

HALBJAHRESBERICHT 2017

UNSER HALBJAHRESBERICHT 2017 IN KÜRZE

ERFREULICHE PORTFOLIO-ENTWICKLUNG

In der Berichtsperiode konnten mit dem Zukauf von zwei Bestandsliegenschaften nahe der Stadt Basel (Allschwil und Therwil) und einer Liegenschaft an zentralster Lage in der Stadt Luzern attraktive Wohnlagen im Umfang von CHF 36.21 Mio. (Marktwert) mit insgesamt 86 Wohneinheiten erworben werden. Zusätzlich wurde eine Liegenschaft in Schlieren

überführt. Unter Berücksichtigung der Entwicklungs- & Neubauprojekte (Hinwil, Zürich und Schlieren) betrug der Gesamtwert des Portfolios per Bilanzstichtag CHF 566.51 Mio. (Vorjahr CHF 508.55 Mio.). Der daraus erwartete künftige jährliche Netto-Soll-Mietertrag der 49 Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt rund CHF 26.10 Mio. und das künftige Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung der Entwicklungs-/Neubauprojekte 1 399 Wohneinheiten umfassen.

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	10 406 893	9 284 939	12.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	2 262 543	2 468 668	(8.3)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	9 209 999	8 662 770	6.3
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	7 106 469	6 641 943	7.0
Reingewinn	CHF	5 612 858	5 236 559	7.2
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	3 807 334	3 273 693	16.3
ROE	%	4.8	4.5	
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	3.8	3.5	
		30.06.2017	31.12.2016	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	551 588 877	495 092 351	11.4
Eigenkapital	CHF	200 439 758	200 503 955	0.0
Marktwert Anlageimmobilien	CHF	509 020 000	449 920 000	13.1

akquiriert, wo ein Ersatzneubau als Projektentwicklung (geschätzter Projektwert rund CHF 16.53 Mio.) geplant ist. Zudem konnte am 1. Juni 2017 das Neubauprojekt in Winterthur (36 Wohneinheiten) früher als geplant ins Portfolio überführt werden. Das noch breiter diversifizierte Immobilienportfolio umfasst insgesamt 46 Objekte mit 1 287 Wohneinheiten und einem Marktwert von CHF 509.02 Mio. (Vorjahr CHF 449.92 Mio.). Parallel wird die Umsetzung unserer Objektstrategien bei Liegenschaften mit Entwicklungspotenzial vorangetrieben. Die Repositionierung und Sanierung einer Liegenschaft in der Stadt Zürich (Zentralstrasse) befindet sich zurzeit in der Realisierungs- und Wiedervermietungsphase. Ebenfalls in der Stadt Zürich (Rosengartenstrasse) wird zeitnah eine rechtskräftige Baubewilligung für ein Entwicklungsprojekt mit geplanten Mietwohnungen angestrebt. Das sich im Bau befindliche Neubauprojekt in Hinwil (38 Wohneinheiten) weist einen erfreulichen Vermarktungsstand aus und wurde planmässig per 1. August 2017 ins Portfolio

SOLIDE OPERATIVE ERTRAGSENTWICKLUNG

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2017 aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus um 12.1% auf CHF 10.41 Mio. (Vorjahresperiode CHF 9.28 Mio.). Dabei stammten 92.1% des Mietertrages der Gesellschaft aus Wohnnutzung und 7.9% aus der Vermietung von gewerblich genutzten Flächen. Die Review ausgewählter Bestandsliegenschaften sowie die Erstbewertung des Neubauprojekts in Winterthur durch den unabhängigen Schätzungsexperten führte zu einem Bewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 2.26 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.47 Mio.). Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios war mit 5.4% (Vorjahresperiode 7.3%) deutlich unter der Vergleichsperiode.

Durch die solide operative Entwicklung und die Aufwertung des Portfolios erhöhte sich der Reingewinn um 7.2% auf 5.61 Mio. (Vor-

jahresperiode CHF 5.24 Mio.) Daraus resultierte ein Return on Equity von 4.8% (Vorjahresperiode 4.5%). Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) übertraf mit CHF 3.81 Mio. ebenfalls die Vorjahresperiode (CHF 3.27 Mio.) mit 16.3%.

ERNEUTE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

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

FINANZIERUNGSMANAGEMENT UND GEPLANTE KAPITALERHÖHUNG

Durch die Finanzierung der laufenden Entwicklungs- & Neubauprojekte sowie des Erwerbs von zusätzlichen Bestandsliegenschaften ist das zinspflichtige Fremdkapital um 19.6% auf CHF 330.50 Mio. (Vorjahr CHF 276.45 Mio.) angestiegen. Aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements konnte, trotz substantiell höherem Fremdkapitalbedarf, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten weiter auf 1.3% (Vorjahr 1.5%) gesenkt werden. Die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) belief sich auf 5.2 Jahre (Vorjahr 6.6 Jahre).

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftshalbjahr 2017 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 200.44 Mio. (Vorjahr CHF 200.50 Mio.), was einer Eigenkapitalquote per Stichtag von 36.3% (Vorjahr 40.5%) entsprach. Die Gesellschaft hat angekündigt, dass sie zur Stärkung der Eigenkapitalbasis sowie für den weiteren Portfolioausbau im Rahmen der bisherigen Anlagestrategie eine weitere Kapitalerhöhung plant.

