



GESCHÄFTSBERICHT 2016

UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2016 IN KÜRZE

FORTFÜHRUNG DES PORTFOLIOAUSBAUS

Mit dem Zukauf von sieben Bestandsliegenschaften an zentralen Lagen konnte das bestehende Immobilienportfolio in der Berichtsperiode mit einem Anlagevolumen von CHF 59.14 Mio. signifikant ausgebaut werden. Das noch breiter diversifizierte Immobilienportfolio umfasst insgesamt 42 Objekte mit 1'165 Wohnungen und einem Marktwert von CHF 449.92 Mio. (Vorjahr CHF 375.48 Mio.). Ein zusätzlicher strategischer Akzent wurde durch die Entwicklung von Liegenschaften im Bestand gesetzt. So konnten im Berichtsjahr in der Stadt Bern (Liegenschaft Parkstrasse), in Basel (Liegenschaft Claragraben) sowie in Frauenfeld (Liegenschaft Zürcher-/Zielackerstrasse) die Umsetzung der definierten Objektstrategie erfolgreich abgeschlossen werden. Die beiden Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil werden im Jahr 2017 planmässig ins Portfolio überführt. Unter Berücksichtigung der Neubauprojekte (Winterthur, Hinwil und Zürich) betrug der Gesamtwert des Portfolios per Bilanzstichtag CHF 508.55 Mio. (Vorjahr CHF 434.11 Mio.). Der

lich genutzten Flächen. Die Neubewertung des gesamten Bestands-Portfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten führte zu einem Bewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 8.61 Mio. (Vorjahr CHF 5.14 Mio.), was einer Erhöhung von 67.4% entsprach. Die Leerstandquote des Immobilienportfolios war mit 6.3% gleichbleibend zum Vorjahr. Die Leerstände bei Objekten innerhalb des Erstvermietungszyklus konnten auf 2.6% (Vorjahr 2.9%) reduziert werden, während sich die Leerstandquote durch die Umsetzung von Objektstrategien leicht von 1.3% (Vorjahr) auf 1.4% erhöhte. Bei den restlichen Bestandsliegenschaften (Wiedervermietung) blieb die Quote bei stabilen 2.3% (Vorjahr 2.1%).

Durch die solide operative Entwicklung und die Aufwertung des Portfolios erhöhte sich der Reingewinn auf eine neue Bestmarke von CHF 14.21 Mio., was einer Steigerung von 39.6% gegenüber dem Vorjahr (CHF 10.18 Mio.) entsprach. Daraus resultierte ein Return on Equity von 7.6% (Vorjahr 6.6%). Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) übertraf mit CHF 7.35 Mio. ebenfalls das Vorjahr (CHF 6.09 Mio.) mit 20.8%.

ERNEUTE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Kurz nach Zustimmung der Generalversammlung vom 07. April 2016 zahlte die Gesellschaft zum fünften Mal eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus, was einer Dividendenrendite von 3.0% (bezogen auf den Aktienkurs per Ende 2015) entsprach. Erneut erfolgte die Dividende zeitnah zur Generalversammlung als Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven.

FINANZIERUNGSMANAGEMENT

Durch die Finanzierung des Baufortschritts von laufenden Neubauprojekten sowie den Erwerb zusätzlicher Bestandsliegenschaften ist das zinspflichtige Fremdkapital um 39.1% auf CHF 276.45 Mio. (Vorjahr CHF 198.74 Mio.) angestiegen.

Aufgrund einer Neubündelung einzelner Hypothekerverträge sowie Anpassungen in der Finanzierungsstruktur konnte, trotz substantiell höherem Fremdkapitalbedarf, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten deutlich auf 1.5% (Vorjahr 1.9%) gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) belief sich auf 6.6 Jahre (Vorjahr 7.1 Jahre).

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftsjahr 2016 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 200.50 Mio. (Vorjahr CHF 191.97 Mio.), was einer Eigenkapitalquote per Stichtag von 40.5% (Vorjahr 47.3%) entsprach.

daraus erwartete künftige jährliche Netto-Soll-Mietertrag der 45 Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt rund CHF 24.16 Mio. und das künftige Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung der Neubauprojekte 1'273 Wohneinheiten umfassen.

GESCHÄFTSJAHR 2016 MIT REKORDGEWINN

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich im Berichtsjahr 2016 aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus um 13.5% auf CHF 19.37 Mio. (Vorjahr CHF 17.06 Mio.). Dabei stammten 91.5% des Mietertrages der Gesellschaft aus Wohnnutzung und 8.5% aus der Vermietung von gewerb-

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		01.01. - 31.12. 2016	01.01. - 31.12. 2015	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	19 369 464	17 062 057	13.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	8 606 225	5 140 664	67.4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	21 758 212	16 485 681	32.0
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	17 842 503	12 657 859	41.0
Reingewinn	CHF	14 211 792	10 182 852	39.6
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	7 350 964	6 086 575	20.8
ROE	%	7.6	6.6	
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	3.9	4.0	
		31.12.2016	31.12.2015	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	495 092 351	406 173 732	21.9
Eigenkapital	CHF	200 503 955	191 969 220	4.4
Marktwert Anlageimmobilien	CHF	449 920 000	375 480 000	19.8

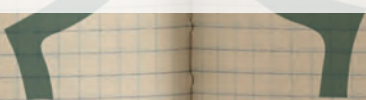
INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2016	
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 2016	20
FINANZBERICHT	29
Erfolgsrechnung	31
Bilanz	32
Geldflussrechnung	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	35
Rechnungslegungsgrundsätze	36
Erläuterungen zur Jahresrechnung	40
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC (SWISS GAAP FER)	52
JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR	57
Erfolgsrechnung	58
Bilanz	59
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	60
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	60
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC (OR)	64
CORPORATE GOVERNANCE	68
Unternehmensstruktur und Aktionariat	69
Kapitalstruktur	70
Verwaltungsrat	72
Geschäftsleitung	77
Delegation von Aufgaben	77
Entschädigungen, Beteiligungsrechte und Darlehen	77
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	78
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	79
Revisionsstelle	79
Informationspolitik	79
VERGÜTUNGSBERICHT 2016	80
TESTAT VERGÜTUNGSBERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC	87
ASSET MANAGEMENT	89
RISIKOMANAGEMENT	92
Marktbezogene Risiken	92
Unternehmensbezogene Risiken	94
Handelsbezogene Risiken	99
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	100
Bericht der Jones Lang LaSalle AG	101
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	103
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31. DEZEMBER 2016	105
Objektangaben Gesamtübersicht	106
UNSERE ANLAGEOBJEKTE	114
MEHRJAHRESÜBERSICHT	120
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN (INVESTOR RELATIONS)	122
IMPRESSUM	123



WISSENSWERTES

KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2016



FUNDAMENTA[®]
REAL ESTATE

2016

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	19 369 464	17 062 057	13.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²	CHF	8 606 225	5 140 664	67.4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	21 758 212	16 485 681	32.0
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	17 842 503	12 657 859	41.0
Reingewinn	CHF	14 211 792	10 182 852	39.6
ROE ⁵ (gewichtet)	%	7.6	6.6	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	4.8	4.3	
FINANZKENNZAHLEN		31.12.2016	31.12.2015	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	495 092 351	406 173 732	21.9
Eigenkapital	CHF	200 503 955	191 969 220	4.4
Eigenkapitalquote	%	40.5	47.3	
Fremdkapital	CHF	294 588 396	214 204 512	37.5
Fremdkapitalquote	%	59.5	52.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	276 446 275	198 740 775	39.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	55.8	48.9	
Loan to value (LTV) ³	%	61.4	52.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.5	1.9	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.6	7.1	
Net Gearing ⁴	%	137.2	102.5	
FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015	Änderung in %
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	13 151 987	11 345 018	15.9
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	9 236 278	7 517 196	22.9
Reingewinn	CHF	7 350 964	6 086 575	20.8
ROE ⁵ (gewichtet)	%	3.9	4.0	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	2.9	3.0	

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

ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		31.12.2016	31.12.2015	Änderung in %
Marktwert	CHF	449 920 000	375 480 000	19.8
Anschaffungswert ⁷	CHF	432 347 166	366 513 392	18.0
Anzahl Liegenschaften	Objekte	42	35	20.0
Ø Marktwert	CHF	10 712 381	10 728 000	(0.1)
Wohneinheiten	Einheiten	1 165	1 039	12.1
Wohnfläche	m ²	84 979	76 193	11.5
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	11 608	10 660	8.9
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	21 682 418	19 329 881	12.2
Bruttorendite ⁹	%	4.8	5.2	
Nettorendite ⁹	%	3.9	4.1	
PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGE-IMMOBILIEN (BESTAND)		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015	Änderung in %
Leerstandquote	%	6.3	6.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	2.3	2.1	
<i>davon Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.4	1.3	
<i>davon Neubauten</i>	%	2.6	2.9	
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)		31.12.2016	31.12.2015	Änderung in %
Marktwert ¹¹	CHF	58 630 000	58 630 000	-
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	3	3	-
Ø Marktwert	CHF	19 543 333	19 543 333	-
Wohneinheiten	Einheiten	108	108	-
Netto-Soll-Mietertrag ¹⁰	CHF	2 477 576	2 477 576	-
Bruttorendite ¹¹	%	4.2	4.2	
Nettorendite ¹¹	%	3.8	3.8	
TOTAL PORTFOLIO (INKL. NEUBAUPROJEKTE)		31.12.2016	31.12.2015	Änderung in %
Marktwert	CHF	508 550 000	434 110 000	17.1
Anzahl	Objekte	45	38	18.4
Ø Marktwert	CHF	11 301 111	11 423 947	(1.1)
Wohneinheiten	Einheiten	1 273	1 147	11.0
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	24 159 994	21 807 457	10.8
Bruttorendite	%	4.8	5.0	
Nettorendite	%	3.9	4.1	

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

⁸ Netto-Soll-Mietertrag gemäss Jahresendbewertung 2016 von Jones Lang LaSalle

⁹ Gemäss Jahresendbewertung 2016 von Jones Lang LaSalle bzw. Finanzreporting

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

¹¹ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		31.12.2016	31.12.2015	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	14.90	13.55	10.0
Höchst	CHF	15.60	14.00	11.4
Tiefst	CHF	12.80	12.60	1.6
Gehandeltes Volumen	Stück	1 164 584	2 056 210	(43.4)
Börsenkapitalisierung	CHF	211 470 351	192 310 286	10.0
Ausschüttung ¹²	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	14.94	14.08	6.1
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	14.13	13.53	4.4

AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	1.00	0.85	17.6

AKTIENSTATISTIK		31.12.2016	31.12.2015	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	14 192 641	14 192 641	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN Nummer		CH0045825517	-	-
Ticker Symbol		FREN	-	-
Gelisted an der Berne eXchange seit ¹⁴		08.06.2011	-	-

AKTIENKURSENTWICKLUNG



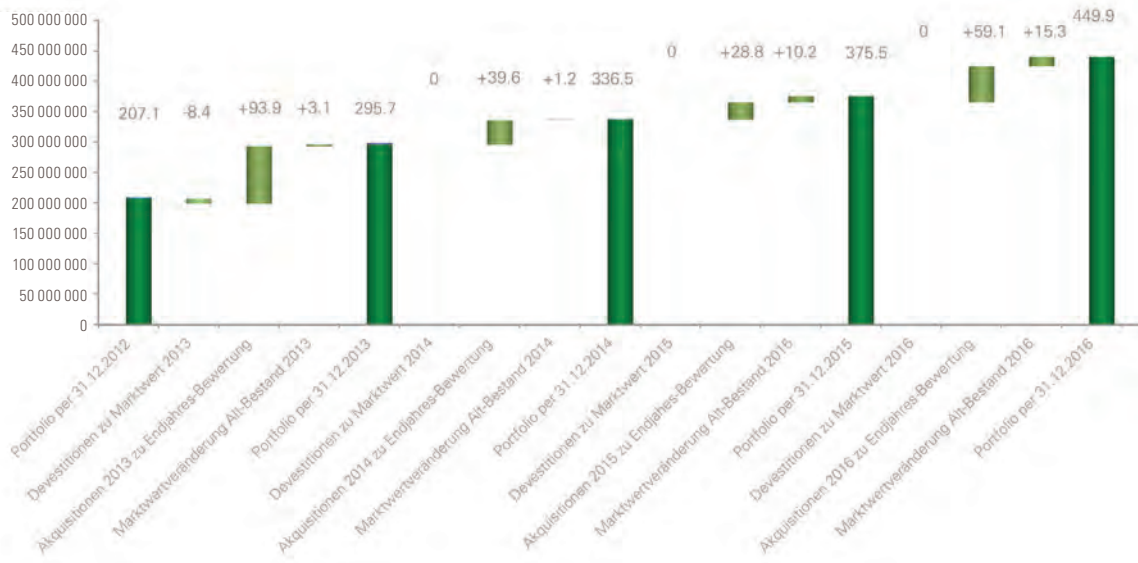
¹² Antrag an die Generalversammlung vom 6. April 2017 für das Geschäftsjahr 2016

¹³ Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktie)

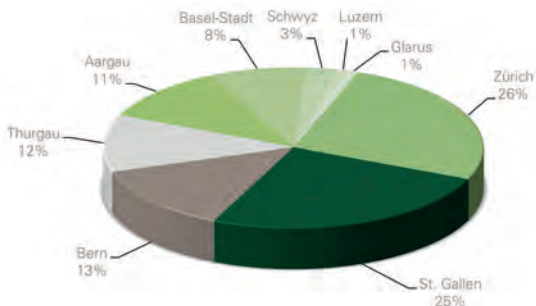
¹⁴ Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB|BCBE gelistet

WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

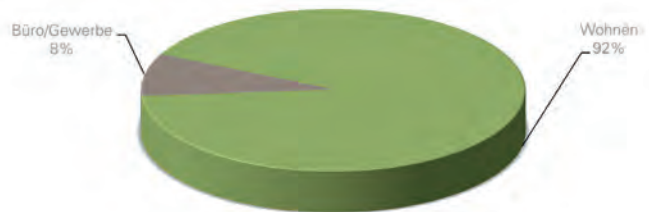
PORTFOLIOENTWICKLUNG 2012 - 2016



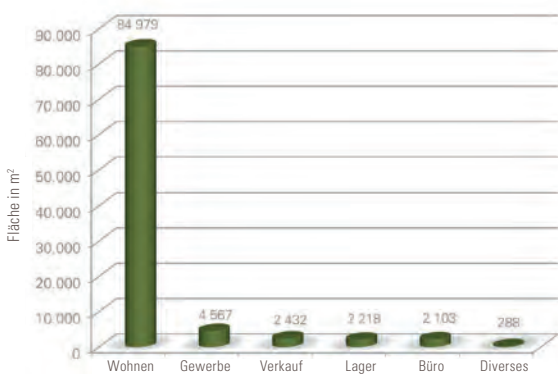
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERT
31.12.2016 – CHF 449.92 MIO.



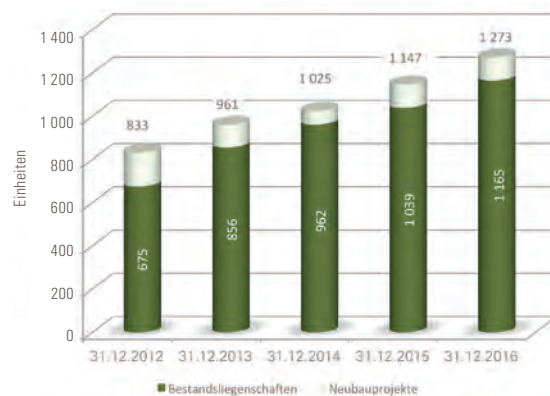
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG
31.12.2016 – CHF 19.37 MIO.



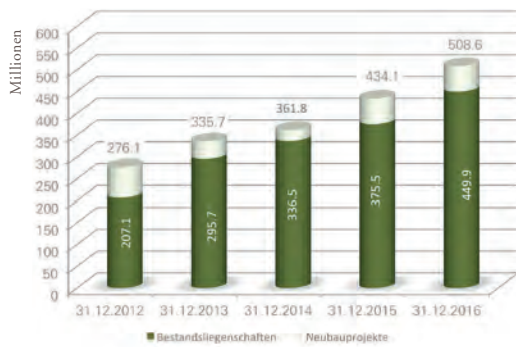
VERMIETBARE FLÄCHE
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 2016



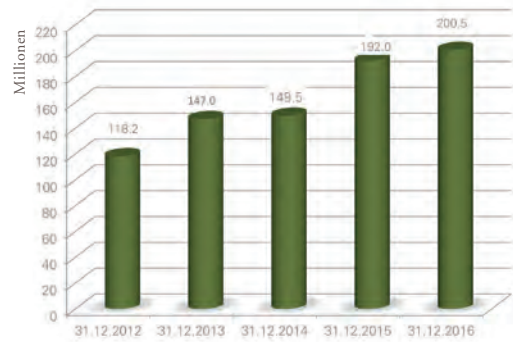
ANZAHL WOHNUNGEN
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & NEUBAUPROJEKTE



MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



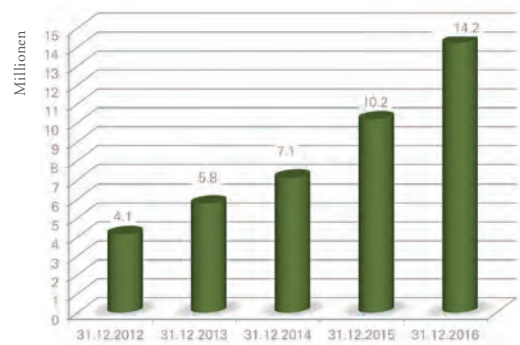
EIGENKAPITAL



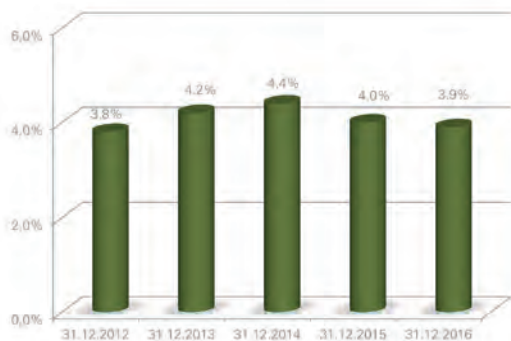
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT – VOR ZINSEN UND STEUERN)



REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

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



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

ANLAGESTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate gehört zu den wenigen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften im schweizerischen Markt, die sich überwiegend auf Investitionen in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert. Die Anlagen konzentrieren sich auf Liegenschaften in der Deutschschweiz mit nachhaltigen und stabilen Mieteinnahmeperspektiven, guten Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial. Ein Anteil an Erträgen bis max. 20% aus gewerblicher Nutzung gemessen am Gesamtbestand ist zulässig.

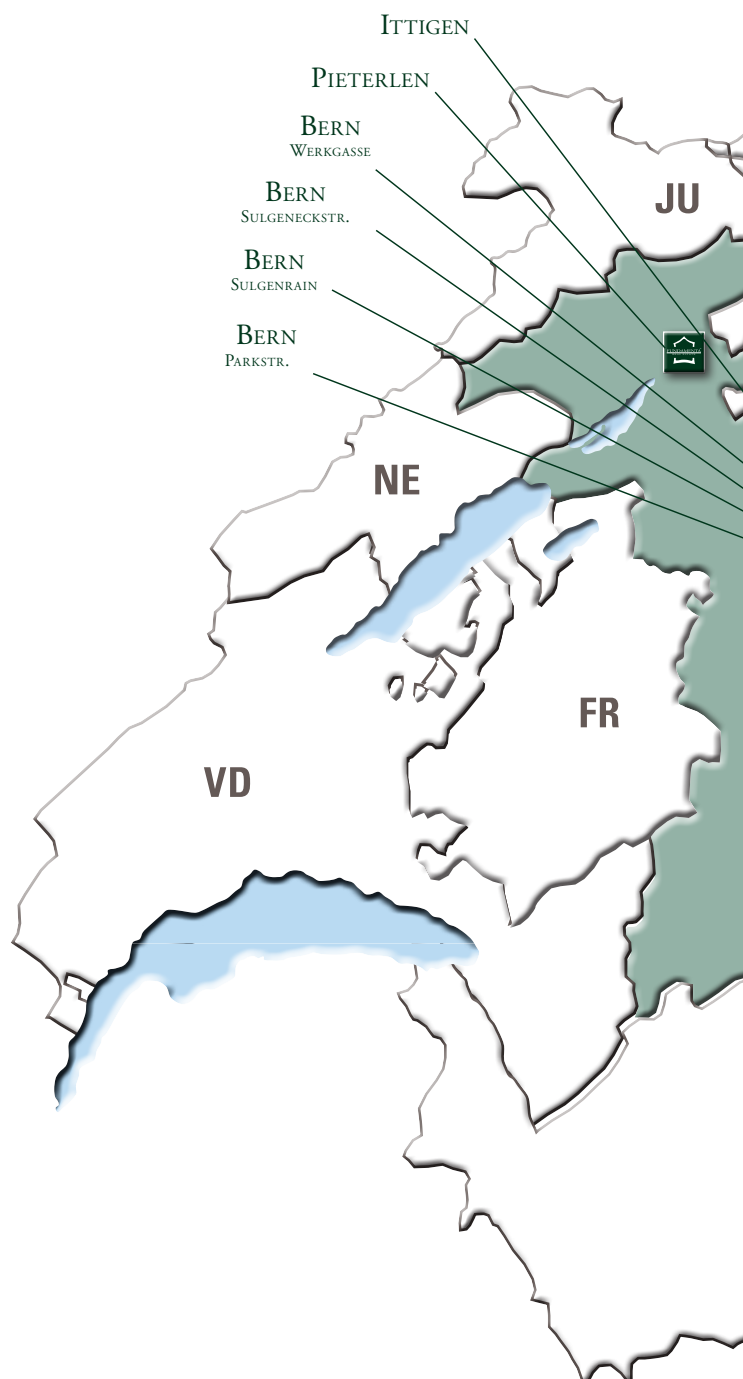
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

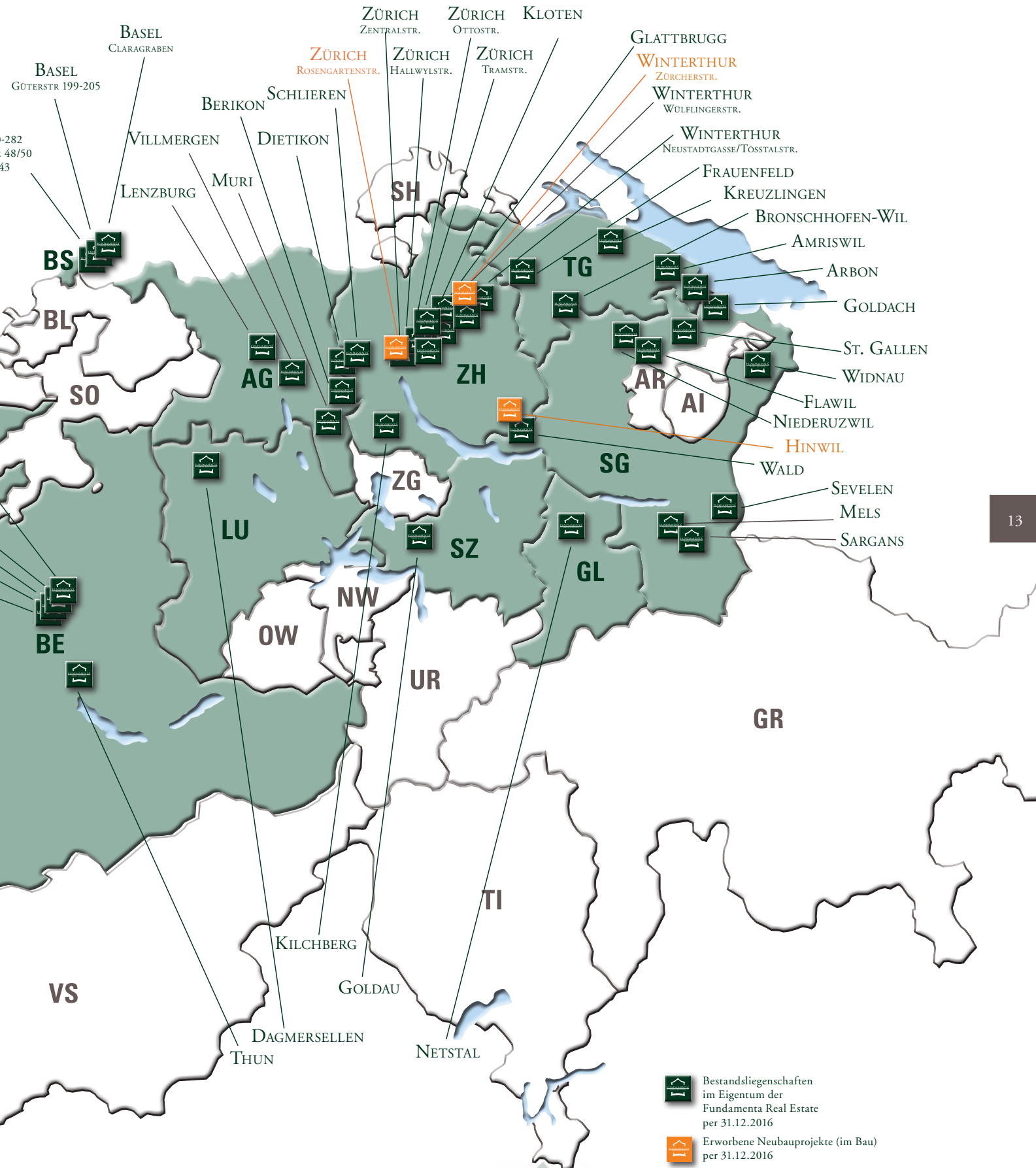
Die per Bilanzstichtag gehaltenen 42 Bestandsliegenschaften sowie 3 Neubau- bzw. Entwicklungsprojekte mit einem Marktwert von CHF 508.55 Mio. sind breit über die Deutschschweiz diversifiziert. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Projekte) umfasst insgesamt 45 Liegenschaften mit 1'273 Wohneinheiten und einem erwarteten jährlichen Netto-Soll-Mietertrag von rund CHF 24.16 Mio.

