



HALBJAHRESBERICHT 2014

UNSER HALBJAHRESBERICHT 2014 IN KÜRZE

PORTFOLIOAUSBAU

In einem weiterhin herausfordernden Marktumfeld konnte die Fundamenta Real Estate in der Berichtsperiode 2014 zwei Bestandsliegenschaften in Thun und Goldau mit einem Gesamtwert von CHF 17.42 Mio. und insgesamt 55 Wohneinheiten erwerben. Die sich im Bau befindlichen Neubauprojekte in Sevelen und Amriswil mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 40.05 Mio. und 105 Wohneinheiten verlaufen planmässig. Das Immobilienportfolio weist per 30. Juni 2014 einen Marktwert von CHF 313.35 Mio. (Vorjahr CHF 295.68 Mio.) auf. Unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte, welche per 1. September 2014 (Sevelen) und ab Sommer 2015 (Amriswil) ertragswirksam werden, betrug der Gesamtwert des Portfolios per Stichtag CHF 353.40 Mio. (Vorjahr CHF 335.73 Mio.). Der daraus künftig erwartete jährliche Netto-Soll-Mietertrag beläuft sich auf CHF 19.16 Mio. und das Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung der Neubauprojekte insgesamt 1 016 Wohneinheiten umfassen.

ten die Netto-Ist-Mieterträge planmässig um 41.7% auf CHF 8.01 Mio. (Vorjahr CHF 5.66 Mio.) ausgebaut werden. Der Return on Equity (ROE/ohne Neubewertungseffekt) konnte auf 4.4% (Vorjahr 4.1%) gesteigert werden. Obwohl in der Berichtsperiode keine Verkaufserfolge aus Anlageimmobilien erzielt wurden, erhöhte sich der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) in der Berichtsperiode primär aufgrund der erhöhten operativen Ertragskraft des Immobilienportfolios um 10.4% auf CHF 3.29 Mio. (Vorjahr CHF 2.98 Mio.). Der Reingewinn (mit Neubewertungseffekt) erhöhte sich ebenfalls trotz reduziertem Neubewertungseffekt um 7.6% auf CHF 3.35 Mio. (Vorjahr CHF 3.11 Mio.).

ANPASSUNG EIGENKAPITALSTRUKTUR MIT AUSSCHÜTTUNG

Die von der Generalversammlung am 9. April 2014 beschlossene Kapitalherabsetzung mit Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung konnte im Juni 2014 erfolgreich umgesetzt werden. Das Aktienkapital wurde per 18. Juni 2014 von CHF 104.46 Mio. um CHF 36.33 Mio. oder CHF 3.20 pro Aktie auf CHF 68.13 Mio. herabgesetzt und der Nennwert pro Aktie von bisher CHF 9.20 auf CHF 6.00 reduziert. Aus dem Herabsetzungsbetrag wurden CHF 2.80 pro Aktie den Kapitalreserven zugeschrieben, welche für künftige steuerfreie Ausschüttungen verwendet werden sollen, und CHF 0.40 pro Aktie am 26. Juni 2014 an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die weiterhin solide Eigenkapitalquote belief sich per Stichtag, unter Berücksichtigung der Ausschüttung von rund CHF 4.54 Mio., auf 44.5%. Dank den getätigten Zinsabsicherungen konnte, trotz deutlich höherem Fremdkapitalbedarf, die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) mit 7.7 Jahren (Vorjahr 7.5 Jahre) leicht erhöht werden. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag unverändert bei tiefen 1.8%.

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	8 011 705	5 655 385	41.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	69 066	384 249	(82.0)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	5 560 246	4 983 440	11.6
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	4 128 040	3 760 718	9.8
Reingewinn	CHF	3 348 484	3 111 112	7.6
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	3 293 576	2 983 063	10.4
ROE	%	4.5	4.2	7.1
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	4.4	4.1	7.3

		30.06.2014	31.12.2013	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	327 930 388	307 429 441	6.7
Eigenkapital	CHF	145 771 317	146 964 911	(0.8)
Anlageimmobilien (Marktwert)	CHF	313 350 000	295 680 000	6.0

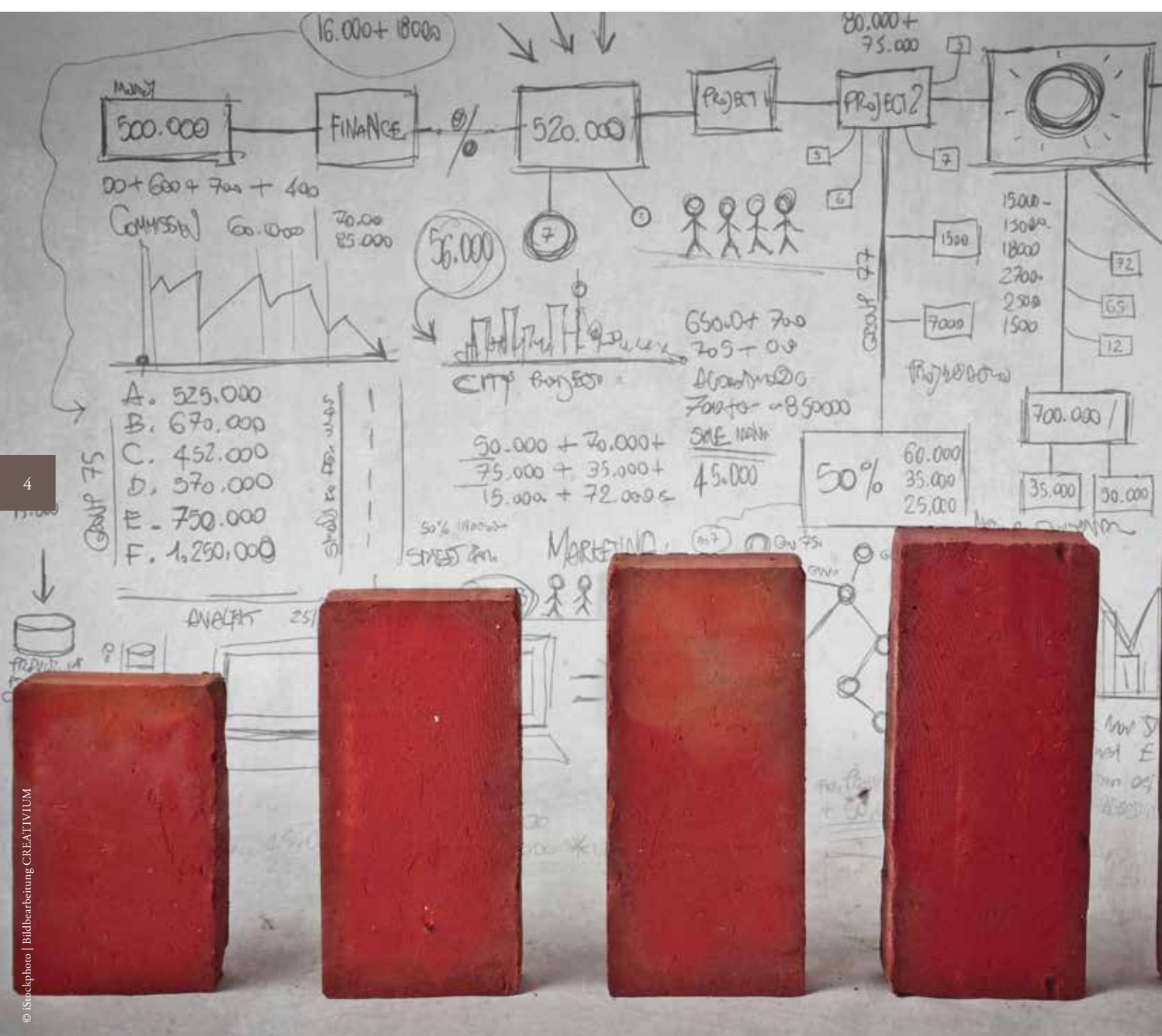
STÄRKUNG DER ERTRAGSBASIS UND GEWINNSTEIGERUNG

Aufgrund der Ertragswirksamkeit der neu gekauften Bestandsliegenschaften und der im Verlaufe des Vorjahres fertiggestellten fünf Neubauprojekte konn-

Die im Halbjahresbericht 2014 aufgeführten Beträge sind gerundet. Rundungsdifferenzen sind daher nicht ausgeschlossen.

INHALT

WISSENSWERTES	4
Kennzahlen 1. Halbjahr 2014	5
Fundamenta Real Estate im Überblick	5
Fundamenta Real Estate-Aktie	7
Wichtiges grafisch dargestellt	8
GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE	10
ORGANE & ORGANISATION	16
BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2014	20
FINANZBERICHT	33
Erfolgsrechnung	35
Bilanz	36
Geldflussrechnung	37
Entwicklung des Eigenkapitals	38
ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG	39
Rechnungslegungsgrundsätze	39
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	44
ASSET MANAGEMENT	56
RISIKOMANAGEMENT	58
Marktbezogene Risiken	58
Unternehmensbezogene Risiken	60
Handelsbezogene Risiken	66
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	67
Bericht der Jones Lang LaSalle	67
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	70
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30. JUNI 2014	73
Objektangaben Gesamtübersicht	74
Unsere Anlageobjekte	78
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN (INVESTOR RELATIONS)	82
IMPRESSUM	83



WISSENSWERTES KENNZAHLEN 1. HALBJAHR 2014

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK



FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	8 011 705	5 655 385	41.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²	CHF	69 066	384 249	(82.0)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	5 560 246	4 983 440	11.6
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	4 128 040	3 760 718	9.8
Reingewinn	CHF	3 348 484	3 111 112	7.6

ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.5	4.2	7.1
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.4	3.4	-

FINANZKENNZAHLEN		30.06.2014	31.12.2013	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	327 930 388	307 429 441	6.7
Eigenkapital	CHF	145 771 317	146 964 911	(0.8)
Eigenkapitalquote	%	44.5	47.8	(6.9)
Fremdkapital	CHF	182 159 071	160 464 530	13.5
Fremdkapitalquote	%	55.5	52.2	6.3
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	171 455 150	149 405 755	14.8
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	52.3	48.6	7.6
Loan to value (LTV) ³	%	54.7	50.5	8.3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.8	1.8	-
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.7	7.5	2.7
Net Gearing ⁴	%	116.3	99.4	17.0

FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013	Änderung in %
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	5 491 180	4 599 191	19.4
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	4 058 974	3 376 469	20.2
Reingewinn	CHF	3 293 576	2 983 063	10.4
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.4	4.1	7.3
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.4	3.2	6.3

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

² Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

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

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

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

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN		30.06.2014	31.12.2013	Änderung in %
Marktwert	CHF	313 350 000	295 680 000	6.0
Anschaffungswert ⁷	CHF	310 341 458	292 740 524	6.0
Anzahl Liegenschaften	Objekte	31	29	6.9
Ø Marktwert	CHF	10 108 065	10 195 862	(0.9)
Wohneinheiten	Einheiten	911	856	6.4
Wohnfläche	m ²	65 606	62 160	5.5
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	10 448	9 831	6.3
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	16 976 159	16 111 190	5.4
Leerstandquote	%	5.6	5.2	7.7
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	<i>2.5</i>	<i>1.8</i>	<i>38.9</i>
<i>davon Neubauten</i>	%	<i>3.1</i>	<i>3.4</i>	<i>(8.8)</i>
Bruttorendite ⁹	%	5.4	5.5	(1.8)
Nettorendite ⁹	%	4.4	4.5	(2.2)

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)		30.06.2014	31.12.2013	Änderung in %
Marktwert ¹¹	CHF	40 050 000	40 050 000	-
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	2	2	-
Ø Marktwert	CHF	20 025 000	20 025 000	-
Wohneinheiten	Einheiten	105	105	-
Netto-Soll-Mietertrag ¹⁰	CHF	2 180 280	2 180 280	-
Bruttorendite ¹¹	%	5.4	5.4	-
Nettorendite ¹¹	%	4.8	4.8	-

TOTAL PORTFOLIO (INKL. NEUBAUPROJEKTE)		30.06.2014	31.12.2013	Änderung in %
Marktwert	CHF	353 400 000	335 730 000	5.3
Anzahl	Objekte	33	31	6.5
Ø Marktwert	CHF	10 709 091	10 830 000	(1.1)
Wohneinheiten	Einheiten	1 016	961	5.7
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	19 156 439	18 291 470	4.7
Bruttorendite	%	5.4	5.5	(1.8)
Nettorendite	%	4.5	4.5	-

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

⁸ Netto-Soll-Mietertrag gemäss Halbjahresbewertung 2014 von Jones Lang LaSalle

⁹ Gemäss Halbjahresbewertung 2014 von Jones Lang LaSalle

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

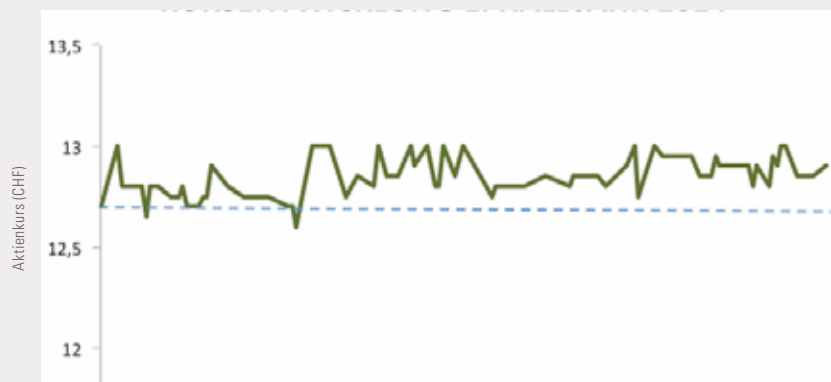
¹¹ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		30.06.2014	31.12.2013	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	12.90	12.80	0.8
Höchst	CHF	13.00	13.25	(1.9)
Tiefst	CHF	12.60	11.50	9.6
Gehandeltes Volumen	Stück	523 795	1 430 745	-
Börsenkapitalisierung	CHF	146 468 058	145 332 646	0.8
Ausschüttung ¹²	CHF	-	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	13.22	13.27	(0.4)
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	12.84	12.94	(0.8)
AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013	Änderung in %
Gewinn pro Aktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	0.57	0.55	3.6

AKTIENSTATISTIK		30.06.2014	31.12.2013	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	11 354 113	11 354 113	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	9.20	(34.8)
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN Nummer		CH0045825517	-	-
Ticker Symbol		FREN	-	-
Gelistet an der Berne eXchange seit ¹⁴		08.06.2011	-	-

