



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG | HALBJAHRESBERICHT 2013

HALBJAHRESBERICHT 2013

UNSER HALBJAHRESBERICHT 2013 IN KÜRZE

PORTFOLIOAUSBAU

Die Fundamenta Real Estate AG übernahm im ersten Halbjahr 2013 die Neubauprojekte in Goldach (SG) und Bronschhofen-Wil (SG) zeitgerecht in das Portfolio. Zudem konnte die Gesellschaft durch die Akquisition einer neuwertigen Liegenschaft in Pieterlen (BE) das Bestandsportfolio weiter ausbauen. Eine Bestandsliegenschaft in Turgi (AG) wurde durch die Fundamenta Real Estate AG per Ende Februar 2013 veräussert, da die prospektive Wirtschaftlichkeit in Kombination mit einer bevorstehenden grosszyklischen Sanierung als zu wenig attraktiv eingeschätzt wurde. Das Immobilienportfolio weist per 30. Juni 2013 einen Marktwert von CHF 238.90 Mio. (Vorjahr CHF 172.71 Mio.) auf. Unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte in St. Gallen, Flawil und Widnau (CHF 37.46 Mio. gemäss Akquisitionsbewertung), welche im 2. Semester 2013 ertragswirksam werden, betrug der Gesamtwert des Portfolios per Stichtag CHF 276.36 Mio. (Vorjahr CHF 246.17 Mio.).

STÄRKUNG DER ERTRAGSBASIS

Aufgrund des laufenden Portfolioausbaus durch die Akquisition von Bestandsliegenschaften und die sukzessive Integration von fertiggestellten Neubauprojekten konnten die Netto-Ist-Mieterträge planmässig um 34.6% auf CHF 5.66 Mio. ausgebaut werden. Der Return on Equity (ROE / ohne Neubewertungseffekt) konnte signifikant um 17.1% auf 4.1% (Vorjahresperiode 3.5%) gesteigert werden. Der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) erhöhte sich um 76.8% auf CHF 2.98 Mio. und der Reingewinn (inkl. Neubewertungseffekt) verdoppelte sich in der Berichtsperiode auf CHF 3.11 Mio. (Vorjahr CHF 1.52 Mio.).

GESUNDE FINANZIERUNG BEI STARKEM WACHSTUM

Durch den vorgenommenen Portfolioausbau mit der bestehenden Eigenkapitalbasis und der erhöhten Fremdfinanzierung hat sich der Eigenfinanzierungsgrad von 55.3% auf 44.7% reduziert. Das Eigenkapital lag per Bilanzstichtag bei CHF 117.68 Mio. (Vorjahr CHF 115.68 Mio.). Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag unverändert bei tiefen 1.9%, während die durchschnittliche Restlaufzeit deutlich auf 7.5 Jahre (Vorjahr 2.9 Jahre) erhöht werden konnte.

ERNEUTE AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG

An der Generalversammlung vom 10. April 2013 wurde zum zweiten Mal in Folge eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung genehmigt und im Juni 2013 an die Aktionäre ausbezahlt. Die Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2012 entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.3% auf der Basis des Aktienkurses per 31. Dezember 2012. Die Ausschüttung konnte aus dem operativen Ergebnis (ohne Neubewertungseffekt) ausgerichtet werden (Payout-Ratio von 91.4%). Die erneute Ausschüttung bestätigt die Strategie einer stabilen, nachhaltigen Ausschüttungspolitik.

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

		30.06.2013	30.06.2012	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	5 655 385	4 200 496	34.6
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften	CHF	384 249	(215 670)	278.2
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	4 983 440	2 700 289	84.6
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	3 760 718	1 817 224	106.9
Reingewinn	CHF	3 111 112	1 519 021	104.8
Reingewinn vor Neubewertungen	CHF	2 983 063	1 687 243	76.8
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	263 156 219	209 162 665	25.8
Eigenkapital	CHF	117 675 887	115 681 291	1.7
Fremdkapital	CHF	145 480 333	93 481 374	55.6
ROE (annualisiert) ¹	%	4.1	3.5	17.1
Immobilienbestand: Marktwert	CHF	238 900 000	172 710 929	38.3

¹ Eigenkapitalrendite ohne Neubewertungseffekt

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

INHALT

4	WISSENSWERTES Kennzahlen 1. Halbjahr 2013
5	Fundamenta Real Estate AG im Überblick
7	Fundamenta Real Estate-Aktie
8	Wichtiges grafisch dargestellt
10	GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE
16	ORGANE & ORGANISATION
20	BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHRESBERICHT 2013
32	FINANZBERICHT
34	Erfolgsrechnung
35	Bilanz
36	Geldflussrechnung
37	Entwicklung des Eigenkapitals
38	ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG Rechnungslegungsgrundsätze
43	Erläuterungen zur Halbjahresrechnung
55	RISIKOMANAGEMENT
66	BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN
68	Bericht der Jones Lang LaSalle AG
72	STATISTIKEN UND INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.06.2013
74	Objektangaben Gesamtübersicht
78	Unsere Anlageobjekte
80	BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN (Investor Relations)
81	Impressum



WISSENSWERTES
KENNZAHLEN 1. HALBJAHR 2013

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		30.06.2013	30.06.2012	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ²	CHF	5 655 385	4 200 496	34.6
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften ³	CHF	384 249	(215 670)	278.2
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	4 983 440	2 700 289	84.6
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	3 760 718	1 817 224	106.9
Reingewinn	CHF	3 111 112	1 519 021	104.8
Bilanzsumme / Gesamtkapital				
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	263 156 219	209 162 665	25.8
Eigenkapital	CHF	117 675 887	115 681 291	1.7
Eigenkapitalquote	%	44.7	55.3	(19.2)
Fremdkapital	CHF	145 480 333	93 481 374	55.6
Fremdkapitalquote	%	55.3	44.7	23.7
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	137 461 525	89 380 500	53.8
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	52.2	42.7	22.2
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.9	1.9	-
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.5	2.9	158.6
Net Gearing ⁴	%	115.2	69.7	65.3
ROE⁵ (annualisiert)				
ROE ⁵ (annualisiert)	%	4.2	3.3	27.3
ROIC⁶ (annualisiert)				
ROIC ⁶ (annualisiert)	%	3.4	3.0	13.3
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	4 599 191	2 915 959	57.7
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	3 376 469	2 032 894	66.1
Reingewinn	CHF	2 983 063	1 687 243	76.8
ROE ⁵ (annualisiert)	%	4.1	3.5	17.1
ROIC ⁶ (annualisiert)	%	3.2	3.1	3.2

² Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste

³ Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

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

⁵ Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (annualisiert)

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN		30.06.2013	30.06.2012	Änderung in %
Anlageimmobilien				
Marktwert	CHF	238 900 000	172 710 929	38.3
Anschaffungswert ⁷	CHF	236 624 544	169 670 518	39.5
Anzahl der Liegenschaften	Objekte	24	20	20.0
Ø Marktwert	CHF	9 954 167	8 635 546	15.3
Wohneinheiten	Einheit	716	563	27.2
Wohnfläche	m ²	51 814	37 818	37.0
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	8 606	8 371	2.8
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	13 233 647	10 096 551	31.1
Leerstandquote	%	5.5	5.5	-
davon Bestandsliegenschaften	%	2.1	1.0	110.0
davon Neubauten	%	3.4	4.5	(24.4)
Bruttorendite ⁹	%	5.5	5.8	(5.2)
Nettorendite ⁹	%	4.6	4.9	(6.1)
Neubauprojekte (im Bau)				
Marktwert ¹⁰	CHF	37 460 000	73 460 000	(49.0)
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	3	6	(50.0)
Ø Marktwert	CHF	12 486 667	12 243 333	2.0
Wohneinheiten	Einheit	86	173	(50.3)
Netto-Soll-Mietertrag ¹¹	CHF	2 047 080	4 093 920	(50.0)
Bruttorendite ¹⁰	%	5.5	5.6	(1.8)
Nettorendite ¹⁰	%	4.9	4.9	-

AGENDA	Termin
Publikation Factsheet Q3 2013	29. Oktober 2013
Publikation Jahresabschluss 2013	20. März 2014
Ordentliche Generalversammlung	9. April 2014
Publikation Factsheet Q1 2014	9. Mai 2014
Publikation Halbjahresabschluss 2014	12. September 2014

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

⁸ Netto-Soll-Mietertrag gemäss Halbjahresbewertung 2013 von Jones Lang LaSalle AG

⁹ Gemäss Halbjahresbewertung von Jones Lang LaSalle AG

¹⁰ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle AG

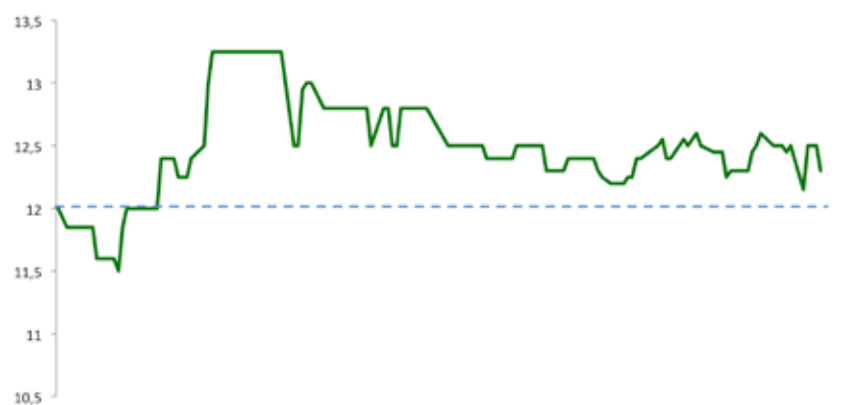
¹¹ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle AG (erwartete Mieterträge im Jahr 01)

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		30.06.2013	30.06.2012	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	12.30	13.25	(7.2)
Höchst	CHF	13.25	13.40	(1.1)
Tiefst	CHF	11.50	12.10	(5.0)
Gehandeltes Volumen	Stück	593 177	665 603	(11.9)
Börsenkapitalisierung	CHF	111 724 479	120 353 606	(8.2)
Ausschüttung ¹²	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	13.27	12.97	2.3
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	12.96	12.74	1.7
Gewinn pro Aktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	0.55	0.41	34.1

AKTIENSTATISTIK		30.06.2013	30.06.2012	Änderung in %
Total Namenaktien	Stück	9 083 291	9 083 291	-
Nennwert pro Aktie	CHF	9.20	9.60	(4.2)
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN Nummer		CH0045825517	-	-
Ticker		FREN	-	-
Gelistet an der BX Berne eXchange seit ¹⁴		08.06.2011	-	-

KURSENTWICKLUNG 1. HALBJAHR 2013



Quelle: BX Berne eXchange

¹² Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2012 bzw. 2011

¹³ Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktien)

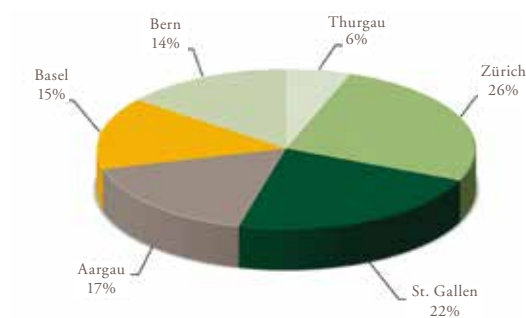
¹⁴ Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB|BCBE gelistet



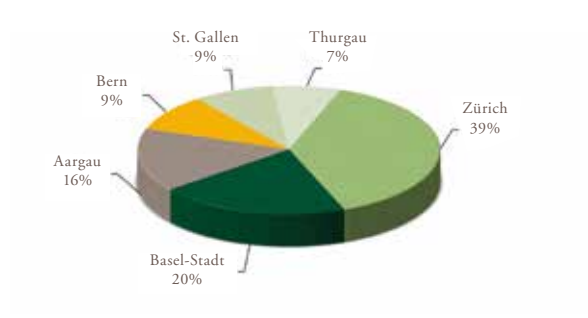
WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

PORTFOLIO NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERTE

30.06.2013 - CHF 238.90 Mio.

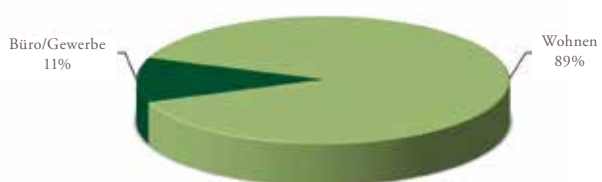


30.06.2012 - CHF 172.71 Mio.

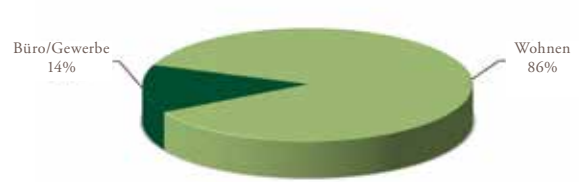


PORTFOLIO NACH NUTZUNGSART – JAHRES-NETTOSOLLMIETERTRAG

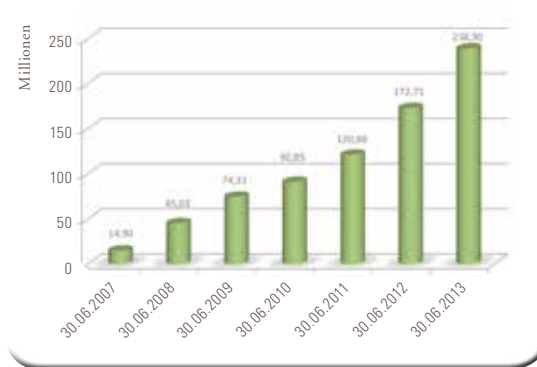
30.06.2013 - CHF 13.23 Mio.



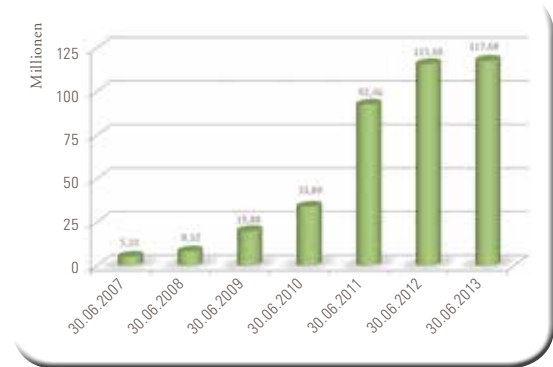
30.06.2012 - CHF 10.10 Mio.



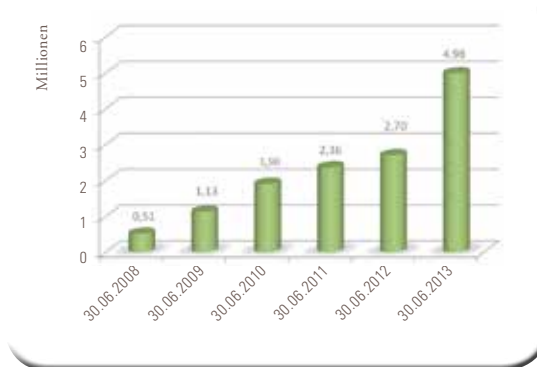
MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



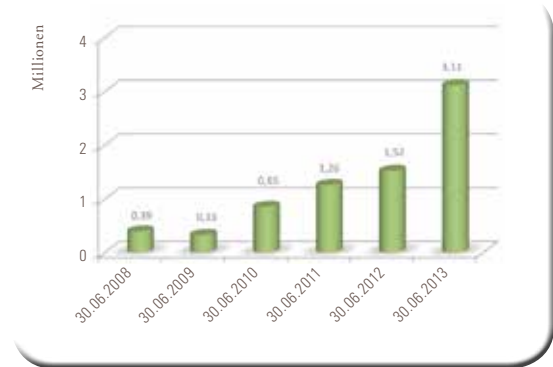
EIGENKAPITAL



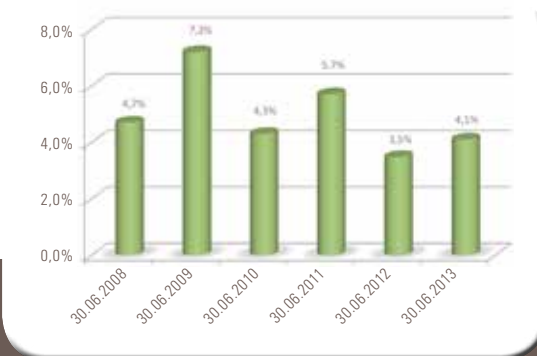
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (mit Neubewertungseffekt – vor Zinsen und Steuern)



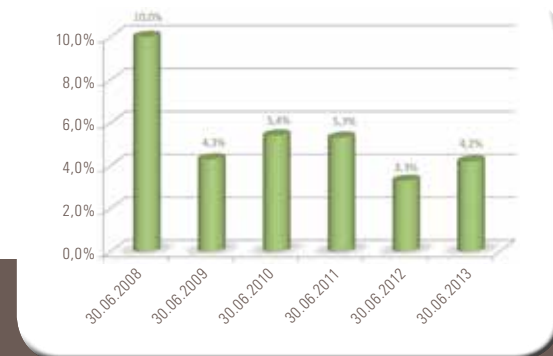
REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) gewichtet (ohne Neubewertungseffekt)



RETURN ON EQUITY (ROE) gewichtet (mit Neubewertungseffekt)





GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

10

© dreamstime pictures | Bildbearbeitung CREATIVIUM

IMMOBILIENPORTFOLIO	12
HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSSEGMENT	
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION	
POSITIONIERUNG IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE	
OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE	14
WACHSTUMSSTRATEGIE	
POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	15
AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN	



IMMOBILIENPORTFOLIO

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturrestistenz der Erträge erwartet. Investiert wird in werthaltige und profitable Anlagen in Wachstumsregionen, Ballungsgebieten und Citylagen in der Deutschschweiz. Die am 30. Juni 2013 gehaltenen 24 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 238.90 Mio. befinden sich in den Kantonen Zürich, St. Gallen, Basel-Stadt, Bern, Aargau und Thurgau.

HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSSEGMENT

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im ersten Halbjahr 2013 wurden 88.6% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 5.66 Mio. aus Wohneinheiten erzielt und 11.4% der Netto-Ist-Mieterträge entfallen auf Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Leerstandsquote des Wohnimmobilienportfolios der Fundamenta Real Estate AG lag per 30. Juni 2013 bei 5.5% und auf Vorjahresniveau. Dabei betrug die Leerstandsquote der Bestandsliegenschaften 2.1% und diejenige der Neubauten 3.4%.

PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

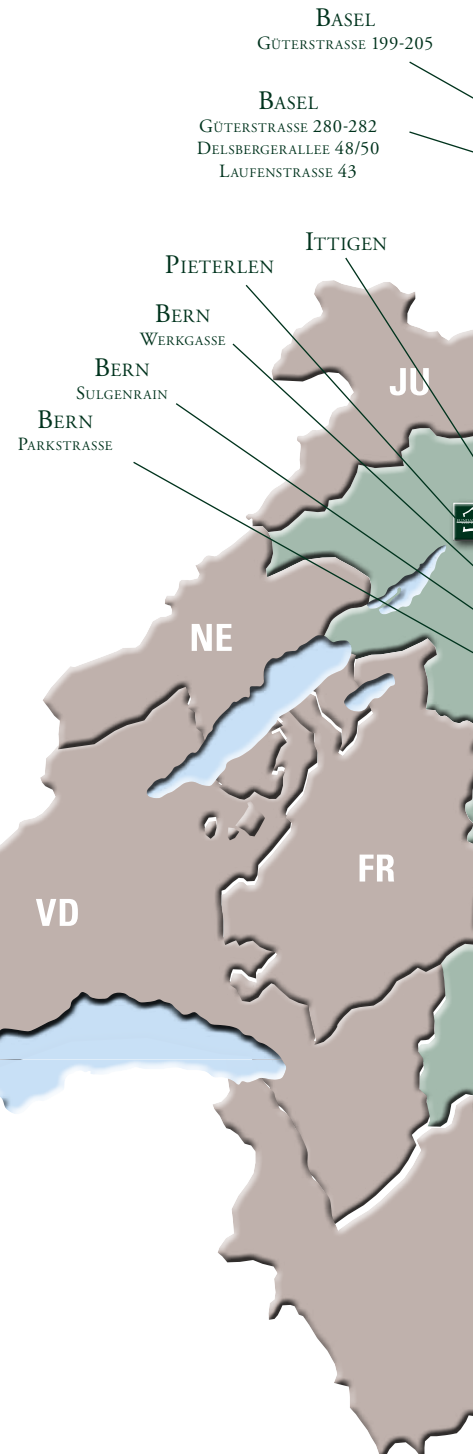
Eine erfolgreiche Portfolio-Strategie für Wohnimmobilien erfordert einen umsichtigen Zukauf von Liegenschaften, welche bereits beim Erwerb genügend Wertsteigerungspotenzial aufweisen.

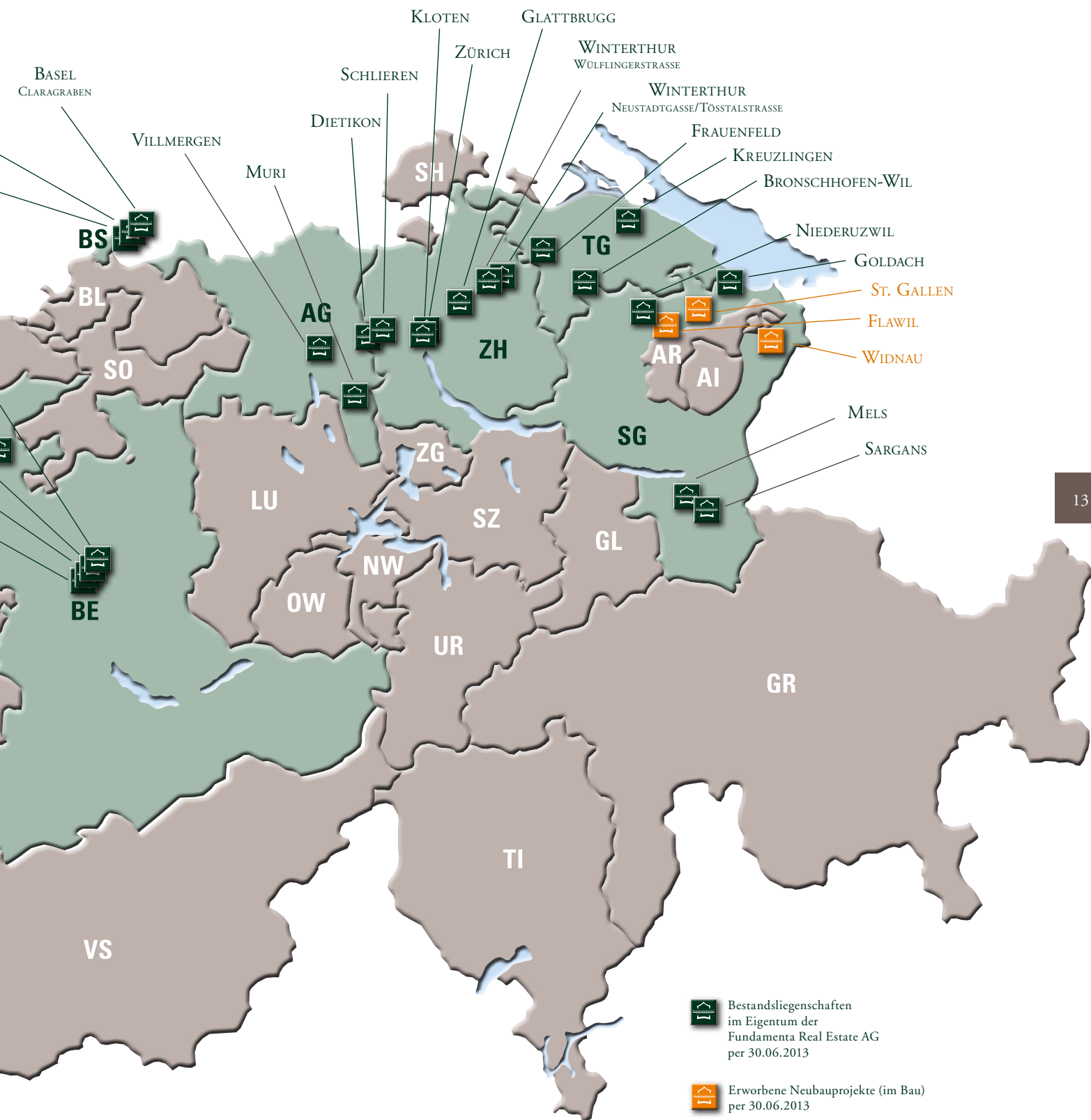
Die meisten Wohnliegenschaften werden in der Schweiz von Privatpersonen gehalten. Somit erstaunt es nicht, dass die Fundamenta Real Estate AG den Grossteil ihrer Liegenschaften aus privaten Händen erwirbt. Dabei profitiert die Gesellschaft vom kontinuierlichen Ausbau des Netzwerkes durch die Fundamenta Real Estate Asset Management AG, welche als Asset Manager agiert.


POSITIONIERUNG IN DER WERTSCHÖPFUNGSKETTE


Aufgrund der noch jungen Entwicklung der Fundamenta Real Estate AG konzentriert sich die Gesellschaft insbesondere auf den Kauf von Objekten und Projekten, die Bewirtschaftung und den Verkauf von bestehenden Wohnimmobilien.

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 Neubauprojekten und Projektentwicklungen sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.





 Bestandsliegenschaften
 im Eigentum der
 Fundamenta Real Estate AG
 per 30.06.2013

 Erworbene Neubauprojekte (im Bau)
 per 30.06.2013

OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

Die Fundamenta Real Estate AG 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 zum Konkurrenzumfeld, das vorwiegend Gewerbeliegenschaften und industrielle Bauten umfasst, nur bedingt möglich.

ZIELWERTE		SOLL	IST H1 2013
ROE	exkl. Neubewertungseffekte	3.5-4.5%	4.1%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	88.6%
Anteil Gewerbeimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	max. 20%	11.4%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	44.7%
Net Gearing	Finanzschulden zu Eigenkapital	<150%	115.2%
Zinsdeckungsgrad	Erfolg Anlageimmobilien zu Zinsen	>2.0	4.6
Ausschüttung	in % des Net Asset Value	≥3%	- ¹⁵

WACHSTUMSSTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate AG beabsichtigt das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch Käufe von Einzelobjekten oder durch Akquisition von Portfolios weiter auszubauen. Im Rahmen der Anlagepolitik kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial auch Umbauprojekte zwecks Renovierung oder Umnutzung erwerben. Ebenfalls können auch Neubauprojekte erworben und Projektentwicklungen realisiert werden. Die Projektleitung bei solchen Transaktionen kann direkt durch die Gesellschaft respektive den Asset Manager wahrgenommen werden.

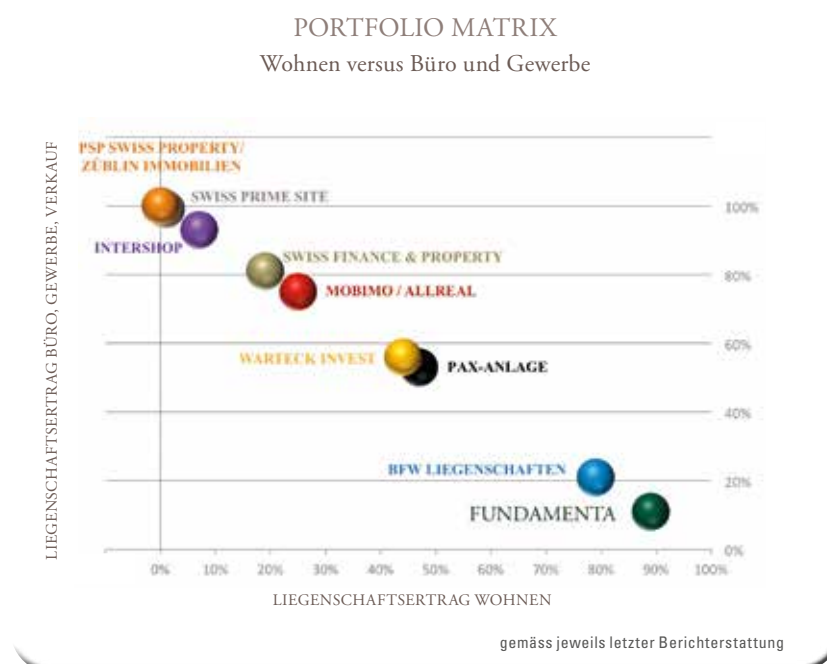
Bei der Akquisition von Objekten spielt das Netzwerk der Fundamenta Real Estate Asset Management AG als Asset Manager eine wichtige Rolle. Ein vermehrtes Augenmerk wird dabei auf neue oder totalsanierte Wohnliegenschaften gelegt.

Die Evaluation und Analyse möglicher Kaufobjekte ist kritisch für das zukünftige Wachstum der Gesellschaft und beeinflusst wesentlich das Rendite-Risiko-Profil des Portfolios. So wird nur gekauft, wenn die Lage des Objektes, der Preis und die Zukunftsaussichten für die Aktionäre auch einen deutlichen Mehrwert generieren und den selektiven Kriterien der Anlagestrategie klar entsprechen.

¹⁵ Für das Geschäftsjahr 2012 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 vorgenommen.

POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Die Fundamenta Real Estate AG gehört zu den ganz wenigen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften im schweizerischen Marktumfeld, die sich ausschliesslich auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert hat. Die folgende Portfolio-Matrix zeigt die Positionierung ausgewählter Marktteilnehmer gegenüber der Gesellschaft.



AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

Die Gesellschaft beabsichtigt weitere Kapitalerhöhungsschritte vorzunehmen, diese werden jedoch auf das Volumen der ihr angebotenen und als kaufwürdig eingestuften Anlageimmobilien abgestimmt. Zudem soll eine genügend starke Eigenkapitalbasis die Gesellschaft vor negativen Zinsentwicklungen schützen.

Die Aktionäre sollen über ihre Beteiligung sehr direkt am Wohnimmobilienportfolio partizipieren. Eine solide und langfristige Aktionärsstruktur und eine ausgeglichene und tragfähige Finanzierungsbasis sollte der Fundamenta Real Estate AG 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 AG zu profitieren. Restriktionen setzt die Gesellschaft nur 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 AG nur bedingt in Frage kommen.

ORGANE & ORGANISATION



VERWALTUNGSRAT

DR. ANDREAS SPAHNI
(1958)

Präsident des Verwaltungsrates

Dr. oec. publ.

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 01.10.2008
gewählt bis 09.04.2014

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate

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

SANDRO MEZZI
(1967)

Mitglied des Verwaltungsrates

Architekt / Generalunternehmer

Wohnhaft in CH-8185 Winkel (ZH)

Mitglied seit 01.10.2008
gewählt bis 09.04.2014

Ausbildung

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

Berufliche Tätigkeit

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

Mandate

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

STEPHAN BICHSEL
(1957)

Mitglied des Verwaltungsrates

Fürsprecher

Wohnhaft in CH-3097 Liebefeld (BE)

Mitglied seit 05.05.2011
gewählt bis 09.04.2014

Ausbildung

1985 Abschluss des Jurastudiums (Rechtsanwaltspatent) an der Universität Bern

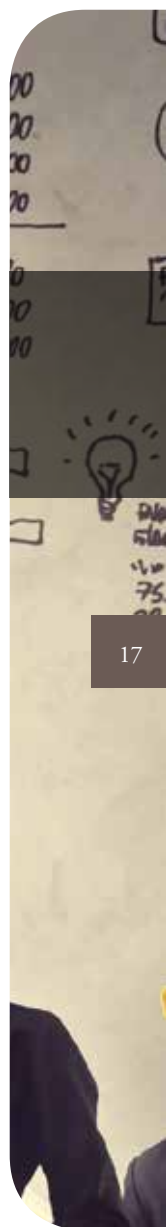
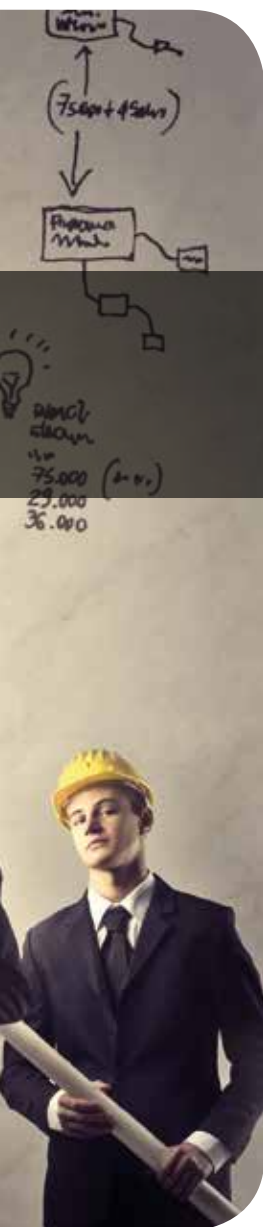
Berufliche Tätigkeit

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

Mandate

Keine

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.



REVISIONSSTELLE UND SCHÄTZUNGSEXPERTEN

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 DIENSTLEISTUNGSERBRINGER

ASSET MANAGER & BUCHFÜHRUNG	STEUERN	LIEGENSCHAFTS-VERWALTUNGEN
Fundamenta Real Estate Asset Management AG	PricewaterhouseCoopers AG, Zürich	diverse
Verwaltungsrat David Garcia, VRP Javier Garcia	Mandatsleiter Martin Büeler Partner	
Geschäftsführung Daniel Kuster, CEO Thomas Hiestand, CFO Renato Weilenmann, Entwicklung & Baumanagement Hans-Peter Gehrig, Leiter Einkauf Peter Reichenstein, Leiter Investor Relations		
Adresse Fundamenta Real Estate Asset Management AG Bahnhofstrasse 29 CH-6300 Zug	Adresse PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160 CH-8050 Zürich	

GESCHÄFTSBEREICHE		
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG		
Adresse Aktienkapital Handelsregistereintrag	Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug CHF 83 566 277 CH-170.3.030.243-4	
Dr. Andreas Spahni (Vorsitz)	Portfolio Management	Immobilienmanagement Immobilienbewirtschaftung Kommunikation & Public Relations
Sandro Mezzi	Akquisition & Projekte	Immobilienanlagen Projektentwicklung Kauf & Verkauf
Stephan Bichsel	Finanzen & Administration	Rechnungswesen Tresorerie Tax & Legal

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

Durch die konsequente Auslagerung der operativen Tätigkeit auf die Fundamenta Real Estate Asset Management AG beschäftigt die Fundamenta Real Estate AG kein Personal. Die umfassende Delegation der Portfoliomanagementaufgaben und des Anlagemanagements an die Fundamenta Real Estate Asset Management AG wird in einer Portfolio-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt.

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

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHRESBERICHT 2013

THEMEN DES VERWALTUNGSRATES

21 PORTFOLIOAUSBAU IN EINEM HERAUSFORDERNDEN UMFELD

23 HOHE PREISE IM MARKT FÜR RENDITELIEGENSCHAFTEN ERSCHWEREN DIE AKQUISITION RENDITESTARKER OBJEKTE

25 TERMINGERECHT FERTIGGESTELLTE NEUBAUTEN VERSTÄRKEN UNSER ANLAGEPORTFOLIO

27 HÖHERER LIEGENSCHAFTSERTRAG DANK GEZIELTEM PORTFOLIOAUSBAU

28 KONSTANT GEHALTENE EIGENKAPITALBASIS – GUTE FINANZIERUNGSSTRUKTUR DES FREMDKAPITALS

DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE GEWINNT AN STABILITÄT AN DER BX BERNE EXCHANGE

29 SOLIDE AKTIONÄRSSTRUKTUR

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG STIMMT EINER ERNEUTEN AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG ZU

30 FESTHALTEN AM WACHSTUMSPEAD



Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG entwickelte sich im ersten Halbjahr 2013 positiv und wuchs von CHF 207.06 Mio. per Ende 2012 auf neu CHF 238.90 Mio. per Mitte 2013. Mit dem Zukauf einer Wohnliegenschaft in Pieterlen und der Übernahme der Neubauprojekte in Goldach und Bronschhofen-Wil wurde der Portfoliobestand mit drei neuen Liegenschaften weiter gestärkt. Gleichzeitig konnte die Liegenschaft in Turgi, die einen Sanierungsbedarf aufwies, erfolgreich am Markt veräussert werden. Das operative Ergebnis verbesserte sich deutlich gegenüber der Vorjahresperiode und auch der Gewinn erhöhte sich mit 104.8% erfreulich. Die Ergebnisverbesserung ist das Resultat des kontinuierlichen Portfolioausbaus, den wir zusammen mit unserem Asset Manager planmässig umsetzen. Wir setzen uns für ein weiteres Portfoliowachstum ein, um für unsere Investoren noch mehr Stabilität und Planbarkeit der Immobilienerträge zu erreichen. So konnten wir den Investoren für das vergangene Geschäftsjahr 2012 im Juni 2013 eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 zukommen lassen, was einer Ausschüttungsrendite von 3.3% entsprach.