STABILITÄT DURCH KONSEQUENTE AUSRICHTUNG

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftsjahr 2016 wurden 91.5% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 19.37 Mio. aus Wohneinheiten erzielt. Die Leerstandquote des Immobilienportfolios war mit 6.3% gleichbleibend zum Vorjahr. Die Leerstände bei Objekten im Rahmen der Erstvermietung konnten auf 2.6% (Vorjahr 2.9%) reduziert werden, während sich die Leerstandquote durch die Umsetzung von Repositionierungsmassnahmen leicht von 1.3% (Vorjahr) auf 1.4% erhöhte. Bei den restlichen Bestandsliegenschaften (Wiedervermietung) blieb die Quote bei stabilen 2.3% (Vorjahr 2.1%). Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturreisistent.

BASEL
GÜTERSTR. 280
DELSBERGERALLEE
LAUFENSTR. 3





AKTIVES FINANZIERUNGSMANAGEMENT

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

Per Bilanzstichtag waren 72% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hauptsächlich durch Festhypotheken als auch Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) fest angebunden respektive langfristig gegen steigende Zinsen abgesichert. Die Passivseite weist somit eine relativ geringe Zinssensitivität bei steigenden Zinsen auf und gibt der Gesellschaft weiterhin eine grosse Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Finanzierungsstruktur im Rahmen weiterer Wachstumsschritte.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten belief sich per Ende 2016 auf 1.5% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung (Duration) von 6.6 Jahren. Der Zins-Spread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaftsportfolios und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag per Stichtag bei rund 2.4%.

OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

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

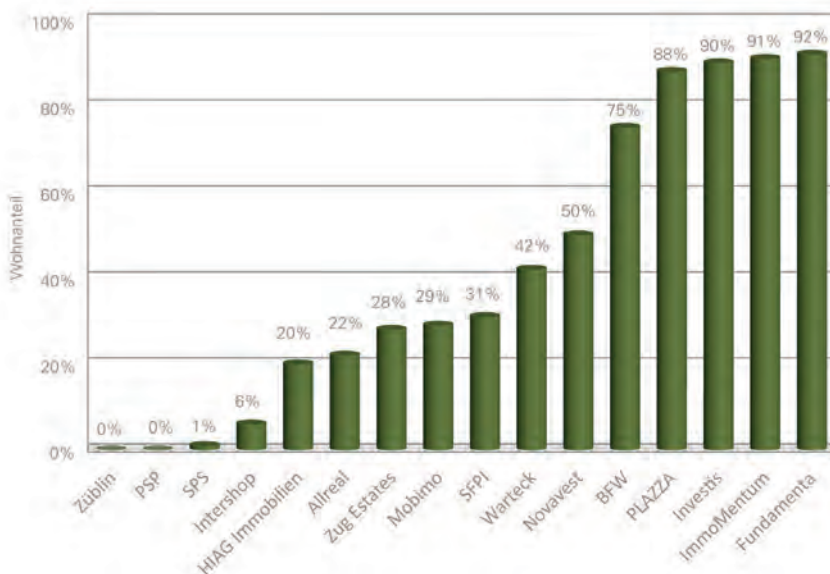
ZIELWERTE		SOLL	IST 2016
ROE	ohne Neubewertungseffekt	3.5-4.5%	3.9%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	91.5%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	40.5%
Ausschüttung	Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie	≥ CHF 0.40	CHF 0.40 ¹⁵

WACHSTUMSSTRATEGIE

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

¹⁵ Antrag des Verwaltungsrates an die Generalversammlung vom 6. April 2017 (CHF 0.40 je Aktie)

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



Vergleich Wohnanteil 2016 | Quelle: jeweils letzte Berichterstattung | (Stichtag Publikation: 10.03.2017)

POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE

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

An der Berne Exchange ist die Fundamenta Real Estate die Immobilien-Gesellschaft mit der grössten Börsenkaptalisierung und dem höchsten Handelsvolumen.

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

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



ORGANE & ORGANISATION

VERWALTUNGSRAT

<p>DR. ANDREAS SPAHNI (1958) Präsident des Verwaltungsrates Delegierter des Verwaltungsrates (seit 1.1. 2014)</p>	<p>NIELS ROEFS (1968) Mitglied des Verwaltungsrates</p>	<p>HADRIAN ROSENBERG (1973) Mitglied des Verwaltungsrates</p>
Dr. oec. publ.	Dipl. Architekt ETH HTL SIA	lic.iur. / Rechtsanwalt
Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)
Mitglied seit 01.10.2008 gewählt bis 06.04.2017	Mitglied seit 09.04.2014 gewählt bis 06.04.2017	Mitglied seit 09.04.2015 gewählt bis 06.04.2017
<p>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</p>	<p>Ausbildung 1988 Abschluss Hochbauzeichner 1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern 1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich</p>	<p>Ausbildung 2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich 2004 Anwaltspatent 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht</p>
<p>Berufliche Tätigkeit 2005-2016 FundStreet AG, Zürich (Partner) 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</p>	<p>Berufliche Tätigkeit Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber 2003- 2013 Roefs und Frei Architekten AG, Zug, Partner 1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner</p>	<p>Berufliche Tätigkeit Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld 2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich 2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau 2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach</p>
<p>Mandate Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006 Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010 FundStreet One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008 Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009 Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014</p>	<p>Mandate Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2014 Venturum Investment Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 08/2013 Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2016</p>	<p>Mandate keine</p>

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

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

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

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

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

GESCHÄFTSBEREICHE

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Adresse	Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug	
Aktienkapital	CHF 85 155 846	
Handelsregisternummer	CH-170.3.030.243-4	
Dr. Andreas Spahni (Vorsitz/Delegierter)	Portfolio Management	Immobilienmanagement Immobilienbewirtschaftung Kommunikation & Public Relations
Niels Roefs	Akquisition & Projekte	Immobilienanlagen Projektentwicklung Kauf & Verkauf
Hadrian Rosenberg	Finanzen & Administration	Rechnungswesen Tresorerie Tax & Legal

REVISIONSSTELLE, SCHÄTZUNGSEXPERTEN UND EXTERNE DIENSTLEISTER

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

EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

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



BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2016

- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 22 DÄMPFENDE FAKTOREN MACHEN SICH BEMERKBAR
- 23 STARKES GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR 2016
- 24 ERFOLGREICHE AKQUISITION NEUER BESTANDSOBJEKTE
- 26 SEHR ERFREULICHE ENTWICKLUNG DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AKTIE
- 26 STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 26 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN
- 27 SCHRITTWEISE ANPASSUNG AN EIN ZUNEHMEND VERÄNDERTES MARKTUMFELD NOTWENDIG
- 28 PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH WEITEREN AUSBAU

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate AG hat in ihrem 10. Geschäftsjahr (2016) das beste Jahresergebnis seit ihrer Gründung erzielt. Der Erfolg basiert auf dem seit Jahren verfolgten kontinuierlichen Geschäftsaufbau und führte zu einem Reingewinn von CHF 14.21 Mio. und einem operativen Ergebnis (exkl. Neubewertungseffekt) von CHF 7.35 Mio. Gleichzeitig gelang es der Gesellschaft sieben Bestandsliegenschaften an zentralen Lagen zu erwerben und damit das Immobilienportfolio gezielt zu diversifizieren. Damit erhöhte sich das Anlageportfolio, inklusive der Neubauprojekte, seit Ende 2015 von CHF 434.11 Mio. auf neu CHF 508.55 Mio. per Ende Berichtsjahr. Ausserdem konnten wir die Neupositionierung der Bestandsliegenschaften an der Parkstrasse in Bern und an der Zürcherstrasse in Frauenfeld als auch die Umnutzung (Gewerbeflächen) der Bestandsliegenschaft am Claragraben in Basel erfolgreich abschliessen.

Das operative Ergebnis unter Ausschluss der Neubewertungseffekte hat sich im Berichtszeitraum deutlich verbessert und zeigt die hohe Werthaltigkeit und Stabilität des Portfolios. Die Entwicklungen im Markt für Anlageimmobilien waren weiterhin geprägt durch die von der Notenbank vorgegebenen Negativzinsen, dem anhaltenden Druck auf die Mieterträge und der nach wie vor hohen Nachfrage nach Renditeimmobilien. Daraus resultieren gerade in den wirtschaftlich starken Stadtlagen immer tiefere Anfangsrenditen bei weiterhin sinkenden Diskontierungs- und Kapitalisierungssätzen.

Das operative Betriebsergebnis (EBIT ohne Neubewertungseffekt) lag im Geschäftsjahr 2016 bei CHF 13.15 Mio. (Vorjahr CHF 11.35 Mio.) und damit 15.9% über dem Vorjahresresultat. Erfreulich verliefen die laufenden Repositionierungs- und Sanierungsarbeiten, so dass der Leerstand gehalten werden konnte. Dank einer geschickten Anpassung der Finanzierungsstruktur und einer partiellen Neubündelung von Hypothekarverträgen gab es trotz deutlich höherem Fremdkapital (+37.5%) keinen zusätzlichen Finanzaufwand. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) stieg um 20.8% auf CHF 7.35 Mio. (Vorjahr CHF 6.09 Mio.). Der ROE (Cash Rendite ohne Neubewertungseffekt) lag bei erfreulichen 3.9% (Vorjahr 4.0%). Das Portfolio wurde durch Jones Lang LaSalle (JLL) den fortschreitenden Marktbedingungen entsprechend angepasst und um insgesamt CHF 8.61 Mio. aufgewertet (Vorjahr CHF 5.14 Mio.). Der ausgewiesene Reingewinn übertraf mit CHF 14.21 Mio. (Vorjahr CHF 10.18 Mio.) unsere Erwartungen. Das Portfolio weist im aktuellen Marktumfeld mit 7.6% eine sehr attraktive Gesamtrendite (Return on Equity mit Neubewertungseffekt) aus (Vorjahr 6.6%). Der Verwaltungsrat erwartet mit der Realisierung der laufenden Neubauprojekte und der Sanierung bestehender Bestandsliegenschaften in den nächsten zwei Jahren eine weitere operative Stärkung des Immobilienportfolios.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2016 ihre operative Ertragsstärke nochmals verbessert und den Immobilienbestand mit dem Erwerb von sieben Bestandsliegenschaften erfreulich ausgebaut. Ausserdem zeigen die drei Neubauprojekte im wirtschaftsstarken Kanton Zürich, nämlich in der Stadt Winterthur (ZH), in Hinwil (ZH) und in der Stadt Zürich (ZH) gute Fortschritte. Die operativen Kennzahlen sind sehr solide und liegen teilweise über unserer Planung. Die Gesellschaft konnte auf Antrag des Verwaltungsrates und durch Beschluss der Aktionäre anlässlich der Generalversammlung vom 7. April 2016 erneut CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre ausschütten, was einer Dividendenrendite von 3.0% entsprach und die eingeschlagene Dividenden- und Ausschüttungspolitik zum fünften Mal in Folge bestätigte.

- Der Wert der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtsjahr 2016 durch den Zukauf von sieben Wohnliegenschaften und dank der sehr erfolgreich abgeschlossenen Repositionierung der Liegenschaften an der Parkstrasse in Bern und an der Zürcherstrasse in Frauenfeld, der Teilumnutzung der Liegenschaft am Claragraben in Basel und aufgrund der Neubewertung des Bestandsportfolios auf CHF 449.92 Mio.

(Vorjahr CHF 375.48 Mio.). Zusammen mit den sich im Bau befindlichen Neubauten in der Stadt Winterthur (ZH) und in Hinwil (ZH) sowie dem Entwicklungsprojekt in der Stadt Zürich (ZH) beläuft sich das Anlagevolumen per Ende Geschäftsjahr auf CHF 508.55 Mio. und umfasst nicht weniger als 45 Liegenschaften mit insgesamt 1'273 Wohneinheiten.

- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) lag im Geschäftsjahr 2016 bei CHF 19.37 Mio. und verzeichnete aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber dem Vorjahr (CHF 17.06 Mio.) eine Steigerung von 13.5%. Verantwortlich dafür sind insbesondere die Liegenschaftskäufe seit Herbst 2015 und die abgeschlossene Übernahme der Neubauten in Amriswil (TG).
- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 8.61 Mio. bei CHF 21.76 Mio. (Vorjahr CHF 16.49 Mio.). Wir verfolgen zusammen mit dem Asset Manager die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze sehr genau und konzentrieren uns in der Akquisition weiterhin auf attraktive Lagen, um auch in einem zukünftig veränderten Marktumfeld möglichst viel Portfolio-Stabilität zu erzeugen.

- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 14.21 Mio. und lag aufgrund des hohen Neubewertungseffektes der Anlageimmobilien deutlich über dem Vorjahresergebnis (Vorjahr CHF 10.18 Mio.). Der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) lag im Geschäftsjahr 2016 bei 7.6% (Vorjahr 6.6%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 7.35 Mio. und lag damit 20.8% über Vorjahr (CHF 6.09 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich auf 3.9% und lag damit fast auf Vorjahresniveau (4.0%). Positiv beeinflusst wird das operative Geschäftsergebnis insbesondere durch den Zukauf der ertragswirksamen neuen Bestandsimmobilien, wenn auch der Effekt erst im 2017 voll zum Tragen kommt. Demgegenüber reduzieren die laufenden Neubauprojekte, aufgrund der verzögerten Renditewirksamkeit bzw. der notwendigen Absorption sowie die Repositio- nierungen und Sanierungen von Bestandsliegenschaften und die damit verbundenen Leerstände, temporär die zu erwartende Cash Rendite.
- Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2016 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positiver Entscheidung der Generalversammlung zum fünften Mal in Folge eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 3.0%) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat wird auch für

2016 der Generalversammlung vom 6. April 2017 eine Dividende von CHF 0.40 pro Aktie beantragen.

- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Dezember 2016 bei CHF 14.94 und damit klar über dem Wert von Ende 2015 (CHF 14.08). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 14.13 (Ende Vorjahr CHF 13.53). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftsjahr 2016 um CHF 1.00 oder 7.4% pro Aktie.

Das Geschäftsergebnis widerspiegelt die Entwicklungen am Markt für Renditeliegenschaften, insbesondere aber auch die Markteinschätzung der Experten von Jones Lang LaSalle. Dass unser Portfolio mit einem durchschnittlich nominellen Diskontierungssatz von 4.03% (Vorjahr 4.37%) und einem realen Kapitalisierungssatz von 3.53% (Vorjahr 3.87%) bewertet wird, widerspiegelt die allgemeine Marktentwicklung, die sich aus unserer Sicht nochmals akzentuiert hat. Der Verwaltungsrat bestätigt deshalb seine Intention, als Teilbestand der Strategie ältere, zentral gelegene Liegenschaften zu akquirieren und neu zu positionieren. Damit soll die langfristige Werthaltigkeit des Portfolios weiter gestärkt werden, auch wenn kurzfristig das operative Ergebnis dadurch leicht belastet wird.

DÄMPFENDE FAKTOREN MACHEN SICH BEMERKBAR

ANLAGEDRUCK BEEINFLUSST PREIS- ENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2016 bestätigte den anhaltenden Preisdruck für Renditeliegenschaften. Die anhaltend tiefen Zinsen und der nach wie vor deutliche Rendite-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann, halten die Transaktionspreise für Bestandsliegenschaften hoch. Die Transaktionspreise für Renditeliegenschaften verzeichneten in den vergangenen zwölf Monaten des Berichtsjahres 2016 einen Preisanstieg von 0.2%¹⁶ (Vorjahr -0.3%). Diese Preisentwicklung für Renditeliegenschaften im schweizerischen Immobilienmarkt reflektiert dabei nicht die regionalen Unterschiede, die zum Teil deutlich höher ausgefallen sind. Bevorzugt bleiben Wirtschaftszentren, wo die Preise konstant auf hohem Niveau bleiben.

BAUINDUSTRIE BLEIBT WESENTLICHER WIRTSCHAFTSFAKTOR

Die starke Bauindustrie ist und bleibt einer der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren der schweizerischen Gesamtwirtschaft. Gemäss den bisher verfügbaren Daten über die Bauinvestitionen in der Schweiz des Bundesamtes für Statistik (BFS)¹⁷ erhöhten sich 2015 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 1.4 Prozent (real +1.8%). Im Jahr 2014 hatten die Bauausgaben noch nominal um 3.0 und 2013 um 3.2 Prozent zugenommen. Jedoch hat sich erstmals seit vielen Jahren der Arbeitsvorrat für 2016 um 1.5% gegenüber dem Vorjahr 2015 verringert. Gemäss den Angaben des Bundesamtes für Statistik investierten die privaten Auftraggeber – also alle ausser Bund, Kantone und Gemeinden – nur in den Umbau mehr (+2.9%), derweil der Neubau (-0.8%) sich rückläufig entwickelte. Dies ist der erste Rückgang seit acht Jahren (2007: -0.6%) und der Stärkste seit 1999 (-1.6%).

ZUWANDERUNG 2016 AUF HOHEM NIVEAU DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Das Bild hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Die Zuwanderung liegt nach wie vor auf einem hohen Niveau, ist aber erneut rückläufig. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird wiederum getragen vom Bevölkerungswachstum, insbesondere von der Zuwanderung. Das Staatssekretariat für Migration (SEM)¹⁸ beziffert den Wanderungssaldo für das Jahr 2016 auf 60'262 Personen, gegenüber 71'468 Personen im Jahre 2015. Damit sind im Berichtsjahr 2016 netto 15.7% weniger Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert als 2015. Es ist das dritte Jahr in Folge, in der sich diese Tendenz zeigt. Es bleibt vorerst aber immer noch offen, wie der durch das Parlament zäh ausgehandelte Kompromiss die Zuwanderung in den nächsten Jahren zusätzlich reduzieren wird. Wir erwarten auch für 2017 eine absolut betrachtet hohe Zuwanderung, die den aktiven Wohnungsbau insbesondere in den Agglomeratio- nen der grossen Städte stützen wird.

LEERSTÄNDE IM LANGFRISTIGEN DURCH- SCHNITT WIEDER DEUTLICH HÖHER

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat während vielen Jahren auch die Bautätigkeit massiv in diesen Sektor investieren lassen, was in den letzten Jahren zu einem deutlich höheren Wohnungsangebot geführt hat. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BfS standen mit Stichtag 1. Juni 2016 in der Schweiz 56'518 (Vorjahr 51'172) oder 1.3% (Vorjahr 1.1%) aller Wohnungen leer¹⁹. Im Vergleich zum 1. Juni 2015 stehen 5'346 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 11% gleichkommt. Damit hat der Leerwohnungsbestand innert zwei Jahren ein Niveau erreicht, das zuletzt zur Jahrtausendwende beobachtet wurde.

¹⁶ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

¹⁷ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Medienmitteilung, 25.07.2016

¹⁸ Quelle: Staatssekretariat für Migration (SEM), Statistik Zuwanderung, Dezember 2016, 26.01.2017

¹⁹ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Leerwohnungszählung vom 01.06.2016, Medienmitteilung vom 12.09.2016

Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahr 13% und erreichte den zweithöchsten Stand seit 1999. Die Entwicklung widerspiegelt den Bauboom der letzten Jahre, der nun einem sukzessiven Nachfragerückgang gegenübersteht. Der Standortfaktor für eine zukünftige Vollvermietung wird weiter an Bedeutung gewinnen und viele Neubauten in ländlichen Gemeinden zeigen bereits heute strukturell höhere Leerstände.

ANGEBOTSMIETEN VERHARREN AUF HOHEM NIVEAU

Die Angebotsmieten in der Schweiz blieben durchschnittlich im Berichtsjahr 2016 gegenüber Ende Dezember 2015 stehen und auf Monatsbasis ergaben sich nur minimale Veränderungen. Die Zahlen weisen aber sowohl regionale als auch in den Segmenten Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. Rückläufige Zahlen sah man in der Berichtsperiode vor allem in den Kantonen Luzern, Aargau, Solothurn, Tessin und in der Westschweiz bei Genf und Waadt, während die Angebotsmieten in den Kantonen Bern, Basel, St. Gallen und Thurgau nochmals etwas zulegen konnten. So blieb der Mietindex der Angebotsmieten im

schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 12 Monaten bei 114.0 Indexpunkten (Vorjahr 113.9) stehen²⁰. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise²¹, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.1% (Vorjahr 0.1%). Das Wachstum bei den Bestandsmieten ist nicht nur eine Folge von Neuvermietungen, sondern reflektiert die deutlich gestiegenen Investitionen in Umbau- und Renovationsprojekte.

WOHNIMMOBILIEN ALS RENDITEOBJEKTE BLEIBEN EINE WICHTIGE ANLAGEKLASSE

Die Wohnbautätigkeit hat sich in den letzten zwei Jahren der stetig abnehmenden Nachfrage nach neuem Wohnraum aufgrund der rückläufigen Zuwanderungszahlen leicht angepasst. Demgegenüber steht das Bedürfnis, das zunehmende Volumen an Anlagegeldern im schweizerischen Immobilienmarkt und insbesondere im Markt für Wohnimmobilien zu investieren. Die fundamentalen Einflussfaktoren, wie Zuwanderung, tiefe Zinsen und die stabile Konjunktur halten den Nachfragedruck aufrecht.

STARKES GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSJAHR 2016

BISHER BESTES OPERATIVES GESCHÄFTS- ERGEBNIS ZEIGT ERTRAGSSTÄRKE UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio zeigte im Berichtsjahr 2016 in einem sich abschwächenden Marktumfeld eine starke Ertragsentwicklung. Auch konnten die Repositionierungen der Liegenschaften an der Parkstrasse in Bern, der Zürcherstrasse in Frauenfeld sowie der Gewerbefläche der Liegenschaft Basel Claragraben planmässig umgesetzt und abgeschlossen werden. Eine zeitnahe Neuvermietung erlaubte zudem eine deutliche Aufwertung der Objekte im Portfolio. Ausserdem schreitet die Umsetzung der Objektstrategie für die Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich planmässig voran. Zusätzlich konnte die Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager sieben attraktive Bestandsimmobilien in der Stadt Bern (BE), in der Stadt Zürich (ZH), in Zürich-Oerlikon (ZH), in Arbon (TG), in Netstal (GL), in Berikon (AG) und in Kilchberg (ZH) erwerben und damit die im Herbst 2015 aufgenommenen Gelder renditewirksam investieren.

Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 3.9% (Vorjahr 4.0%) und lag damit trotz Umbauten mehrerer Bestandsliegenschaften auf Vorjahreshöhe. Der ROE mit Neubewertungseffekt erreichte in der Berichtsperiode stolze 7.6% (Vorjahr 6.6%). Dieser gegenüber dem Vorjahr nochmals höher ausgefallene Neubewertungseffekt der Anlageimmobilien durch Jones Lang LaSalle lag im Berichtszeitraum (vor latenten Steuern) bei CHF 8.61 Mio. (Vorjahr CHF 5.14 Mio.).

STABILE LEERSTANDQUOTEN TROTZ REPOSITIONIERUNGEN UND ERST- VERMIETUNGEN

Die Leerstandquote der Objekte im Portfolio lag im Berichtsjahr 2016 unverändert bei 6.3%. Während die Leerstandquote der Bestandsliegenschaften 2.3% (Vorjahr 2.1%) betrug, führte die laufende Umsetzung von Objektstrategien bei einzelnen Liegenschaften zu einem Leerstand von 1.4% (Vorjahr 1.3%). Die Sanierungsmassnahmen und Repositionierung von gewissen Mietflächen soll die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Liegenschaften langfristig gewährleisten und führt während der Ausführungsphase zu einem temporären Leerstand. Die Leerstandquote bei den Neubauten in der Erstvermietungsphase konnte auf 2.6% reduziert werden (Vorjahr 2.9%).

