



GESCHÄFTSBERICHT 2017

UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2017 IN KÜRZE

FORTFÜHRUNG DES PORTFOLIOAUSBAUS

In der Berichtsperiode konnte mit dem Zukauf von fünf Bestandsliegenschaften sowie einem Entwicklungsprojekt das bestehende Immobilienportfolio weiter diversifiziert und gezielt ergänzt werden. Ein zusätzlicher strategischer Akzent wurde durch die Entwicklung einzelner Liegenschaften im Bestand gesetzt. Die Repositionierung und Wiedervermietung einer Liegenschaft in Zürich konnte plangemäss per 1. Dezember 2017 mit einer Vollvermietung abgeschlossen werden. Zudem wurden die Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil früher als geplant fertiggestellt und per 1. Juni 2017 bzw. 1. August 2017 ins Portfolio überführt. Per Bilanzstichtag waren bei beiden Liegenschaften sämtliche Wohneinheiten vollvermietet. Zusätzlich lief die Planungs- resp. Bewilligungsphase von zwei Entwicklungsvorhaben in der Stadt Zürich und in Schlieren. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Entwicklungsprojekte) umfasste insgesamt 51 Liegenschaften mit einem künftigen Anlagewert von rund CHF 613.09 Mio.

(Winterthur und Hinwil) sowie die Neubewertung einer Liegenschaft (Zürich) nach erfolgreicher Repositionierung führten zu einem Bewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 5.58 Mio. (Vorjahr CHF 8.61 Mio.). In Kombination mit der markanten Steigerung des operativen Ergebnisses führte diese weitere Aufwertung des Portfolios zu einem Reingewinn von CHF 12.80 Mio. (Vorjahr CHF 14.21 Mio.). Der Return on Equity lag damit bei 6.2% (Vorjahr 7.6%).

Durch die gezielte Portfoliobewirtschaftung konnte die marktbedingte Leerstandsquote deutlich auf 4.2% (Vorjahr 4.9%) reduziert werden. Inklusive der temporären Leerstände, welche aufgrund laufender Repositionierungen (Sanierungen, Umbauten) bewusst eingegangen wurde, bezifferte sich die Leerstandsquote des Portfolios auf 5.4% gegenüber 6.3% im Vorjahr.

ERNEUTE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Kurz nach Zustimmung der Generalversammlung vom 06. April 2017 zahlte die Gesellschaft eine stabile Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre aus, was einer Dividendenrendite von 2.7% (bezogen auf den Aktienkurs per Ende 2016) entsprach. Erneut erfolgte die Dividende zeitnah zur Generalversammlung als Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven.

ERFOLGREICHE KAPITAL- ERHÖHUNG UND AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die im November 2017 durchgeführte Kapitalerhöhung generierte einen Nettoerlös von CHF 65.80 Mio., der kurzfristig für die temporäre Rückführung von Hypotheken und langfristig für den nachhaltigen Ausbau des Immobilienportfolios eingesetzt wird. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung und des im Geschäftsjahr 2017 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 273.42 Mio. (Vorjahr CHF 200.50 Mio.), was einer Eigenkapitalquote per Stichtag von 45.6% (Vorjahr 40.5%) entsprach.

Durch die phasengerechte Finanzierung von Entwicklungs- und Neubauprojekten sowie dem Erwerb von zusätzlichen Bestandsliegenschaften ist das zinspflichtige Fremdkapital um 7.1% auf CHF 296.05 Mio. (Vorjahr CHF 276.45 Mio.) angestiegen. Aufgrund des aktiven Finanzierungsmanagements konnte, trotz höherem Fremdkapitalbedarf, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.3% (Vorjahr 1.5%) gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) belief sich auf 6.4 Jahre (Vorjahr 6.6 Jahre).

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		01.01. - 31.12.2017	01.01. - 31.12.2016	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	22 263 618	19 369 464	14.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	5 577 475	8 606 225	(35.2)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	20 432 525	21 758 212	(6.1)
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	16 332 347	17 842 503	(8.5)
Reingewinn	CHF	12 796 467	14 211 792	(10.0)
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	8 351 493	7 350 964	13.6
ROE	%	6.2	7.6	
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	4.1	3.9	
		31.12.2017	31.12.2016	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	599 289 645	495 092 351	21.0
Eigenkapital	CHF	273 423 372	200 503 955	36.4
Marktwert Anlageimmobilien	CHF	574 920 000	449 920 000	27.8

STEIGERUNG DES OPERATIVEN REINGEWINNS

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich im Berichtsjahr 2017 aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus um 14.9% auf CHF 22.26 Mio. (Vorjahr 19.37 Mio.). Der operative Reingewinn konnte insbesondere durch weitere Zukäufe sowie der Fertigstellung von zwei Neubauprojekten markant um 13.6% auf CHF 8.35 Mio. gesteigert werden. Der operative Return on Equity (ohne Neubewertungseffekt) erhöhte sich entsprechend auf 4.1% (Vorjahr 3.9%). Die Endjahresbewertung der Bestandsliegenschaften, die Erstbewertung der ins Portfolio überführten Neubauprojekte

INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2017	
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 2017	20
FINANZBERICHT	29
Jahresrechnung	31
Erfolgsrechnung	31
Bilanz	32
Geldflussrechnung	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	35
Rechnungslegungsgrundsätze	36
Erläuterungen zur Jahresrechnung	40
BERICHT DER REVISIONSSTELLE PWC (SWISS GAAP FER)	52
JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR	57
Erfolgsrechnung	58
Bilanz	59
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	60
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	63
BERICHT DER REVISIONSSTELLE 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 2017	80
TESTAT VERGÜTUNGSBERICHT DER REVISIONSSTELLE PWC	87
ASSET MANAGEMENT	89
RISIKOMANAGEMENT	92
Marktbezogene Risiken	92
Unternehmensbezogene Risiken	96
Handels- und Transaktionsbezogene Risiken	105
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	106
Bericht der Jones Lang LaSalle AG	107
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	109
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31. DEZEMBER 2017	111
Objektangaben Gesamtübersicht	112
UNSERE ANLAGEOBJEKTE	120
MEHRJAHRESÜBERSICHT	126
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN	128
IMPRESSUM	129

WISSENSWERTES KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2017

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	22 263 618	19 369 464	14.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²	CHF	5 577 475	8 606 225	(35.2)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	20 432 525	21 758 212	(6.1)
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	16 332 347	17 842 503	(8.5)
Reingewinn	CHF	12 796 467	14 211 792	(10.0)
ROE ⁵ (gewichtet)	%	6.2	7.6	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.7	4.8	
FINANZKENNZAHLEN		31.12.2017	31.12.2016	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	599 289 645	495 092 351	21.0
Eigenkapital	CHF	273 423 372	200 503 955	36.4
Eigenkapitalquote	%	45.6	40.5	
Fremdkapital	CHF	325 866 273	294 588 396	10.6
Fremdkapitalquote	%	54.4	59.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	296 054 275	276 446 275	7.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	49.4	55.8	
Loan to value (LTV) ³	%	51.5	61.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.3	1.5	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.4	6.6	
Net Gearing ⁴	%	107.6	137.2	
FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016	Änderung in %
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	14 855 050	13 151 987	12.9
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	10 754 872	9 236 278	16.4
Reingewinn	CHF	8 351 493	7 350 964	13.6
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.1	3.9	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	2.7	2.9	

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

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

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

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

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

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		31.12.2017	31.12.2016	Änderung in %
Marktwert	CHF	574 920 000	449 920 000	27.8
Anschaffungswert ⁷	CHF	551 769 692	432 347 166	27.6
Anzahl Liegenschaften	Objekte	49	42	16.7
Ø Marktwert	CHF	11 733 061	10 712 381	9.5
Wohneinheiten	Einheiten	1 382	1 165	18.6
Wohnfläche	m ²	100 319	84 979	18.1
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	15 225	11 608	31.2
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	26 355 911	21 682 418	21.6
Bruttorendite ⁹	%	4.6	4.8	
Nettorendite ⁹	%	3.7	3.9	
PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016	Änderung in %
Leerstandsquote	%	5.4	6.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.3	2.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.9	2.6	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)</i>	%	1.2	1.4	
ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE		31.12.2017	31.12.2016	Änderung in %
Marktwert ¹¹	CHF	38 170 000	58 630 000	(34.9)
Anzahl Entwicklungs-/Neubauprojekte	Objekte	2	3	(33.3)
Ø Marktwert	CHF	19 085 000	19 543 333	(2.3)
Wohneinheiten	Einheiten	74	108	(31.5)
Netto-Soll-Mietertrag ¹⁰	CHF	1 446 240	2 477 576	(41.6)
Bruttorendite ¹¹	%	3.8	4.2	
Nettorendite ¹¹	%	3.4	3.8	
TOTAL PORTFOLIO (INKL. PROJEKTE)		31.12.2017	31.12.2016	Änderung in %
Marktwert	CHF	613 090 000	508 550 000	20.6
Anzahl	Objekte	51	45	13.3
Ø Marktwert	CHF	12 021 373	11 301 111	6.4
Wohneinheiten	Einheiten	1 456	1 273	14.4
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	27 802 151	24 159 994	15.1
Bruttorendite	%	4.5	4.8	
Nettorendite	%	3.7	3.9	

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

⁸ Netto-Soll-Mietertrag gemäss Jahresendbewertung 2017 von Jones Lang LaSalle

⁹ Gemäss Jahresendbewertung 2017 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		31.12.2017	31.12.2016	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	14.75	14.90	(1.0)
Höchst	CHF	15.80	15.60	1.3
Tiefst	CHF	14.00	12.80	9.4
Gehandeltes Volumen	Stück	863 251	1 164 584	(25.9)
Börsenkapitalisierung	CHF	279 121 935	211 470 351	32.0
Ausschüttung ¹²	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	15.24	14.94	2.0
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	14.45	14.13	2.3

AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	0.86	1.00	(14.0)

AKTIENSTATISTIK		31.12.2017	31.12.2016	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	18 923 521	14 192 641	33.3
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



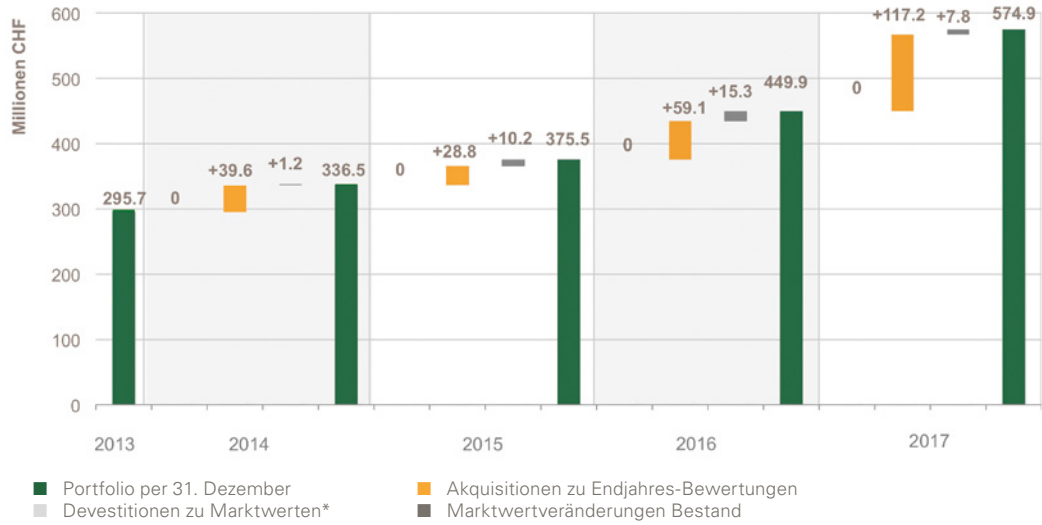
¹² Antrag an die Generalversammlung vom 11. April 2018 für das Geschäftsjahr 2017

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

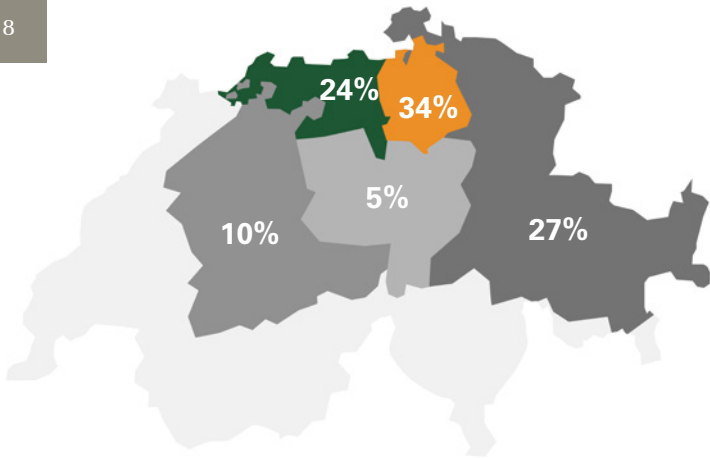
WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

PORTFOLIOENTWICKLUNG 2013 - 2017



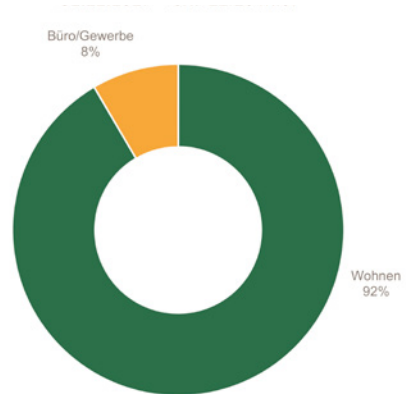
* Im Zeitraum 1.1.2014 - 31.12.2017 fanden keine Verkäufe statt

PORTFOLIO (BESTAND UND PROJEKTE) NACH REGIONEN* (BASIS MARKTWERTE) 31.12.2017 – CHF 613.09 MIO.

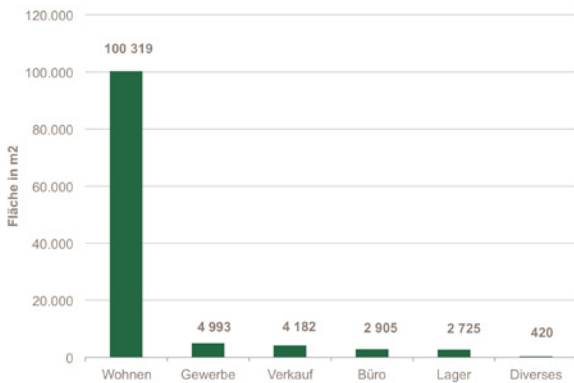


* Regionen gemäss BFS (nur Deutschschweiz)

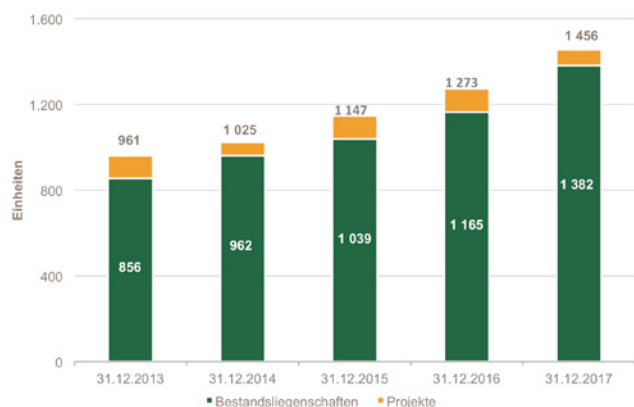
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG 31.12.2017 – CHF 22.26 MIO.



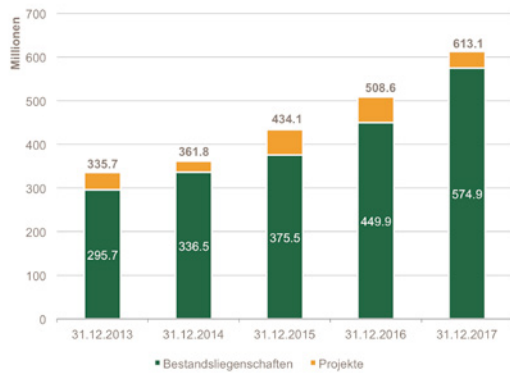
VERMIETBARE FLÄCHE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 2017



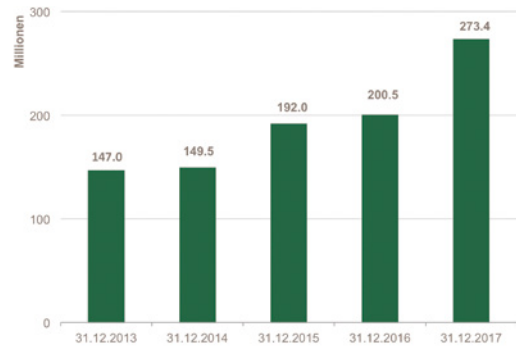
ANZAHL WOHNUNGEN BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & PROJEKTE



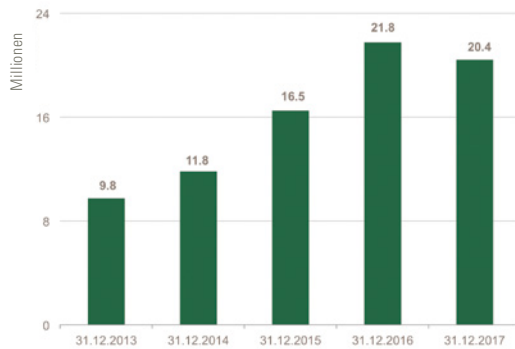
MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



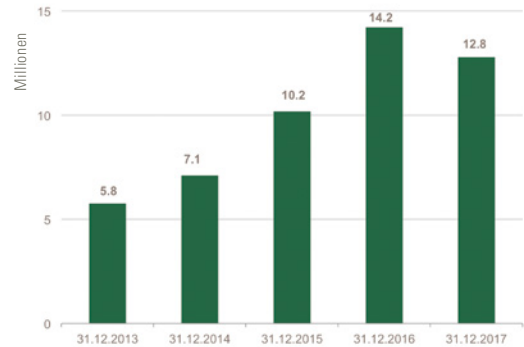
EIGENKAPITAL



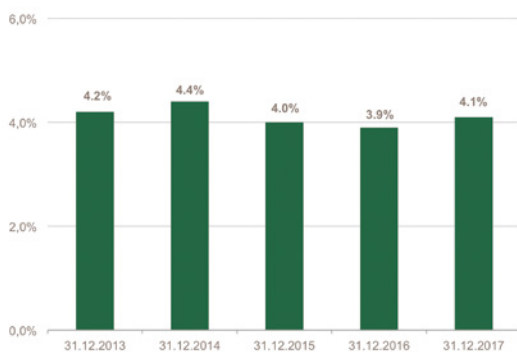
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT - VOR ZINSEN UND STEUERN)



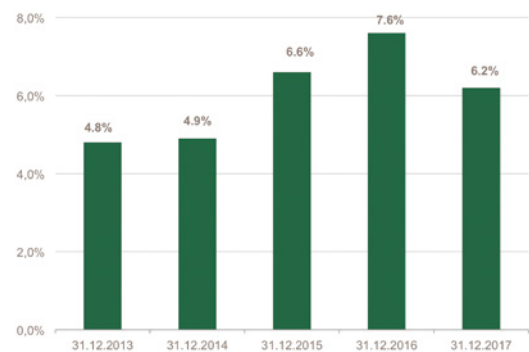
REINGEWINN



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

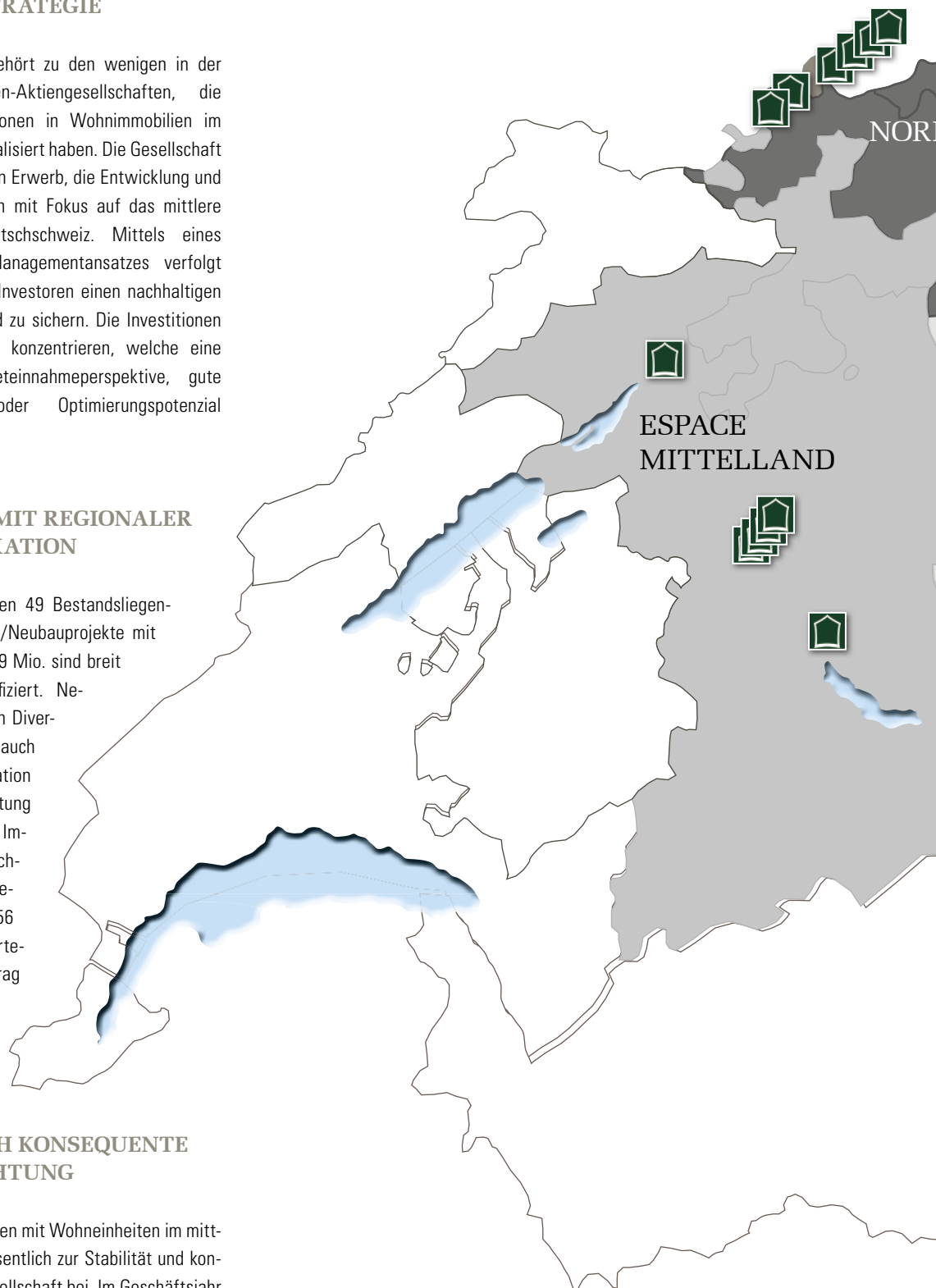
Die Fundamenta Real Estate gehört zu den wenigen in der Schweiz kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften, die sich überwiegend auf Investitionen in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert haben. Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten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