PORTFOLIOAUSBAU IN EINEM HERAUSFORDERNDEN UMFELD

Die Fundamenta Real Estate AG konnte im ersten Halbjahr 2013 in einem anspruchsvollen Marktumfeld, das nach wie vor geprägt war von steigenden Preisen und damit verbunden

fallenden Renditen, das Portfolio weiter ausbauen und die Ertragsstärke verbessern. Die Gesellschaft hat im Mai 2013 eine Bestandsliegenschaft mit Baujahr 2010 erworben und gleichzeitig zwei Entwicklungsobjekte planmässig in das Portfolio aufgenommen. Der Wert der Anlageimmobilien erhöhte sich im



Geschäftshalbjahr von CHF 207.06 Mio. per Ende 2012 auf CHF 238.90 Mio. per 30. Juni 2013. Die operativen Kennzahlen haben sich dadurch weiter verbessert und das Portfolio konnte planmässig verjüngt werden.

Die Portfoliostrategie soll auch in der zweiten Jahreshälfte mit einem kontinuierlichen Portfolioaufbau weitergeführt werden. Der Zukauf weiterer, geeigneter Bestandsliegenschaften bleibt eine anspruchsvolle Aufgabe und

geplante und kontinuierliche Portfolioaufbau zeigte Wirkung und brachte dem Fundamenta Real Estate-Portfolio zusätzliche Stabilität und Ertragskraft.

- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag mit CHF 4.98 Mio. - unter Berücksichtigung von CHF 1.11 Mio. Erfolg aus dem Verkauf von Anlageimmobilien – deutlich höher als das Vorjahresresultat (CHF 2.70 Mio.). Das Ergebnis enthält



die termingerechte Übernahme von drei Neubauprojekten in St. Gallen, Flawil und Widnau in der zweiten Jahreshälfte werden zur Ertragskraft des Portfolios beitragen. Zur kongruenten Finanzierung weiterer Neubauprojekte und Bestandsliegenschaften planen wir deshalb in der zweiten Jahreshälfte eine weitere Kapitalerhöhung, die es uns erlaubt, im Sinne unserer Investoren das Portfolio weiter auszubauen. Dieser Schritt führt zu einer weiteren Stabilisierung des Portfolios und Verbesserung der Ertragskraft. Alle Massnahmen dienen der langfristigen Sicherstellung der Investorenziele und des operativen Gewinns. Wir wollen langfristig den Investoren eine stabile Ausschüttungsrendite zukommen lassen.

- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung lag bei CHF 5.66 Mio. und verzeichnete aufgrund des Portfolioaufbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 4.20 Mio.) eine deutliche Steigerung. Verantwortlich dafür sind einerseits die im ersten Halbjahr 2013 fertiggestellten und neu in das Portfolio aufgenommenen Liegenschaften, andererseits die im Laufe des letzten Jahres dazugekauften oder fertiggestellten Objekte, die nun erstmals für die gesamte Berichtsperiode ertragswirksam waren. Der

eine Höherbewertung der Anlageimmobilien durch unsere Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG in Winterthur an der Tösstalstrasse/Neustadtgasse und an der Wülflingerstrasse, in Bern an der Parkstrasse, in Zürich an der Hallwylstrasse, in Sargans an der Grossfeldstrasse und in Kloten an der Schaffhauserstrasse von insgesamt CHF 1.30 Mio. als auch eine leicht negative Bewertungsdifferenz auf die Liegenschaften am Claragraben in Basel und an der Kappelisackerstrasse in Ittigen von CHF 0.09 Mio. Die neu in das Portfolio aufgenommenen Entwicklungliegenschaften in Goldach und Bronschhofen-Wil als auch das in der Berichtsperiode erworbene Objekt in Pieterlen verursachten aufgrund der Erstbewertung einen Abschreibungsbedarf von insgesamt CHF 0.82 Mio. Dies entspricht weitgehend den über den Kaufpreis hinausgehenden Transaktionskosten. Gesamthaft resultiert eine positive Neubewertung der Anlageimmobilien vor latenten Steuern von CHF 0.38 Mio. (Vorjahresperiode negative Neubewertung von CHF 0.22 Mio.).

- Der Halbjahresgewinn lag in absoluten Zahlen mit CHF 3.11 Mio. rund 104% über der Vorjahresperiode

de (CHF 1.52 Mio.). Der Return on Equity (ROE) inkl. Neubewertungseffekt verbesserte sich aufgrund der Höherbewertung signifikant von 3.3% auf 4.2%. Der ROE ohne Neubewertungseffekt lag mit 4.1% deutlich über dem Resultat der Vorjahresperiode (3.5%). Das Ergebnis übertrifft unsere Erwartungen und zeigt die zunehmende Stärke des Fundamenta Real Estate-Portfolios.

- Die Fundamenta Real Estate AG hat in der laufenden Berichtsperiode keine Kapitalmarktemission durchgeführt. Die im Juni 2012 aufgenommenen Mittel reichten bisher aus, um die Neuakquisitionen und laufenden Neubauten im gewohnten Rahmen zu finanzieren. Eine langfristige Eigenkapitalquote von mindestens 40% wurde durch den Verwaltungsrat festgelegt und bisher stets eingehalten. Die Eigenkapitalbasis erhöhte sich im Berichtszeitraum auf CHF 117.68 Mio. (Vorjahr CHF 115.68 Mio.). Die bestehende Eigenkapitalstruktur wurde damit planmässig für den weiteren Ausbau des Portfolios genutzt. Durch den Portfolioausbau auf der bestehenden Kapitalbasis und der erhöhten Fremdfinanzierung hat sich der Eigenfinanzierungsgrad auf 44.7% (Vorjahr 55.3%) reduziert.
- Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern lag per Ende Juni bei CHF 13.27 und blieb damit gegenüber Ende Jahr, unter Berücksichtigung der Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 in etwa konstant (CHF 13.30). Nach latenten Steuern und ausschüttungsbereinigt blieb der NAV mit CHF 12.96 beinahe auf Jahresendbasis (CHF 13.01).

Das Halbjahresresultat liegt leicht über unseren Erwartungen und Hochrechnungen. Wir konzentrieren uns nach wie vor auf den schrittweisen Aus- und Aufbau des Immobilienportfolios und versuchen insbesondere mit den noch freien liquiden Mitteln geeignete Bestandsliegenschaften zu finden. Oberstes Ziel ist nach wie vor eine langfristig stabile Renditeentwicklung zugunsten unserer Investoren. Dies steht auch im Einklang mit unserer Anlagestrategie, die sich rein auf Wohnimmobilien fokussiert. Die Wahrnehmung unseres Wohnimmobilien-Anlagevehikels hat sich bei den bestehenden und den im Rahmen der Emission im Jahr 2012 neu dazugewonnenen Investoren verstärkt. Auch haben Gespräche mit

potenziellen Investoren gezeigt, dass die Fundamenta Real Estate-Aktie mit ihrer Ausrichtung auf reine Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment bestehende Immobilieninvestments hervorragend ergänzt.

HOHE PREISE IM MARKT FÜR RENDITELIEGENSCHAFTEN ERSCHWEREN DIE AKQUISITION RENDITESTARKER OBJEKTE

Die Entwicklung der vergangenen Jahre hat sich auch im Markt für Renditeliegenschaften weiter fortgesetzt. Auch wenn die Preissteigerungen im 2. Quartal 2013 nicht mehr so stark ausfielen wie in den Vorquartalen, so bewegen wir uns trotzdem auf einem hohen Preisniveau, mit nur sehr wenigen für uns geeigneten Anlageobjekten. Auch die Diskontierungssätze in der Bewertung von Bestandsliegenschaften wurden reduziert und Nettorenditen von unter 4.5% sind in vielen Regionen bereits Standard. Dieselbe Entwicklung haben unseres Erachtens auch Neubauten und Entwicklungsprojekte durchgemacht, auf die viele Investoren heute setzen.

Die Bauindustrie und die Investoren sind immer noch äusserst aktiv und insbesondere die Zunahme der baubewilligten Wohnungen in der Schweiz gegenüber dem Vorjahr ist bedeutend. Wie weit das hohe Bauvolumen die Nachfrage decken oder gar überbieten wird, bleibt vorerst statistisch noch offen. Besonders stark war wiederum der Wohnbausektor. Laut Bundesamt für Statistik (BfS) wurden allein im ersten Quartal 2013 rund 7 740 neue Wohnungen erstellt, was einem Rückgang von 0.6% im Vergleich zum Vorjahresquartal gleichkam. Ende März 2013 befanden sich aber nicht weniger als 76 771 Wohnungen im Bau, was einem Anstieg von 2.7% innert Jahresfrist entsprach. Die Zahl der baubewilligten Wohnungen nahm jedoch gegenüber dem Vorjahresquartal um über 19.7% auf 13 326 Einheiten zu¹⁶.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wurde in den vergangenen Jahren hauptsächlich vom Bevölkerungswachstum getragen, insbesondere von der hohen Zuwanderung. Nachdem es im Jahre 2008 ein Spitzenwert von über 103 000 ausländischen Personen

¹⁶ Quelle: BfS Bundesamt für Statistik



war, die sich neu in der Schweiz niederliessen, waren es gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) im Jahre 2011 nur noch gerade 57 957 Personen als Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Bevölkerung. Es hat sich somit in nur drei Jahren eine deutliche Abschwächung der Zuwanderung ergeben. Die aktuelle politische Situation zeigt einen zunehmenden Widerstand gegen eine weitere Zunahme der ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz und wir erwarten, dass die neusten Zahlen für die Jahre 2012 und 2013 einen weiteren Rückgang des Wanderungssaldos aufzeigen werden. Die nach wie vor robuste Widerstandsfähigkeit der schweizerischen Binnenwirtschaft wird sicher diesen Abwärtstrend etwas bremsen, aber nicht stoppen.

Die gute Konsumentenstimmung und der Wunsch nach grösseren Wohnflächen werden die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien kurzfristig noch stützen, jedoch glauben wir, dass sich erste regionale Abschwächungen in den nächsten 12 Monaten zeigen und die Leerstandquoten eher zunehmen werden. Dies zeigt sich unseres Erachtens nach bereits bei teuren Mietwohnungen, die aufgrund der immer noch attraktiven Finanzierungskosten in direkter Konkurrenz zum Wohneigentum stehen. Mit unserer Anlagestrategie und Fokussierung auf Renditeliegenschaften im mittleren Mietzinssegment bis rund CHF 2 000 Nettomiete haben wir eine nach wie vor gute Risikoabsicherung für unser Portfolio und die Nachfrage nach dem von uns angebotenen preiswerten Wohnraum dürfte hoch bleiben.

Der schweizerische Immobilienmarkt und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien bleiben aber für viele Investoren interessant. Sie haben erkannt, dass sich die operativen Erträge mit einer gewissen Sicherheit prog-

nostizieren lassen, und viele Privatinvestoren als auch institutionelle Investoren drängen nicht aus spekulativen Gründen, sondern aus langfristigen Renditeüberlegungen auf den Markt für Wohnimmobilien. Die langfristigen Ertragserwartungen des Immobilienmarktes scheinen immer noch die Zielvorstellungen vieler Investoren gut zu erfüllen.

Auch im ersten Halbjahr 2013 drängte sehr viel Kapital in die Immobilienmärkte und die Anzahl der zum Verkauf stehenden guten Renditeobjekte war spärlich. Die Wohnbautätigkeit in der Schweiz ist nun erstmals seit Jahren deutlich grösser als das Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung. Es wird sich zeigen, ob zukünftig die Nachfrage das hohe Angebot an Neuwohnungen noch absorbiert. Die Risiken sehen wir immer noch in der Standortwahl, in der Grösse und dem Mix der angebotenen Wohnungen und der Möglichkeit bei Neuwohnungen die prognostizierten Mieterträge zu erzielen. Wir erwarten in unserem mittleren Mietzinssegment einen stabilen Wohnimmobilienmarkt und wir werden weiterhin eine sehr gezielte und selektive Einkaufsstrategie verfolgen.

In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres hat sich der SWX Investment Real Estate Price Index für Renditeliegenschaften um 3.6% erhöht, wobei im ersten Quartal um 2.3%, während im zweiten Quartal nur noch ein Preisanstieg von 1.3% resultierte. Auf Jahresbasis haben sich die Preise für Mehrfamilienhäuser in der Schweiz um 3.9% erhöht. Das bedeutet eine deutliche Abschwächung des Anstiegs gegenüber der gleichen Vorjahresperiode 2011 bis 2012, als die Preise um 7.9% anstiegen¹⁷. In den letzten fünf Jahren haben sich die Preise für Wohnimmobilien gesamthaft um 33.7% er-



¹⁷ Quelle: SWX IAZI Real Estate Indices

hört und die Performance für Renditeimmobilien belief sich in diesem Zeitraum auf 64.0%. Aufgrund der zunehmend sichtbaren Risiken ist vermehrt Vorsicht geboten. Die möglicherweise noch länger anhaltende europäische Schuldenkrise und die fehlenden Anlagealternativen halten vorerst die Nachfrage nach Renditeimmobilien aufrecht. Erst die Veränderung des Zinsumfeldes wird hier eine erste Korrektur auslösen und das ist aufgrund der

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2013 einen Wohnimmobilienmarkt mit nach wie vor hohen Preisen. Die anhaltende Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen wird durch das hohe Bauvolumen in den nächsten 3-5 Jahren aber zusehends abgedeckt. Dies ist in gewissen Regionen für sehr teure Mietwohnungen bereits erreicht. Die Entwicklung wird sich unseres Erachtens sukzessive in tiefere Preissegmente verlagern.

©Fundamenta | Bildbearbeitung CREATIVUM

aktuellen Notenbankpolitik in Europa und der Schweiz kurzfristig nicht zu erwarten.

Die Angebotsmieten haben sich im Geschäftshalbjahr 2013 in allen Regionen der Schweiz weiter erhöht. Sie weisen aber regionale und in den Segmenten Unterschiede auf. So erhöhten sich die Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den ersten sechs Monaten um 0.8% (Vorjahr 1.2%). Auf Jahresbasis resultierte bei den Angebotsmieten eine durchschnittliche Steigerung von 2.1%. Erstmals zeigen die Kantone Genf und Waadt eine leicht negative Entwicklung von minus 0.2%. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise¹⁸, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich seit Ende Dezember 2012 um 0.6% und steht auch auf Jahresbasis bei 0.3%. Das monatliche Wachstum zeigt ein uneinheitliches Bild, wobei wir insbesondere in den grossen Agglomerationen nach wie vor den Trend zu höheren Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen unserer Bestandsliegenschaften feststellen.

Für die klassischen Citylagen und Agglomerationen rechnen wir nach wie vor mit einer hohen Nachfrage. Die anhaltende Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen für einen begehrten Immobilienmarkt im laufenden Geschäftsjahr. Die exogenen Markteinflüsse haben bereits erste Signale im Markt hinterlassen. So haben zum Beispiel die leicht angehobenen Hypothekarzinsen und vor allem die verschärften Finanzierungsregeln für Wohneigentum sowie der antizyklische Kapitalpuffer Wirkung entfaltet.

TERMINGERECHT FERTIGGESTELLTE NEUBAUTEN VERSTÄRKEN UNSER ANLAGEPORTFOLIO

Basierend auf der bestehenden Eigenkapitalbasis konnte die Fundamenta Real Estate AG im ersten Halbjahr 2013 die Neubauten in Goldach und Bronschhofen-Wil zeitgerecht fertigstellen und in das Portfolio überneh-

¹⁸ Quelle: BFS Bundesamt für Statistik

men. Zusätzlich gelang es, in Pieterlen eine neuwertige Liegenschaft (Baujahr 2010) zu erwerben. Ausserdem haben wir die Altliegenschaft in Turgi erfolgreich am Markt veräussert, da unsere Berechnungen einen hohen, überdurchschnittlichen Sanierungsaufwand zeigten, welcher nicht rentabilisiert werden konnte. Zudem wurde ein Totalunternehmer-Werkvertrag für ein Neubauprojekt in Amriswil unterzeichnet. Unser permanenter Marktresearch und die laufende Suche und Analyse geeigneter Anlageobjekte ermöglicht uns immer noch den Zukauf von Objekten, die im Marktvergleich eine attraktive Anfangsrendite aufweisen. Wir werden auch zukünftig unserer Philosophie treu bleiben und im Einkauf keine Bieterverfahren oder institutionellen Ausschreibungen mitmachen, weil diese preistreibend wirken und die Anfangsrenditen der Immobilien stark reduzieren.

Per Ende Februar 2013 verkaufte die Fundamenta Real Estate AG die in die Jahre gekommene Bestandliegenschaft an der Sittenstrasse 1a-c in Turgi (AG) mit 45 Wohneinheiten. In unserer Einschätzung wären für die Liegenschaft aus dem Jahre 1969 in den kommenden Jahren erhebliche Sanierungsmassnahmen notwendig geworden, die nur bedingt über die Mieten hätten aufgefangen werden können. Ausserdem befinden wir uns in einem sehr starken Verkäufermarkt, der die Erzielung hoher Preise ermöglicht. Der Verkaufserfolg lag CHF 1.11 Mio. oder 13.3% über der letzten Marktbewertung per Ende 2012.

Das Objekt umfasst 44 Wohneinheiten an sehr zentraler Lage in Goldach. Mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem motorisierten Individualverkehr ist St. Gallen in kürzester Zeit erreichbar und Schulen, Sportanlagen als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Umgebung. Das Objekt hatte bereits zu Beginn einen sehr hohen Vermietungsstand. Per Mitte Jahr wies Goldach von den 44 Wohnungen noch einen Leerstand von vier Einheiten auf. Das Objekt liess sich bereits in der Bauphase gut vermarkten und ausserdem hält die Gesellschaft vom Verkäufer eine Mietzinsgarantie bis Ende März 2014. Die Bewertung der Liegenschaft erfolgte durch Jones Lang LaSalle AG erstmals per Mitte 2013. Die Erstellungs- bzw. Anschaffungskosten beliefen sich auf CHF 20.22 Mio. und die DCF Bewertung ergab einen Marktwert von CHF 19.83 Mio.