STABILE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Mit der Zustimmung der Generalversammlung vom 7. April 2016 zahlte die Gesellschaft zum fünften Mal in Folge eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Die Ausschüttung erfolgte wiederum aus Kapitaleinlagereserven der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Dezember 2016 auf CHF 200.50 Mio. (Ende Vorjahr CHF 191.97 Mio.).

²⁰ Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

²¹ Quelle: BFS Bundesamt für Statistik

NEGATIVE FINANZIERUNGSEFFEKTE KONNTEN REDUZIERT WERDEN

Wie schon dargelegt, strebt die Gesellschaft seit langem eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an und hat deshalb schon vor mehreren Jahren das tiefe Zinsniveau genutzt, um das Hypothekarportfolio mit Festhypotheken oder Zinsabsicherungsinstrumenten (Interest Rate Swaps) langfristig abzusichern. Per Ende Berichtsperiode waren 72% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 46% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 26% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps), die aufgrund der laufenden Negativzinsen durch die SNB und deren Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden, zu einer temporären Verteuerung dieses Finanzierungsteils führten. Jedoch gelang es dem Management durch Neubündelung der Verträge und durch Anpassungen der Finanzierungsstruktur die durchschnittliche Belastung nochmals deutlich zu reduzieren. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 1.5% bei einer Restlaufzeit von 6.6 Jahren (gegenüber 1.9% bei einer Restlaufzeit von 7.1 Jahren im Geschäftsjahr 2015).

Die Interest Rate Swaps weisen aufgrund der extremen Zins-situation per Bilanzstichtag einen negativen Wiederbeschaf-

fungswert auf, welcher aufgrund des Wahlrechts in Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen wird. Eine zeitweise Sistierung oder Auflösung der Interest Rate Swaps ist aufgrund der hohen Prämienkosten für den Verwaltungsrat nach wie vor keine Alternative. Der Verwaltungsrat begrüsst die guten Lösungen, die wir mit einigen unserer finanzierenden Banken abschliessen konnten.

FREMD- UND EIGENKAPITALQUOTE WIDERSPIEGELN PORTFOLIOWACHSTUM

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich von CHF 198.74 Mio. per Ende 2015 auf CHF 276.45 Mio. und zeigt das aktive Portfoliowachstum. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Dezember 2016 bei 40.5% (Vorjahr 47.3%). Der Verwaltungsrat erachtet die aktuelle Finanzierungsstruktur in Relation zur Portfoliostruktur als sehr tragfähig. Die Gesellschaft konnte im Berichtsjahr 2016 dank der neuen liquiden Mittel aus der Kapitalerhöhung (Herbst 2015) das Portfolio mit Bestandsliegenschaften wie geplant ausbauen. Die Fremdkapitalquote erhöhte sich damit im Berichtszeitraum auf 59.5% (Vorjahr 52.7%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 31. Dezember 2016 bei 55.8% (Vorjahr 48.9%).

— ERFOLGREICHE AKQUISITION NEUER BESTANDSOBJEKTE —

Die intensiven Marktbearbeitungsmassnahmen des Asset Managers erlaubten die Akquisition von sieben strategiekonformen Bestandsliegenschaften. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Berichtsjahr 2016 in enger Zusammenarbeit mit dem Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG die vorgegebene Strategie planmässig umgesetzt. Der Verwaltungsrat wird - in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager - im Berichtsjahr 2017 die eingeschlagene Strategie weiterverfolgen. Dabei bestätigen wir die folgenden Schwerpunkte:

- Investition in Liegenschaften mit nachhaltigen und stabilen Mieteinnahmeperspektiven an attraktiven Lagen
- Investition in Liegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial
- Sicherstellen, dass die laufenden Neubauprojekte termingerecht entwickelt und in das Portfolio übernommen werden können. Ausserdem wird ein möglichst hoher Vermietungsgrad bei Übernahme ins Portfolio angestrebt.
- Repositionierung und Wertsteigerung von bestehenden Altliegenschaften, die aufgrund ihrer Lage und Nachfrage einen zukünftigen Mehrwert generieren.

AKQUISITION VON SIEBEN BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Per 1. Januar 2016 konnte die Fundamenta Real Estate AG in Bern an der Sulgeneckstrasse 64 ein Wohn- und Geschäftshaus plus das Miteigentum an der Einstellhalle an der Sulgeneckstrasse 58 erwerben. Die Liegenschaft umfasst 41 Wohnungen und im Erdgeschoss zwei kleinere Gewerbeflächen. Sie ist am westlichen Ende der Monbijoubücke in der Nähe verschiedener Bundeseinrichtungen und der Fachhochschule gelegen. Grund-

sätzlich gibt es in der Stadt Bern nur selten eine Möglichkeit zum Erwerb einer Liegenschaft, die nicht im Baurecht erstellt wurde, was bei dieser Liegenschaft der Fall ist. Die Liegenschaft konnte zu einem Kaufpreis von CHF 8.81 Mio. erworben werden. Es ist geplant, die Liegenschaft mittelfristig vollständig zu sanieren.

Per 1. April 2016 hat die Fundamenta Real Estate AG eine Bestandsliegenschaft im Kublihoschet 39 in Netstal (GL) erworben. Die ältere, gut vermietete Wohnliegenschaft umfasst 12 Wohneinheiten und 13 Einzelgaragenparkplätze. Das Wohnhaus aus dem Erstellungsjahr 1970 wurde in den Jahren 2007 und 2010 grösstenteils saniert. Die Liegenschaft gehört zu den guten Anlageobjekten, die einen stabilen, laufenden Cash Flow generieren und keine grösseren Investitionen erfordern. Die kleinere Liegenschaft wurde zum Preis von CHF 3.50 Mio. erworben.

Per 1. April 2016 wurde ebenfalls eine Liegenschaft an der Ottostrasse 17 in der Stadt Zürich erworben. Das Objekt ist eine klassische Stadtliegenschaft im Kreis 5. Das Quartier mit der nahegelegenen Gewerbe- und Kunstschule ist verkehrsmässig bestens erschlossen. Der klassische Blockrandbau ist in einem guten Zustand und umfasst 8 teilweise vollständig erneuerte Wohneinheiten und zwei Büros im Erdgeschoss. Im Dachgeschoss befinden sich Mansardenzimmer, die in den nächsten Jahren zu zwei grosszügigen und modernen 3½-Zimmer Maisonette-Wohnungen ausgebaut werden sollen. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 6.20 Mio.

Per 1. Mai 2016 konnte die Fundamenta Real Estate AG zwei neuwertige (Baujahr 2013) und voll vermietete Wohnliegenschaften an der Löffelchratte 13/15 in Arbon (TG) erwerben. Die zwei Liegenschaftskörper weisen einen Eigentumswohnungsstandard

auf. Sie verfügen über kontrollierte Wohnungslüftungen und einen Minergie Standard (inkl. Luft-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage). Die beiden Bauten umfassen 22 Wohnungen mit 33 Einstellplätzen und 8 Aussenparkplätzen. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 12.0 Mio.

Per 29. Juni 2016 erwarb die Fundamenta Real Estate AG an der Tramstrasse 24 in Zürich-Oerlikon eine zentral gelegene, im Jahre 2012 komplett sanierte Altliegenschaft. Der Stadtteil Oerlikon hat in den letzten 20 Jahren eine starke Bautätigkeit insbesondere bei Büro- und Gewerbeflächen erfahren und viele Gesellschaften haben wesentliche Teile ihrer Arbeitsplätze nach Oerlikon verlagert. Die Nachfrage nach lokalen Wohnungen ist dementsprechend hoch. Das voll vermietete Mehrfamilienhaus umfasst 16 Wohneinheiten und 5 Aussenparkplätze. Die Liegenschaft wurde zum Preis von CHF 8.98 Mio. erworben.

Per 1. Juli 2016 hat die Fundamenta Real Estate AG an der Musperfeldstrasse 3 in Berikon (AG), einer ländlichen Agglomerationsgemeinde des Grossraumes Zürich, eine klassische Wohnliegenschaft mit 11 Wohneinheiten erworben. Die voll vermietete Liegenschaft wurde ursprünglich im Eigentum konzipiert, weshalb die Wohnungsgrössen über dem Durchschnitt von vergleichbaren Mietwohnungen in Berikon liegen. Die Mietzinsen entsprechen den Marktmieten und konkurrieren nicht mit dem neuwertigen Bestand in der Gemeinde. Somit ist eine nachhaltige Vermietbarkeit gewährleistet. Der Kaufpreis für die Liegenschaft lag bei CHF 5.85 Mio.

Per 1. Dezember 2016 erwarb die Fundamenta Real Estate AG an der Schoorenstrasse 37 in Kilchberg (ZH) an bevorzugter Wohnlage eine Liegenschaft mit 12 Wohneinheiten. Das Mehrfamilienhaus befindet sich rund 800 m südlich vom Bahnhof Kilchberg, von wo aus Züge im Viertelstundentakt zum Hauptbahnhof nach Zürich fahren. Die Parzelle ist ruhig gelegen und dank der Hanglage zeichnet sich das Grundstück durch Seesicht aus. Die Liegenschaft wurde zum Preis von CHF 12.95 Mio. erworben.

PLANMÄSSIGER BAUFORTSCHRITT BEI UNSEREN NEUBAUPROJEKTEN

Die beiden laufenden Neubauten in der Stadt Winterthur (ZH) und in Hinwil (ZH) sind planmässig unterwegs und wir erwarten, dass sie im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 ertragswirksam werden. So entstehen im Zentrum von Winterthur 36 neue Wohnungen mit 11 Autoeinstellplätzen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Das Objekt in Hinwil umfasst 38 Wohneinheiten mit 46 Einstellplätzen. Beide Objekte verzeichnen bereits Anfangs 2017 einen sehr hohen Vermietungsstand.

Das Projekt für den geplanten Neubau an der Rosengartenstrasse in Zürich wurde ausgearbeitet und die Baueingabe fertiggestellt. Wir erwarten die Baubewilligung bis Mitte 2017 und die Fertigstellung gemäss aktuellem Planungsstand im 1. Quartal 2019.

Per 1. Juni 2016 konnte die Fundamenta Real Estate AG zusammen mit den Architekten von Burkhardt+Partner in Basel auf dem bestehenden Grundstück an der Delsbergerallee 48/50, die Baueingabe für eine Innenhof-Überbauung einreichen. Der geplante zusätzliche Baukörper im Innenhof der bestehenden



Liegenschaft wird 17 Stadtwohnungen umfassen, die sich durch ihre Architektur und ihre hoch attraktive Lage auszeichnen. Wir rechnen mit einem längeren Planungs- und Bewilligungszeitraum aufgrund diverser Einsprachen.

ERFOLGREICHE SANIERUNGSPROJEKTE ERHÖHEN ATTRAKTIVITÄT UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Per Ende März 2016 konnten wir erfolgreich die Modernisierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Parkstrasse 11 in Bern abschliessen. Die 40 attraktiven neuen Kleinwohnungen wurden voll vermietet.

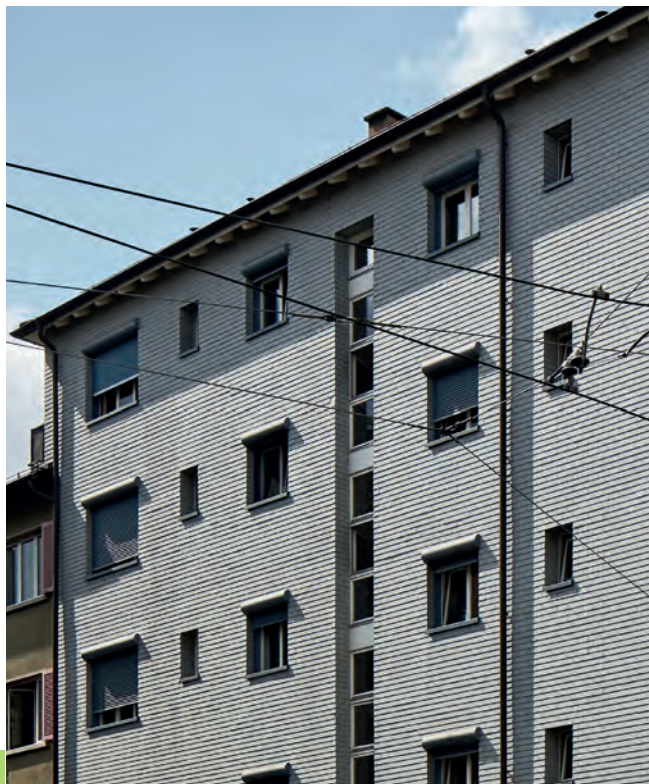
Die Planungen für die Repositionierung mit Ausbau des Dachstockes unseres Objektes an der Zentralstrasse 72 in Zürich sind abgeschlossen, die Baueingabe ist erfolgt und sämtliche Verträge mit der Denkmalpflege sind unterzeichnet. Auch konnten diverse Optimierungen im Gebäude geplant werden. Den Baubeginn erwarten wir im 2. Quartal 2017 und die Fertigstellung sämtlicher Sanierungsarbeiten auf Ende 2017. Dank der sehr zentralen Lage in Zürich erwarten wir eine minimale Absorptionszeit für die Wiedervermietung.

Ebenfalls hat die Gesellschaft die geplanten Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft Zürcherstrasse 268 in Frauenfeld im zweiten Semester 2016 erfolgreich umgesetzt und abgeschlossen. Die Arbeiten zur langfristigen Qualitätssicherung der Liegenschaft waren sehr erfolgreich.

Die laufenden Umbauarbeiten und die Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Liegenschaft am Claragraben 82/84 in Basel wurden Ende Juli 2016 abgeschlossen. Die Flächen konnten erfolgreich und langfristig an Ärzte und andere Dienstleister vermietet werden.



SEHR ERFREULICHE ENTWICKLUNG DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AKTIE



AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK SOLL LANG- FRISTIG SICHERGESTELLT BLEIBEN

Die Fundamenta Real Estate Aktie gewinnt, wie prognostiziert, mit steigender Kapital- und Investorenbasis zunehmend an Stabilität bezüglich Wertentwicklung und Volatilität. Zusätzlich hat die Gesellschaft in den letzten fünf Jahren eine konstante Dividende in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie ausbezahlt. Es ist unser Anliegen, diese Kontinuität weiterhin über Jahre sicher zu stellen.

SEHR ERFREULICHE AKTIENKURS- ENTWICKLUNG

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich im Geschäftsjahr 2016 sehr erfreulich entwickelt. Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 14.90 und damit 10% über dem Wert von Ende Dezember 2015 (CHF 13.55). Der Titel wird mit 5.5% leicht über dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 14.13 gehandelt. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 12 Monaten bei 12.9%.

Das im Geschäftsjahr 2016 direkt oder indirekt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 1'164'584 Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades) mit einem Handelsvolumen von rund CHF 16.2 Mio. Dies entspricht 8.2% der emittierten Aktien.

STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

PENSIONSKASSEN UND VORSORGE- EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG hat sich im Berichtszeitraum kaum verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Versicherungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Von den 14'192'641 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende Berichtsperiode 8.9% an der Gesellschaft hielt. Per 31. Dezember 2016 waren 552 Aktionäre mit 12'517'950 Namenaktien oder 88.2% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen.

ERFORDERNISSE DES BEWEG BESTIMMEN AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) an unsere Aktionärsstruktur bestärken den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios auf langfristige Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen, Banken und schweizerische Versicherungseinrichtungen. Wir begrüßen aber auch schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer kontinuierlichen Immobilienanlage suchen.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN

SEHR HOHER ANTEIL VERTRETERER AKTIONÄRSSTIMMEN

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 7. April 2016 im Hotel Widder in Zürich statt. Es waren 10.1 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 71.1% der eingetragenen stimmberechtigten Aktien. Die Generalversammlung genehmigte mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen den Jahresbericht, die Entlastung der verantwortlichen Organe und die Verwendung des Bilanzgewinns.

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

Bereits zum fünften Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung einer Kapitalrückzahlung („Dividende“) in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Wie im Vorjahr konnten dazu die gebildeten Reserven aus Kapitaleinlagen verwendet werden. Das einfache Verfahren erlaubte es der Gesellschaft, schon we-

nige Tage nach der Zustimmung durch die Generalversammlung, die steuerlich privilegierte Ausschüttung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat plant, den Aktionären anstelle einer ordentlichen Gewinnausschüttung auch in den kommenden Jahren jeweils Teile des von ihnen eingebrachten Kapitals zurückzubezahlen.

Die von der Generalversammlung genehmigte Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.0% auf der Basis des Aktienkurses per 31. Dezember 2015. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 93.3% bezogen auf den Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie erneut als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

ERNEUERUNG UND ERHÖHUNG DES GENEHMIGTEN KAPITALS ZUR FLEXIBLEN, LANGFRISTIGEN WACHSTUMS-FINANZIERUNG

Mit über 99% der vertretenen Stimmen genehmigte die Generalversammlung den Antrag des Verwaltungsrates zur Erneuerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals bis zum 7. April 2018 auf insgesamt CHF 42'576'000.00, das entspricht 7'096'000 Namenaktien à nominal je CHF 6.00. Der Verwaltungsrat freut sich über diesen Vertrauensbeweis der Aktionäre in seine Politik der flexiblen und zeitgerechten Wachstumsfinanzierung der Gesellschaft.

KLARES VOTUM FÜR DIE VOM VERWALTUNGSRAT VORGESCHLAGENEN PRÄZISIERUNGEN BEZÜGLICH ART III^{BIS} DER STATUTEN

Mit fast 100% der vertretenen Aktienstimmen genehmigten die Aktionäre die vom Verwaltungsrat beantragten Präzisierungen zu den Artikeln III^{Bis} der Statuten. Damit werden insbesondere einzelne Formulierungen in den Bestimmungen über die Vergü-

tung des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats präzisiert und für den Leser besser verständlich.

SEHR HOHE ZUSTIMMUNG ZUR VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Generalversammlung musste aufgrund der vor zwei Jahren in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaften (VegüV) zum zweiten Mal über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung befinden. Die Generalversammlung genehmigte mit grossem Mehr der vertretenen Stimmen sowohl die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2016 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017, als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2015 gutgeheissen.

VERWALTUNGSRAT UND ALLE ORGANE BESTÄTIGT

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni als Präsident, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg als Mitglieder für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung bestätigt. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG wurde für eine weitere Amtszeit von einem Jahr wiedergewählt. Ausserdem wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg durch die Generalversammlung in den Vergütungsausschuss gewählt, der gemäss VegüV für börsenkotierte Gesellschaften vorgeschrieben ist. Der Verwaltungsrat dankt für das grosse Vertrauen und engagiert sich, die dargelegte Strategie der Fundamenta Real Estate AG umsichtig und konsequent umzusetzen.

SCHRITTWEISE ANPASSUNG AN EIN ZUNEHMEND VERÄNDERTES MARKTUMFELD NOTWENDIG

Die seit einigen Jahren deutlich ersichtlichen und messbaren Veränderungen des Marktumfeldes bestätigen uns in unseren bereits früher gemachten Aussagen und wir erlauben uns an dieser Stelle nur noch eine summarische Zusammenfassung:

- Die steigende Regulierungsdichte belastet auch die Immobilienwirtschaft in zunehmendem Masse.
- Die Einführung der Negativzinsen durch die Notenbank belasten das Finanzierungsgeschäft, insbesondere aber auch die Anlagegelder von Pensionskassen und Vorsorgeeinrichtungen.
- Kleinste Marktkorrekturen erfolgen immer zuerst über die Qualität und den Standort der Liegenschaften.
- Zusätzliche Attraktivität des Marktes für Mehrfamilienhäuser mit stabilen und prognostizierbaren Renditen.
- Anhaltender Druck auf die Renditen führt zu einer zunehmenden Verdichtung und Konzentration auf die wirtschaftlich starken Städte und Agglomerationen.
- Der Saldo der Migration ist absolut gesehen immer noch hoch

und die Auswirkung der hohen Zahl an Asylgesuchen auf die Wohnungsnachfrage ist weitgehend noch unbekannt.

- Die Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen grundsätzlich auch im laufenden Jahr für einen begehrten Wohnimmobilienmarkt.
- Die staatlichen Regularien und Eingriffe haben bereits seit einigen Jahren zu einer deutlichen Beruhigung im Markt für Wohneigentum geführt.
- Exogene Einflussfaktoren führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum in zentralen Lagen und werden die Angebotspreise auch in Zukunft hoch halten.
- Das hohe Bauvolumen der letzten Jahre gerade in ländlichen Gemeinden führt zu einem allgemeinen Druck auf die Mietpreise und die Renditeerwartungen, die in peripheren Lagen bei Neuvermietungen und insbesondere bei Neubauten zum Teil erheblich reduziert werden müssen.

PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH WEITEREN AUSBAU

KONTINUIERLICHER PORTFOLIOAUSBAU FÜHRT ZU STABILITÄT UND ERTRAGS- SICHERHEIT

Das Fundamenta Real Estate Portfolio hat in den letzten Jahren mit zunehmendem Anlagevolumen schrittweise an Stabilität und Ertragskraft gewonnen. Gerade das abgelaufene Berichtsjahr in einem anspruchsvollen Marktumfeld hat dies mit hervorragenden Kennzahlen unter Beweis gestellt. Im Interesse unserer langfristigen Investoren wollen wir auch zukünftig mit geeigneten Akquisitionen und eigenen Neubau- und Sanierungsprojekten das Portfolio schrittweise ausbauen und bei Bedarf die Eigenkapitalbasis weiter stärken. Aufgrund der laufenden Neubauprojekte können wir heute schon für das Fundamenta Real Estate Portfolio ein künftiges Anlagevolumen von rund CHF 508 Mio. errechnen, welches 45 Liegenschaften mit insgesamt 1'273 Wohneinheiten umfassen wird. Den künftigen Netto-Soll-Mietertrag erwarten wir bei rund CHF 24.16 Mio. p.a.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IN STÄDTI- SCHEN LAGEN FÜR UNS ZENTRAL UND BEDEUTEND

Trotz unseren hohen Akquisitionsanstrengungen ist es weiterhin schwierig, neue Objekte zu identifizieren und zum Kauf vorzuschlagen. Kommt hinzu, dass auch wir uns aufgrund der aggressiven Gangart verschiedener Marktteilnehmer mit zum Teil deutlich tieferen Renditen begnügen müssen. Umso mehr zählt weiterhin die Lage und Qualität der zu erwerbenden Liegenschaft.

Mit Blick auf die Werthaltigkeit sehen wir zukünftig für das Fundamenta Real Estate Portfolio einen bedeutenden Mehrwert bei zentralen, städtischen Liegenschaften, auch wenn diese im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zuerst saniert oder durch Neubauten ersetzt werden müssen.

INVESTITIONEN ZUR LANGFRISTIGEN RENDITEVERBESSERUNG

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist sehr stabil und zeigt keine Schwächen. Die Massnahmen zu den bereits laufenden Sanierungen und Erweiterungen unserer städtischen Liegenschaften werden einen weiteren, positiven Einfluss auf die Ertrags- und Renditesituation haben. Mit den eingeleiteten Sanierungsmassnahmen und dem Abschluss der Neubautätigkeit in Winterthur und Hinwil im Jahre 2017 erwarten wir eine weitere Stärkung des operativen Ergebnisses.

VERWALTUNGSRAT ERWARTET EIN STABILES JAHRESERGEBNIS 2017

Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass mit einer kontinuierlichen Portfoliovergrößerung die Gesellschaft weiter an Stärke und Nachhaltigkeit gewinnen wird. Wir sind zuversichtlich, dass es uns zusammen mit dem Asset Manager gelingen wird, die Fundamenta Real Estate AG mit unserer klaren Konzeption und Ausrichtung auch zukünftig als solide Kapitalanlage mit fairen Ertragschancen für bestehende Aktionäre und neue Investoren zu positionieren.



