



HALBJAHRESBERICHT 2016

# UNSER HALBJAHRESBERICHT 2016 IN KÜRZE

## PORTFOLIOAUSBAU DURCH AKQUISITION VON BESTANDS- OBJEKTEN

In der Berichtsperiode konnte das Immobilienportfolio durch fünf erworbene Bestandsliegenschaften mit einem Anlagevolumen von CHF 41.25 Mio. signifikant ausgebaut werden. Das noch breiter diversifizierte Immobilienportfolio umfasst insgesamt 40 Objekte mit 1'142 Wohnungen und einem Marktwert von CHF 421.65 Mio. (Vorjahr CHF 375.48 Mio.).

## SOLIDE OPERATIVE ERTRAGS- ENTWICKLUNG

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2016 um 9.6% auf CHF 9.28 Mio. (Vorjahresperiode CHF 8.47 Mio.). Dabei stammten 91.6% des Mietertrages der Gesellschaft aus Wohnnutzung und 8.4% aus der Vermietung von gewerblich genutzten Flächen. Während in der Vorjahresperiode aufgrund der bevorstehenden Kapitalerhöhung der gesamte

operativer Entwicklung, primär aufgrund des reduzierten Neubewertungseffekts um 18.7% auf CHF 5.24 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.44 Mio.). Das führte auch zu einem entsprechenden Rückgang des ROE auf 4.5% (Vorjahresperiode 6.4%). Der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 3.27 Mio. um 10.7% über der Vorjahresperiode (CHF 2.96 Mio.) und entsprach einer Cash Rendite (ROE ohne Neubewertungseffekt) von 3.5% (Vorjahresperiode 4.0%). Dieses solide operative Resultat liegt im Rahmen unserer Erwartungen und innerhalb der angestrebten Zielwerte.

## KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

|  |     | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 | Änd.<br>in % |
|--|-----|-----------------------|-----------------------|--------------|
| Netto-Ist-Mietertrag                     | CHF | 9 284 939             | 8 471 973             | 9.6          |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien | CHF | 2 468 668             | 4 372 495             | (43.5)       |
| Betriebsergebnis (EBIT)                  | CHF | 8 662 770             | 9 925 689             | (12.7)       |
| Betriebsergebnis (vor Steuern)           | CHF | 6 641 943             | 8 072 310             | (17.7)       |
| Reingewinn                               | CHF | 5 236 559             | 6 441 780             | (18.7)       |
| Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)    | CHF | 3 273 693             | 2 957 339             | 10.7         |
| ROE                                      | %   | 4.5                   | 6.4                   |              |
| ROE (ohne Neubewertungseffekt)           | %   | 3.5                   | 4.0                   |              |
|  |     | 30.06.2016            | 31.12.2015            | Änd.<br>in % |
| Bilanzsumme / Gesamtkapital              | CHF | 461 113 520           | 406 173 732           | 13.5         |
| Eigenkapital                             | CHF | 191 528 722           | 191 969 220           | (0.2)        |
| Marktwert Anlageimmobilien               | CHF | 421 650 000           | 375 480 000           | 12.3         |

Die Umsetzung der Objektstrategie der Liegenschaft in der Stadt Bern (Parkstrasse) wurde erfolgreich abgeschlossen. Die beiden Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil sowie das Entwicklungsprojekt in der Stadt Zürich verlaufen planmässig. Unter Berücksichtigung der Neubauprojekte betrug der Gesamtwert des Portfolios per Bilanzstichtag CHF 480.28 Mio. (Vorjahr CHF 434.11 Mio.). Der daraus erwartete künftige jährliche Netto-Soll-Mietertrag der 43 Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt rund CHF 23.58 Mio. und das künftige Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung der Neubauprojekte 1'250 Wohneinheiten umfassen. Zudem konnte mit Eigentumsübergang am 1. Juli 2016 (nach Bilanzstichtag) eine weitere Bestandsliegenschaft mit einem Marktwert von CHF 5.85 Mio. erworben werden.

Bestand neu bewertet wurde, erfolgte im Berichtshalbjahr turnusgemäss eine Review ausgewählter Bestandsliegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten, was zu einem tieferen Bewertungserfolg führte. Der Neubewertungseffekt (vor latenten Steuern) belief sich auf netto CHF 2.47 Mio. (Vorjahresperiode CHF 4.37 Mio.). Die Leerstandquote des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate belief sich im Berichtszeitraum auf 7.3% (Vorjahresperiode 5.7%). Während die Leerstandquote bei den Bestandsliegenschaften stabil bei 2.0% (Vorjahr 1.9%) lag, führte die Umsetzung von Objektstrategien zu einem Leerstand von 1.4% (Vorjahr 1.1%). Weiter entfielen 3.9% (Vorjahr 2.7%) auf Leerstände von Neubauten innerhalb des Erstvermietungszyklus. Der Reingewinn reduzierte sich, trotz guter

## ERNEUTE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

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

## AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftshalbjahr 2016 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 191.53 Mio. (Vorjahr CHF 191.97 Mio.), was einer Eigenkapitalquote per Stichtag von 41.5% (Vorjahr 47.3%) entsprach. Das zinspflichtige Fremdkapital stieg, bedingt durch die Finanzierung des Baufortschritts der laufenden Neubauprojekte sowie den Erwerb der Bestandsliegenschaften, um 27.5% auf CHF 253.39 Mio. Aufgrund einer Neubündelung einzelner Hypothekarverträge sowie Anpassungen in der Finanzierungsstruktur konnte, trotz deutlich höherem Fremdkapitalbedarf, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten signifikant auf 1.5% (Vorjahr 1.9%) gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) belief sich auf 6.1 Jahre (Vorjahr 7.1 Jahre).

Die im Halbjahresbericht 2016 aufgeführten Beträge sind gerundet. Rundungsdifferenzen sind daher nicht ausgeschlossen.



# INHALT

|  |    |
|--|----|
| WISSENSWERTES  | 4  |
| KENNZAHLEN 1. SEMESTER 2016  | 5  |
| Fundamenta Real Estate im Überblick                                      | 5  |
| Fundamenta Real Estate-Aktie   | 7  |
| Wichtiges grafisch dargestellt   | 8  |
| GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE  | 10 |
| ORGANE & ORGANISATION  | 15 |
| BERICHT DES VERWALTUNGSRATES<br>ZUM HALBJAHR 2016                        | 18 |
| FINANZBERICHT  | 32 |
| Erfolgsrechnung  | 33 |
| Bilanz   | 34 |
| Geldflussrechnung  | 35 |
| Entwicklung des Eigenkapitals  | 36 |
| ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG  | 37 |
| Rechnungslegungsgrundsätze   | 37 |
| Erläuterungen zur Halbjahresrechnung                                     | 42 |
| ASSET MANAGEMENT   | 54 |
| BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN   | 56 |
| Bericht der Jones Lang LaSalle AG  | 57 |
| ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT   | 59 |
| STATISTIKEN & INFORMATIONEN<br>ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30. JUNI 2016 | 61 |
| Objektangaben Gesamtübersicht  | 62 |
| Unsere Anlageobjekte   | 70 |
| BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN  | 76 |
| IMPRESSUM  | 77 |



# WISSENSWERTES

## KENNZAHLEN 1. SEMESTER 2016

4



# FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

| FINANZKENNZAHLEN                                      |            | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 | Änderung<br>in % |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>                     | CHF        | 9 284 939             | 8 471 973             | 9.6              |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien <sup>2</sup> | CHF        | 2 468 668             | 4 372 495             | (43.5)           |
| Betriebsergebnis (EBIT)                               | CHF        | 8 662 770             | 9 925 689             | (12.7)           |
| Betriebsergebnis (vor Steuern)                        | CHF        | 6 641 943             | 8 072 310             | (17.7)           |
| <b>Reingewinn</b>                                     | <b>CHF</b> | <b>5 236 559</b>      | <b>6 441 780</b>      | <b>(18.7)</b>    |
| ROE <sup>5</sup> (gewichtet)                          | %          | 4.5                   | 6.4                   |                  |
| ROIC <sup>6</sup> (gewichtet)                         | %          | 3.4                   | 4.3                   |                  |

| FINANZKENNZAHLEN                           |       | 30.06.2016  | 31.12.2015  | Änderung<br>in % |
|--|-------|-------------|-------------|------------------|
| Bilanzsumme / Gesamtkapital                | CHF   | 461 113 520 | 406 173 732 | 13.5             |
| Eigenkapital                               | CHF   | 191 528 722 | 191 969 220 | (0.2)            |
| Eigenkapitalquote                          | %     | 41.5        | 47.3        |                  |
| Fremdkapital                               | CHF   | 269 584 798 | 214 204 512 | 25.9             |
| Fremdkapitalquote                          | %     | 58.5        | 52.7        |                  |
| Zinspflichtiges Fremdkapital               | CHF   | 253 393 775 | 198 740 775 | 27.5             |
| Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme    | %     | 55.0        | 48.9        |                  |
| Loan to value (LTV) <sup>3</sup>           | %     | 60.1        | 52.9        |                  |
| Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten     | %     | 1.5         | 1.9         |                  |
| Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten | Jahre | 6.1         | 7.1         |                  |
| Net Gearing <sup>4</sup>                   | %     | 130.2       | 102.5       |                  |

| FINANZKENNZAHLEN<br>OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT |            | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 | Änderung<br>in % |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Betriebsergebnis (EBIT)                      | CHF        | 6 194 102             | 5 553 194             | 11.5             |
| Betriebsgewinn (vor Steuern)                 | CHF        | 4 173 275             | 3 699 815             | 12.8             |
| <b>Reingewinn</b>                            | <b>CHF</b> | <b>3 273 693</b>      | <b>2 957 339</b>      | <b>10.7</b>      |
| ROE <sup>5</sup> (gewichtet)                 | %          | 3.5                   | 4.0                   |                  |
| ROIC <sup>6</sup> (gewichtet)                | %          | 2.9                   | 3.1                   |                  |

<sup>1</sup> Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste

<sup>2</sup> Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

<sup>3</sup> Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert Anlageimmobilien (ohne Anzahlung Anlageimmobilien)

<sup>4</sup> Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

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

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

| PORTFOLIOKENNZAHLEN<br>ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND) |                | 30.06.2016  | 31.12.2015  | Änderung<br>in % |
|---|----------------|-------------|-------------|------------------|
| Marktwert   | CHF            | 421 650 000 | 375 480 000 | 12.3             |
| Anschaffungswert <sup>7</sup>                     | CHF            | 410 214 724 | 366 513 392 | 11.9             |
| Anzahl Liegenschaften                             | Objekte        | 40          | 35          | 14.3             |
| Ø Marktwert                                       | CHF            | 10 541 250  | 10 728 000  | (1.7)            |
| Wohneinheiten                                     | Einheiten      | 1 142       | 1 039       | 9.9              |
| Wohnfläche  | m <sup>2</sup> | 83 358      | 76 193      | 9.4              |
| Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche                   | m <sup>2</sup> | 11457       | 10 660      | 7.5              |
| Netto-Soll-Mietertrag <sup>8</sup>                | CHF            | 21 106 500  | 19 329 881  | 9.2              |
| Bruttorendite <sup>9</sup>                        | %              | 5.0         | 5.2         |                  |
| Nettorendite <sup>9</sup>                         | %              | 4.1         | 4.1         |                  |

| PORTFOLIOKENNZAHLEN<br>ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND) |   | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 | Änderung<br>in % |
|---|---|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Leerstandquote                                    | % | 7.3                   | 5.7                   |                  |
| <i>davon Bestandsliegenschaften</i>               | % | 2.0                   | 1.9                   |                  |
| <i>davon Repositionierung / Sanierung</i>         | % | 1.4                   | 1.1                   |                  |
| <i>davon Neubauten</i>                            | % | 3.9                   | 2.7                   |                  |

| NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)             |           | 30.06.2016 | 31.12.2015 | Änderung<br>in % |
|-------------------------------------|-----------|------------|------------|------------------|
| Marktwert <sup>11</sup>             | CHF       | 58 630 000 | 58 630 000 | -                |
| Anzahl Neubauprojekte               | Objekte   | 3          | 3          | -                |
| Ø Marktwert                         | CHF       | 19 543 333 | 19 543 333 | -                |
| Wohneinheiten                       | Einheiten | 108        | 108        | -                |
| Netto-Soll-Mietertrag <sup>10</sup> | CHF       | 2 477 576  | 2 477 576  | -                |
| Bruttorendite <sup>11</sup>         | %         | 4.2        | 4.2        |                  |
| Nettorendite <sup>11</sup>          | %         | 3.8        | 3.8        |                  |

| TOTAL PORTFOLIO<br>(INKL. NEUBAUPROJEKTE) |           | 30.06.2016  | 31.12.2015  | Änderung<br>in % |
|---|-----------|-------------|-------------|------------------|
| Marktwert                                 | CHF       | 480 280 000 | 434 110 000 | 10.6             |
| Anzahl                                    | Objekte   | 43          | 38          | 13.2             |
| Ø Marktwert                               | CHF       | 11 169 302  | 11 423 947  | (2.2)            |
| Wohneinheiten                             | Einheiten | 1 250       | 1 147       | 9.0              |
| Netto-Soll-Mietertrag                     | CHF       | 23 584 076  | 21 807 457  | 8.1              |
| Bruttorendite                             | %         | 4.9         | 5.0         |                  |
| Nettorendite                              | %         | 4.1         | 4.1         |                  |

<sup>7</sup> Kaufpreis plus alle Handänderungs-, Notariats-, Maklergebühren, Transaktionskosten und wertvermehrnde Investitionen

<sup>8</sup> Netto-Soll-Mietertrag gemäss Halbjahresbewertung 2016 bzw. Jahresendbewertung 2015 von Jones Lang LaSalle

<sup>9</sup> Gemäss Halbjahresbewertung 2016 bzw. Jahresendbewertung 2015 von Jones Lang LaSalle

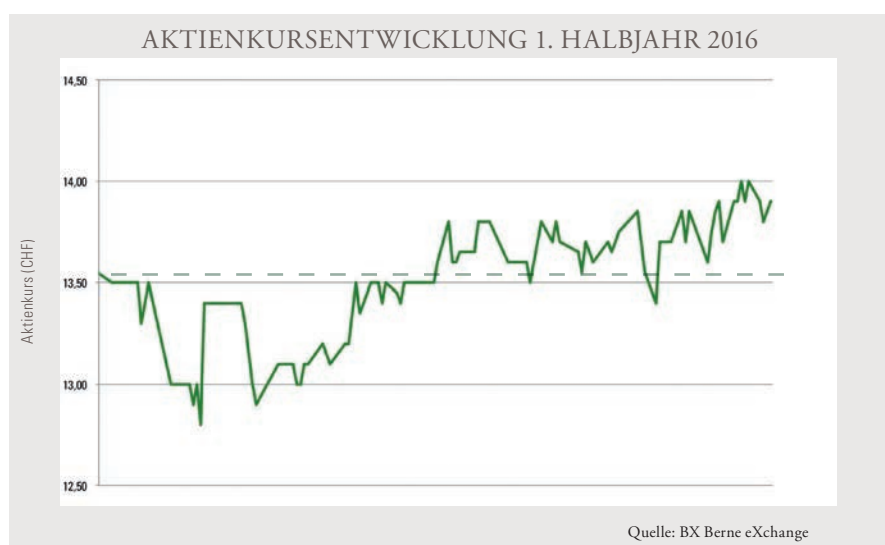
<sup>10</sup> Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle (erwartete Mieterträge im Jahr 01)

<sup>11</sup> Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle

# FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

| AKTIENKENNZAHLEN  |       | 30.06.2016            | 31.12.2015            | Änderung<br>in % |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Aktienkurs  | CHF   | 13.90                 | 13.55                 | 2.6              |
| Höchst  | CHF   | 14.00                 | 14.00                 | -                |
| Tiefst  | CHF   | 12.80                 | 12.60                 | 1.6              |
| Gehandeltes Volumen                                     | Stück | 803 236               | 2 056 210             |                  |
| Börsenkapitalisierung                                   | CHF   | 197 277 710           | 192 310 286           | 2.6              |
| Ausschüttung <sup>12</sup>                              | CHF   | -                     | 0.40                  | -                |
| Net Asset Value (vor latenten Steuern)                  | CHF   | 14.15                 | 14.08                 | 0.5              |
| Net Asset Value (nach latenten Steuern)                 | CHF   | 13.49                 | 13.53                 | (0.3)            |
| AKTIENKENNZAHLEN  |       | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 | Änderung<br>in % |
| Ergebnis pro Namenaktie (EPS) <sup>13</sup> (gewichtet) | CHF   | 0.37                  | 0.57                  | (35.1)           |

| AKTIENSTATISTIK                                   |        | 30.06.2016   | 31.12.2015 | Änderung<br>in % |
|---|--------|--------------|------------|------------------|
| Total Namenaktien                                 | Anzahl | 14 192 641   | 14 192 641 | -                |
| Nennwert pro Aktie                                | CHF    | 6.00         | 6.00       | -                |
| Valorennummer                                     |        | 4.582.551    | -          |                  |
| ISIN Nummer                                       |        | CH0045825517 | -          |                  |
| Ticker Symbol                                     |        | FREN         | -          |                  |
| Gelisted an der Berne eXchange seit <sup>14</sup> |        | 08.06.2011   | -          |                  |



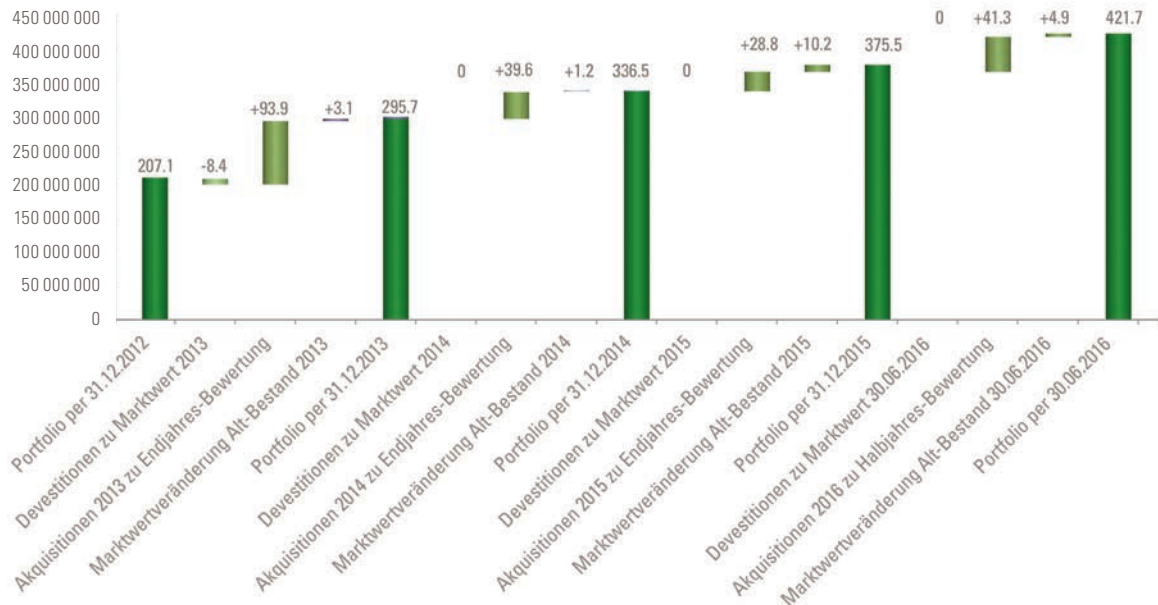
<sup>12</sup> Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven für das Geschäftsjahr 2015 (15. April 2016)

<sup>13</sup> Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktie)

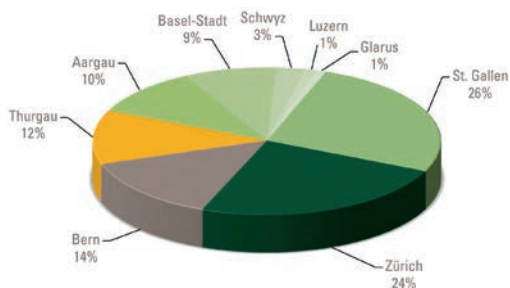
<sup>14</sup> Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB|BCBE gelistet

# WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

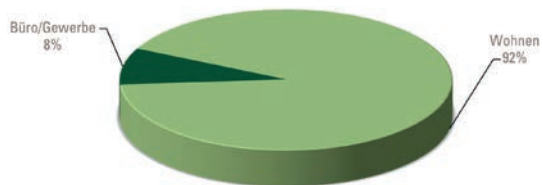
## PORTFOLIOENTWICKLUNG 2012 - HALBJAHR 2016



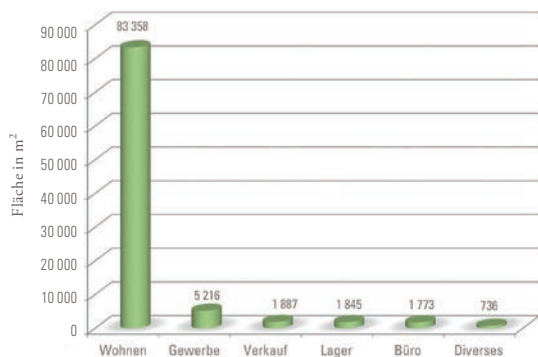
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN  
NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERT  
30.06.2016 – CHF 421.65 MIO.