KURSENTWICKLUNG 1. HALBJAHR 2014



Quelle: BX Berne eXchange

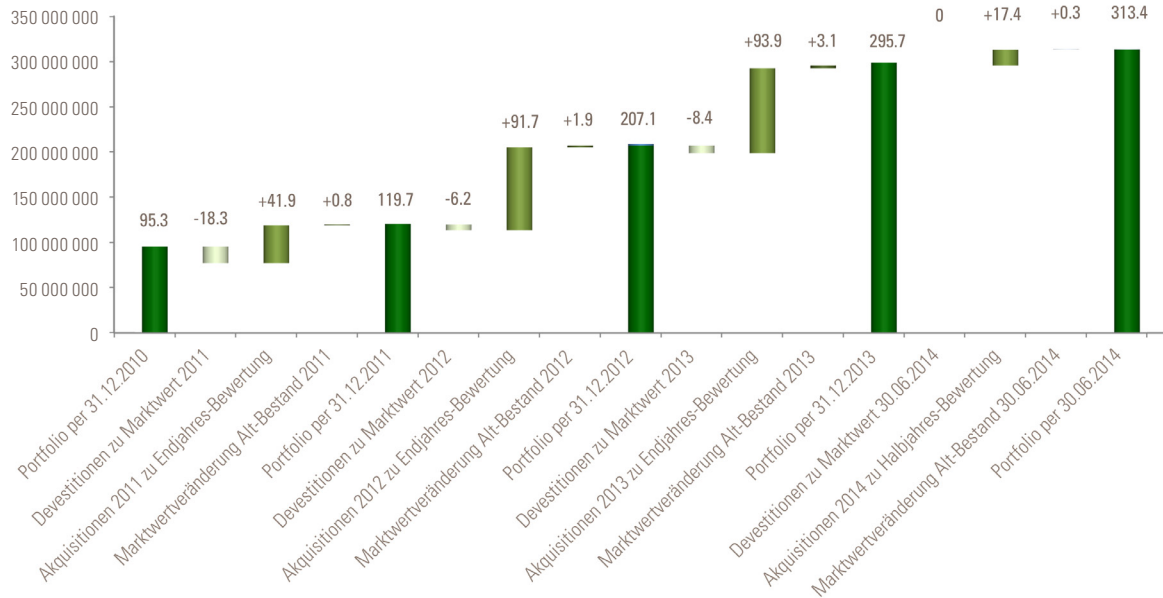
¹² Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2013 (26. Juni 2014)

¹³ Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktie)

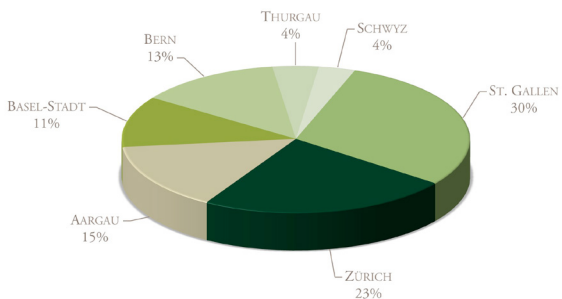
¹⁴ Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB/BCBE gelistet

WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

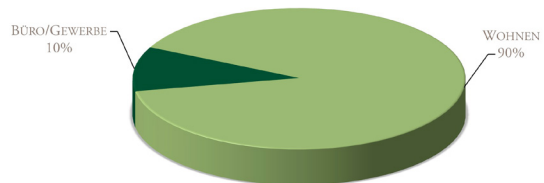
PORTFOLIOENTWICKLUNG 2010 - HALBJAHR 2014



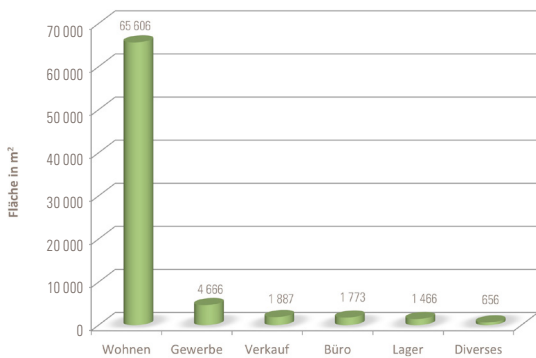
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERT 30.06.2014 – CHF 313.35 MIO.



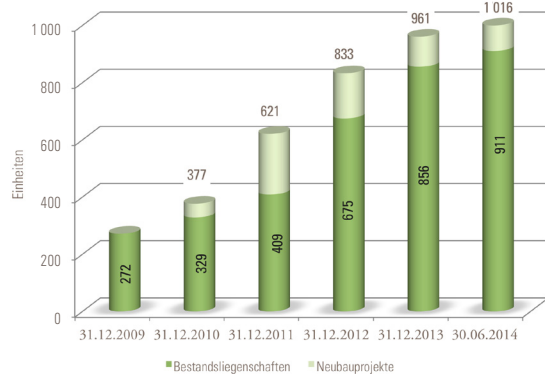
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN NACH NUTZUNGSART – NETTO-SOLL-MIETERTRAG 30.06.2014 – CHF 16.98 MIO.



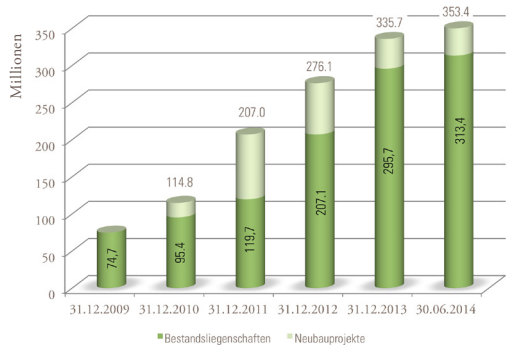
VERMIETBARE FLÄCHE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 30.06.2014



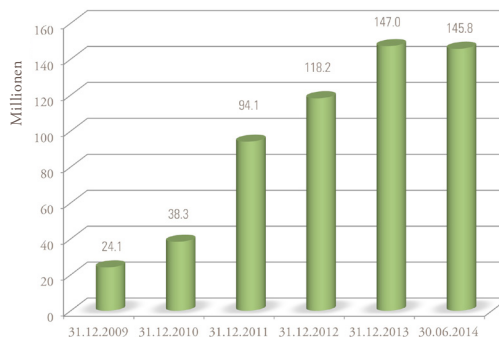
ANZAHL WOHNUNGEN BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & NEUBAUPROJEKTE



MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



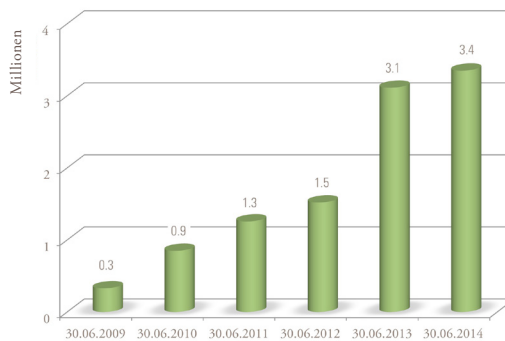
EIGENKAPITAL



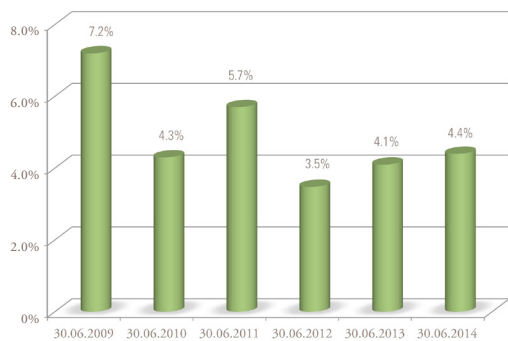
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT – VOR ZINSEN UND STEUERN)



REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

10



© dreamstime pictures | Bildbearbeitung CREATIVIUM

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



ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Gesellschaft fokussiert sich auf Wohnliegenschaften im mittleren Mietzinssegment. Ein geringer Gewerbeanteil gemessen am Gesamtbestand ist zulässig. Die Investitionen der Gesellschaft konzentrieren sich auf Liegenschaften, welche aus ihrer Sicht ein nachhaltiges und stabiles Mieteinnahmepotenzial sowie gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenzial aufweisen. Der geografische Fokus der Investitionen liegt bei Wachstumsregionen, Ballungsgebieten und Citylagen in der Deutschschweiz.

Die zu erwartende Rendite wird dabei vor ein blosses Wachstum des Portfolios gestellt. Angestrebt wird die Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen. Durch eine aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu gehören u.a. Massnahmen zur Minimierung der Leerstände, die laufende Überprüfung der individuellen Objektstrategien sowie ein aktives Hypothekenmanagement. Durch eine selektive Integration von Neubauprojekten und Projektentwicklungen sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

Die per Bilanzstichtag gehaltenen 31 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 313.35 Mio. befinden sich in den Kantonen Zürich, St. Gallen, Basel-Stadt, Bern, Aargau, Thurgau und Schwyz.

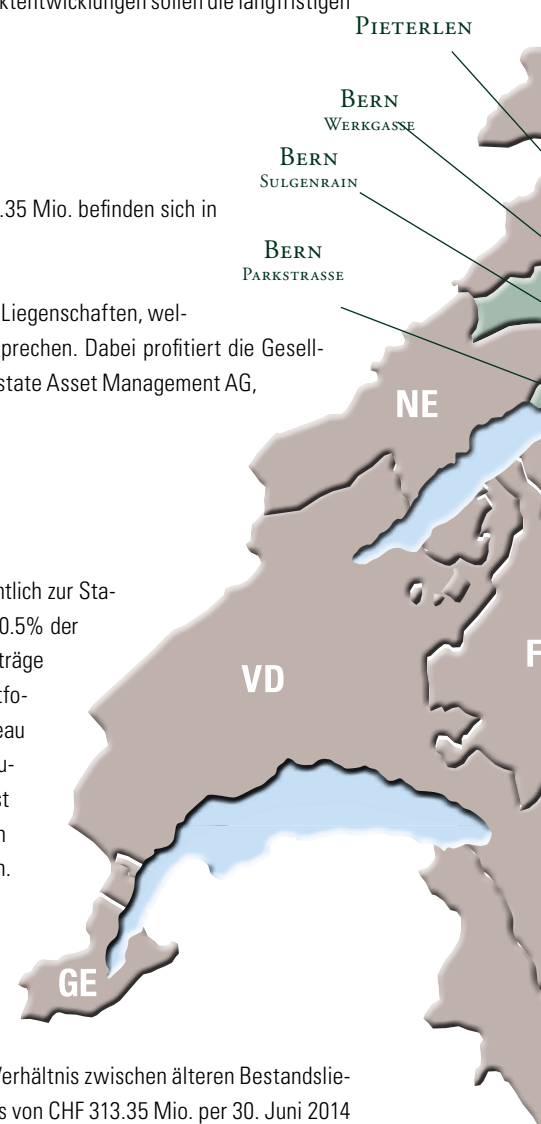
Eine erfolgreiche Portfolio-Strategie für Wohnimmobilien erfordert einen umsichtigen Zukauf von Liegenschaften, welche bereits beim Erwerb den angestrebten Zielsetzungen (Rendite, Entwicklungspotenzial) entsprechen. Dabei profitiert die Gesellschaft vom kontinuierlichen Ausbau des Netzwerkes von Zulieferern durch die Fundamenta Real Estate Asset Management AG, welche als Asset Manager agiert.

HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSSEGMENT

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftshalbjahr 2014 wurden 90.5% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 8.01 Mio. aus Wohneinheiten erzielt und 9.5% der Netto-Ist-Mieterträge entfielen auf Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Leerstandquote des Wohnimmobilienportfolios der Fundamenta Real Estate lag per 30. Juni 2014 bei 5.6% und leicht über dem Vorjahresniveau (5.2%). Dabei betrug die Leerstandquote der Bestandsliegenschaften 2.5% und diejenige der Neubauten 3.1%, wegen der marktbedingten Absorption aufgrund der Erstvermietung. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturresistent. Daran wird sich auch nach der Realisierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte grundsätzlich nichts ändern.

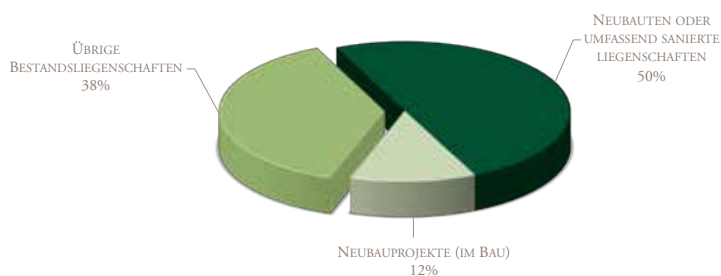
HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN

Beim weiteren Ausbau des Portfolios verfolgt die Gesellschaft die Strategie, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen älteren Bestandsliegenschaften und neuwertigen Objekten sicherzustellen. Dem Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 313.35 Mio. per 30. Juni 2014 stand ein zusätzliches Volumen von rund CHF 40.05 Mio. (Akquisitionsbewertung) an Neubauprojekten gegenüber. Diese Neubauprojekte zeichnen sich v.a. in der Anfangsphase durch im Vergleich zu Bestandsliegenschaften tieferen Unterhaltskosten aus. Die Finanzierung dieser Neubauprojekte ist durch die heutige bestehende Kapitalbasis sichergestellt. Die Gesellschaft legt für jedes Objekt eine klare Objektstrategie fest, um etwaige, mit einem Objekt verbundene Risiken zu erfassen und aktiv zu minimieren und andererseits Opportunitäten pro-aktiv zu nutzen.



Das Immobilienportfolio der Gesellschaft enthält per Bilanzstichtag, unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Objekte, rund 62% neuwertige Bestandsliegenschaften. Diese setzen sich aus umfassend sanierten Bestandsliegenschaften, bereits fertiggestellten Neubauten und sich im Bau befindlichen Neubauprojekten zusammen, welche nach Fertigstellung und Bauabnahme in das Portfolio übernommen werden.

LIFE CYCLE PORTFOLIO (INKL. IM BAU BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE)



OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

Die Fundamenta Real Estate hat sich klare Zielwerte gesetzt, die sie durch ihre Anlagen in Wohnimmobilien erreichen möchte. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Gesellschaft auf den Markt für Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment fokussiert, ist ein Vergleich zur Konkurrenz (kотиerte Immobilien-Aktiengesellschaften), die mehrheitlich den Gewerbeanteil übergewichten oder teilweise substantielle Entwicklungspositionen aufweisen, nur bedingt möglich.

ZIELWERTE		SOLL	IST H1 2014
ROE	ohne Neubewertungseffekte	3.5-4.5%	4.4%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	90.5%
Anteil Gewerbeimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	max. 20%	9.5%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	mind. 40%	44.5%
Net Gearing	Finanzschulden zu Eigenkapital	<150%	116.3%
Zinsdeckungsgrad	Erfolg Anlageimmobilien zu Zinsen	>2.0	4.8
Ausschüttung	Ausschüttung in % des Net Asset Value	≥3%	.15

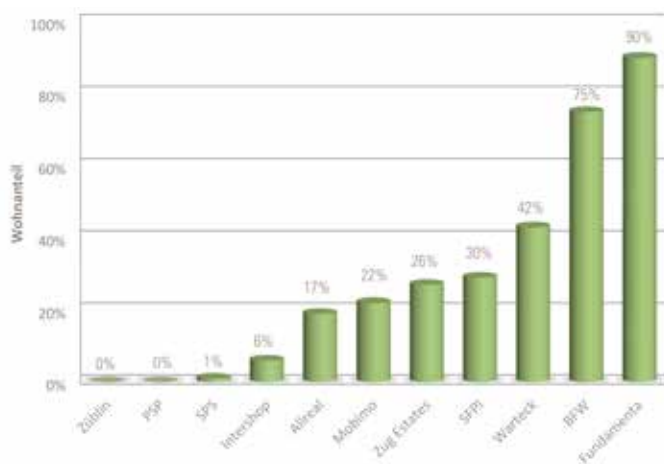
WACHSTUMSSTRATEGIE

Die Fundamenta Real Estate beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch Käufe von Einzelobjekten, von Neubauprojekten oder durch die Akquisition von Immobilienportfolios

¹⁵ Für das Geschäftsjahr 2013 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 vorgenommen.

weiter auszubauen. Im Rahmen der Anlagepolitik kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial auch Liegenschaften zwecks Repositionierung oder Umnutzung erwerben oder Projektentwicklungen umsetzen. Die Projektleitung bei solchen Transaktionen kann direkt durch die Gesellschaft, respektive den Asset Manager, wahrgenommen werden.