Dr. Andreas Spahn
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrates



Niels Roefs
Mitglied des Verwaltungsrates



Hadrian Rosenberg
Mitglied des Verwaltungsrates



FINANZBERICHT

© ADOBE, Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM



JAHRESRECHNUNG

- 31 JAHRESRECHNUNG
(BERICHTERSTATTUNG NACH SWISS GAAP FER)
ERFOLGSRECHNUNG
BILANZ
GELDFLUSSRECHNUNG
ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS
- 35 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG
RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
- 40 ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	19 369 464	17 062 057
Übriger Ertrag		85 633	187 017
Betriebsertrag		19 455 097	17 249 074
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(2)	(1 912 215)	(1 901 542)
Liegenschaftsverwaltung	(2)	(870 460)	(786 929)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(2)	(109 766)	(176 597)
Verwaltungsaufwand	(2)	(3 410 669)	(3 038 989)
Betriebsaufwand		(6 303 110)	(5 904 057)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(3)	13 934 604	10 424 975
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(3)	(5 328 379)	(5 284 311)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien		8 606 225	5 140 664
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		21 758 212	16 485 681
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(4)	19	14 426
Finanzaufwand	(4)	(3 915 728)	(3 842 248)
Finanzergebnis		(3 915 709)	(3 827 822)
Betriebsergebnis vor Steuern		17 842 503	12 657 859
STEUERN			
Ertragssteuern	(5)	(1 885 314)	(1 430 620)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(5)	(1 745 397)	(1 044 387)
Steuern		(3 630 711)	(2 475 007)
Reingewinn		14 211 792	10 182 852
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(6)	1.00	0.85
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(6)	0.52	0.51



BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(7)	1 270 777	1 941 891
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	2 970 228	2 393 986
Sonstige Forderungen	(9)	50 746	160 608
Total Forderungen		3 020 974	2 554 593
Aktive Rechnungsabgrenzung	(10)	59 426	123 506
Umlaufvermögen		4 351 177	4 619 990
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(11)	449 920 000	375 480 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(11,12)	40 821 174	26 073 742
Anlagevermögen		490 741 174	401 553 742
Total Aktiven		495 092 351	406 173 732

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2016	31.12.2015
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(13)	2 412 497	3 855 227
Akontozahlungen	(14)	3 477 151	2 833 710
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(15)	6 516 110	1 087 275
Steuerverbindlichkeiten		10 532	109 244
Passive Rechnungsabgrenzung	(16)	554 781	599 222
Kurzfristiges Fremdkapital		12 971 071	8 484 678
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(15)	270 143 275	197 837 775
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(18)	11 474 050	7 882 059
Langfristiges Fremdkapital		281 617 325	205 719 834
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(19)	85 155 846	85 155 846
Kapitalreserven	(20)	66 180 612	71 857 669
Gewinnreserven	(21)	49 167 497	34 955 705
Eigenkapital		200 503 955	191 969 220
Total Passiven		495 092 351	406 173 732

GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		14 211 792	10 182 852
Veränderung Forderungen		(466 381)	(74 876)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		64 080	(70 434)
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		(913 606)	1 365 233
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(18)	3 591 991	2 522 102
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(3)	(8 606 225)	(5 140 664)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		7 881 651	8 784 213
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(11)	(60 192 641)	(4 955 591)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(11)	(15 677)	(10 984)
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	(11)	(5 625 457)	(3 414 530)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(11)	(14 747 433)	(38 583 291)
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(80 581 208)	(46 964 396)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	(15)	78 449 000	18 939 000
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	(15)	(743 500)	(12 818 125)
Kapitalerhöhung	(19, 20)	-	36 797 508
Ausschüttung aus Kapitalreserven	(20)	(5 677 057)	(4 541 645)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		72 028 443	38 376 738
NETTOABNAHME/-ZUNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 941 891	1 745 336
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 270 777	1 941 891
Nettoabnahme/-zunahme flüssiger Mittel		(671 114)	196 555



ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
Stand per 31.12.2014	68 124 678	56 632 973	24 772 853	149 530 504
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2015				
Kapitalerhöhung	17 031 168	21 572 813	-	38 603 981
Kapitalerhöhungskosten	-	(1 806 472)	-	(1 806 472)
Reingewinn 2015	-	-	10 182 852	10 182 852
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(4 541 645)	-	(4 541 645)
Stand per 31.12.2015	85 155 846	71 857 669	34 955 705	191 969 220
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2016				
Reingewinn 2016	-	-	14 211 792	14 211 792
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(5 677 057)	-	(5 677 057)
Stand per 31.12.2016	85 155 846	66 180 612	49 167 497	200 503 955



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-
GRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

ZWECK

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

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

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate fokussiert auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturreistenz der Erträge erwartet. Investiert wird in werthaltige und profitable Anlagen in Wachstumsregionen, Ballungsgebieten und Citylagen in der Deutschschweiz. Der Fokus liegt auf der Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen. Durch aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu werden insbesondere Massnahmen zur Minimierung der Leerstände und Kosten sowie ein aktives Hypothekensmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Projektentwicklungen sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate hat im Geschäftsjahr 2016 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) 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 2016 der Fundamenta Real Estate für den Jahresabschluss per 31. Dezember 2016 wurde vom Verwaltungsrat am 06. März 2017 verabschiedet.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

Die vorliegende Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Swiss GAAP FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten und anderen Angaben

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

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

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

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue

Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

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

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:

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

Der maximale Ertragssteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen 20 und 25% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 20 bis 60% (Spekulationszuschläge von bis zu 50% bei kurzfristiger Haltedauer von 1 bis 2 Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 50% bei langfristiger Haltedauer von z.B. 20 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Einkommenssteuer.

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft be-

rechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.4% und 25.2%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 20.3%, wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG)

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

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTS- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

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

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche, den einzelnen Immobilien nicht direkt zuordenbare Aufwendungen enthalten. Dazu gehören der Personalaufwand und die Management Fees, die von der Gesellschaft an den Asset Manager entrichtet werden, sowie Honorare des Verwaltungsrates, 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 Gesellschaft bewertet die Renditeliegenschaften zu Marktwerten und die Veränderungen des Marktwertes von Anlageimmobilien werden in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

FINANZAUFWAND

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

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN

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 AG als neutrale und unabhängige Bewertungsgesellschaft beauftragt.

Die Marktwertermittlung erfolgt unter Anwendung des Discounted Cash Flow-Verfahrens (DCF). Kosten, die nach dem Kauf einer Liegenschaft anfallen, werden nur aktiviert, sofern daraus ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen abgeleitet werden kann. Die Veränderung der Marktwerte der Anlageimmobilien 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 Group (Schweiz) AG domiziliert, die für sie gesellschaftsbezogene 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 Hypothekarportfolio der Fundamenta Real Estate wird sowohl von variablen LIBOR als auch festen Zinssätzen beeinflusst. Unterschieden wird zwischen kurz- und langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen (Amortisationen und auslaufende Festhypotheken). Rückzahlungen, die innerhalb von 12 Monaten fällig sind, werden als kurzfristig eingestuft, während der Rest als langfristig gilt.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, d.h. im Anhang offen zu legen. Die Fundamenta Real Estate

setzt derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offengelegt. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb nicht vorgenommen. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

RÜCKSTELLUNGEN

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

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate besteht hauptsächlich aus der Vermietung von Renditewohnliegenschaften. Ein kleiner Teil sind gewerblich genutzte Flächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 19.37 Mio. entfallen CHF 17.73 Mio. (91.5%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 1.64 Mio. (8.5%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitoren-

verluste. Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandquote mit 6.3% auf Vorjahresniveau (6.3%).

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 langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse/Tösstalstrasse), Zürich (Hallwyl-, Zentral-, Ottostrasse), Frauenfeld, Bern (Park-, Sulgeneckstrasse), Basel (Delsbergerallee/Güterstr./Laufenstrasse, Güterstrasse sowie Claragraben), Kloten, Bronschhofen-Wil, Goldau, St. Gallen und Goldach bestehen längerfristige Mietverträge.

Mietertrag		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	18 947 364	16 466 520
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(1 158 421)	(893 318)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(63 181)	(47 447)
Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen	CHF	17 725 762	15 525 755
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 818 102	1 793 823
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(152 878)	(265 995)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(21 522)	8 474
Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 643 702	1 536 302
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	19 369 464	17 062 057
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	6.3	6.3
davon Leerstand Bestandsliegenschaften	%	2.3	2.1
davon Leerstand Repositionierung/Sanierung	%	1.4	1.3
davon Leerstand Neubauten	%	2.6	2.9

2. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwält wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 2.89 Mio.

(Vorjahr CHF 2.87 Mio.) und ist trotz des Portfoliowachstums nur um 1.0% angestiegen.

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50% Pensum). Der Per-

sonalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 12.2% auf CHF 3.41 Mio. (Vorjahr CHF 3.04 Mio.)

angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand zurückzuführen.

Betriebsaufwand		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Liegenschaftsaufwand			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(1 912 215)	(1 901 542)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(870 460)	(786 929)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(109 766)	(176 597)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(2 892 441)	(2 865 068)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(179 300)	(179 093)
Total Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(179 300)	(179 093)
Sonstiger Verwaltungsaufwand			
Management Fee	CHF	(2 224 795)	(1 855 057)
Buchführung	CHF	(142 034)	(151 207)
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(153 130)	(145 429)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(179 320)	(142 395)
Kapitalsteuern	CHF	(265 173)	(304 711)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(266 917)	(261 097)
Total Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(3 231 369)	(2 859 896)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(3 410 669)	(3 038 989)
Total Betriebsaufwand	CHF	(6 303 110)	(5 904 057)

3. VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst werden. Die Gesellschaft bewertet die Renditeliegenschaften zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Ab-

zinsungssatzes bewertet. Der Jahresgewinn 2016 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 8.61 Mio. (Vorjahr CHF 5.14 Mio.), welche aus der Jahresendbewertung des gesamten Portfolios resultiert.

Veränderung Marktwert Anlageimmobilien		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	13 934 604	10 424 975
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(5 328 379)	(5 284 311)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	8 606 225	5 140 664

4. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3.32 Mio. (Vorjahr CHF 3.35 Mio.) und ist aufgrund einer Neubündelung einzelner Hypothekerverträge sowie Anpassungen in der Finanzierungsstruktur, trotz substantiell hö-

herem zinspflichtigen Fremdkapital, unter Vorjahr geblieben. Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek

in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten

(Negativ-Zinszahlungen) beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.55 Mio. (Vorjahr CHF 0.45 Mio.).

Finanzergebnis		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Total Hypothekarzinsen	CHF	(3 317 841)	(3 351 850)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	<i>CHF</i>	<i>(3 184 961)</i>	<i>(3 307 057)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	<i>CHF</i>	<i>(132 880)</i>	<i>(44 793)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden</i>	<i>CHF</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(49 031)	(41 308)
Negativer Zinsertrag	CHF	(548 856)	(449 090)
Total Finanzaufwand	CHF	(3 915 728)	(3 842 248)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	19	14 426
Total Finanzergebnis	CHF	(3 915 709)	(3 827 822)

5. STEUERN

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

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 17.84 Mio. (Vorjahr CHF 12.66 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 20.35% (Vorjahr 19.55%).

Steuern		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Laufender Ertragssteueraufwand/ -ertrag	CHF	(38 720)	47 094
Latenter Steueraufwand	CHF	(1 846 594)	(1 477 714)
Total Ertragssteuern	CHF	(1 885 314)	(1 430 620)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung	CHF	(1 745 397)	(1 044 387)
Total Steuern	CHF	(3 630 711)	(2 475 007)

Durchschnittlicher Steuersatz	01.01.-31.12.2016		01.01.-31.12.2015	
	Steuersatz	Steuern	Steuersatz	Steuern
Durchschnittlich angewandeter Steuersatz	20.35%	(3 630 711)	19.55%	(2 475 007)

6. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduziert sich um einen allfälligen durchschnittlichen Eigenbestand

an Aktien, die weder Stimm- noch Kapitalrechte haben. Es bestehen keine verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

Anzahl Aktien		01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	14 192 641	11 354 113
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	2 838 528
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	14 192 641	11 968 479
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	7 350 964	6 086 575
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	8 606 225	5 140 664
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(1 745 397)	(1 044 387)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	14 211 792	10 182 852
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	1.00	0.85
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.52	0.51

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7. FLÜSSIGE MITTEL

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

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

Flüssige Mittel		31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	CHF	1 270 777	1 941 891

8. 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 0.14 Mio. (Vorjahr CHF 0.17 Mio.) ausgewiesen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2016	31.12.2015
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	178 940	197 012
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	69 222	63 358
Mietforderungen	CHF	302 310	225 425
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	2 419 756	1 908 190
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 970 228	2 393 986

9. SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Verrechnungssteuerguthaben stammen aus den Zinsgutschriften auf Bankkonten. Zudem hat die Gesellschaft noch

ein Guthaben im Zusammenhang mit einer geleisteten Zahlung für einen Generalunternehmer.

Sonstige Forderungen		31.12.2016	31.12.2015
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	746	1 777
Vorschuss	CHF	50 000	-
Steuerguthaben Grundstücksgewinnsteuer	CHF	-	158 831
Total sonstige Forderungen	CHF	50 746	160 608

10. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Aktive Rechnungsabgrenzung von CHF 0.06 Mio. (Vorjahr CHF 0.12 Mio.) besteht hauptsächlich aus vorausbezahlten

Leistungen für das Geschäftsjahr 2017, welche aus den Liegenschaftsabrechnungen resultieren.

Aktive Rechnungsabgrenzung		31.12.2016	31.12.2015
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	59 426	123 506

11. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle nach der Discounted Cash-Flow Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate übernommen. Im Geschäftsjahr 2016 hat die Fundamenta Real Estate die folgenden Bestandsobjekte erworben (Es fanden keine Ver-

käufe statt):

- Bern, Sulgeneckstrasse 58/64
- Netstal, Kublihoschet 39
- Arbon, im Löffelchratte 13/15
- Zürich, Ottostrasse 17
- Zürich, Tramstrasse 24
- Berikon, Musperfeldstrasse 3
- Kilchberg, Schoorenstrasse 37

Alle Zahlen in CHF	Anlage-	Anzahlungen	Total
Anlageimmobilien	immobilien	Anlageimmobilien	Liegenschaften
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2014	336 500 000	-	336 500 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien 31.12.2014	-	12 948 681	12 948 681
Käufe Anlageimmobilien	4 955 591	-	4 955 591
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	10 984	-	10 984
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	3 414 530	-	3 414 530
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	38 583 292	38 583 292
Transfer zu Anlageimmobilien	25 458 231	(25 458 231)	-
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>10 424 975</i>	<i>-</i>	<i>10 424 975</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(5 284 311)</i>	<i>-</i>	<i>(5 284 311)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	5 140 664	-	5 140 664
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2015	375 480 000	-	375 480 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien 31.12.2015	-	26 073 742	26 073 742
Käufe Anlageimmobilien	60 192 641	-	60 192 641
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	15 677	-	15 677
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	5 625 457	-	5 625 457
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	14 747 432	14 747 432
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>13 934 604</i>	<i>-</i>	<i>13 934 604</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(5 328 379)</i>	<i>-</i>	<i>(5 328 379)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	8 606 225	-	8 606 225
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2016	449 920 000	-	449 920 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien 31.12.2016	-	40 821 174	40 821 174

Im Geschäftsjahr wurden keine Neubauprojekte fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt.

12. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Die beiden laufenden Neubauten in der Stadt Winterthur (ZH) und in Hinwil (ZH) sind planmässig unterwegs und sollten im Verlauf des Geschäftsjahres 2017 ertragswirksam werden.

Das Projekt für den geplanten Neubau an der Rosengartenstrasse in Zürich wurde ausgearbeitet und die Baueingabe fertiggestellt. Die Baubewilligung sollte bis Mitte 2017 einge-

hen, so dass die Fertigstellung planmässig im 1. Quartal 2019 ausgeführt wird.

Nach Baufortschritt werden für die laufenden Neubauprojekte entsprechende Anzahlungen an die Generalunternehmer vorgenommen.

Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2016	Anzahlung bis 31.12.2015
Amriswil, Kreuzlingerstrasse (Neubauprojekt)	-	25 458 231
Transfer zu Anlageimmobilien	-	(25 458 231)
Winterthur, Zürcherstrasse (Neubauprojekt)	16 572 534	10 809 693
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	14 647 587	6 090 184
Zürich, Rosengartenstrasse (Neubauprojekt)	9 601 053	9 173 865
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	40 821 174	26 073 742

13. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und bezahlt werden. Bei den

Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen und gegenüber Dritten handelt es sich um Rechnungen für die laufenden Neubauprojekte.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2016	31.12.2015
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	1 090 960	2 333 767
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	842 107	1 227 927
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	479 430	293 533
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 412 497	3 855 227

14. AKONTOZAHLUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme des Saldos

gegenüber dem Vorjahr ist primär auf den grösseren Liegenschaftsbestand zurückzuführen.

Akontozahlungen		31.12.2016	31.12.2015
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	2 256 135	1 751 972
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 221 016	1 081 738
Total Akontozahlungen	CHF	3 477 151	2 833 710



15. FINANZVERBINDLICHKEITEN

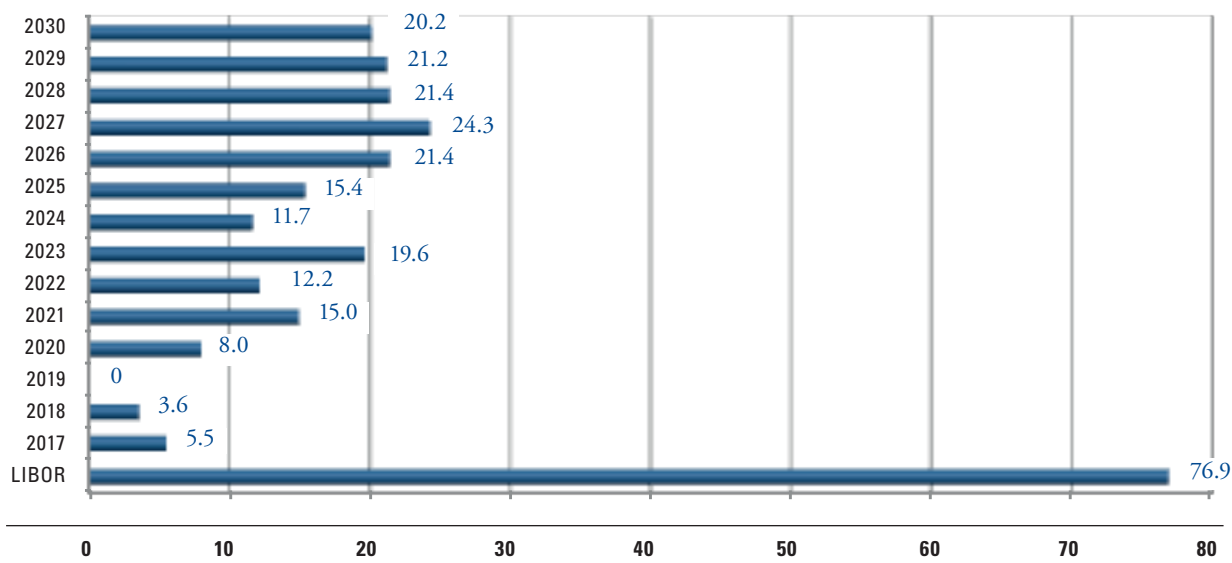
Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 6.30 Mio. (Vorjahr CHF 0.90 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 270.14 Mio. (Vorjahr CHF 197.84 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisations-

zahlungen, keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der 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.

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2016	31.12.2015
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	5 496 000	-
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	807 000	903 000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	6 303 000	903 000
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	213 110	184 275
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	6 516 110	1 087 275
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	270 143 275	197 837 775
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	270 143 275	197 837 775
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	276 446 275	198 740 775

Alle Zahlen in CHF Struktur der Hypotheken	Verteilung			
		31.12.2016	31.12.2016	31.12.2015
Festhypotheken	46%	127 976 445	100 464 445	
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	26%	71 533 830	71 533 830	
LIBOR-Hypotheken	28%	76 936 000	26 742 500	
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	276 446 275	198 740 775	
Fristigkeiten der Hypotheken				
innerhalb von 1 Jahr	29%	82 432 000	26 742 500	
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	10%	26 513 000	42 148 000	
mehr als 5 Jahre	61%	167 501 275	129 850 275	
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	276 446 275	198 740 775	



Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld temporär die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Aufgrund einer Neubündelung einzelner Hypothekarverträge sowie Anpassungen in der

Finanzierungsstruktur konnte, trotz substantiell höherem Fremdkapital, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.5% (Vorjahr 1.9%) deutlich gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 6.6 Jahre (Vorjahr 7.1 Jahre).

Kennzahlen Finanzverbindlichkeiten		31.12.2016	31.12.2015
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	6.6	7.1
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.5	1.9

16. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Im Berichtsjahr wurde die Renovation am Bestandsobjekt Basel Claragraben umgesetzt, so dass die im Vorjahr in diesem

Zusammenhang gebildete Abgrenzung aufgelöst werden konnte.

Passive Rechnungsabgrenzung		31.12.2016	31.12.2015
Instandhaltung/Renovation	CHF	-	33 000
Hypothekarzinsen	CHF	57 168	63 431
Sonstiges	CHF	497 613	502 791
Total Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	554 781	599 222

17. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 71.53 Mio. (Vorjahr CHF

71.53 Mio.). Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

Art	31.12.2016			31.12.2015			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	8 236 144	71 533 830	-	7 801 630	Absicherung
Total	71 533 830	-	8 236 144	71 533 830	-	7 801 630	

18. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entstehen durch die Neubewertung der Renditeliegenschaften, den handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie auf den handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und den handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die latenten Steuerverbindlichkeiten infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der 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 keine latenten Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge aktiviert worden. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.

Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	31.12.2016	31.12.2015
Latente Steuern Vorjahr	CHF 7 882 059	5 359 958
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF 2 826 386	2 119 055
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF (1 080 990)	(1 074 668)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF 1 865 480	1 506 499
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF (18 885)	(28 785)
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF 11 474 050	7 882 059

Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern mit 20.3% beibehalten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

19. 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.

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2014	11 354 113	6.00	68 124 678
Geschäftsjahr 2015			
Ordentliche Kapitalerhöhung 13.10.2015	2 838 528	6.00	17 031 168
Gesamtkapital 31.12.2015	14 192 641	6.00	85 155 846
Geschäftsjahr 2016			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 31.12.2016	14 192 641	6.00	85 155 846

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als

Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann aus-

ländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

20. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 7. April 2016 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen, konnte am 15. April 2016 umgesetzt werden. Für die Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von CHF 5.68 Mio. verwendet worden.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2016 im Umfang von CHF 66 180 612 gutgeheissen. Für das Berichtsjahr 2016 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen, an die ESTV eingereicht und seitens der ESTV (Schreiben vom 15. Juni 2016) bestätigt worden.

Kapitalreserven		31.12.2016	31.12.2015
Saldovortrag	CHF	71 857 669	56 632 973
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(5 677 057)	(4 541 645)
Agio aus Kapitalerhöhung	CHF	-	21 572 813
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	-	(1 806 472)
Total Kapitalreserven	CHF	66 180 612	71 857 669

21. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen der Geschäftsjahre 2007 bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2016. Die untenstehende Tabelle zeigt die

Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

Entwicklung Gewinnreserven		31.12.2016	31.12.2015
Saldovortrag	CHF	34 955 705	24 772 853
Reingewinn	CHF	14 211 792	10 182 852
Total Gewinnreserven	CHF	49 167 497	34 955 705
Bewertungsdifferenzen zwischen Swiss GAAP FER und Handelsbilanz			
Anlageimmobilien	CHF	50 006 107	33 785 921
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(11 474 050)	(7 882 059)
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	6 389 152	4 881 811
Delkredere	CHF	218 130	170 615
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	45 139 339	30 956 288
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	4 028 158	3 999 417
Total Gewinnreserven	CHF	49 167 497	34 955 705

22. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2016 bei CHF 14.90. Der errechnete Net Asset

Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 14.13, womit der Markt die Aktie mit einem Agio von 5.4 % bewertete.

Berechnung NAV		31.12.2016	31.12.2015
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Eigenkapital per Stichtag	CHF	200 503 956	191 969 220
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	14.13	13.53

23. AUSSCHÜTTUNG

Der Verwaltungsrat bestätigt aufgrund der stabilen Entwicklung des Portfolios die eingeschlagene Ausschüttungspolitik. An der ordentlichen Generalversammlung vom 6. April 2017 beantragt der Verwaltungsrat eine erneute und stabile Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie, welche wie im Vorjahr zeitnah zur Generalversammlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen ausbezahlt werden soll.

Daraus ergibt sich für die an der BX Berne eXchange kotierten Namenaktien eine Ausschüttungsrendite von 2.8% bezogen auf den NAV sowie von 2.7% bezogen auf den Aktienkurs per Bilanzstichtag.

24. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch

tätig sind. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung	Total Vergütung 2016	Total Vergütung 2015
Verwaltungsrats honorar		
Präsident des Verwaltungsrates	CHF 86 400	64 800
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF 83 200	63 060
Total Verwaltungsrats honorar	CHF 169 600	127 860
Honorar Verwaltungsratsausschuss		
Legal & Compliance, Stephan Bichsel	CHF -	4 455
Total Honorar Verwaltungsratsausschuss	CHF -	4 455
Sonstige Vergütungen		
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrates	CHF 9 720	10 080
Total sonstige Vergütungen	CHF 9 720	10 080
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF 179 320	142 395
Vergütungen an die Geschäftsleitung		
Delegierter - Basislohn	CHF 150 000	150 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF 29 300	29 093
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF 179 300	179 093

Die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und unseren Corporate Governance-Richtlinien.

Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfolio-grösse und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Weiter ist es möglich, Zusatzvergütungen, welche über die Grundvergütung hinausgehen, an die Mitglieder des Verwaltungsrates auszu-zahlen. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten

Vergütungsbericht, der ebenfalls Bestandteil des Geschäftsberichts ist (vgl. Kapitel Vergütungsbericht).

An der Generalversammlung vom 7. April 2016 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungs-ausschuss gewählt. Dem Vergütungs-ausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrates, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50% Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basisallärs.

25. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

Die Oberleitung der Gesellschaft obliegt dem Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung dem Delegierten des Verwaltungsrates. Für sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen zeichnet der Verwaltungsrat verantwortlich.

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, welche abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages ist (1% bis max. 2%). Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate Finance Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte etc.) und Buchführung der Gesellschaft und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt. Im Kapitel Asset Management wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 6. März 2017 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2016 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.





BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

53

BERICHT DES
WIRTSCHAFTSPRÜFERS
ZUR JAHRESRECHNUNG

PRÜFUNGSURTEIL

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

UNSER PRÜFUNGSANSATZ

UMFANG DER PRÜFUNG

WESENTLICHKEIT

BERICHTERSTATTUNG ÜBER BESONDERS WICHTIGE
PRÜFUNGSACHVERHALTE

VERANTWORTLICHKEITEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR
DIE JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTLICHKEITEN DER REVISIONSSTELLE FÜR
DIE PRÜFUNG DER JAHRESRECHNUNG

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (FREAG) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Entwicklung des Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsverfahren – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 31 bis 51) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2016 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 2 Millionen

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

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Anlageimmobilien
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften

Umfang der Prüfung

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

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.

Wesentlichkeit

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 2 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagengeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über TCHF 100 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

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

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

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die FREAG hält per 31. Dezember 2016 ein Liegenschaftensportfolio in Höhe von CHF 450 Mio. (rund 91 % der Bilanzsumme).	Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungs-experten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontsätze, strukturelle Leerstände, Marktmiets) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt.
Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigen Schätzungsexperten mittels Discounted Cash Flow Methode (DCF) ermittelten Fair Values der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.	Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit dem Management des verantwortlichen Vermögensverwalters, die Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), diskutiert.

Wir erachten die Bewertung der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die DCF-Methode beinhalten.

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

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 36-39), Anhang Ziffer 11 (Seite 44) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 101-104).

Die Bewertungsergebnisse pro Liegenschaft wurden stichprobenweise durch unsere PwC Prüfungssachverständigen im Detail überprüft. Die Selektion der Stichprobe basiert dabei auf einem Mehrjahresplan (Rotation) und den Wertentwicklungen auf Objektebene in der Prüfperiode.

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

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

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverbindlichkeiten von FREAG per 31. Dezember 2016 betragen rund CHF 11.5 Mio. und betreffen zu einem überwiegenden Teil latente Steuern auf Liegenschaften. Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten.

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

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

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 36-39) und Anhang Ziffer 18 (Seite 48).

Unser Prüfungsvorgehen

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

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



Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2017



JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

58 JAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH OR)

ERFOLGSRECHNUNG

BILANZ

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG
DES BILANZGEWINNES

60 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND
RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN



JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12. 2015
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag		19 321 949	17 061 006
Übriger Ertrag		85 633	187 017
Betriebsertrag		19 407 582	17 248 023
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt		(1 912 215)	(1 901 542)
Liegenschaftsverwaltung		(870 460)	(786 929)
Übriger Liegenschaftsaufwand		(109 766)	(176 597)
Renovationen Liegenschaften		(1 507 341)	(1 392 286)
Verwaltungsaufwand		(3 145 496)	(2 734 278)
Betriebsaufwand		(7 545 278)	(6 991 632)
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		11 862 304	10 256 391
Abschreibungen Anlageimmobilien	(1)	(7 613 961)	(6 007 099)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		4 248 343	4 249 292
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag		19	14 426
Finanzaufwand		(3 915 728)	(3 842 248)
Finanzergebnis		(3 915 709)	(3 827 822)
Betriebsergebnis vor Steuern		332 634	421 470
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern		(38 720)	47 093
Kapitalsteuern		(265 173)	(304 711)
Steueraufwand		(303 893)	(257 618)
Reingewinn		28 741	163 852

BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2016	31.12.2015
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1 270 777	1 941 891
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 752 097	2 223 370
Sonstige Forderungen		50 746	160 608
Total Forderungen		2 802 843	2 383 978
Aktive Rechnungsabgrenzung		59 426	123 506
Umlaufvermögen		4 133 046	4 449 375
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(2)	399 913 893	341 694 079
Anzahlungen Anlageimmobilien	(3)	40 821 174	26 073 742
Anlagevermögen		440 735 067	367 767 821
TOTAL AKTIVEN		444 868 113	372 217 196

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2016	31.12.2015
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 412 497	3 855 227
Akontozahlungen		3 477 151	2 833 710
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	6 303 000	903 000
Steuerverbindlichkeiten		223 641	293 519
Passive Rechnungsabgrenzung		554 781	599 222
Kurzfristiges Fremdkapital		12 971 070	8 484 678
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	270 143 275	197 837 775
Rückstellungen Renovationen Anlageimmobilien		6 389 152	4 881 811
Langfristiges Fremdkapital		276 532 427	202 719 586
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(6)	85 155 846	85 155 846
Reserven aus Kapitaleinlagen*		66 180 612	71 857 669
Allgemeine gesetzliche Reserven		204 000	195 000
Bilanzgewinn		3 824 158	3 804 417
Eigenkapital		155 364 616	161 012 932
TOTAL PASSIVEN		444 868 113	372 217 196

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen bis 31. Dezember 2016 im Umfang von CHF 66.18 Mio. bestätigt (Schreiben vom 15. Juni 2016)

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 6. April 2017, den Bilanzgewinn 2016 in der Höhe von CHF 3.82 Mio. auf die Jahresrechnung 2017 vorzutragen.

Auf weitere Zuweisungen an die gesetzlichen Reserven wird verzichtet, da die gesetzlichen Gewinn- und Kapitalreserven mehr als 50% des Aktienkapitals betragen. Weiter beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 6. April 2017, für das Geschäftsjahr 2016 CHF 0.40 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 5.68 Mio. erfolgt zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen. Im Vorjahr erfolgte ebenfalls eine Auszahlung von

Alle Zahlen in CHF	31.12.2016	31.12.2015
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag aus Vorjahr	3 795 417	3 640 565
Reingewinn	28 741	163 852
Bilanzgewinn	3 824 158	3 804 417
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	5 677 056	5 677 056
Total zur Verfügung der Generalversammlung	9 501 214	9 481 473
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen	5 677 056	5 677 056
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-	9 000
Vortrag auf neue Rechnung	3 824 158	3 795 417
Total beantragte Gewinnverwendung	9 501 214	9 481 473
Total Ausschüttung	5 677 056	5 677 056
./. Anteil aus Reserven aus Kapitaleinlagen	(5 677 056)	(5 677 056)

CHF 0.40 je Aktie (Total CHF 5.68 Mio.) zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen.

Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalversammlung im Eigenbesitz der Gesellschaft gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG, mit Sitz in Zug, wurde nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungsrechts (32.

Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Fundamenta Real Estate AG erstellt eine Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungs-

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. ABSCHREIBUNGEN ANLAGE- IMMOBILIEN

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

Abschreibungen Anlageimmobilien	01.01.- 31.12.2016	01.01.- 31.12.2015
Abschreibungen Anlageimmobilien	CHF 7 613 961	6 007 099
Total Abschreibungen Anlageimmobilien	CHF 7 613 961	6 007 099

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Anlageimmobilien
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2014	313 861 843
Zugänge / Abgänge 2015	33 839 335
Abschreibungen 2015	(6 007 099)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2015	341 694 079
Zugänge / Abgänge 2016	65 833 775
Abschreibungen 2016	(7 613 961)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2016	399 913 893

Alle Zahlen in CHF Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2016	Anzahlung bis 31.12.2015
Amriswil, Kreuzlingerstrasse (Neubauprojekt)	-	25 458 231
Transfer zu Anlageimmobilien	-	(25 458 231)
Winterthur, Zürcherstrasse (Neubauprojekt)	16 572 534	10 809 693
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	14 647 587	6 090 184
Zürich, Rosengartenstrasse (Neubauprojekt)	9 601 053	9 173 865
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	40 821 174	26 073 742

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2016	31.12.2015
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	5 496 000	-
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypo- theken	CHF	807 000	903 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	6 303 000	903 000
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	270 143 275	197 837 775
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	270 143 275	197 837 775
Total Finanzverbindlichkeiten	CHF	276 446 275	198 740 775

2. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf CHF 399.91 Mio. (Vorjahr CHF 341.69 Mio.). Die Anlageimmobilien werden nach OR zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertminderungen vorgenommen.

3. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Die beiden laufenden Neubauten in der Stadt Winterthur (ZH) und in Hinwil (ZH) sind planmässig unterwegs und sollten im Verlauf des 3. Quartals 2017 ertragswirksam werden.

Das Projekt für den geplanten Neubau an der Rosengartenstrasse in Zürich wurde ausgearbeitet und die Baueingabe fertiggestellt. Die Baubewilligung sollte bis Mitte 2017 eingehen, so dass die Fertigstellung planmässig im 1. Quartal 2019 ausgeführt wird. Nach Baufortschritt werden für die drei laufenden Neubaugenossenschaftsprojekte entsprechende Anzahlungen an die Generalunternehmer vorgenommen.

4. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 6.30 Mio. (Vorjahr CHF 0.90 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie um Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 270.14 Mio. (Vorjahr CHF 197.84 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 der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen da-

bei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

5. DERIVATIVE FINANZ-INSTRUMENTE

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

Art	31.12.2016			31.12.2015			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	8 236 144	71 533 830	-	7 801 630	Absicherung
Total	71 533 830	-	8 236 144	71 533 830	-	7 801 630	

6. AKTIENKAPITAL

An der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2016 wurde ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 42.58 Mio. durch Ausgabe von maximal 7.10 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00 beschlossen, welches bis zum 7. April 2018 zur Verfügung steht.

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal pro Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2014	11 354 113	6.00	68 124 678
Geschäftsjahr 2015			
Ordentliche Kapitalerhöhung 13.10.2015	2 838 528	6.00	17 031 168
Gesamtkapital 31.12.2015	14 192 641	6.00	85 155 846
Geschäftsjahr 2016			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 31.12.2016	14 192 641	6.00	85 155 846

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

7. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per Ende 2016 waren 552 Aktionäre mit einer Aktienquote von 88.2% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

Bedeutende Aktionäre gemäss Art 663c OR	Anzahl 31.12.2016	Namenaktien in %
Gastrosocial Pensionskasse	1 266 280	8.92
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	820 000	5.78
Nicht eingetragene Aktionäre	1 674 691	11.80
Total Namenaktien	14 192 641	100%

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung		Total Vergütung
Verwaltungsrats honorar		
Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	86 400
Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrates	CHF	43 200
Hadrian Rosenberg, Mitglied des Verwaltungsrates	CHF	40 000
Total Verwaltungsrats honorar	CHF	169 600
Sonstige Vergütungen		
Dr. Andreas Spahni, Fixspesen	CHF	9 720
Total sonstige Vergütungen	CHF	9 720
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	179 320
Vergütungen an die Geschäftsleitung		
Dr. Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrates	CHF	179 300
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	179 300

Alle Zahlen in CHF (inkl. MWST)	31.12.2016	31.12.2015
Revision und andere Dienstleistungen		
Honorar für ordentliche Revision	64 800	64 800
Honorar für Arbeiten im Zusammenhang mit Kapitalerhöhung	-	73 440
Honorar für Steuerberatung	73 886	63 368
Lex Koller Bestätigungen	1 944	7 560
Total Honorar Revision und andere Dienstleistungen	140 630	209 168

11. HONORAR REVISIONS- STELLE

Die Fundamenta Real Estate rechnet in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2016 aufgrund des Engagement Letters mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 64'800 (inkl.

8. VERWALTUNGS- UND GESCHÄFTSLEITUNGSHONORAR

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER (Anmerkung 24) detailliert aufgeführt.

9. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate beschäftigte im Geschäftsjahr 2016 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates mit einem 50% Pensum und somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

10. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE- EINRICHTUNGEN

Per Bilanzstichtag bestehen keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen (Vorjahr CHF 945.80).

MWST), welche im Jahresabschluss 2016 berücksichtigt wurden. Das Honorar Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2016 setzt sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahrs sowie einer Abgrenzung (Q4 16) für die Jahresendarbeiten (Überprüfung Steuerrückstellung) zusammen.

12. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 6. März 2017 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2016 verabschiedet und zur

Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

65 BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

PRÜFUNGSURTEIL

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

UNSER PRÜFUNGSANSATZ

UMFANG DER PRÜFUNG

WESENTLICHKEIT

BERICHTERSTATTUNG ÜBER BESONDERS WICHTIGE

PRÜFUNGSSACHVERHALTE

VERANTWORTLICHKEITEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR DIE
JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTLICHKEITEN DER REVISIONSSTELLE FÜR DIE
PRÜFUNG DER JAHRESRECHNUNG

BERICHT ZU SONSTIGEN GESETZLICHEN UND ANDEREN
RECHTLICHEN ANFORDERUNGEN

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 58 bis 63) zum 31. Dezember 2016 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 1.6 Millionen



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

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Umfang der Prüfung

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

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich

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

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

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

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

Gesamtwesentlichkeit	CHF 1.6 Millionen
Herleitung	1% der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagengeschäft darstellt.

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über TCHF 78 mitzuteilen; ebenso alle falschen Darstellungen unterhalb dieses Betrags, die aus unserer Sicht jedoch aus qualitativen Überlegungen eine Berichterstattung nahelegen.

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

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

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2016 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 400 Mio. (rund 90% der Bilanzsumme).	Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.
Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.	Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:
Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen) bilanziert.	<ul style="list-style-type: none"> • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie • Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)
Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.	Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien zu beurteilen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes 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, 14. März 2017



CORPORATE GOVERNANCE

69 UNTERNEHMENSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

- RECHTSFORM
- STATUTARISCHER ZWECK
- FÜHRUNGSVERANTWORTUNG
- AKTIENHANDEL
- BEDEUTENDE AKTIONÄRE
- KREUZBETEILIGUNGEN

70 KAPITALSTRUKTUR

- AKTIENKAPITAL
- GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL
- BEDINGTES AKTIENKAPITAL
- KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE
- ANDERE KAPITALRECHTE
- BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT DER NAMENAKTIEN UND EINTRAGUNGEN
- WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

72 VERWALTUNGSRAT

- MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES
- MUTATIONEN, WAHLEN UND AMTSDAUER
- TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGSRÄTE UND INTERESSENBINDUNGEN
- KREUZBETEILIGUNGEN UND VERFLECHTUNGEN
- INTERNE ORGANISATION
- KOMPETENZREGELUNG
- INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE
- VERGÜTUNGSAUSSCHUSS
- ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG

77 GESCHÄFTSLEITUNG

- GENERELLE INFORMATIONEN
- AUFGABEN UND BEFUGNISSE

77 DELEGATION VON AUFGABEN

- VERMÖGENSVERWALTUNG DER GESELLSCHAFT
- IMMOBILIEN-SCHÄTZUNGSEXPERTEN

77 ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

- GENEHMIGUNG DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG UND VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE
- HONORARE, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

78 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

- STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN
- STATUTARISCHE QUOREN
- EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG
- TRAKTANDIERUNG

79 KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

79 REVISIONSSTELLE

- WAHL UND MANDATSDAUER
- HONORARE
- AUFSICHTS- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER REVISIONSSTELLE

79 INFORMATIONSPOLITIK

Die Fundamenta Real Estate will mit ihren publizierten Geschäfts- und Halbjahresberichten, den Factsheets und den regelmässigen Investorenpräsentationen einen ausserordentlich hohen Informationsstandard und eine hohe Transparenz und Offenlegung 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 01. Januar 2016 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 620 ff von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Zug gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister des Kantons Zug unter der Firmennummer CHE-113.353.632 (ehemals CH-170.3.030.243-4) eingetragen. Die Gesellschaft ist nicht Teil einer Gruppenstruktur und besitzt keine Beteiligungen an Drittgemeinschaften. 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 6. April 2016.

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 andere 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.

FÜHRUNGSVERANTWORTUNG

Der Verwaltungsrat führt die Aktivitäten der Gesellschaft und ist auch für die Überwachung der operativen Führung der Gesellschaft verantwortlich. Er teilt sich die Geschäftsleistungsbereiche Portfoliomanagement, Finanzen/Administration und Akquisition/Projekte auf. Seine interne Organisation wird im Rahmen der Corporate Governance unter dem Kapitel Verwaltungsrat dargestellt.

Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 den Präsidenten des Verwaltungsrates zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrates nominiert und setzte damit die Bestimmungen der „Verordnung gegenüber übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)“ um. Der Delegierte verantwortet die operative Geschäftsleitung.

AKTIENHANDEL

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

Aktienstatistik		2016	2015
Total Namenaktien per 31.12.	Stück	14 192 641	14 192 641
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00
Börsenkapitalisierung	CHF	211 470 351	192 310 286
Höchst- / Tiefstkurs	CHF	15.60 / 12.80	14.00 / 12.60

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 31.12.2016 CHF 211.47 Mio. Der Aktienkurs stand per Ende 2016 bei CHF 14.90.

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre Art. 663c OR		2016	Namenaktien in %
Gastrosocial Pensionskasse	Anzahl	1 266 280	8.92
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	Anzahl	820 000	5.78
Nicht eingetragene Aktionäre	Anzahl	1 674 691	11.80
Total Namenaktien		14 192 641	100.00

Per Ende 2016 waren 552 Aktionäre mit einer Aktienquote von 88.2% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

KREUZBETEILIGUNGEN

Dem Verwaltungsrat sind keine Kreuzbeteiligungen bekannt.

KAPITALSTRUKTUR

AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2016 CHF 85.16 Mio. und ist eingeteilt in 14.19 Mio. Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00. 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.

GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL

Es besteht per Bilanzstichtag ein genehmigtes Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 7.10 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00.

Kapitalstruktur Fundamenta Real Estate AG	Total Kapital	Nominal pro Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital 31.12.2016	CHF 85 155 846	CHF 6.00	14 192 641
Genehmigtes Aktienkapital bis 07.04.2018	CHF 42 576 000	CHF 6.00	7 096 000

BEDINGTES AKTIENKAPITAL

Die Fundamenta Real Estate verfügt über kein bedingtes Kapital.

KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Kapitalerhöhungen Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie CHF	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840
Geschäftsjahr 2014			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 26.06.2014	11 354 113	8.80	99 916 195
Herabsetzung Aktienkapital mit Mittelfreigabe	11 354 113	(2.80)	(31 791 516)
Gesamtkapital 31.12.2014	11 354 113	6.00	68 124 678
Geschäftsjahr 2015			
Ordentliche Kapitalerhöhung 13.10.2015	2 838 528	6.00	17 031 168
Gesamtkapital 31.12.2015	14 192 641	6.00	85 155 846
Geschäftsjahr 2016			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 31.12.2016	14 192 641	6.00	85 155 846

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 bis Ende 2013 auf CHF 104.46 Mio. erhöht. Sämtliche durchgeführten Kapitalerhöhungen wurden voll liberiert und sämtliche Aktien sind dividendenberechtigt.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde das Aktienkapital im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 13. Oktober 2015 um CHF 17.03 Mio. erhöht (2.84 Mio. Aktien zu Nominal CHF 6.00).

Für im eigenen Bestand gehaltene Aktien besteht kein Dividendenanspruch. Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr und per 31. Dezember 2016 keine eigenen Aktien.

ANDERE KAPITALRECHTE

Die Fundamenta Real Estate hat per 31. Dezember 2016 keine anderen Kapitalrechte ausstehend. Insbesondere hat sie keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben. Die 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 2016 eingeteilt in 14.19 Mio. Namenaktien à nominal CHF 6.00. 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.
3. Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.
4. 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.
5. 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.

6. 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.
7. 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:

„1. Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern:

- (a) 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 die 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

- (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 Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten, geführt. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG.

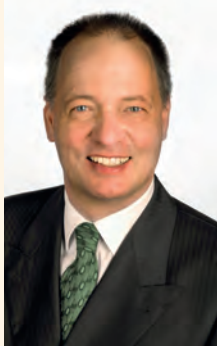
WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Die Fundamenta Real Estate hat per 31. Dezember 2016 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.



VERWALTUNGSRAT

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES



**ANDREAS
SPAHNI** (1958)

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



**NIELS
ROEFS** (1968)

Architekt / Unternehmer
Mitglied des Verwaltungsrates

AUSBILDUNG:

1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistenz-tätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen der Universität Zürich. 1987 Promotion zum Dr. oec. publ. 1990 Management Programm an der 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 Aufbau der AWD Schweiz. Während seiner Beratungs- und Management-Tätigkeit für Spahni Consulting war er von 2002 bis 2004 CEO von Advisor-Tech Corp., einem amerikanischen Finanz- und Technologieunternehmen. Von 2005 bis 2016 arbeitete er für die FundStreet AG, ab 2006 als Teilhaber und Mitglied des Verwaltungsrates.

MANDATE:

Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006; Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010; FundStreet One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008; Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009; Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014.

AUSBILDUNG:

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

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

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

MANDATE:

Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates (seit 01/2014); Venturum Investment Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates (seit 08/2013).

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 und der Präsident werden von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer durch eine ausserordentliche Generalversammlung Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Der Verwaltungsrat konstituiert sich gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten selbst.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 07. April 2016 wurden die drei Verwaltungsräte

Dr. Andreas Spahni, *Präsident des Verwaltungsrates, von Winterthur (ZH) und Köniz (BE),*

wohnhaft in CH-6300 Zug

Niels Roefs, *Mitglied des Verwaltungsrates,*

niederländischer Staatsbürger,

wohnhaft in CH-6300 Zug.

Hadrian Rosenberg, *Mitglied des Verwaltungsrates, von Beinwil (Freiamt),*

wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld

für eine Amtsperiode gewählt. Die Verwaltungsratsmitglieder Dr. Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg stehen an der ordentlichen Generalversammlung vom 06. April 2017 zur Wiederwahl.

TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGRÄTE 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-tätigkeit und Führungsaufgabe neben ihren Tätigkeiten für andere Gesellschaften.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates dürfen gemäss Art. 19d der Statuten nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben. Als Mandat gilt die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren.



Fundamenta Real Estate AG

HADRIAN ROSENBERG (1973)

lic. iur. / Rechtsanwalt
Mitglied des Verwaltungsrates

AUSBILDUNG:

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

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

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

MANDATE:

Keine



KREUZBETEILIGUNGEN UND VERFLECHTUNGEN

Es bestehen keine Kreuzverflechtungen von Mitgliedern des Verwaltungsrates und den von ihnen beherrschten Gesellschaften untereinander oder mit der Gesellschaft oder der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Asset Manager).

INTERNE ORGANISATION

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

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

I. Organisationsreglement

Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Asset Manager sowie 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 zulässigen Immobilien- und Kapitalanlagen sind im Anlagereglement der Gesellschaft festgelegt. Neben den zulässigen Anlagen enthält das Anlagereglement auch eine Aufzählung der konkreten Anlagebeschränkungen. An dieser Stelle 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. Im Rahmen der zulässigen Anlagen erteilt der Verwaltungsrat der Gesellschaft dem Asset Manager taktische Weisungen betreffend Identifikation und Prüfung neuer Anlageobjekte.

III. Risikoanalyse und Kontrollkonzept

Gestützt auf das Organisationsreglement erstellt der Verwaltungsrat eine Risikoanalyse und ein Kontrollkonzept.

In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Gesellschaft festgelegt.

IV. Immobilienmanagement und -entwicklung

Die zum Organisationsreglement gehörende Kompetenzordnung sowie der mit dem Asset Manager abgeschlossene Asset-Management-Vertrag regeln die Aufgaben bei der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Sie regeln den Projektablauf sowohl für die Akquisition oder den Verkauf von Wohnimmobilien als auch für die Entwicklung neuer Immobilienprojekte. Ein allfälliges Baumanagement wird über den jeweiligen Investitionsantrag im Rahmen von Einzelaufträgen gesteuert und bildet nicht Bestandteil des Asset-Management-Vertrages.