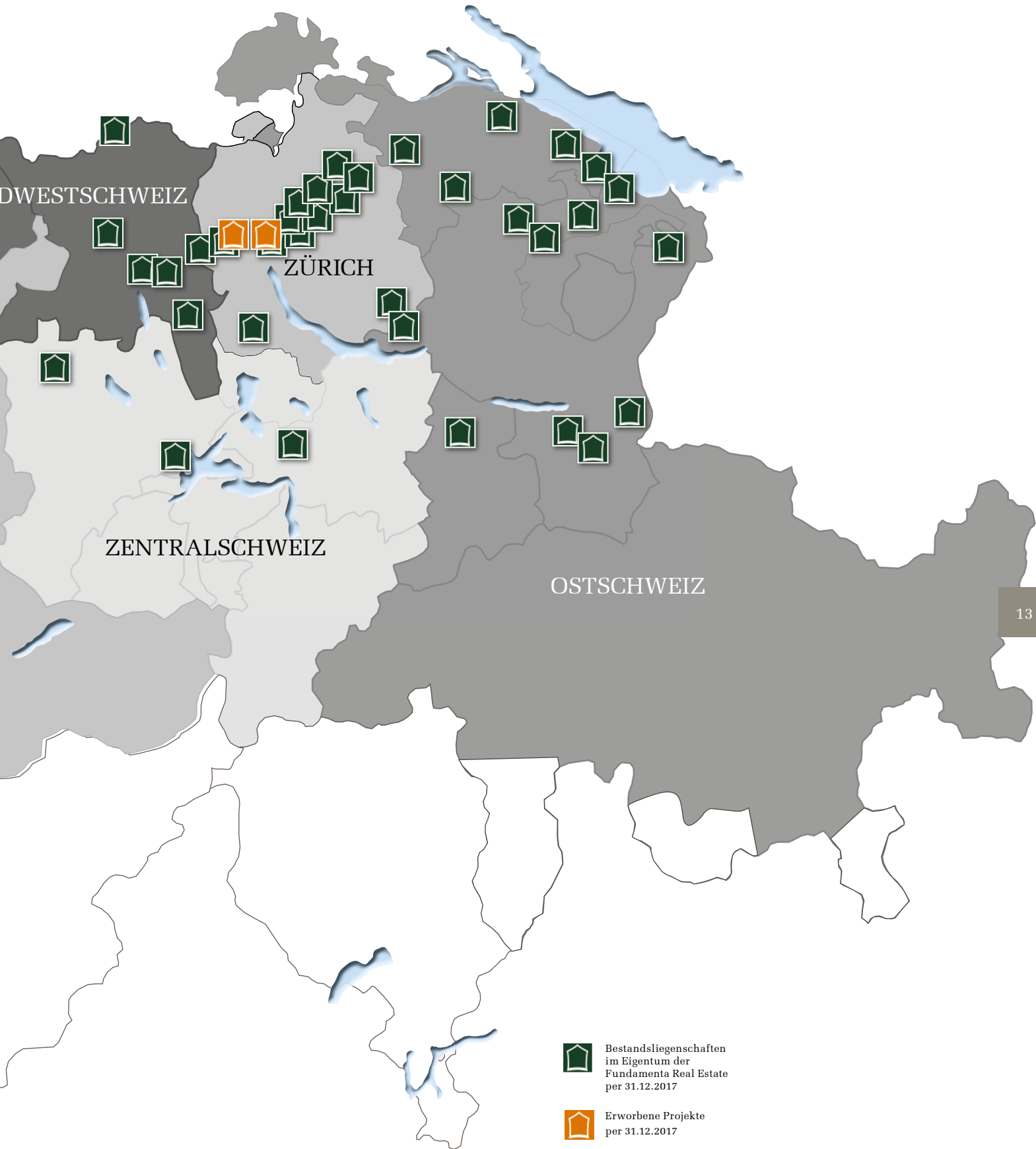
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

Die per Bilanzstichtag gehaltenen 49 Bestandsliegenschaften sowie 2 Entwicklungs-/Neubauprojekte mit einem Marktwert von CHF 613.09 Mio. sind breit über die Deutschschweiz diversifiziert. Neben einer breiten geographischen Diversifikation achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Diversifikation bezüglich der einzelnen Gewichtung gemessen am Verkehrswert. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Projekte) umfasst insgesamt 51 Liegenschaften mit 1'456 Wohneinheiten und einem erwarteten künftigen Netto-Soll-Mietertrag von rund CHF 27.80 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 2017 wurden 91.5% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 22.26 Mio. aus Wohnnutzung erzielt. Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios war mit 5.4% deutlich tiefer als im Vorjahr (6.3%). Dabei erhöhte sich die Leerstandsquote der Bestandsobjekte auf 3.3% (Vorjahr 2.3%). Die Leerstände bei Objekten im





Rahmen der Erstvermietung konnten hingegen deutlich auf 0.9% (Vorjahr 2.6%) reduziert werden und auch die Leerstandsquote durch die Umsetzung von Repositionierungsmassnahmen reduzierte sich leicht von 1.4% (Vorjahr) auf 1.2%. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturrezistent.

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 Bilanzstichtag auf 1.3% (Vorjahr 1.5%) bei einer durchschnittlichen Zinsbindung (Duration) von 6.4 Jahren (Vorjahr 6.6 Jahren). Der Zins-Spread, die Differenz zwischen der Nettorendite der Liegenschaftsportfolios und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag per Stichtag bei rund 2.4% (analog Vorjahr).

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 2017
ROE	ohne Neubewertungseffekt	3.5-4.5%	4.1%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	91.5%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	45.6%
Ausschüttung	Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie	≥ CHF 0.40	CHF 0.40 ¹⁵

WACHSTUMSSTRATEGIE

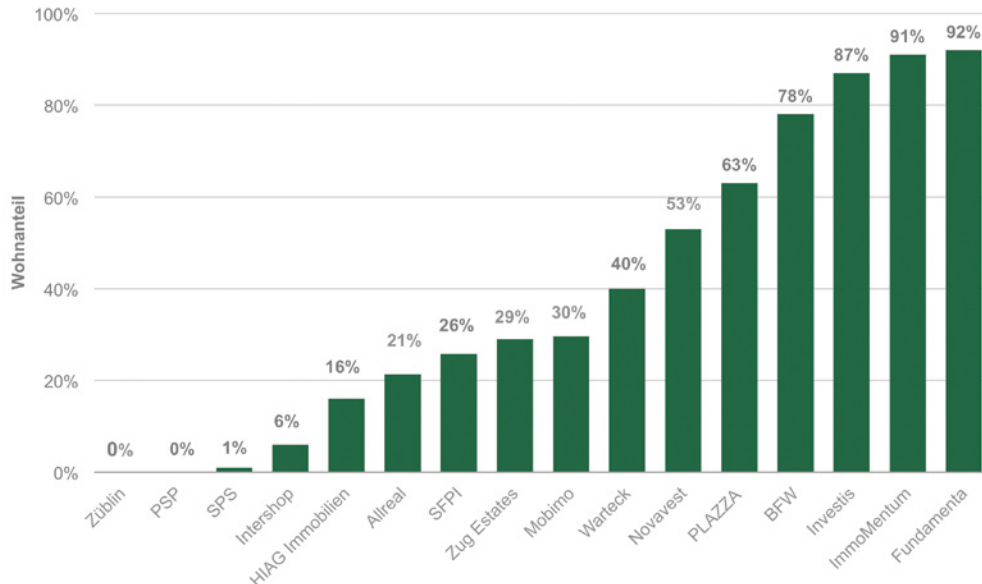
Die Gesellschaft beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio im Rahmen der definierten Strategie und unter Berücksichtigung der angestrebten Zielwerte weiter auszubauen. Neben Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekten kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs- und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

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

¹⁵ Antrag des Verwaltungsrates an die Generalversammlung vom 11. April 2018 (Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 0.40 pro Aktie).

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 Börsenkapitalisierung und dem höchsten Handelsvolumen.



Vergleich Wohnanteil 2017 | Quelle: jeweils letzte Berichterstattung | (Stichtag Publikation: 13.03.2018)

15

AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

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

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

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



ORGANE & ORGANISATION

©ADOBEE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIV UM



VERWALTUNGSRAT

DR. ANDREAS SPAHNI (1958) Präsident des Verwaltungsrates Delegierter des Verwaltungsrates (seit 01.01. 2014)	NIELS ROEFS (1968) Mitglied des Verwaltungsrates	HADRIAN ROSENBERG (1973) Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. oec. publ.	Dipl. Architekt ETH HTL SIA	lic.iur./ Rechtsanwalt
Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)
Mitglied seit 01.10.2008 gewählt bis 11.04.2018	Mitglied seit 09.04.2014 gewählt bis 11.04.2018	Mitglied seit 09.04.2015 gewählt bis 11.04.2018
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	Ausbildung 1988 Abschluss Hochbauzeichner 1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern 1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich	Ausbildung 2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich 2004 Anwaltspatent 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht
Berufliche Tätigkeit 2005-2016 FundStreet AG, Zürich, Asset Management für kollektive Kapitalanlagen 2002-2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO, FinTec Startup und Asset Management Unternehmen 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	Berufliche Tätigkeit Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber 2003- 2013 Roefs und Frei Architekten AG, Zug, Partner 1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner	Berufliche Tätigkeit Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld 2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich 2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau 2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach
Mandate Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des 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	Mandate Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2014 Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2016	Mandate keine
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 Portfolio-grösse abhängigen Grundhonorar entschädigt. Bei grösseren, den Rahmen der Verwaltungsrats-tätigkeit übersteigenden Aufgaben, kann die Gesellschaft auch Dienstleistungen von den Verwaltungsräten oder ihnen nahestehenden Gesellschaften zu marktüblichen Bedingungen beziehen.

GESCHÄFTSBEREICHE

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Adresse	Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug	
Aktienkapital	CHF 113 541 126	
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 2017

- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 22 MARKTFAKTOREN HABEN SICH BESTÄTIGT
- 23 ERFOLGREICHES GESCHÄFTSERGEBNIS 2017
- 25 GELUNGENE AKQUISITION NEUER BESTANDS-
OBJEKTE UND NEUBAUTEN ERFOLGREICH INS
PORTFOLIO INTEGRIERT
- 27 KAPITALMARKTEMISSION DRÜCKT AUF
KURSENTWICKLUNG DER FUNDAMENTA REAL
ESTATE AKTIE
- 27 STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 27 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG
UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND
SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜT-
TUNGEN
- 28 VERWALTUNGSRAT SETZT AUF EINE GEZIELTE
OBJEKTSTRATEGIE
- 28 VERWALTUNGSRAT ERWARTET EINE STABILE,
OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2018

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate AG erwirtschaftete im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 ein überzeugendes Ergebnis und konnte im operativen Geschäft gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich zulegen. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 8.35 Mio. mit 13.6% deutlich über dem Vorjahr (CHF 7.35 Mio.). Der ausgewiesene Reingewinn von CHF 12.80 Mio. (Vorjahr CHF 14.21 Mio.) wurde durch den Effekt aus Neubewertung der Anlageimmobilien nochmals kräftig gestützt. Die Gesellschaft konnte in der Berichtsperiode fünf zentral gelegene Bestandsliegenschaften in Allschwil und Therwil (BL), in der Stadt Luzern (LU), in der Stadt Basel (BS) und in Koblenz (AG) erwerben. Zusätzlich investierten wir in ein Entwicklungsprojekt in Schlieren (ZH). Die Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil (ZH) wurden früher als geplant fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt. Per Ende 2017 waren sämtliche Wohneinheiten dieser beiden Liegenschaften vermietet. Das Anlagevermögen (inklusive Entwicklungs-/ Neubauprojekte) erhöhte sich per Ende Dezember 2017 auf rund CHF 613.09 Mio.

Die Entwicklung im Markt für Anlageimmobilien war durch die bekannten Faktoren geprägt. Jedoch zeigten einige Entwicklungen ein weniger rasantes Tempo als bisher. Andere Faktoren, wie zum Beispiel die Leerstandsquoten, haben sich jedoch gesamtschweizerisch deutlich nach oben korrigiert. Gleichzeitig konnten beim Portfolio der Fundamenta Real Estate durch ein aktives Portfoliomanagement die Leerstände reduziert werden. Das Fundamenta Real Estate Portfolio hat in den letzten Jahren deutlich an Grösse und Umfang gewonnen. Ein durch den Asset Manager und in Abstimmung mit dem Verwaltungsrat entwickeltes „Portfolio Screening“ trägt dazu bei, Potenziale und Optimierungen frühzeitig zu identifizieren, um damit eine nachhaltige wirtschaftliche Portfolioentwicklung zu gewährleisten. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass mit der Realisierung der Entwicklungsprojekte und der selektiven Repositionierung bestehender Bestandsliegenschaften eine weitere, operative Stärkung des Immobilienportfolios möglich ist.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2017 ihre operative Ertragsstärke erneut verbessert und den Immobilienbestand mit dem Erwerb von fünf Bestandsliegenschaften und einem Entwicklungsprojekt stark ausgebaut. Zudem wurden die Neubauprojekte früher als geplant und voll vermietet ertragswirksam. Die Repositionierung mit Total-Sanierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich (ZH) konnte sehr erfolgreich umgesetzt werden. Bereits während der Bauphase wurden für alle Wohnungen Mietverträge abgeschlossen und die Immobilie war planmässig am 1. Dezember 2017 bezugsbereit.

- Der Marktwert der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtsjahr 2017 durch den Zukauf von fünf Wohnliegenschaften, der erfolgreichen Fertigstellung der Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil (ZH) sowie der Neubewertung des Bestandsportfolios auf CHF 574.92 Mio. (Vorjahr CHF 449.92 Mio.). Zusammen mit den beiden Entwicklungsprojekten in der Stadt Zürich (ZH) und in Schlieren (ZH) beläuft sich das künftige Anlagevermögen per Ende Dezember 2017 auf rund CHF 613.09 Mio. und umfasst nicht weniger als 51 Liegenschaften mit insgesamt 1 456 Wohneinheiten.
- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Miet-ertrag) lag im Geschäftsjahr 2017 bei CHF 22.26 Mio. und verzeichnete aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber dem Vorjahr (CHF 19.37 Mio.) eine Steigerung von 14.9%. Verantwortlich dafür waren insbesondere die getätigten Liegenschaftskäufe, die erfolgreiche und termingerechte Übernahme der erwähnten Neubauprojekte sowie die optimierte Vermietungssituation über das gesamte Portfolio.
- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 5.58 Mio. (Vorjahr CHF 8.61 Mio.) bei CHF 20.43 Mio. (Vorjahr CHF 21.76 Mio.). Wir planen und analysieren zusammen mit dem Asset Manager die Ertragspotenziale der neuen Bestandsliegenschaften und der Neubauprojekte sehr genau und konzentrieren uns in der Akquisition weiterhin auf Lagen und Objekte mit guten Absatzperspektiven, um eine möglichst stabile Ertragsentwicklung zugunsten der Aktionäre sicherzustellen.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 12.80 Mio. und lag aufgrund des geringeren Neubewertungseffekt unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr CHF 14.21 Mio.). Der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) lag im Geschäftsjahr 2017 bei guten 6.2% (Vorjahr 7.6%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 8.35 Mio. und lag damit 13.6% über dem Vorjahr 2016 (CHF 7.35 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) lag mit 4.1% klar über dem Vorjahresniveau (3.9%). Positiv beeinflusst wurde das operative Geschäftsergebnis insbesondere durch den Zukauf der ertragswirksamen neuen Bestandsimmobilien und der Überführung der Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil (ZH) ins Bestandsportfolio, wenn auch der Effekt erst im zweiten Halbjahr 2017 zum Tragen kam. Demgegenüber reduzierenden Repositionierungen wie beispielsweise die Sanierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich (ZH) durch projektbedingte Leerstände vorübergehend die Ertragskraft. Ebenfalls muss berücksichtigt werden, dass geplante Entwicklungsvorhaben während der Projektierung resp. Realisierungsphase keine Erträge abwerfen und diese erst mit verzögerter Renditewirksamkeit ins Portfolio überführt werden.
- Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios, inklusive temporäre Leerstände, welche aufgrund laufender Repositionierungen (Sanierungen, Umbauten) bewusst eingegangen

werden, konnte durch die fortlaufende gezielte Portfoliobewirtschaftung signifikant auf 5.4% (Vorjahr 6.3%) reduziert werden. Die marktbedingte Leerstandsquote, d.h. ohne Leerstände aufgrund der laufenden Repositionierungen, beträgt per Stichtag 4.2% (Vorjahr 4.9%). Insbesondere konnten die Leerstände bei Objekten innerhalb des Erstvermietungszyklus deutlich von 2.6% (Vorjahr) auf 0.9% reduziert werden.

- Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2017 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positiver Entscheidung der Generalversammlung zum sechsten Mal in Folge eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 2.7%) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat wird auch für 2017 der Generalversammlung vom 11. April 2018 eine Dividende von CHF 0.40 pro Aktie beantragen.

- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Dezember 2017 bei CHF 15.24 und damit leicht über dem Wert von Ende 2016 (CHF 14.94). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 14.45 (Ende Vorjahr CHF 14.13). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftsjahr 2017 um erfreuliche CHF 0.72 oder 5.1% pro Aktie.

Das Ergebnis für das Geschäftsjahr 2017 ist überaus erfreulich und bestätigt den Verwaltungsrat und den Asset Manager in der eingeschlagenen Strategie. Die langfristige Werthaltigkeit bestehender und zentral gelegener Immobilien mit einer Sanierungs- und Repositionierungsstrategie zu erhalten und Potenziale auszuschöpfen sehen wir als strategisches Element, welches vermehrt an Bedeutung gewinnt. Dadurch soll die langfristige Entwicklung des Portfolios gefestigt werden, auch wenn kurzfristig das operative Ergebnis in der Umsetzungsphase, insbesondere durch Mietausfälle, belastet wird.

MARKTFAKTOREN HABEN SICH BESTÄTIGT

STABILES NEGATIVZINSUMFELD BEEINFLUSST NACH WIE VOR DIE PREISENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2017 zeigte erneut einen Preisdruck für Renditeliegenschaften. Das anhaltende Negativzinsumfeld ermöglichte weiterhin einen deutlichen Rendite-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden konnte. Die Transaktionspreise für Bestandsliegenschaften bewegten sich deshalb weiterhin auf sehr hohem Niveau. So verzeichneten die Preise für Renditeliegenschaften in den vergangenen zwölf Monaten des Berichtsjahres 2017 einen Preisanstieg von 6.0%¹⁶(Vorjahr 0.2%). Jedoch zeigte die Preisentwicklung im schweizerischen Immobilienmarkt regionale Unterschiede, so zeigen Randregionen mit steigenden Leerstandsquoten rückläufige Preise auf. Wir bevorzugen deshalb nach wie vor gut erschlossene Lagen in wirtschaftlich starken Regionen, in welchen die Preise auf hohem Niveau verharren.