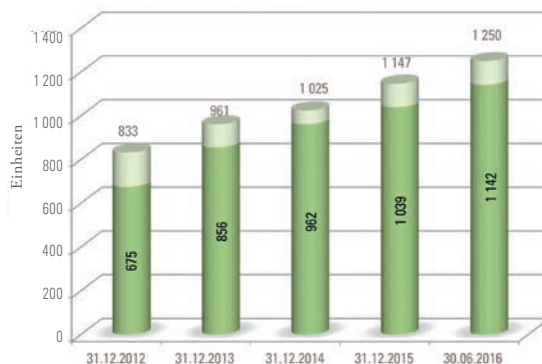
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN  
NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG  
30.06.2016 – CHF 9.28 MIO.



VERMIETBARE FLÄCHE  
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 30.06.2016

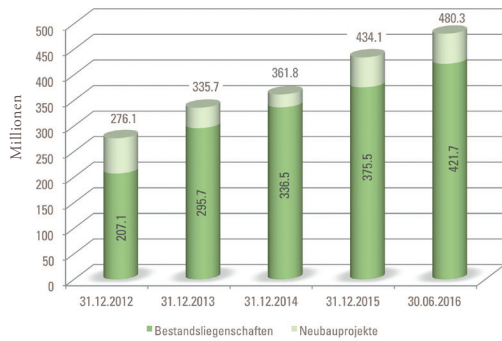


ANZAHL WOHNUNGEN  
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & NEUBAUPROJEKTE

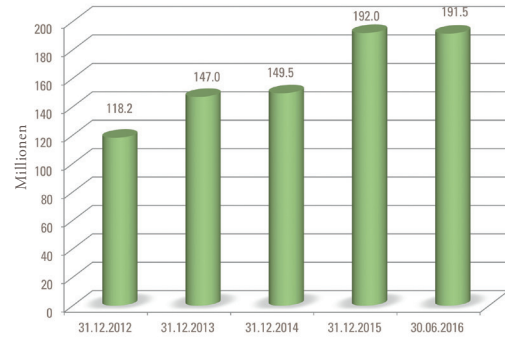




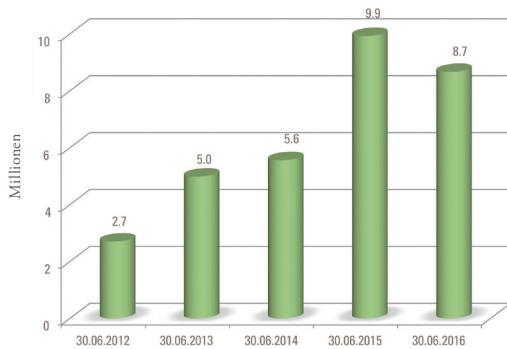
## MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



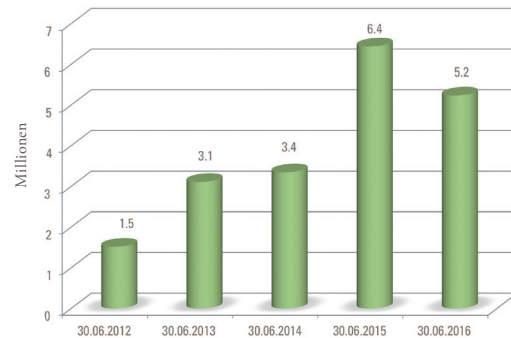
## EIGENKAPITAL



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



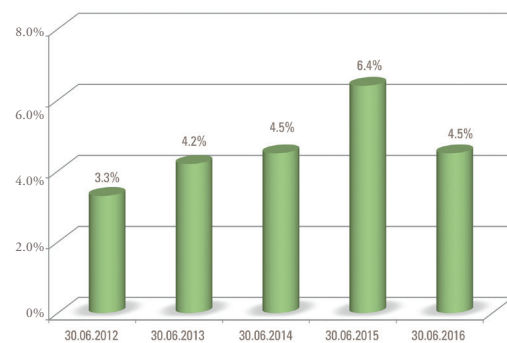
## REINGEWINN



## RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



## RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



# GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

10

|   |    |
|---|----|
| ANLAGESTRATEGIE                                       | 11 |
| PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION        | 11 |
| HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSESEGMENT              | 11 |
| HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN | 11 |
| OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE                   | 13 |
| WACHSTUMSSTRATEGIE                                    | 13 |
| POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE                 | 14 |
| AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN                     | 14 |

# GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

## 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 40 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 421.65 Mio. befinden sich in den Kantonen Zürich, Basel-Stadt, Bern, Aargau, St. Gallen, Thurgau, Schwyz, Luzern und Glarus.

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 MIETZINS-SEGMENT

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftshalbjahr 2016 wurden 91.6% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 9.28 Mio. aus Wohneinheiten erzielt und 8.4% der Netto-Ist-Mieterträge entfielen auf Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Leerstandquote des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate belief sich auf 7.3% (Vorjahr 5.7%). Während die

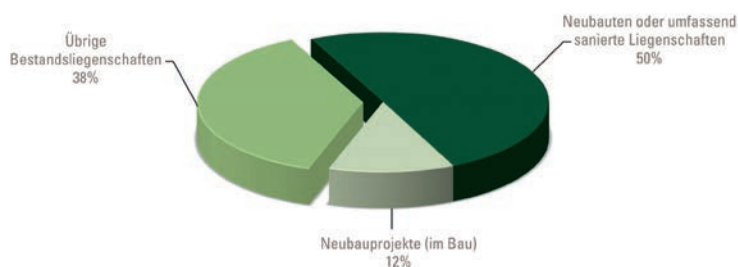
Leerstandquote des Bestands stabil bei 2.0% (Vorjahr 1.9%) lag, führten die Repositionierung und die Umsetzung der eingeschlagenen Objektstrategie der Gewerbenutzung der Liegenschaft Claragraben (Basel) sowie die sanierungsbedingten Leerstände der Liegenschaften Parkstrasse (Bern) und Zentralstrasse (Zürich) zu einem zusätzlichen Leerstand von 1.4% (Vorjahr 1.1%). Weiter entfielen 3.9% (Vorjahr 2.7%) auf Leerstände von Neubauten innerhalb des Erstvermietungszyklus. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturreisistent. Daran wird sich auch nach der Realisierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte grundsätzlich nichts ändern.

## HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN

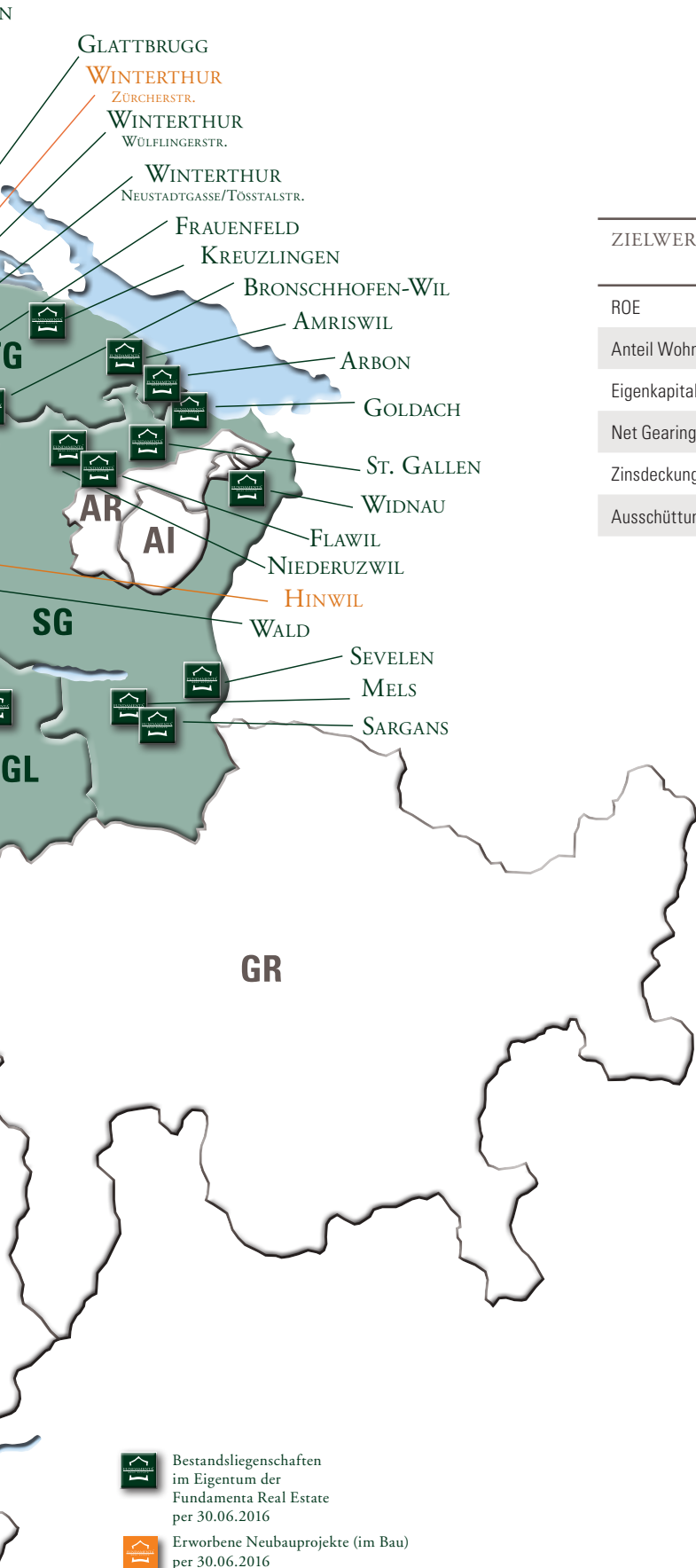
Beim weiteren Ausbau des Portfolios verfolgt die Gesellschaft die Strategie, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen älteren Bestandsliegenschaften und neuwertigen Objekten sicherzustellen. Dem Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 421.65 Mio. per 30. Juni 2016 stand ein zusätzliches Volumen von rund CHF 58.63 Mio. (Akquisitionsbewertung) an Neubauprojekten gegenüber. Neubauprojekte zeichnen sich v.a. in der Anfangsphase durch im Vergleich zu Bestandsliegenschaften tieferen Unterhaltskosten aus. Die Finanzierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil 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 Liegenschaften. 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)







 Bestandsliegenschaften im Eigentum der Fundamenta Real Estate per 30.06.2016

 Erworbene Neubauprojekte (im Bau) per 30.06.2016

### 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

| ZIELWERTE             |   | SOLL       | IST H1 2016     |
|-----------------------|---|------------|-----------------|
| ROE                   | ohne Neubewertungseffekte                 | 3.5-4.5%   | 3.5%            |
| Anteil Wohnimmobilien | gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen    | mind. 80%  | 91.6%           |
| Eigenkapitalquote     | Eigenkapital geteilt durch Passiven       | 40%        | 41.5%           |
| Net Gearing           | Finanzschulden zu Eigenkapital            | <150%      | 130.2%          |
| Zinsdeckungsgrad      | Erfolg Anlageimmobilien zu Zinsen         | >2.0       | 3.9             |
| Ausschüttung          | Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie | ≥ CHF 0.40 | . <sup>15</sup> |

Mietzinssegment fokussiert, ist ein Vergleich zur Konkurrenz (kотиerte Immobilien-Aktiengesellschaften), die mehrheitlich den Gewerbeanteil übergewichten oder teilweise substantielle Entwicklungspositionen aufweisen, nur bedingt möglich.

### WACHSTUMSSTRATEGIE

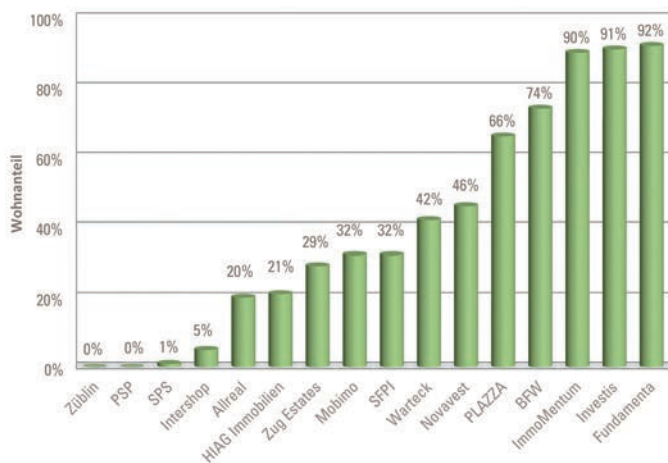
Die Fundamenta Real Estate beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch Käufe von Einzelobjekten, von Neubauprojekten oder durch die Akquisition von Immobilienportfolios weiter auszubauen. Im Rahmen der Anlagepolitik kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotenzial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

<sup>15</sup> Für das Geschäftsjahr 2015 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagenreserven von CHF 0.40 pro Aktie vorgenommen (Auszahlung vom 15. April 2016).

## 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 folgende Übersicht verdeutlicht die entsprechende Positionierung der Gesellschaft.



Vergleich Wohnanteil 2016 (Netto-Soll-Mietertrag)  
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung (Stichtag Publikation: 25.08.2016)

## 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.



© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

# ORGANE

## VERWALTUNGSRAT

| DR. ANDREAS SPAHNI (1958)<br>Präsident des Verwaltungsrates<br>Delegierter des Verwaltungsrates (seit 1.1.2014)  | NIELS ROEFS (1968)<br>Mitglied des Verwaltungsrates  | HADRIAN ROSENBERG<br>(1973)<br>Mitglied des Verwaltungsrates  |
|--|--|---|
| Dr. oec. publ.   | Dipl. Architekt ETH HTL SIA  | lic.iur. / Rechtsanwalt   |
| Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)   | Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)   | Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)   |
| Mitglied seit 01.10.2008<br>gewählt bis 06.04.2017   | Mitglied seit 09.04.2014<br>gewählt bis 06.04.2017   | Mitglied seit 09.04.2015<br>gewählt bis 06.04.2017  |
| <b>AUSBILDUNG</b><br>1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistententätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen an der Universität Zürich<br>1987 Promotion zum Dr. oec. publ.<br>1990 Management Programm an der London Business School   | <b>AUSBILDUNG</b><br>1988 Abschluss Hochbauzeichner<br>1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern<br>1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich  | <b>AUSBILDUNG</b><br>2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich<br>2004 Anwaltspatent<br>2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht  |
| <b>BERUFLICHE TÄTIGKEIT</b><br>Seit 2005 bei FundStreet AG, Zürich (Partner seit 2006)<br>2002-2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO<br>Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater<br>1996-2000 Delegierter des Verwaltungsrates und CEO Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug<br>1987-1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations  | <b>BERUFLICHE TÄTIGKEIT</b><br>Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber<br>2003-2013 Roefs und Frei Architekten AG, Zug, Partner<br>1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner  | <b>BERUFLICHE TÄTIGKEIT</b><br>Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld<br>2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich<br>2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau<br>2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach |
| <b>MANDATE</b><br>Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006<br>Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010<br>FundStreet One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008<br>FS Development AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, von 07/2008 bis 04/2014, Präsident des Verwaltungsrates seit 05/2014<br>Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009<br>Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014 | <b>MANDATE</b><br>Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2014<br>Venturum Investment Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 08/2013<br>R.E.G.S. Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2008<br>Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2016 | <b>MANDATE</b><br>keine   |

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

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

Die Vermögensverwaltung (siehe Kapitel Asset Management) der Gesellschaft wird an die Fundamenta Real Estate Asset Management als externen Asset Manager übertragen. Die

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

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





# ORGANISATION

## GESCHÄFTSBEREICHE

### FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

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

## REVISIONSSTELLE, SCHÄTZUNGSEXPERTEN UND EXTERNE DIENSTLEISTER

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

## EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

| FUNDAMENTA REAL ESTATE AG                     |                                       |  |
|---|---------------------------------------|--|
| ASSET MANAGEMENT-<br>VERTRAG                  | BEWIRTSCHAFTUNGS-<br>VERTRÄGE         | SPEZIALMANDATE   |
| Fundamenta Real Estate<br>Asset Management AG | Wincasa AG                            | PricewaterhouseCoopers AG<br>Revisionsstelle                 |
|   | Goldinger Immobilien<br>Treuhand AG   | PricewaterhouseCoopers AG<br>Tax Compliance                  |
|   | Seitzmeir<br>Immobilien AG            | Jones Lang LaSalle AG<br>Immobilienbewertung                 |
|   | Trimag<br>Treuhand-Immobilien AG      | Fundamenta Real Estate<br>Asset Management AG<br>Buchführung |
|   | Emmenegger Immobilien                 |  |
|   | TURIMO Liegenschaften GmbH            |  |
|   | Knüsel Treuhand und<br>Verwaltungs AG |  |
| Wirz Tanner Immobilien AG                     |                                       |  |



# BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2016

## THEMEN DES VERWALTUNGSRATES

- 20 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 21 ABSCHWÄCHUNG SÄMTLICHER FAKTOREN  
MACHT SICH BEMERKBAR
- 22 ERFREULICHES UND STABILES GESAMTERGEBNIS  
IM GESCHÄFTSHALBJAHR 2016
- 24 ERFOLGREICHE AKQUISITION NEUER  
BESTANDSOBJEKTE
- 27 DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ZEIGT  
EINE SEHR ERFREULICHE ENTWICKLUNG
- 27 SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 28 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG  
UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT  
AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN
- 29 SCHRITTWEISE ANPASSUNG  
AN EIN ZUNEHMEND VERÄNDERTES  
MARKTUMFELD NOTWENDIG
- 30 PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH WEITEREN  
AUSBAU

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Unser aktives und fokussiertes Portfolio Management erlaubte im ersten Halbjahr 2016 den schrittweisen Ausbau unseres sehr stabilen Fundamenta Immobilienportfolios. Insbesondere gelang es, fünf sehr gute und ertragsstabile Bestandsliegenschaften zu erwerben. Gleichzeitig schritten die Neubauprojekte im Wirtschaftsraum Zürich, in Winterthur, Hinwil und Zürich planmässig voran. Damit erhöhte sich das Anlageportfolio, inklusive der laufenden Neubauten, seit Ende 2015 von CHF 434.11 Mio. auf neu CHF 480.28 Mio. per Ende Juni 2016. Ausserdem konnten wir die Totalsanierung der Bestandsliegenschaft an der Parkstrasse in Bern erfolgreich abschliessen und die Repositionierung und Sanierung der Bestandsliegenschaften am Claragraben in Basel und an der Zentralstrasse in Zürich voran bringen.

Das operative Ergebnis unter Ausschluss der Neubewertungseffekte entspricht exakt unserer Planung und zeigt die Stabilität und Werthaltigkeit des Fundamenta Portfolios. Das um die Neubewertungseffekte bereinigte Ergebnis hat sich im Berichtszeitraum nochmals klar verbessert, obwohl die meisten Zukäufe erst in der zweiten Jahreshälfte ertragswirksam werden. Die Entwicklungen im Markt für Anlageimmobilien waren weiterhin geprägt durch die von der Notenbank vorgegebenen Negativzinsen, dem anhaltenden Druck auf die Mieterträge und der nach wie vor hohen Nachfrage nach Renditeimmobilien. So verzeichneten wir gerade in den wirtschaftlich starken Stadtlagen weiter sinkende Anfangsrenditen. Positiv ist zu erwähnen, dass gerade diese bevorzugten Lagen bei sich veränderndem Marktumfeld viel Stabilität ins Portfolio bringen.