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



Vergleich Wohnanteil 2014 (Netto-Soll-Mietertrag)
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung (Stichtag Publikation: 29.08.2014)

POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE

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

AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

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

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

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



ORGANE & ORGANISATION



VERWALTUNGSRAT

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

Dr. oec. publ.

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 01.10.2008
gewählt bis 09.04.2015

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

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

Mandate
Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006
Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010
FundStreet AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 06/2006
FS Development AG, Zürich, Mitglied/Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2008 resp. 05/2014
BEKB|BCBE FS OTC One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008
Fretz+Partner AG, Feusisberg, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009

STEPHAN BICHSEL (1957)
Mitglied des Verwaltungsrates

Fürsprecher

Wohnhaft in CH-3097 Liebfeld (BE)

Mitglied seit 05.05.2011
gewählt bis 09.04.2015

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 and Liability Management
1993-1998 Credit Suisse, Bern, Treasurer

Mandate
FS Development AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 05/2014

NIELS ROEFS (1968)
Mitglied des Verwaltungsrates

Dipl. Architekt ETH HTL SIA

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 09.04.2014
gewählt bis 09.04.2015

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

Berufliche Tätigkeit
Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber
2003-2013 Roefs und Frei Architekten AG, Zug, Partner
1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner

Mandate
Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2014
Venturum Investment Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 08/2013
R.E.G.S. Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2008

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.
Niels Roefs wurde an der Generalversammlung vom 9. April 2014 neu in den Verwaltungsrat gewählt und ersetzt Sandro Mezzi, der auf die Generalversammlung hin von seinem Amt zurücktrat.



ORGANISATION

GESCHÄFTSBEREICHE

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Adresse	Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug	
Aktienkapital	CHF 68 124 678	
Handelsregistereintrag	CH-170.3.030.243-4	
Dr. Andreas Spahni (Vorsitz/Delegierter)	Portfolio Management	Immobilienmanagement Immobilienbewirtschaftung Kommunikation & Public Relations
Stephan Bichsel	Finanzen & Administration	Rechnungswesen Tresorerie Tax & Legal
Niels Roefs	Akquisition & Projekte	Immobilienanlagen Projektentwicklung Kauf & Verkauf

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

Die Gesellschaft weist eine schlanke Organisationsstruktur auf und hat die mit dem Asset Management zusammenhängenden Aufgaben (siehe Kapitel Asset Management) auf den externen Asset Manager übertragen. Diese Delegation von Aufgaben wird in einer Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die Fundamenta Real Estate beschäftigte im Geschäftshalbjahr 2014 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates mit einem 50% Pensum.

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 Verwaltungsratsstätigkeit übersteigenden Aufgaben, bezieht die Gesellschaft teilweise auch Dienstleistungen von den Verwaltungsräten oder ihnen nahestehenden Gesellschaften zu marktüblichen Bedingungen.

Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 die Organisation angepasst und Dr. Andreas Spahni zum Delegierten des Verwaltungsrates nominiert. Seine Funktion als Präsident des Verwaltungsrates behält er bei. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrates die operative Geschäftsführung. Bisher hatte Dr. Spahni Geschäftsführungsaufgaben als Verwaltungsratspräsident wahrgenommen. Mit dieser Funktionentrennung wird einerseits die operative Geschäftsführung

klarer geregelt und andererseits reagiert der Verwaltungsrat auf die neue Bestimmung der „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), welche am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist. Die neue Organisationsstruktur gewährleistet Kontinuität, weiterhin schlanke

Strukturen sowie Kosten, welche im Rahmen der bisherigen Gesamtvergütung anfallen werden. Die Vermögensverwaltung (Asset Management) der Gesellschaft wird weiterhin an die Fundamenta Real Estate Asset Management übertragen.

REVISIONSSTELLE UND EXTERNE DIENSTLEISTER

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

EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

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





BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2014

20

THEMEN DES VERWALTUNGSRATES

- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 22 UNSICHERHEIT UND WIDERSPRÜCHLICHE SIGNALE IM MARKT
- 25 TRAGFÄHIGES LIEGENSCHAFTSPORTFOLIO ERMÖGLICHT ERFOLGREICHES GESCHÄFTSHALBJAHR 2014
- 26 SELEKTIVE ZUKÄUFE IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN MARKTUMFELD
- 28 DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ETABLIERT SICH ALS SOLIDER WERT
- 28 GEFESTIGTE AKTIONÄRSSTRUKTUREN MIT ENGAGIERTEN INVESTOREN
- 29 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG STIMMT EINER NEUEN KAPITALSTRUKTUR UND EINER ERNEUTEN AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG ZU
- 31 STRATEGIE IN EINEM VERMEHRT WIDERSPRÜCHLICHEN MARKTUMFELD
- 31 ZUNEHMENDE PORTFOLIOSTÄRKE SICHERT RENDITEERWARTUNGEN

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate blickt auf ein erfolgreiches und sehr stabiles Geschäftshalbjahr 2014 zurück. Das Portfolio konnte seine Ertragskraft weiter verbessern und trotz des unsicheren Marktumfeldes war es uns möglich, das Portfolio weiter auszubauen. Der Anlagebestand wuchs von CHF 295.68 Mio. per Ende 2013 auf CHF 313.35 Mio. per Mitte Jahr. Zwei Bestandsobjekte in Goldau (SZ) und Thun (BE) mit einem Marktwert von CHF 17.42 Mio. wurden bereits Ende letzten Jahres verhandelt und konnten Anfang Jahr respektive Anfang Februar 2014 erfolgreich erworben werden. Die nach wie vor sehr hohen Preise für Wohnimmobilien machten aber viele Objekte für uns uninteressant. Erfreulich verlief im ersten Halbjahr 2014 die Bauphase für die beiden Neubauprojekte in Sevelen (SG) und Amriswil (TG) mit einem Investitionsvolumen von CHF 40.05 Mio., deren Fertigstellung wir planmässig für September 2014 respektive für das 2. Semester 2015 erwarten.

Das operative Betriebsergebnis (EBIT ohne Neubewertungseffekt) verbesserte sich im ersten Halbjahr 2014 deutlich um 19.4% auf CHF 5.49 Mio. (Vorjahresperiode CHF 4.60 Mio.) und auch der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) erhöhte sich auf CHF 3.29 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.98 Mio.). Die Ertragsverbesserung widerspiegelt sich insbesondere im operativen Return on Equity (ROE ohne Neubewertungseffekt), der bei sehr soliden 4.4% (Vorjahresperiode 4.1%) lag und somit deutlich erhöht werden konnte. Dabei muss berücksichtigt werden, dass im Vorjahresvergleich ein um CHF 0.99 Mio. tieferes Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien resultierte, das operativ überkompensiert werden konnte. Die zunehmende Portfoliostärke wurde durch die minimale Immobilienaufwertung von CHF 0.07 Mio. kaum verzerrt und der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) lag bei 4.5% (Vorjahresperiode 4.2%). Die zunehmende Ertragsstärke des Fundamenta-Portfolios entspricht unserer Planung und liegt für ein Wohnimmobilienportfolio im mittleren Mietzinssegment bereits auf einer sehr attraktiven Höhe. Weitere Steigerungen sind schwierig zu erzielen und würden eine Verschiebung des Risikoprofils bedeuten, was von der Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager im Sinne ihrer Investoren nicht angestrebt wird.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate konnte im ersten Halbjahr 2014 das Anlagevermögen planmässig ausbauen. Die operativen Kennzahlen haben sich erneut verbessert und zeigen eine erfreuliche Portfoliostabilität. Auch konnte die Gesellschaft auf Antrag des Verwaltungsrates und durch Beschluss der Aktionäre eine Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie respektive 3.1% gemessen am Net Asset Value (NAV) per Anfang Jahr an die Aktionäre ausschütten und die eingeschlagene Dividenden- und Ausschüttungspolitik zum dritten Mal fortsetzen.

- Das Immobilienportfolio erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2014 durch den Zukauf von zwei Wohn-

liegenschaften auf CHF 313.35 Mio. (Vorjahr CHF 295.68 Mio.). Zusammen mit den Anzahlungen für die beiden sich im Bau befindlichen Neubauten liegt das aktuelle Anlageportfolio bei CHF 322.66 Mio. und umfasst nicht weniger als 33 Liegenschaften mit aktuell 911 fertiggestellten Wohneinheiten.

- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung lag im ersten Halbjahr 2014 bei CHF 8.01 Mio. und verzeichnete aufgrund des Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 5.66 Mio.) eine beachtliche Steigerung von 41.7%. Verantwortlich dafür sind, insbesondere im Periodenvergleich, die im Verlaufe des Geschäftsjahres 2013 und im 1. Semester 2014



neu erworbenen fünf Bestandsliegenschaften in Pieterlen, Wald, Lenzburg, Goldau und Thun sowie die im Vorjahr fertiggestellten fünf Neubauprojekte in Goldach, Bronschhofen-Wil, St. Gallen, Flawil und Widnau, welche nun voll oder zusätzlich ertragswirksam waren. In der Berichtsperiode wurden keine Neubauten fertiggestellt oder ins Portfolio aufgenommen.

- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2014 unter Berücksichtigung eines minimalen Aufwertungserfolgs von CHF 0.07 Mio. bei CHF 5.56 Mio. (Vorjahresperiode CHF 4.98 Mio.), wobei das erste Semester 2013 eine positive Bewertungskorrektur von CHF 0.38 Mio. und einen Erfolg aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie von CHF 1.11 Mio. beinhaltete. Unter Elimination dieser beiden Faktoren resultiert für das erste Halbjahr 2014 eine rechnerische Ergebnisverbesserung von über 50%. Genau hier zeigt sich die im Vorjahresvergleich wesentlich verbesserte operative Ertragskraft, die wir zusammen mit dem Asset Manager im Sinne der Investoren langfristig ausbauen wollen.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 3.35 Mio. und erhöhte sich um 7.6% (Vorjahresperiode CHF 3.11 Mio.). Der ROE erhöhte sich im ersten Halbjahr 2014 auf 4.5% (Vorjahresperiode 4.2%). Auch hier ist die Ergebnisverbesserung durch den oben erwähnten Effekt zu relativieren und fällt in der differenzierten Betrachtung unter Elimination der Sondereffekte im ersten Halbjahr 2013 (rund CHF 0.99 Mio. Mehrertrag 2013 aus dem Verkauf einer Anlageliegenschaft) mit einer rechnerischen Steigerung des Reingewinns gegenüber der Vorjahresperiode von über 50% ebenfalls markant besser aus. Mit diesem Ergebnis aus der langfristigen Vermietung der Wohneinheiten haben wir die operative Stärkung des Fundamenta Portfolios realisiert, die wir seit über zwei Jahren klar prognostiziert haben.

- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 3.29 Mio. und lag damit 10.4% über der Vorjahresperiode (CHF 2.98 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) lag mit 4.4% etwas über unseren Erwartungen und klar über dem Vorjahresniveau (Vorjahresperiode 4.1%). Der operative Gewinn pro Aktie, bereinigt um den Erfolg aus Neubewertung der Anlageimmobilien, belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.57 (Vorjahresperiode CHF 0.53). Wir erwarten auch für das zweite Halbjahr 2014 ein kontinuierliches Wachstum, das hauptsächlich bei weiteren Zukäufen von Bestandsimmobilien gewisse Schwankungen aufweisen kann.
- Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2014 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positiver Entscheidung der Generalversammlung zum dritten Mal eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (3.1% des NAV) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat bekräftigt damit seine eingeschlagene Ausschüttungspolitik, die er auch für das Geschäftsjahr 2014 avisiert.
- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag Ende Juni 2014 bei CHF 13.22 und damit nur leicht unter dem Wert von Ende 2013 mit CHF 13.27. Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 12.84 (Vorjahr CHF 12.94). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV in der Berichtsperiode um 30 Rappen oder 2.3%.

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

— UNSICHERHEIT UND WIDERSPRÜCHLICHE SIGNALE IM MARKT —

PREISENTWICKLUNG ZUNEHMEND UNTER POLITISCHEM EINFLUSS

Die im Juni 2012 eingeführten neuen Regeln zur Finanzierung von Wohneigentum führten zu einer deutlichen Beruhigung im Immobilienmarkt und scheinen auch psychologisch auf die Preisentwicklung bei den Renditeliegenschaften zu wirken. Jedoch

ist der Aufwärtstrend bei den Mehrfamilienhäusern noch nicht gebrochen, auch wenn wir ein deutlich geringeres Preiswachstum feststellen als noch im Jahr zuvor. Der Markt für Renditeliegenschaften verzeichnete in den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres weitere Preissteigerungen von 1.9%¹⁶, während in der Vorjahresperiode noch ein Plus von 3.6% resultierte. Wir erachten das Marktumfeld immer noch als sehr angespannt

¹⁶ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

und der anhaltende Renditedruck machte viele Bestandsliegenschaften in ihrer Bewertung für den Käufer unattraktiv. Die Netorenditen für Bestandsliegenschaften sind unseres Erachtens auch an weniger guten Lagen nach wie vor unter Druck. Auch bei den Neubauprojekten stellten wir weitere Preissteigerungen fest. Die Nachfrage der Vorsorgeeinrichtungen und der grossen institutionellen Investoren nach Neubauprojekten ist ungebrochen hoch und einige sehr grosse Marktteilnehmer sind nach wie vor bereit, die hohen Preise zu bezahlen. Neubauten bleiben gemäss unserer Einschätzung auch an gewissen peripheren Standorten interessant, solange keine übermässige Bautätigkeit im Einzugsgebiet vorliegt. Wir erwarten ausserdem, dass die am 26. Juni 2014 bekanntgegebene zusätzliche Verschärfung der Finanzierungsvorschriften für Wohneigentum sukzessive auch den Markt für Renditeliegenschaften weiter abkühlen wird.