Der Verwaltungsrat hat die notwendige interne Organisation definiert und die notwendigen Reglemente und Verträge ausgearbeitet. 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 Stimmen, wobei aktuell mindestens zwei Verwaltungsratsmitglieder anwesend sein müssen (Statuten Art. 18 Abs. 3). Der Verwaltungsrat ist mit der Gesamtleitung der Gesellschaft betraut und fällt sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen. Die Geschäftsführung hat die Gesellschaft an die Geschäftsleitung und die Vermögensverwaltung an den Asset Manager übertragen. Die Überwachung des Asset Managers hat der Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert.

Abgesehen vom Vergütungsausschuss (vgl. nachstehendes Kapitel Vergütungsausschuss) bildet der Verwaltungsrat keine Ausschüsse, sondern bearbeitet alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässig stattfindenden Sitzungen. Die wesentlichen Verantwortungsbereiche sind:

I. Governance, Compensation and Nomination

Im Bereich Governance, Compensation and Nomination bearbeitet und beurteilt der Verwaltungsrat der Gesellschaft 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 (unter Vorbehalt des Vergütungsausschusses und der Genehmigung durch die Generalversammlung), des Asset Managers

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, Vergabe von Aufgaben an Drittgesehschaften, insbesondere für die Vermögensverwaltung und die Liegenschaftsverwaltung.

II. Anlagekomitee

Der Gesamtverwaltungsrat oder ein von ihm eingesetzter Ausschuss definiert zuhanden des Verwaltungsrates die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtlinien und Reglemente. Die Aufgaben des Anlagekomitees 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.

III. Audit & Risk

Der Verwaltungsrat überprüft und beaufsichtigt in den Bereichen Audit & Risk das Rechnungswesen und die finanzielle Berichterstattung, mandatiert die externe Revisionsstelle sowie den externen Liegenschaftsbewerter und beurteilt deren Ergebnisse. 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 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 Delegierten und 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 Gesellschaft mit entsprechenden Teilbudgets.
- Monatliche 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 Immobilienmanagement, Immobilienbewirtschaftung, Kommunikation, Immobilienanlagen, Projektentwicklung, Kauf und Verkauf, Rechnungswesen, Tresorerie sowie Tax & Legal dient insbesondere der Vorbereitung der Verwaltungsratsentscheide und ermöglicht dank der hohen Sachkenntnis der Verantwortungsträger eine effiziente Bearbeitung der Geschäftsfälle. Die Geschäftsführer des Asset Managers nehmen 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 2016 hielt der Verwaltungsrat vier ordentliche Sitzungen ab.

KOMPETENZREGELUNG

Die Kompetenzen und Verantwortungen sind im Organisationsreglement festgelegt. Der Verwaltungsrat übernimmt die Aufsichts- und Lenkungenfunktionen und der Delegierte des Verwaltungsrates die operative Geschäftsführung. 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;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung;
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der



- Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichtes und des Vergütungsberichtes gemäss Art. 13 ff VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
 - die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
 - die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
 - die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und darauf folgenden Statutenänderungen;
 - die Prüfung von Investitions- und Devestitionsanträgen sowie die anschliessende Beschlussfassung über diese; und
 - andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben wie beispielsweise im Fusionsgesetz geregelt.

Gemäss Organisationsreglement wurde die Geschäftsführung an die Geschäftsleitung delegiert und für die Vermögensverwaltung der Asset Manager beauftragt. Für die Liegenschaftsverwaltung wurden externe Liegenschaftsverwalter beauftragt.

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 geplanter Neuakquisitionen.
- Übersichten über die gesamten Finanzierungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen.
- Berichte und Informationen des Asset Managers, der Buchführungsgesellschaft und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Gesellschaft.
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und ad hoc.

Sowohl die Geschäftsleitung als auch der Asset Manager sind gemäss Organisationsreglement zum regelmässigen Reporting an den Verwaltungsrat verpflichtet. Der Asset Manager nimmt überdies an den Verwaltungsratssitzungen der Gesellschaft beratend teil.

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Die Generalversammlung wählt gemäss Art. 19a Abs. 1 einen Vergütungsausschuss bestehend aus Mitgliedern des Verwaltungsrates. An der Generalversammlung vom 07. April 2016 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg in den Vergütungsausschuss gewählt.

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

ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG

Die Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft. Im Innenverhältnis hat die Gesellschaft den Asset Manager im Rahmen des Asset-Management-Vertrags ermächtigt, Verpflichtungen für die Gesellschaft einzugehen. Über den Betrag von CHF 100'000 hinausgehende einmalige Verpflichtungen (oder jährlich wiederkehrend von mehr als CHF 30'000 bedürfen der vorgängigen Genehmigung durch mindestens ein Verwaltungsratsmitglied der Gesellschaft, ausser die Verpflichtung betrifft die Liegenschaftsverwaltung und liegt innerhalb des vom Verwaltungsrat genehmigten Budgets der Gesellschaft.

GESCHÄFTSLEITUNG

GENERELLE INFORMATIONEN

Per 1. Januar 2014 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft im Rahmen der Umsetzung der Abzockerinitiative und der VegüV ein revidiertes Organisationsreglement in Kraft gesetzt, gemäss welchem der Verwaltungsrat die Geschäftsleitung, ausserhalb der Vermögensverwaltung durch den Asset Manager (vgl. Kapitel Asset Management), vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin und Dr. Andreas Spahni als Arbeitnehmer haben für diese Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50 % und einer fixen Entschädigung von CHF 150'000 brutto pro Jahr abgeschlossen. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponenten sieht der Arbeitsvertrag nicht vor.

Der Delegierte informiert den Verwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie mit regelmässigem schriftlichem Bericht über die wesentlichen Entwicklungen im Zusammenhang mit den Aufgaben der Geschäftsleitung. Zusätzlich informiert der Delegierte den Verwaltungsrat umgehend über Vorgänge, die erheblichen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft haben.

AUFGABEN UND BEFUGNISSE

Die Geschäftsleitung übt alle Befugnisse und Aufgaben aus, die ihr vom Verwaltungsrat ausdrücklich gemäss Organisationsreglement delegiert worden sind. Der Geschäftsleitung obliegt ins-

besondere die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrates, die Protokollführung der Verwaltungsratssitzungen, die Überwachung der Portfoliostrategie und Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit. Der Geschäftsleitung obliegt ferner die Aufsicht über die Vermögensverwaltung durch den Asset Manager sowie die Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts der Gesellschaft. Weiter überprüft die Geschäftsleitung das Management des Portfolios der Gesellschaft, die Einholung der Bewertungsgutachten, die Buchführung und den Abschluss / Änderung von Liegenschaftsverwaltungsverträgen.

DELEGATION VON AUFGABEN

VERMÖGENSVERWALTUNG DER GESELLSCHAFT

Mit der Vermögensverwaltung der Gesellschaft (im Sinne von Art. 6 Abs. 2 VegüV) wurde der Asset Manager beauftragt, wobei der Verwaltungsrat die entsprechenden Investitions- und Devisitionsentscheidungen weiterhin auf Antrag des Asset Managers selber fällt. Das Kapitel Asset Management beschreibt die Vermögensverwaltung durch den externen Asset Manager.

IMMOBILIEN-SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Die Fundamenta Real Estate hat einen Vertrag mit Jones Lang LaSalle für Desktop- und Akquisitionsbewertungen, sowie für Halbjahresreview und Jahresendbewertungen 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 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) durch. Die Fundamenta Real Estate nimmt auf die Bewertung keinen Einfluss und publiziert die Marktwerte so, wie sie von Jones Lang LaSalle festgelegt werden.

ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

GENEHMIGUNG DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG UND VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

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



Anlässlich der Generalversammlung am 7. April 2016 wurde für die Entschädigung des Verwaltungsrates und für die Mitglieder der Geschäftsleitung je eine maximaler Gesamtbetrag von CHF 250'000 für die jeweilige Genehmigungsperiode genehmigt.

Die Vergütungsgrundsätze sind in Art. 19b der Statuten geregelt. Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten, wovon aktuell jedoch kein Gebrauch gemacht wird. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte, oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen, wovon aktuell ebenfalls kein Gebrauch gemacht wird.

HONORARE, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten ein festgelegtes und von der Portfoliogrösse abhängiges Grundhonorar, das jährlich bestimmt und bar ausbezahlt wird. Das minimale jährliche Grundhonorar beträgt seit dem Geschäftsjahr 2016 – aufgrund der Überschreitung der Portfoliogrösse von CHF 400 Mio. - je CHF 40'000 für ein VR-Mitglied und CHF 80'000 für den VR-Präsidenten. Das aktuell gültige Entschädigungsreglement sieht eine Deckelung der Bezüge bei einer Portfoliogrösse von CHF 400 Mio. vor. Die Vergütungen berücksichtigen die Beanspruchung und Verantwortlichkeit der Verwaltungsratsmitglieder und sind nicht an Zielvorgaben gebunden.

Der Delegierte Dr. Andreas Spahni, als einziges Mitglied der Geschäftsleitung, erhält einen fixen Lohn von CHF 150'000 brutto pro Jahr. Eine variable Vergütung wird dem Delegierten nicht ausgerichtet. Auch besteht für diesen kein Mitarbeiterbeteiligungsplan. Es bestehen keine Beteiligungsrechte oder Optionsrechte der Organe an der Gesellschaft. Es wurden weder Darlehen noch Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung gewährt.

Der durch die Generalversammlung jährlich zu wählende Vergütungsausschuss als auch der Gesamtverwaltungsrat sind dafür verantwortlich, dass der Vergütungsprozess einer soliden Governance und wirksamen Kontrollen unterliegt. Für weitergehende Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht (vgl. Kapitel Vergütungsbericht).

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN 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 an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder mittels schriftlicher Vollmacht durch einen von ihm bestimmten Vertreter vertreten lassen, der selbst nicht Aktionär zu sein braucht (Statuten Art. 12 Abs. 2). Alle von einem Aktionär gehaltenen Stimmen können nur von einer Person vertreten werden.

Die Aktionäre können ihre Vollmachten und Weisungen auch elektronisch vor der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen. Der Verwaltungsrat bestimmt gemäss Art. 12a Abs. 7 der Statuten das Verfahren der elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter wird gemäss Art. 12a der Statuten von der Generalversammlung gewählt. Wählbar sind unabhängige natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften.

STATUTARISCHE QUOREN

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, unter Vorbehalt zwingender gesetzlicher Bestimmungen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmgleichheit 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 Gesellschaftssitz 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 des Aktionärs 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). Aktionäre, welche zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals oder Aktien im Nennwert von mindestens CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes in der Generalversammlung verlangen (Statuten Art. 10, Abs. 2).

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

Die Fundamenta Real Estate unterliegt den börsengesetzlichen Angebots- und Meldepflichten 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 7. April 2016 wiedergewählt. Die Revisionsstelle ist von den Organen und Aktionären gemäss OR Art. 728 völlig unabhängig. Ihr Mandat umfasst:

- Gegenstand der ordentlichen Revision ist die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang), der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist,
- Prüfung der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) gemäss Swiss GAAP FER,
- Prüfung des Vergütungsberichts hinsichtlich Gesetz und Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

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 2016 aufgrund des Engagement Letters mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 64'800.00 (inkl. MWST), welche im Jahresabschluss 2016 berücksichtigt wurden.

Zudem wurden in der Berichtsperiode und im Rahmen von Zusatzaufträgen für Lex Koller-Bestätigungen CHF 1'944.00 (inkl. MWST) und für Steuerberatung CHF 69'885.50 (inkl. MWST) fakturiert. Für die Arbeiten im Zusammenhang mit der Steuerberatung für das 4. Quartal 2016 sind zusätzlich CHF 4'000.00 Kosten abgegrenzt worden.

AUFSICHTS- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER REVISIONSSTELLE

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 2016 zwei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für die Beurteilung des internen Kontrollsystems und für die Prüfung des Vergütungsberichts benötigt.

Der Verwaltungsrat hat die Resultate, die Prüfungsergebnisse und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2016 mit dem leitenden Revisor und den involvierten Wirtschaftsprüfern besprochen. Dem Verwaltungsrat liegt die gesetzliche Berichterstattung zuhanden der Generalversammlung und die Berichterstattung an den Verwaltungsrat mit Feststellungen über die Rechnungslegung, über das interne Kontrollsystem sowie über die Durchführung und das Ergebnis der Revision 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 eine „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.

VERGÜTUNGSBERICHT 2016

1. DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
2. VERANTWORTLICHKEITEN UND BEFUGNISSE
 - 2.1 VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG ALS VERTRETER DER AKTIONÄRE
 - 2.2 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS
 - 2.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE TÄTIGKEIT DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES
 - 2.4 FÜR DIE VERGÜTUNG VERANTWORTLICHEN ORGANE
 - 2.5 ARBEITEN DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES
3. VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE
 - 3.1 VERGÜTUNGSSTANDARDS IM RECHTLICHEN UND SOZIALEN KONTEXT
 - 3.2 GRUNDVERGÜTUNG
 - 3.3 ZUSATZVERGÜTUNG
 - 3.4 VARIABLE LEISTUNGSVERGÜTUNG
 - 3.5 VERGÜTUNGEN IM ÜBERBLICK
 - 3.6 WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND ARBEITS-VERHÄLTNISSE
4. VERGÜTUNGEN 2016
 - 4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR 2016
 - 4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG FÜR 2016
 - 4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG
5. VERGÜTUNGEN 2017/2018
 - 5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2017 BIS 2018
 - 5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSLEITUNG 2017 UND 2018
 - 5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN
 - 5.4 ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2017 UND 2018

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG freut sich, Ihnen den Vergütungsbericht 2016 präsentieren zu dürfen.

1. DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben und im Sinne grösstmöglicher Transparenz zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzt die Fundamenta Real Estate AG die Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) mit dem vorliegenden Vergütungsbericht 2016 um.

Der quantitative Teil des vorliegenden Vergütungsberichts 2016 gemäss VegüV (Ziff. 4) ist Teil des Prüfungsumfanges durch unsere Aktienrechtliche Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG und ist damit integrierender Bestandteil unserer Rechnungslegung und Berichterstattung. Die ausgerichteten Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt, das heisst, alle Vergütungen werden in jener Periode ausgewiesen, in welcher diese in der Jahresrechnung erfasst werden. Der Umfang und die Höhe der gewährten und ausbezahlten Vergütungen werden jährlich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen für die Vergütungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Rahmen eines separaten Vergütungsberichtes ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung basieren auf den Organisationsstrukturen gemäss dem Corporate Governance Teil des vorliegenden Jahresberichtes 2016. Dabei setzte sich der Verwaltungsrat, wie er anlässlich der Generalversammlung vom 7. April 2016 ordentlich gewählt wurde, per Ende Berichtsjahr 2016 wie folgt zusammen: Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrates, Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrates und Hadrian Rosenberg, Mitglied des Verwaltungsrates. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni als Delegierter des Verwaltungsrates wahrgenommen.

2. VERANTWORTLICHKEITEN UND BEFUGNISSE

2.1 VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG ALS VERTRETER DER AKTIONÄRE

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

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

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

2.2 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Der durch die Generalversammlung jährlich zu wählende Vergütungsausschuss (auch Compensation Committee genannt) ist dafür verantwortlich, dass unser Vergütungsprozess einer soliden Governance und wirksamen Kontrollen unterliegt. Damit wollen wir sicherstellen, dass unsere Vergütungsprozesse fair

und transparent sind, dass wir angemessene Anreize setzen, um erfahrene Leute zu gewinnen und zu halten sowie eine nachhaltige Wertschöpfung im längerfristigen Interesse unserer Aktionäre zu erzielen.

Der Vergütungsausschuss ist ein Ausschuss des Verwaltungsrates und setzt sich gemäss Statuten Art. 19a, Abs. 1 aus einem oder mehreren Verwaltungsratsmitgliedern zusammen.

Am 31. Dezember 2016 gehörten dem Compensation Committee die folgenden Mitglieder an, die am 7. April 2016 einzeln durch die Generalversammlung gewählt wurden: Niels Roefs (VR Mitglied) und Hadrian Rosenberg (VR Mitglied).

Dem Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates (Compensation Committee) obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrates betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten.

2.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE TÄTIGKEIT DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES

Der Vergütungsausschuss trifft sich, so oft es die Geschäfte erfordern und arbeitet eng mit dem Risk Committee und dem Verwaltungsratspräsidenten zusammen, um sicherzustellen, dass Risikoaspekte bei unserem Vergütungssystem und unseren Vergütungsprozessen berücksichtigt werden. Ziel ist es, mit



objektiven Daten und Referenzwerten Markttrends zu erkennen und eine für alle Stakeholder faire Vergütungspolitik zu erarbeiten und im Gesamtverwaltungsrat zu verabschieden.

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

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

Aufgrund der sehr engen Besetzung des Verwaltungsrates mit nur 3 Mitgliedern und gleichzeitiger Wahrnehmung der Aufgaben des Delegierten des Verwaltungsrates durch den Präsidenten nimmt der Verwaltungsratspräsident an den Sitzungen des Vergütungsausschusses beratend teil. Die Entscheidungen über die erarbeiteten und durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagenen Vergütungen fällt der Gesamtverwaltungsrat gemeinsam. Die Höhe des Grundhonorars und der Vergütung für Ausschusseinsätze der Verwaltungsratsmitglieder wird jährlich überprüft. Dabei erarbeitet der Vergütungsausschuss einen Vorschlag. Dieser unterbreitet seine Empfehlung anschliessend dem Gesamtverwaltungsrat.

2.4 FÜR DIE VERGÜTUNG VERANTWORTLICHE ORGANE

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

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

Die Genehmigung der Vergütungen des Verwaltungsrates sowie der fixen und der variablen Vergütungen der Geschäftsleitung obliegt der Generalversammlung.

2.5 ARBEITEN DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES

Der Vergütungsausschuss traf sich im Geschäftsjahr 2016 zu zwei Sitzungen. An beiden Sitzungen nahm der Verwaltungsratspräsident beratend teil. Es waren jeweils sämtliche Ausschussmitglieder anwesend. Der Ausschuss bestätigte zu Beginn des Jahres die Compensation Policy mit integriertem Entschädigungsreglement für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG.

Der Vergütungsausschuss wurde durch die Generalversammlung vom 7. April 2016 gewählt. Er bestätigte zusammen mit dem Gesamtverwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 23. Mai 2016 die Vergütungsdokumente 2016.

3. VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Unsere Vergütungsphilosophie und die Vergütungsziele sind in den Grundsätzen der Gesamtvergütung verankert. Sie beeinflussen unsere Vergütungsstruktur und insbesondere die Gesamthöhe jeder einzelnen Vergütung. Sie widerspiegeln unsere Ausrichtung auf eine nachhaltige Profitabilität, gute Governance und ein solides Risikobewusstsein. Zudem stützen sie unsere Strategie, die immer noch vom Aufbau unseres Anlageportfolios geprägt ist. Wir stellen deshalb zur Zeit feste Vergütungsansätze in den Vordergrund und setzen auf Kontinuität, weil diese aktuell die richtigen Verhaltensweisen fördern und belohnen, und damit die Position und den Ruf des Unternehmens stärken.

3.1 VERGÜTUNGSSTANDARDS IM RECHTLICHEN UND SOZIALEN KONTEXT

Wir haben es in unserem Engagement mit Aktionärgruppen, Börsen und Aufsichtsbehörden und den unterschiedlichsten Marktexperten zu tun und unsere Vergütungsgrundsätze

sollen bei all unseren Stake-Holdern verstanden werden und im Einklang mit der sich entwickelnden Gesetzgebung sein. Die Vergütung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft (Kapitel III bis), dem Organisationsreglement und unseren Corporate Governance Richtlinien.



Wir verfolgen einen leistungsorientierten Ansatz, der aber nicht primär auf der finanziellen Rechnungslegung basiert, sondern auch andere Leistungskomponenten berücksichtigt. Unsere Vergütungsrichtlinien sollen deshalb auch auf nicht finanziellen Zielen und auf Corporate Values abstellen.

3.2 GRUNDVERGÜTUNG

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

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

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

3.3 ZUSATZVERGÜTUNG

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

Die Zusatzvergütung kann als Fixum ausgestaltet werden und soll das zeitliche Zusatzengagement der Verwaltungsratsmitglieder marktkonform abdecken. Der Ansatz soll die Rolle und Verantwortung des Verwaltungsratsmitgliedes berücksichtigen. Die Geschäftsleitung erhält keine feste Zusatzvergütung. Das Basissalär deckt alle festen Ansprüche ab.

3.4 VARIABLE LEISTUNGSVERGÜTUNG

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

Die Gesellschaft kann, innerhalb der gesetzlichen und statuarischen Rahmenbedingungen eine variable Leistungsvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung festsetzen. Im Jahre 2016 wurden keine variablen Lohnbestandteile an die Geschäftsleitung/Delegierten ausgesprochen oder ausbezahlt.



3.5 VERGÜTUNGEN IM ÜBERBLICK

Ein ausgewogenes Verhältnis von fixer und variabler Vergütung gewährleistet angemessene Risikobereitschaft und ein Verhalten, das zu nachhaltigen Geschäftsergebnissen führt. Da sich die Gesellschaft und das Immobilien Portfolio jedoch immer noch im Aufbau befinden, hat der Verwaltungsrat 2016 auf variable Vergütungsbestandteile bewusst verzichtet. Somit wurden 2016 nur feste Vergütungsbestandteile ausbezahlt.

Vergütungsbestandteile	Verwaltungs-ratspräsident	Verwaltungsrat	Geschäftslei-tung
Grundvergütung (Grundhonorar resp. Basissalar)	■	■	■
Zusatz- vergütung (Vergütung von Ausschusseinsätzen)			
Variable Leistungs- vergütung (Bonifikationen)			
Sonstige Vergütung (Spesen und Büro-pauschalen)	■		

3.6 WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND ARBEITSVERHÄLTNISSE

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

4. VERGÜTUNGEN 2016

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

4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR 2016 (INKL. VORJAHRESVERGLEICH)

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		Zusatzvergütung Honorar für zusätzliche Tätigkeiten (3)		Sonstige Vergütungskategorien (4)		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrates	80 000	60 000	-	-	9 000	9 333	89 000	69 333
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrates	40 000	30 000	-	-	-	-	40 000	30 000
Hadrian Rosenberg ⁽¹⁾ Mitglied des Verwaltungsrates	40 000	21 750	-	-	-	-	40 000	21 750
Stephan Bichsel ⁽²⁾ Mitglied des Verwaltungsrates	-	8 250	-	4 125	-	-	-	12 375
TOTAL	160 000	120 000	-	4 125	9 000	9 333	169 000	133 458

(1) An der Generalversammlung vom 9. April 2015 neu in den Verwaltungsrat gewählt.

(2) An der Generalversammlung vom 9. April 2015 aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten.

(3) Mit dem Ausscheiden von Stephan Bichsel am 09. April 2015 wurden die zusätzlichen Aufgaben, die über die normale Verwaltungsrats-tätigkeit hinaus ging, auf die Geschäftsleitung übertragen.

(4) Spesen- und Büropauschale.

Alle Vergütungen sind netto ausgewiesen. Die Zahlungen hingegen sind zuzüglich MWST an folgende rechtliche Einheiten, für die die Verwaltungs-räte tätig waren, ausgeführt worden: Roefs Niels, Roefs Architekten AG, Zug; Bichsel Stephan, B&S Zug GmbH, Zug; Spahni Andreas, Spahni Consulting, Zug. Die Vergütung an Hadrian Rosenberg wurde unter Berücksichtigung der ordentlichen AHV Beiträge ausgerichtet

Aufgrund der deutlich gestiegenen Anforderungen, eines zeitlich wesentlich höheren Engagements und eines höheren Portfolio Volumens wurden die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte 2016 im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht. Die Erhöhung war im Vergütungsreglement aufgrund des höheren Portfoliovolumens von über CHF 400 Mio. bereits seit einigen Jahren so vorgesehen. Weitere Erhöhungen sind nicht geplant.

Die Verwaltungsräte erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Der Präsident des Verwaltungsrates erhält ein jährliches Basishonorar von CHF 80 000, die Mitglieder des Verwaltungsrates eine feste Jahresvergütung von CHF 40 000. Der Verwal-

tungsratspräsident erhielt zudem eine fixe Spesenpauschale. Aktuell ist keine Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrates in Ausschüssen vorgesehen. Es werden somit Arbeiten, die über die Grundtätigkeit des Verwaltungsrates hinausgingen, nicht entschädigt.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2016 keine ausgerichtet. Zusätzliche Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen wurden 2016 ebenfalls keine bezahlt.



Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 7. April 2016 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2016 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 hat einen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 (Vorjahr

CHF 250 000) festgelegt. Dieser wird im Rahmen der durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsrichtlinien und den von der Generalversammlung 2016 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt (CHF 169 000).