Das operative Betriebsergebnis (EBIT ohne Neubewertungseffekt) lag im Geschäftshalbjahr 2016 bei CHF 6.19 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.55 Mio.) und damit doch 11.5% über dem Vorjahresresultat. Erwartungsgemäss hielten die laufenden Repositionierungen und Sanierungsarbeiten den Leerstand hoch und der zusätzliche Finanzaufwand belastete, insbesondere aufgrund des deutlich erhöhten Fremdkapitals, die Zunahme des operativen Reingewinns (ohne Neubewertungseffekt), der sich um 10.7% auf CHF 3.27 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.96 Mio.) erhöhte. Der ROE (Cash Rendite ohne Neubewertungseffekt) lag erwartungsgemäss bei 3.5% (Vorjahresperiode 4.0%) und innerhalb unseres Zielwerts. Das Portfolio wurde durch Jones Lang LaSalle den fortschreitenden Marktbedingungen angepasst und um insgesamt CHF 2.47 Mio. aufgewertet (Vorjahresperiode CHF 4.37 Mio.). Während in der Vorjahresperiode aufgrund der bevorstehenden Kapitalerhöhung der gesamte Bestand neu bewertet wurde, erfolgte im Berichtshalbjahr turnusgemäss eine Review ausgewählter Bestandsliegenschaften, was zu einem tieferen Bewertungserfolg führte. Dieser zeigte sich auch im ausgewiesenen Reingewinn, der mit CHF 5.24 Mio. unter der Vorjahresperiode (CHF 6.44 Mio.) lag. Das Portfolio weist im aktuellen Marktumfeld mit 4.5% eine attraktive Gesamtrendite (Return on Equity mit Neubewertungseffekt) aus, lag aber aufgrund des reduzierten Anlageerfolges aus Neubewertungen klar unter dem Vorjahresresultat (6.4%). Mit der Realisierung der laufenden Neubauprojekte und der Repositionierung bzw. Sanierung bestehender Bestandsliegenschaften erwarten wir in den nächsten zwei Jahren eine weitere operative Stärkung des Fundamenta Portfolios.

## DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

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

- Der Wert der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2016 durch den Zukauf der Wohnliegenschaft in der Stadt Bern (BE), in der Stadt Zürich (ZH), in Zürich-Oerlikon (ZH), in Arbon (TG) und in Netstal (GL), der sehr erfolgreich abgeschlossenen Sanierung der Liegenschaft an der Parkstrasse in Bern und aufgrund der Neubewertung des Bestandsportfolios auf CHF 421.65 Mio. (Vorjahr CHF 375.48 Mio.). Zusammen mit den sich im Bau befindlichen Neubauten in der Stadt Winterthur (ZH) und in Hinwil (ZH) sowie dem Entwicklungsprojekt in der Stadt Zürich (ZH) beläuft sich das Anlagevolumen per 30. Juni 2016 auf CHF 480.28 Mio. und umfasst nicht weniger als 43 Liegenschaften mit insgesamt 1'250 Wohneinheiten.
- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) lag im Geschäftshalbjahr 2016 bei CHF 9.28 Mio. und verzeichnete aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 8.47 Mio.) eine Steigerung von 9.6%. Verantwortlich dafür sind insbesondere die schon im letzten Herbst abgeschlossene Übernahme der Neubauten in Amriswil (TG), der Zukauf der Liegenschaft in Dagmersellen (LU) sowie die bessere Vermietungssituation der im Vorjahr ins Portfolio überführten Neubauten, während die Zukäufe des ersten Halbjahres 2016 erst im zweiten Semester 2016 voll zum Tragen kommen.
- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 2.47 Mio. bei CHF 8.66 Mio. (Vorjahresperiode CHF 9.93 Mio.), wobei die Vorjahresperiode im Vergleich einen überdurchschnittlichen Bewertungserfolg von CHF 4.37 Mio. beinhalten. Wir verfolgen zusammen mit dem Asset Manager die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze sehr genau und konzentrieren uns deshalb in der Akquisition auf städtische Lagen, um auch in einem zukünftig veränderten Marktumfeld möglichst viel Portfoliostabilität zu erzeugen.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 5.24 Mio. und lag aufgrund des erwähnten Bewertungseffektes vom ersten Halbjahr 2015 unter dem Vorjahresergebnis (Vorjahr CHF 6.44 Mio.). Der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) lag im ersten Halbjahr 2016 bei 4.5% (Vorjahresperiode 6.4%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 3.27 Mio. und lag damit 10.7% über dem Vorjahresergebnis (CHF 2.96 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich auf 3.5% und lag damit wie erwartet unter dem Vorjahresniveau (4.0%). Positiv beeinflusst wird das operative Geschäftsergebnis insbesondere durch den Zukauf der ertragswirksamen neuen Bestandsimmobilien, wenn auch der Effekt hauptsächlich erst im zweiten Semester 2016 eintrifft. Demgegenüber reduzieren die laufenden Neubauprojekte, aufgrund der verzögerten Renditewirksamkeit bzw. der notwendigen Absorption sowie die Repositionierungen und Sanierungen von Bestandsliegenschaften und die damit verbundenen höheren Leerstände, temporär die zu erwartende Cash Rendite.
- Die Gesellschaft hat im Berichtshalbjahr 2016 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positivem Entscheid der Generalversammlung zum fünften Mal in Folge eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 3.0%) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat erwartet auch für 2016 ein Geschäftsergebnis, das eine Fortsetzung der eingeschlagenen Dividendenpolitik zulässt.
- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Juni 2016 bei CHF 14.15 und damit über dem Wert von Ende 2015 (CHF 14.08). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 13.49 (Ende Vorjahr CHF 13.53). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftshalbjahr 2016 um 36 Rappen oder 2.7%.

Das Geschäftsergebnis widerspiegelt die Entwicklungen am Markt für Renditeliegenschaften, insbesondere aber auch die Markteinschätzung der Experten von Jones Lang LaSalle. Dass unser Portfolio mit einem durchschnittlich nominellen Diskontierungssatz von 4.26% und einem realen Kapitalisierungssatz von 3.76% bewertet wird, widerspiegelt die allgemeine aber sicher abgeschwächte Marktentwicklung, zeigt aber auch gleichzeitig die Stabilität unserer Zahlungsströme und unseres gesamten Immobilienportfolios. Der Verwaltungsrat bestätigt deshalb seine Strategie, ältere, zentral gelegene Stadtliegenschaften wie am Beispiel Bern Parkstrasse erfolgreich umgesetzt oder Zürich (Zentralstrasse) und Frauenfeld (Zürcherstrasse) zu sanieren und neu zu positionieren. Damit wird wie bewiesen die Werthaltigkeit des Portfolios weiter gestärkt, auch wenn gerade im laufenden Jahr das operative Ergebnis dadurch leicht belastet wird.

## ABSCHWÄCHUNG SÄMTLICHER FAKTOREN MACHT SICH BEMERKBAR

### TROTZ ANLAGEDRUCK PREIS- ENTWICKLUNG VORERST GESTOPPT

Das Geschäftshalbjahr 2016 bestätigte die nun bereits seit über einem Jahr im schweizerischen Durchschnitt festgestellte Preisstagnation für Renditeliegenschaften. Jedoch gibt es je nach Kanton und Lage Unterschiede. Trotz nach wie vor hoher Nachfrage im Markt für Renditeliegenschaften sind die meisten Investoren deutlich vorsichtiger geworden und prüfen die Angebotspreise vermehrt auf ihre Nachhaltigkeit. Ausserdem schöpfen die von der SNB eingeführten Negativzinsen einen Teil des bisher stolz präsentierten Renditeüberschusses gegenüber Bundesobligationen ab, auch wenn die Differenz immer noch beachtlich ist. Die Negativzinsen greifen bei derivativen Absicherungsprodukten und bei hohen Liquiditätsbeständen. Die anhaltend tiefen Zinsen und der nach wie vor deutliche Zins-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann, halten aber die Transaktionspreise für Bestandsliegenschaften hoch. Die Transaktionspreise für Renditeliegenschaften verzeichneten in den ersten sechs Monaten des Berichtsjahres 2016 einen minimalen Preisrückgang von -0.02%<sup>16</sup> (Vorjahresperiode -0.2%). Die stagnierende Preisentwicklung für Renditeliegenschaften im schweizerischen Immobilienmarkt reflektiert dabei nicht die regionalen Unterschiede, die zum Teil deutlich höher ausgefallen sind. Bevorzugt bleiben Citylagen wie Zürich, wo die Preise noch kaum nachgegeben haben. Die nach wie vor hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in guten städtischen Wohnlagen machen Wohnimmobilien mit sehr konstanten Ertragsaussichten für vorsorgeorientierte Anlagegelder interessant. Wir bleiben vorsichtig optimistisch für zentrale und Citylagen und sind weiter bereit, in ältere Bestandsliegenschaften in den grossen Städten zu investieren, die mit geeigneten Sanierungs- und Umbamassnahmen deutliche Renditeverbesserungen zulassen. Jedoch rechnen wir mit einer etwas langsameren Gangart und bevorzugen auf unser Geschäftsmodell abgestimmt nicht allzu grosse Objekte.

### BAUINDUSTRIE BLEIBT WESENTLICHER WIRTSCHAFTSFAKTOR

Die starke Bauindustrie ist und bleibt einer der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren der schweizerischen Gesamtwirtschaft. Gemäss den Daten über die Bauinvestitionen in der Schweiz des Bundesamtes für Statistik (BFS)<sup>17</sup> erhöhten sich 2015 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 1.4 Prozent (real +1.8%). Im Jahr 2014 hatten die Bauausgaben noch nominal um 3.0 und 2013 um 3.2 Prozent zugenommen. Jedoch hat sich erstmals seit vielen Jahren der Arbeitsvorrat für 2016 um 1.5% gegenüber dem Vorjahr 2015 verringert. Gemäss den Angaben des Bundesamtes für Statistik investierten die

privaten Auftraggeber – also alle ausser Bund, Kantone und Gemeinden – nur in den Umbau mehr (+2.9%), derweil der Neubau (-0.8%) sich rückläufig entwickelte. Dies ist der erste Rückgang seit acht Jahren (2007: -0.6%) und der Stärkste seit 1999 (-1.6%).

### ZUWANDERUNG IM ERSTEN HALBJAHR 2016 AUF HOHEM NIVEAU ERNEUT RÜCKLÄUFIG

Das Bild hat sich in den letzten Jahren nicht wesentlich verändert. Die Zuwanderung liegt nach wie vor auf einem hohen Niveau, ist aber erneut rückläufig. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird wiederum getragen vom Bevölkerungswachstum, insbesondere von der Zuwanderung. Das Staatssekretariat für Migration (SEM)<sup>18</sup> beziffert den Wanderungssaldo für das erste Halbjahr 2016 auf 28'990 Personen, gegenüber 35'134 Personen im ersten Halbjahr 2015. Damit sind im ersten Halbjahr 2016 netto 17.5% weniger Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert als 2015. Es ist das dritte Jahr in Folge, in der sich diese Tendenz zeigt. Es bleibt vorerst aber immer noch offen, wie stark sich die Zuwanderung aufgrund der politischen Umsetzung der Volksentscheide in den nächsten paar Jahren zusätzlich reduzieren wird. Wir erwarten auch für 2016 eine absolut betrachtet hohe Zuwanderung, die den aktiven Wohnungsbau insbesondere in den Agglomerationen der grossen Städte stützen wird. Wir bleiben bei unserer bisherigen Risikoeinschätzung bezüglich Standortwahl, der Grösse und dem Mix der angebotenen Wohnungen und der Möglichkeit, bei Neuwohnungen die prognostizierten Mieterträge zu erzielen.

### LEERSTÄNDE IM LANGFRISTIGEN DURCHSCHNITT WIEDER DEUTLICH HÖHER

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat während vielen Jahren auch die Bautätigkeit massiv in diesen Sektor investieren lassen, was in den letzten Jahren zu einem deutlich höheren Wohnungsangebot geführt hat. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BfS standen mit Stichtag 1. Juni 2015 in der Schweiz 51'172 (Vorjahr 45'748) oder 1.2% (Vorjahr 1.1%) aller Wohnungen leer<sup>19</sup>. Im Vergleich zum 1. Juni 2014 stehen 5'424 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 12% (Vorjahr 14%) gleichkommt. Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg ebenfalls 12%. Auch die Zahl der leer stehenden Neuwohnungen ist im Jahresvergleich um 4% angestiegen und damit standen fast doppelt so viele Neuwohnungen leer wie noch vor 10 Jahren. Insgesamt standen am Stichtag 1. Juli 2015 7'706 Neuwohnungen leer. Die Entwicklung widerspiegelt

<sup>16</sup> Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

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

<sup>18</sup> Quelle: Staatssekretariat für Migration SEM, Statistik Zuwanderung, Juni 2016, 28.07.2016

<sup>19</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Leerwohnungszählung vom 01.06.2015, Medienmitteilung vom 21.09.2015.

den Bauboom der letzten Jahre, der nun einem sukzessiven Nachfragerückgang gegenübersteht. Der Standortfaktor für eine zukünftige Vollvermietung wird weiter an Bedeutung gewinnen und viele Neubauten in ländlichen Gemeinden werden strukturell höhere Leerstände aufweisen. Wir evaluieren deshalb weiterhin Bestandsliegenschaften mit Potential in zentralen städtischen Lagen, die eine immer noch hohe Nachfrage aufweisen und kaum jemals Leerstände haben.

### ANGEBOTSMIETEN VERHARREN AUF HOHEM NIVEAU

Die Angebotsmieten in der Schweiz blieben durchschnittlich im ersten Halbjahr 2016 gegenüber Ende Dezember 2015 stehen und auf Monatsbasis ergeben sich nur minimale Veränderungen. Die Zahlen weisen aber sowohl regionale als auch in den Segmenten Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. Rückläufige Zahlen sah man in der Berichtsperiode vor allem im Kanton Luzern, während die Angebotsmieten im Kanton Bern nochmals deutlich zulegen konnten. So blieb der Mietindex der Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 6 Monaten bei 113.9 Indexpunkten stehen<sup>20</sup>. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise<sup>21</sup>, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtshalbjahr um 0.3% (Vorjahresperiode 0.4%). Das Wachstum bei den Bestandsmieten ist nicht nur eine Folge von Neuvermietungen, sondern reflektiert

die deutlich gestiegenen Investitionen in Umbau- und Renovationsprojekte. Wir sehen bei Citylagen nach wie vor den Trend zu höheren Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen, während bei Neubauten die erwarteten Mietpreise nicht durchgesetzt werden können und Preiskorrekturen unumgänglich sind.

### WOHNIMMOBILIEN ALS RENDITE-OBJEKTE BLEIBEN EINE WICHTIGE ANLAGEKLASSE

Die Wohnbautätigkeit hat sich in den letzten zwei Jahren der stetig abnehmenden Nachfrage nach neuem Wohnraum aufgrund der rückläufigen Zuwanderungszahlen bereits angepasst und ist ebenfalls leicht rückläufig. Wir rechnen mit einer fortschreitenden Tendenz, was wiederum zu einer erneuten Verknappung des Angebotes für Renditeliegenschaften führen dürfte. Demgegenüber steht das Bedürfnis, das zunehmende Volumen an Anlagegeldern im schweizerischen Immobilienmarkt und insbesondere im Markt für Wohnimmobilien zu investieren. Die fundamentalen Einflussfaktoren, wie Zuwanderung, tiefe Zinsen und die stabile Konjunktur halten den Nachfragedruck aufrecht. Die operativen Erträge lassen sich mit einer gewissen Sicherheit prognostizieren, und damit bleibt der Markt für Wohnimmobilien für Privatinvestoren als auch Vorsorgeeinrichtungen aus langfristigen Renditeüberlegungen interessant.

## ERFREULICHES UND STABILES GESAMTERGEBNIS IM GESCHÄFTSHALBJAHR 2016

### SOLIDES OPERATIVES GESCHÄFTS-ERGEBNIS ZEIGT ZUNEHMENDE ERTRAGSSTÄRKE

Das Fundamenta Portfolio zeigte in Marktumfeld mit sich abschwächenden Faktoren eine stabile Ertragsentwicklung im Berichtshalbjahr 2016. Auch konnte die Sanierung der Liegenschaft an der Parkstrasse in Bern planmässig umgesetzt und abgeschlossen werden, was aufgrund der schnellen Neuvermietung zu einer deutlichen Aufwertung des Objektes im Portfolio geführt hat. Ausserdem laufen die Vorbereitungen für die Sanierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich und der Zürcherstrasse in Frauenfeld. Zusätzlich konnte die Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager fünf attraktive Bestandsimmobilien in der Stadt Bern (BE), in der Stadt Zürich (ZH), in Zürich-Oerlikon (ZH), in Arbon (TG) und in Netstal (GL) erwerben und damit die im Herbst 2015 aufgenommenen Gelder renditewirksam investieren.

Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 3.5% (Vorjahresperiode 4.0%) und lag als Folge der höheren Leerstände unserer Neubauten und im Rahmen der Repositionierungen bzw. Sanierungen mehrerer Bestandsliegenschaften und dem höheren Finanzaufwand, aufgrund des deutlich höheren Fremdkapitals, genau auf unserem Forecast, aber unter dem Vorjahreswert. Der ROE mit Neubewertungseffekt lag in der Berichtsperiode erwartungsgemäss bei guten 4.5% (Vorjahresperiode 6.4%). Während in der Vorjahresperiode aufgrund der bevorstehenden Kapitalerhöhung der gesamte Bestand neu bewertet wurde, erfolgte im Berichtshalbjahr turnusgemäss eine Review ausgewählter Bestandsliegenschaften, was zu einem tieferen Bewertungserfolg führte. Dieser gegenüber der Vorjahresperiode fast halbierte Neubewertungseffekt der Anlageimmobilien durch Jones Lang LaSalle führte im Berichtszeitraum zu einer Aufwertung (vor latenten Steuern) von insgesamt CHF 2.47 Mio. (Vorjahresperiode CHF 4.37 Mio.).

<sup>20</sup> Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

<sup>21</sup> Quelle: (BFS) Bundesamt für Statistik

## HÖHERE LEERSTANDQUOTEN ALS FOLGE DER EINGELEITETEN OBJEKTSANIERUNGEN UND BEI NEUBAUTEN

Die Leerstandquote der Objekte im Fundamenta Portfolio stieg im Berichtshalbjahr 2016 auf insgesamt 7.3% (Vorjahresperiode 5.7%). Während die Leerstandquote bei den Bestandsliegenschaften bei stabilen 2.0% (Vorjahresperiode 1.9%) lag, führte die laufende Umsetzung von Objektstrategien bei einzelnen Liegenschaften zu einem Leerstand von 1.4% (Vorjahr 1.1%). Die Repositionierung soll die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Liegenschaften langfristig gewährleisten und führt während der Ausführungsphase zu einer temporären Erhöhung des Leerstandes. Bedingt durch die Übernahme eines grösseren fertiggestellten Neubauprojektes in das Bestandsportfolio haben sich die Leerstände für Objekte innerhalb des Erstvermietungszyklus zwischenzeitlich auf 3.9% erhöht (Vorjahresperiode 2.7%).

## STABILE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Mit der Zustimmung der Generalversammlung vom 7. April 2016 zahlte die Gesellschaft zum fünften Mal in Folge eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Die Aus-

schüttung erfolgte wiederum aus Kapitaleinlagereserven der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung vom Oktober 2015, der Finanzierung der Neubauten und des im Geschäftshalbjahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Juni 2016 auf CHF 191.53 Mio. (Ende Vorjahr CHF 191.97 Mio.).

## NEGATIVE FINANZIERUNGSEFFEKTE KONNTEN REDUZIERT WERDEN

Wie schon wiederholt dargelegt, strebt die Gesellschaft seit langem eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an und hat deshalb schon vor mehreren Jahren das tiefe Zinsniveau genutzt, um das Hypothekportfolio mit Festhypotheken oder Zinsabsicherungsinstrumenten (Interest Rate Swaps) langfristig abzusichern. Per Ende Berichtsperiode waren 69% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 41% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 28% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps), die aufgrund der laufenden Negativzinsen durch die SNB und deren Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden, zu einer temporären Verteuerung dieses Finanzierungsteils führten. Jedoch gelang es dem Management durch Neubündelung der Verträge und durch Anpassungen an der Finanzierungsstruktur die durch-



schnittliche Belastung nochmals deutlich zu reduzieren. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 1.5% bei einer Restlaufzeit von 6.1 Jahren (gegenüber 1.9% bei einer Restlaufzeit von 7.1 Jahren im Geschäftsjahr 2015).