BAUINDUSTRIE IMMER NOCH SEHR STARK

Ungeachtet dieser Signale haben wir in der Schweiz eine nach wie vor sehr starke Bauindustrie, die für unsere Wirtschaft auch weiterhin ein treibender Motor sein wird. Gemäss den provisorischen Resultaten der Baustatistik des Bundesamtes für Statistik (BfS) des Jahres 2013 erhöhten sich die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 1.8 Prozent (real +1.2%) auf 63.1 Milliarden Franken. Die Wohnbautätigkeit verharrt auf einem nach wie vor sehr hohen Niveau und unsere Schätzungen gehen davon aus, dass die jährliche Zunahme an Wohnungen grösser ist als die Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz¹⁷. Wie weit das hohe Bauvolumen die Nachfrage decken oder gar überbieten wird, bleibt vorerst statistisch noch offen. Besonders stark war wiederum der Wohnbausektor, auch wenn das Bundesamt für Statistik (BfS) aktuell keine neuen Daten publiziert und seine Datenbasis überarbeitet

ZUWANDERUNG VERHARRT AUF NACH WIE VOR HOHEM NIVEAU

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird weiterhin getragen vom Bevölkerungswachstum, insbesondere von der Zuwanderung. Gemäss Bundesamt für Statistik (BfS) reduzierte sich dieser Wert im Jahre 2012 auf nur noch 51 190 Personen als Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Bevölkerung. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO beziffert aber in

seinem 10. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU den Wanderungssaldo für 2013 auf 66 200 Personen¹⁸, was für eine deutliche Zunahme spricht. Der politische Druck zeigt einen zunehmenden Widerstand auch aufgrund der durch das Schweizer Volk angenommenen Initiative „Gegen Masseneinwanderung“. Es bleibt aber vorerst offen, wie stark sich die Zuwanderung aufgrund der politischen Umsetzung der Volksentscheide in den nächsten paar Jahren reduzieren wird. Wir erwarten jedoch zumindest für das laufende Jahr eine nach wie vor hohe Zuwanderung, die den sehr aktiven Wohnungsbau beflügelt und rechtfertigt. Wir bleiben aber bei unserer bisherigen Risikoeinschätzung, insbesondere der Standortwahl, in der Grösse und dem Mix der angebotenen Wohnungen und der Möglichkeit, bei Neuwohnungen die prognostizierten Mieterträge zu erzielen.

LEERSTÄNDE AUF NACH WIE VOR SEHR TIEFEM NIVEAU

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat sich bisher kaum abgeschwächt und wenn, dann höchstens mit regional sehr begrenztem Ausmass. Gemäss BfS standen am Stichtag 1. Juni 2013 in der Schweiz 40 010 oder 0.96% aller Wohnungen leer. Im Vergleich zum Vorjahr stehen 1 090 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 2.8% gleichkommt. Auch die Zahl der leer stehenden Neuwohnungen ist im Jahresvergleich leicht angestiegen und widerspiegelt die immer noch sehr aktive Neubautätigkeit. Wir erwarten aufgrund unserer Beobachtungen für 2014 keine nennenswerten Verschiebungen. 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 bestehend bleiben. Der Standortfaktor für eine zukünftige Vollvermietung wird weiter an Bedeutung gewinnen.

ANGEBOTSMIETEN STEIGEN WEITER

Die Angebotsmieten haben sich im Geschäftshalbjahr 2014 in den meisten Regionen der Schweiz weiter erhöht. Sie weisen aber regionale und in den Segmenten Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. So erhöhten sich die Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 6 Monaten um 1.0% (Vorjahr 0.8%). Auf Jahresbasis erhöhten

¹⁷ Quelle: BfS Bundesamt für Statistik hat vierteljährliche Wohnbaustatistik vorübergehend eingestellt.
¹⁸ Quelle: SECO Staatssekretariat für Wirtschaft, 10. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU vom 9.7.2014.

IMMOBILIENINVESTMENTS BLEIBEN INTERESSANT

sich die Angebotsmieten um 2.0% (Vorjahr 2.1%). Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise¹⁹, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtshalbjahr um 0.3% und auf Jahresbasis um 1.1%. Das monatliche Wachstum zeigt eine deutliche Verlangsamung des Preisanstiegs, wobei wir insbesondere in den grossen Agglomerationen nach wie vor den Trend zu höheren Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen bei Bestandsliegenschaften feststellen. Wir machen aber ein Fragezeichen bei vielen Neubauten, die oft mit überdurchschnittlich hohen Mietvorstellungen vermarktet werden.

Der schweizerische Immobilienmarkt und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien bleiben für viele Investoren interessant. Die fundamentalen Einflussfaktoren, wie Zuwanderung, tiefe Zinsen und die stabile Konjunktur halten den Nachfrage- druck aufrecht. Die operativen Erträge lassen sich mit einer gewissen Sicherheit prognostizieren und viele Privatinvestoren als auch Vorsorgeeinrichtungen drängen nicht aus spekulativen Gründen, sondern aus langfristigen Renditeüberlegungen in den Markt für Wohnimmobilien. Die langfristigen Ertragserwartungen scheinen weiterhin die Zielvorstellungen vieler Investoren gut zu erfüllen.

¹⁹ Quelle: BFS Bundesamt für Statistik



— TRAGFÄHIGES LIEGENSCHAFTSPORTFOLIO ERMÖGLICHT — ERFOLGREICHES GESCHÄFTSHALBJAHR 2014

VERBESSERTES OPERATIVES GESCHÄFTSERGEBNIS

Das Fundamenta Portfolio zeigt eine zunehmend stärkere Ertragsentwicklung im ersten Halbjahr 2014. Dank der in den letzten 12 Monaten erfolgreich ins Portfolio aufgenommenen Bestandsliegenschaften und Neubauten hat sich die Ertragsstärke nochmals deutlich verbessert. Auch konnte die Gesellschaft im ersten Semester 2014 den Portfolioausbau wie geplant umsetzen. Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 4.4% (Vorjahresperiode 4.1%) und lag damit leicht über unseren Erwartungen. Der ROE mit Neubewertungseffekt belief sich in der Berichtsperiode auf erfreuliche 4.5% (Vorjahresperiode 4.2%). Die Neubewertungen der Anlageimmobilien durch Jones Lang LaSalle führten im Berichtshalbjahr 2014 zu einer minimalen Netto-Aufwertung von CHF 0.07 Mio. (Vorjahresperiode CHF 0.38 Mio.), wobei sich die Höher- und Tieferbewertungen in etwa ausglich.

LEICHT HÖHERE LEERSTANDQUOTE

Die Leerstandquote der Fundamenta Real Estate erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2014 auf ein Niveau von 5.6% (Vorjahresperiode 5.5%). Der Leerstand auf den Bestandsliegenschaften im Berichtshalbjahr erhöhte sich leicht auf 2.5% (Vorjahresperiode 2.1%), während die neu in das Portfolio aufgenommenen Liegenschaften dank guter Vermietungsanstrengungen einen Leerstand von 3.1% (Vorjahresperiode 3.4%) aufwiesen. Auch hier werden wir zusammen mit dem Asset Manager alles daran setzen, die Leerstände weiter zu reduzieren.

STABILE AUSSCHÜTTUNG MIT GLEICHZEITIGER RESTRUKTURIERUNG DER EIGENKAPITALBASIS

Im Juni 2014 zahlte die Gesellschaft aufgrund der Zustimmung der Generalversammlung zum dritten Mal eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Gleichzeitig wurde mit Zustimmung der Aktionäre das no-

minelle Aktienkapital von CHF 104.46 Mio. um CHF 36.33 Mio. auf CHF 68.13 Mio. herabgesetzt, durch gleichzeitige Zuweisung von je CHF 2.80 pro Aktie oder insgesamt CHF 31.79 Mio. an die Reserven aus Kapitaleinlagen. Diese Reserven sollen in den nächsten Jahren im Rahmen der Dividendenpolitik anstelle einer ordentlichen Gewinnausschüttung schrittweise an die Aktionäre zurückbezahlt werden. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im ersten Halbjahr 2014 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Mitte 2014 auf CHF 145.77 Mio. (Ende 2013 CHF 146.96 Mio.).

FINANZIERUNGSPOLITIK MIT MODERATER RISIKOTOLERANZ

Die Gesellschaft strebt seit langem eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an und hat deshalb das nach wie vor tiefe Zinsniveau genutzt, um das Hypothekarportfolio mit Zinsabsicherungsinstrumenten (Interest Rate Swaps) oder Festhypotheken langfristig abzusichern. Per Mitte 2014 waren 72% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert.

SOLIDE FREMD- UND EIGENKAPITALQUOTEN

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich seit Ende 2013 von CHF 149.41 Mio. auf CHF 171.46 Mio. Während die Gesellschaft noch bis Ende 2013 die Neubauprojekte, die anteiligen Projektkosten der laufenden Entwicklungen und die Akquisitionen der Bestandsliegenschaften aus dem vorhandenen Eigenkapital deckte, haben wir die guten Marktkonditionen im ersten Halbjahr 2014 genutzt und zusätzliche Mittel in Form von LIBOR- und Fest-Hypotheken am Markt aufgenommen. Die Fremdkapitalquote erhöhte sich seit Ende 2013 leicht auf 55.5% (Ende 2013: 52.2%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 30. Juni 2014 bei 52.3% (Ende 2013: 48.6%). Die durchschnittliche Restlaufzeit aller zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten konnte im laufenden Zinsumfeld nochmals erhöht

werden und lag per Ende Berichtshalbjahr 2014 bei 7.7 Jahren (Ende 2013: 7.5 Jahre).

REKORDTIEFER FREMDKAPITAL- KOSTENSATZ

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz konnte, verglichen mit Ende 2013, auf weiterhin tiefen 1.8% gehalten werden. Für die Anfang Jahr neu erworbenen Liegenschaften als auch für die laufenden Zahlungen an die Neubauprojekte wurden neben Eigenmitteln sehr attraktive LIBOR-Hypotheken genutzt.

WEITERES WACHSTUM IM RAHMEN DER BESTEHENDEN KAPITALBASIS

Der Verwaltungsrat plant im 2. Halbjahr 2014 den weiteren Portfolioausbau auf der bestehenden Kapitalbasis bis rund CHF 365 Mio.. Sollten sich geeignete Anlagemöglichkeiten ergeben, so erachten wir es als sinnvoll, die Fremdkapitalquote kurzfristig auch etwas über 60% anzuheben, sofern das Portfolio mit guten Bestandsobjekten ergänzt werden kann. Jedoch möchten wir in Zusammenarbeit mit unseren Aktionären immer innert nützlicher Frist die Eigenkapitalbasis weiter stärken. Weitere Wachstumsschritte für den Ausbau und die Stabilisierung des Portfolios wird der Verwaltungsrat laufend analysieren.

SELEKTIVE ZUKÄUFE IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN MARKTUMFELD

Der Markt für bestehende Renditeliegenschaften erzielte im ersten Halbjahr 2014 nach wie vor sehr hohe Transaktionspreise. Aber auch für Neubauten lagen die Preisvorstellungen oft nicht im Rahmen unserer Zielsetzungen. Die Fundamenta Real Estate konnte zusammen mit ihrem Asset Manager trotzdem die vorgegebene Strategie planmässig umsetzen und das Portfolio mit zwei geeigneten Bestandsliegenschaften ergänzen.

Der Verwaltungsrat will in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager sich auch im zweiten Halbjahr 2014 auf die eingeschlagene Strategie konzentrieren. Dabei sollen weiterhin die folgenden Schwerpunkte befolgt werden:

- Investition der zur Verfügung stehenden Mittel wenn immer möglich in neuwertige Bestandsliegenschaften oder

in Liegenschaften an guten Lagen. Altliegenschaften kommen dann in Betracht, wenn sie in den letzten 10 Jahren renoviert wurden und zur stabilen Ertragsentwicklung des Portfolios unmittelbar beitragen.

- Sicherstellen, dass die laufenden Neubauprojekte termingerecht entwickelt und in das Portfolio übernommen werden können. Ausserdem wird ein möglichst hoher Vermietungsgrad bei Übernahme ins Portfolio angestrebt.
- Prüfung und eventuell Verkauf älterer und kleinerer Liegenschaften, denen das notwendige Ertragspotenzial fehlt oder die zu hohe Sanierungskosten aufweisen.





NEUBAUTEN IM ZEITPLAN UND BESTANDSLIEGENSCHAFTEN ALS AKTIVE PORTFOLIOERGÄNZUNG

Die Gesellschaft konnte im Berichtszeitraum zwei Bestandsliegenschaften in Goldau (SZ) und Thun (BE) erwerben. Ausserdem konnte der Baubeginn der Liegenschaft in Amriswil planmässig aufgenommen werden und die Bauarbeiten in Sevelen schreiten gut voran, sodass der Übernahme der Liegenschaft ins Portfolio auf 1. September 2014 nichts entgegensteht.

Per 1. Januar 2014 konnte die Fundamenta Real Estate AG ein Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in Goldau (SZ) erwerben. Das Objekt an der Parkstrasse 26/28 umfasst 33 Wohnungen mit einem Büro im Erdgeschoss, das langfristig durch die Stiftung Natur- und Tierpark Goldau angemietet wird. Das Objekt konnte zu einem Kaufpreis von CHF 10.65 Mio. erworben werden. Die Bruttorendite gemessen am Marktwert beläuft sich auf 5.0%. Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Goldau, ca. 450 m vom Bahnhof Arth-Goldau entfernt und wurde in den Jahren 2002 bis 2012 etappenweise umfassend renoviert und ergänzt unser Portfolio in einem sehr stabilen Wohnsegment in der Innerschweiz.

Per 1. Februar 2014 erwarb die Fundamenta Real Estate AG an der Neumattstrasse 21/23 in Thun (BE) ein Mehrfamilienhaus mit 22 Mietwohnungen. Die Liegenschaft befindet sich

im zentrumsnahen Wohnquartier Seefeld, das geprägt ist von großzügig gebauten Wohnhäusern inmitten von lieblich angelegten Gärten und vielen Grünflächen. Das Investitionsobjekt ist eine reine Wohnliegenschaft aus dem Jahre 1978, die in den letzten 20 Jahren laufend saniert wurde. Das Objekt konnte für CHF 6.5 Mio. erworben werden und weist eine Bruttorendite bezogen auf den Marktwert von 5.2% aus.

Mit der Akquisition der beiden Bestandsliegenschaften in Goldau (SZ) und Thun (BE) und den laufenden Bauarbeiten an den Neubauprojekten in Sevelen (SG) und Amriswil (TG) konnte die Fundamenta Real Estate AG die im November 2013 am Markt aufgenommenen Eigenmittel bereits weitgehend investieren. Der Verwaltungsrat ist zuversichtlich, dass die im Rahmen seiner Finanzierungspolitik noch zur Verfügung stehenden Mittel im zweiten Halbjahr 2014 in geeignete Objekte investiert werden können.



DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ETABLIERT SICH ALS SOLIDER WERT

AUSSCHÜTTUNG BLEIBT WICHTIGER BESTANDTEIL UNSERER POLITIK

Die Fundamenta Real Estate-Aktie ist seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert und erlangt mit steigender Kapital- und Investorenbasis zunehmende Stabilität bezüglich Wertentwicklung und Volatilität. Zusätzlich steigt die Attraktivität der Aktie mit der zunehmenden Prognostizierbarkeit der Ausschüttung des operativen Erfolgs. Die Generalversammlung vom 9. April 2014 hat den Antrag des Verwaltungsrates gutgeheissen und zum dritten Mal nach 2012 und 2013 eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie verabschiedet. Die Fundamenta Real Estate-Aktie etabliert sich deshalb immer mehr als nachhaltige, indirekte Immobilienanlage für viele Vorsorgeeinrichtungen und institutionelle Investoren, die langfristig investiert bleiben wollen. Auch wenn die Marktliquidität in der Vergangenheit nicht immer mit den schnell wachsenden Ansprüchen unserer Investoren mithielt, so konnten in der Berichtsperiode doch vermehrt auch grössere Volumen am

Markt kurzfristig abgewickelt oder umplatziert werden, ohne dass wir wesentliche Preisbewegungen feststellen mussten. Auch stellen wir fest, dass sich im ersten Halbjahr 2014 der Preis weitgehend dem Net Asset Value (NAV) angepasst hat.

STABILE AKTIENKURSENTWICKLUNG

Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 12.90 und damit nur leicht über dem Wert von Ende Dezember 2013. Der Titel wies damit erstmals wieder ein kleines Agio von 0.5% gegenüber dem aktuellen NAV von CHF 12.84 auf. Die ausschüttungs bereinigte Aktienkurs-Performance lag in den ersten 6 Monaten 2014 bei 3.9%. Das im ersten Halbjahr 2014 direkt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 0.52 Mio. Namenaktien. Der tiefste Kurs lag in der Berichtsperiode bei CHF 12.60, während die höchsten Notierungen bei CHF 13.00 bezahlt wurden.

GEFESTIGTE AKTIONÄRSSTRUKTUREN MIT ENGAGIERTEN INVESTOREN

PENSIONSKASSEN UND VORSORGE- EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG hat sich im Berichtszeitraum kaum verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Sie schätzen die Attraktivität unseres Wohnimmobilienportfolios. Von den 11 354 113 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell sieben Aktionäre einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende Berichtsperiode 7.2% an der Gesellschaft hielt. Per 30. Juni 2014 waren 399 Aktionäre mit 9.89 Mio. Namenaktien oder 87.1% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen. Zusammen mit dem Asset Manager betreibt die Gesellschaft eine aktive Investor Relation und versucht immer wieder zu eruieren, welche Anforderungen unsere Investoren an ihr Investment stel-

len. Die Gesellschaft erhält dabei sehr viele engagierte und ziel-führende Anregungen, für die wir sehr dankbar sind.

ERFORDERNISSE DES BewG BESTIMMEN AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG STIMMT EINER NEUEN KAPITALSTRUKTUR UND EINER ERNEUTEN AUSSCHÜTTUNG IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG ZU

HOHER ANTEIL VERTRETENER AKTIONÄRSSTIMMEN

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 9. April 2014 im Hotel Widder in Zürich statt. Es waren 7.52 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 66.2% der eingetragenen stimmberechtigten Aktien. Die Generalversammlung genehmigte mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen den Jahresbericht, die Entlastung der verantwortlichen Organe und die Verwendung des Bilanzgewinns.

BILDUNG EINER NEUEN KAPITALSTRUKTUR MIT GLEICHZEITIGER AUSSCHÜTTUNG AN DIE AKTIONÄRE IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG

Bereits zum dritten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Gleichzeitig wurde mit Zustimmung der Aktionäre das nominelle Aktienkapital von CHF 104.46 Mio. um CHF 36.33 Mio. auf CHF 68.13 Mio. respektive von nominal CHF 9.20 auf CHF 6.00 pro Aktie herabgesetzt, durch Zuweisung von je CHF 2.80 pro Aktie oder insgesamt CHF 31.79 Mio. an die Reserven aus Kapitaleinlagen und Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre.

Der Verwaltungsrat plant, den Aktionären anstelle einer ordentlichen Gewinnausschüttung auch in den kommenden Jahren jeweils Teile des von ihnen eingebrachten Kapitals zurückzubehalten. Um dabei nicht jedes Jahr das formalisierte Kapitalherabsetzungsverfahren durchlaufen zu müssen, das mehr als zwei Monate dauert und kostenintensiv ist, beantragte der Verwaltungsrat in diesem Jahr der Generalversammlung die oben beschriebene Kapitalherabsetzung, die höher ist als der für das abgelaufene Geschäftsjahr tatsächlich auszuschüttende Gewinn. Dadurch kann in der handelsrechtlichen Bilanz der Fundamenta Real Estate AG eine Reserve aus Kapitaleinlagen geschaffen

werden, aus welcher in den kommenden Jahren Kapital, ohne das Durchlaufen des erwähnten Kapitalherabsetzungsverfahrens, an die Aktionäre zurückgeführt werden kann. Das Vorgehen wurde mit der eidgenössischen Steuerverwaltung abgestimmt und führt aus Sicht der Gesellschaft weder zur Erhebung einer Emissionsabgabe noch von Verrechnungssteuern.

Die von der Generalversammlung genehmigte Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.1% auf der Basis des Aktienkurses per 31.12.2013. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 90.9%) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie langfristig als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

SCHAFFUNG VON NEUEM GENEHMIGTEM KAPITAL

Die Versammlung schuf auf Antrag des Verwaltungsrates ein neues genehmigtes Kapital im Umfang von CHF 34.06 Mio., um die Kapitalbasis der Gesellschaft auch zukünftig flexibel zu gestalten und damit auf Chancen im Markt reagieren zu können. Dabei wird der Verwaltungsrat ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 8. April 2016 um höchstens CHF 34'062'000.00 zu erhöhen, durch Ausgabe von höchstens 5'677'000 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00.

STATUTENREVISION ZUR ERFÜLLUNG ALLER GESETZLICHEN ANFORDERUNGEN BEZÜGLICH VEGÜV

Die Generalversammlung stimmte mit über 99% der Stimmen der beantragten Statutenrevision zu. Die Gesellschaft musste aufgrund der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) Anpassungen an ihren Statuten vornehmen. Mit den vorgeschlagenen und durch

die Generalversammlung gutgeheissenen Statutenänderungen konnten die Vorgaben der VegüV vollständig umgesetzt werden. Auch konnte sich der Verwaltungsrat bezüglich Umsetzung und gelebter Corporate Governance eng mit zwei seiner grössten Aktionäre abstimmen, die im Vorfeld die vorgeschlagenen Statutenänderungen aktiv mitverfolgten. Die neuen Statuten der Gesellschaft stehen zudem im Einklang mit den bisher erkennbaren Standards bei anderen börsenkotierten Gesellschaften.

VERWALTUNGSRAT UND ALLE ORGANE BESTÄTIGT UND ERGÄNZT, VERGÜTUNGS- AUSSCHUSS NEU GEWÄHLT

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni als Präsident und Stephan Bichsel als Mitglied für eine

weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung bestätigt. Als Ersatz für Sandro Mezzi, der nach bald 6 Jahren auf die Generalversammlung 2014 seine Demission eingereicht hatte, wurde neu Niels Roefs, Architekt und Städteplaner mit Sitz in Zug, neu in den Verwaltungsrat der Gesellschaft berufen. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG wurde für eine weitere Amtszeit von einem Jahr wiedergewählt. Ausserdem wurden Stephan Bichsel und Niels Roefs durch die Generalversammlung in den Vergütungsausschuss gewählt, der neu gemäss VegüV für börsenkotierte Gesellschaften vorgeschrieben ist. Der Verwaltungsrat dankt für das hohe Vertrauen und engagiert sich, die dargelegte Strategie der Fundamenta Real Estate umsichtig und konsequent umzusetzen.



STRATEGIE IN EINEM VERMEHRT WIDERSPRÜCHLICHEN MARKTUMFELD

WEITER STEIGENDES PREISNIVEAU WAHRSCHENLICH

Wir erwarten aufgrund unserer Beobachtungen für das zweite Halbjahr 2014 einen Wohnimmobilienmarkt mit nach wie vor leicht steigenden Preisen, da die Wirtschaftsindikatoren und die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleiben werden.

Auch erwarten wir weiterhin ein äusserst attraktives Zinsumfeld, das Bauinvestitionen hoch halten wird. Die Absorption des hohen Bauvolumens hängt in den nächsten Jahren aber zusehends von der Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen ab. Dieser Punkt ist in einigen Regionen für teure Mietwohnungen bereits seit längerer Zeit erreicht. Die Entwicklung wird sich stark auf die mittleren und tiefen Preissegmente verlagern.

ZUWANDERUNG DER AUSLÄNDISCHEN WOHNBEVÖLKERUNG NACH WIE VOR AUSSCHLAGGEBEND

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

STAATLICHE EINGRIFFE VERZERREN STARKE BINNENWIRTSCHAFT MIT NACH WIE VOR TIEFEM ZINSUMFELD

Die Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen grundsätzlich auch im Geschäftsjahr 2014 für einen begehrten Immobilienmarkt. Jedoch haben die im Juni 2012 eingeführten neuen Regeln zur Finanzierung von Wohneigentum zu einer deutlichen Beruhigung im Immobilienmarkt geführt. Wir erwarten ausserdem, dass die am 26. Juni 2014 bekanntgegebene zusätzliche Verschärfung der Finanzierungsvorschriften für Wohneigentum sukzessive auch den Markt für Renditeliegenschaften tangieren wird. Die exogenen Einflussfaktoren haben also bereits erste klare Signale im Markt hinterlassen. Die aktuelle Notenbankpolitik der Schweiz und im umliegenden europäischen Raum lassen unseres Erachtens mindestens bis Ende 2014 immer noch sehr tiefe Zinsen am kurzen Ende erwarten.

MITTLERES MIETZINSSEGMENT BLEIBT BEGEHRT

Die Fundamenta Real Estate liegt nach wie vor mit über 95% ihrer Mieten im mittleren Mietzinssegment (Nettomieten kleiner CHF 2 000) und sieht in dieser Kategorie nur beschränkt Gefahren für eine kurzfristig negative Entwicklung. Unser Portfolio, das sich auf die Ballungsgebiete, die wirtschaftlich starken Agglomerationen und selektive Wachstumsregionen konzentriert, wird von der anhaltend hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum profitieren.

— ZUNEHMENDE PORTFOLIOSTÄRKE SICHERT RENDITEERWARTUNGEN —

Das Fundamenta Real Estate Portfolio gewann insbesondere in den letzten 6 Monaten erheblich an Stabilität und Ertragskraft. Im Interesse unserer langfristigen Investoren möchten wir deshalb auch in den nächsten Jahren schrittweise das Kapital erhöhen, um unser Portfolio noch breiter abzustützen und mit möglichst neuwertigen Liegenschaften und Neubauprojekten zu

ergänzen. Unter Berücksichtigung der beiden aktuell im Bau befindlichen Liegenschaftsprojekte ergibt sich für das Fundamenta Real Estate-Portfolio bereits ein Wert von CHF 353.40 Mio. Die zunehmende Ertragsstärke widerspiegelt sich auch im für das Geschäftshalbjahr 2014 stark angestiegenen, realisierten Netto-Ist-Mietertrag von CHF 8.01 Mio. (Vorjahreszeitraum CHF 5.66 Mio.).

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN UND NEUBAUTEN ERGÄNZEN SICH

Trotz unseren hohen Akquisitionsanstrengungen ist es weiterhin schwierig, neue Objekte zu identifizieren und zum Kauf vorzuschlagen. Gemäss unserer Planung sollen die noch zur Verfügung stehenden Mittel direkt in Bestandsliegenschaften fliessen, um eine möglichst zeitnahe Renditeverbesserung zu erzielen. Leider werden aktuell viele Bestandsliegenschaften zu Preisen angeboten, die den aufgestauten Sanierungsbedarf nicht oder nur ungenügend berücksichtigen und damit von den angebotenen Renditen nicht investitionswürdig sind. Deshalb haben Neubauprojekte teilweise immer noch einen klaren Renditevorteil, der sich in den ersten Jahren in wesentlich geringeren Unterhaltskosten bemerkbar macht. Mit Blick auf die aktuelle Portfolio-grösse sehen wir das Wachstum und den Ausbau immer noch in der Kombination von Bestandsliegenschaften und Neubauten. Der Markt für Bestandsliegenschaften bleibt in unserer Einschätzung aber opportunistisch und es gibt immer noch zu viele, unrealistische Preisvorstellungen. Der Erfolg bei den Neubauten wird weiterhin von der Standortwahl bestimmt. Auch hier stimmen Preis/Leistung oft nicht überein. Auch drücken die Investitionen bei den Neubauten bis zu ihrer Fertigstellung auf die Rendite, sodass wir sehr selektiv investieren werden. Langfristig sind wir aber überzeugt, dass ein möglichst neuwertiges Immobilienportfolio mit neuen und sanierten Liegenschaften unseren Investoren Stabilität und Ertragsstärke garantiert.

RENDITEVERBESSERUNGEN BEREITS SCHRITTWEISE UMGESETZT

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist nach wie vor sehr stabil und zeigt keine Schwächen. Unsere Hochrechnungen und Prognosen haben sich bestätigt. Die erwarteten Renditeverbesserungen haben sich im Geschäftshalbjahr 2014 in vielen Kennzahlen, insbesondere aber auch im Return on Equity mit beachtlichen 4.5% niedergeschlagen. Das zweite Halbjahr 2014 startet mit einer deutlich höheren Ertragsbasis und wird werden auch im kommenden Semester am Ausbau der Ertragskraft und an der Stabilisierung der Ergebnisse weiterarbeiten. Die Adaptionen und der Ausbau des Portfolios sollen weiterhin schrittweise erfolgen und brauchen Zeit. Auch sehen wir, dass gewisse Sanierungsmassnahmen von älteren Bestandsliegenschaften an guten Standorten sinnvoll sind und in den nächsten Jahren umgesetzt werden müssen.

ZUVERSICHTLICH FÜR EIN GUTES JAHRESERGEBNIS 2014

Mit dem eingeschlagenen Weg und dem dargelegten Portfolioaufbau wollen wir in hohem Mass die Interessen der bestehenden und zukünftigen Aktionäre der Fundamenta Real Estate erfüllen. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass im aktuell hoch bezahlten Markt nur mit gut überlegten Entwicklungsschritten die Gesellschaft weiter an Stärke und Nachhaltigkeit gewinnen kann. Neben gewissen Bestandsliegenschaften sichert uns nur

der frühzeitige Einstieg in Neubauprojekte die gewünschte Rentabilität der Anlagen. Wir sind zuversichtlich, dass es uns gelingen wird, die Fundamenta Real Estate mit unserer klaren Konzeption und Ausrichtung auch zukünftig als solide Kapitalanlage mit fairen Ertragschancen für bestehende Aktionäre und neue Investoren zu positionieren.