Per 1. Mai 2013 konnte die Fundamenta Real Estate AG eine neue Liegenschaft in Pieterlen (BE), zwischen Grenchen und Biel gelegen, erwerben. Das im Jahre 2010 erstellte Mehrfamilienhaus am Ahornweg 12 in Pieterlen umfasst insgesamt 14 Wohnungen. Die Liegenschaft liegt in einem ruhigen Wohnquartier mit optimaler Verkehrsanbindung und Einkaufsmöglichkeiten. Auch Schulen und Kindergarten befinden sich in direktem Umfeld. Die Wohnungen in der Grösse von 3 ½ bis 5 ½ Zimmer (100 m² bis 135 m²) sind grosszügig geschnitten und verfügen alle über einen eigenen Waschturm. Die Akquisitionskosten

Per 1. April 2013 wurde das termingerecht fertiggestellte Neubauprojekt an der Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6 in Goldach (SG) offiziell in das Bestandsportfolio über-

kosten der Liegenschaft beliefen sich auf CHF 5.68 Mio. und der aktuelle Schätzwert von Jones Lang LaSalle AG für die Immobilie liegt bei CHF 5.60 Mio. Die Brutto-



rendite, bezogen auf die zum Kaufzeitpunkt aktuelle Marktwertschätzung, liegt bei 5.4%.

Ebenfalls im Mai 2013 konnte eine Baulandparzelle mit einem bedingten Kaufvertrag und einer Anzahlung von CHF 0.14 Mio. exkl. Notariats- und Rechtskosten in

zur Stadt Wil auf. Die Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb der Mikrolage ist ebenfalls gut. Per Mitte Jahr wies Bronschhofen-Wil einen mittleren Leerstand aus. Die Fundamenta Real Estate AG hat auch für diesen Neubau vom Verkäufer eine Mietzinsgarantie bis Ende Mai 2014 erhalten. Die Bewertung der



Amriswil (TG) gesichert werden. Die entsprechende Baubewilligung wurde erteilt und mit einem renommierten Generalunternehmen wurde im ersten Halbjahr 2013 der entsprechende Totalunternehmer-Werkvertrag unterzeichnet. Der Baubeginn der Überbauung „am Mühlbach“ ist anfangs 2014 und der Bezug gestaffelt im Herbst 2015 geplant. Die fünf Gebäude mit insgesamt 63 Wohneinheiten werden im Minergiestandard mit Komfortlüftung und mittels Wärmepumpe mit Erdsonden für einen Kaufpreis von CHF 24.62 Mio. erstellt. Gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Erreichbarkeit des Autozubringers St. Gallen sowie gute Einkaufsmöglichkeiten machen Amriswil zu einem regionalen Zentrum. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe der Wohnüberbauung.

Per 1. Juni 2013 übernahm die Fundamenta Real Estate AG den termingerecht fertiggestellten Neubau an der Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b in Bronschhofen-Wil (SG). Das Wohnbauprojekt „im Sonnenwies“ setzt sich aus zwei länglichen Gebäudekörpern zusammen. Mit dem Neubauprojekt entstanden 28 Mietwohnungen im Minergiestandard. Durch die grosszügigen Grundrisse mit grossflächigen Balkonen geht die Architektur auf moderne Wohnbedürfnisse ein. Die zwei Wohnhäuser weisen eine gute Makrolage mit guter Verkehrsanbindung

Liegenschaft erfolgte erstmals per 30. Juni 2013. Die Erstellungs- bzw. Anschaffungskosten beliefen sich auf CHF 13.90 Mio und der DCF Wert lag bei CHF 13.55 Mio.

HÖHERER LIEGENSCHAFTSERTRAG DANK GEZIELTEM PORTFOLIOAUSBAU

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung konnte dank des gezielten Portfolioausbaus erneut gesteigert werden. Beigetragen haben insbesondere die bereits im letzten Jahr neu erworbenen Liegenschaften, die nun für das gesamte erste Halbjahr 2013 ertragswirksam waren. Der Liegenschaftsertrag lag in der Berichtsperiode bei CHF 5.66 Mio. (Vorjahr CHF 4.20 Mio.). Die Leerstände für das gesamte Portfolio beliefen sich auf 5.5% und somit auf Vorjahresniveau. In der differenzierten Betrachtung zeigt sich, dass die Bestandsliegenschaften eine Leerstandquote von 2.1% haben, während die neu in das Portfolio aufgenommenen Neubauten mit der zu erwartenden anfänglichen Absorptionszeit einen Leerstand von 3.4% aufwiesen. Wir erwarten für das zweite Halbjahr 2013 einen weiteren kräftigen Anstieg der Mietzinseinnahmen.



KONSTANT GEHALTENE EIGENKAPITALBASIS – GUTE FINANZIERUNGSTRUKTUR DES FREMDKAPITALS

Die Fundamenta Real Estate AG entwickelte das Immobilienportfolio in der Berichtsperiode mit der bestehenden Eigenkapitalbasis. Im Juni 2013 wurde das nominelle Aktienkapital in der Höhe von CHF 87.20 Mio. durch Herabsetzung des Aktienkapitals in Form einer Nennwertrückzahlung um CHF 3.63 Mio. reduziert (Nennwertreduktion pro Aktie um CHF 0.40 von CHF 9.60 auf CHF 9.20). Per Ende Berichtsperiode lag die Eigenkapitalbasis bei CHF 117.68 Mio.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten veränderten sich auf Jahresbasis von CHF 88.69 Mio. auf 136.68 Mio.

erhöhte sich per Ende Juni 2013 auf 7.5 Jahre (Vorjahr 2.9 Jahre). Die starke Zunahme der durchschnittlichen Restlaufzeit resultierte aus der Absicherung eines grossen Teils der LIBOR-Hypotheken mit Interest Rate Swaps, die wir im Dezember 2012 und im April 2013 abgeschlossen haben. Bei den Festhypotheken wurden keine neuen Verbindlichkeiten eingegangen, sondern lediglich fällige Amortisationen getilgt. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz konnte trotz der Erhöhung der Restlaufzeit auf dem Vorjahresniveau von 1.9% gehalten werden. Bei den neu erworbenen Liegenschaften als auch für die laufenden Anzahlungen an die Entwicklungsliegenschaften werden weiterhin vorhandene Eigenmittel und Finanzierungen im LIBOR genutzt.



(plus 54.1%). Die Gesellschaft hat die Neuakquisitionen und die anteiligen Projektentwicklungskosten für die Neubauten aus dem bestehenden Eigenkapital gedeckt. Zusätzlich hat sie weitere Mittel in Form von Hypotheken am Markt aufgenommen und flüssige Mittel aus den Devestitionen der Immobilien in Windlach (2012) und Turgi (2013) generiert. Das zinspflichtige Fremdkapital stieg in den letzten 12 Monaten deshalb etwas schneller an, als das Anlagevermögen (plus 38.5%). Die Fremdkapitalquote erhöhte sich von 44.7% per Mitte 2012 auf 55.3% per Ende Juni 2013.

Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme erhöhte sich proportional und lag per 30. Juni 2013 bei 52.2% (Vorjahr 42.7%). Die durchschnittliche Restlaufzeit aller zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten

Trotz der erfolgten exogenen Marktinterventionen sehen wir immer noch ein attraktives Zinsumfeld im kurzfristigen Bereich und werden LIBOR-Hypotheken auch in den nächsten Monaten mit Interest Rate Swaps absichern. Die aktuelle Notenbankpolitik lässt voraussichtlich bis Ende Jahr immer noch tiefe Zinsen am kurzen Ende erwarten.

DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE GEWINNT AN STABILITÄT AN DER BX BERNE EXCHANGE

Die Fundamenta Real Estate-Aktie ist seit zwei Jahren an der BX Berne eXchange kotiert und findet schrittwei-

se ihren Weg in die Normalität. Die Kotierung war immer ein zentrales Bedürfnis und ein Erfordernis vieler Investoren und erhöhte die Attraktivität der Gesellschaft als nachhaltige indirekte Immobilienanlage. In den letzten zwei Jahren haben sich viele Vorsorgeeinrichtungen und institutionelle Investoren an der Gesellschaft beteiligt, die langfristig investiert bleiben wollen. Deshalb konnte die Marktliquidität nicht immer mit dem Wachstum des Eigenkapitals im Rahmen der bisherigen Kapitalmarkt-emissionen mithalten. So stellen wir fest, dass zum Teil kleine Handelsvolumen den Preis der Fundamenta Real Estate-Aktie beeinflussen, ohne dass dabei der Net Asset Value (NAV) der Aktie preislich erreicht wird.

Per Ende Berichtsperiode lag der Preis bei CHF 12.30 und damit mit einem Discount von 5.1% unter dem aktuellen NAV von CHF 12.96. Es ist uns ein Anliegen, dass möglichst alle Transaktionen direkt über die Börse abgewickelt werden, um eine möglichst hohe Markttransparenz zu gewährleisten. Der tiefste Kurs lag bei CHF 11.50, während die höchsten Notierungen mit CHF 13.25 bezahlt wurden.

Die Frage der SIX Zulassung möchten wir an dieser Stelle erneut aufgreifen, da sie immer wieder zu Diskussionen Anlass gibt. Wir haben den Schritt an die Berner Börse vor zwei Jahren bewusst gewählt. Die damalige Grösse der Gesellschaft und der anstehende Aufbau waren mit der Berner Börse kompatibler und erlaubten der Gesellschaft sich langsam in das Gebiet der kapitalmarktfähigen Gesellschaften vorzutasten. Die Öffnung der Fundamenta Real Estate AG in Richtung regulierter Kapitalmarkt ist gelungen und es konnten gezielt neue institutionelle Investoren aus der Schweiz gewonnen werden. Die Idee eines reinen Wohnimmobilienportfolios hat sich erfolgreich etabliert und findet bei breiten Investorenkreisen Anerkennung. Die Nachfrage einiger Investoren nach einer SIX Notierung bleibt aber bestehen und wird durch den Verwaltungsrat weiter geprüft.

Wir sind der klaren Überzeugung, dass für eine SIX Kotierung ein genügend grosses Portfolio, eine ausreichende Aktionärsbasis und eine bestimmte Marktgängigkeit der Fundamenta Real Estate-Aktien gegeben sein muss, um bestehen zu können. Dieser Schritt soll wohl überlegt sein und soll insbesondere den bestehenden Aktionären klare Vorteile bringen.

SOLIDE AKTIONÄRSSTRUKTUR

Der Grossteil unserer Aktien wird von Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Fonds, Banken und institutionellen Investoren gehalten. Sie schätzen die Attraktivität unseres Wohnimmobilienportfolios. Von den 9 083 291 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell nur sechs Aktionäre einen Anteil von über 3.0% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Mitte 2013 7.9% an der Gesellschaft hielt. Per 30. Juni 2013 waren 339 Aktionäre mit 7 474 153 oder 82.3% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen. Dank der elektronischen Verbuchung der Titel in den Bankdepots der Aktionäre, kann jeder Aktionär schnell und papierlos die Eintragung seiner Namenaktien über seine Bank veranlassen. Gemäss Statuten behält sich der Verwaltungsrat vor, Aktionäre, die gemäss BewG nicht als schweizerisch qualifizieren, nicht im Aktionärsregister einzutragen.

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

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG STIMMT EINER ERNEUTEN AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG ZU

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 10. April 2013 statt. Es waren 5 292 762 Aktionärsstimmen vertreten oder 58.3% der eingetragenen stimmberechtigten Aktien. Die Generalversammlung genehmigte den Jahresbericht, die Entlastung der verantwortlichen Organe und die Verwendung des Bilanzgewinns. Auch schuf die Versammlung



ein neues genehmigtes Kapital im Umfang von CHF 41.4 Mio., um die Kapitalbasis der Gesellschaft auch zukünftig flexibel zu gestalten und damit die Gesellschaft auf Chancen im Markt reagieren kann.

Bereits zum zweiten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung einer Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung. Die Generalversammlung genehmigte die Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie durch Reduktion des Nennwertes von nominal CHF 9.60 auf neu CHF 9.20 pro Aktie. Die Nennwertrückzahlung entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.3% auf der Basis des Aktienkurses per 31. Dezember 2012. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie langfristig als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

Die Payout-Ratio bezogen auf den Jahresgewinn 2012 ohne Neubewertung lag bei 91.4%. Aufgrund der Anlagepolitik und Ausrichtung des Portfolios auf Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment kann die Gesellschaft über die Jahre einen kontinuierlichen operativen Gewinn erwirtschaften, der jährlich in Form einer Ausschüttung an die Aktionäre ausbezahlt werden soll.

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

FESTHALTEN AM WACHSTUMSPFAD

Wachstum bedeutet für das Fundamenta Real Estate-Portfolio in der heutigen Grössenordnung immer noch einen erheblichen Zugewinn an Stabilität und Ertragskraft. Im Interesse unserer langfristigen Investoren möchten wir deshalb auch in den nächsten Jahren schrittweise das Aktienkapital erhöhen, um unser Portfolio noch breiter abzustützen und mit möglichst neuen Liegenschaften und Neubauprojekten zu ergänzen.

Obwohl wir hohe Akquisitionsanstrengungen unternehmen, ist es weiterhin schwierig, neue Objekte zu iden-

tifizieren und zum Kauf vorzuschlagen. Gemäss unserer Planung soll ein Grossteil der Mittel direkt in Bestandsliegenschaften fliessen, um eine möglichst zeitnahe Renditeverbesserung zu erzielen. Andererseits haben Neubauprojekte immer noch einen Renditevorteil, der sich in den ersten Jahren auch mit wesentlich tieferen Unterhaltskosten bemerkbar macht. Unsere bereits fertiggestellten und in das Portfolio übernommenen Neubauten, als auch die in Bau befindlichen Objekte sind alle auf Kurs und können voraussichtlich termingerecht in den Portfoliobestand der Gesellschaft überführt werden.

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist nach wie vor sehr stabil und zeigt keine Schwächen. Unsere vor über einem Jahr abgegebene Prognose aufgrund unserer Hochrechnungen hat sich bestätigt. Die erwartete Renditeverbesserung hat sich bereits im ersten Halbjahr 2013 bemerkbar gemacht. Die Adaptionen des Portfolios und das Engagement in Neubauprojekten erfordern aber nach wie vor die prognostizierte Anpassungszeit. Bis Ende Jahr können drei weitere Neubauprojekte in das Portfolio aufgenommen werden, sodass wir mit einer deutlich höheren Ertragsbasis in das Jahr 2014 starten können. Die Verjüngung des Portfolios führt weiterhin zu abnehmenden Unterhaltskosten und wir erwarten in den nächsten Jahren eine Stabilisierung der Rendite.

Der Markt für Bestandsliegenschaften ist sehr opportunistisch geworden und es gilt bei jedem Angebot von neuem zu analysieren, ob die Immobilie als solche im Rahmen der Wachstumsstrategie in das Portfolio passt. Das Schwergewicht unserer Akquisitionsanstrengungen beim Kauf von Bestandsliegenschaften legen wir auf qualitativ hochwertige, meist neue oder totalsanierte Wohnimmobilien. Der am Markt spürbare Nachfrage-Druck führt immer noch zu unrealistischen Preisvorstellungen, die wir nicht bereit sind, mitzumachen. Aber auch wir müssen uns teilweise den Marktgegebenheiten anpassen. Wir analysieren das Marktverhalten laufend und werden unsere Zielvorstellungen dann an die Marktverhältnisse anpassen, wenn wir unsere Renditegrundsätze nicht mehr umsetzen können.

Die erfolgten exogenen Massnahmen auf dem Kapitalmarkt und die Umsetzung der Basel III Richtlinien haben

die Banken veranlasst ihre Margen zu erhöhen und die Belehnungsgrenzen zu reduzieren. Aufgrund der nach wie vor fortschreitenden Schuldenkrise verschiedener europäischer Staaten erwartet der Verwaltungsrat bis Ende 2013 keine echte Veränderung an der Zinsfront. Die aktuelle Zinspolitik der Notenbank wird auch das zweite Halbjahr 2013 prägen und die immer noch attraktiven Zinssätze im Geldmarkt werden wir für die Hypothekarfiananzierung neuer Objekte nutzen.

Da wir das Wachstum aber im Rahmen unserer Finanzierungsgrundsätze sicherstellen wollen, wird die Gesellschaft sinnvollerweise im 4. Quartal 2013 im Rahmen einer Kapitalmarktmission weitere Mittel bei ihren Investoren aufnehmen. Das zusätzliche Eigenkapital erlaubt einen weiteren Ausbau des Anlageportfolios im Rahmen unserer Anlagemöglichkeiten.