4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG FÜR 2016

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalär) ⁽²⁾		Variable Leistungs- vergütung (Bonifikation) ⁽³⁾		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen ⁽⁴⁾		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
Dr. Andreas Spahni ⁽¹⁾ Delegierter des Verwaltungsrates	150 000	150 000	-	-	29 300	29 093	179 300	179 093

⁽¹⁾ Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschrieb.

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

⁽³⁾ Es wurden keine variablen Lohnkomponenten für 2016 festgelegt.

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

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 7. April 2016 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung

für das Geschäftsjahr 2017 hat einen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 festgelegt.

4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Es wurden weder 2016 noch in den Vorjahren Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per Ende Geschäftsjahr jeweils ausstehend.

Es wurden weder 2016 noch in den Vorjahren nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per 31.12.2016 ausstehend.

5. VERGÜTUNGEN 2017/2018

5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2017 BIS 2018

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



Die Generalversammlung 2017 ist deshalb aufgerufen, über den Vergütungsrahmen des Verwaltungsrates vom 6. April 2017 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2018 abzustimmen.

Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten sollen die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch den aktuellen Portfoliowert berücksichtigen. Der Verwaltungsrat sieht aktuell keine Notwendigkeit, den bestehenden Vergütungsrahmen für die Periode von der ordentlichen Generalversammlung 2017 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 zu erhöhen. Aus diesem Grunde beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 6. April 2017 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2018 wie schon für die Vorjahresperiode einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000.

5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSLEITUNG 2017 UND 2018

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

Damit die Gesellschaft arbeitsrechtlich und gemäss VegüV auch die Verpflichtungen gegenüber ihren angestellten Geschäftsführern ab 1. Januar des auf die ordentliche Generalversammlung folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsleitung einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2018. Das Basissalär für den Geschäftsführer und Delegierten beträgt 2017 gegenüber dem Vorjahr unverändert CHF 150 000.

5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN

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

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

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

5.4 ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2017 UND 2018

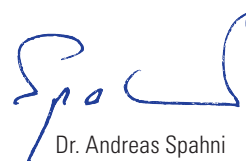
für VR: ordentliche GV bis o. GV für GF: 01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr)		Beantragter Vergütungsrahmen für Verwaltungsrat von ordentlicher GV 2017 bis ordentliche GV 2018 ⁽¹⁾		Beantragter Vergütungsrahmen für Geschäftsleitung für Berichtsjahr 2018 01.01.-31.12. ⁽¹⁾	
	Ist 2016	Ist 2015	Antrag GV 2017/2018	Antrag GV 2016/2017	Antrag GV 2018	Antrag GV 2017
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	169 000	133 458	250 000	250 000	-	-
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	⁽²⁾ 179 300	⁽²⁾ 179 093	-	-	250 000	250 000
TOTAL	348 300	312 551	250 000	250 000	250 000	250 000

⁽¹⁾ Gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1


⁽²⁾ inkl. Sozialleistungsbeiträge

Zug, im Januar 2017

Fundamenta Real Estate AG
Für den Verwaltungsrat



Dr. Andreas Spahni
Präsident des Verwaltungsrates



TESTAT
VERGÜTUNGSBERICHT
DER PRÜFGESELLSCHAFT
PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

87

© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM



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

Bericht zum Vergütungsbericht

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Ziffern 4.1 bis 4.3 auf den Seiten 84 und 85 des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2017

ASSET MANAGEMENT



FUNDAMENTA
GROUP

© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

ÜBERBLICK

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

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

ASSET MANAGER

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

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

Real Estate Investment Bereich gerüstet.

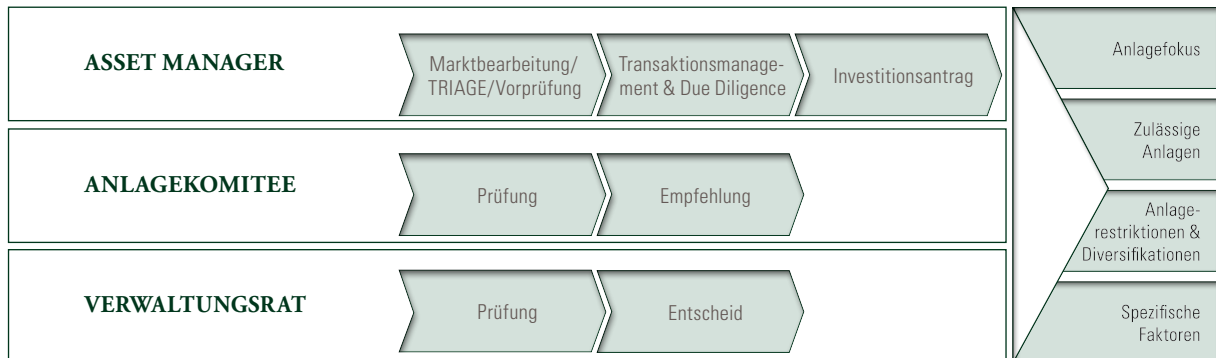
Der Asset Manager ist beauftragt, im Rahmen der Portfoliostrategie und des Anlagereglements das Immobilienportfolio zu verwalten und auszubauen. Dazu gehören namentlich folgende Aufgaben:

- 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:

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

Allfällige Devestitionsentscheidungen erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

ENTSCHÄDIGUNG

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5 % bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet.

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

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

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



RISIKOMANAGEMENT



©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

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

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

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

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

MARKTBEZOGENE RISIKEN

KONJUNKTURRISIKO

Die Gesellschaft unterliegt den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa der Konjunktur, dem Wirtschaftswachstum und der Inflation. Durch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es jederzeit möglich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum und Mietflächen rückläufig entwickelt. Dadurch können sowohl die Miet- als auch die Veräusserungserträge sinken, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann. Die konjunkturellen Risiken versucht die Fundamenta Real Estate möglichst durch ihre Portfolio-Strategie zu eliminieren. Dabei spielt die Ausrichtung auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment eine entscheidende Rolle. Der weitgehende Verzicht auf Gewerbe- und Büroliegenschaften oder andere Anlagensegmente 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 und/oder Zinsabsicherung der Gesellschaft haben. Zinsänderungen, insbesondere Änderungen des LIBOR und damit des Hypothekarzinsniveaus, 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. Dies würde zu einer Verschlechterung der Profitabilität führen. Andererseits können auch Negativzinsen zu gesamthaft höheren Finanzierungskosten führen. Der aktuell negative LIBOR

führt dazu, dass die Gesellschaft unter den Zinsabsicherungsinstrumenten Zahlungen in Höhe des negativen Zinssatzes leisten muss, obwohl sie unter den variablen Hypotheken, welche durch die Zinsabsicherungsinstrumente abgesichert werden, aufgrund entsprechender vertraglicher Abreden keine Zinszahlungen erhält. Eine Änderung der Kreditpolitik der finanzierenden Banken kann überdies zur Folge haben, dass die Refinanzierung und/oder Zinsabsicherung der Gesellschaft aufgrund strengerer Kreditvergabekriterien insgesamt verteuert oder gar verunmöglicht wird, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Durch eine Verschlechterung der Finanzlage der Gesellschaft könnten Verpflichtungen in bestehenden Finanzierungsverträgen verletzt werden, was zu einer unmittelbaren Fälligkeit und Rückzahlung führen kann. Auch können solche zukünftigen Kreditverträge und derivative Finanzinstrumente der Gesellschaft sogenannte "cross default-Klauseln" oder andere Verpflichtungen enthalten. Bei Eintritt dieser Bedingungen oder bei Verletzung von bestimmten Verpflichtungen können ausserordentliche Kündigungsrechte der Fremdkapitalgeber bestehen, welche die sofortige Rückzahlungspflicht der Gesellschaft bzw. die Beendigung von Swap-Vereinbarungen nach sich ziehen können. Dies kann in Zukunft dazu führen, dass die Gesellschaft Liegenschaften kurzfristig veräussern muss, um ihren Finanzverbindlichkeiten nachzukommen. Im Extremfall kann dies zur Insolvenz und zum Konkurs der Gesellschaft führen.

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

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

STANDORTFAKTOREN UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWERTUNG

Der Immobilienmarkt unterliegt standortgebundenen Einflussfaktoren, 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 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, die Festlegung von Flugrouten oder der Bau neuer Eisenbahnstrecken, Hochspan-

nungsleitungen, 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.

VERÄNDERUNGEN DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

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

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

ABSCHWÄCHUNG DER ZUWANDERUNG IN DIE SCHWEIZ

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird von weiteren Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft liegen wie z.B. der Migration, beeinflusst. So war in 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 beispielsweise durch die Umsetzung der Volksinitiative „Gegen Masseneinwanderung“ herbeigeführt werden könnte, kann insbesondere in Verbindung mit der gegenwärtig allgemein sehr starken Wohnbautätigkeit die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

BESCHRÄNKT LIQUIDER IMMOBILIENMARKT

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

Weiter kann die Gesellschaft keine Gewähr dafür übernehmen, dass sie das von den Aktionären aufgebrauchte Kapital umgehend für Liegenschaftskäufe verwenden kann. Sind solche Liegenschaftskäufe nicht innerhalb eines gewissen Zeitraums möglich,

wird die Gesellschaft eine hohe Liquidität aufweisen, was aufgrund tiefer bzw. sogar negativer Zinsen für risikofreie Anlagen eine insgesamt geringere Rentabilität zur Folge hat.

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 Devestitionsentscheidungen fällt und der Delegierte die operative Führung sicherstellt, ist der Asset Manager mit dem laufenden Asset Management beauftragt (vgl. Kapitel Asset Management). Da für qualifizierte Führungskräfte im Immobilienbereich eine grosse Nachfrage besteht, kann nicht gewährleistet werden, dass die Gesellschaft in Zukunft in der

Lage sein wird, die entsprechend qualifizierten Führungskräfte zu verpflichten, zu integrieren und zu halten, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

AUSLAGERUNG DER VERMÖGENSVERWALTUNG AN DEN ASSET MANAGER

Die Gesellschaft hat die mit der Vermögensverwaltung 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 weiteres eigenes Personal führt zu einem Knowhow- und Kontrollverlust auf Stufe der Gesellschaft, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.



©Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

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 Gesellschaft 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 Holding AG registrierte Marke "Fundamenta" sowie für die Homepage zur Verfügung gestellte Domain (zurzeit www.fundamentarealestate.ch) zu verwenden, da sowohl die entsprechende Marke als auch die Domain im Eigentum des Asset Managers stehen, was sich ebenfalls negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann. Schliesslich besteht die Möglichkeit von Interessenkonflikten. Der Asset Manager erbringt unter anderem weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für Dritte und kann eigene Immobiliengesellschaften gründen. Ausserdem ist David Garcia Alvarez sowohl Aktionär und Präsident des Verwaltungsrates des Asset Managers sowie der Fundamenta Group Holding AG. Ferner sind im Anlageausschuss des Asset Managers Personen vertreten, die unter Umständen ebenfalls im Immobilienbereich

tätig sind und damit potenziell Interessenkonflikten unterliegen. Ein möglicher Interessenkonflikt kann sich deshalb zu Ungunsten der Gesellschaft auswirken.

Der Asset Manager hat entsprechende interne Richtlinien erlassen, welche das Vorgehen im Falle von Interessenkonflikten regeln und eine möglichst gleichmässige Zuweisung von Immobilien an die verschiedenen Gesellschaften sicherstellen soll. Sollte in Zukunft eine Situation entstehen, wo die Andienung eines Objektes aufgrund der Anlagerichtlinien für mindestens zwei vom Asset Manager verwaltete Gefässe in Frage kommt, wird ein klares und transparentes Andienungsverfahren sichergestellt. Dies wird durch einen zentralen Prozess gewährleistet, der eine alternierende Andienung von Objekten vorsieht. Die anzudienende Partei erhält in diesem Sinne eine Art 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 der Vermögensverwaltung werden weitere Dienstleistungen permanent oder von Fall zu Fall von anderen externen Dienstleistern und Beratern erbracht. Die Gesellschaft arbeitet beispielsweise sowohl bei der Suche nach geeigneten Kaufobjekten als auch für den Unterhalt der Immobilien mit externen Beratern und Dienstleistern zusammen. Es besteht das Risiko, dass diese Berater und Dienstleister bei Bedarf nicht gefunden und beigezogen werden können, und dass diese ihr Engagement vorzeitig beenden oder ihre Leistungen schlecht erbringen. Diese Berater und Dienstleister stehen nicht ausschliesslich der Gesellschaft zur Verfügung. Es ist nicht auszuschliessen, dass diese Berater und Dienstleister im Rahmen ihrer Mandatsausübung in Interessenkonflikte geraten, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

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

STEUERN

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

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

dass eine zuständige Steuerverwaltung zum Schluss kommt, dass noch weitere als die im Prospekt genannten Steuern anfallen und dementsprechend 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 und sich auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken 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 Gesellschaft nicht im Aktienbuch eintragen lassen, besteht das Risiko, dass die zuständigen Lex Koller Behörden und Gerichte diese Dispo-Aktionäre ebenfalls als Personen im Ausland im Sinne der Lex Koller betrachten. Da die Gesellschaft die betreffenden Dispo-Aktionäre nicht kennt, kann sie auch nicht darauf hinwirken, dass diese sich als Aktionäre im Aktienbuch der Gesellschaft eintragen lassen. 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 (vgl. dazu das Kapitel Risikofaktoren – Unternehmensbezogene Risiken – Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung im Allgemeinen).



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 abzuschliessen versucht. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an den Baufortschritt geknüpft sind, wobei jedoch zu Projektbeginn teilweise Anzahlungen geleistet werden müssen. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotz Erfüllungsgarantien Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen. Zudem hat die Gesellschaft nicht immer die Möglichkeit, die Mittelverwendung durch den Totalunternehmer zu kontrollieren. Bei Ausfall eines Totalunternehmers besteht das Risiko, dass die Gesellschaft das entsprechende Projekt nicht wie geplant oder nur mit erheblichen Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen durch einen anderen Totalunternehmer fertigstellen lassen kann. Ausserdem kann die Anwendung falscher Baumethoden 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. Weiter besteht das Risiko von Streiks und Blockaden einer Baustelle und die damit verbundenen Termin- und Kostennachteile. Wo im Zeitpunkt der Investition der Gesellschaft noch nicht sämtliche erforderlichen Bewilligungen vorhanden sind, besteht überdies das Risiko einer Verzögerung und Kostensteigerung aufgrund von Einsprachen und der Abhängigkeit von behördlichen Verfahren. Ebenso können sich im Rahmen der Bauausführung Umweltrisiken materialisieren, die einen deutlich grösseren Aufwand für die Beseitigung von belastetem Material erfordern als ursprünglich geplant. Zudem besteht das Risiko, dass Dritte Ansprüche aus Immaterialgüterrechten (z.B. Planungsarbeiten bezüglich Bauprojekten) geltend machen und damit ein Bauprojekt verzögern oder eine Anpassung in der Fertigstellung erforderlich wird, was zusätzliche Kosten und Bewilligungsrisiken nach sich zieht. Des Weiteren 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.

REPUTATIONSRIKO

Reputationsrisiken können unter anderem durch die Wahl der Liegenschaften, deren Standorte, deren Nutzung oder durch die Mieteerschaft entstehen. Gewisse Faktoren sind der Kontrolle durch die Gesellschaft entzogen oder können sich im Laufe der Zeit ändern, ohne dass die Gesellschaft darauf Einfluss nehmen kann. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft

zu spät auf solche Veränderungen reagiert und dadurch eine negative Publizität nicht verhindern kann. Die Marke "Fundamenta" ist eine von der Fundamenta Group Holding AG registrierte Marke. Sie wird nicht exklusiv von der Gesellschaft verwendet. Es besteht das Risiko, dass sich Reputationsprobleme anderer Nutzer dieser Marke negativ auf die Gesellschaft auswirken, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

UMWELTRISIKEN UND ALTLASTEN

Liegenschaften können mit Umweltrisiken belastet sein. Ist eine Immobilie oder ein Grundstück ein belasteter Standort im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung ("Altlast"), so hat deren 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 substanzuelle 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. Weiter können Mieter durch ihr Verhalten einen Standort verunreinigen, so dass die Gesellschaft als Grundstückseigentümerin des belasteten Standorts die Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen zu veranlassen und vorzufinanzieren hat. Aufgrund des revidierten Umweltschutzgesetzes bedarf die Veräusserung oder Teilung von im Kataster der belasteten Standorten eingetragenen Grundstücke der vorgängigen Bewilligung der zuständigen Behörde, welche diese Bewilligung von der Sicherstellung der mutmasslich zu erwartenden Massnahmen abhängig machen kann, sofern vom Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind. Die zuständige Behörde kann überdies jederzeit die Sicherstellung des voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung verlangen, wenn von einem Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind. Die Gesellschaft geht momentan nicht davon aus, dass sie zu solchen Sicherstellungen verpflichtet wird und hat deshalb keine entsprechende Rückstellung gebildet. Sollte die Gesellschaft wider Erwarten zu einer Sicherstellung verpflichtet werden, könnte sich dies negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

Die Liegenschaften sowie darin enthaltene Installationen können entgegen dem Wissen der Gesellschaft gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstossen (beispielsweise Luftreinhalteverordnung) 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 und basiert auf der Annahme, dass für den Verkauf der Liegenschaften ein angemessener Vermarktungszeitraum zur Verfügung steht. Da für die zukünftige Entwicklung der relevanten Bewertungsfaktoren keine sicheren Prognosen möglich sind, kann eine spätere Bewertung der Liegenschaften zu einem tieferen Wert führen. Es ist nicht gewährleistet, dass bei einem Verkauf einer Immobilie ein Verkaufserlös in der Höhe der Bewertung realisiert werden kann. Insbesondere wenn Liegenschaften unter Zeitdruck verkauft werden müssen, ist es möglich, dass die geschätzten Werte nicht erreicht werden können. Während die Bewertung (exklusive Transaktionskosten) eine Schätzung im Bewertungszeitpunkt darstellt, richtet sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs. Überdies ist in der Schweiz im Vergleich mit anderen europäischen Ländern das öffentlich zugängliche Datenmaterial über aktuelle Immobilienverkaufspreise bzw. zur Wertentwicklung von Immobilien nur beschränkt vorhanden, was die Bewertung erschweren kann.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer der Gesellschaft Jones Lang La Salle AG führt jeweils per 31. Dezember jedes Jahres mittels DCF-Methode eine Bewertung der Bestandsliegenschaften und per 30. Juni jedes Jahres eine Bewertungsreview einzelner Bestandsliegenschaften der Gesellschaft durch. 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. Änderungen in der Bewertung widerspiegeln sich direkt in der Bilanz und Erfolgsrechnung der Gesellschaft und haben einen massgeblichen Einfluss auf wichtige Kennzahlen wie etwa den Net Asset Value (NAV). Entsprechend können 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 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. Insbesondere im Rahmen von Entwicklungsprojekten ist es weiter möglich, dass die Gesellschaft von Zeit zu Zeit in Bauhandwerkerpfandrechtsverfahren, Werkvertragsstreitigkeiten oder Streitigkeiten über planerische Leistungen und damit verbundene Ansprüche involviert wird. 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 IM ALLGEMEINEN

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 insbeson-



dere 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.

Verschiedene Kantone (so z.B. auch der Kanton Zürich) sind dazu übergegangen, Vermieter von Wohnliegenschaften zu verpflichten, ihren Neumieter mittels Formular die Höhe der Vormiete offenzulegen und im Falle einer Erhöhung des Anfangsmietzins gegenüber dem bisherigen Mietzins eine Begründung anzugeben. Das Formular enthält einen ausdrücklichen Hinweis auf die Möglichkeit zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse und anderer missbräuchlicher Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Neumieter im Vergleich zu früher vermehrt versuchen werden, den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. Der Gesellschaft wird es daher nur unter erschwerten Bedingungen möglich sein, beim Mieterwechsel zu tiefe Mietzinse an das vorherrschende Marktniveau anzupassen. Generell kann die Gesellschaft nicht ausschliessen, dass sie in Verfahren betreffend der Höhe ihrer Mietzinse unterliegen wird. Der Ausgang solcher Verfahren hängt von zahlreichen Faktoren ab, welche die Gesellschaft nicht oder nur bedingt beeinflussen kann. 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 ist das Bundesamt für Justiz dabei, einen Vorschlag für eine Verschärfung der Lex Koller auszuarbeiten („Lex Sommaruga“), welcher sich möglicherweise an den im Juni 2014 vom Ständerat abgelehnten Motionen von Nationalrätin Jacqueline Badran orientiert. Sollte dieser Vorschlag tatsächlich diese Motionen aufnehmen und – wider Erwarten – unverändert in Kraft treten, würde der Erwerb von Aktien an der Gesellschaft bewilligungspflichtig, was möglicherweise eine Dekotierung und Änderung der Investment-Struktur zur Folge haben könnte. Aktuell kann noch nicht abgeschätzt werden, ob und mit welchen Kosten und Einschränkungen ein solcher Strukturwechsel von der Gesellschaft umgesetzt werden könnte. Solche Änderungen können deshalb 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, die Umsetzung der Volksinitiative „gegen Masseneinwanderung“ 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 Nachfra-

ge und damit zu einem verstärkten Wettbewerb führen, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG ZUR ABZOCKER-INITIATIVE

Am 3. März 2013 hat der Schweizer Souverän die „Eidgenössische Volksinitiative gegen die Abzockerei“ (die Abzockerinitiative) angenommen. Basierend darauf hat sodann der Bundesrat per 1. Januar 2014 die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (die VegüV) in Kraft gesetzt. Basierend auf diesen Grundlagen hat die Gesellschaft ihre Führungsstruktur und Statuten angepasst, weil neu der Verwaltungsrat einer börsenkotierten Schweizer Aktiengesellschaft die Geschäftsführung nicht mehr an eine juristische Person übertragen kann. Mangels entsprechender Praxis und fehlender Rechtsprechung zur VegüV kann die Gesellschaft nicht ausschliessen, dass in Zukunft weiterer Anpassungsbedarf an der Führungsstruktur und den Statuten erforderlich sein wird, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags und Finanzlage der Gesellschaft auswirken könnte.

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. Im Portfolio der Gesellschaft befinden sich einzelne Liegenschaften, die über umfangreichere Geschäftsflächen verfügen. Ein Leerstand bei einer solchen Geschäftsfläche wirkt sich somit überdurchschnittlich auf die Leerstandquote der Gesellschaft aus. Die Mieterträge können zudem durch Zahlungsausfälle bei Mietern sinken. Auch bei langfristigen Mietverträgen besteht deshalb keine Gewissheit über die zukünftigen Mietzinseinnahmen. Weiter können sich die Mietzinseinnahmen der Gesellschaft auch infolge eines weiteren Sinkens des hypothekarischen Referenzzinssatzes verringern. Schliesslich ist die Gesellschaft auch von der Entwicklung des Mietrechts und der entsprechenden Rechtsprechung abhängig. All die damit verbundenen Risiken können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

PORTFOLIOSPEZIFISCHE RISIKEN

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

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

WACHSTUMSPHASE DER GESELLSCHAFT

Der fortlaufende Ausbau der Gesellschaft und des Immobilienportfolios erschweren die Evaluation des bestehenden Geschäftsmodells 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.



BÖRSENOTIERUNG 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 oder einer anderen Schweizer Börse 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 Geschäfts-

tätigkeit 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. Auch in Zukunft kann der Börsenkurs der Aktien vom NAV abweichen.

Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Aktien an der BX Berne eXchange zum oder über dem NAV gehandelt werden.

AKTIENVERKÄUFE BISHERIGER UND NEUER AKTIONÄRE (BEI KAPITALERHÖHUNGEN)

Die bisherigen Aktionäre der Gesellschaft sind im Anschluss an Kapitalerhöhungen nicht verpflichtet, ihre Aktien während einer bestimmten Dauer zu halten. Es lässt sich zudem nicht voraussagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe auf den Börsenkurs der Aktien haben.

Sollten Aktionäre ihre Aktien ganz oder teilweise verkaufen, könnte der Börsenkurs der Aktien beeinträchtigt werden. Durch solche Verkäufe könnte es für die Gesellschaft auch schwieriger werden, künftig neue Aktien zu dem von ihr als notwendig erachteten Zeitpunkt und/oder zu einem angemessenen Preis auszugeben.



BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

100

101 MARKTWERT DER ANLAGE- LIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2016

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

103 ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT

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

©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVTUM

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

Zürich, 27. Januar 2017

*Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG
per 31. Dezember 2016*

1 AUFTRAG

Die Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2016 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 42 Anlageliegenschaften.