BAUINDUSTRIE ZEIGT ABNEHMENDE ZUWACHSRATEN

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)¹⁷erhöhten sich 2016 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 0.5 Prozent. Im Jahr 2015 hatten die Bauausgaben noch nominal um 1.4 und 2014 um 3.0 Prozent zugenommen. Auch hat sich der Arbeitsvorrat für 2017 um nicht weniger als 4.1% gegenüber dem Vorjahr 2016 erhöht. Gemäss den Angaben des Bundesamtes für Statistik investierten die privaten Auftraggeber - namentlich alle ausser Bund, Kantone und Gemeinden - deutlich mehr in den Umbau (+1.1%), wobei sich auch die Neubauinvestitionen leicht positiv entwickeln konnten (+0.1%).

ZUWANDERUNG 2017 AUF HOHEM NIVEAU RÜCKLÄUFIG

Der Trend der letzten Jahre hat sich auch im Geschäftsjahr 2017 fortgesetzt. Die Zuwanderung ist erneut auf hohem Niveau rückläufig. Die insbesondere in den grossen Agglomerationen anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum wird im Moment noch getragen vom Bevölkerungswachstum, insbesondere von der Zuwanderung. Das

Staatssekretariat für Migration (SEM)¹⁸ beziffert den Wanderungssaldo für das Jahr 2017 auf 53 221 Personen gegenüber 60 262 Personen im gleichen Zeitraum 2016. Damit sind im Berichtsjahr 2017 netto 11.7% weniger Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert als 2016. Es ist das vierte Jahr in Folge, in welchem sich diese Tendenz zeigt. Die politischen Massnahmen im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld scheinen nun doch zu greifen. Wir erwarten für 2018 eine weiter rückläufige Zuwanderung, die aber absolut betrachtet immer noch hoch ausfällt und den aktiven Wohnungsbau, insbesondere in den Agglomerationen der grossen Städte, vorerst noch stützen wird.

LEERSTÄNDE IM LANGFRISTIGEN DURCHSCHNITT DEUTLICH STEIGEND

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat während vielen Jahren auch die Bautätigkeit massiv in diesen Sektor investieren lassen, was in den letzten Jahren zu einem deutlich höheren Wohnungsangebot geführt hat. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BfS standen mit Stichtag 1. Juni 2017 in der Schweiz 64 893 (Vorjahr 56 518) oder 1.47% (Vorjahr 1.30%) aller Wohnungen leer¹⁹. Im Vergleich zum 1. Juni 2016 stehen 8 375 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 15% gleichkommt. Die Leerwohnungsziffer ist im achten Jahr in Folge angestiegen. In den letzten Jahren hat sich das Wachstum jedoch zunehmend beschleunigt. Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg 7 823 Einheiten oder +17% gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung widerspiegelt die in den letzten Jahren hohen Neuinvestitionen in Wohnimmobilien, die nun einem sukzessiven Nachfragerückgang gegenüber stehen. Deshalb legen wir bei der Fundamenta Real Estate AG ein hohes Augenmerk auf die Standortfaktoren, um eine zukünftige Vollvermietung unserer Objekte sicher zu stellen. Viele Neubauten in ländlichen Gemeinden zeigen bereits heute strukturell höhere Leerstände, auch wenn wir davon weitgehend verschont blieben.

ANGEBOTSMIETEN VERHARREN AUF HOHEM NIVEAU, SIND ABER AUCH TEILWEISE RÜCKLÄUFIG

Nachdem die Angebotsmieten in der Schweiz im Frühjahr 2016 ihren höchsten Stand erreicht haben, sinken sie leicht je nach Lage und Region. Die Zahlen weisen aber regionale Unterschiede auf und fluk-

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



tuieren von Monat zu Monat. Rückläufige Zahlen sah man in der Berichtsperiode vor allem in den Kantonen Basel, St. Gallen, Thurgau und Tessin, während die Angebotsmieten in den Kantonen Genf und Waadt, Zürich, Bern, Solothurn und Aargau nochmals zulegen konnten. So reduzierte sich der Mietindex der Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 12 Monaten auf 113.9 Indexpunkte oder um -0.09% (Ende Vorjahr 114.0)²⁰. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise²¹, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtsjahr um 0.9% (Vorjahr 1.0%). Das Wachstum bei den Bestandsmieten ist nicht nur eine Folge von Neuvermietungen, sondern reflektiert die deutlich gestiegenen Investitionen in Umbau- und Renovationsprojekte.

WOHNIMMOBILIEN ZEIGEN HOHE WERT- UND ERTRAGSSTABILITÄT

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

ERFOLGREICHES GESCHÄFTSERGEBNIS 2017

JAHRESERGEBNIS ZEIGT DEUTLICHE STEIGERUNG DER OPERATIVEN STÄRKE UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG zeigte eine erfreuliche Ertragssteigerung im operativen Geschäft. Ein hoher Vermietungsstand über das Gesamtportfolio und die Übernahme der Neubauten an der Zürcher-/Poststrasse in Winterthur (ZH) und an

der Zürichstrasse in Hinwil (ZH) führten zu einer Aufwertung der Objekte im Portfolio. Die gelungene Totalsanierung mit anschliessender Vollvermietung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in der Stadt Zürich trug ebenfalls zum guten Ergebnis bei. Zusätzlich konnte die Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager vier sehr zentral gelegene Bestandsimmobilien in der Stadt Luzern (LU), in Allschwil (BL) und in Therwil (BL) als auch in Basel (BS) erwerben. Eine kleinere, ganz neue Bestandsliegenschaft in Koblenz (AG) und ein Grundstück zur Projektentwicklung in Schlieren (ZH) runden die Aktivitäten ab.

²⁰ Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

²¹ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)



Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 4.1% (Vorjahr 3.9%) und lag damit, trotz den noch nicht renditewirksamen Umbauten, Projektentwicklungen und der erst im Laufe des Jahres fertiggestellten Neubauten, deutlich über dem Vorjahr. Der ROE mit Neubewertungseffekt erreichte in der Berichtsperiode 6.2% (Vorjahr 7.6%). Der Neubewertungseffekt der Anlageimmobilien, resultierend aus der Endjahresbewertung der Bestandsliegenschaften, der Erstbewertung der fertiggestellten Neubauten in Winterthur und Hinwil (ZH) sowie der Neubewertung der Liegenschaft in Zürich nach erfolgreicher Neupositionierung, lag im Berichtszeitraum (vor latenten Steuern) bei CHF 5.58 Mio. (Vorjahr CHF 8.61 Mio.).

DEUTLICH REDUZIERTER LEERSTANDSQUOTEN

Die Leerstandsquote der Objekte im Fundamenta Real Estate Portfolio verringerte sich im Berichtsjahr 2017 erfreulicherweise auf 5.4%, nachdem sie im Vorjahr bei 6.3% lag. Dies ist das Resultat der fortlaufenden aktiven Portfoliobewirtschaftung und insbesondere der Reduktion der Leerstände von Bestandsliegenschaften, welche sich im Erstvermietungszyklus befinden. Die Sanierungsmassnahmen und Repositionierungen von gewissen Mietflächen erlaubten nach Abschluss eine Vollvermietung sämtlicher Wohnungen. Mit den getroffenen Massnahmen wird die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Liegenschaften langfristig gewährleistet. Die Arbeiten führen jedoch während der Ausführungsphase je nach Objektvolumen zu einem temporär grösseren oder kleineren Leerstand.

BEIBEHALTENE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Mit der Zustimmung der Generalversammlung vom 6. April 2017 zahlte die Gesellschaft zum sechsten Mal in Folge eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Die Ausschüttung erfolgte wiederum aus Kapitaleinlagereserven der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Finanzierung der Entwicklungsprojekte und der laufenden Sanierungen, der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung und des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Dezember 2017 auf CHF 273.42 Mio. (Vorjahr CHF 200.50 Mio.).

FINANZIERUNGSKOSTEN HABEN SICH NOCHMALS VERRINGERT

Die Gesellschaft zeigte eine gegenüber dem Vorjahr nochmals verbesserte Finanzierungsstruktur. Massgebend für die attraktiven Finanzierungsbedingungen sind sicher die Qualität und Stabilität unseres Wohnimmobilien-Portfolios. Per Ende Berichtsperiode waren 72% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 48% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 24% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps), die aufgrund der laufenden Negativzinsen durch die SNB und deren Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden zu einer temporären Verteuerung dieses Finanzierungsteils führen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 1.3% bei einer Restlaufzeit von 6.4 Jahren gegenüber 1.5% bei einer Restlaufzeit von 6.6 Jahren im Vorjahr. Die Interest Rate Swaps weisen aufgrund der extremen Zinssituation per Bilanzstichtag einen negativen Wiederbeschaffungswert auf, welcher aufgrund des Wahlrechts in Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen wird. Eine zeitweise Sistierung oder Auflösung der Interest Rate Swaps ist aufgrund der hohen Prämienkosten für den Verwaltungsrat nach wie vor keine Alternative.

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG STÄRKT DIE FINANZIERUNGSSTRUKTUR UND ERMÖGLICHT WEITERES WACHSTUM

Gestützt auf den Beschluss der Generalversammlung vom 7. April 2016 über die Erneuerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals hat der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts im Oktober/November 2017 erfolgreich umgesetzt. Die Kapitalerhöhung konnte mit der Ausgabe von 4 730 880 neuen Aktien zu einem Bezugspreis von CHF 14.50 je Aktie im maximalen Umfang erfolgreich platziert werden. Die Zeichnung der neuen Aktien erfolgte sowohl im Rahmen eines Bezugsrechtsangebots als auch durch eine partielle Festübernahme. Bisherige Aktionäre als auch namhafte neue Investoren haben dabei der Gesellschaft ihr Vertrauen ausgesprochen. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung belief sich auf rund CHF 65.8 Millionen und wird für den Erwerb weiterer Immobilienanlagen entsprechend dem Anlagereglement, für gezielte Investitionen im Zusammenhang mit der Entwicklung von Bestandsliegenschaften sowie für die Festigung der Bilanzstruktur verwendet.

GEFESTIGTE BILANZSTRUKTUR DANK NEUEM EIGENKAPITAL UND ZINSGÜNSTIGEM FREMDKAPITAL

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich von CHF 276.45 Mio. per Ende 2016 auf CHF 296.05 Mio. und war zusammen mit der erfolgrei-



chen Aufnahme von neuem Eigenkapital das Spiegelbild des aktiven Portfoliowachstums. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Dezember 2017 bei 45.6% (Vorjahr 40.5%). Die Fremdkapitalquote reduzierte sich im Berichtszeitraum auf 54.4% (Vorjahr 59.5%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 31. Dezember 2017 bei

49.4% (Vorjahr 55.8%). Aufgrund der stabilen Finanzierungssituation plant der Verwaltungsrat für 2018 und 2019 einen weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Neben neuen Investitionsmöglichkeiten sind es die anstehenden Entwicklungsprojekte in Zürich und Schlieren (ZH) als auch die renditewirksamen Sanierungsvorhaben in Muri (AG), Luzern (LU) und Zürich (ZH), die auf uns zukommen.

GELUNGENE AKQUISITION NEUER BESTANDSOBJEKTE UND NEUBAUTEN ERFOLGREICH INS PORTFOLIO INTEGRIERT

Die sehr hohe Vernetzung des Asset Managers im Markt erlaubte die Akquisition von vier zentral gelegenen Bestandsliegenschaften und eines kleineren Neubaus im Minergiestandard. Der Verwaltungsrat wird - in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG - im Geschäftsjahr 2018 die eingeschlagene Strategie mit folgenden Schwerpunkten weiterverfolgen:

- Investition in Liegenschaften mit nachhaltigen und stabilen Miet-einnahmeperspektiven an attraktiven Lagen in den Ballungsgebieten;
- Investition in Liegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial;
- Sicherstellen, dass die Entwicklungsprojekte termingerecht realisiert und in das Portfolio übernommen werden können. Ausser-

dem 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 FÜNF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Per 1. Mai 2017 konnte die Fundamenta Real Estate AG in Allschwil (BL) an der Marsstrasse 17 und 19 eine sehr gepflegte Wohnliegenschaft mit 30 Wohneinheiten, 20 Garagen-Einstellplätzen und 16 Aussenplätzen erwerben. Die Liegenschaften befinden sich im östlichen Teil von Allschwil, nur knapp 3 km westlich von der Altstadt Basel entfernt. Sie liegen in einem Wohnquartier mit diversen Mehrfamilienhäusern, direkt an einer verkehrsberuhigten Quartierstrasse. Die Liegenschaft konnte für CHF 15.46 Mio. erworben werden.

Per 1. Mai 2017 konnten wir zusammen mit der Liegenschaft in Allschwil (BL) ebenfalls die Liegenschaft in Therwil (BL) an der Alemannenstrasse 7, 9 und 11 erwerben. Die Liegenschaft umfasst 18 Wohneinheiten, 4 Bastelräume und insgesamt 17 Einstell- und Parkplätze. Die Liegenschaft befindet sich im nördlichen Teil von Therwil (BL), in einem sehr ruhigen, verkehrsberuhigten Wohnquartier. Die Liegenschaft mit Baujahr 1970 befindet sich in gepflegtem Zustand. Gemäss unserer Planung soll aber die Aussenhülle in rund 7 Jahren saniert werden. Die Liegenschaft konnte zu CHF 7.64 Mio. erworben werden.

Per 1. Juni 2017 erwarb die Fundamenta Real Estate AG an zentraler Lage in der Stadt Luzern eine Wohn- und Geschäftliegenschaft. Das Objekt am Hirschengraben 41 umfasst 38 Wohnungen, 3 Büroeinheiten, 3 Gewerbe- und Verkaufsflächen, verschiedene Archiv- und Lagerräume als auch 2 Parkplätze. Die Liegenschaft befindet sich im Westen von Luzern an sehr zentraler Lage, ca. 650 m von der Luzerner Altstadt entfernt. Sie liegt in einem Stadtquartier, direkt an einer Kreuzung und am vielbefahrenen Hirschengraben. Die Liegenschaft mit Baujahr 1951 befindet sich inwendig in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Seit der Erstellung wurde nur geringfügig in die Erneuerung des Innenbereichs investiert. Der Verwaltungsrat plant deshalb schon heute zusammen mit dem Asset Manager eine Totalsanierung der Liegenschaft, da die Attraktivität der zentralen städtischen Kleinwohnungen äusserst hoch ist. Die Liegenschaft wurde zum Preis von CHF 13.09 Mio. erworben.

Per 1. Oktober 2017 erwarb die Fundamenta Real Estate AG ihr bisher grösstes Anlageobjekt an der Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71 und 73 in der Stadt Basel. Die drei zusammenhängenden Mehrfamilienhäuser mit Geschäftsräumen im Erdgeschoss liegen im Gundeldinger-Quartier, nur wenige Gehminuten vom Bahnhof Basel SBB. Die Immobilien umfassen 46 mehrheitlich Kleinwohnungen, 2



Verkaufsflächen und 1 Gastronomiefläche im Erdgeschoss, 2 Archiv- und Lagerflächen im ersten UG sowie 166 Parkplätze auf vier Untergeschossen. Die Liegenschaft mit Baujahr 1967 befindet sich in sehr gutem Zustand. 2011 fand eine vollumfängliche Sanierung der Wohnungen statt. Ebenfalls wurde 2011 die Ladenfläche im Erdgeschoss umgebaut und auf die Bedürfnisse des jetzigen Mieters (ALDI) angepasst. Der Kaufpreis für die Liegenschaften belief sich auf CHF 32.45 Mio.

Per 31. Dezember 2017 konnte die Fundamenta Real Estate AG eine neu erstellte Liegenschaft im Minergiestandard an der Landstrasse 44 und 46 in Koblenz (AG) erwerben. Der Erstbezug war am 1. Oktober 2017. Die Liegenschaft ist per Bilanzstichtag 2017 voll vermietet. Die zwei separaten Baukörper umfassen 16 Kleinwohnungen sowie 12 gedeckte Parkplätze, 3 offene Parkplätze und 2 Besucherparkplätze. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 5.23 Mio.

BAUPROJEKTE SCHREITEN VORAN, PLANMÄSSIGE ÜBERNAHME UNSERER NEUBAUTEN

Per 27. März 2017 konnte die Gesellschaft an der Steinwiesenstrasse 2 in Schlieren (ZH) an zentraler Wohnlage ein Entwicklungsprojekt für CHF 7.75 Mio. erwerben. Basierend auf einer durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG als Asset Manager entwickelten Konzeption wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche 40 Mietwohnungen und eine Einstellhalle mit ca. 24 Parkplätzen auf dem bestehenden Werkareal vorsieht. Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Schlieren (ZH) und ist von Wohn- und Gewerbeliegenschaften umgeben. Mit dem Ausbau der Limmattalbahn wird zudem eine Haltestelle unweit der Liegenschaft entstehen und den Standort noch attraktiver machen. Gemäss unserer Planung wird das Gebäude Anfangs 2020 bezugsbereit sein.

Der Neubau in der Stadt Winterthur (ZH) war per 1. Juni 2017 früher als geplant fertiggestellt und bezugsbereit. Sämtliche 36 Wohnungen waren bereits frühzeitig vermietet und auch die vier kleineren Verkaufsflächen fanden geeignete Mieter.

Der Neubau in Hinwil (ZH) war 8 Wochen vor Terminplan am 1. August 2017 bezugsbereit. Von den 38 Wohneinheiten sind alle vermietet. Die meisten waren es schon bei Erstbezug.

Das Entwicklungsprojekt für den geplanten Neubau an der Geibelstrasse 49 (ehemals Rosengartenstrasse) in Zürich Wipkingen (ZH) schreitet planmässig voran. Die Baueingabe ist erfolgt und der Baubeginn liegt vor. Aktuell erfolgen die geforderten Anpassungen und Absprachen bezüglich der vom Bauamt geforderten Auflagen. Wir erwarten den Baubeginn auf Mitte 2018.

Aufgrund der erfolgten Einsprachen verzögert sich die geplante Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 48/50 in Basel. 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 aufgrund der erfolgten Einsprachen mit einem längeren Planungs- und Bewilligungszeitraum.

ERFOLGREICHE SANIERUNGSPROJEKTE ERHÖHEN ATTRAKTIVITÄT UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Die Repositionierung mit Total-Sanierung und Ausbau des Dachstockes unseres Objektes an der Zentralstrasse 72 in Zürich konnte planmässig umgesetzt werden. Der Baubeginn erfolgte im April 2017 und wir konnten die Total-Sanierung auf Ende November 2017 abschliessen. Der Erstbezug erfolgte am 1. Dezember 2017. Die äusserst attraktiven Wohnungen an zentraler Lage in Zürich konnten bereits während der Bauphase vermietet werden, sodass wir mit Vollvermietung starten konnten.

Zudem hat der Verwaltungsrat an seiner ausserordentlichen Sitzung vom 18. September 2017 die umfassende Sanierung des Objektes in Muri (AG) bewilligt. Die Arbeiten sollen aufgrund der sehr guten Planungs- und Vorbereitungsarbeiten im bewohnten Zustand erfolgen. Die erwarteten Sanierungskosten belaufen sich auf rund CHF 11.3 Mio. Die Arbeiten sollen von April bis Dezember 2018 etappenweise ausgeführt werden.

Im Rahmen des Portfolio Screenings und aufgrund eines detaillierten Scoring-Modells bezüglich Standort- und Objektfaktoren sind der Asset Manager zusammen mit dem Verwaltungsrat laufend am Prüfen, welche Liegenschaften zusätzlich renditewirksam saniert werden sollen, um die langfristige Stabilität und Ertragskraft unseres Liegenschaftsportfolio zu erhalten. Zurzeit laufen deshalb die Vorbereitungsarbeiten und Planungen für die Objekte am Hirschengraben in der Stadt Luzern (LU) und an der Ottostrasse in der Stadt Zürich (ZH).



KAPITALMARKTEMISSION DRÜCKT AUF KURSENTWICKLUNG DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AKTIE

FUNDAMENTA AKTIE ALS ATTRAKTIVES DIVIDENDENPAPIER

Die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie hat im Berichtszeitraum weiter zugenommen. Zudem fand die Aktie im Rahmen der erfolgreich durchgeführten Kapitalmarkttransaktion im Herbst 2017 auch bei neuen Investorengruppen hohes Interesse. Sie anerkennen die Stabilität des Titels mit einer kontinuierlichen Wertentwicklung und niedriger Volatilität des Aktienkurses. Zusätzlich hat die Gesellschaft in den letzten sechs Jahren eine konstante Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie ausbezahlt. Es ist unser Anliegen, diese Kontinuität weiterhin über Jahre sicherzustellen.

AKTIENKURSENTWICKLUNG TROTZ KAPITALMARKTEMISSION STABIL

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich im Geschäftsjahr 2017 trotz Kapitalmarktemission sehr stabil entwickelt. Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 14.75 und damit nur leicht unter dem Wert von Ende Dezember 2016 (CHF 14.90). Der Titel wurde am 31. Dezember 2017 2.1% über dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 14.45 gehandelt. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 12 Monaten bei 1.7% und damit etwas unter unseren Erwartungen. Das im Geschäftsjahr 2017 direkt oder indirekt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 863 251 Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades) mit einem Handelsvolumen von rund CHF 12.9 Mio. Dies entspricht 5.8% der durchschnittlich emittierten Aktien.

STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

PENSIONS-KASSEN UND VORSORGE- EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG hat sich im Berichtszeitraum trotz Kapitalmarktemission im Verhältnis von 3:1 nur wenig verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Versicherungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Von den 18 923 521 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell acht 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 2017 waren 710 Aktionäre mit 17 178 079 Namenaktien oder 90.8% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen.

ERFORDERNISSE DES BEWG BESTIMMEN AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

27

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN

HOHER ANTEIL VERTRETERER AKTIONÄRSSTIMMEN

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 6. April 2017 im Hotel Widder in Zürich statt. Es waren 9.9 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 70% 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

Zum sechsten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung einer Kapitalrückzahlung („Dividende“) in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Wie im Vorjahr konnten dazu die gebildeten Reserven aus Kapitaleinlagen verwendet werden. Das einfache Verfahren ermöglicht es der Gesellschaft, schon wenige Tage nach

der Zustimmung durch die Generalversammlung, die steuerlich privilegierte Ausschüttung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat plant, auch in den kommenden Jahren dieses System anzuwenden. Die von der Generalversammlung genehmigte Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 2.8% auf der Basis des NAV nach latenten Steuern per 31. Dezember 2016. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 77.2% bezogen auf den Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

HOHE ZUSTIMMUNG ZUR VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Gestützt auf die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaften (VegüV) genehmigte die Generalversammlung mit hohem Mehr der vertretenen Stimmen sowohl die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für den Zeitraum von der ordentlichen Generalver-



sammlung 2017 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2016 gutgeheissen.

VERWALTUNGSRAT UND ALLE ORGANE BESTÄTIGT

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni als Präsidenten, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg als Mitglieder für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen

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

– VERWALTUNGSRAT SETZT AUF EINE GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE –

Der Verwaltungsrat hat sich zusammen mit dem Asset Manager in der Berichtsperiode intensiv mit der zukünftigen Portfoliostrategie und den damit verbundenen Objektstrategien der einzelnen Liegenschaften auseinander gesetzt und eine Systematik als auch die notwendigen Tools für das Portfolio Screening erarbeitet. Im Rahmen des Analyseprozesses wurden die Chancen und Risiken bezüglich des Gesamtportfolios und der einzelnen Objekte quantifiziert. Aufgrund eines detaillierten Scoring Modells bezüglich Standort- und Objektfaktoren können Immobilien mit Defiziten und/oder Optimierungsmöglichkeiten identifiziert werden. Die Umsetzung der identi-

fizierten Potenziale wird es uns in den nächsten Jahren ermöglichen, mit Sanierungen und Repositionierungen die Wirtschaftlichkeit zu steigern, Fehlallokationen und Leerstände zu vermeiden und Marktrisiken möglichst gut zu quantifizieren, um im Portfolio eine Risikominimierung zu erreichen. Teil dieser Strategie ist die bereits sehr erfolgreich abgeschlossene Totalsanierung der Liegenschaften an der Parkstrasse in Bern und an der Zentralstrasse in Zürich. Wir sind zuversichtlich, dass wir damit einen langfristigen Mehrwert für das Fundamenta Portfolio schaffen können und somit zur Stabilität der Erträge im Portfolio beitragen.


— VERWALTUNGSRAT ERWARTET EINE STABILE, OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2018 —

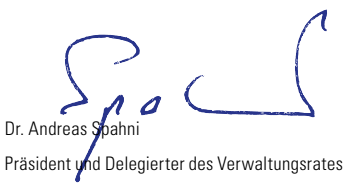
Die guten Akquisitionen, die gelungenen Neubauprojekte in Winterthur und Zürich (ZH) und die überaus erfolgreichen Sanierungen der Liegenschaften in Bern und Zürich mit einer hundertprozentigen Erstvermietungsrate, die im Portfolio einen erheblichen Mehrwert generieren konnten, bekräftigen den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios und der eingeschlagenen Strategie. Wir erreichen eine zunehmende Ertragssicherheit und konzentrieren uns auf die operativen Zahlen. Wir gehen davon aus, dass die in den vergangenen Jahren erfreulichen Effekte aus Neubewertung der Anlageimmobilien in den nächsten Jahren eher ausbleiben oder zumindest deutlich reduziert


zum Gewinnausweis beitragen werden. Der Verwaltungsrat möchte mit einer umsichtigen Strategie von Zukäufen, Neubauprojekten und Sanierungen respektive Repositionierungen die Ertragsstärke und Nachhaltigkeit des Portfolios weiter ausbauen.



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

 Hadrian Rosenberg
Mitglied des Verwaltungsrates

 Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates

 Niels Roefs
Mitglied des Verwaltungsrates



FINANZBERICHT



JAHRESRECHNUNG

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

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

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

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	22 263 618	19 369 464
Übriger Ertrag		22 391	85 633
Betriebsertrag		22 286 009	19 455 097
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(2)	(2 278 387)	(1 912 215)
Liegenschaftsverwaltung	(2)	(992 301)	(870 460)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(2)	(122 354)	(109 766)
Verwaltungsaufwand	(2)	(4 037 917)	(3 410 669)
Betriebsaufwand		(7 430 959)	(6 303 110)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(3)	12 597 791	13 934 604
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(3)	(7 020 316)	(5 328 379)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien		5 577 475	8 606 225
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		20 432 525	21 758 212
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(4)	480	19
Finanzaufwand	(4)	(4 100 658)	(3 915 728)
Finanzergebnis		(4 100 178)	(3 915 709)
Betriebsergebnis vor Steuern		16 332 347	17 842 503
Ausserordentliches Ergebnis	(5)	(84 703)	-
Gewinn vor Steuern (EBT)		16 247 644	17 842 503
STEUERN			
Ertragssteuern	(6)	(2 318 676)	(1 885 314)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(1 132 501)	(1 745 397)
Steuern		(3 451 177)	(3 630 711)
Reingewinn		12 796 467	14 211 792
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.86	1.00
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.56	0.52

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(8)	1 836 514	1 270 777
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	4 043 907	2 970 228
Sonstige Forderungen	(10)	63 696	50 746
Total Forderungen		4 107 603	3 020 974
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	214 096	59 426
Umlaufvermögen		6 158 213	4 351 177
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(12)	574 920 000	449 920 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(12,13)	18 056 888	40 821 174
Latente Steuerguthaben	(14)	154 544	-
Anlagevermögen		593 131 432	490 741 174
Total Aktiven		599 289 645	495 092 351

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2017	31.12.2016
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	8 609 651	2 412 497
Akontozahlungen	(16)	4 653 911	3 477 151
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	4 594 046	6 516 110
Steuerverbindlichkeiten		-	10 532
Passive Rechnungsabgrenzung	(18)	1 170 571	554 781
Kurzfristiges Fremdkapital		19 028 179	12 971 071
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	291 737 275	270 143 275
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(20)	15 100 819	11 474 050
Langfristiges Fremdkapital		306 838 094	281 617 325
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(21)	113 541 126	85 155 846
Kapitalreserven	(22)	97 918 282	66 180 612
Gewinnreserven	(23)	61 963 964	49 167 497
Eigenkapital		273 423 372	200 503 955
Total Passiven		599 289 645	495 092 351

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		12 796 467	14 211 792
Veränderung Forderungen		(1 086 628)	(466 381)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		(154 670)	64 080
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6 197 154	(1 442 730)
Veränderung Akontozahlungen		1 176 760	643 442
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung		669 193	(114 318)
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(20)	3 472 225	3 591 991
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(3)	(5 577 475)	(8 606 225)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		17 493 026	7 881 651
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(78 475 098)	(60 192 641)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(4 320)	(15 677)
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	(12)	(3 830 300)	(5 625 457)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(13)	(14 348 521)	(14 747 433)
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(96 658 239)	(80 581 208)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	(17)	102 802 000	78 449 000
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	(17)	(83 194 000)	(743 500)
Kapitalerhöhung	(21, 22)	65 800 006	-
Ausschüttung aus Kapitalreserven		(5 677 056)	(5 677 057)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		79 730 950	72 028 443
NETTOZUNAHME/-ABNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 270 777	1 941 891
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 836 514	1 270 777
Nettozunahme/-abnahme flüssiger Mittel		565 737	(671 114)

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
Stand per 31.12.2015	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
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2017				
Kapitalerhöhung	28 385 280	-	-	28 385 280
Agio	-	40 212 480	-	40 212 480
Kapitalerhöhungskosten	-	(2 797 754)	-	(2 797 754)
Reingewinn 2017	-	-	12 796 467	12 796 467
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(5 677 056)	-	(5 677 056)
Stand per 31.12.2017	113 541 126	97 918 282	61 963 964	273 423 372

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG



RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-
GRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ



RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

ZWECK

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

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

ANLAGESTRATEGIE

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

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien 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 2017 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 2017 der Fundamenta Real Estate wurde vom Verwaltungsrat am 05. März 2018 verabschiedet.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

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

WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Swiss GAAP FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten und anderen Angaben im Geschäftsbericht. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Falls die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und in der entsprechenden Berichtsperiode im Geschäftsbericht berücksichtigt. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Jahresrechnung beschrieben. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Jahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

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 anzusetzen den aktuellen Wert (Fair Value).

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 berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.4% und 28.0%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 20.5%, 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 BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG)

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

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTS- UND VERWALTUNGS-AUFWAND)

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden separat er-fasst und als Liegenschaftsunterhalt gezeigt. Wertvermehrnde In-vestitionen werden aktiviert und in den Bewertungen berücksichtigt. Die Position Liegenschaftsverwaltung umfasst den direkt mit den einzelnen Liegenschaften verbundenen Verwaltungsaufwand, Ver-sicherungen und Gebühren.

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche, den einzelnen Immobilien nicht direkt zuordenbare Aufwendungen enthalten. Dazu gehören der Personalaufwand und die Management Fees, die von der Gesell-schaft an den Asset Manager entrichtet werden, sowie Honorare des Verwaltungsrates, Buchführungs-, Revisions- und Beratungshonora-re sowie Kapitalsteuern.

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften ent-weder 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 Erfolgs-rechnung erfasst.

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN

Anlageimmobilien werden zum Marktwert nach Swiss GAAP FER bilanziert. Die Marktwertermittlungen werden halbjährlich von ex-ternen Liegenschaftsschätzern, die von der „Royal Institution of Chartered Surveyors“ (RICS) zugelassen sind, durchgeführt. Die Fun-damenta Real Estate hat mit der Bewertung der Anlageimmobilien Jones Lang LaSalle AG als neutrale und unabhängige Bewertungs-gesellschaft beauftragt.

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

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate besitzt keine eigenen Mobilien und Ein-richtungen. Sie ist in den Büroräumlichkeiten der Fundamenta Group (Schweiz) AG domiziliert, die für sie gesellschaftsbezogene Dienst-leistungen erbringt.

FORDERUNGEN

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

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. Novem-ber 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 22.26 Mio. (Vorjahr CHF 19.37 Mio.) entfallen CHF 20.38 Mio. (Vorjahr CHF 17.73 Mio.) auf die Vermietung von Mietwohnungen (91.5% analog Vorjahr) und CHF 1.88 Mio. (Vorjahr CHF 1.64 Mio.) auf gewerblich genutzte Flächen (8.5% analog Vorjahr).

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Die Leerstandsquote war mit 5.4% deutlich tiefer als im Vorjahr (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, Zürcher-/Poststrasse), Zürich (Hallwyl-, Zentral-, Ottostrasse), Frauenfeld, Bern (Park-, Sulgeneckstrasse), Basel (Delsbergerallee/Güterstrasse/Laufenstrasse, Güterstrasse, Claragraben sowie Dornacherstrasse/Thiersteinerallee), Kloten, Bronschhofen-Wil, Goldau, St. Gallen, Goldach und Luzern (Hirschengraben) bestehen längerfristige Mietverträge.

Mietertrag		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	21 582 887	18 947 364
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(1 139 635)	(1 158 421)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(63 617)	(63 181)
Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen	CHF	20 379 635	17 725 762
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	2 037 501	1 818 102
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(130 816)	(152 878)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(22 702)	(21 522)
Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 883 983	1 643 702
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	22 263 618	19 369 464
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	5.4	6.3
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.3	2.3
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.9	2.6
<i>davon Bestandsliegenschaften (Repositionierung/Sanierung)</i>	%	1.2	1.4

2. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwält wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 3.39 Mio. (Vorjahr CHF 2.89 Mio.) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 17.3% angestiegen.

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 18.4% auf CHF 4.04 Mio. (Vorjahr CHF 3.41 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand sowie höhere Kapitalsteuern aufgrund der im November des Berichtsjahres durchgeführten Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Betriebsaufwand		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Liegenschaftsaufwand			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(2 278 387)	(1 912 215)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(992 301)	(870 460)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(122 354)	(109 766)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(3 393 042)	(2 892 441)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(179 566)	(179 300)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(179 566)	(179 300)
Sonstiger Verwaltungsaufwand			
Management Fee	CHF	(2 719 697)	(2 224 795)
Buchführung	CHF	(150 520)	(142 034)
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(106 416)	(153 130)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(179 320)	(179 320)
Kapitalsteuern	CHF	(463 278)	(265 173)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(239 120)	(266 917)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(3 858 351)	(3 231 369)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(4 037 917)	(3 410 669)
Total Betriebsaufwand	CHF	(7 430 959)	(6 303 110)

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 Abzinsungssatzes bewertet. Der Jahresgewinn 2017 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 5.58 Mio. (Vorjahr CHF 8.61 Mio.).

Veränderung Marktwert Anlageimmobilien		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	12 597 791	13 934 604
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(7 020 316)	(5 328 379)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	5 577 475	8 606 225

4. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3.53 Mio. (Vorjahr CHF 3.32 Mio.) und ist aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements, trotz höherem zinspflichtigen Fremdkapital, nur leicht über dem Vorjahresniveau. 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 Negativzinsum-

feld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-Zinszahlungen) beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.53 Mio. (Vorjahr CHF 0.55 Mio.).

Finanzergebnis		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Total Hypothekarzinsen	CHF	(3 525 125)	(3 317 841)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	<i>CHF</i>	<i>(3 461 865)</i>	<i>(3 184 961)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	<i>CHF</i>	<i>(63 260)</i>	<i>(132 880)</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	(46 366)	(49 031)
Negativer Zinsertrag	CHF	(529 167)	(548 856)
Total Finanzaufwand	CHF	(4 100 658)	(3 915 728)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	480	19
Total Finanzergebnis	CHF	(4 100 178)	(3 915 709)

5. AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS

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

6. STEUERN

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

Steuern		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Laufender Ertragssteuerertrag/-aufwand	CHF	21 048	38 720
Latenter Steueraufwand	CHF	(2 339 724)	(1 846 594)
Total Ertragssteuern	CHF	(2 318 676)	(1 885 314)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	CHF	(1 132 501)	(1 745 397)
Total Steuern	CHF	(3 451 177)	(3 630 711)

Durchschnittlicher Steuersatz	01.01.-31.12.2017		01.01.-31.12.2016	
	Steuersatz	Steuern	Steuersatz	Steuern
Durchschnittlich angewandeter Steuersatz	21.24%	(3 451 177)	20.35%	(3 630 711)

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 16.25 Mio. (Vorjahr CHF 17.84 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 21.24% (Vorjahr 20.35%).

7. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

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

Anzahl Aktien		01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	4 730 880	-
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	18 923 521	14 192 641
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	14 879 591	14 192 641
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	8 351 493	7 350 964
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	5 577 475	8 606 225
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(1 132 501)	(1 745 397)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	12 796 467	14 211 792
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.86	1.00
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.56	0.52

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

8. FLÜSSIGE MITTEL

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

Flüssige Mittel		31.12.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	CHF	1 836 514	1 270 777

9. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von CHF 0.19 Mio. (Vorjahr CHF 0.14 Mio.) ausgewiesen. Der Anstieg der Forderungen aus aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten resultiert aus dem signifikanten Portfoliowachstum und korrespondiert mit dem Anstieg der Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 16) bilanziert sind.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2017	31.12.2016
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	62 601	178 940
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	155 811	69 222
Mietforderungen	CHF	229 379	302 310
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	3 596 116	2 419 756
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	4 043 907	2 970 228

10. SONSTIGE FORDERUNGEN

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

Sonstige Forderungen		31.12.2017	31.12.2016
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	741	746
Vorschuss	CHF	50 000	50 000
Steuerguthaben Ertragssteuern	CHF	12 955	-
Total sonstige Forderungen	CHF	63 696	50 746

11. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Der Anstieg der aktiven Rechnungsabgrenzung auf CHF 0.21 Mio. (Vorjahr CHF 0.06 Mio.) ist insbesondere auf eine Abgrenzung im Zusammenhang mit einem Bankkontokorrent lautend auf eine einfache Gesellschaft (Miteigentum der Gesellschaft von 50% an einer Tiefgarage) zurückzuführen.

Aktive Rechnungsabgrenzung		31.12.2017	31.12.2016
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	214 096	59 426

12. 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 2017 hat die Fundamenta Real Estate die folgenden Bestandsobjekte erworben (Es fanden keine Verkäufe statt):

- Allschwil, Marsstrasse 17, 19
- Therwil, Alemannenstrasse 7, 9, 11
- Luzern, Hirschengraben 41
- Basel, Dornacherstrasse 258 / Thiersteinallee 71, 73
- Koblenz, Landstrasse 44, 46

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2017 die folgenden Neubauprojekte fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt:

- Winterthur, Zürcherstrasse 139, 143/Poststrasse 2a
- Hinwil, Zürichstrasse 60a, 60b

Alle Zahlen in CHF	Anlage- immobilien	Anzahlungen Anlageimmobilien	Total Liegenschaften
Anlageimmobilien/Anzahlungen Anlageimmobilien			
Stand per 01.01.2016	375 480 000	26 073 742	401 553 742
Anlagekosten			
Bestand 01.01.2016	366 513 392	26 073 742	392 587 134
Zugänge	65 833 775	14 747 432	80 581 207
Abgänge	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-
Bestand 31.12.2016	432 347 167	40 821 174	473 168 341
Neubewertung			
Bestand 01.01.2016	8 966 608	-	8 966 608
Aufwertungen	13 934 604	-	13 934 604
Abwertungen	(5 328 379)	-	(5 328 379)
Umbuchung Projekte	-	-	-
Bestand 31.12.2016	17 572 833	-	17 572 833
Stand per 31.12.2016	449 920 000	40 821 174	490 741 174
Stand per 01.01.2017	449 920 000	40 821 174	490 741 174
Anlagekosten			
Bestand 01.01.2017	432 347 167	40 821 174	473 168 341
Zugänge	82 309 717	14 348 522	96 658 239
Abgänge	-	-	-
Umbuchung Projekte	37 112 808	(37 112 808)	-
Bestand 31.12.2017	551 769 692	18 056 888	569 826 580
Neubewertung			
Bestand 01.01.2017	17 572 833	-	17 572 833
Aufwertungen	12 597 791	-	12 597 791
Abwertungen	(7 020 316)	-	(7 020 316)
Umbuchung Projekte	-	-	-
Bestand 31.12.2017	23 150 308	-	23 150 308
Stand per 31.12.2017	574 920 000	18 056 888	592 976 888

13. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Die Neubauprojekte in Winterthur (ZH) und Hinwil (ZH) wurden in der Berichtsperiode fertiggestellt, wobei 36 Wohneinheiten per 1. Juni 2017 respektive 38 Wohneinheiten per 1. August 2017 ins Portfolio überführt werden konnten. Für das Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse (neue Strassenbezeichnung anstelle Rosengartenstrasse) in Zürich ist die Baubewilligung mit Auflagen eingegangen. Am 27. März 2017 hat die Gesellschaft ein weiteres Entwicklungsprojekt in Schlieren (Steinwiesenstrasse) mit einem Anlagevolumen von CHF 16.53 Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben.

Bei laufenden Bauprojekten werden Zahlungen gemäss Baufortschritt an die General- bzw. Totalunternehmer vorgenommen.

Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlungen bis 31.12.2017	Anzahlungen bis 31.12.2016
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	9 715 912	9 601 053
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	8 340 976	-
Winterthur, Zürcherstrasse/Poststrasse (Neubauprojekt)	18 087 765	16 572 534
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	19 025 043	14 647 587
Transfer zu Anlageimmobilien	(37 112 808)	-
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	18 056 888	40 821 174

14. LATENTE STEUERGUTHBEN

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

Latente Steuerguthaben		31.12.2017	31.12.2016
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	CHF	154 544	-
Total latente Steuerguthaben	CHF	154 544	-

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und bezahlt werden. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen und gegenüber Dritten handelt es sich primär um Rechnungen für die laufenden Entwicklungsprojekte bzw. Sanierungen. Für die per Bilanzstichtag erworbene Liegenschaft in Koblenz wurde der Kaufpreis von CHF 5.23 Mio. im Januar 2018 bezahlt.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	283 846	1 090 960
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	7 664 005	842 107
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	661 800	479 430
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	8 609 651	2 412 497

16. AKONTOZAHLUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist primär auf den grösseren Liegenschaftsbestand zurückzuführen.