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



Dr. Andreas Spahn
Präsident des
Verwaltungsrates



Sandro Mezzi
Mitglied des
Verwaltungsrates



Stephan Bichsel
Mitglied des
Verwaltungsrates



FINANZBERICHT

© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM



FINANZBERICHT

34 HALBJAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH SWISS GAAP FER)

ERFOLGSRECHNUNG

BILANZ

GELDFLUSSRECHNUNG

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

38 ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

43 ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ



HALBJAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2013	30.06.2012
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	5 655 385	4 200 496
Übriger Ertrag	(2)	3 481	57 877
Betriebsertrag		5 658 866	4 258 372
LIEGENSCHAFTSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(3)	(700 345)	(398 444)
Liegenschaftsverwaltung	(3)	(286 539)	(182 437)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(3)	(108 882)	(55 910)
Liegenschaftsaufwand		(1 095 766)	(636 791)
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	(4)	1 108 212	-
Erfolg Anlageimmobilien vor Marktwertveränderung		5 671 312	3 621 582
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(5)	1 300 000	530 000
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(5)	(915 751)	(745 670)
Erfolg / Verlust aus Neubewertung Anlageimmobilien		384 249	(215 670)
Erfolg Anlageimmobilien nach Marktwertveränderung		6 055 561	3 405 912
VERWALTUNGS- UND BETRIEBSAUFWAND			
Verwaltungsaufwand	(6)	(1 072 121)	(705 623)
Verwaltungs- und Betriebsaufwand		(1 072 121)	(705 623)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		4 983 440	2 700 289
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(7)	988	2 771
Finanzaufwand	(7)	(1 223 710)	(885 837)
Finanzergebnis		(1 222 722)	(883 065)
Betriebsergebnis vor Steuern		3 760 718	1 817 224
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern	(8)	(393 406)	(345 650)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen (21%) ¹⁹	(8)	(256 200)	47 447
Steueraufwand		(649 606)	(298 203)
Halbjahresgewinn		3 111 112	1 519 021
Gewinn pro Ø ausstehende Aktie mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien (annualisiert)	(9)	0.55	0.41
Gewinn pro Ø ausstehende Aktie ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien (annualisiert)	(9)	0.53	0.46

¹⁹ Neu betragen die latenten Steuern 21% (bisher 22%) und werden unter dem Steueraufwand aufgeführt (bisher unter Veränderung Marktwert Anlageimmobilien)

BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2013	30.06.2012
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(10)	1 893 306	8 762 310
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	(11)	2 250 216	1 352 167
<i>Sonstige Forderungen</i>	(12)	455 227	464 471
Total Forderungen		2 705 443	1 816 638
Aktive Rechnungsabgrenzung		50 436	39 600
Umlaufvermögen		4 649 185	10 618 548
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(13)	238 900 000	172 710 929
Anzahlungen Anlageimmobilien	(14)	19 556 034	25 754 188
Latente Steuerguthaben	(15)	51 000	79 000
Anlagevermögen		258 507 034	198 544 117
Total Aktiven		263 156 219	209 162 665

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2013	30.06.2012
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(16)	1 991 443	192 032
Akontozahlungen	(17)	1 921 859	1 111 226
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(18)	948 925	694 750
Steuerverbindlichkeiten		392 885	5 000
Passive Rechnungsabgrenzung	(19)	683 875	696 921
Kurzfristiges Fremdkapital		5 938 987	2 699 929
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(20/21)	136 683 025	88 685 750
Rückstellungen latente Steuerverpflichtungen	(22)	2 858 320	2 095 695
Langfristiges Fremdkapital		139 541 345	90 781 445
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(23)	83 566 277	87 199 594
Kapitalreserven	(24)	19 117 543	19 226 421
Gewinnreserven	(25)	14 992 067	9 255 277
Eigenkapital		117 675 887	115 681 291
Total Passiven		263 156 219	209 162 665



GELDFLUSSRECHNUNG

(AUCH MITTELFUSSRECHNUNG ODER CASH FLOW STATEMENT)

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2013	30.06.2012
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Halbjahresergebnis		3 111 112	1 519 021
Veränderung Forderungen		(940 498)	(285 979)
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung		(33 801)	(18 000)
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		1 573 425	133 142
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(15/22)	253 303	322 068
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(5)	(384 249)	215 670

Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		3 579 292	1 885 922
--	--	------------------	------------------

GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(13)	(27 051 015)	(38 719 682)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien		(3 872 235)	(11 979 951)
Verkauf Anlageimmobilien	(13)	9 900 000	-

Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(21 023 250)	(50 699 633)
--	--	---------------------	---------------------

GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Hypotheken	(18/20)	20 322 820	21 514 000
Kapitalerhöhung	(23/24)	-	21 529 373
Kauf eigener Aktien		-	1 466 169
Verkauf eigener Aktien		-	-
Ausschüttung; Nennwertreduktion	(27)	(3 633 317)	(2 906 653)

Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		16 689 503	41 602 889
---	--	-------------------	-------------------

NETTOABNAHME FLÜSSIGE MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 647 761	15 973 132
Flüssige Mittel am Ende der Berichtsperiode		1 893 306	8 762 310

Nettoabnahme		(754 455)	(7 210 822)
---------------------	--	------------------	--------------------

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Eigene Aktien	Total Eigen- kapital
Stand per 31.12.2011	72 666 330	15 136 964	7 736 256	(1 466 169)	94 073 382
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2012					
Kapitalerhöhung	17 439 917	5 904 139	-	-	23 344 056
Kapitalerhöhungskosten	-	(1 906 119)	-	-	(1 906 119)
Jahresgewinn 2012	-	-	4 144 699	-	4 144 699
Nennwertrückzahlung	(2 906 653)	-	-	-	(2 906 653)
Erwerb eigener Aktien	-	-	-	(2 651 778)	(2 651 778)
Verkauf eigener Aktien	-	(17 442)	-	4 117 947	4 100 505
Stand per 31.12.2012	87 199 594	19 117 543	11 880 955	-	118 198 092
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2013					
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhungskosten	-	-	-	-	-
Halbjahresgewinn 2013	-	-	3 111 112	-	3 111 112
Nennwertrückzahlung	(3 633 317)	-	-	-	(3 633 317)
Erwerb eigener Aktien	-	-	-	-	-
Verkauf eigener Aktien	-	-	-	-	-
Stand per 30.06.2013	83 566 277	19 117 543	14 992 067	-	117 675 887





ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Stockphoto.com | Bildbearbeitung CREATIVTUM

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

Zweck

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

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

Anlagestrategie

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

Geschäftstätigkeit

Die Verwaltung der Immobilien wurde konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Portfolio-Management ist die Fundamenta Real Estate Asset Management AG (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigt keine Mitarbeiter.

Gesellschaftsdomizil

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

Aktionariat

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG konzentriert sich auf Personen mit Nationalität oder Domizil in der Schweiz. Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Ausrichtung auf Wohnimmobilien verpflichtet, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer in der Schweiz (BewG) vom 16. Dezember 1983 jederzeit einzuhalten. Die Aktien der Fundamenta Real Estate AG sind seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert.

Verabschiedung Halbjahresbericht

Der Halbjahresbericht der Fundamenta Real Estate AG für den Zwischenabschluss vom 30. Juni 2013 wurde vom Verwaltungsrat am 2. September 2013 genehmigt.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Swiss GAAP FER

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

Änderungen der Swiss GAAP FER Rechnungslegungsgrundsätze

Neu betragen die latenten Steuern 21% (vorher 22%) und werden unter dem Steueraufwand ausgewiesen (bisher unter Veränderung Marktwert Anlageimmobilien). Zudem wird die Position Verbindlichkeiten Kapitalsteuern unter den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten abgebildet (bisher unter Steuerverbindlichkeiten). Ausserdem wurde bei diversen Positionen der Halbjahresrechnung die Bezeichnung angepasst, inhaltlich allerdings keine Änderungen vorgenommen.

Wesentliche Einschätzungen und Annahmen

Die Erstellung des Swiss GAAP FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten und anderen Angaben in der Halbjahresrechnung. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Falls die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und im entsprechenden Berichtsjahr in der Halbjahresrechnung berücksichtigt.

Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Halbjahresrechnung beschrieben.

Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Halbjahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

Bewertung der Anlageimmobilien

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

„Der Marktwert (Market Value) ist der geschätzte Wert, für den ein Objekt am Bewertungsstichtag zwischen



einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer getauscht wird, wobei jede der Parteien unabhängig und nach ordnungsmässiger Vermarktung, wohlwissend, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hat.“

Diese Definition schliesst besondere persönliche Komponenten der Parteien wie Liebhaberaufschläge oder Gegengeschäfte als wertbeeinflussend aus und steht im Einklang mit dem nach Swiss GAAP FER 18 zur Bewertung von als Finanzanlage gehaltenen Immobilien anzusetzenden Zeitwert (Fair Value). Beim Verbuchen von Marktwerten werden keine Transaktionskosten zulasten der potenziellen Käufer, wie zum Beispiel Handänderungssteuern, abgezogen.

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

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

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

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

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

Steuern

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

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

Der maximale Ertragssteuersatz beträgt für eine ordentliche besteuerte Gesellschaft je nach Kanton zwischen

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

Nach Berücksichtigung der vorerwähnten Fakten wurden die latenten Steuern auf Liegenschaften mit einem einheitlichen Steuersatz von 21% (bisher 22%) berücksichtigt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

Mieterträge und Aufwand

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

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

Veränderung Marktwert Anlageimmobilien

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst werden. Die Veränderungen des Marktwertes von Anlageimmobilien werden in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

Verwaltungsaufwand

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche, den einzelnen Immobilien nicht direkt zuordenbare Aufwendungen enthalten. Dazu gehören auch die Management Fees, die von der Gesellschaft an die Fundamenta Real Estate Asset Management AG entrichtet werden, sowie Buchführungs-, Revisions- und Beratungshonorare und Kapitalsteuern.

Finanzaufwand

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

BILANZ

Anlageimmobilien

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

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

Mobilien und Einrichtungen

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



Forderungen

Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert, wobei erforderliche Wertberichtigungen allenfalls angemessen berücksichtigt werden.

Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

Hypotheken

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

Das Hypothekenportfolio der Fundamenta Real Estate AG ist sowohl LIBOR als auch festen Zinssätzen unterworfen. Unterschieden wird zwischen langfristigen und kurzfristigen Hypotheken, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen. Rückzahlungen, die innerhalb von 12 Monaten fällig sind, werden als kurzfristig eingestuft, während der Rest als langfristig gilt.

Derivative Finanzinstrumente – Bilanzierung von Sicherungsgeschäften

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows einge-

setzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, d.h. im Anhang offen zu legen. Die Fundamenta Real Estate AG setzt derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offengelegt. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen ist nicht vorzunehmen. 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 AG beschäftigt keine Mitarbeiter und hat deshalb auch keine Pensionsverpflichtungen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. Netto-Ist-Mietertrag

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht hauptsächlich aus der Vermietung von Renditewohnliegenschaften. Ein kleiner Teil sind Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 5.66 Mio. entfallen CHF 5.01 Mio. (88.6%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 0.65 Mio. (11.4%) auf Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Es bestanden weder im laufenden Jahr noch im Vorjahr Mietverträge mit nahestehenden Gesellschaften. 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 der Leerstände und Debitorenverluste. Die Leerstandquote der Bestandsliegenschaften des Wohnimmobilienportfolios der Fundamenta Real Estate AG lag per 30. Juni 2013 bei 2.1% (Vorjahr 0.9%) und diejenigen der Neubauten bei 3.4% (Vorjahr 4.6%). Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandquote auf Vorjahresniveau.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst, jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse 1a, Tösstalstrasse 7/7a), Zürich, Frauenfeld, Bern (Parkstrasse 11), Basel, Bronschhofen-Wil und Goldach bestehen längerfristige Mietverträge.

2. Übriger Ertrag

Neben dem ordentlichen Betriebsertrag aus der Vermietung der Renditewohnliegenschaften und dem Verkaufserfolg aus der Liegenschaft in Turgi wurde ein übriger Ertrag von CHF 3 481 erzielt (Vorjahr CHF 57 877).

MIETERTRAG		30.06.2013	30.06.2012	
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	5 358 822	3 828 148	
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(306 791)	(227 556)	
Debitorenverlust Mietwohnungen	CHF	(42 307)	-	
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen		CHF	688 131	641 433
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(23 520)	(18 145)	
Debitorenverlust Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(18 951)	(23 385)	
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	5 655 385	4 200 496	
Leerstände in % der Sollmieten	%	5.5	5.5	

ÜBRIGER ERTRAG		30.06.2013	30.06.2012
Ausserordentliche Nettomieten Glashüttenweg 28/32, Mels	CHF	-	29 190
Auflösung Rückstellung Gstaldenstrasse 28/30, Horgen	CHF	-	23 244
Übriger Liegenschaftsertrag	CHF	3 481	5 443
Total übriger Ertrag	CHF	3 481	57 877
Übriger Ertrag in % des Betriebsertrages	%	0.1	1.4

LIEGENSCHAFTSAUFWAND		30.06.2013	30.06.2012
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(700 345)	(398 444)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(286 539)	(182 437)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(108 882)	(55 910)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(1 095 766)	(636 791)

3. Liegenschaftsaufwand

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden. Der Anstieg ist auf das Portfoliowachstum zurückzuführen.

VERKAUF ANLAGEIMMOBILIEN		30.06.2013	30.06.2012
Verkauf Anlageimmobilien	CHF	1 108 212	-
Total Verkauf Anlageimmobilien	CHF	1 108 212	-

4. Verkauf Anlageimmobilien

Die Fundamenta Real Estate AG hat Ende Februar 2013 das Objekt in Turgi mit einem Wert von CHF 9.90 Mio. verkauft. Der Buchwert der Liegenschaft lag per 31. Dezember 2012 mit CHF 8.36 Mio. 18.4% unter dem realisierten Verkaufspreis.

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN		30.06.2013	30.06.2012
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	1 300 000	530 000
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(915 751)	(745 670)
Erfolg / Verlust aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	384 249	(215 670)

5. Veränderung Marktwert Anlageimmobilien

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst werden. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Das Halbjahresergebnis 2013 beinhaltet eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften durch unsere Schätzungs-experten Jones Lang LaSalle AG vor Abzug der latenten Steuern von CHF 384 249 (Vorjahr minus CHF 215 670).

6. Verwaltungsaufwand

Der Verwaltungsaufwand ist um CHF 366 498 auf CHF 1 072 121 gestiegen. Die Erhöhung ist vor allem auf das Wachstum des Portfolios und dem damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand zurückzuführen.

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

VERWALTUNGSaufWAND		30.06.2013	30.06.2012
Revision und Beratungsaufwand	CHF	(93 589)	(48 688)
Management Fee Fundamenta Real Estate Asset Management AG	CHF	(579 488)	(495 040)
Buchführungskosten Fundamenta Real Estate Asset Management AG (bis 30. Juni 2012: Wadsack)	CHF	(64 800)	(76 654)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar / Beratung)	CHF	(114 109)	(54 000)
Kapitalsteuern	CHF	(128 436)	63 421
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(91 701)	(94 661)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(1 072 121)	(705 623)

7. Finanzergebnis

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im ersten Halbjahr 2013 auf CHF 1 201 321 (Vorjahr CHF 859 670). Davon entfielen CHF 1 081 664 auf Wohnimmobilien, die während der gesamten Berichtsperiode im Bestand waren, CHF 18 674 auf Liegenschaften, die in der Berichtsperiode verkauft wurden und CHF 100 984 auf Wohnimmobilien, die im Laufe des Halbjahres erworben wurden.

FINANZERGEBNIS		30.06.2013	30.06.2012
Total Hypothekarzinsen	CHF	(1 201 321)	(859 670)
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	CHF	(1 081 664)	(820 036)
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden	CHF	(18 674)	-
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	CHF	(100 984)	(39 634)
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(22 388)	(26 166)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	988	2 771
Total Finanzergebnis	CHF	(1 222 722)	(883 065)

8. Steuern

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

STEUERaufWAND		30.06.2013	30.06.2012
Laufender Ertragssteueraufwand	CHF	(396 304)	23 865
Latenter Steueraufwand	CHF	-	(448 515)
Latenter Ertragssteueranspruch	CHF	2 897	79 000
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung (Satz 21%) ²⁰	CHF	(256 200)	47 447
Total Steueraufwand	CHF	(649 606)	(298 203)

Neu wird die Veränderung der latenten Steuern auf Marktwertanpassung (21%) unter dem Steueraufwand abgebildet (bisher unter Veränderung Marktwert Anlageimmobilien).

²⁰ Neu betragen die latenten Steuern 21% (bisher 22%) und werden unter dem Steueraufwand aufgeführt (bisher unter Veränderung Marktwert Anlageimmobilien)

ANZAHL AKTIEN		01.01. bis 30.06.2013	01.01. bis 30.06.2012
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	9 083 291	7 151 427
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	1 816 658
Veränderung Bestand eigener Aktien	Anzahl	-	115 206
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	9 083 291	9 083 291
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	9 083 291	7 397 221
Unternehmensergebnis vor Neubewertungseffekt	CHF	2 983 063	1 687 244
Erfolg / Verlust aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	384 249	(215 670)
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(256 200)	47 447
Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt	CHF	3 111 112	1 519 021
Gewinn inkl. Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie (annualisiert)	CHF	0.55	0.41
Gewinn vor Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie (annualisiert)	CHF	0.53	0.46

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

FLÜSSIGE MITTEL		30.06.2013	30.06.2012
Flüssige Mittel	CHF	1 893 306	8 762 310

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2013	30.06.2012
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	125 292	142 946
Mietforderungen	CHF	424 070	296 800
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	1 700 854	912 421
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 250 216	1 352 167

9. Unternehmensergebnis je Aktie

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

10. Flüssige Mittel

Die flüssigen Mittel sind ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken gemäss Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen. Der relativ niedrige Bestand im Vergleich zum Vorjahr resultiert aus dem aktiven Cash- und Hypothekenmanagement.

11. 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 160 742 (Vorjahr CHF 90 511) ausgewiesen.

12. Sonstige Forderungen

Die Verrechnungssteuerguthaben stammen aus den Zinsgutschriften auf Bankkonten. Ferner hat die Gesellschaft noch Guthaben bezüglich Grundstückgewinnsteuer aus den Liegenschaftsverkäufen Zürich-Schwamendingen (CHF 179 400) und Horgen (CHF 274 600).

SONSTIGE FORDERUNGEN		30.06.2013	30.06.2012
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	1 227	971
Steuerguthaben Grundstückgewinnsteuer	CHF	454 000	454 000
Guthaben Kapitalsteuern	CHF	-	9 500
Total sonstige Forderungen	CHF	455 227	464 471

13. Anlageimmobilien

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

Im Halbjahr 2013 hat die Fundamenta Real Estate AG folgendes Objekt erworben:

- Pieterlen, Ahornweg 12

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

- Goldach, Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6
- Bronschhofen-Wil, Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b

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

Bestand Anlageimmobilien 31.12.2012	207 060 000	-	207 060 000
--	--------------------	----------	--------------------

Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2012	-	29 988 535	29 988 535
---	---	------------	------------

Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2012	207 060 000	-	207 060 000
Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2012	-	29 988 535	29 988 535
Käufe Anlageimmobilien	27 051 015	-	27 051 015
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	3 872 235	3 872 235
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	14 304 736	(14 304 736)	-
Verkäufe	(9 900 000)	-	(9 900 000)
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>1 300 000</i>	-	<i>1 300 000</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(915 751)</i>	-	<i>(915 751)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	384 249	-	384 249

Bestand Anlageimmobilien 30.06.2013	238 900 000	-	238 900 000
--	--------------------	----------	--------------------

Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2013	-	19 556 034	19 556 034
---	---	------------	------------

Brandversicherungswerte			
Brandversicherungswerte 30.06.2012	138 280 500	-	138 280 500
Brandversicherungswerte 30.06.2013	184 314 300	-	184 314 300



ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN		Anzahlung bis 30.06.2013	verhandelter Kaufpreis
Neubauprojekt «Stadtwohnen» St. Gallen 9000, Iddastrasse	CHF	2 216 255	15 050 000
Neubauprojekt «Sonnengarten» Widnau 9443, Ländernachstrasse	CHF	5 585 214	8 130 000
Neubauprojekt «Mittlerer Botsberg» Flawil 9230, Bogenstrasse 105/107/109	CHF	11 611 275	14 343 400
Neubauprojekt «am Mühlbach» Amriswil 8580, Kreuzlingerstrasse	CHF	143 290	24 620 861
Total Anzahlung Anlageimmobilien	CHF	19 556 034	62 144 261

14. *Anzahlungen für Anlageimmobilien*

Die Fundamenta Real Estate AG konnte eine Baulandparzelle mit einem bedingten Kaufvertrag und einer Anzahlung von CHF 140 000 exkl. Notariats- und Rechtskosten sichern. Die entsprechende Baubewilligung liegt vor und der Totalunternehmer-Werkvertrag wurde im ersten Halbjahr 2013 mit einem renommierten Generalunternehmen unterzeichnet.