Spamm
Dr. Andreas Spamm
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrates



Bichsel
Stephan Bichsel
Mitglied des Verwaltungsrates



Roefs
Niels Roefs
Mitglied des Verwaltungsrates

FINANZBERICHT



HALBJAHRESRECHNUNG

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

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

- 44 ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

HALBJAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	8 011 705	5 655 385
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	(2)	117 842	1 108 212
Übriger Ertrag		37 484	3 481
Betriebsertrag		8 167 031	6 767 078
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(3)	(904 847)	(700 345)
Liegenschaftsverwaltung	(3)	(351 581)	(286 539)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(3)	(59 545)	(108 882)
Verwaltungsaufwand	(3)	(1 359 878)	(1 072 121)
Betriebsaufwand		(2 675 851)	(2 167 887)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(4)	830 656	1 300 000
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(4)	(761 590)	(915 751)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien		69 066	384 249
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		5 560 246	4 983 440
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(5)	1 639	988
Finanzaufwand	(5)	(1 433 845)	(1 223 710)
Finanzergebnis		(1 432 206)	(1 222 722)
Betriebsergebnis vor Steuern		4 128 040	3 760 718
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern	(6)	(765 397)	(393 406)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(14 159)	(256 200)
Steueraufwand		(779 556)	(649 606)
Reingewinn		3 348 484	3 111 112
Gewinn pro ø ausstehende Aktie mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.57	0.55
Gewinn pro ø ausstehende Aktie ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.57	0.53

BILANZ

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	30.06.2014	31.12.2013
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(8)	1 888 712	3 372 764
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	2 741 057	1 884 697
Sonstige Forderungen	(10)	325 004	207 034
Total Forderungen		3 066 061	2 091 731
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	312 764	145 320
Umlaufvermögen		5 267 537	5 609 815
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(12)	313 350 000	295 680 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(12,13)	9 312 851	6 133 126
Latente Steuerguthaben		-	6 500
Anlagevermögen		322 662 851	301 819 626
Total Aktiven		327 930 388	307 429 441

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	30.06.2014	31.12.2013
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14)	2 189 033	3 957 284
Akontozahlungen	(15)	2 721 784	2 052 139
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(16)	5 979 472	6 002 189
Steuerverbindlichkeiten		255 821	169 902
Passive Rechnungsabgrenzung	(17)	1 031 007	917 893
Kurzfristiges Fremdkapital		12 177 117	13 099 407
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(18)	165 610 650	143 621 255
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(20)	4 371 304	3 743 868
Langfristiges Fremdkapital		169 981 954	147 365 123
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(21)	68 124 678	104 457 840
Kapitalreserven	(22)	56 656 735	24 865 651
Gewinnreserven	(23)	20 989 904	17 641 420
Eigenkapital		145 771 317	146 964 911
Total Passiven		327 930 388	307 429 441

GELDFLUSSRECHNUNG

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		3 348 484	3 111 112
Veränderung Forderungen		(974 330)	(940 498)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		(167 444)	(33 801)
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		(982 290)	1 573 425
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(20)	633 936	253 303
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(4)	(69 066)	(384 249)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		1 789 290	3 579 292
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(17 273 174)	(27 051 015)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(13)	(3 507 486)	(3 872 235)
Verkauf Anlageimmobilien	(12)	-	9 900 000
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(20 780 660)	(21 023 250)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Hypotheken	(16, 18)	22 491 646	20 703 945
Rückzahlung Hypotheken	(16, 18)	(442 250)	(381 125)
Kapitalerhöhung	(21, 22)	(433)	-
Ausschüttung (Nennwertreduktion)	(21)	(4 541 645)	(3 633 317)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		17 507 318	16 689 503
NETTOZUNAHME/-ABNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode	(8)	3 372 764	2 647 761
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode	(8)	1 888 712	1 893 306
Nettoabnahme flüssiger Mittel		(1 484 052)	(754 455)



ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

ALLE ZAHLEN IN CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
Stand per 31.12.2012	87 199 594	19 117 543	11 880 955	118 198 091
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2013				
Kapitalerhöhung	-	-	-	-
Kapitalerhöhungskosten	-	-	-	-
Reingewinn 01.-06.2013	-	-	3 111 112	3 111 112
Nennwertrückzahlung	(3 633 316)	-	-	(3 633 316)
Stand per 30.06.2013	83 566 278	19 117 543	14 992 067	117 675 887
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2013				
Kapitalerhöhung	20 891 562	7 493 713	-	28 385 275
Kapitalerhöhungskosten	-	(1 745 605)	-	(1 745 605)
Reingewinn 07.-12.2013	-	-	2 649 354	2 649 354
Stand per 31.12.2013	104 457 840	24 865 651	17 641 420	146 964 911
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2014				
Kapitalerhöhung	-	-	-	-
Kapitalerhöhungskosten	-	(433)	-	(433)
Reingewinn 01.-06.2014	-	-	3 348 484	3 348 484
Herabsetzung Aktienkapital	(31 791 517)	31 791 517	-	-
Nennwertrückzahlung	(4 541 645)	-	-	(4 541 645)
Stand per 30.06.2014	68 124 678	56 656 735	20 989 904	145 771 317



©istockphoto.com | Bildbearbeitung CREATIVUM

ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

- RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
- UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
- GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
- BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
- ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG
- ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
- ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

ZWECK

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

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

ANLAGESTRATEGIE

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



GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wurde konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Real Estate Asset Management (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate hat im Geschäftshalbjahr 2014 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

AKTIONARIAT

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

VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht der Fundamenta Real Estate für den Zwischenabschluss per 30. Juni 2014 wurde vom Verwaltungsrat am 1. September 2014 genehmigt.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

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

WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

Bewertung der Anlageimmobilien

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

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

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

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

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

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

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

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

Steuern

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

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

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 14.6% und 25.5%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher Steuersatz von 20.4%, wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG

(Mieterttrag und Verkaufserfolg Anlageimmobilien)

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

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

BETRIEBSAUFWAND

(Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand)

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

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

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

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

FINANZAUFWAND

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

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

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

FORDERUNGEN

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

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

HYPOTHEKEN

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

Das Hypothekarportfolio der Fundamenta Real Estate ist sowohl variablen LIBOR als auch festen Zinssätzen unterworfen. Unterschieden wird zwischen kurz- und langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen (Amortisationen und auslaufende Festhypotheken). Rückzahlungen, die innerhalb von 12 Monaten fällig sind, werden als kurzfristig eingestuft, während der Rest als langfristig gilt.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, d.h. im Anhang offen zu legen. Die Fundamenta Real Estate setzt derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offengelegt. Eine Verbu-

chung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb nicht vorgenommen. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

RÜCKSTELLUNGEN

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

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONS-VERPFLICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate hat im Berichtshalbjahr Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) beschäftigt. Die Fundamenta Real Estate ist einer Sammelstiftung angeschlossen. Dabei handelt es sich um eine beitragsorientierte Stiftung. Die festen Beiträge werden in der Berichtsperiode bezahlt. Die Gesellschaft ist keine Verpflichtung für weitergehende Beiträge eingegangen.

ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate besteht hauptsächlich aus der Vermietung von Renditewohnliegenschaften. Ein kleiner Teil sind Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 8.01 Mio. entfallen CHF 7.25 Mio. (90.5%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 0.76 Mio. (9.5%) auf Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

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

Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandquote mit 5.6% leicht höher als im Vorjahr (5.5%).

2. ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON ANLAGEIMMOBILIEN

Im Berichtshalbjahr wurde die Veranlagung für die Grundstückgewinnsteuer aus dem Verkauf der Liegenschaft Zürich-Schwamendingen (Aprikosenstrasse 21), welcher im Januar 2011 vollzogen wurde, definitiv. Aus der definitiven Veranlagung resultierten rund CHF 0.12 Mio. tiefere Grundstückgewinnsteuern als provisorisch veranlagt.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst, jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten

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

MIETERTRAG		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	7 608 938	5 358 822
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(356 350)	(306 791)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(807)	(42 307)
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	875 477	688 131
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(121 035)	(23 520)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	5 482	(18 951)
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	8 011 705	5 655 385
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	5.6	5.5
<i>davon Leerstand Bestandsliegenschaften</i>	%	2.5	2.1
<i>davon Leerstand Neubauten</i>	%	3.1	3.4

VERKAUF ANLAGEIMMOBILIEN		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Verkauf Anlageimmobilien	CHF	117 842	1 108 212
Total Verkauf von Anlageimmobilien	CHF	117 842	1 108 212

3. BETRIEBSAUFWAND

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

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

Berichtshalbjahr erhöhte sich der Liegenschaftsaufwand um 20.1 %. Dies ist einerseits durch das grosse Portfoliowachstum und andererseits durch Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten in leerstehenden Objekten begründet, welche notwendig waren, um eine erfolgreiche Wiedervermietung zu erreichen.

Die Gesellschaft beschäftigt seit dem 01. Januar 2014 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung).

Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 26.8 % auf CHF 1.36 Mio. (Vorjahr CHF 1.07 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand zurückzuführen.

BETRIEBSAUFWAND		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Liegenschaftsaufwand			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(904 847)	(700 345)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(351 581)	(286 539)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(59 545)	(108 882)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(1 315 973)	(1 095 766)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(90 498)	-
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(90 498)	-
Sonstiger Verwaltungsaufwand			
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(49 625)	(93 589)
Management Fee	CHF	(842 368)	(579 488)
Buchführung	CHF	(42 995)	(64 800)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(70 500)	(114 109)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(166 983)	(91 701)
Kapitalsteuern	CHF	(96 909)	(128 436)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(1 269 380)	(1 072 121)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(1 359 878)	(1 072 121)
Total Betriebsaufwand	CHF	(2 675 851)	(2 167 887)

4. VERÄNDERUNG MARKT- WERT 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. Der Halbjahresgewinn 2014 beinhaltet eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften durch unsere Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 0.07 Mio. (Vorjahr CHF 0.38 Mio.).

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	830 656	1 300 000
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(761 590)	(915 751)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	69 066	384 249

5. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im ersten Halbjahr 2014 auf CHF 1.41 Mio. (Vorjahr CHF 1.20 Mio.). Davon entfielen CHF 1.39 Mio. auf Wohnimmobilien, die während der gesamten Berichtsperiode im Bestand waren und CHF 0.02 Mio. auf Wohnimmobilien, die im Laufe des Jahres erworben wurden.

FINANZERGEBNIS		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Total Hypothekarzinsen	CHF	(1 411 378)	(1 201 321)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	CHF	<i>(1 389 830)</i>	<i>(1 081 664)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden</i>	CHF	<i>-</i>	<i>(18 674)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	CHF	<i>(21 548)</i>	<i>(100 984)</i>
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(22 467)	(22 388)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	1 639	988
Total Finanzergebnis	CHF	(1 432 206)	(1 222 722)

6. STEUERAUFWAND

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

STEUERAUFWAND		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Laufender Ertragssteueraufwand	CHF	(145 620)	(396 304)
Latenter Steueraufwand	CHF	(619 777)	-
Latenter Ertragssteueranspruch	CHF	-	2 897
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung	CHF	(14 159)	(256 200)
Total Steueraufwand	CHF	(779 556)	(649 606)

7. UNTERNEHMENSERGEBNIS JE AKTIE

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

ANZAHL AKTIEN		01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	11 354 113	9 083 291
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	-
Veränderung Bestand eigene Aktien	Anzahl	-	-
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	11 354 113	9 083 291
Ø Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	11 354 113	9 083 291
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	3 293 577	2 983 063
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	69 066	384 249
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(14 159)	(256 200)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	3 348 484	3 111 112
Gewinn mit Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie	CHF	0.57	0.55
Gewinn ohne Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie	CHF	0.57	0.53

8. FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel sind ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Banken ge-

mäss Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen. Die relativ niedrigen Bestän-

de resultieren aus dem aktiven Cash- und Finanzierungsmanagement.

FLÜSSIGE MITTEL		30.06.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel	CHF	1 888 712	3 372 764

9. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos

um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Bei den

Mietforderungen wurden Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen im Umfang von CHF 0.22 Mio. (Vorjahr CHF 0.24 Mio.) vorgenommen.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2014	31.12.2013
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	168 510	144 832
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	115 175	174 807
Mietforderungen	CHF	173 095	180 407
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	2 284 277	1 384 651
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 741 057	1 884 697

10. SONSTIGE FORDERUNGEN

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

noch Guthaben bezüglich sichergestellten Grundstückgewinnsteuern aus den Liegenschaftsverkäufen Zürich-

Schwamendingen (CHF 0.18 Mio.) und Horgen (CHF 0.14 Mio.). Aufgrund der definitiven Veranlagungseinschätzung betreffend Liegenschaftsverkauf Zürich-Schwamendingen wurde diese Forderung in der Berichtsperiode erhöht.

SONSTIGE FORDERUNGEN		30.06.2014	31.12.2013
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	1 704	1 576
Steuerguthaben Grundstückgewinnsteuer	CHF	323 300	205 458
Total sonstige Forderungen	CHF	325 004	207 034

11. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Der Anstieg der aktiven Rechnungsabgrenzung resultiert primär aus einer

erwarteten Kaufpreisreduktion (gemäss Kaufvertrag) von CHF 0.19 Mio. für die

Liegenschaft St. Gallen, welche in der Berichtsperiode um CHF 0.08 Mio. erhöht wurde.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2014	31.12.2013
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	312 764	145 320



12. ANLAGEIMMOBILIEN

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

Im Berichtshalbjahr 2014 hat die Fundamenta Real Estate folgende Bestandsobjekte erworben:

- Thun, Neumattstrasse 21/23
- Goldau, Parkstrasse 26/28

13. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Der Baustart des Neubauprojekts in Amriswil (Projekt „am Mühlilbach“) fand anfangs dieser Berichtsperiode statt. Nach Baufortschritt werden entsprechende Anzahlungen an den Generalunternehmer vorgenommen. Die Liegenschaft in Sevelen (schlüsselfertiges Neubauprojekt „Wohnen im Veltur“) wird per per 1. September 2014 planmässig in den Bestand aufgenommen.

ALLE ZAHLEN IN CHF ANLAGEIMMOBILIEN	Anlage- immobilien	Entwicklungs- liegenschaften	Total Liegenschaften
Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2012	207 060 000	-	207 060 000
Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2012	-	29 988 535	29 988 535
Käufe Anlageimmobilien	67 483 196	-	67 483 196
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	6 133 126	6 133 126
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	29 988 535	(29 988 535)	-
Verkäufe	(9 900 000)	-	(9 900 000)
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>3 607 261</i>	-	<i>3 607 261</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(2 558 992)</i>	-	<i>(2 558 992)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	1 048 269	-	1 048 269
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2013	295 680 000	-	295 680 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2013	-	6 133 126	6 133 126
Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2013	295 680 000	-	295 680 000
Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2013	-	6 133 126	6 133 126
Käufe Anlageimmobilien	17 273 174	-	17 273 174
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	3 507 485	3 507 485
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	327 760	(327 760)	-
Verkäufe	-	-	-
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>830 656</i>	-	<i>830 656</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(761 590)</i>	-	<i>(761 590)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	69 066	-	69 066
Bestand Anlageimmobilien 30.06.2014	313 350 000	-	313 350 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2014	-	9 312 851	9 312 851
BRANDVERSICHERUNGSWERTE			
Brandversicherungswerte 31.12.2013	223 728 200	-	223 728 200
Brandversicherungswerte 30.06.2014	236 559 500	-	236 559 500

ANZAHLUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN	Anzahlung bis 30.06.2014	verhandelter Kaufpreis
Neubauprojekt „am Mühlilbach“ Amriswil 8580, Kreuzlingerstrasse	8 626 382	24 620 861
Neubauprojekt „Wohnen im Veltur“ Sevelen 9475, Veltur 14 a,b,d	686 469	14 264 000
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	9 312 851	38 884 861

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	2 000 000	1 502 791
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	-	12 231
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	48 606	2 193 578
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	140 427	248 684
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 189 033	3 957 284

14. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und bezahlt werden und Rechnungen der Generalunternehmungen für die laufenden Neubauprojekte.