Akontozahlungen		31.12.2017	31.12.2016
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	3 210 142	2 256 135
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 443 769	1 221 016
Total Akontozahlungen	CHF	4 653 911	3 477 151

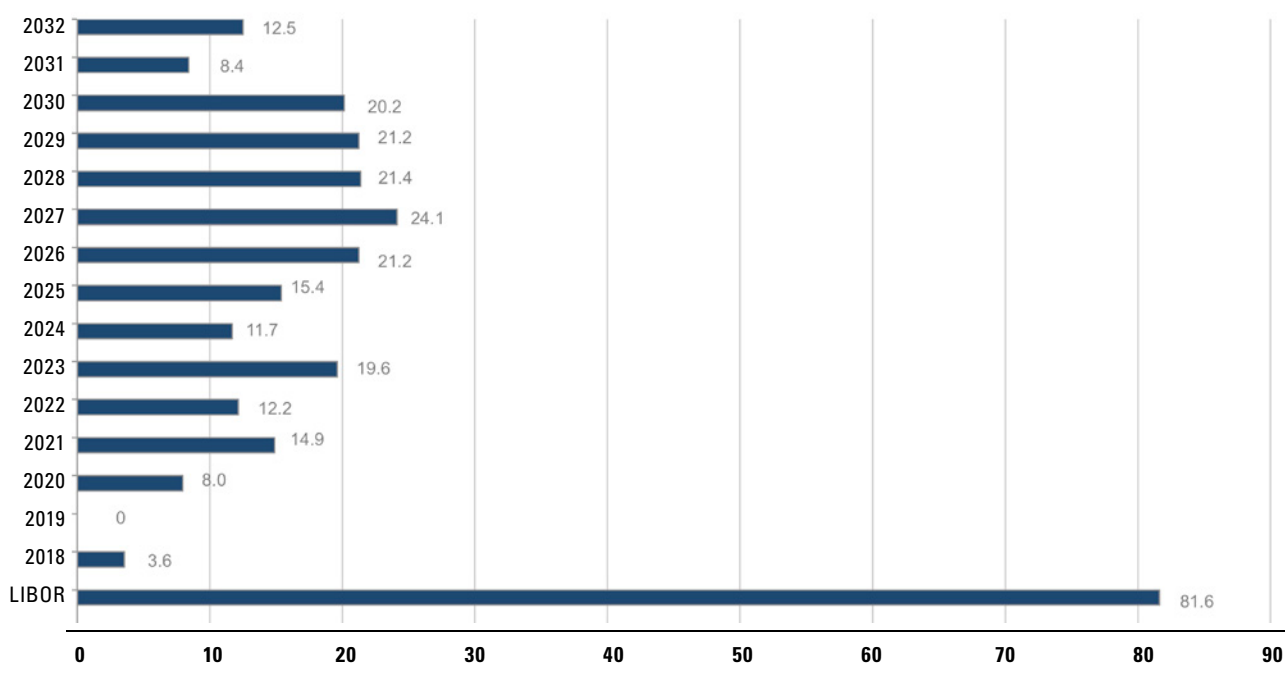
17. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 4.32 Mio. (Vorjahr CHF 6.30 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 291.74 Mio. (Vorjahr CHF 270.14 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, 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		31.12.2017	31.12.2016
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	3 570 000	5 496 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	747 000	807 000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	4 317 000	6 303 000
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	277 046	213 110
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	4 594 046	6 516 110
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	291 737 275	270 143 275
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	291 737 275	270 143 275
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	296 054 275	276 446 275

Alle Zahlen in CHF Struktur der Hypotheken	Verteilung		Verteilung	
	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016	31.12.2016
Festhypotheken	48%	142 880 445	46%	127 976 445
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	24%	71 533 830	26%	71 533 830
LIBOR-Hypotheken	28%	81 640 000	28%	76 936 000
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	296 054 275	100%	276 446 275
Fristigkeiten der Hypotheken				
innerhalb von 1 Jahr	29%	85 210 000	29%	82 432 000
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	18%	54 647 645	10%	26 513 000
mehr als 5 Jahre	53%	156 196 630	61%	167 501 275
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	296 054 275	100%	276 446 275



Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken weiterhin im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld temporär die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Aufgrund eines weiterhin sehr aktiven Finanzierungsmanagements konnte, trotz höherem Fremdkapital, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.3% (Vorjahr 1.5%) 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 6.4 Jahre (Vorjahr 6.6 Jahre).

Kennzahlen Finanzverbindlichkeiten		31.12.2017	31.12.2016
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	6.4	6.6
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.3	1.5

18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzung ist primär auf noch nicht abgerechnete Anlagekosten für das Neubauprojekt in Winterthur und Sanierungskosten für die Bestandsliegenschaft in Zürich (Zentralstrasse) zurückzuführen.

Passive Rechnungsabgrenzung		31.12.2017	31.12.2016
Hypothekarzinsen	CHF	59 005	57 168
Anlagekosten Neubauprojekt	CHF	128 588	-
Anlagekosten Sanierungsprojekt	CHF	458 049	-
Sonstiges	CHF	524 929	497 613
Total Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	1 170 571	554 781

19. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

Art	31.12.2017			31.12.2016			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	6 758 247	71 533 830	-	8 236 144	Absicherung
Total	71 533 830	-	6 758 247	71 533 830	-	8 236 144	

20. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

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

Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	31.12.2017	31.12.2016
Latente Steuern Vorjahr	CHF 11 474 050	7 882 059
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF 2 558 167	2 826 386
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF (1 425 666)	(1 080 990)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF 2 336 372	1 865 480
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF 157 896	(18 885)
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF 15 100 819	11 474 050

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

Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern von 20.3% auf 20.5% erhöht, wodurch sich die latenten Ertragssteuern um CHF 0.16 Mio. veränderten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

21. AKTIENKAPITAL

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
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
Geschäftsjahr 2017			
Ordentliche Kapitalerhöhung 06.11.2017	4 730 880	6.00	28 385 280
Gesamtkapital 31.12.2017	18 923 521	6.00	113 541 126

Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert. Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels und Sicherstellung eines angemessenen Free Floats wurde die Bank J. Safra Sarasin AG mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate 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 Nutznieser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

22. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 6. April 2017 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen, konnte am 21. April 2017 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.

Kapitalreserven		31.12.2017	31.12.2016
Saldovortrag	CHF	66 180 612	71 857 669
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(5 677 056)	(5 677 057)
Agio aus Kapitalerhöhung	CHF	40 212 480	-
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	(2 797 754)	-
Total Kapitalreserven	CHF	97 918 282	66 180 612

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 2017 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen sowie im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung, an die ESTV eingereicht worden.

23. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen der Geschäftsjahre 2007 bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2017. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

Entwicklung Gewinnreserven		31.12.2017	31.12.2016
Saldovortrag	CHF	49 167 497	34 955 705
Reingewinn	CHF	12 796 467	14 211 792
Total Gewinnreserven	CHF	61 963 964	49 167 497
Bewertungsdifferenzen zwischen Swiss GAAP FER und Handelsbilanz		31.12.2017	31.12.2016
Anlageimmobilien	CHF	65 241 988	50 006 107
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(15 100 819)	(11 474 050)
Latente Steuerguthaben	CHF	154 544	-
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	8 159 742	6 389 152
Delkredere	CHF	297 820	218 130
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	58 753 275	45 139 339
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	3 210 689	4 028 158
Total Gewinnreserven	CHF	61 963 964	49 167 497

24. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2017 bei CHF 14.75. Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 14.45, womit der Markt die Aktie mit einem Agio von 2.1 % bewertete.

Berechnung NAV		31.12.2017	31.12.2016
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	18 923 521	14 192 641
Eigenkapital per Stichtag	CHF	273 423 372	200 503 956
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	14.45	14.13

25. AUSSCHÜTTUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 6. April 2017 wurde eine Ausschüttung zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016 von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 21. April 2017 ausbezahlt. Der Verwaltungsrat bestätigt aufgrund der stabilen Entwicklung des Portfolios die eingeschlagene Ausschüttungspolitik. An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 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% auf den Aktienkurs per 31.12.2017.

26. 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

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 Portfoliogrösse 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 auszuzahlen. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts ist (vgl. Kapitel Vergütungsbericht).

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung		Total Vergütungen 2017	Total Vergütungen 2016
Verwaltungsrats honorar			
Präsident des Verwaltungsrates	CHF	86 400	86 400
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF	83 200	83 200
Total Verwaltungsrats honorar	CHF	169 600	169 600
Sonstige Vergütungen			
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	9 720	9 720
Total sonstige Vergütungen	CHF	9 720	9 720
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	179 320	179 320
Vergütungen an die Geschäftsleitung			
Delegierter - Basislohn	CHF	150 000	150 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF	29 566	29 300
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	179 566	179 300

An der Generalversammlung vom 7. April 2017 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des 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 Basissalärs.

27. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

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

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

28. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 5. März 2018 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2017 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

52

53 BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERAL- VERSAMMLUNG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

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 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 (FREAG) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Entwicklung des Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.


Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 31 bis 51) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2017 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

<p>Überblick</p> 	<p>Wesentlichkeit: CHF 2.7 Millionen</p> <p>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.</p> <p>Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.

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

Wir haben mit dem Verwaltungsrat vereinbart, diesem im Rahmen unserer Prüfung festgestellte, falsche Darstellungen über TCHF 137 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
<p>Die FREAG hält per 31. Dezember 2017 ein Liegenschaftensportfolio in Höhe von CHF 575 Mio. (rund 96 % der Bilanzsumme).</p> <p>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.</p>	<p>Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. Diskontsätze, strukturelle Leestände, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt.</p> <p>Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit dem Management des verantwortlichen Vermögensverwalters, die Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), diskutiert.</p>

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 107-110).

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 2017 betragen rund CHF 15.1 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 19 (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 dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolo- sen 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-revisions-bericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2018

JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

FUNDAMENTA
REAL ESTATE



58 JAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH OR)

ERFOLGSRECHNUNG

BILANZ

60 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND
RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

63 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

FUNDAMENTA
REAL ESTATE



JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag		22 183 927	19 321 949
Übriger Ertrag		22 391	85 633
Betriebsertrag		22 206 318	19 407 582
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt		(2 278 387)	(1 912 215)
Liegenschaftsverwaltung		(992 301)	(870 460)
Übriger Liegenschaftsaufwand		(122 354)	(109 766)
Renovationen Liegenschaften		(1 770 590)	(1 507 341)
Verwaltungsaufwand		(3 574 638)	(3 145 496)
Betriebsaufwand		(8 738 270)	(7 545 278)
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		13 468 048	11 862 304
Abschreibungen Anlageimmobilien	(1)	(9 658 406)	(7 613 961)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3 809 642	4 248 343
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag		480	19
Finanzaufwand		(4 100 658)	(3 915 728)
Finanzergebnis		(4 100 178)	(3 915 709)
Ausserordentlicher Ertrag		1 462	-
Ausserordentlicher Aufwand		(86 165)	-
Ausserordentlicher Erfolg		(84 703)	-
Betriebsergebnis vor Steuern		(375 239)	332 634
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern		21 048	(38 720)
Kapitalsteuern		(463 278)	(265 173)
Steueraufwand		(442 230)	(303 893)
Reinverlust/-gewinn		(817 469)	28 741

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2017	31.12.2016
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1 836 514	1 270 777
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 746 086	2 752 097
Sonstige Forderungen		63 696	50 746
Total Forderungen		3 809 782	2 802 843
Aktive Rechnungsabgrenzung		214 096	59 426
Umlaufvermögen		5 860 392	4 133 046
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(2)	509 678 012	399 913 893
Anzahlungen Anlageimmobilien	(3)	18 056 888	40 821 174
Anlagevermögen		527 734 900	440 735 067
TOTAL AKTIVEN		533 595 292	444 868 113

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2017	31.12.2016
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		8 609 650	2 412 497
Akontozahlungen		4 653 911	3 477 151
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	4 317 000	6 303 000
Steuerverbindlichkeiten		277 046	223 641
Passive Rechnungsabgrenzung		1 170 571	554 781
Kurzfristiges Fremdkapital		19 028 178	12 971 070
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	291 737 275	270 143 275
Rückstellungen Renovationen Anlageimmobilien		8 159 742	6 389 152
Langfristiges Fremdkapital		299 897 017	276 532 427
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(6)	113 541 126	85 155 846
Reserven aus Kapitaleinlagen*		97 918 282	66 180 612
Allgemeine gesetzliche Reserven		204 000	204 000
Bilanzgewinn		3 006 689	3 824 158
Eigenkapital		214 670 097	155 364 616
TOTAL PASSIVEN		533 595 292	444 868 113

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung

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). Die Bestätigung der Veränderung auf CHF 97.92 Mio. ist noch ausstehend.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

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

tel 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.

ERLÄUTERUNG ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. ABSCHREIBUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN

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

Abschreibungen Anlageimmobilien	01.01.- 31.12.2017	01.01.- 31.12.2016
Abschreibungen Anlageimmobilien	CHF 9 658 406	7 613 961
Total Abschreibungen Anlageimmobilien	CHF 9 658 406	7 613 961

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

2. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf CHF 509.68 Mio. (Vorjahr CHF 399.91 Mio.). Die Anlageimmobilien werden nach OR zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertminderungen vorgenommen.

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Anlageimmobilien
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
Zugänge / Abgänge 2017	119 422 525
Abschreibungen 2017	(9 658 406)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2017	509 678 012

3. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Die Neubauprojekte in Winterthur (ZH) und Hinwil (ZH) wurden in der Berichtsperiode fertiggestellt, wobei 36 Wohneinheiten per 1. Juni 2017 respektive 38 Wohneinheiten per 1. August 2017 ins Portfolio überführt werden konnten. Für das Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse (neue Strassenbezeichnung anstelle Rosengartenstrasse) in Zürich ist die Baubewilligung mit Auflagen eingegangen. Am 27. März 2017 hat die Gesellschaft ein weiteres Entwicklungsprojekt in Schlieren (Steinwiesenstrasse) mit

einem Anlagevolumen von CHF 16.53 Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben. Bei laufenden Bauprojekten werden

Zahlungen gemäss Baufortschritt an die General- bzw. Totalunternehmer vorgenommen.

Alle Zahlen in CHF Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlungen bis 31.12.2017	Anzahlungen bis 31.12.2016
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	9 715 912	9 601 053
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	8 340 976	-
Winterthur, Zürcherstrasse/Poststrasse (Neubauprojekt)	18 087 765	16 572 534
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	19 025 043	14 647 587
Transfer zu Anlageimmobilien	(37 112 808)	-
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	18 056 888	40 821 174

4. FINANZ- VERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 4.32 Mio. (Vorjahr CHF 6.30 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 291.74 Mio. (Vorjahr CHF 270.14 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestanden für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der Basler Kantonalbank ein Kredit-

rahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkredit-

limite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2017	31.12.2016
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	3 570 000	5 496 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	747 000	807 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	4 317 000	6 303 000
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	291 737 275	270 143 275
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	291 737 275	270 143 275
Total Finanzverbindlichkeiten	CHF	296 054 275	276 446 275

5. DERIVATIVE FINANZ- INSTRUMENTE

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

Art	31.12.2017			31.12.2016			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	6 758 247	71 533 830	-	8 236 144	Absicherung
Total	71 533 830	-	6 758 247	71 533 830	-	8 236 144	

6. AKTIENKAPITAL

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2016 bestand ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 42.58 Mio. durch Ausgabe von maximal 7.10 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00. Nach der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 6. November 2017 (Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 28.39 Mio.) reduzierte sich das genehmigte Kapital, welches der Gesellschaft bis zum 7. April 2018 zur Verfügung steht, auf ein genehmigtes Kapital von CHF 14.19 Mio. durch Ausgabe von maximal 2.37 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 6.00.

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal pro Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
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
Geschäftsjahr 2017			
Ordentliche Kapitalerhöhung 06.11.2017	4 730 880	6.00	28 385 280
Gesamtkapital 31.12.2017	18 923 521	6.00	113 541 126

7. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per Ende 2017 waren 710 Aktionäre mit einer Aktienquote von 90.8% (Vorjahr 88.2%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

Bedeutende Aktionäre gemäss Art.663c OR	Anzahl 31.12.2017	Namenaktien ≥5 %	Anzahl 31.12.2016	Namenaktien ≥5 %
Gastrosocial Pensionskasse	1 688 373	8.9	1 266 280	8.9
Raiffeisen Pensionskasse	1 231 783	6.5		
Bernische Lehrerversicherungskasse	1 009 691	5.3		
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe			820 000	5.8
Nicht eingetragene Aktionäre	1 745 442	9.2	1 674 691	11.8
Total Namenaktien	18 923 521	100%	14 192 641	100%

8. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung		Vergütungen 31.12.2017	Vergütungen 31.12.2016
Verwaltungsratshonorar			
Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	86 400	86 400
Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrates	CHF	43 200	43 200
Hadrian Rosenberg, Mitglied des Verwaltungsrates	CHF	40 000	40 000
Total Verwaltungsratshonorar	CHF	169 600	169 600
Sonstige Vergütungen			
Dr. Andreas Spahni, Fixspesen	CHF	9 720	9 720
Total sonstige Vergütungen	CHF	9 720	9 720
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	179 320	179 320
Vergütungen an die Geschäftsleitung			
Dr. Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrates	CHF	179 566	179 300
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	179 566	179 300

9. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate beschäftigte im Geschäftsjahr 2017 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates mit einem 50% Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr) und somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

10. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN

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

11. HONORAR REVISIONS-STELLE

Die Fundamenta Real Estate rechnete in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2017 aufgrund des Engagement Letters mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 82'000, wel-

che im Jahresabschluss 2017 berücksichtigt wurden. Das Honorar Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2017 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres sowie notwendigen Abgrenzungen für die Jahresendarbeiten (Überprüfung Steuerrückstellung, Erstellung Steuererklärung) zusammen.

Alle Zahlen in CHF (inkl. MWST)	31.12.2017	31.12.2016
Revision und andere Dienstleistungen		
Honorar für ordentliche Revision	82 000	64 800
Honorar für Arbeiten im Zusammenhang mit Kapitalerhöhung	76 062	-
Honorar für Steuerberatung	38 196	73 886
Lex Koller Bestätigungen	4 363	1 944
Total Honorar Revision und andere Dienstleistungen	200 621	140 630

12. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 5. März 2018 den Geschäftsbericht und die Rech-

nungslegung 2017 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von

der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 11. April 2018, den Bilanzgewinn 2017 in der Höhe von CHF 3.01 Mio. auf die Jahresrechnung 2018 vorzutragen. Auf weitere Zuweisungen an die gesetzlichen Reserven wird verzichtet, da die gesetzlichen Gewinn- und Kapitalreserven mehr als 50% des Aktienkapitals betragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2018, für das Geschäftsjahr 2017 CHF 0.40 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 7.57 Mio. erfolgt zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen. Im Vorjahr erfolgte ebenfalls eine Auszahlung von CHF 0.40 je Aktie (Total CHF 5.68 Mio.) zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen.

Alle Zahlen in CHF	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag aus Vorjahr	3 824 158	3 795 417
Reinverlust/-gewinn	(817 469)	28 741
Bilanzgewinn	3 006 689	3 824 158
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	7 569 408	5 677 056
Total zur Verfügung der Generalversammlung	10 576 097	9 501 214
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen	7 569 408	5 677 056
Zuweisung an gesetzliche Reserven	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	3 006 689	3 824 158
Total beantragte Gewinnverwendung	10 576 097	9 501 214
Total Ausschüttung	7 569 408	5 677 056
./ Anteil aus Reserven aus Kapitaleinlagen	(7 569 408)	(5 677 056)

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

Per Bilanzstichtag, wie auch per Vorjahr, hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

65 BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERALVER- SAMMLUNG ZUR JAHRESRECHNUNG 2017

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 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 2017 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 2017 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 2.1 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.

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 2.1 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 107 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 2017 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 510 Mio. (rund 96% 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. Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.	<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 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-revisions-bericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2018



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. September 2014 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 Art 620 ff. OR 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 Drittgesellschaften. Sämtliche Wohnimmobilien werden durch die Fundamenta Real Estate AG direkt gehalten.

STATUTARISCHER ZWECK

Der statutarische Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Veräusserung von Immobilien und Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Immobilien-Aktiengesellschaften in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an Immobilien-Entwicklungsgesellschaften beteiligen, die entweder bereits Optionen für den Bau von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien besitzen oder eigene Projekte entwickeln. Die aktuelle Fassung der Gesellschaftsstatuten datiert vom 6. November 2017.

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 Geschäftsführungsbereiche 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 Verwaltungs-

rates nominiert und setzt damit seither 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		2017	2016
Total Namenaktien per 31.12.	Stück	18 923 521	14 192 641
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00
Börsenkapitalisierung	CHF	279 121 935	211 470 351
Höchst- / Tiefstkurs	CHF	15.80 / 14.00	15.60 / 12.80

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 31.12.2017 CHF 279.12 Mio. (Vorjahr CHF 211.47 Mio.). Der Aktienkurs stand per Ende 2017 bei CHF 14.75 (Vorjahr CHF 14.90).