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

## — ERFOLGREICHE AKQUISITION NEUER BESTANDSOBJEKTE —

Die intensiven Marktbearbeitungsmassnahmen des Asset Managers erlaubten uns die Akquisition von sechs Bestandsliegenschaften bis zum 1. Juli 2016. Dabei wurden unsere Zielsetzungen, städtische oder zumindest stadtnahe Liegenschaften und Neubauten und generell Anlageobjekte in starken Agglomerationsgebieten zu erwerben, in einem hohen Masse erfüllt. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Berichtshalbjahr zusammen mit ihrem Asset Manager Fundamenta Real Estate Asset Management AG die vorgegebene Strategie planmässig umgesetzt und konnte gut vermietete Objekte in Bern, Zürich und Zürich Oerlikon, in Berikon (per 1. Juli 2016, nach Bilanzstichtag) als auch in Arbon und Netstal erwerben. Die Transaktionspreise im Markt für bestehende Renditeliegenschaften lagen auf hohem Niveau und gerade bei unserem Liegenschafts Kauf in der Stadt Zürich lag die Brutto-Anfangsrendite unter 4%. Jedoch kann das Objekt ausgebaut werden und zeigt ein deutliches Renditepotential.

Der Verwaltungsrat wird - in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager - im Berichtsjahr 2016 die eingeschlagene Strategie

## — AKQUISITION VON SECHS BESTANDSLIEGENSCHAFTEN BIS ZUM 1. JULI 2016 —

Per 1. Januar 2016 konnte die Fundamenta Real Estate AG in Bern an der Sulgeneckstrasse 64 ein Wohn- und Geschäftshaus plus das Miteigentum an der Einstellhalle an der Sulgeneckstrasse 58 erwerben. Die Liegenschaft umfasst 41 Wohnungen und im Erdgeschoss zwei kleinere Gewerbeflächen. Sie ist am westlichen Ende der Monbijoubücke in der Nähe verschiedener Bundeseinrichtungen und der Fachhochschule gelegen. Grundsätzlich gibt es in der Stadt Bern nur selten eine Möglichkeit zum Erwerb einer Liegenschaft, die nicht im Baurecht erstellt wurde, was bei dieser Liegenschaft der Fall ist. Die Liegenschaft konnte zu einem Kaufpreis von

## FREMD- UND EIGENKAPITALQUOTE WIDERSPIEGELN PORTFOLIO WACHSTUM

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich seit Ende 2015 von CHF 198.74 Mio. auf CHF 253.39 Mio. und zeigt das aktive Portfolio Wachstum. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich per Ende Juni 2016 auf 41.5% (Vorjahr 47.3%). Der Verwaltungsrat erachtet die aktuelle Finanzierungsstruktur in Relation zur Portfoliostruktur als sehr tragfähig. Die Gesellschaft konnte im ersten Semester 2016 dank der neuen liquiden Mittel aus der Kapitalerhöhung (Herbst 2015) das Portfolio mit Bestandsliegenschaften wie geplant ausbauen. Die Fremdkapitalquote erhöhte sich damit im Berichtszeitraum auf 58.5% (Vorjahr 52.7%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 30. Juni 2016 bei 55.0% (Vorjahr 48.9%).

weiterverfolgen. Dabei bestätigen wir die folgenden Schwerpunkte:

- Investition der zur Verfügung stehenden Mittel in neuwertige Bestandsliegenschaften oder in Liegenschaften an guten Lagen. Altliegenschaften mit Potential besonders in städtischen Lagen kommen vermehrt in Betracht, wenn sie zur stabilen Ertragsentwicklung des Portfolios unmittelbar beitragen. Auch analysieren wir vermehrt zentral gelegene, städtische Altliegenschaften, die wir mit gezielten Sanierungsmassnahmen in ihrem Wert und ihrer Ertragskraft steigern oder am Standort durch Neubauten ersetzen können.
- 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.
- Sanierung und Wertsteigerung von bestehenden Altliegenschaften, die aufgrund ihrer Lage und Nachfrage einen zukünftigen Mehrwert generieren.

CHF 8.81 Mio. erworben werden. Es ist geplant, die Liegenschaft mittelfristig vollständig zu sanieren.

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



Die kleinere Liegenschaft wurde zum Preis von CHF 3.50 Mio. erworben.

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

Per 1. Mai 2016 konnte die Fundamenta Real Estate AG zwei neuwertige (Baujahr 2013) und voll vermietete Wohnliegenschaften an der Löffelchratte 13/15 in Arbon (TG) erwerben. Die zwei Liegenschaftskörper weisen einen Eigentumswohnungsstandard auf. Sie verfügen über kontrollierte Wohnungslüftungen und einen Minergie Standard (inkl. Luft-Wärmepumpe und Photovoltaikanlage). Die beiden Bauten umfassen 22 Wohnungen mit 33 Einstellplätzen und 8 Aussenparkplätzen. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 12.0 Mio.

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

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





© FUNDAMENTA | Bildbearbeitung CREATIVUM

## PLANMÄSSIGER BAUFORTSCHRITT BEI UNSEREN NEUBAUPROJEKTEN

Die beiden laufenden Neubauten in der Stadt Winterthur (ZH) und in Hinwil (ZH) sind planmässig unterwegs und wir erwarten, dass sie ab 01. Juli 2017 respektive 01. September 2017 ertragswirksam werden. So entstehen im Zentrum von Winterthur 36 neue Wohnungen mit 11 Autoeinstellplätzen und Gewerbeflächen im Erdgeschoss. Das Objekt in Hinwil umfasst 38 Wohneinheiten mit 46 Einstellplätzen.

Das Projekt für den geplanten Neubau an der Rosengartenstrasse in Zürich wurde ausgearbeitet und die Baueingabe fertiggestellt. Wir erwarten die Fertigstellung gemäss aktuellem Planungsstand im 2. Quartal 2018.

Per 1. Juni 2016 konnte die Fundamenta Real Estate AG zusammen mit den Architekten von Burkhardt + Partner in Basel auf dem bestehenden Grundstück an der Delsbergerallee 48/50, die Baueingabe für eine Innenhof-Überbauung einreichen. Der geplante zusätzliche Baukörper im Innenhof der bestehenden Liegenschaft wird 17 Stadtwohnungen umfassen, die sich durch ihre Architektur und ihre hoch attraktive Lage auszeichnen.

## ERFOLGREICHE SANIERUNGSPROJEKTE ERHÖHEN ATTRAKTIVITÄT UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Per Ende März 2016 konnten wir erfolgreich die Totalsanierung und Aufstockung der Liegenschaft an der Parkstrasse 11 in Bern abschliessen. Schon kurze Zeit später waren die 40 attraktiven neuen Kleinwohnungen voll vermietet.

Die Planungen für die Totalsanierung mit Ausbau des Dachstockes unseres Objektes an der Zentralstrasse 72 in Zürich sind abgeschlossen, die Baueingabe ist erfolgt und sämtliche Verträge mit der Denkmalpflege sind unterzeichnet. Der Baubeginn ist im 4. Quartal 2016 und die Fertigstellung auf Ende des 1. Semesters 2017 vorgesehen. Dank der sehr zentralen Lage in Zürich erwarten wir eine minimale Absorptionszeit für die Wiedervermietung des Gebäudes.

Ebenfalls hat die Gesellschaft die Planung und Baueingabe für die notwendigen Sanierungsarbeiten an der Liegenschaft Zürcherstrasse 268 in Frauenfeld abgeschlossen. Die Arbeiten zur langfristigen Qualitätssicherung der Liegenschaft sollen ab August 2016 bis Ende Jahr ausgeführt werden.

Die laufenden Umbauarbeiten und die Sanierung der Gewerbeflächen im Erdgeschoss der Liegenschaft am Claragraben 82/84 in Basel sollen Ende Juli 2016 abgeschlossen werden.

Die Flächen konnten erfolgreich und langfristig an Ärzte und andere Dienstleister vermietet werden.

## DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ZEIGT EINE SEHR ERFREULICHE ENTWICKLUNG

### AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK SOLL LANGFRISTIG SICHER GESTELLT BLEIBEN

Die Fundamenta Real Estate Aktie gewinnt, wie prognostiziert, mit steigender Kapital- und Investorenbasis zunehmend an Stabilität bezüglich Wertentwicklung und Volatilität. Zusätzlich hat die Gesellschaft in den letzten fünf Jahren eine konstante Dividende in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie ausbezahlt. Es ist unser Anliegen, diese Kontinuität über Jahre sicher zu stellen. Die Fundamenta Real Estate Aktie ist heute eine nachhaltige, indirekte Immobilienanlage für Vorsorgeeinrichtungen und andere institutionelle Investoren, die langfristig investiert bleiben wollen. Die Anlage in Fundamenta Aktien wird aber auch von einem zunehmend grösseren Kreis von Privatinvestoren sehr geschätzt.

### ERFREULICHE AKTIENKURSENTWICKLUNG

Der Kurs der Fundamenta Real Estate-Aktie hat sich im ersten Halbjahr 2016 erfreulich entwickelt. Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 13.90 und damit 2.6% über dem Wert von Ende Dezember 2015 (CHF 13.55). Der Titel wird mit 3.0% leicht über dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 13.49 gehandelt. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 6 Monaten des laufenden Jahres bei 5.5%. Das im Geschäftshalbjahr 2016 direkt oder indirekt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 803'236 Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades) mit einem Handelsvolumen von rund CHF 11.2 Mio. Dies entspricht 5.7% der emittierten Aktien. Der tiefste Kurs lag in der Berichtsperiode bei CHF 12.80, während die höchsten Notierungen bei CHF 14.00 bezahlt wurden.

## SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

### PENSIONSKASSEN UND VORSORGE- EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG hat sich im Berichtszeitraum kaum verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Sie schätzen die Attraktivität unseres Wohnimmobilienportfolios. Von den 14'192'641 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende Berichtsperiode 8.9% an der Gesellschaft hielt. Per 30. Juni 2016 waren 532 Aktionäre mit 12'487'393 Namenaktien oder 88.0% 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 stellen. Die Gesellschaft erhält dabei sehr viele engagierte und zielführende 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 begrüssen aber auch schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer kontinuierlichen Immobilienanlage suchen. Als börsennotierte Immobiliengesellschaft mit hohem schweizerischem Aktionärsbesitz werden wir die Anforderungen des BewG auch zukünftig umfassend erfüllen.





## — ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT — VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN

### SEHR HOHER ANTEIL VERTRETENER AKTIONÄRSSTIMMEN

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

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

Bereits zum fünften Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung einer Kapitalrückzahlung („Divi-

dende“) in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Wie im Vorjahr konnten dazu die gebildeten Reserven aus Kapitaleinlagen verwendet werden. Das einfache Verfahren erlaubte es der Gesellschaft, schon wenige Tage nach der Zustimmung durch die Generalversammlung, die steuerlich privilegierte Ausschüttung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat plant, den Aktionären anstelle einer ordentlichen Gewinnausschüttung auch in den kommenden Jahren jeweils Teile des von ihnen eingebrachten Kapitals zurückzubezahlen. Die von der Generalversammlung genehmigte Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.0% auf der Basis des Aktienkurses per 31. Dezember 2015. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 93.3% bezogen auf den Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie erneut als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

## ERNEUERUNG UND ERHÖHUNG DES GENEHMIGTEN KAPITALS ZUR FLEXIBLEN, LANGFRISTIGEN WACHSTUMSFINANZIERUNG

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

## KLARES VOTUM FÜR DIE VOM VERWALTUNGSRAT VORGESCHLAGENEN PRÄZISIERUNGEN BEZÜGLICH ART III<sup>BIS</sup> DER STATUTEN

Mit fast 100% der vertretenen Aktienstimmen genehmigten die Aktionäre die vom Verwaltungsrat beantragten Präzisierungen zu den Artikeln III<sup>bis</sup> der Statuten. Damit werden insbesondere einzelne, Formulierungen in den Bestimmungen über die Vergütung des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats präzisiert und für den Leser besser verständlich.

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

Die Generalversammlung musste aufgrund der vor zwei Jahren in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütun-

gen bei börsenkotierten Gesellschaften (VegüV) zum zweiten Mal über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung befinden. Die Generalversammlung genehmigte mit sehr grossem Mehr der vertretenen Stimmen sowohl die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2016 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017, als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2015 gutgeheissen.

## VERWALTUNGSRAT UND ALLE ORGANE BESTÄTIGT

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

29

## SCHRITTWEISE ANPASSUNG AN EIN ZUNEHMEND VERÄNDERTES MARKTUMFELD NOTWENDIG

Die nun doch ersichtlichen und messbaren Veränderungen des Marktumfeldes bestätigen uns in unseren bereits früher gemachten Aussagen und wir erlauben uns im Folgenden, einige Feststellungen nochmals in Erinnerung zu rufen.

## NEGATIVE AUSWIRKUNGEN EINES ZUNEHMEND REGULATORISCHEN MARKTUMFELDES

Wir stellen seit Jahren eine steigende Regulierungsdichte fest und es bleibt kritisch zu hinterfragen, wo und in welchem Umfang sie auch zum Wohle der Investoren gemacht und erlassen wurde. Ganz besonders beeinflusst natürlich die Einführung der Negativzinsen durch die Notenbank das Finanzierungsgeschäft der Fundamenta Real Estate AG. Eine Massnahme, die zum Wohle der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erlassen

wurde, zeigt hier ihre negativen Auswirkungen für unsere Investoren. Dank enger Zusammenarbeit mit unseren finanzierenden Banken konnten wir im ersten Halbjahr 2016 die daraus resultierende künftige Belastung auf der Finanzierungsseite glücklicherweise deutlich reduzieren. Auch wenn sie uns künftig nur noch abgeschwächt trifft und wir dank unserer ausgewogenen Finanzierungsstruktur immer noch sehr gut dastehen, so zeigt das Beispiel doch sehr schön die Komplexität der wirtschaftlichen Gesamtzusammenhänge.

Auch wenn der Preisindex für Renditeliegenschaften in den letzten Quartalen stagnierte oder sogar leicht rückläufig war, darf das nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch kleinste Marktkorrekturen immer zuerst über die Qualität und den Standort der Liegenschaften erfolgen. Dies bedeutet, dass zentrale und stadtnahe Liegenschaften zusätzlich an Attrak-



tivität gewinnen und nicht das Alter einer Liegenschaft den Preis bestimmt, sondern vielmehr ihre Lage und insbesondere das mögliche Ausbau- oder Neubaupotenzial. Die stabilen Wirtschaftsindikatoren und die Nachfrage nach gutem Wohnraum werden diesen Trend noch verstärken. Die Massnahme der Notenbank und das volatile Aktienumfeld sprechen ausserdem für eine zusätzliche Attraktivität des Marktes für Mehrfamilienhäuser mit stabilen und prognostizierbaren Renditen. Die leicht rückläufigen Bauinvestitionen im Wohnungsbau werden durch eine rückläufige Nachfrage kompensiert. Der Druck auf die Renditen wird anhalten, auch wenn nach unten nicht mehr allzu viel Spielraum bleiben wird. Jedoch erwarten wir eine zunehmende Verdichtung und Konzentration auf die wirtschaftlich starken Städte und Agglomerationen. Gerade dort möchten wir als Fundamenta Real Estate AG auch zukünftig attraktiven Wohnraum zu erschwinglichen Preisen anbieten.

### ABSOLUTE HÖHE DER ZUWANDERUNG DER AUSLÄNDISCHEN WOHN- BEVÖLKERUNG IMMER NOCH BEDEUTEND

Für zentrale und gute Citylagen und Agglomerationen erwarten wir auch in den nächsten 12 Monaten eine anhaltend hohe Nachfrage. Der Saldo der Migration ist absolut gesehen immer noch hoch und die Auswirkung der hohen Zahl an Asylgesuchten auf die Wohnungsnachfrage ist weitgehend noch unbekannt. Die grosse Unbekannte bleibt die Geschwindigkeit der Veränderung der ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz. Auch aus diesem Grund favorisieren wir zentrale Lagen in den grossen Städten und Agglomerationen und sind äusserst defensiv bei peripheren und ländlichen Lagen.

### STAATLICHE EINGRIFFE VERZERREN ROBUSTE BINNENWIRTSCHAFT MIT ANHALTEND TIEFEM ZINSUMFELD

Die Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen grundsätzlich auch

im laufenden Jahr für einen begehrten Wohnimmobilienmarkt. Die staatlichen Regularien und Eingriffe haben bereits seit einigen Jahren zu einer deutlichen Beruhigung im Markt für Wohneigentum geführt. Im Gegenzug führen diese exogenen Einflussfaktoren zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum in zentralen Lagen und werden die Angebotspreise auch in Zukunft hoch halten. Daran kann wahrscheinlich bei Mietnachfolgen auch die Offenlegung der Altmieten nichts ändern.

Es bleibt abzuwarten, ob der Regulator zusätzlich lenkend in den Markt für Renditeliegenschaften eingreift.

### MITTLERES MIETZINSSEGMENT WIRD ANGREIFBAR

Das Bestandsportfolio der Fundamenta Real Estate AG liegt mit rund 97% der Mieten im mittleren Mietzinssegment (Nettomieten kleiner CHF 2'000). Das hohe Bauvolumen der letzten Jahre gerade auch in ländlichen Gemeinden führt aber zu einem allgemeinen Druck auf die Mietpreise und die Renditeerwartungen, die in peripheren Lagen bei Neuvermietungen und insbesondere bei Neubauten zum Teil erheblich reduziert werden mussten.

War die Fundamenta Real Estate AG bei ihrer Gründung noch fast die einzige Investmentgesellschaft, die sich ausschliesslich auf dieses Segment konzentrierte, so sind es heute eine Vielzahl von namhaften Akteuren, die auch in diesem Segment investieren wollen und deshalb relativ grosszügig in Neubauten investieren. Unser Portfolio wird sich noch stärker auf die Ballungsgebiete und die wirtschaftlich starken Agglomerationen konzentrieren müssen, denn nur dort werden langfristig die Rendite-Risikoerwartungen noch erfüllt werden können.

## PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH WEITEREN AUSBAU

Das Fundamenta Real Estate Portfolio hat im Rahmen des Aufbaus in den letzten fünf Jahren schrittweise an Stabilität und Ertragskraft gewonnen. Gerade das laufende Berichtsjahr in einem anspruchsvollen Marktumfeld hat dies unter Beweis gestellt. Im Interesse unserer langfristigen Investoren konnten wir im Geschäftshalbjahr 2016 unser Portfolio noch breiter abstützen und mit geeigneten Bestandsobjekten (fünf neue bis 30. Juni 2016, inkl. Bestandsliegenschaft in Berikon (AG) sechs neue ab 1. Juli 2016) und den laufenden Neubauprojek-

ten ergänzen. Unter Berücksichtigung der sich per Ende Juni 2016 im Bau befindlichen Liegenschaften in Winterthur (ZH) und Hinwil (ZH), dem Entwicklungsprojekt in Zürich sowie den laufenden Sanierungsprojekten ergibt sich für das Fundamenta Real Estate-Portfolio ein künftiges Anlagevolumen von rund CHF 486 Mio., welches 44 Liegenschaften mit insgesamt 1'261 Wohneinheiten umfassen wird. Den künftigen Netto-Soll-Mietertrag erwarten wir bei rund CHF 23.85 Mio. p.a.

## BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IN STÄDTISCHEN LAGEN FÜR UNS ZENTRAL UND BEDEUTEND

Trotz unseren hohen Akquisitionsanstrengungen ist es weiterhin schwierig, neue Objekte zu identifizieren und zum Kauf vorzuschlagen. Kommt hinzu, dass auch wir uns aufgrund der aggressiven Gangart verschiedener Marktteilnehmer mit zum Teil deutlich tieferen Renditen begnügen müssen. Umso mehr zählt weiterhin die Lage und Qualität der zu erwerbenden Liegenschaft. Mit Blick auf die Werthaltigkeit sehen wir zukünftig für das Fundamenta Real Estate Portfolio einen bedeutenden Mehrwert bei zentralen, städtischen Liegenschaften, auch wenn diese im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zuerst saniert oder durch Neubauten ersetzt werden müssen. Viele Neubauprojekte haben nämlich in den letzten Jahren ihren Renditevorteil eingebüsst, und aufgrund ihrer nicht immer zentralen Lage haben sie für den Mieter nicht die gleiche Attraktivität wie die städtischen Lagen. Mit Blick auf die aktuelle Portfoliogrösse sehen wir das Wachstum und den Ausbau in der geschickten Kombination von Bestandsliegenschaften und Neubauten, wobei wir, wie bereits mehrmals erwähnt, städtische Lagen bevorzugen.