LATENTE STEUERGUTHABEN	30.06.2013	30.06.2012
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen im Kanton Zürich	CHF 51 000	79 000
Total latente Steuerguthaben	CHF 51 000	79 000

15. *Latente Steuerguthaben*

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

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	30.06.2013	30.06.2012
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF 1 430 000	-
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF 33 210	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF 271 066	123 745
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF 257 167	68 287
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF 1 991 443	192 032

16. *Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen*

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind noch nicht bezahlte Kreditorenrechnungen, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und bezahlt werden. Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehende Personen im Umfang von CHF 33 210 umfassen die aufgelaufenen, noch nicht bezahlten Verwaltungsratshonorare an die Mitglieder des Verwaltungsrates sowie Buchführungskosten.

17. Akontozahlungen

Die Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten betragen per 30. Juni 2013 CHF 1 399 386 (Vorjahr CHF 704 839). Zudem erhielt die Fundamenta Real Estate AG vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von CHF 522 473 (Vorjahr CHF 406 387).

AKONTOZAHLUNGEN		30.06.2013	30.06.2012
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	1 399 386	704 839
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	522 473	406 387
Total Akontozahlungen	CHF	1 921 859	1 111 226

18. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 778 500 (Vorjahr CHF 694 750) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden (Siehe Erläuterungen zur Jahresrechnung Punkt 20).

KURZFRISTIGE FINANZ- VERBINDLICHKEITEN		30.06.2013	30.06.2012
Amortisation Hypotheken	CHF	778 500	694 750
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	170 425	-
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	948 925	694 750

Neu werden die Verbindlichkeiten aus Kapitalsteuern unter der Position kurzfristige Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

19. Passive Rechnungsabgrenzung

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

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2013	30.06.2012
Instandhaltung / Renovation	CHF	230 000	260 000
Vorauserhaltenen Miete	CHF	4 000	12 000
Hypothekarzinsen	CHF	185 334	3 180
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	40 800	-
Sonstiges	CHF	223 742	421 741
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	683 875	696 921



LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2013	30.06.2012
Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	137 461 525	89 380 500
Kurzfristiger Teil der Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	(778 500)	(694 750)
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	136 683 025	88 685 750

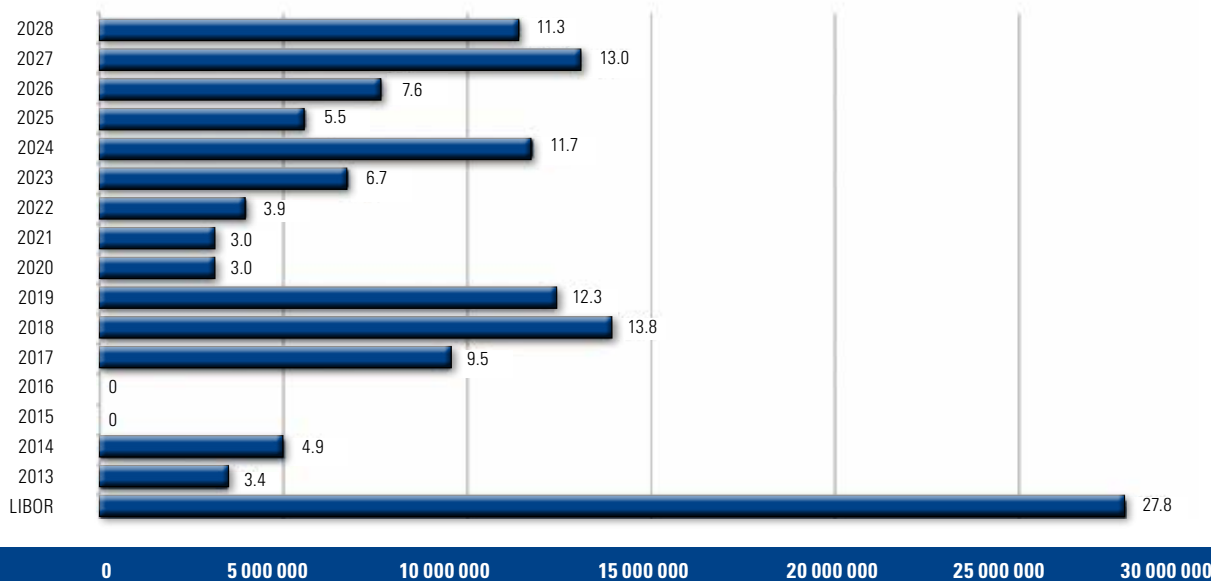
STRUKTUR DER HYPOTHEKEN	Verteilung 30.06.2013	30.06.2013	30.06.2012
Festhypotheken	32%	43 483 000	46 025 250
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	48%	65 713 830	-
LIBOR-Hypotheken	20%	27 486 195	42 660 500
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	100%	136 683 025	88 685 750
Fristigkeiten der Hypotheken			
innerhalb von 1 Jahr	25%	33 816 195	44 860 500
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	8%	11 343 000	8 281 250
mehr als 5 Jahre	67%	91 523 830	35 544 000
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	100%	136 683 025	88 685 750

20. Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 136 683 025 sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2013

in Mio. CHF



Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) im sehr günstigen Zinsumfeld markant erhöht werden und beträgt 7.5 Jahre per 30. Juni 2013 (Vorjahr 2.8 Jahre). Trotz der langfristigen Zinsanbindung konnte der durchschnittliche Zinssatz mit 1.9% auf dem Vorjahresniveau gehalten werden.

21. *Derivative Finanzinstrumente*

Die Fundamenta Real Estate AG hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2012 zum ersten Mal derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt. Im ersten Halbjahr 2013 hat die Gesellschaft weitere Zinsabsicherungen mit einem Kontraktwert von CHF 11.33 Mio. vorgenommen. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 65 713 830 (Vorjahr 0). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

22. *Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten*

Die latenten Ertragssteuerverpflichtungen entstehen durch die Neubewertung der Renditeliegenschaften und der handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio. Andererseits reduzieren sich die latenten Ertragssteuerverpflichtungen 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.

KENNZAHLEN FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2013	30.06.2012	Änderung
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	7.5	2.8	4.7
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.9	1.9	-

GEGENPARTEI		30.06.2013	30.06.2012
Luzerner Kantonalbank	CHF	45 340 875	33 825 000
Basler Kantonalbank	CHF	29 828 830	16 300 000
Credit Suisse	CHF	26 359 000	25 835 000
St. Galler Kantonalbank	CHF	24 049 820	5 522 500
Zürcher Kantonalbank	CHF	8 483 000	4 498 000
UBS	CHF	3 400 000	3 400 000
Total Finanzverbindlichkeiten	CHF	137 461 525	89 380 500

DERIVATE	Zweck	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
30.06.2012				
Zinsen		-	-	-
Total		-	-	-
30.06.2013				
Zinsen	Absicherung	65 713 830	3 945 101	-
Total		65 713 830	3 945 101	-

RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN		30.06.2013	30.06.2012
Latente Steuern Vorjahr	CHF	2 644 017	1 694 627
Erhöhung aus Abschreibungen und positiven Neubewertungen	CHF	273 000	123 200
Reduktion aus Zuschreibungen und negativen Neubewertungen	CHF	(16 800)	(170 647)
Veränderung aufgrund von Verkäufen	CHF	(314 043)	-
Anpassung latente Ertragssteuern von 22% auf 21%	CHF	(105 312)	-
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	377 457	445 553
Latente Steuern auf Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	-	2 962
Total latente Ertragssteuerverpflichtungen	CHF	2 858 320	2 095 695

Per Bilanzstichtag sind latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge aktiviert worden (Vergleich Erläuterung zur Jahresrechnung Punkt 15). Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert. Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

Im ersten Halbjahr 2013 wurde aufgrund einer Steueranalyse durch PricewaterhouseCoopers der Satz der latenten Ertragssteuern von 22% auf 21% reduziert, wodurch sich die latenten Ertragssteuern um CHF 105 312 verminderten.

23. Aktienkapital

AKTIENKAPITAL	Anzahl Aktien	Nominal pro Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2011	7 266 633	10.00	72 666 330
Geschäftsjahr 2012			
Nennwertrückzahlung (CHF 0.40) 08.06.2012	7 266 633	9.60	69 759 677
Ordentliche Kapitalerhöhung 08.06.2012	1 816 658	9.60	17 439 917
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertrückzahlung (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 277
Gesamtkapital per 30.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 277

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG führt die SIX SAG AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der SIX SAG AG.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist.

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung, und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Ausländer in der Schweiz verstösst.

24. Kapitalreserven

KAPITALRESERVEN		30.06.2013	30.06.2012
Saldovortrag	CHF	19 117 543	15 136 965
Agio aus Kapitalerhöhungen	CHF	-	5 904 138
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	-	(1 801 220)
Verlust aus Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	-	(13 462)
Total Kapitalreserven	CHF	19 117 543	19 226 421

Die Kapitalreserven umfassen die nicht ausschüttbaren gesetzlichen Reserven der Gesellschaft.

Die ESTV hat die Kapitaleinlagen bis 31.12.2011 im Umfang von CHF 15 095 761 gutgeheissen. Für das Jahr 2012 sind die entsprechenden Unterlagen an die ESTV eingereicht worden. Die Bewilligung seitens ESTV ist noch ausstehend.

25. Gewinnreserven

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

ENTWICKLUNG GEWINNRESERVEN		30.06.2013	30.06.2012
Saldovortrag	CHF	11 880 955	7 736 256
Gewinn des Geschäftshalbjahres	CHF	3 111 112	1 519 021
Total Gewinnreserven	CHF	14 992 067	9 255 277

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ		30.06.2013	30.06.2012
Anlageimmobilien	CHF	11 943 785	9 107 875
Erfolg aus Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	(23 762)	(27 741)
Latente Steuerverpflichtung	CHF	(2 858 320)	(2 095 695)
Latente Steuerguthaben	CHF	51 000	79 000
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	1 513 691	445 750
Delkredere	CHF	146 794	-
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	10 773 097	7 509 189
Gewinnreserven laut Handelsbilanz	CHF	4 218 970	1 746 088
Total Gewinnreserven	CHF	14 992 067	9 255 277

26. Net Asset Value (NAV) je Aktie

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs lag per 30. Juni 2013 bei CHF 12.30. Der errechnete Net Asset Value (NAV) belief sich auf CHF 12.96, womit der Markt die Aktie mit einem Discount von 5.1% bewertete.

BERECHNUNG NAV		30.06.2013	30.06.2012
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	9 083 291	9 083 291
Eigenkapital per Stichtag	CHF	117 675 887	115 681 291
Net Asset Value (NAV) je Aktie	CHF	12.96	12.74

27. Ausschüttung

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2013 wurde eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2012 von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 26. Juni 2013 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt neu CHF 9.20.

28. Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT		Vergütungen per 30.06.2013	Vergütungen per 30.06.2012
Verwaltungsratshonorar			
Präsident des Verwaltungsrates	CHF	32 400	32 400
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF	21 600	21 600
Total Verwaltungsratshonorar	CHF	54 000	54 000
Andere Vergütungen			
Vergütungen an Spahni Consulting, Andreas Spahni	CHF	69 397	12 960
Vergütungen an emwe architekten ag, Sandro Mezzi	CHF	4 860	-
Vergütungen an Stephan Bichsel	CHF	3 240	-
Total andere Vergütungen	CHF	77 497	12 960
Total Vergütungen	CHF	131 497	66 960

Für Beratungsdienstleistungen stellen die Mitglieder des Verwaltungsrates separat Rechnung. Zudem erhalten sie nebst dem Grundhonorar gesonderte Vergütungen für gewisse Tätigkeiten:

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

Vergütungen an den Asset Manager

Als Vergütung für das Portfoliomanagement erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Die Management Fee für das erste Halbjahr 2013 betrug CHF 579 488 (Vorjahr CHF 495 040).

Für die Identifikation und Evaluation neuer Immobilien, die Führung der Kauf- bzw. Verkaufsverhandlungen, die Marktanalyse, die Unterstützung bei der Finanzierung und dem Abschluss und der Durchführung von Kauf- bzw. Verkaufsverträgen erhielt der Asset Manager per 30. Juni 2013 Kauf- bzw. Verkaufskommissionen von total CHF 330 480 (Vorjahr CHF 845 497).

Die Fee für das Baumanagement lag per 30. Juni 2013 für die erworbenen bzw. fertiggestellten Neubauprojekte bei CHF 397 602 (Vorjahr CHF 226 350).

Die Finanzbuchhaltung der Gesellschaft wird seit dem 1. Juli 2012 direkt durch den Asset Manager geführt und für die Aufwendungen werden marktübliche Ansätze in Rechnung gestellt. Die Entschädigung lag per 30. Juni 2013 bei CHF 59 800.

29. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Juli 2013 konnte die Fundamenta Real Estate AG ein weiteres Neubauprojekt in Sevelen (SG) mit insgesamt 42 Wohneinheiten erwerben. Der Kaufvertrag sieht eine Kaufsumme von CHF 14.26 Mio. vor und wurde unter dem Vorbehalt der Fertigstellung und der vollständigen Bauabnahme abgeschlossen. Bei der Beurkundung der Kaufverträge musste die Gesellschaft lediglich eine Anzahlung von 1.7% des Kaufpreises leisten.

Das Neubauprojekt in Amriswil (TG), welches im ersten Halbjahr 2013 reserviert werden konnte, besteht aus zwei Landparzellen. Per 11. Juli 2013 hat die Gesellschaft die erste Parzelle für CHF 0.63 Mio. erworben.

Zudem hat die Fundamenta Real Estate AG per 1. August 2013 eine reine Wohnliegenschaft an der Schlüsselwiese 7, 9, 11 und 13 in Wald (ZH) für CHF 9.50 Mio. übernommen. Die Bestandsliegenschaft aus dem Jahr 1963 wurde 2003 totalsaniert und umfasst 36 Mietwohnungen im mittleren Mietzinssegment.

Mit Vertragsunterzeichnung vom 23. August 2013 und einer Anzahlung von CHF 0.10 Mio. hat die Gesellschaft ein Mehrfamilienhaus in Lenzburg (AG) gekauft. Die Liegenschaft mit insgesamt 18 Wohneinheiten wird bis Ende September 2013 totalsaniert. Der Übergang von Nutzen und Schaden sowie die Restkaufpreiszahlung von CHF 6.0 Mio. erfolgen per 1. Oktober 2013.

Vor Publikation des vorliegenden Halbjahresberichtes prüft die Gesellschaft den Kauf von weiteren Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 20 Mio. Je nach Ausgang der Verhandlungen könnten die entsprechenden Kaufverträge in den nächsten Wochen unterzeichnet werden.



RISIKOMANAGEMENT

©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM



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

MARKTBEZOGENE RISIKEN

KONJUNKTURRISIKO

Die Gesellschaft unterliegt wie jeder andere Marktteilnehmer den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa der Konjunktur, dem Wirtschaftswachstum, der Inflation und der sich wandelnden Standortattraktivität der Liegenschaften. Durch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es jederzeit möglich, dass sich die Nachfrage nach Wohneigentum und Mietflächen rückläufig entwickelt. Damit könnten beispielsweise Miet- und Veräusserungserträge sinken.

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

FINANZIERUNG UND ZINSENTWICKLUNG

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

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

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

Die Abhängigkeit und das Klumpenrisiko auf der Seite der finanzierenden Banken werden durch eine Fremdfinanzierung über verschiedene Kreditinstitute reduziert. Das Cash Management und die Auswahl der Finanzinstitute werden unter Aufsicht durch den Verwaltungsrat durch die Fundamenta Real Estate Asset Management AG wahrgenommen.

STANDORTFAKTOREN UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWERTUNG

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

Weiter können regulatorische Faktoren 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 Vermietung sicherzustellen. Nichtabschliessende Beispiele hierfür sind städte- und strassenbauliche Massnahmen oder etwa 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 Faktoren führen.



VERÄNDERUNGEN DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

Der Immobilienmarkt unterliegt bisweilen 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 Leerstandquote führen.

Das Verhalten der verschiedenen Investoren im Immobilienmarkt ist nicht vorhersehbar. Dies kann zu nationalen oder regionalen Überangeboten bei Geschäfts- oder Wohnliegenschaften führen, den Mietertrag schmälern und damit den Wert des Portfolios negativ beeinflussen.



BESCHRÄNKT LIQUIDER IMMOBILIENMARKT

Sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräusserung von Immobilien zeichnet sich der Schweizer Immobilienmarkt speziell für in bestimmten Regionen gelegene Objekte durch eine beschränkte Liquidität aus. Dies kann sich beispielsweise 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 während eines gewissen Zeitraums nicht möglich, wird die Gesellschaft eine hohe Liquidität aufweisen, was in der Regel eine geringere Rentabilität zur Folge hat.

UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

AUSLAGERUNG DES PORTFOLIOMANAGEMENTS AN DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE ASSET MANAGEMENT AG

Die Gesellschaft verfügt über kein eigenes Portfoliomanagement, sondern hat die Aufgaben an die Fundamenta Real Estate Asset Management AG als externen Dienstleister delegiert. Damit ist die Geschäftstätigkeit und Entwicklung der Gesellschaft in hohem Masse von der Verfügbarkeit und der Qualität der Leistungen des Asset Managers abhängig. Der Verzicht auf eigenes Personal führt zu einem Know-How und Kontrollverlust und muss durch einen erfahrenen Verwaltungsrat kompensiert werden können.