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre Art. 663c OR		2017	Namenaktien in %
Gastrosocial Pensionskasse	Anzahl	1 688 373	8.9
Raiffeisen Pensionskasse	Anzahl	1 231 783	6.5
Berner Lehrerversicherungskasse	Anzahl	1 009 691	5.3
Nicht eingetragene Aktionäre	Anzahl	1 745 442	9.2
Total Namenaktien		18 923 521	100.0

Per Ende 2017 waren 710 Aktionäre mit einer Aktienquote von 90.8% 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 2017 CHF 113.54 Mio. und ist eingeteilt in 18.92 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 bestand per Bilanzstichtag, nach der erfolgten Kapitalerhöhung aus genehmigtem Aktienkapital vom 6. November 2017 mit der entsprechenden Statutenanpassung, ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 14.19 Mio. durch Ausgabe von maximal 2.37 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00.

Kapitalstruktur Fundamenta Real Estate AG	Total Kapital	Nominal pro Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital 31.12.2017	CHF 113 541 126	CHF 6.00	18 923 521
Genehmigtes Aktienkapital bis 07.04.2018	CHF 14 190 720	CHF 6.00	2 365 120

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 31.12.2014	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
Geschäftsjahr 2017			
Ordentliche Kapitalerhöhung 06.11.2017	4 730 880	6.00	28 385 280
Gesamtkapital 31.12.2017	18 923 521	6.00	113 541 126

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 2014 auf CHF 68.12 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).

Im Geschäftsjahr 2017 wurde das Aktienkapital im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 6. November 2017 um CHF 28.39 Mio. erhöht (4.73 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 2017 keine eigenen Aktien.

ANDERE KAPITALRECHTE

Die Fundamenta Real Estate hat per 31. Dezember 2017 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 2017 eingeteilt in 18.92 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 2017 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 AdvisorTech 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); Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2016

MUTATIONEN, WAHLEN UND AMTSDAUER



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

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 06. April 2017 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 11. April 2018 zur Wiederwahl.

TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGSRÄTE UND INTERESSENBINDUNGEN

Die Verwaltungsräte sind nicht ausschliesslich für die Fundamenta Real Estate tätig. Sämtliche Mitglieder erfüllen jedoch für die Fundamenta Real Estate eine operative Verwaltungsrats-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.



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 Gesamtorgan 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 Drittgesellschaften, 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 Liegenschaftschätzers.
- 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 2017 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 Verwaltungsrats. An der Generalversammlung vom 06. April 2017 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg in den Vergütungsausschuss gewählt.

Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, die Beschlüsse des Verwaltungsrats betreffend den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die entsprechenden Vergütungen und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss 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 Geschäftsführung, 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 insbesondere die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, 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 Devestitionsentscheide 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 Verwaltungsrats gesondert und bindend die Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und eines etwaigen Beirats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung sowie der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (je «Genehmigungsperiode»).

Anlässlich der Generalversammlung am 6. April 2017 wurde für die Entschädigung des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung



entrichten, wovon aktuell jedoch kein Gebrauch gemacht wird. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte, oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen, 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 Berechtigungen 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 Stimmrechtsver-

treter 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 (Art. 699 und 700 OR). 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 6. April 2017 wiedergewählt. Die Revisionsstelle ist von den Organen und Aktionären gemäss Art. 728 OR 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),
- Prüfung des Finanzmarktinfrastukturgesetzes bei allfälligem Handel mit Derivaten (Art. 116 und 117 FinFraG / Art. 114 FinfraV)

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 2017 aufgrund des Engagement Letters mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 82 000 (inkl. MWST), welche im Jahresabschluss 2017 berücksichtigt wurden.

Zudem wurden in der Berichtsperiode und im Rahmen von Zusatzaufträgen für Arbeiten im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung CHF 76 062 (inkl. MWST), für Lex Koller-Bestätigungen CHF 4 363 (inkl. MWST) und für Steuerberatung (inkl. Jahresarbeiten für Überprüfung Steuerrückstellung und Erstellung Steuererklärung) CHF 38 196 (inkl. MWST) fakturiert.

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 2017 zwei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für die Beurteilung des internen Kontrollsystems, sowie für die Prüfung des Vergütungsberichts und des Finanzmarktinfrastukturgesetzes benötigt.

Der Verwaltungsrat hat die Resultate, die Prüfungsergebnisse und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2017 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 Halbjahres- als auch einen Geschäftsbericht. Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und umfassend über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der schweizerischen Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Es ist der Fundamenta Real Estate ein Anliegen, ihren Investoren und allen interessierten Kreisen mit ihrer Berichterstattung einen „True and Fair View“ über den Stand und die Entwicklung der Gesellschaft zu geben.

Zusätzlich publiziert die Gesellschaft quartalsweise Factsheets, die in Kurzform über die Geschäftsentwicklung, das Immobilienportfolio und den finanziellen Stand der Gesellschaft berichten. Alle im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionäre erhalten auf Verlangen den Geschäftsbericht 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 2017

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 2017
 - 4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR 2017
 - 4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG FÜR 2017
 - 4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG
5. VERGÜTUNGEN 2018/2019
 - 5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2018 BIS 2019
 - 5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSLEITUNG 2018 UND 2019
 - 5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN
 - 5.4 ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2018 UND 2019

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG freut sich, Ihnen den Vergütungsbericht 2017 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 2017 um.

Der quantitative Teil des vorliegenden Vergütungsberichts 2017 gemäss VegüV (Ziff. 4) ist Teil des Prüfungsumfangs 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 2017. Dabei setzte sich der Verwaltungsrat, wie er anlässlich der Generalversammlung vom 6. April 2017 ordentlich gewählt wurde, per Ende Berichtsjahr 2017 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, die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Er unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung.

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

2.2 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

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

nachhaltige Wertschöpfung im längerfristigen Interesse unserer Aktionäre erzielt werden.

Der Vergütungsausschuss ist ein Ausschuss des Verwaltungsrats und setzt sich gemäss Statuten Art. 19a, Abs. 1 aus einem oder mehreren Verwaltungsratsmitgliedern zusammen. Am 31. Dezember 2017 gehörten dem Compensation Committee die folgenden Mitglieder an, die am 6. April 2017 einzeln durch die Generalversammlung gewählt wurden: Niels Roefs (VR Mitglied) und Hadrian Rosenberg (VR Mitglied).

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

2.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE TÄTIGKEIT DES 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 Vergütungs-

ausschuss 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 2017 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 6. April 2017 gewählt. Er bestätigte zusammen mit dem Gesamtverwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 22. Mai 2017 die Vergütungsdokumente 2017.

3. VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Unsere Vergütungsphilosophie und die Vergütungsziele sind in den Grundsätzen der Gesamtvergütung verankert. Sie beeinflussen unsere Vergütungsstruktur und insbesondere die Gesamthöhe jeder einzelnen Vergütung. Sie widerspiegeln unsere Ausrichtung auf eine nachhaltige Profitabilität, gute Governance und ein solides Risikobewusstsein. Zudem sollen die Vergütungsgrundsätze unsere Strategie für ein stabiles, ertragbringendes Wohnimmobilienportfolio stützen. Wir stellen deshalb zur Zeit feste Vergütungsansätze in den Vordergrund und setzen auf Kontinuität, weil diese die richtigen Verhaltensweisen fördern und belohnen, und damit die Position und den Ruf des Unternehmens stärken.

3.1 VERGÜTUNGSSTANDARDS IM RECHTLICHEN UND SOZIALEN KONTEXT

Wir haben es in unserem Engagement mit Aktionärsgruppen, 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.



© Fundamenta AG | Bildbearbeitung: Peter Schürli/IVR/Real Estate

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 Rufes, der Treuepflicht und für das zur Verfügung stellen des persönlichen Wissens und Könnens;
- die Grundleistung des Verwaltungsratsmitgliedes zur Sicherstellung der unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben des Verwaltungsrats gemäss Gesetz (Art. 716a OR), Statuten und Reglement;
- 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 2017 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. Der Ver-

waltungsrat hat 2017 wie schon in den Vorjahren auf variable Vergütungsbestandteile verzichtet. Somit wurden 2017 nur feste Vergütungsbestandteile ausbezahlt.

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.

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

4. VERGÜTUNGEN 2017

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

4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR 2017 (INKL. VORJAHRESVERGLEICH)

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		Zusatzvergütung Honorar für zusätzliche Tätigkeiten		Sonstige Vergütungskategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrates	80 000	80 000	-	-	9 000	9 000	89 000	89 000
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrates	40 000	40 000	-	-	-	-	40 000	40 000
Hadrian Rosenberg ⁽¹⁾ Mitglied des Verwaltungsrates	40 000	40 000	-	-	-	-	40 000	40 000
TOTAL	160 000	160 000	-	-	9 000	9 000	169 000	169 000

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

Die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte wurden 2017 auf Vorjahresniveau belassen. Der Vergütungsausschuss und der Verwaltungsrat erachten die bestehende Vergütung als adäquat in Relation zur Portfoliogrösse, zur Verantwortung und zur Arbeitsbelastung. Die Verwaltungsräte erhalten für ihre Tätigkeit eine feste Vergütung. Aktuell ist keine Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrates in Ausschüssen vorgesehen. Im Jahre 2017 wurden keine zusätzlichen Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen bezahlt.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2017 keine ausgerichtet.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 6. April 2017 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2017 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 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 2017 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG FÜR 2017

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalar) ⁽²⁾		Variable Leistungsvergütung (Bonifikation) ⁽³⁾		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen ⁽⁴⁾		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
Dr. Andreas Spahni ⁽¹⁾ Delegierter des Verwaltungsrates	150 000	150 000	-	-	29 566	29 300	179 566	179 300
Weitere GF Mitglieder Keine	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	150 000	150 000	-	-	29 566	29 300	179 566	179 300

⁽¹⁾ Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschrieb.

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

⁽³⁾ Es wurden keine variablen Lohnkomponenten für 2017 festgelegt.

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

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 6. April 2017 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das Ge-

schäftsjahr 2018 hat einen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 festgelegt.



4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Es wurden weder 2017 noch in den Vorjahren Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per Ende Geschäftsjahr jeweils ausstehend.

Es wurden weder 2017 noch in den Vorjahren nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per 31.12.2017 ausstehend.

85

5. VERGÜTUNGEN 2018/2019

5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2018 BIS 2019

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 2018 ist deshalb aufgerufen, über den Vergütungsrahmen des Verwaltungsrates vom 11. April 2018 bis

zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2019 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 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 zu erhöhen. Aus diesem Grunde beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 11. April 2018 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2019 wie schon für die Vorjahresperiode einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000.

5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSLEITUNG 2018 UND 2019

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 2019.

Das Basissalär für den Geschäftsführer und Delegierten beträgt 2018 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 Verwaltungsrats-

präsident 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 2018 UND 2019

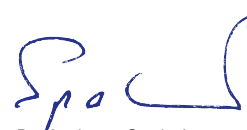
für VR : ordentliche GV bis o. GV für GF: 01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr)		Beantragter Vergütungsrahmen für Verwaltungsrat von ordent- licher GV 2018 bis ordentliche GV 2019 ⁽¹⁾		Beantragter Vergütungsrahmen für Geschäftsleitung für Berichtsjahr 2019 01.01.-31.12. ⁽²⁾	
	Ist 2017	Ist 2016	Antrag GV 2018/2019	Ist 2017/2018	Antrag GV 2019	Ist 2018
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	160 000	160 000	250 000	250 000	-	-
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	⁽²⁾ 150 000	⁽²⁾ 150 000	-	-	250 000	250 000
TOTAL	310 000	310 000	250 000	250 000	250 000	250 000

⁽¹⁾ Gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1

⁽²⁾ exkl. Sozialleistungsbeiträge

Zug, im Januar 2018

Fundamenta Real Estate AG
Für den Verwaltungsrat


Dr. Andreas Spahni
Präsident des Verwaltungsrates



BERICHT DER
REVISIONSSTELLE ZUM
VERGÜTUNGSBERICHT 2017
PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

87

© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM



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

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2017 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2018

ASSET MANAGEMENT



FUNDAMENTA
GROUP



ÜBERBLICK

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

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

ASSET MANAGER

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

künftigen Herausforderungen und die steigende Komplexität im Real Estate Investment Bereich gerüstet.

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 zu-

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

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

ANLAGEPROZESS

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

MARKTBEZOGENE RISIKEN

KONJUNKTURRISIKO

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

Die konjunkturellen Risiken versucht die Fundamenta Real Estate möglichst durch ihre Portfolio-Strategie zu eliminieren. Dabei

spielt die Ausrichtung auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment eine entscheidende Rolle. Der weitgehende Verzicht auf Gewerbe- und Büroliegenschaften oder andere Anlagensegmente führt zu einer sehr hohen Diversifikation der Mieterstrukturen.

ZINSENTWICKLUNG

Die Gesellschaft ist in einem kapitalintensiven Geschäft tätig und finanziert sich zu einem massgeblichen Teil aus Fremdmitteln. Veränderungen der Zinssätze auf dem Geld- und Kapitalmarkt, insbesondere des Hypothekarzinsatzes oder der Inflation bzw. Inflationserwartungen, haben einen massgeblichen Einfluss auf die Bewertung der Immobilien und die Entwicklung der Miet-

erträge. Zudem können Zinserhöhungen negative Auswirkungen auf die zukünftigen Finanzierungskosten der Gesellschaft haben. So können bei steigenden Zinsen die Finanzierungskosten steigen. Andererseits können auch Negativzinsen zu gesamthaft höheren Finanzierungskosten führen. Der aktuell negative LIBOR führt dazu, dass die Gesellschaft unter den Zinsabsicherungsinstrumenten Zahlungen in Höhe des negativen Zinssatzes leisten muss, obwohl sie unter den variablen Hypotheken, welche durch die Zinsabsicherungsinstrumente abgesichert werden, aufgrund entsprechender vertraglicher Abreden keine Zinszahlungen erhält.

Es gibt keine Garantie, dass die gegenwärtig tiefe Zinssituation in Zukunft anhalten und die Gesellschaft noch in der Lage sein wird, bei ihrer Fremdkapitalaufnahme von den gegenwärtig sehr tiefen Fremdkapitalzinsen zu profitieren. Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass der relevante Referenzzinssatz (z.B. LIBOR) angepasst oder durch einen anderen Referenzzinssatz abgelöst wird und sich dies negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken könnte. Aufgrund der Kapitalintensität des Immobiliengeschäfts und des Einflusses der Zinsen auf die Bewertungsmodelle für Immobilien ist das Zinsrisiko bei Immobiliengesellschaften grösser als bei anderen Gesellschaften. Es ist daher möglich, dass sich die zukünftigen Finanzierungskosten und die Mieterträge aufgrund von Zinsänderungen unterschiedlich entwickeln. Dies ist teilweise auch darin begründet, dass der für die Mieterträge aus Wohnnutzung relevante Referenzzinssatz in der Regel nicht im Gleichschritt mit den Fremdfinanzierungskosten angepasst wird. Zudem sind die Mieterträge nicht immer am derzeit historisch tiefen Referenzzinssatz angeglichen, was dazu führt, dass eine Erhöhung des Referenzzinssatzes nicht unbedingt zu einer Erhöhung der Mieterträge führt. Zinsveränderungen können sich auch auf den bei der Bewertung der Immobilien der Gesellschaft angewendeten Diskontierungszinssatz auswirken. Alle diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

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

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

STANDORTFAKTOREN UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWERTUNG

Der Immobilienmarkt unterliegt standortgebundenen Einflussfaktoren, sodass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Standortfaktoren in einer Region können sich im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region

konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung von Immobilien negativ beeinflussen. Weiter können regulatorische Vorgaben sowie Umwelt- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung der Liegenschaften dazu führen, dass der Wert und die Rendite von Liegenschaften sinken, weil die Liegenschaften nicht mehr oder nicht mehr zu denselben Bedingungen vermietet werden können oder erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, um die Nutzung sicherzustellen oder einen Verkauf zu ermöglichen. Beispiele hierfür sind u.a. städte- und strassenbauliche Massnahmen, die Festlegung von Flugrouten oder der Bau neuer Eisenbahnstrecken, Hochspannungsleitungen, etc. Gleichzeitig unterliegt auch die geografische Allokation des Immobilienportfolios der Gesellschaft laufenden Veränderungen. Dies kann zu einer regionalen Übergewichtung und Konzentration von standortgebundenen Risiken führen, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann. Sämtliche Liegenschaften der Gesellschaft befinden sich in der Deutschschweiz. Innerhalb der Deutschschweiz befinden sich die Liegenschaften der Gesellschaft (inkl. Entwicklungs- und Neubauprojekte) gemessen am Marktwert des Portfolios (inkl. Entwicklungs- und Neubauprojekte) per 31. Dezember 2017 v.a. in den Grossregionen Zürich (34%), Ostschweiz (28%) und Nordwestschweiz (24%). Dementsprechend ist für die Gesellschaft die Immobilienmarktentwicklung in der Deutschschweiz sowie im Speziellen in diesen Grossregionen besonders relevant (Aufteilung gemäss Grossregionen (BFS / BRP).

VERÄNDERUNGEN DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

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

ABSCHWÄCHUNG DER ZUWANDERUNG IN DIE SCHWEIZ

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird von weiteren Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft liegen, wie z.B. der Migration, beeinflusst. So war in der jüngeren Vergangenheit insbesondere die Netto-Zuwanderung in die Schweiz ein bestimmender Faktor der Nachfrage nach Wohnraum. Der internationale Wanderungssaldo hat jüngst nicht mehr das Höchstniveau

der jüngeren Vergangenheit aus dem Jahr 2013 erreicht, verbleibt aber auf hohem Niveau. Ebenfalls veränderte sich die Struktur der Zuwanderung hin zu einer Migration aus wirtschaftlich schwächeren Regionen.

Ein Rückgang der Zuzüge in die Schweiz bzw. eine Abwanderung von Personen ins Ausland, sei dies aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund einer Änderung der politischen Rahmenbedingungen, kann insbesondere in Verbindung mit der gegenwärtig allgemein anhaltend hohen Wohnbautätigkeit die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

BESCHRÄNKT LIQUIDER IMMOBILIENMARKT

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

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

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

Die Umsetzung der Revision des Raumplanungsgesetzes und der angenommenen Kulturlandinitiative, die Revision kantonaler und kommunaler Erlasse betreffend Raumplanung, wie die aktuelle Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich und die Zonenplanrevision der Stadt Basel, die Einführung und/oder Verschärfung von Vorschriften zu Mehrwertabgaben sowie die Einführung von Zonen für günstige Wohnungen oder von sonstigen Vorschriften oder eine Änderung der Praxis bei der Anwendung bestehender oder neuer Regeln durch die Behörden, insbesondere im Bereich des Steuer-, Raumplanungs-, Bau-, Miet- oder Umweltschutzrechts, sowie der Wohnbauförderung können einen

Einfluss auf Immobilienpreise, Mieten, Kosten und Erträge oder generell auf die Standortattraktivität der Schweiz und damit auf die Nachfrage nach Mietflächen und Wohneigentum und die Bewertung von Immobilien haben. Insbesondere können Änderungen der anwendbaren Bauvorschriften für Neu- bzw. Umbauten und Renovationen zu zusätzlichen Kosten (Bewilligungsverfahren, Zeitverzögerung, höhere Erstellungskosten) führen oder die Werthaltigkeit der Liegenschaften beeinflussen. Ebenso kann die Änderung raumplanerischer Erlasse zu Umzonungen oder Auszonungen führen. Dies kann bei den in den betroffenen Zonen liegenden Immobilien zu grossen Wertkorrekturen führen. Alle diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

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

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

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 («BewG», «Lex Koller») beschränkt den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland. Der Erwerb von Nicht-Betriebsstätteliegenschaften (Wohnliegenschaften oder Geschäftliegenschaften mit grösseren Landreserven) durch Ausländer unterliegt der Bewilligungspflicht, wobei die Bewilligung für Personen im Ausland nur in seltenen Fällen erteilt wird. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Immobiliengesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, solange sie nicht ausländisch beherrscht ist. Die Gesellschaft hat daher nach ihren Statuten die Möglichkeit, die Eintragung von Aktionären, die Personen im Ausland sind, im Aktienregister als Aktionäre mit Stimmrecht zu verweigern, wenn die Gewährung des Stimmrechts gemäss Lex Koller zu einer ausländischen Beherrschung führen würde.

Es kann dennoch nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft in Zukunft als ausländisch beherrscht im Sinne der Lex Koller gilt. So basiert die Eintragung im Aktienbuch auf dem durch den Aktionär gemeldeten Sitz bzw. Wohnsitz. Somit basiert die Eintragung auf einer Selbstdeklaration des Aktionärs und nicht aufgrund einer formellen Nichtunterstellungsverfügung. Doch selbst wenn die ausländischen Aktionäre nicht als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen werden, kann die Gesellschaft in Zukunft als ausländisch beherrscht im Sinne der Lex Koller gelten. Dazu würde beispielsweise eine starke Fremdfinanz-

zierung der Gesellschaft durch Ausländer gehören. Soweit sich Namenaktionäre der Gesellschaft nicht im Aktienbuch eintragen lassen, besteht das Risiko, dass die zuständigen Lex Koller Behörden und Gerichte diese Dispo-Aktionäre ebenfalls als Personen im Ausland im Sinne der Lex Koller betrachten. Da die Gesellschaft die betreffenden Dispo-Aktionäre nicht kennt, kann sie auch nicht darauf hinwirken, dass diese sich als Aktionäre im Aktienbuch der Gesellschaft eintragen lassen. Der Dispo-Bestand beträgt per 31. Dezember 2017 9.2%. Falls sich bei einer Kapitalerhöhung ein bedeutender Anteil der Aktionäre nicht eintragen lassen würde oder ein solcher durch die Gesellschaft aufgrund der Eintragungsbeschränkungen nicht eingetragen wird, kann die Gesellschaft als Person im Ausland im Sinne der Lex Koller qualifiziert werden. Es besteht somit das Risiko, dass Personen im Ausland eine beherrschende Stellung an der Gesellschaft erlangen und diese in der Folge keine Wohnliegenschaften mehr erwerben kann. Dies kann einschneidende Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. die Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft haben.