Langfristig sind wir nach wie vor überzeugt, dass ein möglichst neuwertiges Immobilienportfolio mit neuen und sanierten Liegenschaften unseren Investoren Stabilität und Ertragsstärke garantiert.

## INVESTITIONEN ZUR LANGFRISTIGEN RENDITEVERBESSERUNG

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist sehr stabil und zeigt keine Schwächen. Unsere Hochrechnungen

und Prognosen haben sich bestätigt. Die Massnahmen zu den bereits laufenden Sanierungen und Erweiterungen unserer städtischen Liegenschaften sowie der im zweiten Semester 2016 geplanten Sanierung der Liegenschaften in Frauenfeld und Zürich Zentralstrasse wird nach Abschluss der Arbeiten einen weiteren, positiven Einfluss auf die Ertrags- und Renditesituation haben.

Die marktgerechte Einschätzung unserer Liegenschaften durch Jones Lang LaSalle zeigt im vorliegenden Halbjahresabschluss erneut die Qualität unseres Portfolios. Der ausgewiesene Return on Equity von 4.5% ist das Resultat der kontinuierlichen Arbeit.

Mit den eingeleiteten Sanierungsmassnahmen und dem Abschluss der Neubautätigkeit in Winterthur und Hinwil im kommenden Jahr erwarten wir eine deutliche Stärkung des operativen Ertrages.

## ZUVERSICHTLICH FÜR EIN STABILES JAHRESERGEBNIS 2016

Wir werden den schrittweisen Portfolioaufbau weiter im Interesse der bestehenden und zukünftigen Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG fortführen. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass mit einer kontinuierlichen Portfoliovergrösserung die Gesellschaft weiter an Stärke und Nachhaltigkeit gewinnen kann. Wir sind zuversichtlich, dass es uns gelingen wird, die Fundamenta Real Estate AG mit unserer klaren Konzeption und Ausrichtung auch zukünftig als solide Kapitalanlage mit fairen Ertragschancen für bestehende Aktionäre und neue Investoren zu positionieren.



*Spahn*  
Dr. Andreas Spahn  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrates



*Roefs*  
Niels Roefs  
Mitglied des Verwaltungsrates



*Rosenberg*  
Hadrian Rosenberg  
Mitglied des Verwaltungsrates





# FINANZBERICHT

- 33 HALBJAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH SWISS GAAP FER)
  - ERFOLGSRECHNUNG
  - BILANZ
  - GELDFLUSSRECHNUNG
  - ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS
  
- 37 ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG
  - RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
    - UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
    - GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
    - BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE
  
- 42 ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG
  - ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
  - ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ



# HALBJAHRESRECHNUNG

## ERFOLGSRECHNUNG

| ALLE ZAHLEN IN CHF   | ANM. | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|--|------|-----------------------|-----------------------|
| <b>BETRIEBSERTRAG</b>  |      |                       |                       |
| Netto-Ist-Mietertrag   | (1)  | 9 284 939             | 8 471 973             |
| Übriger Ertrag   |      | 2 399                 | 15 493                |
| <b>Betriebsertrag</b>  |      | <b>9 287 338</b>      | <b>8 487 466</b>      |
| <b>BETRIEBSAUFWAND</b>   |      |                       |                       |
| Liegenschaftsunterhalt   | (2)  | (894 261)             | (928 604)             |
| Liegenschaftsverwaltung  | (2)  | (418 167)             | (377 772)             |
| Übriger Liegenschaftsaufwand   | (2)  | (78 026)              | (107 609)             |
| Verwaltungsaufwand   | (2)  | (1 702 782)           | (1 520 287)           |
| <b>Betriebsaufwand</b>   |      | <b>(3 093 236)</b>    | <b>(2 934 272)</b>    |
| <b>VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN</b>                            |      |                       |                       |
| Höherbewertung Anlageimmobilien  | (3)  | 3 909 506             | 7 520 000             |
| Tieferbewertung Anlageimmobilien   | (3)  | (1 440 838)           | (3 147 505)           |
| <b>Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien</b>                          |      | <b>2 468 668</b>      | <b>4 372 495</b>      |
| <b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>                    |      | <b>8 662 770</b>      | <b>9 925 689</b>      |
| <b>FINANZERGEBNIS</b>  |      |                       |                       |
| Finanzertrag   | (4)  | 2                     | 57                    |
| Finanzaufwand  | (4)  | (2 020 829)           | (1 853 436)           |
| <b>Finanzergebnis</b>  |      | <b>(2 020 827)</b>    | <b>(1 853 379)</b>    |
| <b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>                                      |      | <b>6 641 943</b>      | <b>8 072 310</b>      |
| <b>STEUERN</b>   |      |                       |                       |
| Ertragssteuern   | (5)  | (899 582)             | (742 476)             |
| Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen                     | (5)  | (505 802)             | (888 054)             |
| <b>Steuern</b>   |      | <b>(1 405 384)</b>    | <b>(1 630 530)</b>    |
| <b>Reingewinn</b>  |      | <b>5 236 559</b>      | <b>6 441 780</b>      |
| Ergebnis pro Namenaktie<br>mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien  | (6)  | 0.37                  | 0.57                  |
| Ergebnis pro Namenaktie<br>ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien | (6)  | 0.23                  | 0.26                  |



# BILANZ

| ALLE ZAHLEN IN CHF                                | ANM.    | 30.06.2016         | 31.12.2015         |
|---|---------|--------------------|--------------------|
| <b>AKTIVEN</b>                                    |         |                    |                    |
| <b>UMLAUFVERMÖGEN</b>                             |         |                    |                    |
| Flüssige Mittel                                   | (7)     | 4 077 303          | 1 941 891          |
| <i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i> | (8)     | 3 391 647          | 2 393 986          |
| <i>Sonstige Forderungen</i>                       | (9)     | 123 700            | 160 608            |
| Total Forderungen                                 |         | 3 515 347          | 2 554 593          |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                        | (10)    | 184 438            | 123 506            |
| <b>Umlaufvermögen</b>                             |         | <b>7 777 088</b>   | <b>4 619 990</b>   |
| <b>ANLAGEVERMÖGEN</b>                             |         |                    |                    |
| Anlageimmobilien                                  | (11)    | 421 650 000        | 375 480 000        |
| Anzahlungen Anlageimmobilien                      | (11,12) | 31 601 232         | 26 073 742         |
| Latente Steuerguthaben                            | (13)    | 85 200             | -                  |
| <b>Anlagevermögen</b>                             |         | <b>453 336 432</b> | <b>401 553 742</b> |
| <b>Total Aktiven</b>                              |         | <b>461 113 520</b> | <b>406 173 732</b> |

| ALLE ZAHLEN IN CHF                               | ANM. | 30.06.2016         | 31.12.2015         |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <b>PASSIVEN</b>                                  |      |                    |                    |
| <b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                |      |                    |                    |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (14) | 2 047 997          | 3 855 227          |
| Akontozahlungen                                  | (15) | 3 693 717          | 2 833 710          |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten             | (16) | 952 353            | 1 087 275          |
| Steuerverbindlichkeiten                          |      | -                  | 109 244            |
| Passive Rechnungsabgrenzung                      | (17) | 803 405            | 599 222            |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                |      | <b>7 497 472</b>   | <b>8 484 678</b>   |
| <b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>                |      |                    |                    |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten             | (16) | 252 713 775        | 197 837 775        |
| Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten   | (19) | 9 373 551          | 7 882 059          |
| <b>Langfristiges Fremdkapital</b>                |      | <b>262 087 326</b> | <b>205 719 834</b> |
| <b>EIGENKAPITAL</b>                              |      |                    |                    |
| Aktienkapital                                    | (20) | 85 155 846         | 85 155 846         |
| Kapitalreserven                                  | (21) | 66 180 612         | 71 857 669         |
| Gewinnreserven                                   | (22) | 40 192 264         | 34 955 705         |
| <b>Eigenkapital</b>                              |      | <b>191 528 722</b> | <b>191 969 220</b> |
| <b>Total Passiven</b>                            |      | <b>461 113 520</b> | <b>406 173 732</b> |

# GELDFLUSSRECHNUNG

| ALLE ZAHLEN IN CHF                                 | ANM.  | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|--|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>       |       |                       |                       |
| Reingewinn   |       | 5 236 559             | 6 441 780             |
| Veränderung Forderungen                            | (8,9) | (960 754)             | (727 395)             |
| Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung             | (10)  | (60 932)              | (108 994)             |
| Veränderung kurzfristiges Fremdkapital             |       | (734 222)             | (1 106 094)           |
| Veränderung Rückstellungen latente Steuern         | (19)  | 1 406 292             | 1 673 342             |
| Veränderung Marktwert Anlageimmobilien             | (3)   | (2 468 668)           | (4 372 495)           |
| <b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b> |       | <b>2 418 275</b>      | <b>1 800 144</b>      |
| <b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>         |       |                       |                       |
| Erwerb Anlageimmobilien                            | (11)  | (40 855 517)          | -                     |
| Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien                | (11)  | (11 549)              | (17 984)              |
| Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien      | (11)  | (2 834 266)           | (489 521)             |
| Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien    | (12)  | (5 527 490)           | (15 457 316)          |
| <b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>   |       | <b>(49 228 822)</b>   | <b>(15 964 821)</b>   |
| <b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>        |       |                       |                       |
| Aufnahme Finanzverbindlichkeiten                   | (16)  | 54 981 015            | 18 239 000            |
| Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten                | (16)  | (358 000)             | (450 125)             |
| Ausschüttung aus Kapitalreserven                   | (21)  | (5 677 056)           | (4 541 645)           |
| <b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>  |       | <b>48 945 959</b>     | <b>13 247 230</b>     |
| <b>NETTOZUNAHME/-ABNAHME FLÜSSIGER MITTEL</b>      |       |                       |                       |
| Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode             | (7)   | 1 941 891             | 1 745 336             |
| Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode               | (7)   | 4 077 303             | 827 889               |
| <b>Nettozunahme/-abnahme flüssiger Mittel</b>      |       | <b>2 135 412</b>      | <b>(917 447)</b>      |



## ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

| ALLE ZAHLEN IN CHF                    | Aktien-<br>kapital | Kapital-<br>reserven | Gewinn-<br>reserven | Total<br>Eigenkapital |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|---------------------|-----------------------|
| Stand per 31.12.2014                  | 68 124 678         | 56 632 973           | 24 772 853          | 149 530 504           |
| KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2015 |                    |                      |                     |                       |
| Reingewinn 01.-06.2015                | -                  | -                    | 6 441 780           | 6 441 780             |
| Ausschüttung aus Kapitalreserven      | -                  | (4 541 645)          | -                   | (4 541 645)           |
| Stand per 30.06.2015                  | 68 124 678         | 52 091 328           | 31 214 633          | 151 430 639           |
| KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2015 |                    |                      |                     |                       |
| Kapitalerhöhung                       | 17 031 168         | 21 572 813           | -                   | 38 603 981            |
| Kapitalerhöhungskosten                | -                  | (1 806 472)          | -                   | (1 806 472)           |
| Reingewinn 07.-12.2015                | -                  | -                    | 3 741 072           | 3 741 072             |
| Stand per 31.12.2015                  | 85 155 846         | 71 857 669           | 34 955 705          | 191 969 220           |
| KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2016 |                    |                      |                     |                       |
| Reingewinn 01.-06.2016                | -                  | -                    | 5 236 559           | 5 236 559             |
| Ausschüttung aus Kapitalreserven      | -                  | (5 677 057)          | -                   | (5 677 057)           |
| Stand per 30.06.2016                  | 85 155 846         | 66 180 612           | 40 192 264          | 191 528 722           |

# ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG



©istockphoto.com | Bildbearbeitung CREATIVISM

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

37

## 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 Imma-

terialgüterrechte im In- und Ausland erwerben, verwalten, belasten, verwerten und verkaufen.

#### ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate fokussiert auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturresistenz 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 Halbjahr 2016 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) beschäftigt.

### GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

### AKTIONARIAT

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

### VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht 2016 der Fundamenta Real Estate für den Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016 wurde vom Verwaltungsrat am 05. September 2016 verabschiedet.

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### SWISS GAAP FER

Die vorliegende Halbjahresrechnung der Fundamenta Real Estate wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

### WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

#### *Bewertung der Anlageimmobilien*

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

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

Der unabhängige Schätzer bewertet die Bestandesliegenschaften der Gesellschaft mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach

Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

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

## Steuern

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

- Latente Steuern entstehen aus Bewertungsdifferenzen zwischen den Steuer- und den Bilanzwerten nach den Be-

wertungsgrundsätzen von Swiss GAAP FER. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet.

- Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.
- Latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.4% und 25.1%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 20.3%, wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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



# BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

## ERFOLGSRECHNUNG

### BETRIEBSERTRAG

(Mietertag und Verkaufserfolg Anlageimmobilien)

Der ausgewiesene Mietertrag beinhaltet ausschliesslich Nettomieterträge 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 Verwaltungsrates, Buchführungs-, Revisions- und Beratungshonorare sowie Kapitalsteuern.

### VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

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

### FINANZAUFWAND

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

## BILANZ

### ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

### MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate besitzt keine eigenen Mobilien und Einrichtungen. Sie ist in den Büroräumlichkeiten der Fundamenta 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 wird sowohl von variablen LIBOR als auch festen Zinssätzen beeinflusst. Unterschieden wird zwischen kurz- und langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen (Amortisationen und auslaufende Festhypotheken). Rückzahlungen, die innerhalb von 12 Monaten fällig sind, werden als kurzfristig eingestuft, während der Rest als langfristig gilt.

#### DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, d.h. im Anhang offen zu legen. Die Fundamenta Real Estate setzt derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offengelegt. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb nicht vorgenommen. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

#### VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

#### RÜCKSTELLUNGEN

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

#### LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

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, wobei es sich um eine Vorsorgestiftung mit voller Rückversicherung handelt. Die festen Beträge werden in der Berichtsperiode bezahlt. Die Gesellschaft ist keine Verpflichtung für weitergehende Beträge eingegangen, das heisst, es ist weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 erkennbar.



# ERLÄUTERUNGEN ZUR 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 gewerblich genutzte Flächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 9.28 Mio. entfallen CHF 8.50 Mio. (91.6%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 0.78 Mio. (8.4%) auf gewerblich genutzte Flächen.

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

Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverlusten.

Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandquote mit 7.3%, insbesondere aufgrund höherer Leerstände der Neubauten, über der Vorjahresperiode (5.7%).

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 (Hallwylstrasse 40 / Zentralstrasse 72), Frauenfeld, Bern (Parkstrasse 11), Basel, Kloten, Bronschhofen-Wil, St. Gallen und Goldach bestehen längerfristige Mietverträge.

| MIETERTRAG   |            | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen                    | CHF        | 9 169 706             | 8 111 304             |
| Leerstand Mietwohnungen                              | CHF        | (635 504)             | (377 474)             |
| Debitorenverluste Mietwohnungen                      | CHF        | (28 767)              | (9 086)               |
| <b>Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen</b>            | <b>CHF</b> | <b>8 505 435</b>      | <b>7 724 744</b>      |
| Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen         | CHF        | 902 962               | 899 712               |
| Leerstand Büro- und Gewerbeflächen                   | CHF        | (101 978)             | (135 595)             |
| Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen           | CHF        | (21 480)              | (16 888)              |
| <b>Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen</b> | <b>CHF</b> | <b>779 504</b>        | <b>747 229</b>        |
| <b>Netto-Ist-Mietertrag</b>                          | <b>CHF</b> | <b>9 284 939</b>      | <b>8 471 973</b>      |
| Leerstände in % des Soll-Mietertrags                 | %          | 7.3                   | 5.7                   |
| <i>davon Leerstand Bestandsliegenschaften</i>        | %          | <i>2.0</i>            | <i>1.9</i>            |
| <i>davon Leerstand Repositionierung / Sanierung</i>  | %          | <i>1.4</i>            | <i>1.1</i>            |
| <i>davon Leerstand Neubauten</i>                     | %          | <i>3.9</i>            | <i>2.7</i>            |

### 2. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 1.39 Mio. (Vorjahr CHF 1.41 Mio.) und ist trotz des Portfoliowachstums um 1.7% gesunken.

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Penum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 12.0% auf CHF 1.70 Mio. (Vorjahr CHF 1.52 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand zurückzuführen.

| BETRIEBSAUFWAND                                  |            | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Liegenschaftsaufwand</b>                      |            |                       |                       |
| Liegenschaftsunterhalt                           | CHF        | (894 261)             | (928 604)             |
| Liegenschaftsverwaltung                          | CHF        | (418 167)             | (377 772)             |
| Übriger Liegenschaftsaufwand                     | CHF        | (78 026)              | (107 609)             |
| <b>Total Liegenschaftsaufwand</b>                | <b>CHF</b> | <b>(1 390 454)</b>    | <b>(1 413 985)</b>    |
| <b>Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)</b>      |            |                       |                       |
| Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen) | CHF        | (89 296)              | (89 068)              |
| <b>Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)</b>      | <b>CHF</b> | <b>(89 296)</b>       | <b>(89 068)</b>       |
| <b>Sonstiger Verwaltungsaufwand</b>              |            |                       |                       |
| Management Fee                                   | CHF        | (1 065 240)           | (908 550)             |
| Buchführung                                      | CHF        | (69 863)              | (78 914)              |
| Revisions- und Beratungsaufwand                  | CHF        | (76 487)              | (67 466)              |
| Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)        | CHF        | (90 905)              | (73 575)              |
| Übriger Verwaltungsaufwand                       | CHF        | (151 314)             | (152 034)             |
| Kapitalsteuern                                   | CHF        | (159 677)             | (150 680)             |
| <b>Sonstiger Verwaltungsaufwand</b>              | <b>CHF</b> | <b>(1 613 486)</b>    | <b>(1 431 219)</b>    |
| <b>Total Verwaltungsaufwand</b>                  | <b>CHF</b> | <b>(1 702 782)</b>    | <b>(1 520 287)</b>    |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                     | <b>CHF</b> | <b>(3 093 236)</b>    | <b>(2 934 272)</b>    |

### 3. VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst werden. Die Gesellschaft bewertet die Renditeliegenschaften zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Halbjahresgewinn 2016 ent-

hält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften durch unsere Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 2.47 Mio. (Vorjahr CHF 4.37 Mio.). Im Gegensatz zum Vorjahr, wo eine vollständige Bewertung des Portfolios vorgenommen worden ist, sind im ersten Halbjahr 2016 nur eine Auswahl der Liegenschaften neu bewertet worden.

| VERÄNDERUNG MARKTWERT<br>ANLAGEIMMOBILIEN           |            | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|---|------------|-----------------------|-----------------------|
| Höherbewertung Anlageimmobilien                     | CHF        | 3 909 506             | 7 520 000             |
| Tieferbewertung Anlageimmobilien                    | CHF        | (1 440 838)           | (3 147 505)           |
| <b>Erfolg aus Neubewertung<br/>Anlageimmobilien</b> | <b>CHF</b> | <b>2 468 668</b>      | <b>4 372 495</b>      |

### 4. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtshalbjahr auf CHF 1.72 Mio. (Vorjahr CHF 1.66 Mio.). Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor

in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer



Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-

Zinszahlungen) beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.27 Mio. (Vorjahr CHF 0.17 Mio.).

| FINANZERGEBNIS  |     | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|---|-----|-----------------------|-----------------------|
| <b>Total Hypothekarzinsen</b>   | CHF | <b>(1 719 863)</b>    | <b>(1 659 558)</b>    |
| <i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i> | CHF | <i>(1 686 720)</i>    | <i>(1 659 558)</i>    |
| <i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden</i>           | CHF | <i>-</i>              | <i>-</i>              |
| <i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>       | CHF | <i>(33 143)</i>       | <i>-</i>              |
| Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen   | CHF | (28 226)              | (19 754)              |
| Negativer Zinsertrag  | CHF | (272 740)             | (174 124)             |
| <b>Total Finanzaufwand</b>  | CHF | <b>(2 020 829)</b>    | <b>(1 853 436)</b>    |
| Zinsertrag auf Bankkonten   | CHF | 2                     | 57                    |
| <b>Total Finanzergebnis</b>   | CHF | <b>(2 020 827)</b>    | <b>(1 853 379)</b>    |

## 5. STEUERN

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.