Der Portfoliomanagementvertrag zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Fundamenta Real Estate Asset Management AG beinhaltet eine feste Laufzeit des Vertrages bis zum 31. Dezember 2022. Erfolgt eine Kündigung zu Unzeiten, so kann der Asset Manager gegenüber der Fundamenta Real Estate AG Schadenersatz geltend machen. Weiter könnte die Gesellschaft bei Auflösung des Management-Vertrages das Recht verlieren, die auf die Fundamenta Group AG registrierte Marke „Fundamenta“ sowie den Domain www.fundamentarealestate.ch zu benutzen. Unabhängig davon, kann die Fundamenta Group AG die Benutzung der Marke „Fundamenta“ sowie den Domain jederzeit untersagen.

Zudem besteht die Möglichkeit von Interessenskonflikten: Der Asset Manager erbringt unter anderem weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für dritte Parteien und kann eigene Immobiliengesellschaften gründen. Ausserdem sind im Anlageausschuss des Asset Managers Personen vertreten, die unter Umständen ebenfalls im Immobilienbereich tätig sind und damit potenziell Interessenskonflikten unterliegen. Weiter sind einzelne Aktionäre der Muttergesellschaft des Asset Managers (Fundamenta Group AG) sowohl Aktionäre und Verwaltungsräte des Asset Managers als auch Minderheitsaktionäre der Gesellschaft. Der Asset Manager hat entsprechende interne Richtlinien erlassen, welche das Vorgehen im Falle von Interessenskonflikten regeln und eine möglichst gleichmässige Zuweisung von Immobilien an die verschiedenen Gesellschaften sicherstellen soll.

Sollte in Zukunft eine Situation entstehen, wo die Andienung eines Objektes aufgrund der Anlagerichtlinien für mindestens zwei vom Asset Manager verwaltete Gefässe in Frage kommt, wird ein klares und transparentes Andienungsverfahren sichergestellt. Dies wird durch einen zentralen Prozess gewährleistet, der eine alternierende Andienung von Objekten vorsieht. Die anzudienende Partei erhält in diesem Sinne eine Art Vorkaufsrecht. Bei Nichtausübung dieses Rechts kann der Asset Manager das Objekt, basierend auf dem Alternierungsrhythmus, der nächstfolgenden Partei anbieten. Damit umgeht der Asset Manager mögliche Interessenkonflikte und stellt eine unabhängige Andienung sicher.



BEIZUG WEITERER EXTERNER BERATER UND DIENSTLEISTER

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

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



STEUERN

Sollten sich in Zukunft die Steuergesetzgebung, Rechtsprechung, Praxis der Steuerbehörden oder Absprachen mit Steuerbehörden (Steuerrulings) ändern oder widerrufen werden, kann dies nachteilige Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben. Dies kann auch noch nicht definitiv veranlagte Berichtsjahre der Vergangenheit betreffen. 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 besitzdauerabhängigen Grundstücksgewinnsteuertarifen erhöhen. Ferner besteht darum das Risiko, dass eine zuständige Steuerverwaltung zum Schluss kommt, dass noch weitere als die im Halbjahresbericht genannten Steuern anfallen und entsprechend weitere Steuern (insbesondere Handänderungssteuern) erhoben werden.

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

EINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND DER LEX KOLLER

Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 („Lex Koller“) verbietet den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland unter bestimmten Bedingungen. Gemäss der geltenden Interpretation der Lex Koller kann eine an einer Schweizer Börse kotierte Gesellschaft nur dann Lex Koller Grundstücke (z.B. Wohnhäuser)



erwerben, wenn die Gesellschaft nicht von Personen im Ausland beherrscht wird. Es besteht das Risiko, dass Personen im Ausland die Herrschaft über die Gesellschaft gewinnen (beispielsweise durch den Erwerb von mehr als einem Drittel des Nennwerts der Aktien oder durch eine starke Fremdfinanzierung), wodurch die Gesellschaft künftig keine Lex Koller Grundstücke mehr erwerben dürfte. Soweit sich Namenaktionäre der Gesellschaft nicht im Aktienbuch eintragen lassen, besteht das Risiko, dass die zuständigen Lex Koller-Behörden und Gerichte diese Dispo-Aktionäre ebenfalls als Personen im Ausland im Sinne der Lex Koller betrachten. Da die Gesellschaft die betreffenden Dispo-Aktionäre nicht kennt, kann sie auch nicht darauf hinwirken, dass diese sich als Aktionäre im Aktienbuch der Gesellschaft eintragen lassen. Dies könnte schwere Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.



RISIKEN BEI BAUTEN UND UMBAUTEN

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

REPUTATIONSRIKIKO

Reputationsrisiken können unter anderem durch die Wahl der Liegenschaften, deren Standort, deren Nutzung oder durch die Mieterschaft entstehen. Dennoch sind zahlreiche Faktoren der Kontrolle durch die Gesellschaft entzogen oder können sich im Laufe der Zeit ändern. Es kann ferner auch nicht ausgeschlossen werden, dass es der Fundamenta Real Estate AG gelingt, rechtzeitig auf solche Veränderungen zu reagieren und dadurch eine negative Publizität zu verhindern. Die Marke „Fundamenta“ ist eine von der Fundamenta Group AG registrierte Marke. Sie wird nicht exklusiv von der Gesellschaft verwendet. Es besteht das Risiko, dass sich Reputationsprobleme anderer Nutzer dieser Marke negativ auf die Gesellschaft auswirken.

UMWELTRISIKEN UND ALTLASTEN

Liegenschaften können umweltbelastet sein. Die Grundstücke in Basel (Delsbergerallee 50 und Claragraben 82/84) wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Stadt eingetragen. Ist eine Immobilie oder ein Grundstück ein belasteter Standort im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung (Altlast), so hat deren Eigentümer (insbesondere im Rahmen von Um- oder Neubauten) eine Sanierungspflicht. Eine solche Sanierung hat finanzielle Folgen und kann bestehende Bauten oder die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch und betrieblich negativ beeinflussen. Die Gesellschaft hat per 30. Juni 2013 keine Rückstellungen für solche Risiken gebildet. 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 von der Fundamenta Real Estate AG haben.

Bei erkennbaren Belastungen wird dies soweit möglich wertmindernd im Kaufpreis berücksichtigt oder im Rahmen einer Altlastenklausel zulasten des Verkäufers im Kaufvertrag berücksichtigt. Es kann auch sein, dass der Verwaltungsrat aufgrund von unklaren oder nicht wägbaren Risiken von einem Kauf Abstand nimmt.

Die Liegenschaften sowie darin enthaltene Installationen können entgegen dem Wissen der Gesellschaft gegen die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verstossen (beispielsweise Luftreinhalteverordnung) oder gesundheitsschädigende Baustoffe und -materialien enthalten (beispielsweise Asbest). Für die Wiederherstellung der Rechtskonformität müssen gegebenenfalls gezielte Investitionen für die Behebung, Nachrüstung oder den Ersatz der Bauteile oder Anlagen getätigt werden. Ausserdem kann die Gesellschaft als Werkeigentümerin von Dritten in Anspruch genommen werden. Als Eigentümerin der Grundstücke kann die Gesellschaft zudem für Emissionen aus dem Betrieb der Immobilien von Dritten belangt werden.

BEWERTUNGEN

Die Bewertung von Immobilien ist von zahlreichen Faktoren abhängig und stützt sich auf Annahmen, die auf Erfahrungswerten und allgemeinen Marktbeobachtungen beruhen. Die Bewertung unterliegt jedoch nicht zuletzt auch einer subjektiven Einschätzung des Bewerter und kann daher von Bewerter zu Bewerter verschieden sein. Jede Bewertung ist stichtagsbezogen, da für die zukünftige Entwicklung der relevanten Bewertungsfaktoren keine sicheren Prognosen möglich sind. Eine spätere Bewertung der Liegenschaften kann darum zu einem tieferen Wert führen. Zudem werden in der Bewertung etwaige Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften nicht berücksichtigt.

Obwohl die Bewertung nach anerkannten Richtlinien erfolgt, ist sie mit dem Risiko verbunden, dass die angenommenen Werte bei einem Verkauf nicht realisiert werden können, da der Preis von den Marktverhältnissen im Realisationszeitpunkt abhängt. Dieser wird beeinflusst von der Konjunktur, vom Zinssatz, von Leerständen und ganz allgemein von Angebot und Nachfrage. Zudem werden in der Bewertung allfällige Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften nicht berücksichtigt. Die beim Verkauf anfallenden Steuern können den Erlös bei einem Verkauf einer Liegenschaft zusätzlich mindern.

HÖHERE GEWALT

Schäden aufgrund von Einwirkungen von Elementen höherer Gewalt (beispielsweise Naturereignisse wie Erdbeben oder Stürme), kriegerischer oder terroristischer Ereignisse, Sabotageakte sowie Streiks können, soweit nicht durch eine Versicherungsleistung gedeckt, die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

OBJEKTRISIKEN

Abhängig vom Alter der Liegenschaften, der Gebäudequalität und der Nutzungsart besteht das Risiko von Gefahrenquellen, die vom Gebäude ausgehen und Personen- und Sachschäden verursachen können. Als Werkeigentümerin kann die Gesellschaft von Dritten für solche Schäden in Anspruch genommen werden. Obwohl die Gesellschaft im geschäftsüblichen Rahmen derartige Risiken durch entsprechende Versicherungen abdeckt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass gewisse Schäden dennoch finanzielle Folgen für die Gesellschaft nach sich ziehen oder den Ruf der Gesellschaft beeinträchtigen können.

Trotz sorgfältiger Vorbereitung und entsprechender Due Diligence kann es bei einer Transaktion zu Verzögerungen und Rechtsstreitigkeiten kommen, die mit Kosten verbunden sind. Die Gesellschaft kann überdies nicht garantieren, dass sie trotz entsprechender Due Diligence nicht zusätzliche Objektrisiken übernimmt, welche sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken können.

ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Immobilienpreise, Kosten und 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 Gesetzen und Verordnungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht abhängig. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Änderungen im regulatorischen Umfeld die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Änderungen, namentlich eine Verschärfung der Vorschriften der Lex Koller oder der entsprechenden Praxis der Behörden, könnten dazu führen, dass die Gesellschaft Wohnliegenschaften verkaufen muss oder dass der Handel mit Namenaktien, insbesondere für Personen im Ausland, eingeschränkt wird. Diese Änderungen können negative Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. die Kursentwicklung der Namenaktien der Gesellschaft haben. Änderungen der anwendbaren Baugesetze und -vorschriften für Neubauten bzw. Umbauten und Renovationen können zu zusätzlichen Kosten (z.B. Bewilligungsverfahren, Zeitverzögerung, höhere Erstellungskosten) führen oder die Werthaltigkeit der Liegenschaften beeinflussen. Ebenso kann die Änderung raumplanerischer Erlasse zu Um- oder Auszonungen führen. Dies kann bei den in den betroffenen Zonen liegenden Immobilien zu Wertkorrekturen führen.

Auch die bilateralen Verträge der Schweiz mit der Europäischen Union oder ein allfälliger Beitritt der Schweiz zur EU könnten aufgrund der damit einhergehenden Öffnung des Arbeitsmarktes sowie der möglichen vollständigen Öffnung des schweizerischen Immobilien- und Baumarktes für ausländische Investoren zu einer erheblichen Steigerung der Nachfrage und damit zu einem verstärkten Wettbewerb führen.

MIETEINNAHMEN, MIETERBONITÄT- UND LEERSTANDRISIKEN

Die wiederkehrenden Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem wesentlichen Teil aus den Mieterträgen. Es ist möglich, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Ausmasse dem Zinsniveau angepasst werden können. Dies kann sich negativ auf die Ertragslage und Liquidität der Gesellschaft auswirken. Es besteht auch das Risiko, dass sich die bestehende Leerstandquote erhöht und dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Mieterträge können zudem durch Zahlungsausfälle bei Mietern sinken. Auch bei langfristigen Mietverträgen besteht keine Gewissheit über die zukünftigen Mietzinseinnahmen.

PORTFOLIOSPEZIFISCHE RISIKEN

Die Gesellschaft konzentriert sich gemäss ihren Anlagerichtlinien schwerpunktmässig auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz. Damit hängt die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich von der Entwicklung im Segment der Wohnimmobilien in der Deutschschweiz ab. Eine Risikodiversifikation ist nur beschränkt möglich, weshalb sich der Ausfall auch nur einer Liegenschaft stark negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken könnte.

KURZE ZEITSPANNE DER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Gesellschaft wurde im Jahr 2006 gegründet. Die relativ kurze Zeitspanne der Geschäftstätigkeit und der fortlaufende Ausbau der Gesellschaft erschweren die Evaluation des bestehenden Geschäftsmodells und die Beurteilung der künftigen Ertragslage der Gesellschaft. Dies kann insbesondere dazu führen, dass die tatsächliche finanzielle Lage und / oder die Rentabilität der Gesellschaft von den bisherigen Ergebnissen bzw. den Erwartungen der potenziellen Anleger abweichen. Das geplante Wachstum der Gesellschaft bedingt z.B. einen Ausbau der Infrastruktur und der personellen Ressourcen beim Asset Manager, wobei keine Gewähr besteht, dass dieser Ausbau realisiert und bewältigt werden kann.

ABHÄNGIGKEIT VON VERWALTUNGSRAT UND ASSET MANAGER

Der wirtschaftliche Erfolg der Gesellschaft hängt wesentlich von der Erfahrung und vom Wissen der Mitglieder des Verwaltungsrats und des Asset Managers ab. Das Portfoliomanagement ist an den Asset Manager delegiert. 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.



A man in a dark suit and red tie stands in front of a textured, grey wall. He is holding a tablet computer and looking towards the right. The wall behind him features a hand-drawn sketch of a cityscape with various buildings, some with vertical lines indicating height or structure. There are also several circular diagrams with arrows pointing upwards and outwards, suggesting a process or flow. The overall scene is lit with a warm, golden light, creating a professional and thoughtful atmosphere.

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN



68 MARKTWERT DER RENDITELIEGENSCHAFTEN DER
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2013

1. AUFTRAG
2. BEWERTUNGSSTANDARD
3. VORGEHEN
4. BEWERTUNGSMETHODE
5. BEWERTUNGSERGEBNIS
6. VERÄNDERUNG MARKTWERT GESAMTPORTFOLIO
7. ZWECKBESTIMMUNG

An den Verwaltungsrat
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 15. August 2013

*Bewertungsreview der Anlageliegenschaften
der Fundamenta Real Estate AG
per 30. Juni 2013*

1. Auftrag

Die Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden von der Jones Lang LaSalle AG im Auftrag der Eigentümerin anlässlich der Halbjahresberichterstattung per 30. Juni 2013 einem Bewertungsreview unterzogen. Dabei wurden sämtliche Liegenschaften hinsichtlich einer potenziellen Wertänderung gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2012 überprüft und gegebenenfalls eine Neubewertung erstellt.

2. Bewertungsstandard

Die Jones Lang LaSalle AG bestätigt, dass die Bewertungen entsprechend den national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Die Wertansätze geben die Einschätzungen der Marktwerte zum 30. Juni 2013 wieder. 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.

Gemäss den Anweisungen der Fundamenta Real Estate AG erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen gemäss dem Bewertungsstandard Swiss GAAP FER.

3. Vorgehen

Die Jones Lang LaSalle AG hat sämtliche Anlageliegenschaften hinsichtlich signifikanter Veränderungen in den Sollmieteinnahmen, Mietverhältnissen und

Leerständen sowie Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2012 anhand der Mieterspiegel und liegenschaftsspezifischen Angaben per 30. Juni 2013 bzw. 1. Juli 2013 überprüft. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass anlässlich dieses Bewertungsreviews acht Renditeliegenschaften aus dem Bestandesportfolio („Review-Liegenschaften“) per 30. Juni 2013 neu bewertet wurden.

Des Weiteren hat die Fundamenta Real Estate AG seit der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2012 eine Liegenschaft (Sittenstrasse 1a-c, Turgi) veräussert und drei Liegenschaften (Haini-Rennhasstrasse 2/4/6, Goldach; Ahornweg 12, Pieterlen; Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b, Bronschhofen-Wil (SG)) neu erworben. Auch die drei neu erworbenen Liegenschaften, welche von der Jones Lang LaSalle AG bereits im Rahmen der jeweiligen Akquisitionen erstmals bewertet wurden, hat die Jones Lang LaSalle AG hinsichtlich signifikanter Veränderungen bei Mieteinnahmen und/oder Leerständen gegenüber der letzten Bewertung überprüft und darauf basierend zwei der drei Liegenschaften anlässlich dieses Bewertungsreviews neu bewertet.

4. Bewertungsmethode

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

Mehrwertsteuern, Grundstückgewinnsteuern, Transaktionskosten und Finanzierungskosten sowie latente Steuern wurden bei der Wertfindung ausgeklammert.

Die Bewertungsmethode wurde im Rahmen dieses Bewertungsreviews gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2012 nicht verändert.

5. Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte die Jones Lang LaSalle AG den Marktwert der acht im Kapitel 3 erwähnten Review-Liegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, per 30. Juni 2013 wie folgt ein:

Total CHF 38 980 000 Mio.

Das Bewertungsergebnis in Worten:
achtunddreissig Millionen neunhundertachtzig Tausend Schweizerfranken

Bei den per 30. Juni 2013 nicht bewerteten Liegenschaften sind keine signifikanten Änderungen bei Mieteinnahmen, Leerständen und/oder Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2012 zu verzeichnen. Dadurch ergeben sich bei diesen Liegenschaften auch keine wesentlichen Wertveränderungen.