Eine Verschärfung der Vorschriften der Lex Koller oder der entsprechenden Behördenpraxis können dazu führen, dass ausländische Investoren in der Schweiz gelegene Liegenschaften (namentlich gewerblich genutzte Liegenschaften und Wohnliegenschaften) nur unter erschwerten Voraussetzungen erwerben können, dass der Erwerb solcher Liegenschaften durch Personen im Ausland gänzlich verunmöglicht wird oder dass der Erwerb von Beteiligungen an Immobiliengesellschaften durch Personen im Ausland erheblich eingeschränkt oder verunmöglicht wird. Es fand eine am 30. Juni 2017 zu Ende gegangene Vernehmlassung über die Verschärfung der Lex Koller statt. Darin wird zwar nicht vorgeschlagen, aber zur Debatte gestellt, ob der Erwerb von Aktien einer börsenkotierten Wohnimmobiliengesellschaft durch Personen im Ausland verboten werden soll. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass dieses Vorhaben zu einer zukünftigen Verschärfung der Lex Koller führen wird. Falls diese dazu führen sollte, dass auch der Dispo-Bestand (Aktien von Aktionären, die nicht im Aktienregister eingetragen sind) nicht von Personen im Ausland erworben werden darf, dürfte der Börsenhandel in einer Weise erschwert werden, dass die Aktien der Gesellschaft dekotiert werden müssen, um die entsprechenden Vorschriften erfüllen zu können.

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

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

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

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



©Shutterstock.com - Bildbearbeitung CREACTIVUM

UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

VERFÜGBARKEIT UND KUNDITIONEN ZUSÄTZLICHES KAPITAL

Die Gesellschaft geht davon aus, dass ihre Kapitalausstattung nach Durchführung der Kapitalerhöhung im November 2017 ausreichend ist, um ihren voraussichtlichen Eigenkapitalbedarf für die nächsten zwölf Monate zu decken. Allerdings kann die Gesellschaft zusätzliches Fremdkapital aufgrund veränderter Geschäftsbedingungen oder anderen Entwicklungen für ihre Geschäftstätigkeit benötigen. Ein weiterer Kapitalbedarf ergibt sich aus der laufenden Refinanzierung des kurzfristigen Fremdkapitals der Gesellschaft, wie z.B. der fälligen Hypothekarforderungen (u.a. Hypotheken). Die Gesellschaft kann ausserdem aufgrund ihres aktiven Cash- und Finanzierungsmanagements und den daraus resultierenden relativ niedrigen Barbeständen zusätzliche flüssige Mittel benötigen. Die Aufnahme von zusätzlichem Fremdkapital kann zu zusätzlichen Fremdkapitalkosten führen und kann zu zusätzlichen operativen und/oder finanziellen Covenants führen, welche die operative Freiheit der Gesellschaft beeinträchtigen können. Es gibt keine Gewähr, dass die Fremdfinanzierung in Zukunft aufgrund der jeweils vorherrschenden Marktlage (insbesondere Zinsen, Verfügbarkeit von Krediten aufgrund der Kreditpolitik der Banken, Verfassung und das Geschäftsgebaren der Banken und der Kapitalmärkte insgesamt), der finanziellen Situation der Gesellschaft, der Verfassung des schweizerischen Immobilienmarktes (insbesondere der für die Gesellschaft relevante Teilmärkte) sowie weiteren Gründen überhaupt oder zu angemessenen Bedingungen aufgenommen werden und später erneuert werden kann. Es gibt ebenfalls keine Gewähr, dass die Gesellschaft Eigenkapital zu akzeptablen Bedingungen aufnehmen kann oder dass dieses ihr überhaupt zur Verfügung steht. Daher besteht keine Garantie dafür, dass die Gesellschaft Kapital für den Erwerb von neuen Liegenschaften oder für ihre Geschäftstätigkeit beschaffen kann. Aus diesen Gründen kann auch nicht ausgeschlos-

sen werden, dass der Gesellschaft in Zukunft die finanziellen Ressourcen fehlen oder nur zu erheblich unattraktiveren Konditionen zur Verfügung stehen werden, um geplante Investitionen, auch z.B. für die Entwicklung von Liegenschaften, vorzunehmen, bzw. ihre Geschäftstätigkeit zu finanzieren. Im Extremfall kann dies zur Insolvenz und zum Konkurs der Gesellschaft führen.

VERTRAGSBESTIMMUNGEN VON FINANZIERUNGSVERTRÄGEN EINSCHLIESSLICH DEREN VERLETZUNG SOWIE ERHÖHUNG DER FINANZIERUNGSKOSTEN

Die Gesellschaft hat mit mehreren Fremdkapitalgebern Rahmenkreditverträge abgeschlossen, welche ordentliche Kündigungsrechte vorsehen. Diese Kündigungsrechte können die Fremdkapitalgeber jederzeit frei ausüben. Bei einer ordentlichen Kündigung durch einen Fremdkapitalgeber werden die unter dem jeweiligen Rahmenkreditvertrag abgeschlossenen Kreditverträge nicht verlängert, und nicht ausgenutzte Kreditlimiten werden unmittelbar gekürzt. Dies kann dazu führen, dass sich die Gesellschaft nicht refinanzieren kann. Bei einer Verschlechterung der Finanzlage können zudem Verpflichtungen in dann bestehenden Finanzierungsverträgen verletzt werden, was zu einer unmittelbaren Rückzahlungspflicht führen kann. Auch enthalten Kreditverträge und derivative Finanzinstrumente der Gesellschaft sogenannte cross default-Klauseln oder andere Verpflichtungen. Bei Eintritt der Bedingungen des cross default oder bei Verletzung von bestimmten Verpflichtungen können ausserordentliche Kündigungsrechte der Fremdkapitalgeber bestehen, welche die sofortige Rückzahlungspflicht der Gesellschaft bzw. die Beendigung von Swap-Vereinbarungen nach sich ziehen können. Ordentliche sowie ausserordentliche Kündigungsrechte können dazu führen, dass der Gesellschaft keine flüssigen Mittel zur Verfügung ste-

hen, welche die Gesellschaft im Rahmen ihres aktiven Cash- und Finanzierungsmanagements benötigen kann. Dies kann dazu führen, dass die Gesellschaft Liegenschaften kurzfristig veräussern muss, was bestehende Verpflichtungen in anderen Kreditverträgen verletzen kann. Im Extremfall kann dies zur Insolvenz und zum Konkurs der Gesellschaft führen. Kreditverträge können ebenfalls Covenants enthalten, welche die operative Freiheit der Gesellschaft insbesondere in Stresssituationen beeinträchtigen können.

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

ABHÄNGIGKEIT VOM VERWALTUNGSRAT UND ASSET MANAGER

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

AUSLAGERUNG DER VERMÖGENS-VERWALTUNG AN DEN ASSET MANAGER

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

Der Vertrag mit dem Asset Manager kann von beiden Seiten mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr erstmals per 31. Dezember

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

Schliesslich besteht die Möglichkeit von Interessenkonflikten. Der Asset Manager erbringt unter anderem weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für Dritte und kann eigene Immobiliengesellschaften gründen. Ausserdem ist David Garcia Alvarez sowohl Aktionär und Präsident des Verwaltungsrates des Asset Managers sowie der Fundamenta Group Holding AG als auch (Minderheits-)Aktionär der Gesellschaft. Ebenfalls sind weitere Mitarbeiter des Asset Managers an der Gesellschaft beteiligt. Ein möglicher Interessenkonflikt kann sich deshalb zu Ungunsten der Gesellschaft auswirken.

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

ten. 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 entsprechend weitere Steuern (z.B. Handänderungssteuern) erhoben werden. Solche latenten Steuern oder andere Steuern können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

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

RISIKEN BEI BAUTEN UND UMBAUTEN

Die Gesellschaft kann in Entwicklungsliegenschaften investieren und sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ferner kann sie Projektentwicklungen, Neubauprojekte sowie Umbauten, wie etwa Aufstockungen, realisieren. Bei solchen Vorhaben besteht eine ganze Reihe verschiedener Risiken. Es besteht vorab die Gefahr, dass für ein solches Bauprojekt keine Bewilligung erhältlich ist oder dass die Erteilung der Baubewilligungen durch Einsprachen oder andere Gründe verzögert wird. Aktuell befindet sich die Gesellschaft unter anderem im Einspracheverfahren zum Bauprojekt an der Delsbergeralle 48/50 in Basel. Daneben hat die Gesellschaft kürzlich die Baubewilligung mit Auflagen beim Bauprojekt an der Geibelstrasse 49 (in bisheriger Berichterstattung als Rosengartenstrasse 28 ausgewiesen) in Zürich erhalten. Bei der Herrenwiesenstrasse 2 in Schlieren befindet sich die Gesellschaft aktuell in der Planungsphase und strebt eine Baueingabe an. Die Gesellschaft kann bei diesen und weiteren Verfahren die Dauer und den Ausgang des Verfahrens nicht prognostizieren. Solche Bewilligungsverfahren können der Gesellschaft zusätzliche Kosten verursachen, und es können sich negative Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit und somit auf die Bewertung eines Projektes ergeben. Ebenfalls können Auseinandersetzungen betreffend Mieterstreckung mit bestehenden Mietern der betroffenen Liegenschaft zu Verzögerungen führen, oder Auseinandersetzungen mit weiteren Personen, wie z.B. Personen, welche sich unbefugt auf einer Liegenschaft aufhalten. Die Verzögerung kann dazu führen, dass Mehrkosten für das Projekt entstehen oder dass das Projekt nicht mehr der Marktnachfrage entspricht und deswegen nicht realisiert werden kann.

Nach Erteilung einer Baubewilligung besteht das Risiko, dass höhere Baukosten anfallen als ursprünglich angenommen sowie zeitliche Verzögerungen bei der Bauausführung auftreten. Gründe dafür können ein Mangel resp. die Verteuerung von Materialien, Ausrüstungsgegenständen sowie Arbeitskräften sein sowie schlechte Wetterbedingungen, unvorhergesehene geologische, umwelt- sowie bautechnische Probleme, defektes Material, fehlerhafte Baumethoden, Streitigkeiten zwischen Parteien, Arbeitsunterbrüche, Streiks etc. Ebenso können sich im Rahmen der Bauausführung Umweltrisiken materialisieren, die einen deutlich grösseren Aufwand für die Beseitigung von belastetem Material erfordern als ursprünglich geplant. Zudem besteht das Risiko, dass Dritte Ansprüche aus Immaterialgüterrechten (z.B. Planungsarbeiten bezüglich Bauprojekten) geltend machen und damit ein Bauprojekt verzögern oder eine Anpassung in der Fertigstellung erforderlich wird, was zusätzliche Kosten und Bewilligungsrisiken nach sich zieht. Ebenfalls können Konflikte mit Anwohnern bei der Projektausführung entstehen.

Nach Abschluss des Baus besteht das Risiko, dass erhebliche Baumängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten führen können, oder dass einzelne Auflagen und Bedingungen der Baubewilligung nicht eingehalten wurden. Des Weiteren besteht das Risiko, dass nach Vollendung des Baus kein adäquater Nutzer oder Käufer gefunden werden kann. Mit dem Ankauf und während dem gesamten Projekt können Dritte Ansprüche gegen die Gesellschaft aus Grundeigentum oder weiteren Rechten geltend machen, was zu Verzögerungen, zusätzlichen Kosten, Rechtstreitigkeiten sowie weiteren negativen Folgen für die Gesellschaft führen kann. Während des gesamten Prozesses bestehen Risiken in Zusammenhang

mit der Projektfinanzierung, insbesondere aufgrund der mit dem Projekt verbundenen Aufwände, sowie dem Mangel an Erträgen aus den jeweiligen Projekten, welche erst nach Projektabschluss in der Zukunft anfallen. Ebenfalls besteht keine Garantie dafür, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können und es sind erhebliche Investitionen von der Gesellschaft erforderlich.

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

ZUSAMMENARBEIT MIT BAUUNTERNEHMERN, HANDWERKERN UND ANDEREN VERTRAGSPARTNERN

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

Die Anwendung falscher Baumethoden oder Bautechniken kann zu erheblichen Terminverzögerungen, höherem Materialaufwand und zu Unfällen führen. Ebenfalls kann die Gesellschaft nicht ausschliessen, dass Unternehmer oder deren Subunternehmer Schwarzarbeiter einsetzen oder die vorgeschriebenen Arbeitsbedingungen anderweitig nicht einhalten. Dies kann zu Kampf-massnahmen von Seiten der Gewerkschaften und damit zur Blockierung von Baustellen und zu negativer Berichterstattung

über die Gesellschaft führen. Alle diese Risiken können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

BAUHANDWERKERPFANDRECHT

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

REPUTATIONSRIKO

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

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

UMWELTRISIKEN UND ALTLASTEN

Liegenschaften können mit Umweltrisiken belastet sein. Ist eine Immobilie oder ein Grundstück ein belasteter Standort im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung, 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 substantielle Wertverminderungen der Liegenschaften können einen negativen Einfluss auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Die Grundstücke Delsbergerallee 50 bzw.

Claragraben 82/84 in Basel wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Stadt eingetragen. Das Anlageobjekt Wülflingerstrasse 288/290 in Winterthur ist aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen. Das Grundstück Marsstrasse 19 in Allschwil wurde bis 1990 als Betriebsstandort geführt. Im Rahmen der Erstellung des heutigen Mehrfamilienhauses ist der Untergrund untersucht worden. Die entsprechende Teilsanierung erfolgt von 1992 bis 1995. Bei der altlastenrechtlichen Neubeurteilung im Jahr 2015 wurde das Grundstück im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Landschaft ohne Überwachungs- oder Sanierungsbedarf eingetragen. Im Anlageobjekt Hirschengraben 41 in Luzern befand sich eine chemische Reinigung, weshalb im Jahr 2017 die Eintragung im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Luzern erfolgte. Das Grundstück Herrenwiesenstrasse 2 in Schlieren verfügt über Abfall- und/oder Schadstoffbelastungen.

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

Die Liegenschaften sowie darin enthaltene Installationen können entgegen dem Wissen der Gesellschaft gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstossen (beispielsweise Luftreinhalteverordnung). Ebenfalls können Liegenschaften gesundheitsschädigende Baustoffe und -materialien enthalten (beispielsweise Asbest), kontaminiert sein oder andere Belastungen aufweisen. Die Beseitigung von solchen umweltschädlichen Substanzen, Grund- oder Grundwasser-Verschmutzungen und anderen Umweltbelastungen sowie die Sanierung der entsprechenden Liegenschaften können zu erheblichen Aufwänden und Kosten für die Gesellschaft führen. Die Gesellschaft kann bei Akquisitionen den Beseitigungsaufwand von solchen Belastungen falsch einschätzen. Selbst wenn der Gesellschaft ein Rückgriff auf den Veräusserer der entsprechenden Liegenschaft oder gegen den Verursacher der Verschmutzung oder Kontamination zusteht, kann dieser Anspruch aufgrund einer Insolvenz oder eines Konkurses des Veräusserers oder eines Dritten nicht durchsetzbar sein. Ebenfalls können Verjährungsfristen einer Durchsetzung entgegenstehen.

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

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

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

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

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer der Gesellschaft führt jeweils per 31. Dezember jeden Jahres mittels DCF-Methode eine Bewertung der Bestandsliegenschaften der Gesellschaft und per 30. Juni jeden Jahres einen Bewertungsreview der Bestandsliegenschaften der Gesellschaft durch. Diese Arbeiten werden aktuell durch die Jones Lang LaSalle AG durchgeführt. Eine Bewertung durch einen anderen Schätzer, das Treffen von unterschiedlichen der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen, die Bewertung nach einer anderen als der DCF-Methode oder eine spätere Bewertung dieser Liegenschaften aufgrund der dann aktuellen Marktverhältnisse kann zu einem substantiell anderen Bewertungsergebnis führen. Insbesondere die Veränderung des zugrundeliegenden Diskontsatzes hat einen überproportionalen Einfluss auf den Schätzwert, womit sich bereits eine geringe Veränderung des Diskontsatzes erheblich negativ auf den Schätzwert auswirken kann. Zudem kann in Anbetracht der aktuellen Marktsituation der Kaufpreis einer Immobilie höher als

der eigentliche Schätzwert ausfallen, wodurch es mit der ersten Bewertung nach einem Ankauf zu Einwertungsverlusten kommen kann. Änderungen in der Bewertung widerspiegeln sich direkt in der Bilanz und Erfolgsrechnung der Gesellschaft und haben einen massgeblichen Einfluss auf wichtige Kennzahlen wie etwa den NAV. Solche Kennzahlen können auch im Zusammenhang mit der Finanzierung der Gesellschaft relevant sein.

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

OPERATIVE RISIKEN

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

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

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

OBJEKTRISIKEN

Abhängig vom Alter der Liegenschaften, der Gebäudequalität und der Nutzungsart bestehen Risiken im Sinne von Gefahren-

quellen, die vom Gebäude ausgehen und Personen- und Sachschäden verursachen können. Als Werkeigentümerin kann die Gesellschaft von Dritten für solche Schäden in Anspruch genommen werden. Dies kann die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

RECHTSSTREITIGKEITEN

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

MIETEINNAHMEN, MIETERBONITÄT- UND LEERSTANDRISIKEN

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

Es besteht auch das Risiko, dass sich die bestehende Leerstandsquote erhöht und dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher

weitergeführt werden können. Im Portfolio der Gesellschaft befinden sich einzelne Liegenschaften, die über umfangreichere Geschäftsflächen verfügen. Ein Leerstand bei einer solchen Geschäftsfläche wirkt sich somit überdurchschnittlich auf die Leerstandsquote der einzelnen Liegenschaft aus.

Schliesslich ist die Gesellschaft auch von der Entwicklung des Mietrechts und der entsprechenden Rechtsprechung abhängig. All die damit verbundenen Risiken können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

ANFECHTUNG ANFANGSMIETEN, MIETZINSERHÖHUNG, MIETZINSENKUNG

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

ERHÖHUNG REPARATUR- UND SANIERUNGSKOSTEN

Das zunehmende Alter von Immobilien führt typischerweise zu höheren Unterhalts-, Modernisierungs- und Sanierungskosten. Zahlreiche Faktoren, wie das Alter, die verwendeten Materialien

und Baustoffe des jeweiligen Gebäudes oder unbekannte Verletzungen von Bauvorschriften, können zu wesentlichen nicht budgetierten Unterhalts-, Modernisierungs- und Sanierungskosten führen. Es können Sanierungskosten für die Entfernung und Entsorgung von gefährlichen Materialien wie bspw. Asbest anfallen.

Wenn die Gesellschaft die erforderlichen Unterhalts-, Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten nicht vornimmt, können die Liegenschaften für Mieter weniger attraktiv werden und die Liegenschaftserträge können dadurch zurückgehen. Entmietungen, welche mit der Sanierung zusammenstehen, können zu einem Rückgang der Liegenschaftserträge führen. Alle diese Aspekte können zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft führen.

ERHÖHTE OPERATIVE UND ADMINISTRATIVE KOSTEN

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

NICHT DURCH VERSICHERUNG GEDECKTE VERLUSTE

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

ihre Mietverträge auflösen oder Teile der vereinbarten Mietzahlungen zurückhalten. Zusätzlich kann der versicherte Wert der Objekte wesentlich tiefer als deren Fair Value sein. Ebenfalls ist die Versicherungsdeckung regelmässig tiefer als der Wiederbeschaffungswert einer Liegenschaft. Wenn die Gesellschaft einen Verlust erleidet oder eine Haftung tragen muss, gegen welche sie nicht oder nur unzureichend versichert ist, kann dies zu negativen Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft führen.