Der durchschnittlich angewendete Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 6.64 Mio. (Vorjahr CHF 8.07 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 21.16% (Vorjahr 20.20%).

| STEUERN  |     | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|--|-----|-----------------------|-----------------------|
| Laufender Ertragssteuerertrag                      | CHF | 908                   | 42 813                |
| Latenter Steueraufwand                             | CHF | (985 690)             | (854 589)             |
| Latenter Ertragssteueranspruch                     | CHF | 85 200                | 69 300                |
| <b>Total Ertragssteuern</b>                        | CHF | <b>(899 582)</b>      | <b>(742 476)</b>      |
| Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung | CHF | (505 802)             | (888 054)             |
| <b>Total Steuern</b>                               | CHF | <b>(1 405 384)</b>    | <b>(1 630 530)</b>    |

| DURCHSCHNITTLICHER STEUERSATZ   | 01.01.-30.06.2016  | 01.01.-30.06.2015  |
|---|--------------------|--------------------|
|   | Steuersatz         | Steuern Steuersatz |
| Durchschnittlich angewendeter Steuersatz vor Berücksichtigung von Verlustvorträgen  | 21.16% (1 405 384) | 20.20% (1 630 530) |
| Effekt aus Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge                             | -                  | -                  |
| Durchschnittlich angewendeter Steuersatz nach Berücksichtigung von Verlustvorträgen | 21.16% (1 405 384) | 20.20% (1 630 530) |

## 6. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

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

hen keine verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

| ANZAHL AKTIEN  |               | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|--|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Ausstehende Aktien Periodenbeginn 01.07.2015                             | Anzahl        | 11 354 113            | 11 354 113            |
| Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung 13.10.2015                         | Anzahl        | 2 838 528             | -                     |
| <b>Ausstehende Aktien Periodenende</b>                                   | <b>Anzahl</b> | <b>14 192 641</b>     | <b>11 354 113</b>     |
| Ø Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)                                 | Anzahl        | 14 192 641            | 11 354 113            |
| <b>Reingewinn ohne Neubewertungseffekt</b>                               | <b>CHF</b>    | <b>3 273 693</b>      | <b>2 957 339</b>      |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien                                 | CHF           | 2 468 668             | 4 372 495             |
| Latente Steuern aus Neubewertung   | CHF           | (505 802)             | (888 054)             |
| <b>Reingewinn mit Neubewertungseffekt</b>                                | <b>CHF</b>    | <b>5 236 559</b>      | <b>6 441 780</b>      |
| Ergebnis pro Namenaktie<br>mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien  | CHF           | 0.37                  | 0.57                  |
| Ergebnis pro Namenaktie<br>ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien | CHF           | 0.23                  | 0.26                  |

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 7. FLÜSSIGE MITTEL

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

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

| FLÜSSIGE MITTEL |     | 30.06.2016 | 31.12.2015 |
|-----------------|-----|------------|------------|
| Flüssige Mittel | CHF | 4 077 303  | 1 941 891  |

### 8. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von CHF 0.14 Mio. (Vorjahr CHF 0.17 Mio.) ausgewiesen.

| FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN<br>UND LEISTUNGEN               |            | 30.06.2016       | 31.12.2015       |
|---|------------|------------------|------------------|
| Liegenschaftsverwaltungen                                   | CHF        | 175 083          | 197 012          |
| Forderungen gegenüber Dritten                               | CHF        | 48 210           | 63 358           |
| Mietforderungen   | CHF        | 146 489          | 225 425          |
| Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten                            | CHF        | 3 021 865        | 1 908 190        |
| <b>Total Forderungen<br/>aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>CHF</b> | <b>3 391 647</b> | <b>2 393 986</b> |

### 9. SONSTIGE FORDERUNGEN

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

ein Guthaben im Zusammenhang mit geleisteten Zahlungen der Kantons- und Gemeindesteuern aus dem Jahre 2013.

| SONSTIGE FORDERUNGEN                  |            | 30.06.2016     | 31.12.2015     |
|---------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Verrechnungssteuerguthaben            | CHF        | 1 772          | 1 777          |
| Guthaben Ertragssteuern               | CHF        | 121 928        | -              |
| Steuerguthaben Grundstückgewinnsteuer | CHF        | -              | 158 831        |
| <b>Total sonstige Forderungen</b>     | <b>CHF</b> | <b>123 700</b> | <b>160 608</b> |

## 10. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Der Anstieg der aktiven Rechnungsabgrenzung auf CHF 0.18 Mio. ist auf vorausbezahlte Leistungen für das laufende Geschäfts-

jahr 2016 zurückzuführen, welche primär aus den Liegenschafts-abrechnungen resultieren.

| AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG |     | 30.06.2016 | 31.12.2015 |
|----------------------------|-----|------------|------------|
| Aktive Rechnungsabgrenzung | CHF | 184 438    | 123 506    |

## 11. ANLAGEIMMOBILIEN

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

- Bern, Sulgeneckstrasse 25/64
- Netstal, Kublihoschet 39
- Arbon, im Löffelchratte 13/15
- Zürich, Ottostrasse 17
- Zürich, Tramstrasse 24

Im 1. Semester 2016 hat die Fundamenta Real Estate die folgenden Bestandsobjekte erworben:

Im Berichtshalbjahr wurden keine Neubauprojekte fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt.

| ALLE ZAHLEN IN CHF<br>ANLAGEIMMOBILIEN                    | Anlage-<br>immobilien | Anzahlungen<br>Anlage-<br>immobilien | Total<br>Liegenschaften |
|---|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2014</b>             | <b>336 500 000</b>    | -                                    | <b>336 500 000</b>      |
| <b>Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2014</b> | -                     | <b>12 948 681</b>                    | <b>12 948 681</b>       |
| Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien                       | 17 984                | -                                    | 17 984                  |
| Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien            | 489 521               | -                                    | 489 521                 |
| Anzahlungen Anlageimmobilien                              | -                     | 15 457 316                           | 15 457 316              |
| <i>Positive Marktwertanpassungen</i>                      | <i>7 520 000</i>      | -                                    | <i>7 520 000</i>        |
| <i>Negative Marktwertanpassungen</i>                      | <i>(3 147 505)</i>    | -                                    | <i>(3 147 505)</i>      |
| <b>Saldo Marktwertanpassungen</b>                         | <b>4 372 495</b>      | -                                    | <b>4 372 495</b>        |
| <b>Bestand Anlageimmobilien 30.06.2015</b>                | <b>341 380 000</b>    | -                                    | <b>341 380 000</b>      |
| <b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2015</b>    | -                     | <b>28 405 997</b>                    | <b>28 405 997</b>       |
| <b>Bilanzwert Anlageimmobilien 30.06.2015</b>             | <b>341 380 000</b>    | -                                    | <b>341 380 000</b>      |
| <b>Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 30.06.2015</b> | -                     | <b>28 405 997</b>                    | <b>28 405 997</b>       |
| Käufe Anlageimmobilien                                    | 4 955 591             | -                                    | 4 955 591               |
| Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien                       | (7 000)               | -                                    | (7 000)                 |
| Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien            | 2 925 009             | -                                    | 2 925 009               |
| Anzahlungen Anlageimmobilien                              | -                     | 23 125 976                           | 23 125 976              |
| Transfer zu Anlageimmobilien                              | 25 458 231            | (25 458 231)                         | -                       |
| <i>Positive Marktwertanpassungen</i>                      | <i>2 904 975</i>      | -                                    | <i>2 904 975</i>        |
| <i>Negative Marktwertanpassungen</i>                      | <i>(2 136 806)</i>    | -                                    | <i>(2 136 806)</i>      |
| <b>Saldo Marktwertanpassungen</b>                         | <b>768 169</b>        | -                                    | <b>768 169</b>          |
| <b>Bestand Anlageimmobilien 31.12.2015</b>                | <b>375 480 000</b>    | -                                    | <b>375 480 000</b>      |
| <b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2015</b>    | -                     | <b>26 073 742</b>                    | <b>26 073 742</b>       |
| <b>Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2015</b>             | <b>375 480 000</b>    | -                                    | <b>375 480 000</b>      |
| <b>Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2015</b> | -                     | <b>26 073 742</b>                    | <b>26 073 742</b>       |
| Käufe Anlageimmobilien                                    | 40 855 517            | -                                    | 40 855 517              |
| Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien                       | 11 549                | -                                    | 11 549                  |
| Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien            | 2 834 266             | -                                    | 2 834 266               |
| Anzahlungen Anlageimmobilien                              | -                     | 5 527 490                            | 5 527 490               |
| <i>Positive Marktwertanpassungen</i>                      | <i>3 909 506</i>      | -                                    | <i>3 909 506</i>        |
| <i>Negative Marktwertanpassungen</i>                      | <i>(1 440 838)</i>    | -                                    | <i>(1 440 838)</i>      |
| <b>Saldo Marktwertanpassungen</b>                         | <b>2 468 668</b>      | -                                    | <b>2 468 668</b>        |
| <b>Bestand Anlageimmobilien 30.06.2016</b>                | <b>421 650 000</b>    | -                                    | <b>421 650 000</b>      |
| <b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2016</b>    | -                     | <b>31 601 232</b>                    | <b>31 601 232</b>       |

## 12. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

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

Bei der Liegenschaft in Berikon (AG) handelt es sich um eine Bestandsliegenschaft, welche per 1. Juli 2016 erworben wurde. Die Transaktionskosten im Zusammenhang mit dem Kauf wurden als Anzahlungen ausgewiesen.

| ANZAHLUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN                   | Anzahlung bis<br>30.06.2016 | Anzahlung bis<br>31.12.2015 | verhandelter<br>Kaufpreis |
|--|-----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Winterthur, Zürcherstrasse (Neubauprojekt)     | 13 955 959                  | 10 809 693                  | 17 400 000                |
| Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik") | 8 250 184                   | 6 090 184                   | 19 400 000                |
| Zürich, Rosengartenstrasse (Neubauprojekt)     | 9 180 485                   | 9 173 865                   | 8 475 000                 |
| Berikon, Musperfeldstrasse                     | 214 604                     | -                           | 5 850 000                 |
| <b>Total Anzahlungen Anlageimmobilien</b>      | <b>31 601 232</b>           | <b>26 073 742</b>           | <b>51 125 000</b>         |

## 13. LATENTE STEUERGUTHABEN

Latente Steuerguthaben aus dem Saldo der steuerlichen Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als

deren Verrechenbarkeit mit erwarteten steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

| LATENTE STEUERGUTHABEN   |            | 30.06.2016    | 31.12.2015 |
|--|------------|---------------|------------|
| Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen | CHF        | 85 200        | -          |
| <b>Total Latente Steuerguthaben</b>                              | <b>CHF</b> | <b>85 200</b> | <b>-</b>   |

## 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. Bei den

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

| VERBINDLICHKEITEN AUS<br>LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN           |            | 30.06.2016       | 31.12.2015       |
|---|------------|------------------|------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen             | CHF        | 1 147 019        | 2 333 767        |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten                 | CHF        | 597 142          | 1 227 927        |
| Saldo Liegenschaftsverwaltungen                               | CHF        | 303 836          | 293 533          |
| <b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>CHF</b> | <b>2 047 997</b> | <b>3 855 227</b> |

## 15. AKONTOZAHLUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme des Saldos gegenüber dem Vorjahr ist auf das Ende der Abrechnungsperiode zurück-

zuführen, welche mehrheitlich auf Mitte Jahr festgesetzt ist, jedoch die definitive Heiz- und Nebenkostenabrechnung erst im zweiten Halbjahr vorgenommen wird.

| AKONTOZAHLUNGEN                       |            | 30.06.2016       | 31.12.2015       |
|---------------------------------------|------------|------------------|------------------|
| Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten | CHF        | 2 570 193        | 1 751 972        |
| Vorausbezahlte Mietzinsen             | CHF        | 1 123 524        | 1 081 738        |
| <b>Total Akontozahlungen</b>          | <b>CHF</b> | <b>3 693 717</b> | <b>2 833 710</b> |

## 16. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 0.68 Mio. (Vorjahr CHF 0.90 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken, wobei innert Jahresfrist keine Festhypotheken fällig werden.

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 252.71 Mio. (Vorjahr CHF 197.84 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen,

| FINANZVERBINDLICHKEITEN                                       |            | 30.06.2016         | 31.12.2015         |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten                 | CHF        | -                  | -                  |
| Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken            | CHF        | 680 000            | 903 000            |
| <b>Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>CHF</b> | <b>680 000</b>     | <b>903 000</b>     |
| Verbindlichkeiten Kapitalsteuern                              | CHF        | 272 353            | 184 275            |
| <b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>             | <b>CHF</b> | <b>952 353</b>     | <b>1 087 275</b>   |
| Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten                     | CHF        | 252 713 775        | 197 837 775        |
| <b>Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>CHF</b> | <b>252 713 775</b> | <b>197 837 775</b> |
| <b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>             | <b>CHF</b> | <b>253 393 775</b> | <b>198 740 775</b> |

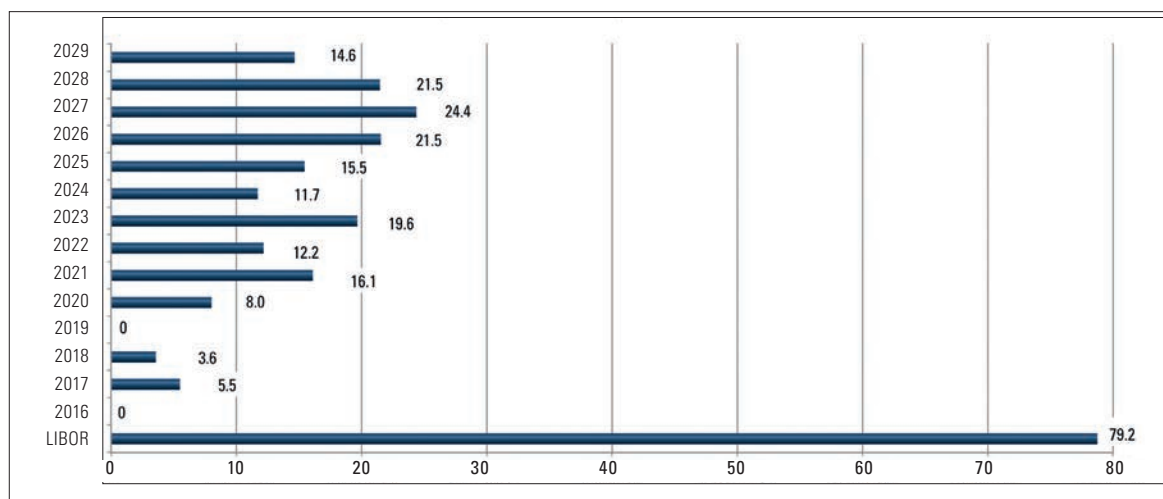
keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag

abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstel-

| ALLE ZAHLEN IN CHF<br>STRUKTUR DER HYPOTHEKEN           | VERTEILUNG  |                    |                    |
|---|-------------|--------------------|--------------------|
|   | 30.06.2016  | 30.06.2016         | 31.12.2015         |
| Festhypotheken  | 41%         | 102 627 445        | 100 464 445        |
| LIBOR-Hypotheken<br>(abgesichert – Interest Rate Swaps) | 28%         | 71 533 830         | 71 533 830         |
| LIBOR-Hypotheken  | 31%         | 79 232 500         | 26 742 500         |
| <b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>       | <b>100%</b> | <b>253 393 775</b> | <b>198 740 775</b> |
| <b>Fristigkeiten der Hypotheken</b>                     |             |                    |                    |
| innerhalb von 1 Jahr                                    | 30%         | 79 232 500         | 26 742 500         |
| innerhalb von 2 bis 5 Jahren                            | 13%         | 29 319 000         | 42 148 000         |
| mehr als 5 Jahre  | 57%         | 144 842 275        | 129 850 275        |
| <b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>       | <b>100%</b> | <b>253 393 775</b> | <b>198 740 775</b> |

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2016

in Mio. CHF





| KENNZAHLEN FINANZVERBINDLICHKEITEN |       | 30.06.2016 | 31.12.2015 |
|------------------------------------|-------|------------|------------|
| Ø Restlaufzeit (gewichtet)         | Jahre | 6.1        | 7.1        |
| Ø Zinssatz (gewichtet)             | %     | 1.5        | 1.9        |

lung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

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

entsteht. Aufgrund einer Neubündelung einzelner Hypothekerverträge sowie Anpassungen in der Finanzierungsstruktur konnte, trotz substantiell höherem Fremdkapital, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.5% (Vorjahr 1.9%) deutlich gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 6.1 Jahre (Vorjahr 7.1 Jahre).

## 17. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzung ist einerseits auf das Portfoliowachstum und andererseits auf Abgren-

zungen für per Ende Geschäftsjahr fällige Zinsen der Interest Rate Swaps zurückzuführen.

| PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG              |            | 30.06.2016     | 31.12.2015     |
|--|------------|----------------|----------------|
| Instandhaltung/Renovation                | CHF        | 33 000         | 33 000         |
| Hypothekarzinsen                         | CHF        | 199 118        | 63 431         |
| Sonstiges                                | CHF        | 571 287        | 502 791        |
| <b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b> | <b>CHF</b> | <b>803 405</b> | <b>599 222</b> |

## 18. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

| Art          | 30.06.2016        |              |                   | 31.12.2015        |              |                  | Zweck       |
|--------------|-------------------|--------------|-------------------|-------------------|--------------|------------------|-------------|
|              | Kontraktwert      | Aktiver Wert | Passiver Wert     | Kontraktwert      | Aktiver Wert | Passiver Wert    |             |
| Zinsen       | 71 533 830        | -            | 12 691 215        | 71 533 830        | -            | 7 801 630        | Absicherung |
| <b>Total</b> | <b>71 533 830</b> | <b>-</b>     | <b>12 691 215</b> | <b>71 533 830</b> | <b>-</b>     | <b>7 801 630</b> |             |

## 19. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entstehen durch die Neubewertung der Renditeliegenschaften, den handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie auf den handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und den handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die latenten Steuerverbindlichkeiten in-

folge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der kantonalen Steuergesetze. Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.