AKONTOZAHLUNGEN		30.06.2014	31.12.2013
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	1 920 087	1 162 382
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	801 697	889 757
Total Akontozahlungen	CHF	2 721 784	2 052 139

15. AKONTOZAHLUNGEN

Die Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten betragen per 30. Juni 2014 CHF 1.92 Mio. (Vorjahr CHF 1.16 Mio.). Zudem erhielt die Fundamenta Real Estate vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von CHF 0.80 Mio. (Vorjahr CHF 0.89 Mio.).

KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2014	31.12.2013
Verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	5 844 500	5 784 500
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	134 972	217 689
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	5 979 472	6 002 189

16. KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 5.85 Mio. (Vorjahr CHF 5.78 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie um Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2014	31.12.2013
Instandhaltung/Renovation	CHF	483 000	415 000
Hypothekarzinsen	CHF	178 423	36 951
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	8 400	-
Sonstiges	CHF	361 184	465 942
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	1 031 007	917 893

17. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden gebildet, wenn ein Ereignis der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung auslöst und wenn die zukünftigen Mittelabflüsse zuverlässig geschätzt werden können. Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen sind abgegrenzte Verwaltungsrathonorare.



18. LANGFRISTIGE FINANZ- VERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 165.61 Mio. sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2014	31.12.2013
Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	171 455 150	149 405 755
Kurzfristiger Teil der Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	(5 844 500)	(5 784 500)
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	165 610 650	143 621 255

ALLE ZAHLEN IN CHF STRUKTUR DER HYPOTHEKEN	VERTEILUNG		
		30.06.2014	31.12.2013
Festhypotheken	32%	53 706 800	45 103 000
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	40%	65 713 830	65 713 830
LIBOR-Hypotheken	28%	46 190 020	32 804 425
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	100%	165 610 650	143 621 255

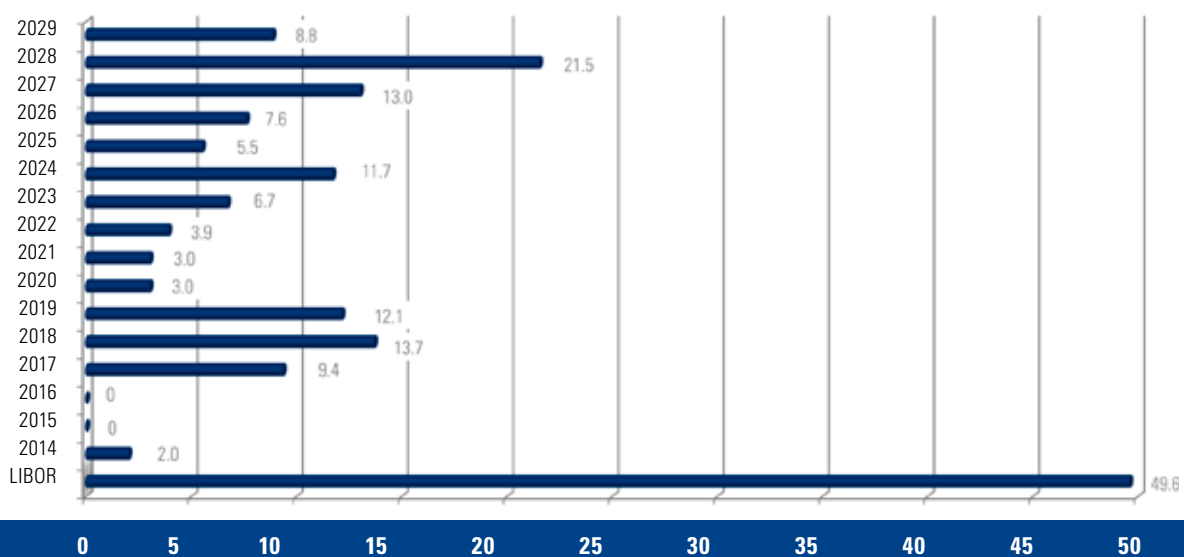
Fristigkeiten der Hypotheken

innerhalb von 1 Jahr	28%	46 190 020	32 804 425
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	14%	22 767 000	22 895 000
mehr als 5 Jahre	58%	96 653 630	87 921 830
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	100%	165 610 650	143 621 255

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2014

in Mio. CHF

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30. JUNI 2014



KENNZAHLEN FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2014	31.12.2013	Ände- rung
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	7.7	7.5	0.2
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.8	1.8	-

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per

Bilanzstichtag 7.7 Jahre (Vorjahr 7.5 Jahre). Trotz Fortsetzung der langfristigen Zinsanbindung und erhöhtem Fremdkapitalbedarf konnte der durchschnittliche Zinssatz mit 1.8% (Vorjahr 1.8%) auf Vorjahresniveau gehalten werden.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten auf folgende Banken:

GEGENPARTEI		30.06.2014	31.12.2013
Luzerner Kantonalbank	CHF	55 072 375	49 399 625
St. Galler Kantonalbank	CHF	45 646 300	41 073 300
Basler Kantonalbank	CHF	35 670 475	24 828 830
Credit Suisse	CHF	23 483 000	23 521 000
Zürcher Kantonalbank	CHF	11 583 000	10 583 000
Total Hypothekerverbindlichkeiten	CHF	171 455 150	149 405 755

19. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Berichtshalbjahr den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Zinsrisiken fortgesetzt. Im Berichtshalbjahr 2014

hat die Gesellschaft eine weitere Zinsabsicherung mit einem Kontraktwert von CH 5.82 Mio. vorgenommen. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate

Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 71.53 Mio. (Vorjahr CHF 65.71 Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

Art	30.06.2014			31.12.2013			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	103 060	509 511	65 713 830	4 466 498	0	Absicherung
Total	71 533 830	103 060	509 511	65 713 830	4 466 498	0	

20. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUER- VERBINDLICHKEITEN

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

Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag

21. AKTIENKAPITAL

Die von der Generalversammlung am 9. April 2014 beschlossene Kapitalherabsetzung mit Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung konnte im Juni 2014 umgesetzt werden. Dabei wurde das Aktienkapital um CHF 36.33 Mio. oder CHF 3.20 pro Aktie auf CHF 68.13 Mio. herabgesetzt und der Nennwert pro Aktie von bisher CHF 9.20 auf CHF 6.00 reduziert. Aus dem Herabsetzungsbetrag wurden CHF 2.80 den Kapitalreserven zugewiesen und CHF 0.40 pro Aktie am 26. Juni 2014 den Aktionären ausgeschüttet.

Die Aktien der Gesellschaft sind seit dem 8. Juni 2011 an der BX Berne eXchange kotiert. Zur Aufrechterhaltung eines regel-

RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN		30.06.2014	31.12.2013
Latente Steuern Vorjahr	CHF	3 743 868	2 644 017
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	170 284	745 008
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(156 126)	(459 784)
Veränderungen aufgrund von Verkäufen	CHF	-	(314 043)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	663 320	1 298 661
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	(50 042)	(169 991)
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	4 371 304	3 743 868

werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

Im abgeschlossenen Berichtshalbjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern von 20.7% auf 20.4% reduziert, wodurch sich die latenten Ertragssteuern um CHF 0.05 Mio. verminderten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

KAPITALVERÄNDERUNGEN FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 278
Ordentliche Kapitalerhöhung 18.11.2013	2 270 822	9.20	20 891 562
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840
Geschäftshalbjahr 2014			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 26.06.2014	11 354 113	8.80	99 916 195
Herabsetzung Aktienkapital mit Mittelfreigabe	11 354 113	(2.80)	(31 791 517)
Gesamtkapital 30.06.2014	11 354 113	6.00	68 124 678

mässigen Handels und Sicherstellung eines angemessenen Free Floats wurde die Bank J. Safra Sarasin AG mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft

führt die 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 Personen im Ausland verstösst.

22. KAPITALRESERVEN

Um ausschüttungsfähige, steuerprivilegierte Kapitalreserven für die Folgejahre zu schaffen, wurde in der Berichtsperiode das Aktienkapital herabgesetzt und gleichzeitig die Kapitalreserven um

CHF 2.80 je Aktie oder CHF 31.8 Mio. erhöht. Diese Massnahme ermöglicht es der Gesellschaft, den Auszahlungsprozess ab 2015 im Vergleich zur jährlichen Nennwertreduktion zeitnaher zur Gene-

ralversammlung und kostengünstiger zu vollziehen.

Die ESTV hat die handelsrechtlichen Kapitaleinlagen bis 31.12.2013 im Umfang von CHF 24 841 889 gutgeheissen. Für das Berichtshalbjahr 2014 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Herabsetzung des Aktienkapitals mit gleichzeitiger Erhöhung der Kapitalreserven, an die ESTV eingereicht und seitens der ESTV bereits bestätigt worden.

KAPITALRESERVEN		30.06.2014	31.12.2013
Saldovortrag	CHF	24 865 651	19 117 543
Agio aus Kapitalerhöhungen	CHF	-	7 493 713
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	(433)	(1 745 605)
Herabsetzung Aktienkapital mit Mittelfreigabe	CHF	31 791 517	-
Total Kapitalreserven	CHF	56 656 735	24 865 651

ENTWICKLUNG GEWINNRESERVEN		30.06.2014	31.12.2013
Saldovortrag	CHF	17 641 420	11 880 955
Reingewinn	CHF	3 348 484	5 760 466
Total Gewinnreserven	CHF	20 989 904	17 641 420

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ		30.06.2014	31.12.2013
Anlageimmobilien	CHF	18 396 208	15 840 841
Erfolg aus Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	(23 762)	(23 762)
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(4 371 304)	(3 743 868)
Latente Steuerguthaben	CHF	-	6 500
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	2 826 043	2 140 684
Delkredere	CHF	197 773	146 433
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	17 024 958	14 366 828
Gewinnreserven laut Handelsbilanz	CHF	3 964 946	3 274 592
Total Gewinnreserven	CHF	20 989 904	17 641 420

23. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven sind die zurückbehaltenen Gewinne der Geschäftsjahre 2007 bis zum Halbjahr 2014. Die nebenstehende Tabelle zeigt die Überleitung der Handelsbilanz auf Swiss GAAP FER.



24. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs lag per 30. Juni 2014 bei CHF 12.90. Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 12.84, womit der Markt die Aktie mit einem Agio von 0.5 % bewertete.

BERECHNUNG NAV		30.06.2014	31.12.2013
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	11 354 113	11 354 113
Eigenkapital per Stichtag	CHF	145 771 317	146 964 911
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	12.84	12.94

25. AUSSCHÜTTUNG

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2014 wurde eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung für das Geschäftsjahr 2013

von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 26. Juni 2014 ausbezahlt. Der Nennwert der Aktie beträgt neu CHF 6.00.

26. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte der Fundamenta Real Estate und Ihre Gesellschaften die sie selbst kon-

trollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerech-

ten Entstehungsprinzip (Accrual Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

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

Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und Leistungsfähigkeit

VERGÜTUNGEN	01.01.- 30.06.2014	01.01.- 30.06.2013
Verwaltungsrats honorar		
Präsident des Verwaltungsrates	CHF 32 400	32 400
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF 38 100	21 600
Total Verwaltungsrats honorar	CHF 70 500	54 000
Andere Vergütungen		
Vergütungen an Spahni Consulting, (Andreas Spahni)	CHF -	69 397
Vergütungen an B&S Zug GmbH, (Stephan Bichsel)	CHF -	3 240
Vergütungen an emwe architekten ag, (Sandro Mezzi)	CHF -	4 860
Total andere Vergütungen	CHF -	77 497
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF 70 500	131 497
Vergütungen an die Geschäftsleitung		
Delegierter - Basislohn	CHF 75 000	-
Delegierter - Sozialleistungen	CHF 15 498	-
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF 90 498	-

der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitgliedes und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Weiter ist es möglich Zusatzvergütungen, welche über die Grundvergütung hinausgehen, an die Mitglieder des Verwaltungsrats auszuzahlen.

An der Generalversammlung vom 9. April 2014 wurden die Verwaltungsräte Stephan Bichsel und Niels Roefs in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik.

Der Delegierte des Verwaltungsrates, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50% Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basisallärs.

27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 1. September 2014 den Halbjahresbericht 2014 und die Rechnungslegung 2014 verabschiedet und zur Publikation freigegeben.



ASSET MANAGEMENT



56

ÜBERBLICK

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

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

ASSET MANAGER

Das Asset Management wird durch die Fundamenta Real Estate Asset Management AG, eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Group AG, wahrgenommen.

Die Fundamenta Group fokussiert sich exklusiv auf Dienstleistungen im Bereich „Real Estate Investments“. Das Unternehmen wird unabhängig geführt und ist vollumfänglich im Besitze der Gründer (VR) und des Managements (Partner). Ein Team mit rund 20 ausgewiesenen Führungs- und Fachkräften aus dem Bereich Finanz- und Immobilienwesen stellt eine ganzheitliche Kompe-

tenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicher. Zu den Kernkompetenzen zählen die Konzipierung von Anlagegefäßen, der Aufbau (inkl. Entwicklung und Realisierung) sowie das strategische Management von Immobilienportfolios. Durch die breite Abdeckung aller relevanten Disziplinen und der damit verbundenen Erfahrung ist das Team des Asset Managers bestens für die zukünftigen Herausforderungen und die steigende Komplexität im Real Estate Investment Bereich gerüstet.

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

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



ANLAGEPROZESS

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

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

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

- Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrates der Gesellschaft
- Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse
- Dominik Weber, Partner, Kuoni Mueller und Partner Investment AG / Geschäftsführer der AG für Fondsverwaltung / IMMOFONDS
- Thomas Hiestand, CFO/Portfolio-Management (Vertreter des Asset Managers in beratender Funktion ohne Stimmrecht)

Allfällige Devestitionsentscheide erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

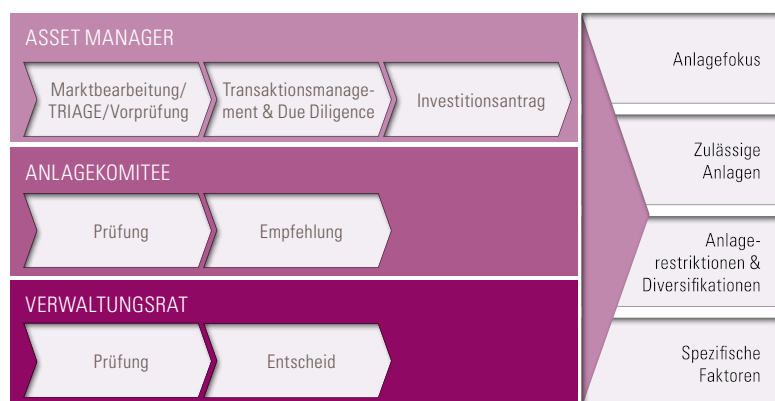
ENTSCHÄDIGUNG

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

Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages, zwischen 1% und max. 2%.

Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate Finance Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt.

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



RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

MARKTBEZOGENE RISIKEN

KONJUNKTURRISIKO

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

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



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

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

FINANZIERUNG UND ZINSENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

STANDORTFAKTOREN UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWERTUNG

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

Weiter können regulatorische Vorgaben sowie Umwelt- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung der Liegenschaften dazu führen, dass der Wert und die Rendite von Liegenschaften sinken, weil die Liegenschaften nicht mehr oder nicht mehr zu denselben Bedingungen vermietet werden können oder erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, um die Nutzung sicherzustellen oder einen Verkauf zu ermöglichen.

Beispiele hierfür sind etwa städte- und strassenbauliche Massnahmen oder die Festlegung von Flugrouten oder der Bau neuer Eisenbahnstrecken, Hochspannungsleitungen, etc. Gleichzeitig unterliegt auch die geografische Allokation des Immobilienportfolios der Gesellschaft laufenden Veränderungen. Dies kann zu einer regionalen Übergewichtung und Konzentration von standortgebundenen Risiken führen, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

VERÄNDERUNG DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

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

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

ABSCHWÄCHUNG DER ZUWANDERUNG IN DIE SCHWEIZ

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

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

BESCHRÄNKT LIQUIDER IMMOBILIENMARKT

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

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

— UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN —



ABHÄNGIGKEIT VOM VERWALTUNGSRAT, DELEGIERTEN UND ASSET MANAGER

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

AUSLAGERUNG DES ASSET MANagements AN DEN ASSET MANAGER

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

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

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

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

Alternierungsrhythmus, der nächstfolgenden Partei anbieten. Damit umgeht der Asset Manager mögliche Interessenkonflikte und stellt eine unabhängige Andienung sicher.

BEIZUG WEITERER EXTERNER BERATER

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

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

STEUERN

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

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

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

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

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

EINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND DER LEX KOLLER

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

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

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

RISIKEN BEI BAUTEN UND UMBAUTEN

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

REPUTATIONSRISIKO

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

UMWELTRISIKEN UND ALTLASTEN

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

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

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

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

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

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

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

OPERATIONELLE RISIKEN

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

HÖHERE GEWALT

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

OBJEKTRISIKEN

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

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

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

RECHTSSTREITIGKEITEN

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

ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG

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

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

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

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

MIETEINNAHMEN, MIETERBONITÄT- UND LEERSTANDRISIKEN

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

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

PORTFOLIOSPEZIFISCHE RISIKEN

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

WACHSTUMSPHASE DER GESELLSCHAFT

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

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

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

HANDELSBEZOGENE RISIKEN

BÖRSENKOTIERUNG DER GESELLSCHAFT

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

HANDEL UND LIQUIDITÄT DER AKTIEN

Der Aktienkurs der Gesellschaft kann durch Verkäufe grösserer Aktienbestände, negative Nachrichten bezüglich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und/oder der von ihr beauftragten Unternehmen, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds oder anderer Faktoren (insbesondere aufgrund der hierin genannten Risikofaktoren) starken Schwankungen oder Kursverlusten ausgesetzt sein. Die Volatilität des Kurses kann durch die geringe Liquidität massgeblich erhöht werden.

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

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

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

68 MARKTWERT DER ANLAGELIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2014

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

70 ANHANG

BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN

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

67

© iStockphoto - Bildbearbeitung C. E. A. TV. COM

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

Zürich, 31. Juli 2014

Bewertungsreview der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30. Juni 2014

1. AUFTRAG

Die Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung per 30. Juni 2014 einem Bewertungsreview unterzogen. Dabei wurden sämtliche Liegenschaften hinsichtlich einer potenziellen Wertänderung gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2013 bzw. gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft und gegebenenfalls eine Neubewertung erstellt.

2. VORGEHEN

JLL hat sämtliche Anlageliegenschaften, welche bereits per 31. Dezember 2013 Bestandteil des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG waren, hinsichtlich signifikanter Veränderungen in den Sollmieteinnahmen, Mietverhältnissen und Leerständen sowie Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2013 anhand der Mieterspiegel und liegenschaftsspezifischen Angaben per 30. Juni 2014 bzw. 1. Juli 2014 überprüft. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass anlässlich dieses Bewertungsreviews neun Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio („Review-Liegenschaften“) per 30. Juni 2014 neu bewertet wurden.

Des Weiteren hat die Fundamenta Real Estate AG seit der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2013 zwei Liegenschaften (Parkstrasse 26/28, Goldau und Neumattstrasse 21/23, Thun) neu erworben. Die zwei neu erworbenen Liegenschaften, welche von JLL bereits im Rahmen der jeweiligen Akquisition erstmals bewertet wurden, hat JLL hinsichtlich signifikanter Veränderungen bei Mieteinnahmen und/oder Leerständen gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft. Diese Überprüfung führte dazu, dass die beiden neu erworbenen Liegenschaften anlässlich dieses Bewertungsreviews nicht neu bewertet wurden.

Bei den per 30. Juni 2014 nicht neu bewerteten Liegenschaften (20 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio und zwei neu erworbene Liegenschaften) sind keine signifikanten Änderungen bei Mieteinnahmen, Leerständen und/oder Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2013 bzw. gegenüber den Akquisitionsbewertungen zu verzeichnen. Dadurch ergeben sich bei diesen Liegenschaften auch keine wesentlichen Wertveränderungen, weshalb bei diesen Liegenschaften im Rahmen dieses Bewertungsreviews die Werte von der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2013 bzw. der Akquisitionsbewertung übernommen wurden.

3. BEWERTUNGSSTANDARD

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

4. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

5. DEFINITION MARKTWERT

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

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

6. BEWERTUNGSMETHODE

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

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

7. BEWERTUNGSERGEBNIS

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG mit der Discounted-Cashflow

Marktwert Gesamtportfolio per 30.06.2014	CHF	313'350'000
------------------------------------------	-----	-------------

Das Bewertungsergebnis in Worten: Dreihundertdreizehn Millionen dreihundertfünfzig Tausend Schweizer Franken

8. UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

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

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

Jones Lang LaSalle AG



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



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

ANHANG

1 BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN

1.1. BEWERTUNGSMODELL

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

1.2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

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

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

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2014 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 4.58%, der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 4.58%.

1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2014. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

1.4. INDEXIERUNG

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von

der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging JLL in den ersten 10 Jahren sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 1.00% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet.

1.5. LEERSTAND

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

1.6. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die

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

1.7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

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

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

2 ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Anlageliegenschaften hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2013 um CHF 17.67 Mio. oder 6.0% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2013 begründet sich hauptsächlich durch Portfoliozugänge von CHF 17.42 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 0.25 Mio.



STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO
PER 30.06.2014



KENNZAHLEN AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					
Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	01.10.2010	100%	ja ²⁰
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	30.06.2011	100%	nein
Basel	BS	Claragraben 82/84	01.01.2012	100%	ja ²¹
Bern	BE	Parkstrasse 11	01.04.2009	100%	nein
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	100%	nein
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	01.06.2012	100%	nein
Bronschhofen -Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	100%	nein
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	100%	nein
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	100%	nein
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	100%	nein
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	100%	nein
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	10.06.2011	100%	nein
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.2014	100%	nein
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	01.12.2012	100%	nein
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	100%	nein
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.2012	100%	nein
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.2013	100%	nein
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	06.04.2011	100%	nein
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	01.11.2012	100%	nein
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	24.05.2011	100%	nein
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	01.05.2013	100%	nein
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.2011	100%	nein
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	100%	nein
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	10.06.2011	100%	nein
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.2014	100%	nein
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	100%	nein
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	100%	nein
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	100%	nein
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	100%	nein
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	100%	ja ²³
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	100%	nein

Total Bestandsliegenschaften

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM HALBJAHR 2014

Kein Verkauf

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)

			Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse	2013	100%	nein
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	- ²⁵	100%	nein

Total Neubauprojekte (im Bau)

Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)

²⁰ Das Grundstück Delsbergerallee 50 wurde aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²¹ Die Grundstücke Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

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



²³ Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

²⁴ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

²⁵ Eigentumsübertragung voraussichtlich per 01.09.2014

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag ²²	Bruttorendite ²²	Leerstandquote ²²
1904/1910/1911/1979	diverse	9 240 000	276 288	6.0%	0.8%
1967/1969	-	12 460 000	354 270	5.7%	-
1962	1966/1999/2007	13 640 000	395 199	5.8%	28.1%
1973	-	6 650 000	207 810	6.3%	2.1%
1968	2006	5 410 000	136 836	5.1%	3.7%
1948	2004/2005	4 980 000	126 234	5.1%	0.1%
2013	-	13 320 000	360 150	5.3%	3.8%
1967	2001/2002	6 620 000	172 728	5.2%	0.7%
2013	-	14 450 000	385 200	5.3%	26.1%
1965	2004/2009	6 900 000	204 838	5.9%	0.7%
1970	2002	5 620 000	156 054	5.6%	1.5%
2013	-	19 830 000	517 320	5.2%	2.4%
1968/1969	diverse	10 750 000	268 047	5.0%	-
1973	2012	12 400 000	333 156	5.4%	9.5%
1954	2005/2006	7 860 000	204 648	5.2%	3.8%
1960	2012	6 610 000	172 680	5.2%	0.5%
1960	1999/2010/2013	6 260 000	156 546	5.0%	0.1%
2011/2012	-	9 240 000	250 080	5.4%	3.5%
1973	-	20 980 000	551 910	5.3%	1.5%
2012	-	4 920 000	131 940	5.4%	6.3%
2010	-	5 600 000	151 020	5.4%	15.5%
1965	2011	6 560 000	179 112	5.5%	3.8%
1995	-	12 510 000	333 930	5.3%	-
2013	-	15 920 000	402 930	5.1%	-
1978	diverse	6 670 000	144 892	5.2%	-
2012	-	18 770 000	551 412	5.9%	16.3%
1963	2003	9 650 000	251 554	5.2%	-
2013	-	8 910 000	234 420	5.3%	13.0%
1790/1933	1985/1990	9 800 000	300 651	6.1%	-
1956	2011	11 430 000	296 148	5.2%	-
1894	diverse	9 390 000	251 100	5.4%	0.6%
		313 350 000	8 459 103	5.4%	5.6%
Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert ²⁴	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
2015	-	25 260 000	1 331 760	5.3%	-
2013/2014	-	14 790 000	849 360	5.7%	-
		40 050 000	2 181 120	5.4%	-
		353 400 000	10 640 223	5.4%	-



KENNZAHLEN ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 606	1 924	-	67	-	-	3 597
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	70	399	-	3 500
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	649	351	120	333	453	4 752
Bern	BE	Parkstrasse 11	907	159	102	282	-	-	1 450
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-	-	-	757
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 200	-	-	-	-	-	1 200
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 711	185	-	-	46	-	2 942
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-	-	-	1 539
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-	-	26	3 466
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-	-	-	2 559
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-	-	-	1 356
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 692	252	-	-	-	86	4 030
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 736	-	-	617	-	-	2 353
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 687	-	-	-	-	33	2 720
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 211	-	190	-	303	-	1 704
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 648	-	-	-	-	-	1 648
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	-	30	-	1 338
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-	-	-	2 324
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	6 556	-	-	-	-	-	6 556
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-	-	-	1 152
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-	-	1 640
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-	-	1 560
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-	-	2 805
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	-	58	38	3 013
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 710	-	-	-	-	-	1 710
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-	-	-	4 780
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-	-	20	2 008
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-	-	-	1 938
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	-	668	617	297	-	2 810
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	2 165	-	-	-	-	-	2 165
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	402	180	100	-	-	-	682
Total Bestandsliegenschaften			65 606	4 666	1 887	1 773	1 466	656	76 054
VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN									
Kein Verkauf									
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)									
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse	5 637	-	-	-	-	-	5 637
Sevelen	SG	Veltur 14a/b/d	3 149	-	-	-	-	-	3 149
Total Neubauprojekte (im Bau)			8 786	-	-	-	-	-	8 786
Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)			74 392	4 666	1 887	1 773	1 466	656	84 840

1. BERICHTSHALBJAHR 2014

	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	2 312	3	-	21	-	-	24
	1 148	11	6	19	2	2	40
	1 209	9	19	13	3	1	45
	752	37	1	-	-	-	38
	779	14	7	1	-	-	22
	1 414	1	2	10	4	-	17
	4 841	-	6	16	6	-	28
	2 624	8	6	9	3	-	26
	5 407	-	-	9	18	3	30
	2 193	7	-	14	7	-	28
	981	-	6	12	-	-	18
	4 928	-	20	16	8	-	44
	1 879	7	6	15	5	-	33
	2 827	-	-	9	14	5	28
	1 318	3	5	7	3	-	18
	1 319	-	4	8	8	-	20
	2 459	-	-	12	6	-	18
	2 569	-	6	8	8	-	22
	9 988	6	20	26	33	3	88
	1 752	-	4	4	4	-	12
	1 760	-	-	6	4	4	14
	2 292	-	-	12	12	-	24
	3 288	-	10	17	7	-	34
	2 586	2	13	19	-	-	34
	2 200	2	6	7	7	-	22
	16 598	-	4	20	24	2	50
	5 844	4	8	16	8	-	36
	2 507	-	6	10	6	-	22
	1 067	1	3	2	3	2	11
	2 558	-	-	22	10	-	32
	268	29	4	-	-	-	33
	93 667	144	172	360	213	22	911
	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	9 439	-	12	39	12	-	63
	7 609	-	28	14	-	-	42
	17 048	-	40	53	12	-	105
	110 715	144	212	413	225	22	1 016



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



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



BASEL | BS
Güterstrasse 199-205



BASEL | BS
Claragraben 82/84



BERN | BE
Parkstrasse 11



BERN | BE
Sulgenrain 23/25



BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55



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



DIETIKON | ZH
Bollenhofstrasse 3/5/7





FLAWIL | SG
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG
Zürcherstrasse 268,
Zielackerstrasse 11



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



GLATTBRUGG | ZH
Talackerstrasse 53b



GOLDAU | SZ
Parkstrasse 26/28



ITTIGEN | BE
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139



KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8





LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24



MELS | SG
Glashüttenweg 28/32



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17



PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



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





THUN | BE
Neumattstrasse 21/23



VILLMERGEN | AG
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WALD | ZH
Schüsselwiese 7/9/11/13



WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56



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



WINTERTHUR | ZH
Wülflingerstrasse 288/290



ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40



BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

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

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

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

BÖRSENHANDEL

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

AGENDA

Medieninformationen

Publikation Factsheet Q3 2014 | 10. November 2014
Publikation Geschäftsbericht 2014 | 18. März 2015
Ordentliche Generalversammlung | 9. April 2015
Publikation Factsheet Q1 2015 | 8. Mai 2015
Publikation Halbjahresbericht 2015 | 11. September 2015

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
9. April 2015

INVESTOR RELATIONS

IMPRESSUM

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

Text & Redaktion
Fundamenta Real Estate Asset Management AG
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.



14



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