2 BEWERTUNGSSTANDARD

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

3 RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

4 DEFINITION MARKTWERT

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

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

5 BEWERTUNGSMETHODE

JLL bewertete die 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 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

6 BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2016 den Marktwert der 42 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Total Anlageliegenschaften</i>	<i>CHF</i>	<i>449 920 000</i>
-----------------------------------	------------	--------------------

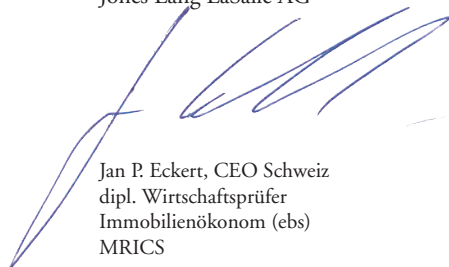
Das Bewertungsergebnis in Worten:
Vierhundertneunundvierzig Millionen neunhundertzwanzig Tausend Schweizer Franken.

7 UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

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

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

Jones Lang LaSalle AG



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



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

8 ANHANG

1 BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN

1.1. BEWERTUNGSMODELL

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

1.2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2016 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 4.03%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.53%.

1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2017. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert.

Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten.

Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

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 JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

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

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 Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

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 JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

1.7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

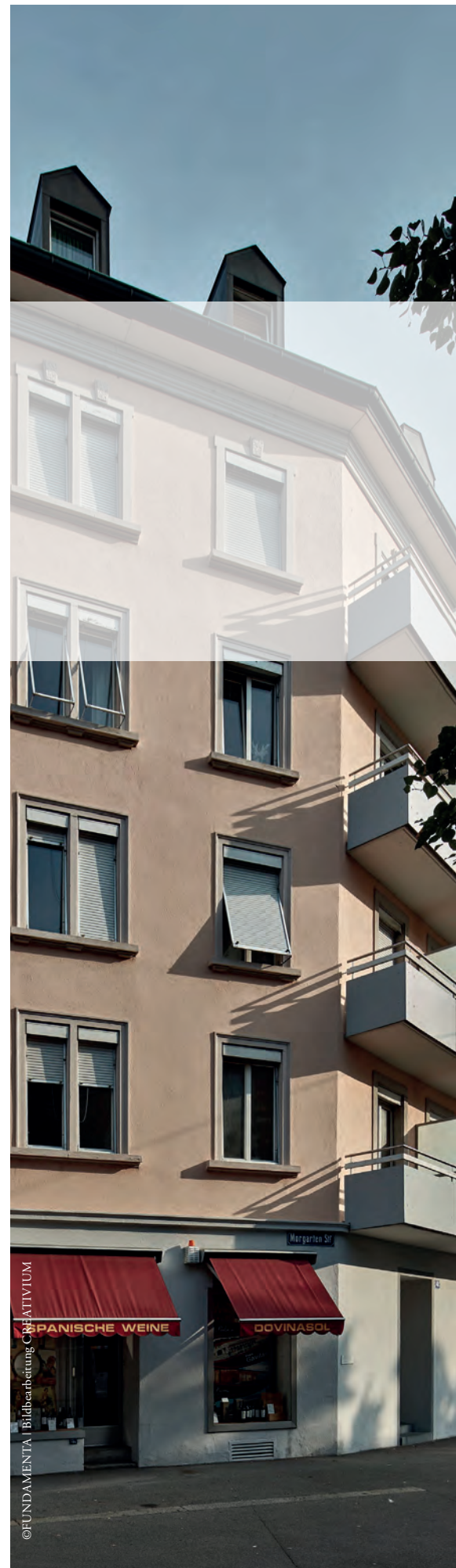
Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen der Fundamenta Real Estate AG, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie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

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

2 ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Anlageliegenschaften hat sich gegenüber dem 31.12.2015 um CHF 74.44 Mio. oder 19.8% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2015 begründet sich hauptsächlich aus Portfoliozugängen in der Höhe von CHF 59.14 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 15.30 Mio.

Jones Lang LaSalle AG (Schweiz)



©FUNDAMENTA | Bildbearbeitung CH/AT/VIUM



STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.12.2016



KENNZAHLEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					
Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21 a-d	11.07.13	100%	nein
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15	01.05.16	100%	nein
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	01.10.10	100%	ja ²²
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	30.06.11	100%	nein
Basel	BS	Claragraben 82/84	01.01.12	100%	ja ²³
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3	01.07.16	100%	nein
Bern	BE	Parkstrasse 11	01.04.09	100%	nein
Bern	BE	Sulgeneckstr. 64, EH Sulgeneckstr. 58	01.01.16	100%	nein
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	01.06.11	100%	nein
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	01.06.12	100%	nein
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.11	100%	nein
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	10.12.15	100%	nein
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	100%	nein
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	100%	nein
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstr. 11	07.01.10	100%	nein
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	100%	nein
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	10.06.11	100%	nein
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	100%	nein
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	01.12.12	100%	nein
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	01.12.16	100%	nein
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	100%	nein
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	100%	nein
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	100%	nein
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	06.04.11	100%	nein
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	01.11.12	100%	nein
Netstal	GL	Kublihoschet 39	01.04.16	100%	nein
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	24.05.11	100%	nein
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	01.05.13	100%	nein
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	100%	nein
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	100%	nein

²² Das Grundstück Delsbergerallee 50 wurde aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²³ Die Grundstücke Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²⁴ Netto-Soll-Mietertrag und Leerstand auf die jeweilige Haltedauer bezogen / Bruttorendite annualisiert

²⁵ Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

²⁶ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mieter- trag ²⁴	Bruttorendite ²⁴	Leerstandquote
2015	-	24 340 000	1 276 390	5.2%	27.3%
2013	-	11 770 000	345 197	4.4%	5.4%
1904/1910/1911/1979	diverse	9 940 000	551 701	5.6%	0.2%
1967/1969	-	13 120 000	707 988	5.4%	-
1962	1966/1999/2007	14 510 000	782 778	5.4%	13.6%
1995	-	5 870 000	130 260	4.4%	1.1%
1973	2015/2016	12 020 000	508 910	4.2%	9.4%
1967	-	10 080 000	472 345	4.7%	4.9%
1968	2006	6 100 000	271 272	4.4%	4.0%
1948	2004/2005	5 870 000	247 814	4.2%	0.5%
2013	-	13 260 000	677 048	5.1%	7.1%
1998	diverse	4 530 000	212 590	4.7%	0.8%
1967	2001/2002	7 420 000	342 791	4.6%	0.5%
2013	-	15 690 000	756 688	4.8%	4.5%
1965	2004/2009	8 750 000	411 123	4.7%	3.6%
1970	2002	5 980 000	313 362	5.2%	1.4%
2013	-	21 170 000	1 008 989	4.8%	7.4%
1968/1969	diverse	11 850 000	556 843	4.7%	0.3%
1973	2012	12 970 000	640 994	4.9%	6.0%
1966	1998/2008	11 790 000	28 726	2.9%	-
1954	2005/2006	8 680 000	411 053	4.7%	1.6%
1960	2012	6 970 000	341 032	4.9%	3.7%
1960	1999/2010/2013	6 060 000	283 383	4.7%	8.5%
2011/2012	-	9 640 000	484 932	5.0%	9.6%
1973	-	18 160 000	1 104 793	6.1%	1.0%
1970	2010	3 750 000	122 940	4.4%	-
2012	-	5 180 000	254 044	4.9%	4.4%
2010	-	5 370 000	295 153	5.5%	12.6%
1965	2011	7 570 000	359 803	4.8%	4.0%
1995	-	14 830 000	663 498	4.5%	0.9%
ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					

KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	01.09.14	100%	nein
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	10.06.11	100%	nein
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.14	100%	nein
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	100%	nein
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	100%	nein
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	100%	nein
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.07	100%	nein
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.11	100%	ja ²⁵
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	30.03.10	100%	nein
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	01.04.16	100%	nein
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	01.07.16	100%	nein
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	01.12.14	100%	nein
Total Bestandsliegenschaften					

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2016

	Verkaufsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Kein Verkauf			

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)

	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/141/143	25.06.15	100%	nein
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a, 60b	20.08.15	100%	nein
Zürich	ZH	Rosengartenstrasse 28	17.12.15	100%	nein

Total Neubauprojekte (im Bau)

Total Bestandsliegenschaften inkl. Neubauprojekte (im Bau)

²² Das Grundstück Delsbergerallee 50 wurde aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²³ Die Grundstücke Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²⁴ Netto-Soll-Mietertrag und Leerstand auf die jeweilige Haltedauer bezogen / Bruttorendite annualisiert

²⁵ Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

²⁶ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag ²⁴	Bruttorendite ²⁴	Leerstandquote
2014	-	13 870 000	787 646	5.7%	13.2%
2013	-	18 160 000	794 808	4.4%	2.3%
1978	diverse	7 110 000	341 697	4.8%	-
2012	-	20 100 000	1 080 191	5.4%	6.6%
1963	2003	10 370 000	505 085	4.9%	0.5%
2013	-	9 540 000	464 800	4.9%	6.6%
1790/1933	1985/1990	10 690 000	603 469	5.6%	-
1956	2011	13 220 000	585 527	4.4%	1.9%
1894	diverse	10 700 000	485 178	4.5%	0.2%
1899	2000/2015	6 780 000	120 558	2.4%	-
1942	2012/2014	9 100 000	183 740	4.0%	-
1911/1912	diverse	7 040 000	248 328	3.5%	50.8%
		449 920 000	20 765 466	4.8%	6.3%

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag	Bruttorendite	Leerstandquote

Geplante Fertigstellung	Total/partielle Renovation	Marktwert ²⁶	Netto-Soll-Mietertrag ²⁶	Bruttorendite ²⁶	Leerstandquote
01.07.17	-	17 670 000	771 536	4.4%	-
01.09.17	-	19 320 000	843 240	4.4%	-
01.04.18	-	21 640 000	862 800	4.0%	-
		58 630 000	2 477 576	4.2%	-
		508 550 000	23 243 042	4.8%	-



KENNZAHLEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/Archiv in m ²	Büro in m ²
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21 a-d	5 575	-	-	-	-
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15	2 826	-	-	-	-
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 613	1 924	-	35	67
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	527	400
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	-	897	370	120
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3	1 058	-	-	7	-
Bern	BE	Parkstrasse 11	1 051	159	102	-	282
Bern	BE	Sulgeneckstr. 64, EH Sulgeneckstr. 58	1 620	339	-	527	-
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-	-
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 212	-	-	-	-
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 706	185	-	46	-
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	1 273	-	-	-	-
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-	-
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-	-
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-	-
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-	-
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 692	252	-	-	-
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 741	-	-	-	617
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 305	-	-	-	-
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	981	-	-	-	-
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 212	-	189	303	-
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 376	-	-	-	-
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	30	-
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-	-
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	6 556	-	-	-	-
Netstal	GL	Kublihoschet 39	1 062	-	-	-	-
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-	-
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	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
-	5 575	9 439	-	12	39	12	-	63
-	2 826	5 054	-	-	6	16	-	22
-	3 639	2 312	3	-	21	-	-	24
-	3 958	1 148	11	6	19	2	2	40
13	4 246	1 209	9	19	13	3	1	45
-	1 065	1 572	-	1	3	7	-	11
-	1 594	752	37	1	2	-	-	40
-	2 486	1 888	16	18	6	1	-	41
-	757	779	14	7	1	-	-	22
-	1 212	1 414	1	2	10	4	-	17
-	2 937	4 841	-	6	16	6	-	28
-	1 273	2 624	-	2	4	8	-	14
-	1 539	2 624	8	6	9	3	-	26
26	3 466	5 407	-	-	9	18	3	30
-	2 559	2 193	7	-	14	7	-	28
-	1 356	981	-	6	12	-	-	18
86	4 030	4 928	-	20	16	8	-	44
-	2 358	1 879	7	6	15	5	-	33
33	2 338	2 827	-	-	9	14	5	28
-	981	2 527	1	3	4	-	4	12
-	1 704	1 318	3	5	7	3	-	18
-	1 376	1 319	-	4	8	8	-	20
-	1 338	2 459	-	-	12	6	-	18
-	2 324	2 569	-	6	8	8	-	22
-	6 556	9 988	6	20	26	33	3	88
-	1 062	1 789	-	-	-	12	-	12
-	1 152	1 752	-	4	4	4	-	12
-	1 640	1 760	-	-	6	4	4	14
-	1 560	2 292	-	-	12	12	-	24
-	2 805	3 288	-	10	17	7	-	34
ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN								



KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/Archiv in m ²	Büro in m ²
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	3 223	-	-	-	-
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	58	-
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 710	-	-	-	-
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 779	-	-	-	-
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-	-
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-	-
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	-	668	315	617
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	2 168	-	-	-	-
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	402	180	100	-	-
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	704	114	-	-	-
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	746	-	-	-	-
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	793	97	-	-	-
Total Bestandsliegenschaften			84 979	4 567	2 432	2 218	2 103

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2016

	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/Archiv in m ²	Büro in m ²
Kein Verkauf					

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)

	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/Archiv in m ²	Büro in m ²
Winterthur	2 382	-	290	75	-
Hinwil	2 974	-	-	-	-
Zürich	2 167	-	-	-	-
Total Neubauprojekte (im Bau)	7 523	-	290	75	-
Total Bestandsliegenschaften inkl. Neubauprojekte (im Bau)	92 502	4 567	2 722	2 293	2 103

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	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
-	3 223	5 968	-	28	14	-	-	42
30	3 005	2 586	2	13	19	-	-	34
35	1 745	2 200	2	6	7	7	-	22
-	4 779	16 598	-	4	20	24	2	50
20	2 008	5 844	4	8	16	8	-	36
-	1 938	2 507	-	6	10	6	-	22
-	2 828	1 067	1	3	2	3	2	11
-	2 168	2 558	-	-	22	10	-	32
45	727	268	29	4	-	-	-	33
-	818	250	-	-	10	-	-	10
-	746	538	2	13	1	-	-	16
-	890	382	-	1	4	4	-	9
288	96 587	125 698	163	250	453	273	26	1 165

Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	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
-	2 747	1 449	12	16	2	6	-	36
-	2 974	8 424	-	10	20	8	-	38
-	2 167	1 259	6	21	2	5	-	34
-	7 888	11 132	18	47	24	19	-	108
288	104 475	136 830	181	297	477	292	26	1 273





AMRISWIL | TG
Kreuzlingerstrasse 21a-d



ARBON | TG
Löffelchratte 13/15



BASEL | BS
Claragraben 82/84



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



BASEL | BS
Güterstrasse 199-205



BERIKON | AG
Muspelfeldstrase 3



BERN | BE
Parkstrasse 11



BERN | BE
Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BERN | BE
Sulgenrain 23/25

BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55



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



DAGMERSELLEN | LU
Hubermatte 9+11

DIETIKON | ZH
Bollenhofstrasse 3/5/7



FLAWIL | SG
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG
Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11

GLATTBRUGG | ZH
Talackerstrasse 53b





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



GOLDAU | SZ
Parkstrasse 26/28

ITTIGEN | BE
Kappelisackerstrasse 44/46/48



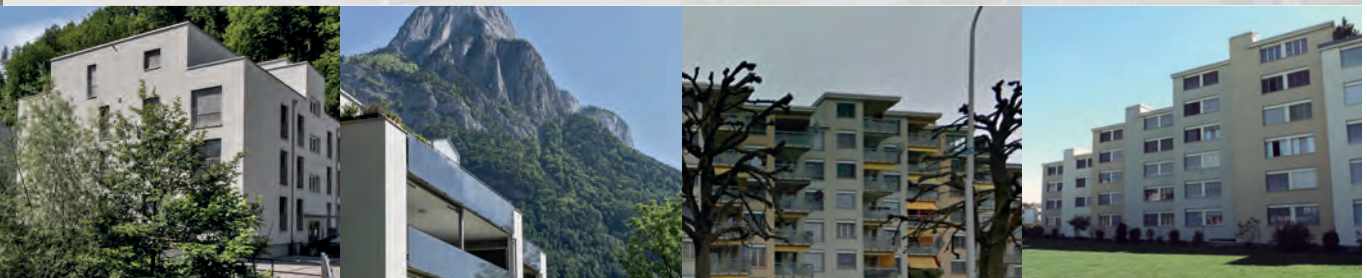
KILCHBERG | ZH
Schoorenstrasse 37

KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139



KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8

LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24



MELS | SG
Glashüttenweg 28/32

MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21

UNSERE ANLAGEOBJEKTE

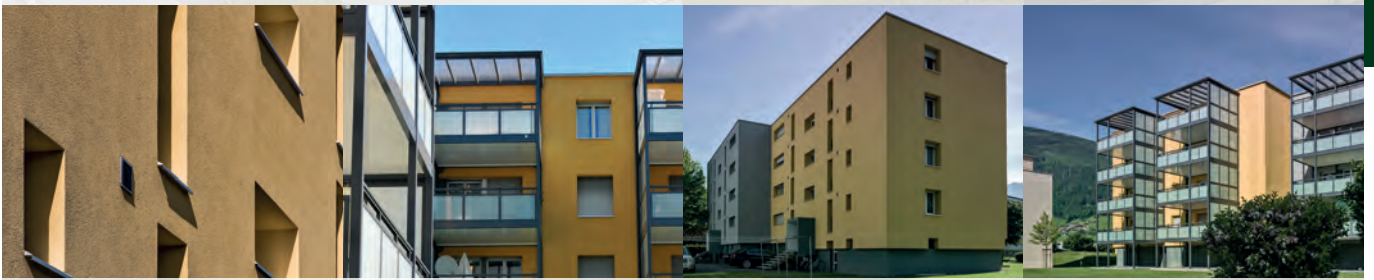


NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17



NETSTAL | GL
Kublihoschet 39

PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



SEVELEN | SG
Veltur 14 a/b/d





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



THUN | BE
Neumattstrasse 21/23

WALD | ZH
Schüsselwiese 7/9/11/13



VILLMERGEN | AG
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56

UNSERE ANLAGEOBJEKTE

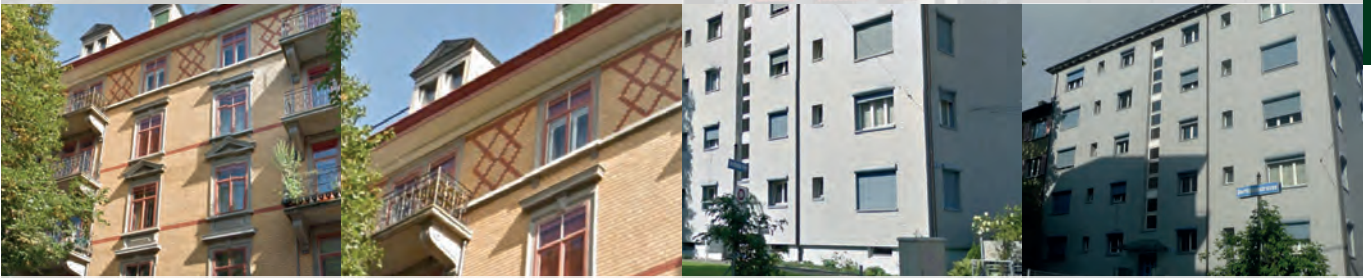


WINTERTHUR | ZH
Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a



WINTERTHUR | ZH
Wüflingerstrasse 288/290

ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40



ZÜRICH | ZH
Ottostrasse 17

ZÜRICH | ZH
Tramstrasse 24



ZÜRICH | ZH
Zentralstrasse 72



FINANZKENNZAHLEN		31.12.2016	31.12.2015	Δ in%
Netto-Ist-Mietertrag ²⁷	CHF	19 369 464	17 062 057	13.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²⁸	CHF	8 606 225	5 140 664	67.4
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	21 758 212	16 485 681	32.0
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	17 842 503	12 657 859	41.0
Reingewinn	CHF	14 211 792	10 182 852	39.6
ROE²⁹ (gewichtet)	%	7.6	6.6	
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	495 092 351	406 173 732	21.9
Eigenkapital	CHF	200 503 955	191 969 220	4.4
Eigenkapitalquote	%	40.5	47.3	
Fremdkapital	CHF	294 588 396	214 204 512	37.5
Fremdkapitalquote	%	59.5	52.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	276 446 275	198 740 775	39.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	55.8	48.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.5	1.9	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.6	7.1	
Net Gearing ³⁰	%	137.2	102.5	
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	13 151 987	11 345 018	15.9
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	9 236 278	7 517 196	22.9
Reingewinn	CHF	7 350 964	6 086 575	20.8
ROE²⁹ (gewichtet)	%	3.9	4.0	
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Immobilienbestand (Marktwert)	CHF	449 920 000	375 480 000	19.8
Anzahl Liegenschaften	Objekte	42	35	20.0
Ø Marktwert	CHF	10 712 381	10 728 000	(0.1)
Wohneinheiten	Anzahl	1 165	1 039	12.1
Netto-Soll-Mietertrag ³¹	CHF	21 682 418	19 329 881	12.2
Bruttorendite³¹	%	4.8	5.2	
Nettorendite³¹	%	3.9	4.1	
Leerstandquote	%	6.3	6.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	2.3	2.1	
<i>davon Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.4	1.3	
<i>davon Neubauten</i>	%	2.6	2.9	
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)				
Marktwert (Neubauprojekte im Bau)³²	CHF	58 630 000	58 630 000	-
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	3	3	-
Ø Marktwert	CHF	19 543 333	19 543 333	-
Wohneinheiten (im Bau)	Anzahl	108	108	-
Netto-Soll-Mietertrag ³²	CHF	2 477 576	2 477 576	-
Bruttorendite ³²	%	4.2	4.2	
Nettorendite ³²	%	3.8	3.8	
AKTIENKENNZAHLEN				
Aktienkurs	CHF	14.90	13.55	10.0
Total Namenaktien per 31.12.	Anzahl	14 192 641	14 192 641	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Börsenkapitalisierung	CHF	211 470 351	192 310 286	10.0
Ausschüttung pro Aktie ³³	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern) ³⁴	CHF	14.94	14.08	6.1
Net Asset Value (nach latenten Steuern)³⁴	CHF	14.13	13.53	4.4
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ³⁵	CHF	1.00	0.85	17.6
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ³⁵ , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.52	0.51	2.0

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 bzw. Finanzreporting

	31.12.2014	31.12.2013	31.12.2012
	16 184 800	12 711 561	9 202 841
	886 468	1 048 269	218 394
	11 826 803	9 758 775	6 821 220
	8 838 235	7 138 725	5 052 896
	7 107 671	5 760 466	4 144 699
	4.9	4.8	3.9
	353 726 806	307 429 441	241 567 876
	149 530 504	146 964 911	118 198 091
	42.3	47.8	48.9
	204 196 302	160 464 530	123 369 785
	57.7	52.2	51.1
	192 619 900	149 405 755	117 229 330
	54.5	48.6	48.5
	1.7	1.8	1.9
	6.9	7.5	7.7
	127.6	99.4	96.9
	10 940 335	8 710 506	6 602 826
	7 951 767	6 090 456	4 834 502
	6 401 822	4 997 421	3 974 352
	4.4	4.2	3.8
	336 500 000	295 680 000	207 060 000
	33	29	22
	10 196 970	10 195 862	9 411 818
	962	856	675
	18 010 260	16 111 190	11 715 608
	5.4	5.5	5.7
	4.4	4.5	4.7
	6.1	5.2	5.5
	1.3	1.8	0.9
	1.3	-	-
	3.5	3.4	4.6
	25 260 000	40 050 000	69 030 000
	1	2	5
	25 260 000	20 025 000	13 806 000
	63	105	158
	1 331 760	2 180 280	3 801 900
	5.3	5.4	5.5
	4.6	4.8	4.9
	12.95	12.80	12.00
	11 354 113	11 354 113	9 083 291
	6.00	9.20	9.60
	147 035 763	145 332 646	108 999 492
	0.40	0.40	0.40
	13.64	13.27	13.30
	13.17	12.94	13.01
	0.63	0.62	0.50
	0.56	0.53	0.48

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

³³ Für 2016: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven (CHF 0.40 pro Aktie): Antrag an Generalversammlung vom 6. April 2017

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

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



BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

GESELLSCHAFT

Fundamenta Real Estate AG
Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug / Schweiz

Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates
Telefon: +41 41 444 22 22
info@fundamentarealestate.ch

ASSET MANAGER

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug / Schweiz

Dr. Rolf Kutos
Leiter Investor Relations
Telefon: +41 41 444 22 22
rolf.kutos@fundamentagroup.com

Daniel Kuster
Chief Executive Officer
Telefon: +41 41 444 22 22
daniel.kuster@fundamentagroup.com

Thomas Hiestand
Chief Financial Officer
Telefon: +41 41 444 22 22
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

BÖRSENHANDEL

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

AGENDA

Medieninformationen	
Ordentliche Generalversammlung	06. April 2017
Publikation Factsheet Q1 2017	09. Mai 2017
Publikation Halbjahresbericht 2017	12. September 2017
Publikation Factsheet Q3 2017	10. November 2017
Publikation Jahresabschluss 2017	Spätestens 20 Tage vor GV

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
6. April 2017

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 Group (Schweiz) 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 | Zug
www.multicolorprint.ch

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

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



16



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