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

Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf

Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

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

| RÜCKSTELLUNGEN<br>LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN               |            | 30.06.2016       | 31.12.2015       |
|---|------------|------------------|------------------|
| Latente Steuern Vorjahr   | CHF        | 7 882 059        | 5 359 958        |
| Erhöhung aus positiven Neubewertungen                           | CHF        | 801 325          | 2 119 055        |
| Reduktion aus negativen Neubewertungen                          | CHF        | (295 523)        | (1 074 668)      |
| Erhöhung aus temporären Differenzen                             | CHF        | 975 704          | 1 506 499        |
| Anpassung latente Ertragssteuern                                | CHF        | 9 986            | (28 785)         |
| <b>Total Rückstellungen<br/>latente Steuerverbindlichkeiten</b> | <b>CHF</b> | <b>9 373 551</b> | <b>7 882 059</b> |

## 20. AKTIENKAPITAL

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

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate 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 Dienst-

leistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate und der SIX SAG AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutziesser 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.

| AKTIENKAPITAL<br>FUNDAMENTA REAL ESTATE AG | Anzahl<br>Aktien  | Nominal<br>p. Aktie (CHF) | Nominal<br>Total (CHF) |
|--|-------------------|---------------------------|------------------------|
| <b>Gesamtkapital 31.12.2014</b>            | <b>11 354 113</b> | <b>6.00</b>               | <b>68 124 678</b>      |
| <b>1. Geschäftshalbjahr 2015</b>           |                   |                           |                        |
| Keine Transaktion                          | -                 | -                         | -                      |
| <b>Gesamtkapital 30.06.2015</b>            | <b>11 354 113</b> | <b>6.00</b>               | <b>68 124 678</b>      |
| <b>2. Geschäftshalbjahr 2015</b>           |                   |                           |                        |
| Ordentliche Kapitalerhöhung 13.10.2015     | 2 838 528         | 6.00                      | 17 031 168             |
| <b>Gesamtkapital 31.12.2015</b>            | <b>14 192 641</b> | <b>6.00</b>               | <b>85 155 846</b>      |
| <b>1. Geschäftshalbjahr 2016</b>           |                   |                           |                        |
| Keine Transaktion                          | -                 | -                         | -                      |
| <b>Gesamtkapital 30.06.2016</b>            | <b>14 192 641</b> | <b>6.00</b>               | <b>85 155 846</b>      |

## 21. KAPITALRESERVEN

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

Die ESTV hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2015 im Umfang von CHF 71 857 669 gutgeheissen. Für das Berichtshalbjahr 2016 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen, an die ESTV eingereicht und seitens der ESTV (Schreiben vom 15. Juni 2016) bereits bestätigt worden.

| KAPITALRESERVEN                    |            | 30.06.2016        | 31.12.2015        |
|------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Saldovortrag                       | CHF        | 71 857 669        | 56 632 973        |
| Ausschüttung aus Kapitalreserven   | CHF        | (5 677 057)       | (4 541 645)       |
| Agio aus Kapitalerhöhung           | CHF        | -                 | 21 572 813        |
| Verrechnete Kapitalerhöhungskosten | CHF        | -                 | (1 806 472)       |
| <b>Total Kapitalreserven</b>       | <b>CHF</b> | <b>66 180 612</b> | <b>71 857 669</b> |

## 22. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen der Geschäftsjahre 2007 bis zum Bilanzstichtag per

30. Juni 2016. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

| ENTWICKLUNG GEWINNRESERVEN  |            | 30.06.2016        | 31.12.2015        |
|-----------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| Saldovortrag                | CHF        | 34 955 705        | 24 772 853        |
| Reingewinn                  | CHF        | 5 236 559         | 10 182 852        |
| <b>Total Gewinnreserven</b> | <b>CHF</b> | <b>40 192 264</b> | <b>34 955 705</b> |

| BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ |            | 30.06.2016        | 31.12.2015        |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| Anlageimmobilien  | CHF        | 40 221 846        | 33 785 921        |
| Latente Steuerverbindlichkeiten                                 | CHF        | (9 373 551)       | (7 882 059)       |
| Latente Steuerguthaben  | CHF        | 85 200            | -                 |
| Rückstellungen für umfassende Renovationen                      | CHF        | 5 615 709         | 4 881 811         |
| Delkredere  | CHF        | 242 141           | 170 615           |
| <b>Total Bewertungsdifferenzen netto</b>                        | <b>CHF</b> | <b>36 791 345</b> | <b>30 956 288</b> |
| Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss                | CHF        | 3 400 919         | 3 999 417         |
| <b>Total Gewinnreserven</b>                                     | <b>CHF</b> | <b>40 192 264</b> | <b>34 955 705</b> |

## 23. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2016 bei CHF 13.90. Der errechnete Net Asset

Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 13.49, womit der Markt die Aktie mit einem Agio von 3.0% bewertete.

| BERECHNUNG NAV  |            | 30.06.2016   | 31.12.2015   |
|---|------------|--------------|--------------|
| Ausstehende Aktien per Stichtag                             | Anzahl     | 14 192 641   | 14 192 641   |
| Eigenkapital per Stichtag                                   | CHF        | 191 528 722  | 191 969 220  |
| <b>Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie</b> | <b>CHF</b> | <b>13.49</b> | <b>13.53</b> |

## 24. AUSSCHÜTTUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2016 wurde eine Ausschüttung zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2015

von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 15. April 2016 ausbezahlt.

## 25. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

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

### VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und unseren Corporate Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Weiter ist es möglich, Zusatzvergütungen, welche über die Grundvergütung hinausgehen, an die Mitglieder des Verwaltungsrats auszus zahlen.

An der Generalversammlung vom 7. April 2016 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den 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% Penum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

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

| VERGÜTUNGEN                                      |            | 01.01.-<br>30.06.2016 | 01.01.-<br>30.06.2015 |
|--|------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Verwaltungsratshonorar</b>                    |            |                       |                       |
| Präsident des Verwaltungsrates                   | CHF        | 43 200                | 32 400                |
| Mitglieder des Verwaltungsrates                  | CHF        | 41 600                | 31 860                |
| <b>Total Verwaltungsratshonorar</b>              | <b>CHF</b> | <b>84 800</b>         | <b>64 260</b>         |
| <b>Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>          |            |                       |                       |
| Legal & Compliance, Stephan Bichsel              | CHF        | -                     | 4 455                 |
| <b>Total Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>    | <b>CHF</b> | <b>-</b>              | <b>4 455</b>          |
| <b>Sonstige Vergütungen</b>                      |            |                       |                       |
| Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrates        | CHF        | 4 860                 | 4 860                 |
| <b>Total sonstige Vergütungen</b>                | <b>CHF</b> | <b>4 860</b>          | <b>4 860</b>          |
| <b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat</b>   | <b>CHF</b> | <b>89 660</b>         | <b>73 575</b>         |
| <b>Vergütungen an die Geschäftsleitung</b>       |            |                       |                       |
| Delegierter - Basislohn                          | CHF        | 75 000                | 75 000                |
| Delegierter - Sozialleistungen                   | CHF        | 14 296                | 14 068                |
| <b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung</b> | <b>CHF</b> | <b>89 296</b>         | <b>89 068</b>         |

## 26. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

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

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

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

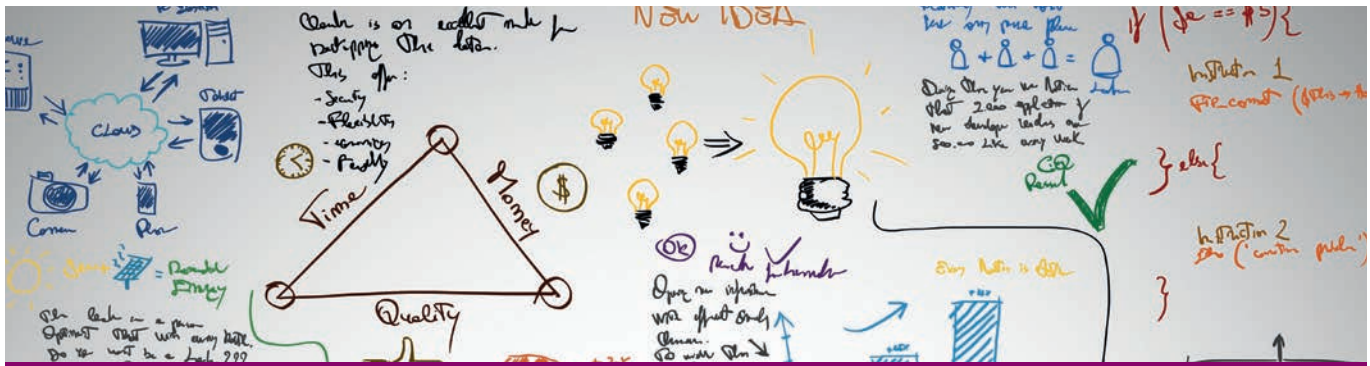
---

## 27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 17. Juni 2016 die Bestandsliegenschaft in 8965 Berikon (Muserfeldstrasse 3) erworben, welche per 1. Juli 2016 (Eigentumsübergang) ins Portfolio übernommen werden konnte. Diese reine Wohnliegenschaft mit 11 Wohneinheiten ergänzt das Portfolio mit einem Netto-Soll-Mietertrag von CHF 0.26 Mio. (p.a.) und einem Anlagevolumen von CHF 5.85 Mio. (Akquisitionsbewertung).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 5. September 2016 den Halbjahresbericht und die Rechnungslegung 2016 verabschiedet und zur Publikation freigegeben.





# ASSET MANAGEMENT



## ÜBERBLICK

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

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

## ASSET MANAGER

Das Asset Management (Vermögensverwaltung) 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 mehr als 20 ausgewiesenen Führungs- und Fachkräften aus dem Bereich Finanz- und Immobilienwesen stellt eine ganzheitliche Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicher. Zu den Kernkompetenzen zählen die Konzipierung von Anlagegefäßen, der Aufbau (inkl. Entwicklung und Realisierung) sowie das strategische Management von Immobilienportfolios. Durch die breite Abdeckung aller relevanten Disziplinen und der damit verbundenen Erfahrung ist das Team des Asset Managers bestens für die zukünftigen Herausforderungen und die steigende Komplexität im Real Estate Investment Bereich gerüstet.

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

- Identifikation und Beschaffung von Anlageobjekten
- Transaktionsmanagement und Verhandlungsführung
- Projektmanagement (Realisierungen)

- Portfolio und Asset-Management (inkl. Führung der externen Verwaltungen)
- Finanzierungsmanagement
- Buchführung
- Controlling & Reporting
- Investor Relations

### ANLAGEPROZESS

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

Der Asset Manager ist für die Vor- und Detailabklärungen von möglichen Investitionen zuständig. Für mögliche Transaktionen, die dem Anlagereglement wie auch den Zielvorgaben betreffend Ertragserwartung 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 ein aussenstehendes Mitglied:

- Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrates der Gesellschaft
- Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse
- Bruno Schweinzer, CIO (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.



# BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

- 57 BEWERTUNGSREVIEW DER  
ANLAGELIEGENSCHAFTEN DER  
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
PER 30. JUNI 2016
1. AUFTRAG
  2. VORGEHEN
  3. BEWERTUNGSSTANDARD
  4. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD
  5. DEFINITION MARKTWERT
  6. BEWERTUNGSMETHODE
  7. BEWERTUNGSERGEBNIS
  8. UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG
- 59 ANHANG
1. BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN
    - 1.1 BEWERTUNGSMODELL
    - 1.2 DISKONTIERUNGS- UND  
KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE
    - 1.3 MIETZINSEINNAHMEN
    - 1.4 INDEXIERUNG
    - 1.5 LEERSTAND
    - 1.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
    - 1.7 INSTANDSETZUNGSKOSTEN
  2. ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG



An den Verwaltungsrat der  
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 19. August 2016

## *Bewertungsreview der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30. Juni 2016*

### 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 2016 einem Bewertungsreview unterzogen. Dabei wurden sämtliche Liegenschaften hinsichtlich einer potenziellen Wertänderung gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2015 bzw. gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft und gegebenenfalls eine Neubewertung erstellt.

### 2. VORGEHEN

JLL hat sämtliche Anlageliegenschaften, welche bereits per 31. Dezember 2015 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 2015 anhand der Mieterspiegel und liegenschaftsspezifischen Angaben per 30. Juni 2016 bzw. 1. Juli 2016 überprüft. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass anlässlich dieses Bewertungsreviews elf Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio („Review-Liegenschaften“) per 30. Juni 2016 neu bewertet wurden.

Des Weiteren hat die Fundamenta Real Estate AG seit der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2015 fünf Liegenschaften (Sulgeneckstrasse 58/64 in Bern, Kublihoschet 39 in Netstal, Im Löffelchratte 13/15 in Arbon, Ottostrasse 17 in Zürich, Tramstrasse 24 in Zürich) neu erworben. Die fünf 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 fünf neu erworbenen Liegenschaften anlässlich dieses Bewertungsreviews nicht neu bewertet wurden. Bei den per 30. Juni 2016 nicht neu bewerteten Liegenschaften (24 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio und fünf neu erworbene Liegenschaften) sind keine signifikanten Änderungen bei Mieteinnahmen, Leerständen und/oder Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2015 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 2015 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

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



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

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

## 7. BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 30. Juni 2016 den Marktwert der 40 Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

---

|   |            |                    |
|---|------------|--------------------|
| <b>Marktwert Gesamtportfolio per 30.06.2016</b> | <b>CHF</b> | <b>421'650'000</b> |
|---|------------|--------------------|

---

Das Bewertungsergebnis in Worten: Vierhunderteinundzwanzig Millionen sechshundertfünfzig 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. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

#### 1.2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2016 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 4.26%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.76%.

#### 1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2016. 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 Mietpreisdatenbanken 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 Teuerunganteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SE-CO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging JLL in den ersten 10 Jahren wie auch im Exitjahr sowohl bei den Geschäftswie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Miet-



einnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

### 1.5. LEERSTAND

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

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

### 1.6. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

### 1.7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

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

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

## 2 ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Anlageliegenschaften hat sich gegenüber dem 31.12.2015 um CHF 46.17 Mio. oder 12.3% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2015 begründet sich hauptsächlich aus Portfoliozugängen in der Höhe von CHF 41.25 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 4.92 Mio.



# STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO  
PER 30. JUNI 2016



# KENNZAHLEN

## BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

| Ort              | Kanton | Adresse   | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis | Altlastenkataster |
|------------------|--------|---|--------------|---------------------|-------------------|
| Amriswil         | TG     | Kreuzlingerstrasse 21 a-d                                     | 11.07.13     | 100%                | nein              |
| Arbon            | TG     | Löffelchratte 13/15   | 01.05.16     | 100%                | nein              |
| Basel            | BS     | Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50 | 01.10.10     | 100%                | ja <sup>22</sup>  |
| Basel            | BS     | Claragraben 82/84   | 01.01.12     | 100%                | ja <sup>23</sup>  |
| Basel            | BS     | Güterstrasse 199-205  | 30.06.11     | 100%                | nein              |
| Bern             | BE     | Parkstrasse 11  | 01.04.09     | 100%                | nein              |
| Bern             | BE     | Sulgeneckstr. 64, EH Sulgeneckstr. 58                         | 01.01.16     | 100%                | nein              |
| Bern             | BE     | Sulgenrain 23/25  | 01.06.11     | 100%                | nein              |
| Bern             | BE     | Werkgasse 53/53a/55   | 01.06.12     | 100%                | nein              |
| Bronschhofen-Wil | SG     | Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b                                 | 22.12.11     | 100%                | nein              |
| Dagmersellen     | LU     | Hubermatte 9/11   | 10.12.15     | 100%                | nein              |
| Dietikon         | ZH     | Bollenhofstrasse 3/5/7  | 28.08.07     | 100%                | nein              |
| Flawil           | SG     | Bogenstrasse 105/107/109                                      | 04.04.12     | 100%                | nein              |
| Frauenfeld       | TG     | Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11                       | 07.01.10     | 100%                | nein              |
| Glattbrugg       | ZH     | Talackerstrasse 53b   | 15.12.07     | 100%                | nein              |
| Goldach          | SG     | Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6                                   | 10.06.11     | 100%                | nein              |
| Goldau           | SZ     | Parkstrasse 26/28   | 01.01.14     | 100%                | nein              |
| Ittigen          | BE     | Kappelisackerstrasse 44/46/48                                 | 01.12.12     | 100%                | nein              |
| Kloten           | ZH     | Schaffhauserstrasse 139                                       | 30.06.11     | 100%                | nein              |
| Kreuzlingen      | TG     | Gottliebenstrasse 6/8   | 01.03.12     | 100%                | nein              |
| Lenzburg         | AG     | Neuhofstrasse 20/22/24  | 01.10.13     | 100%                | nein              |
| Mels             | SG     | Glashüttenweg 28/32   | 06.04.11     | 100%                | nein              |
| Muri             | AG     | Klosterfeldstrasse 7-21                                       | 01.11.12     | 100%                | nein              |
| Netstal          | GL     | Kublihoschet 39   | 01.04.16     | 100%                | nein              |
| Niederuzwil      | SG     | Bachstrasse 17  | 24.05.11     | 100%                | nein              |
| Pieterlen        | BE     | Ahornweg 12   | 01.05.13     | 100%                | nein              |
| Sargans          | SG     | Grossfeldstrasse 39/41/41a                                    | 08.06.11     | 100%                | nein              |
| Schlieren        | ZH     | Zürcherstrasse 108/110  | 01.01.09     | 100%                | nein              |
| Sevelen          | SG     | Veltur 14 a/b/d   | 01.09.14     | 100%                | nein              |
| St. Gallen       | SG     | Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31                            | 10.06.11     | 100%                | nein              |

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

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

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

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

| Baujahr                         | Total/partielle<br>Renovation | Marktwert  | Netto-Soll-Mietertrag <sup>24</sup> | Bruttorendite <sup>24</sup> | Leerstandquote |
|---------------------------------|-------------------------------|------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 2015                            | -                             | 24 340 000 | 639 560                             | 5.3%                        | 37.3%          |
| 2013                            | -                             | 11 770 000 | 86 368                              | 4.4%                        | 0.3%           |
| 1904/1910/1911/1979             | diverse                       | 9 940 000  | 276 403                             | 5.6%                        | 0.3%           |
| 1962                            | 1966/1999/2007                | 13 930 000 | 395 849                             | 5.7%                        | 20.4%          |
| 1967/1969                       | -                             | 12 750 000 | 354 474                             | 5.6%                        | -              |
| 1973                            | 2015/2016                     | 11 900 000 | 238 895                             | 4.0%                        | 12.8%          |
| 1967                            | -                             | 9 880 000  | 231 560                             | 4.7%                        | 3.9%           |
| 1968                            | 2006                          | 5 820 000  | 135 820                             | 4.7%                        | 2.7%           |
| 1948                            | 2004/2005                     | 5 500 000  | 123 830                             | 4.5%                        | 0.8%           |
| 2013                            | -                             | 13 240 000 | 338 883                             | 5.1%                        | 10.3%          |
| 1998                            | diverse                       | 4 530 000  | 105 665                             | 4.7%                        | 0.2%           |
| 1967                            | 2001/2002                     | 7 150 000  | 171 533                             | 4.8%                        | 0.5%           |
| 2013                            | -                             | 15 400 000 | 378 394                             | 4.9%                        | 1.9%           |
| 1965                            | 2004/2009                     | 7 290 000  | 208 968                             | 5.7%                        | -              |
| 1970                            | 2002                          | 5 730 000  | 156 720                             | 5.5%                        | 1.4%           |
| 2013                            | -                             | 21 160 000 | 505 745                             | 4.8%                        | 6.6%           |
| 1968/1969                       | diverse                       | 11 380 000 | 272 689                             | 4.8%                        | 0.2%           |
| 1973                            | 2012                          | 12 440 000 | 321 783                             | 5.2%                        | 7.9%           |
| 1954                            | 2005/2006                     | 8 410 000  | 205 227                             | 4.9%                        | 1.1%           |
| 1960                            | 2012                          | 6 770 000  | 170 796                             | 5.1%                        | 0.5%           |
| 1960                            | 1999/2010/2013                | 5 820 000  | 141 505                             | 4.9%                        | 8.6%           |
| 2011/2012                       | -                             | 9 640 000  | 243 916                             | 5.1%                        | 6.2%           |
| 1973                            | -                             | 19 540 000 | 552 129                             | 5.7%                        | 0.6%           |
| 1970                            | 2010                          | 3 750 000  | 40 980                              | 4.4%                        | -              |
| 2012                            | -                             | 4 960 000  | 127 534                             | 5.1%                        | 7.2%           |
| 2010                            | -                             | 5 630 000  | 147 775                             | 5.3%                        | 7.5%           |
| 1965                            | 2011                          | 7 050 000  | 179 758                             | 5.1%                        | 0.9%           |
| 1995                            | -                             | 14 270 000 | 330 419                             | 4.6%                        | 1.6%           |
| 2014                            | -                             | 13 160 000 | 397 318                             | 6.0%                        | 20.6%          |
| 2013                            | -                             | 16 820 000 | 397 092                             | 4.7%                        | 1.6%           |
| ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN |                               |            |                                     |                             |                |



# KENNZAHLEN

## FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

| Ort        | Kanton | Adresse                               | Erwerbsdatum | Eigentumsverhältnis | Altlastenkataste |
|------------|--------|---------------------------------------|--------------|---------------------|------------------|
| Thun       | BE     | Neumattstrasse 21/23                  | 01.02.14     | 100%                | nein             |
| Villmergen | AG     | Anglikerstrasse 46/48/50/52           | 01.04.12     | 100%                | nein             |
| Wald       | ZH     | Schüsselwiese 7/9/11/13               | 01.08.13     | 100%                | nein             |
| Widnau     | SG     | Ländernachstrasse 54/56               | 12.12.11     | 100%                | nein             |
| Winterthur | ZH     | Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a | 01.01.07     | 100%                | nein             |
| Winterthur | ZH     | Wülflingerstrasse 288/290             | 06.05.11     | 100%                | ja <sup>25</sup> |
| Zürich     | ZH     | Hallwylstrasse 40                     | 30.03.10     | 100%                | nein             |
| Zürich     | ZH     | Ottostrasse 17                        | 01.04.16     | 100%                | nein             |
| Zürich     | ZH     | Tramstrasse 24                        | 01.07.16     | 100%                | nein             |
| Zürich     | ZH     | Zentralstrasse 72                     | 01.12.14     | 100%                | nein             |

### Total Bestandsliegenschaften

64

## VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM HALBJAHR 2016

|              | Verkaufsdatum | Eigentumsverhältnis | Altlastenkataster |
|--------------|---------------|---------------------|-------------------|
| Kein Verkauf |               |                     |                   |

## NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)

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

### Total Neubauprojekte (im Bau)

### Total Bestandsliegenschaften inkl. Neubauprojekte (im Bau)

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

<sup>25</sup> Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

<sup>26</sup> Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte



AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

| Baujahr   | Total/partielle Renovation | Marktwert          | Netto-Soll-Mietertrag <sup>24</sup> | Bruttorendite <sup>24</sup> | Leerstandquote |
|-----------|----------------------------|--------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 1978      | diverse                    | 7 030 000          | 170 887                             | 4.9%                        | -              |
| 2012      | -                          | 18 890 000         | 541 097                             | 5.7%                        | 9.8%           |
| 1963      | 2003                       | 9 990 000          | 251 993                             | 5.0%                        | 0.1%           |
| 2013      | -                          | 9 340 000          | 233 044                             | 5.0%                        | 9.6%           |
| 1790/1933 | 1985/1990                  | 10 530 000         | 300 429                             | 5.7%                        | -              |
| 1956      | 2011                       | 12 400 000         | 295 494                             | 4.8%                        | 2.3%           |
| 1894      | diverse                    | 10 430 000         | 237 888                             | 4.6%                        | -              |
| 1899      | 2000/2015                  | 6 750 000          | 40 086                              | 2.4%                        | -              |
| 1942      | 2012/2014                  | 9 100 000          | n/a                                 | n/a                         | n/a            |
| 1911/1912 | diverse                    | 7 220 000          | 124 164                             | 3.4%                        | 29.7%          |
|           |                            | <b>421 650 000</b> | <b>10 072 668</b>                   | <b>4.9%</b>                 | <b>7.3%</b>    |

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

| Baujahr | Total/partielle Renovation | Marktwert <sup>26</sup> | Netto-Soll-Mietertrag <sup>26</sup> | Bruttorendite <sup>26</sup> | Leerstandquote |
|---------|----------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|----------------|
| 2017    | -                          | 17 670 000              | 771 536                             | 4.4%                        | -              |
| 2017    | -                          | 19 320 000              | 843 240                             | 4.4%                        | -              |
| 2018    | -                          | 21 640 000              | 862 800                             | 4.0%                        | -              |
|         |                            | <b>58 630 000</b>       | <b>2 477 576</b>                    | <b>4.2%</b>                 | -              |
|         |                            | <b>480 280 000</b>      | <b>12 550 244</b>                   | <b>4.9%</b>                 | -              |



# KENNZAHLEN

## BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

| Ort              | Kanton | Adresse  | Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Verkauf<br>in m <sup>2</sup> | Büro<br>in m <sup>2</sup> | Lager/Archiv<br>in m <sup>2</sup> |
|------------------|--------|--|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Amriswil         | TG     | Kreuzlingerstrasse 21a-d   | 5 575                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Arbon            | TG     | Löffelchratte 13/15  | 2 826                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Basel            | BS     | Claragraben 82/84  | 2 846                       | 649                          | 351                          | 120                       | 333                               |
| Basel            | BS     | Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43,<br>Delsbergerallee 48/50 | 1 606                       | 1 924                        | -                            | 67                        | 35                                |
| Basel            | BS     | Güterstrasse 199-205   | 2 393                       | 162                          | 476                          | 70                        | 399                               |
| Bern             | BE     | Parkstrasse 11   | 1 051                       | 159                          | 102                          | 282                       | -                                 |
| Bern             | BE     | Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58                           | 1 682                       | 339                          | -                            | -                         | 344                               |
| Bern             | BE     | Sulgenrain 23/25   | 757                         | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Bern             | BE     | Werkgasse 53/53a/55  | 1 200                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Bronschhofen-Wil | SG     | Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b                                    | 2 706                       | 185                          | -                            | -                         | 46                                |
| Dagmersellen     | LU     | Hubermatte 9+11  | 1 273                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Dietikon         | ZH     | Bollenhofstrasse 3/5/7   | 1 539                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Flawil           | SG     | Bogenstrasse 105/107/109   | 3 440                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Frauenfeld       | TG     | Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11                          | 1 767                       | 792                          | -                            | -                         | -                                 |
| Glattbrugg       | ZH     | Talackerstrasse 53b  | 1 356                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Goldach          | SG     | Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6                                      | 3 692                       | 252                          | -                            | -                         | -                                 |
| Goldau           | SZ     | Parkstrasse 26/28  | 1 736                       | -                            | -                            | 617                       | -                                 |
| Ittigen          | BE     | Kappelisackerstrasse 44/46/48                                    | 2 687                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Kloten           | ZH     | Schaffhauserstrasse 139  | 1 211                       | -                            | 190                          | -                         | 303                               |
| Kreuzlingen      | TG     | Gottliebenstrasse 6/8  | 1 376                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Lenzburg         | AG     | Neuhofstrasse 20/22/24   | 1 308                       | -                            | -                            | -                         | 30                                |
| Mels             | SG     | Glashüttenweg 28/32  | 2 324                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Muri             | AG     | Klosterfeldstrasse 7-21  | 6 556                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Netstal          | GL     | Kublihoschet 39  | 1 063                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Niederuzwil      | SG     | Bachstrasse 17   | 1 152                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Pieterlen        | BE     | Ahornweg 12  | 1 640                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Sargans          | SG     | Grossfeldstrasse 39/41/41a                                       | 1 560                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Schlieren        | ZH     | Zürcherstrasse 108/110   | 2 805                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Sevelen          | SG     | Veltur 14 a/b/d  | 3 223                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| St. Gallen       | SG     | Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31                               | 2 554                       | 363                          | -                            | -                         | 58                                |

## ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

| Diverses in m² | Total Objekt in m² | Grundstück in m² | Anzahl 1-1.5 Zimmer | Anzahl 2-2.5 Zimmer | Anzahl 3-3.5 Zimmer | Anzahl 4-4.5 Zimmer | Anzahl 5 und mehr Zimmer | Total Wohnungen |
|----------------|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| -              | 5 575              | 9 439            | -                   | 12                  | 39                  | 12                  | -                        | 63              |
| -              | 2 826              | 5 054            | -                   | -                   | 6                   | 16                  | -                        | 22              |
| 453            | 4 752              | 1 209            | 9                   | 19                  | 13                  | 3                   | 1                        | 45              |
| -              | 3 632              | 2 312            | 3                   | -                   | 21                  | -                   | -                        | 24              |
| -              | 3 500              | 1 148            | 11                  | 6                   | 19                  | 2                   | 2                        | 40              |
| -              | 1 594              | 752              | 37                  | 1                   | 2                   | -                   | -                        | 40              |
| -              | 2 365              | 2 548            | 16                  | 18                  | 6                   | 1                   | -                        | 41              |
| -              | 757                | 779              | 14                  | 7                   | 1                   | -                   | -                        | 22              |
| -              | 1 200              | 1 414            | 1                   | 2                   | 10                  | 4                   | -                        | 17              |
| -              | 2 937              | 4 841            | -                   | 6                   | 16                  | 6                   | -                        | 28              |
| -              | 1 273              | 2 624            | -                   | 2                   | 4                   | 8                   | -                        | 14              |
| -              | 1 539              | 2 624            | 8                   | 6                   | 9                   | 3                   | -                        | 26              |
| 26             | 3 466              | 5 407            | -                   | -                   | 9                   | 18                  | 3                        | 30              |
| -              | 2 559              | 2 193            | 7                   | -                   | 14                  | 7                   | -                        | 28              |
| -              | 1 356              | 981              | -                   | 6                   | 12                  | -                   | -                        | 18              |
| 86             | 4 030              | 4 928            | -                   | 20                  | 16                  | 8                   | -                        | 44              |
| -              | 2 353              | 1 879            | 7                   | 6                   | 15                  | 5                   | -                        | 33              |
| 33             | 2 720              | 2 827            | -                   | -                   | 9                   | 14                  | 5                        | 28              |
| -              | 1 704              | 1 318            | 3                   | 5                   | 7                   | 3                   | -                        | 18              |
| -              | 1 376              | 1 319            | -                   | 4                   | 8                   | 8                   | -                        | 20              |
| -              | 1 338              | 2 459            | -                   | -                   | 12                  | 6                   | -                        | 18              |
| -              | 2 324              | 2 569            | -                   | 6                   | 8                   | 8                   | -                        | 22              |
| -              | 6 556              | 9 988            | 6                   | 20                  | 26                  | 33                  | 3                        | 88              |
| -              | 1 063              | 1 789            | -                   | -                   | -                   | 12                  | -                        | 12              |
| -              | 1 152              | 1 752            | -                   | 4                   | 4                   | 4                   | -                        | 12              |
| -              | 1 640              | 1 760            | -                   | -                   | 6                   | 4                   | 4                        | 14              |
| -              | 1 560              | 2 292            | -                   | -                   | 12                  | 12                  | -                        | 24              |
| -              | 2 805              | 3 288            | -                   | 10                  | 17                  | 7                   | -                        | 34              |
| -              | 3 223              | 5 968            | -                   | 28                  | 14                  | -                   | -                        | 42              |
| 38             | 3 013              | 2 586            | 2                   | 13                  | 19                  | -                   | -                        | 34              |

ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN



# KENNZAHLEN

## BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

| Ort                                 | Kanton | Adresse                               | Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Verkauf<br>in m <sup>2</sup> | Büro<br>in m <sup>2</sup> | Lager/Archiv<br>in m <sup>2</sup> |
|-------------------------------------|--------|---------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Thun                                | BE     | Neumattstrasse 21/23                  | 1 710                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Villmergen                          | AG     | Anglikerstrasse 46/48/50/52           | 4 780                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Wald                                | ZH     | Schüsselwiese 7/9/11/13               | 1 988                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Widnau                              | SG     | Ländernachstrasse 54/56               | 1 938                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Winterthur                          | ZH     | Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a | 1 228                       | -                            | 668                          | 617                       | 297                               |
| Winterthur                          | ZH     | Wülflingerstrasse 288/290             | 2 165                       | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Zürich                              | ZH     | Hallwylstrasse 40                     | 402                         | 180                          | 100                          | -                         | -                                 |
| Zürich                              | ZH     | Ottostrasse 17                        | 704                         | 114                          | -                            | -                         | -                                 |
| Zürich                              | ZH     | Tramstrasse 24                        | 746                         | -                            | -                            | -                         | -                                 |
| Zürich                              | ZH     | Zentralstrasse 72                     | 793                         | 97                           | -                            | -                         | -                                 |
| <b>Total Bestandsliegenschaften</b> |        |                                       | <b>83 358</b>               | <b>5 216</b>                 | <b>1 887</b>                 | <b>1 773</b>              | <b>1 845</b>                      |

68

## VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM HALBJAHR 2016

|              | Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Verkauf<br>in m <sup>2</sup> | Büro<br>in m <sup>2</sup> | Lager/Archiv<br>in m <sup>2</sup> |
|--------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|
| Kein Verkauf |                             |                              |                              |                           |                                   |

## NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)

|   | Wohnen<br>in m <sup>2</sup> | Gewerbe<br>in m <sup>2</sup> | Verkauf<br>in m <sup>2</sup> | Büro<br>in m <sup>2</sup> | Lager/Archiv<br>in m <sup>2</sup> |              |              |
|---|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Winterthur  | ZH                          | Zürcherstrasse 139/141/143   | 2 382                        | -                         | 290                               | -            | 75           |
| Hinwil  | ZH                          | Zürichstrasse 60a, 60b       | 2 974                        | -                         | -                                 | -            | -            |
| Zürich  | ZH                          | Rosengartenstrasse 28        | 2 167                        | -                         | -                                 | -            | -            |
| <b>Total Neubauprojekte (im Bau)</b>                              |                             |                              | <b>7 523</b>                 | <b>-</b>                  | <b>290</b>                        | <b>-</b>     | <b>75</b>    |
| <b>Total Bestandsliegenschaften inkl. Neubauprojekte (im Bau)</b> |                             |                              | <b>90 881</b>                | <b>5 216</b>              | <b>2 177</b>                      | <b>1 773</b> | <b>1 920</b> |

## ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

| Diverses in m² | Total Objekt in m² | Grundstück in m² | 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 |
|----------------|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| 35             | 1 745              | 2 200            | 2                   | 6                   | 7                   | 7                   | -                        | 22              |
| -              | 4 780              | 16 598           | -                   | 4                   | 20                  | 24                  | 2                        | 50              |
| 20             | 2 008              | 5 844            | 4                   | 8                   | 16                  | 8                   | -                        | 36              |
| -              | 1 938              | 2 507            | -                   | 6                   | 10                  | 6                   | -                        | 22              |
| -              | 2 810              | 1 067            | 1                   | 3                   | 2                   | 3                   | 2                        | 11              |
| -              | 2 165              | 2 558            | -                   | -                   | 22                  | 10                  | -                        | 32              |
| 45             | 727                | 268              | 29                  | 4                   | -                   | -                   | -                        | 33              |
| -              | 818                | 250              | -                   | -                   | 10                  | -                   | -                        | 10              |
| -              | 746                | 538              | 2                   | 13                  | 1                   | -                   | -                        | 16              |
| -              | 890                | 382              | -                   | 1                   | 4                   | 4                   | -                        | 9               |
| <b>736</b>     | <b>94 815</b>      | <b>122 259</b>   | <b>162</b>          | <b>246</b>          | <b>446</b>          | <b>266</b>          | <b>22</b>                | <b>1 142</b>    |

| Diverses in m² | Total Objekt in m² | Grundstück in m² | Anzahl 1-1.5 Zimmer | Anzahl 2-2.5 Zimmer | Anzahl 3-3.5 Zimmer | Anzahl 4-4.5 Zimmer | Anzahl 5 und mehr Zimmer | Total Wohnungen |
|----------------|--------------------|------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|
| -              | 2 747              | 1 449            | 12                  | 16                  | 2                   | 6                   | -                        | 36              |
| -              | 2 974              | 8 424            | -                   | 10                  | 20                  | 8                   | -                        | 38              |
| -              | 2 167              | 1 259            | 6                   | 21                  | 2                   | 5                   | -                        | 34              |
| -              | <b>7 888</b>       | <b>11 132</b>    | <b>18</b>           | <b>47</b>           | <b>24</b>           | <b>19</b>           | -                        | <b>108</b>      |
| <b>736</b>     | <b>102 703</b>     | <b>133 391</b>   | <b>180</b>          | <b>293</b>          | <b>470</b>          | <b>285</b>          | <b>22</b>                | <b>1 250</b>    |





AMRISWIL | TG  
Kreuzlingerstrasse 21a-d



ARBON | TG  
Löffelchratte 13/15



BASEL | BS  
Claragraben 82/84



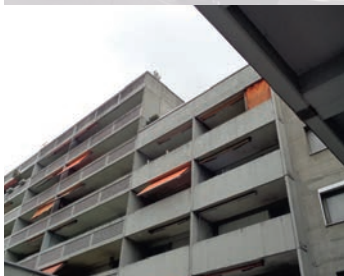
BASEL | BS  
Güterstr. 280/282, Laufenstr. 43, Delsbergerallee 48/50



BASEL | BS  
Güterstrasse 199-205



BERN | BE  
Parkstrasse 11



BERN | BE  
Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58



BERN | BE  
Sulgenrain 23/25



# UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BERN | BE  
Werkgasse 53/53a/55



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

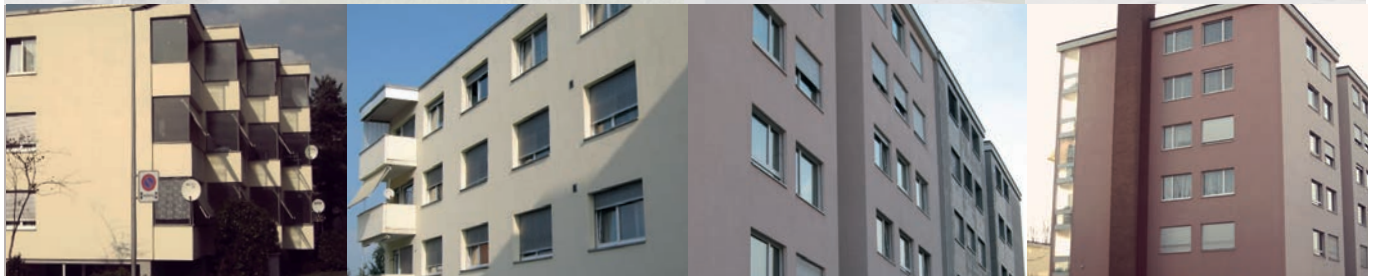


DAGMERSELLEN | LU  
Hubermatte 9+11

DIETIKON | ZH  
Bollenhofstrasse 3/5/7



FLAWIL | SG  
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG  
Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11

GLATTBRUGG | ZH  
Talackerstrasse 53b





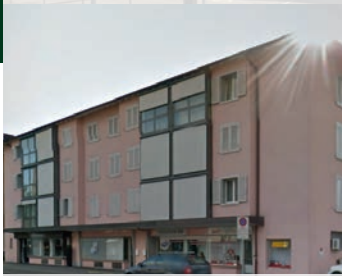
GOLDACH | SG  
Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6



GOLDAU | SZ  
Parkstrasse 26/28



ITTIGEN | BE  
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KLOTEN | ZH  
Schaffhauserstrasse 139



KREUZLINGEN | TG  
Gottliebenstrasse 6/8



LENZBURG | AG  
Neuhofstrasse 20/22/24



MURI | AG  
Klosterfeldstrasse 7-21



MELS | SG  
Glashüttenweg 28/32





# UNSERE ANLAGEOBJEKTE

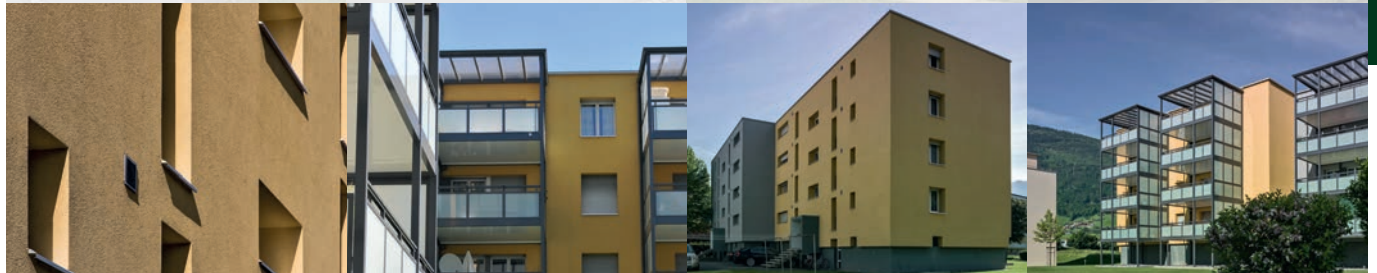


NIEDERUZWIL | SG  
Bachstrasse 17



NETSTAL | GL  
Kublihoschet 39

PIETERLEN | BE  
Ahornweg 12



SARGANS | SG  
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH  
Zürcherstrasse 108/110



SEVELEN | SG  
Veltur 14 a/b/d





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



THUN | BE  
Neumattstrasse 21/23

WALD | ZH  
Schüsselwiese 7/9/11/13



VILLMERGEN | AG  
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WIDNAU | SG  
Ländernachstrasse 54/56

# UNSERE ANLAGEOBJEKTE



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



WINTERTHUR | ZH  
Wüflingerstrasse 288/290

ZÜRICH | ZH  
Hallwylstrasse 40



ZÜRICH | ZH  
Ottostrasse 17

ZÜRICH | ZH  
Tramstrasse 24



ZÜRICH | ZH  
Zentralstrasse 72



## BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

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

---

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

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

---

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

Thomas Hiestand  
CFO  
Telefon: +41 41 444 22 22  
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

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

AGENDA  
Medieninformationen

Publikation Factsheet Q3 2016 | 11. November 2016  
Publikation Jahresabschluss 2016 | 16. März 2017  
Ordentliche Generalversammlung | 06. April 2017  
Publikation Factsheet Q1 2017 | 09. Mai 2017  
Publikation Halbjahresbericht 2017 | 12. September 2017

GENERALVERSAMMLUNG  
Widder Hotel, Zürich  
06. April 2017



## IMPRESSUM

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG

Bahnhofstrasse 29

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

Fax: +41 41 444 22 23

[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

Text & Redaktion

Fundamenta Real Estate Asset Management AG

CH-6300 Zug

[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

Gestaltung & Druckvorstufe

Creativium | DE-82031 München-Grünwald

[www.creativium.de](http://www.creativium.de)

Druck

Multicolor Print AG, CH-6341 Baar | Zug

[www.multicolorprint.ch](http://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.



# IMPRESSUM

16

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Bahnhofstrasse 29

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

Fax: +41 41 444 22 23

[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)