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

PORTFOLIOSPEZIFISCHE RISIKEN

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

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

VERMIETUNGS- UND VERKAUFSERFOLG

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

ABSCHLUSS VON IMMOBILIEN-TRANSAKTIONEN

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

AKQUIRIERTE LIEGENSCHAFTEN

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

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

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

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

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

BÖRSENKOTIERUNG DER GESELLSCHAFT

Für die Gesellschaft ist die Kotierung an einer Schweizer Börse mit Vorteilen verbunden. Zum einen fällt der Kauf von Aktien der Gesellschaft wegen der Börsenkotierung nicht unter die Lex Koller (Art. 4 Abs. 1 lit. e BewG) und zum anderen braucht sich die Gesellschaft aufgrund der Börsenkotierung nicht der kostenintensiven Aufsicht der FINMA zu unterstellen (Art. 2 Abs. 3 des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen). Sollte eine Kotierung an der BX Berne eXchange oder einer anderen Schweizer Börse zukünftig nicht mehr möglich sein, kann sich dies negativ auf die Handelbarkeit der Aktien der Gesellschaft und auf die Kostenstruktur und Finanzlage der Gesellschaft auswirken. 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 nicht garantiert werden. Ausserdem kann eine Kotierung an der SIX Swiss Exchange gegenüber der heutigen Situation mit einer Kostensteigerung verbunden sein und sich somit negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

AUSFALLRISIKEN

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



© Stockphoto - Bildbearbeitung CREATIVUM

HANDELS- UND TRANSAKTIONS- BEZOGENE RISIKEN

VOLATILITÄT DES AKTIENKURSES UND ILLIQUIDITÄT DER AKTIEN

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

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

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

AKTIENVERKÄUFE BISHERIGER UND NEUER AKTIONÄRE (BEI KAPITALERHÖ- HUNGEN)

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

WECHSELKURSSCHWANKUNGEN

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

UNGEWISSHEIT AUSSCHÜTTUNGEN AN AKTIONÄRE

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

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

107 MARKTWERT DER ANLAGE- LIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2017

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

109 ANHANG ZUM SCHÄTZUNGS- BERICHT

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

An den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 30. Januar 2018

Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG
per 31. Dezember 2017

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 2017 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 49 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 2017 den Marktwert der 49 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Total Anlageliegenschaften</i>	<i>CHF</i>	<i>574 920 000</i>
-----------------------------------	------------	--------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:

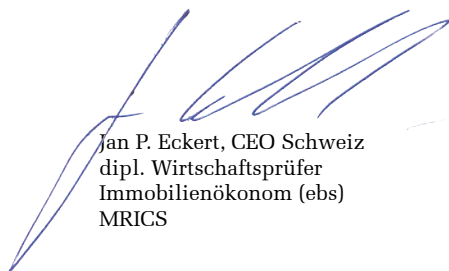
Fünfhundertvierundsiebzig Millionen neuhundertzwanzig Tausend Schweizer Franken.

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 2017 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.87%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.37%.

1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2018. 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 Leerstandsrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

1.6. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

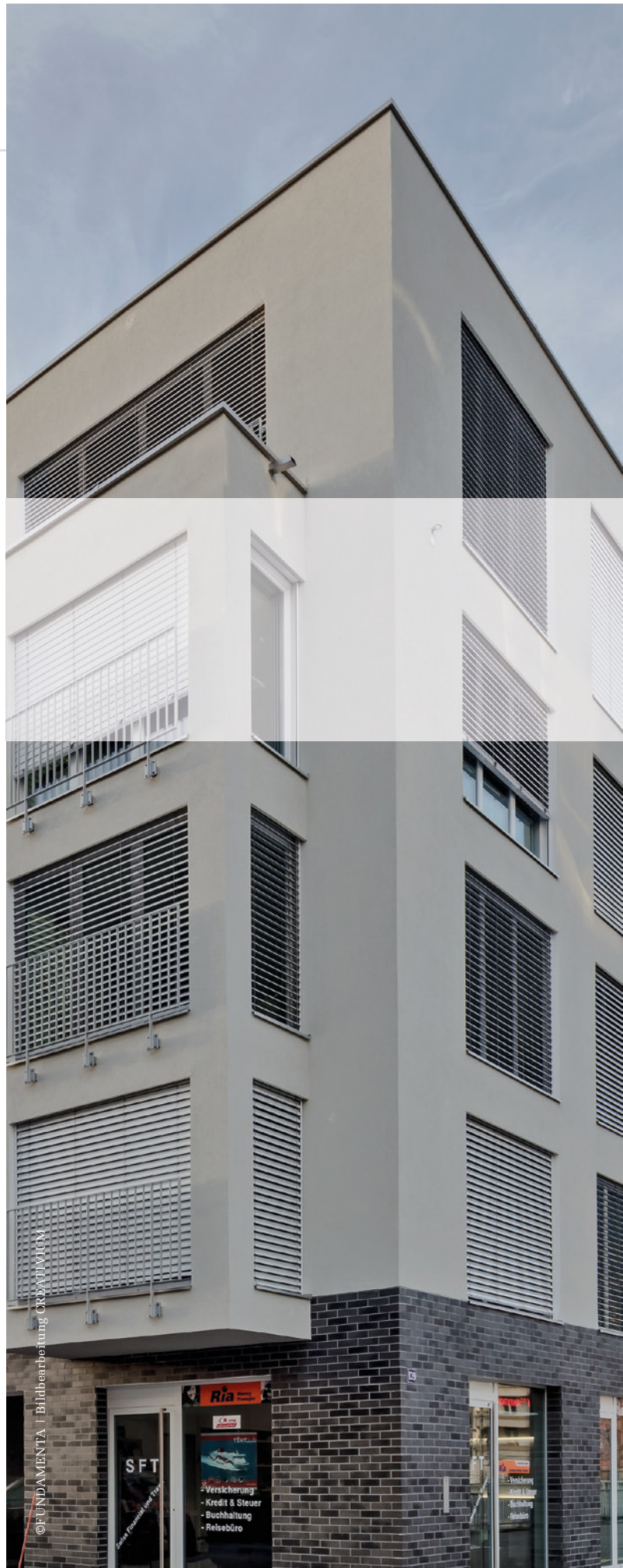
1.7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

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 31.12.2016 um CHF 125.00 Mio. oder 27.8% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2016 begründet sich hauptsächlich aus Portfoliozugängen in der Höhe von CHF 117.23 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 7.77 Mio.





STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.12.2017



KENNZAHLEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentums- verhältnis	Altlasten- kataster
Allschwil	BL	Marsstrasse 17/19	01.05.17	100%	ja ²⁶
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 ²⁴
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	30.06.11	100%	nein
Basel	BS	Claragraben 82/84	01.01.12	100%	ja ²⁴
Basel	BS	Dornacherstrasse 258 / Thiersteinerallee 71	01.09.17	100%	nein
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, Zielackerstrasse 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
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a/b	01.08.17	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
Koblentz	AG	Landstrasse 44/46	31.12.17	100%	nein
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	100%	nein
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	100%	nein
Luzern	LU	Hirschengraben 41	01.06.17	100%	ja ²⁶
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

²² Netto-Soll-Mietertrag und Leerstand auf die jeweilige Haltedauer bezogen / Bruttorendite annualisiert

²³ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

²⁴ Die Grundstücke Delsbergerallee 50 und Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

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

²⁶ Die Grundstücke Allschwil Marsstrasse 17/19 und Luzern Hirschengraben 41 sind im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Miettrag ²²	Bruttorendite ²²	Leerstandsquote
1989/1996	2008	15 580 000	375 668	3.6%	0.4%
2015	-	24 410 000	1 270 867	5.2%	10.1%
2013	-	11 380 000	519 491	4.6%	6.0%
1904/1910/1911/1979	diverse	9 850 000	543 832	5.5%	10.9%
1967/1969	-	13 080 000	708 373	5.4%	2.8%
1962	1966/1999/2007	14 510 000	782 754	5.4%	0.2%
1967	diverse	33 330 000	306 786	3.7%	4.3%
1995	-	5 860 000	263 610	4.5%	4.1%
1973	2015/2016	12 770 000	541 076	4.2%	0.7%
1967	-	10 020 000	466 989	4.7%	1.9%
1968	2006	6 260 000	271 100	4.3%	2.6%
1948	2004/2005	6 370 000	247 899	3.9%	1.1%
2013	-	12 380 000	670 602	5.4%	15.5%
1988	diverse	4 500 000	214 591	4.8%	4.8%
1967	2002	7 730 000	342 792	4.4%	0.4%
2013	-	15 510 000	752 211	4.9%	7.8%
1965	2004/2009	9 150 000	437 914	4.8%	1.1%
1970	2002/2012/2014	6 110 000	313 128	5.1%	1.7%
2013	-	20 950 000	1 004 727	4.8%	5.5%
1968/1969	diverse	12 200 000	549 683	4.5%	0.4%
2017	-	22 240 000	354 720	3.8%	9.7%
1973	2012	12 580 000	633 557	5.0%	6.5%
1966	1998/2008	11 770 000	345 192	2.9%	1.4%
1954	2005/2006	8 810 000	416 929	4.7%	2.4%
2017	-	5 100 000	-	-	-
1960	2012	7 160 000	339 976	4.8%	3.0%
1960	1999/2010/2013	5 920 000	284 076	4.8%	6.7%
1951	diverse	13 260 000	268 490	3.5%	2.1%
2011/2012	-	8 990 000	475 637	5.3%	17.5%
1972	1995/2003	17 940 000	1 107 249	6.2%	1.6%
1970	2010	3 680 000	163 920	4.5%	-
2012	-	5 180 000	252 393	4.9%	3.7%
ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					

KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
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
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
Therwil	BL	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.17	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
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	01.06.17	100%	nein
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 2017

Kein Verkauf

ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE

			Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Schlieren	ZH	Steinwiesenstrasse 2	27.03.17	100%	nein
Zürich	ZH	Geibelstrasse 28	17.12.15	100%	nein

Total Entwicklungs/Neubauprojekte

Total Bestandsliegenschaften inkl. Projekte

²² Netto-Soll-Mietertrag und Leerstand auf die jeweilige Haltedauer bezogen / Bruttorendite annualisiert

²³ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

²⁴ Die Grundstücke Delsbergerallee 50 und Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

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

²⁶ Die Grundstücke Allschwil Marsstrasse 17/19 und Luzern Hirschengraben 41 sind im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag ²²	Bruttorendite ²²	Leerstandsquote
2010	-	4 980 000	293 710	5.9%	21.2%
1965	2011	7 830 000	360 044	4.6%	1.6%
1995	-	15 860 000	663 678	4.2%	0.1%
2014	-	14 190 000	775 276	5.5%	5.3%
2013	-	18 410 000	794 032	4.3%	4.4%
1970	1992/1997/2007	7 360 000	200 690	4.1%	1.9%
1978	diverse	7 140 000	340 584	4.8%	-
2012	-	20 540 000	1 075 397	5.2%	5.0%
1963	2003	10 390 000	505 970	4.9%	1.8%
2013	-	9 310 000	460 337	4.9%	8.5%
1790/1933	1985/1990/2012/2016	11 340 000	604 666	5.3%	0.3%
1956	2011/2012	14 130 000	580 351	4.1%	0.6%
2017	-	20 360 000	460 718	3.9%	7.5%
1894	diverse	11 060 000	495 227	4.5%	3.8%
1899	2000/2015	6 780 000	164 539	2.4%	0.3%
1942	2012/2014	9 500 000	367 980	3.9%	1.4%
1911/1912	diverse	11 160 000	250 954	2.3%	75.9%
		574 920 000	23 620 388	4.5%	5.4%

Gepanter Bezug	Projektstatus	Marktwert ²³	Netto-Soll- Mietertag ²³	Bruttorendite ²³
-	Planung (Projektierung)	16 530 000	583 440	3.5%
-	Bewilligung	21 640 000	862 800	4.0%
		38 170 000	1 446 240	3.8%
		613 090 000	25 066 628	4.5%

KENNZAHLEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²
Allschwil	BL	Marstrasse 17/19	2 427	-	-	-	-
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21a-d	5 575	-	-	-	-
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15	2 826	-	-	-	-
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 613	1 924	-	67	35
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	400	527
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	-	897	120	313
Basel	BS	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71,73	3 360	58	1 395	-	439
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3	1 058	-	-	-	86
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	Hubermatt 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	3 598	346	-	-	-
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 741	-	-	617	-
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a/b	2 954	-	-	-	-
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 305	-	-	-	-
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	982	-	-	-	-
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 212	-	189	-	303
Koblentz	AG	Landstrasse 44/46	840	-	-	-	-
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 376	-	-	-	-
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	-	30
Luzern	LU	Hirschengraben 41	1 651	100	467	397	210
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	-	-	-	-

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
-	2 427	3 982	-	-	30	-	-	30
-	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	4 189	1 209	9	19	13	3	1	45
-	5 252	2 344	4	18	8	10	6	46
-	1 144	1 572	-	1	3	7	-	11
-	1 594	752	37	1	2	-	-	40
-	2 486	1 888	15	18	5	1	-	39
-	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	15	8	-	43
-	2 358	1 879	7	6	15	5	-	33
43	2 997	8 424	-	10	20	8	-	38
33	2 338	2 827	-	-	9	14	5	28
40	1 022	2 527	1	3	4	-	4	12
-	1 704	1 318	3	5	7	3	-	18
-	840	1 738	4	6	6	-	-	16
-	1 376	1 319	-	4	8	8	-	20
-	1 338	2 459	-	-	12	6	-	18
-	2 825	816	18	18	2	-	-	38
-	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

ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	3 223	-	-	-	-
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	-	59
Therwil	BL	Alemannenstrasse 7/9/11	1 350	-	-	-	-
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 731	-	-	-	-
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-	-
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	220	375	946	95
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	2 168	-	-	-	-
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	2 382	-	210	76	55
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	737	134	71	-	-
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	704	114	-	-	-
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	746	-	-	-	-
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	905	97	-	-	-
Total Bestandsliegenschaften			100 319	4 993	4 182	2 905	2 725

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2017

Kein Verkauf

ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE

			Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²
Schlieren	ZH	Steinwiesenstrasse 2	1 500	-	-	-	-
Zürich	ZH	Geibelstrasse 28	2 167	-	-	-	-
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte			3 667	-	-	-	-
Total Bestandsliegenschaften inkl. Projekte			103 986	4 993	4 182	2 905	2 725

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
-	1 640	1 760	-	-	6	4	4	14
-	1 560	2 292	-	-	12	12	-	24
-	2 805	3 288	-	10	17	7	-	34
-	3 223	5 968	-	28	14	-	-	42
30	3 006	2 586	2	13	19	-	-	34
36	1 386	2 128	-	-	9	9	-	18
45	1 776	2 200	2	6	7	7	-	22
-	4 780	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
-	2 864	1 067	1	3	2	3	2	11
-	2 168	2 558	-	-	22	10	-	32
-	2 723	1 330	12	16	2	6	-	36
48	990	268	29	4	-	-	-	33
-	818	250	-	-	8	-	-	8
-	746	538	2	13	1	-	-	16
-	1 002	382	-	1	4	4	-	9
420	115 544	146 460	200	318	526	306	32	1 382

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
-	1 500	2 068	30	10	-	-	-	40
-	2 167	1 259	6	21	2	5	-	34
	3 667	3 327	36	31	2	5	-	74
420	119 211	149 787	236	349	528	311	32	1 456



ALLSCHWIL | BL
Marsstrasse 17/19



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

BASEL | BS
Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71,73

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BERIKON | AG
Musperfeldstrasse 3



BERN | BE
Sulgenrain 23/25

BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55



BERN | BE
Parkstrasse 11

BERN | BE
Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58



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



HINWIL | ZH
Zürichstrasse 60a/b



ITTIGEN | BE
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KILCHBERG | ZH
Schoorenstrasse 37



KOBLENZ | AG
Landstrasse 44/46



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139



KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8



LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24



LUZERN | LU
Hirschengraben 41



MELS | SG
Glashüttenweg 28/32



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



NETSTAL | GL
Kublihoschet 39



NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17



PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a





SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



SEVELEN | SG
Veltur 14 a/b/d



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

THERWIL | BL
Alemannenstrasse 7/9/11



THUN | BE
Neumattstrasse 21/23

WALD | ZH
Schüsselwiese 7/9/11/13



VILLMERGEN | AG
Anglikerstrasse 46/48/50/52

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56



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



WINTERTHUR | ZH
Wülflingerstrasse 288/290

WINTERTHUR | ZH
Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a



ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40

ZÜRICH | ZH
Ottostrasse 17



ZÜRICH | ZH
Tramstrasse 24

ZÜRICH | ZH
Zentralstrasse 72



FINANZKENNZAHLEN		31.12.2017	31.12.2016	Δ in%
Netto-Ist-Mietertrag ²⁷	CHF	22 263 618	19 369 464	14.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²⁸	CHF	5 577 475	8 606 225	(35.2)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	20 432 525	21 758 212	(6.1)
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	16 332 347	17 842 503	(8.5)
Reingewinn	CHF	12 796 467	14 211 792	(10.0)
ROE²⁹ (gewichtet)	%	6.2	7.6	
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	599 289 645	495 092 351	21.0
Eigenkapital	CHF	273 423 372	200 503 955	36.4
Eigenkapitalquote	%	45.6	40.5	
Fremdkapital	CHF	325 866 273	294 588 396	10.6
Fremdkapitalquote	%	54.4	59.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	296 054 275	276 446 275	7.1
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	49.4	55.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.3	1.5	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.4	6.6	
Net Gearing ³⁰	%	107.6	137.2	
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	14 855 050	13 151 987	12.9
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	10 754 872	9 236 278	16.4
Reingewinn	CHF	8 351 493	7 350 964	13.6
ROE²⁹ (gewichtet)	%	4.1	3.9	
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Immobilienbestand (Marktwert)	CHF	574 920 000	449 920 000	27.8
Anzahl Liegenschaften	Objekte	49	42	16.7
Ø Marktwert	CHF	11 733 061	10 712 381	9.5
Wohneinheiten	Anzahl	1 382	1 165	18.6
Netto-Soll-Mietertrag ³¹	CHF	26 355 911	21 682 418	21.6
Bruttorendite³¹	%	4.6	4.8	
Nettorendite³¹	%	3.7	3.9	
Leerstandsquote	%	5.4	6.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.3	2.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.9	2.6	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)</i>	%	1.2	1.4	
ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE				
Marktwert (Projekte)³²	CHF	38 170 000	58 630 000	(34.9)
Anzahl Entwicklungs-/Neubauprojekte	Objekte	2	3	(33.3)
Ø Marktwert	CHF	19 085 000	19 543 333	(2.3)
Wohneinheiten	Anzahl	74	108	(31.5)
Netto-Soll-Mietertrag ³²	CHF	1 446 240	2 477 576	(41.6)
Bruttorendite ³²	%	3.8	4.2	
Nettorendite ³²	%	3.4	3.8	
AKTIENKENNZAHLEN				
Aktienkurs	CHF	14.75	14.90	(1.0)
Total Namenaktien	Anzahl	18 923 521	14 192 641	33.3
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Börsenkapitalisierung	CHF	279 121 935	211 470 351	32.0
Ausschüttung pro Aktie ³³	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern) ³⁴	CHF	15.24	14.94	2.0
Net Asset Value (nach latenten Steuern)³⁴	CHF	14.45	14.13	2.3
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ³⁵	CHF	0.86	1.00	(14.0)
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ³⁵ , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.56	0.52	7.7

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 AG

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

	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2013
	17 062 057	16 184 800	12 711 561
	5 140 664	886 468	1 048 269
	16 485 681	11 826 803	9 758 775
	12 657 859	8 838 235	7 138 725
	10 182 852	7 107 671	5 760 466
	6.6	4.9	4.8
	406 173 732	353 726 806	307 429 441
	191 969 220	149 530 504	146 964 911
	47.3	42.3	47.8
	214 204 512	204 196 302	160 464 530
	52.7	57.7	52.2
	198 740 775	192 619 900	149 405 755
	48.9	54.5	48.6
	1.9	1.7	1.8
	7.1	6.9	7.5
	102.5	127.6	99.4
	11 345 018	10 940 335	8 710 506
	7 517 196	7 951 767	6 090 456
	6 086 575	6 401 822	4 997 421
	4.0	4.4	4.2
	375 480 000	336 500 000	295 680 000
	35	33	29
	10 728 000	10 196 970	10 195 862
	1 039	962	856
	19 329 881	18 010 260	16 111 190
	5.2	5.4	5.5
	4.1	4.4	4.5
	6.3	6.1	5.2
	2.1	1.3	1.8
	2.9	3.5	3.4
	1.3	1.3	-
	58 630 000	25 260 000	40 050 000
	3	1	2
	19 543 333	25 260 000	20 025 000
	108	63	105
	2 477 576	1 331 760	2 180 280
	4.2	5.3	5.4
	3.8	4.6	4.8
	13.55	12.95	12.80
	14 192 641	11 354 113	11 354 113
	6.00	6.00	9.20
	192 310 286	147 035 763	145 332 646
	0.40	0.40	0.40
	14.08	13.64	13.27
	13.53	13.17	12.94
	0.85	0.63	0.62
	0.51	0.56	0.53

³³ Für das Geschäftsjahr 2017: Antrag an die Generalversammlung vom 11. April 2018: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven (CHF 0.40 pro Aktie)

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

Stefano Sanna
Director Investor Relations
Telefon: +41 41 444 22 22
stefano.sanna@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 | 11. April 2018
Publikation Factsheet Q1 2018 | 09. Mai 2018
Publikation Halbjahresbericht 2018 | 12. September 2018
Publikation Factsheet Q3 2018 | 09. November 2018
Publikation Jahresabschluss 2018 | Spätestens 20 Tage vor GV

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
11. April 2018

IMPRESSUM

Herausgeber
Fundamenta Real Estate AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
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.



17



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Bahnhofstrasse 29

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

www.fundamentarealestate.ch