6. Veränderung Marktwert Gesamtportfolio

Der Marktwert der Review-Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2012 um CHF 1.22 Mio. erhöht. Diese Aufwertung ist im Wesentlichen auf eine Senkung der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze um 10 bis 30 Basispunkte sowie teilweise leicht höhere Mieterträge zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der Portfoliozugänge und -abgänge im 1. Halbjahr 2013 ergibt sich somit eine Zunahme des Marktwertes des Gesamtportfolios gegenüber der Bewertung vom 31. Dezember 2012 von insgesamt CHF 31.84 Mio. auf neu CHF 238.90 Mio.:


MARKTWERT GESAMTPORTFOLIO PER 31.12.2011	207.06
MARKTWERT REVIEW-LIEGENSCHAFTEN PER 31.12.2012	70.49
MARKTWERT REVIEW-LIEGENSCHAFTEN PER 30.06.2013	71.71
SALDO INNERE WERTÄNDERUNG REVIEW-LIEGENSCHAFTEN	+1.22
ABGÄNGE IM 1. HALBJAHR 2013	-8.36
ZUGÄNGE IM 1. HALBJAHR 2013	+38.98
MARKTWERT GESAMTPORTFOLIO PER 30.06.2013	238.90

7. Zweckbestimmung

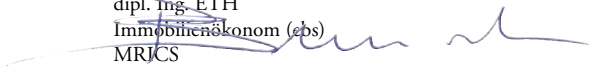
Abschliessend, unserer üblichen Geschäftspolitik entsprechend, weisen wir darauf hin, dass die vorliegende Bewertung lediglich für den oben genannten Zweck bestimmt ist. Es wird keine Haftung gegenüber Dritten übernommen. Wir versichern, das Gutachten parteilos erstellt zu haben.

Jones Lang LaSalle AG

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



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





2013



STATISTIKEN UND INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO

- 74 OBJEKTANGABEN GESAMTÜBERSICHT
 KENNZAHLEN AUS BILANZ UND
 ERFOLGSRECHNUNG
 KENNZAHLEN AUS
 BEWERTUNGSUNTERLAGEN
 KENNZAHLEN ZUM OBJEKTPROFIL
- 78 UNSER PORTFOLIO IN BILDERN



OBJEKTANGABEN GESAMTÜBERSICHT

KENNZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

	Ort und Adresse	Anschaffungs- kosten	Marktwert externe Bewertung	Brutto- Mietertag H1 2013	Leerstand H1 2013	Netto- Mietertag H1 2013	Leer- stand- quote
ZÜRICH	Dietikon 8953 Bollenhofstrasse 3/5/7	5 029 689	6 300 000	173 716	3 895	169 821	2.24 %
	Glattbrugg 8152 Talackerstrasse 53b	4 916 987	5 540 000	154 551	1 000	153 551	0.65 %
	Schlieren 8952 Zürcherstrasse 108/110	11 356 681	11 980 000	333 426	-	333 426	-
	Zürich 8004 Hallwylstrasse 40	8 911 582	9 410 000	251 484	36 621	214 863	14.56 %
	Winterthur 8400 Neustadtgasse 1a, Tösstalstr. 7/7a	10 179 050	9 770 000	301 317	9 690	291 627	3.22 %
	Winterthur 8408 Wülflingerstrasse 288/290	10 386 240	11 430 000	294 170	19 305	274 865	6.56 %
	Kloten 8302 Schaffhauserstrasse 139	7 406 451	7 750 000	201 673	-	201 673	-
ST. GALLEN	Sargans 7320 Grossfeldstrasse 39/41/41a	6 375 585	6 320 000	178 903	6 840	172 063	3.82 %
	Mels 8887 Glashüttenweg 28/32	9 220 783	9 080 000	250 910	36 260	214 650	14.45 %
	Niederuzwil 9244 Bachstrasse 17	4 684 147	4 790 000	134 370	19 575	114 795	14.57 %
	Goldach 9403 Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	20 222 992	19 830 000	258 750 ²¹	-	258 750	-
	Bronschhofen-Wil 9552 Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	13 899 239	13 550 000	60 025 ²²	-	60 025	-
THURGAU	Frauenfeld 8500 Zürcherstr. 268, Zielackerstr. 11	6 840 164	6 770 000	205 282	976	204 306	0.48 %
	Kreuzlingen 8280 Gottliebenstrasse 6/8	6 687 833	6 520 000	173 520	14 500	159 020	8.36 %
AARGAU	Villmergen 5612 Anglikerstrasse 46/48/50/52	19 382 461	19 240 000	561 670	148 963	412 707	26.52 %
	Muri 5630 Klosterfeldstrasse 7-21	21 427 488	20 980 000	550 714	4 050	546 664	0.74 %
BERN	Bern 3014 Parkstrasse 11	5 244 560	6 550 000	207 240	4 920	202 320	2.37 %
	Bern 3007 Sulgenrain 23/25	5 274 356	5 230 000	136 886	2 820	134 066	2.06 %
	Bern 3018 Werkgasse 53/55	5 220 540	4 860 000	126 402	360	126 042	0.28 %
	Ittigen 3036 Kappelisackerstrasse 44/46/48	12 652 485	12 430 000	326 426	12 230	314 196	3.75 %
	Pieterlen 2542 Ahornweg 12	5 675 880	5 600 000	50 450 ²³	3 585	46 865	7.11 %
BASEL	Basel 4053 Güterstr. 280/282, Laufenstr. 43, Delsbergerallee 48/50	9 083 930	8 920 000	276 137	1 762	274 375	0.64 %
	Basel 4053 Güterstrasse 199-205	12 481 912	12 340 000	354 000	2 400	351 600	0.68 %
	Basel 4058 Claragraben 82/84	14 063 510	13 710 000	395 202	560	394 642	0.14 %
TOTAL		236 624 544	238 900 000	5 957 224	330 312	5 626 912	5.46 %

²¹ Bezogen auf 3 Monate Haltedauer (01.04.2013)²² Bezogen auf einem Monat Haltedauer (01.06.2013)²³ Bezogen auf 2 Monate Haltedauer (01.05.2013)

Brutto- rendite	Netto- rendite	Jahres- brutto- mietertrag	Bewertungs- Differenz ²⁴	Baujahr	Renovations- jahr	Altlasten- kataster	Übertrag von Nutzen und Gefahr	Eigen- tumsver- hältnisse	
5.51 %	4.41 %	347 196	-	1967	2001/2002	nein	28.08.2007	100 %	ZÜRICH
5.58 %	3.93 %	309 492	-	1970	2002	nein	15.12.2007	100 %	
5.57 %	4.97 %	665 316	-	1995	-	nein	01.01.2009	100 %	
5.35 %	3.52 %	496 008	150 000	1894	diverse	nein	30.03.2010	100 %	
6.17 %	4.26 %	603 654	50 000	1790/1933	1985/1990	nein	01.01.2007	100 %	
5.15 %	4.17 %	592 128	550 000	1956	2011	nein	06.05.2011	100 %	
5.20 %	4.01 %	412 896	150 000	1954	2005/2006	nein	30.06.2011	100 %	
5.66 %	4.76 %	357 060	100 000	1965	2011	nein	08.06.2011	100 %	ST. GALLEN
5.53 %	4.18 %	502 080	-	2012	-	nein	01.04.2012	100 %	
5.61 %	4.32 %	268 740	-	2012	-	nein	24.05.2011	100 %	
5.22 %	4.91 %	1 034 760	(392 992)	2013	-	nein	01.04.2013	100 %	
5.32 %	5.06 %	720 300	(349 239)	2013	-	nein	01.06.2013	100 %	
6.06 %	4.45 %	400 109	-	1965	2004 - 2009	nein	07.01.2010	100 %	THURGAU
5.32 %	4.52 %	347 040	-	1960	2012	nein	01.03.2013	100 %	
5.84 %	3.37 %	1 123 980	-	2012	-	nein	01.04.2012	100 %	AARGAU
5.25 %	4.07 %	1 100 988	-	1973	-	nein	01.11.2012	100 %	
6.33 %	5.33 %	415 620	300 000	1973	-	nein	01.04.2009	100 %	BERN
5.23 %	4.68 %	273 792	-	1968	2006	nein	01.06.2011	100 %	
5.20 %	4.48 %	252 912	-	1948	2004/2005	nein	01.06.2012	100 %	
5.25 %	4.40 %	654 552	(17 640)	1973	2012	nein	01.12.2012	100 %	
5.41 %	4.36 %	304 080	(75 880)	2010	-	nein	01.05.2013	100 %	
6.19 %	5.19 %	551 928	-	1904/1910/ 1911/1979	diverse	ja ²⁵	01.10.2010	100 %	BASEL
5.74 %	4.59 %	706 848	-	1967/1969	-	nein	30.06.2011	100 %	
5.77 %	4.47 %	792 168	(80 000)	1962	1966/1999/ 2007	ja ²⁵	01.01.2012	100 %	
-	-	13 233 647	384 249	-	-	-	-	-	

OBJEKTANGABEN GESAMTÜBERSICHT

KENNZAHLEN ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCKS-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

	Ort und Adresse	Anteil Wohnen	Anteil Büro	Anteil Gewerbe	Anteil Verkauf	Anteil Lager	Total Mietobjekt	
ZÜRICH	Dietikon 8953 Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	1 539 m ² 100 %	
	Glattbrugg 8152 Talackerstrasse 53b	1 356 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	1 356 m ² 100 %	
	Schlieren 8952 Zürcherstrasse 108/110	2 805 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	2 805 m ² 100 %	
	Zürich 8004 Hallwylstrasse 40	1 080 m ² 80 %	- -	180 m ² 13 %	100 m ² 7 %	- -	1 360 m ² 100 %	
	Winterthur 8400 Neustadtgasse 1a, Tössstalstr. 7/7a	1 228 m ² 44 %	617 m ² 22 %	- -	635 m ² 23 %	297 m ² 11 %	2 777 m ² 100 %	
	Winterthur 8408 Wülflingerstrasse 288/290	2 153 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	2 153 m ² 100 %	
	Kloten 8302 Schaffhauserstrasse 139	1 211 m ² 71 %	- -	- -	189 m ² 11 %	300 m ² 18 %	1 700 m ² 100 %	
	ST. GALLEN	Sargans 7320 Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	1 560 m ² 100 %
		Mels 8887 Glashüttenweg 28/32	2 255 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	2 255 m ² 100 %
		Niederuzwil 9244 Bachstrasse 17	1 152 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	1 152 m ² 100 %
Goldach 9403 Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6		3 937 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	3 937 m ² 100 %	
Bronschhofen-Wil 9552 Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b		2 705 m ² 92 %	- -	188 m ² 6 %	- -	47 m ² 2 %	2 940 m ² 100 %	
THURGAU		Frauenfeld 8500 Zürcherstr. 268, Zielackerstr. 11	1 628 m ² 69 %	- -	494 m ² 21 %	228 m ² 10 %	- -	2 350 m ² 100 %
		Kreuzlingen 8280 Gottliebenstrasse 6/8	1 648 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	1 648 m ² 100 %
AARGAU	Villmergen 5612 Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 929 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	4 929 m ² 100 %	
	Muri 5630 Klosterfeldstrasse 7-21	6 556 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	6 556 m ² 100 %	
BERN	Bern 3014 Parkstrasse 11	923 m ² 63 %	282 m ² 19 %	159 m ² 11 %	102 m ² 7 %	- -	1 466 m ² 100 %	
	Bern 3007 Sulgenrain 23/25	779 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	779 m ² 100 %	
	Bern 3018 Werkgasse 53/55	1 200 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	1 200 m ² 100 %	
	Ittigen 3036 Kappelisackerstrasse 44, 46, 48	2 687 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	2 687 m ² 100 %	
	Pieterlen 2542 Ahornweg 12	1 640 m ² 100 %	- -	- -	- -	- -	1 640 m ² 100 %	
	BASEL	Basel 4053 Güterstr. 280/282, Laufenstr. 43, Delsbergerallee 48/50	1 614 m ² 45 %	67 m ² 2 %	1 914 m ² 53 %	- -	- -	3 595 m ² 100 %
Basel 4053 Güterstrasse 199-205		2 383 m ² 68 %	70 m ² 2 %	162 m ² 5 %	476 m ² 14 %	399 m ² 11 %	3 490 m ² 100 %	
Basel 4058 Claragraben 82/84		2 846 m ² 62 %	120 m ² 3 %	1 000 m ² 22 %	- -	580 m ² 13 %	4 546 m ² 100 %	
TOTAL		51 814 m²	1 156 m²	4 097 m²	1 730 m²	1 623 m²	60 420 m²	

Grundstückfläche	Anzahl Parkplätze	Anzahl Laden/Büro	Anzahl 1-1/2 Zimmer	Anzahl 2-2 1/2 Zimmer	Anzahl 3-3 1/2 Zimmer	Anzahl 4-4 1/2 Zimmer	Anzahl 5 & mehr Zimmer	Total Wohnungen	
2 005 m ²	25	-	8	6	9	3	-	26	ZÜRICH
981 m ²	21	-	-	6	12	-	-	18	
3 288 m ²	39	-	-	10	17	7	-	34	
268 m ²	3	2	29	4	-	-	-	33	
1 067 m ²	1	6 6	1	3	2	3	2	11	
2 558 m ²	14	-	-	-	22	10	-	32	
1 318 m ²	18	4	3	6	6	3	-	18	
2 292 m ²	17	-	-	-	12	12	-	24	ST. GALLEN
2 569 m ²	31	-	-	6	8	8	-	22	
1 752 m ²	17	-	-	4	4	4	-	12	
4 928 m ²	61	-	-	20	16	8	-	47	
4 841 m ²	45	3	-	6	16	6	-	28	
2 192 m ²	32	3	7	-	14	7	-	28	THURGAU
1 319 m ²	20	-	-	4	8	8	-	20	
16 598 m ²	81	-	-	4	20	24	2	50	AARGAU
9 988 m ²	103	-	6	20	26	33	3	88	
752 m ²	38	2 1	37	1	-	-	-	38	BERN
779 m ²	25	-	14	7	1	-	-	22	
1 414 m ²	5	-	1	2	10	4	-	17	
2 827 m ²	40	-	-	-	9	14	5	28	
1 760 m ²	22	-	-	-	6	4	4	14	
2 312 m ²	32	4	3	-	21	-	-	24	BASEL
1 448 m ²	4	3 4	11	6	19	2	2	40	
1 209 m ²	12	2 1	9	19	13	3	1	45	
70 165 m²	706	41	129	134	271	163	19	716	

UNSERE ANLAGEOBJEKTE PER 30.06.2013



GLATTBRUGG
Talackerstrasse 53b
5 540 000 CHF | 1 356 m²
Bruttorendite 5.58 %



ITTIGEN
Kappelisackerstr. 44/46/48
12 430 000 CHF | 2 687 m²
Bruttorendite 5.25 %



SCHLIEREN
Zürcherstrasse 108/110
11 980 000 CHF | 2 805 m²
Bruttorendite 5.57 %



BRONSCHHOFEN-WIL
Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b
13 550 000 CHF | 2 940 m²
Bruttorendite 5.32 %



BERN
Parkstrasse 11
6 550 000 CHF | 1 466 m²
Bruttorendite 6.33 %



VILLMERGEN
Anglikerstrasse 46/48/50/52
19 240 000 CHF | 4 929 m²
Bruttorendite 5.84 %



ZÜRICH
Hallwylstrasse 40
9 410 000 CHF | 1 360 m²
Bruttorendite 5.35 %



WINTERTHUR
Wülfingerstrasse 288/290
11 430 000 CHF | 2 153 m²
Bruttorendite 5.15 %

KREUZLINGEN
Gottliebenstrasse 6/8
6 520 000 CHF | 1 648 m²
Bruttorendite 5.32 %

WINTERTHUR
Neustadtgasse 1a, Tösstalstr. 7/7a
9 770 000 CHF | 2 777 m²
Bruttorendite 6.17 %



NIEDERUZWIL
Bachstrasse 17
4 790 000 CHF | 1 152 m²
Bruttorendite 5.61 %



MURI
Klosterfeldstrasse 7-21
20 980 000 CHF | 6 556 m²
Bruttorendite 5.25 %





KLOTEN
Schaffhauserstrasse 139
7 750 000 CHF | 1 700 m²
Bruttorendite 5.20 %



SARGANS
Grossfeldstrasse 39/41/41a
6 320 000 CHF | 1 560 m²
Bruttorendite 5.66 %



MELS
Glashüttenweg 28/32
9 080 000 CHF | 2 255 m²
Bruttorendite 5.53 %



BASEL
Güterstrasse 199-205
12 340 000 CHF | 3 490 m²
Bruttorendite 5.74 %



FRAUENFELD
Zürcherstr. 268, Zielackerstr. 11
6 770 000 CHF | 2 350 m²
Bruttorendite 6.06 %

BASEL
Claragraben 82/84
13 710 000 CHF | 4 546 m²
Bruttorendite 5.77 %



BERN
Werkgasse 53/55
4 860 000 CHF | 1 200 m²
Bruttorendite 5.20 %



BASEL
Güterstr. 280/282, Laufenstr.
43, Delsbergerallee 48/50
8 920 000 CHF | 3 595 m²
Bruttorendite 6.19 %



DIETIKON
Bollenhofstrasse 3/5/7
6 300 000 CHF | 1 539 m²
Bruttorendite 5.51 %



BERN
Sulgenrain 23/25
5 230 000 CHF | 779 m²
Bruttorendite 5.23 %



GOLDACH
Haini-Rennhas-Str. 2/4/6
19 830 000 CHF | 3 937 m²
Bruttorendite 5.22 %



PIETERLEN
Ahornweg 12
5 600 000 CHF | 1 640 m²
Bruttorendite 5.41 %



BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

(Investor Relations)

Dr. Andreas Spahni
Präsident des Verwaltungsrates
Fundamenta Real Estate AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
andreas.spahni@spahni-consulting.ch

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

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

BÖRSENHANDEL

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

AGENDA

Medieninformationen
Publikation Factsheet Q3 2013 | 29. Oktober 2013
Publikation Jahresabschluss 2013 | 20. März 2014
Ordentliche Generalversammlung | 9. April 2014
Publikation Factsheet Q1 2014 | 9. Mai 2014
Publikation Halbjahresabschluss 2014 | 12. September 2014

GENERALVERSAMMLUNG 2014

Widder Hotel, Zürich
9. April 2014



IMPRESSUM

Herausgeber

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

Text & Redaktion

Spahni Consulting | CH-6300 Zug
www.spahni-consulting.ch
Fundamenta Real Estate Asset Management AG
CH-6300 Zug
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 Halbjahresberichtes der
Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich geschützt.
Die Vervielfältigung oder auszugsweise
Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der
Fundamenta Real Estate AG.



13



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Bahnhofstrasse 29

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

Fax: +41 41 444 22 23

www.fundamentarealestate.ch