.00
	87 926 259	40 636 219	25 100 605
	0.40	-	-
	13.39	13.02	12.35
	13.15	12.61	11.95
	0.58	0.69	0.70
	0.48	0.69	0.64

BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates
Fundamenta Real Estate AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
info@fundamentarealestate.ch

Peter Reichenstein
Leiter Investor Relations
Fundamenta Real Estate Asset Management AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
investors@fundamentagroup.com

Thomas Hiestand
CFO / Portfoliomanagement
Fundamenta Real Estate Asset Management AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

BÖRSENHANDEL

BX Berne eXchange
Berner Börsenverein
Telefon: +41 31 329 40 40
office@berne-x.com

AGENDA

Medieninformationen

Ordentliche Generalversammlung | 9. April 2014
Factsheet Q1 2014 | 9. Mai 2014
Publikation Halbjahresabschluss 2014 | 12. September 2014
Factsheet Q3 2014 | 10. November 2014
Publikation Jahresabschluss 2014 | spätestens 20 Tage vor GV

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
9. April 2014

INVESTOR RELATIONS

IMPRESSUM

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
Fax: +41 41 444 22 23
www.fundamentarealestate.ch

Text & Redaktion

Fundamenta Real Estate Asset Management AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
www.fundamentagroup.com

Gestaltung & Druckvorstufe

Creativium | DE-82031 München-Grünwald
www.creativium.de

Druck

Multicolor Print AG | CH-6341 Baar
www.multicolorprint.ch

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

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



13



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Bahnhofstrasse 29

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

Fax: +41 41 444 22 23

www.fundamentarealestate.ch