Die im Halbjahresbericht 2017 aufgeführten Beträge sind gerundet. Rundungsdifferenzen sind daher nicht ausgeschlossen.



INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN 1. SEMESTER 2017	4
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 ZUM HALBJAHR 2017	18
FINANZBERICHT	28
Halbjahresrechnung	29
Erfolgsrechnung	29
Bilanz	30
Geldflussrechnung	31
Entwicklung des Eigenkapitals	32
ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG	33
Rechnungslegungsgrundsätze	33
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	38
ASSET MANAGEMENT	50
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	52
Bericht der Jones Lang LaSalle AG	53
Anhang zum Schätzungsbericht	55
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30. JUNI 2017	57
Objektangaben Gesamtübersicht	58
UNSERE ANLAGEOBJEKTE	66
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN	72
IMPRESSUM	73



WISSENSWERTES KENNZAHLEN 1. SEMESTER 2017



Photo | Bildbearbeitung CREATIVUM

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	10 406 893	9 284 939	12.1
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²	CHF	2 262 543	2 468 668	(8.3)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	9 209 999	8 662 770	6.3
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	7 106 469	6 641 943	7.0
Reingewinn	CHF	5 612 858	5 236 559	7.2
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.8	4.5	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.1	3.4	

FINANZKENNZAHLEN		30.06.2017	31.12.2016	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	551 588 877	495 092 351	11.4
Eigenkapital	CHF	200 439 758	200 503 955	0.0
Eigenkapitalquote	%	36.3	40.5	
Fremdkapital	CHF	351 149 119	294 588 396	19.2
Fremdkapitalquote	%	63.7	59.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	330 500 775	276 446 275	19.6
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	59.9	55.8	
Loan to value (LTV) ³	%	64.9	61.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.3	1.5	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	5.2	6.6	
Net Gearing ⁴	%	164.1	137.2	

FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	Änderung in %
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	6 947 456	6 194 102	12.2
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	4 843 926	4 173 275	16.1
Reingewinn	CHF	3 807 334	3 273 693	16.3
ROE ⁵ (gewichtet)	%	3.8	3.5	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	2.7	2.9	

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

² Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

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

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

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

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

PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		30.06.2017	31.12.2016	Änderung in %
Marktwert	CHF	509 020 000	449 920 000	13.1
Anschaffungswert ⁷	CHF	489 184 623	432 347 166	13.1
Anzahl Liegenschaften	Objekte	46	42	9.5
Ø Marktwert	CHF	11 065 652	10 712 381	3.3
Wohneinheiten	Einheiten	1 287	1 165	10.5
Wohnfläche	m ²	92 789	84 979	9.2
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	13 147	11 608	13.3
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	23 814 341	21 682 418	9.8
Bruttorendite ⁹	%	4.7	4.8	
Nettorendite ⁹	%	3.8	3.9	

PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	Änderung in %
Leerstandquote	%	5.4	7.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	<i>3.3</i>	<i>2.0</i>	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	<i>0.9</i>	<i>3.9</i>	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)</i>	%	<i>1.2</i>	<i>1.4</i>	

ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE		30.06.2017	31.12.2016	Änderung in %
Marktwert ¹¹	CHF	57 490 000	58 630 000	(1.9)
Anzahl Entwicklungs-/Neubauprojekte	Objekte	3	3	-
Ø Marktwert	CHF	19 163 333	19 543 333	(1.9)
Wohneinheiten	Einheiten	112	108	3.7
Netto-Soll-Mietertrag ¹⁰	CHF	2 289 480	2 477 576	(7.6)
Bruttorendite ¹¹	%	4.0	4.2	
Nettorendite ¹¹	%	3.6	3.8	

TOTAL PORTFOLIO (INKL. PROJEKTE)		30.06.2017	31.12.2016	Änderung in %
Marktwert	CHF	566 510 000	508 550 000	11.4
Anzahl	Objekte	49	45	8.9
Ø Marktwert	CHF	11 561 429	11 301 111	2.3
Wohneinheiten	Einheiten	1 399	1 273	9.9
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	26 103 821	24 159 994	8.0
Bruttorendite	%	4.6	4.8	
Nettorendite	%	3.8	3.9	

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

⁸ Netto-Soll-Mietertrag gemäss Halbjahresbewertung 2017 bzw. Jahresendbewertung 2016 von Jones Lang LaSalle

⁹ Gemäss Halbjahresbewertung 2017 bzw. Jahresendbewertung 2016 von Jones Lang LaSalle

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

¹¹ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		30.06.2017	31.12.2016	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	15.40	14.90	3.4
Höchst	CHF	15.80	15.60	1.3
Tiefst	CHF	14.50	12.80	13.3
Gehandeltes Volumen	Stück	491 170	1 164 584	
Börsenkapitalisierung	CHF	218 566 671	211 470 351	3.4
Ausschüttung ¹²	CHF	-	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	15.04	14.94	0.7
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	14.12	14.13	(0.1)
AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	0.40	0.37	8.1

AKTIENSTATISTIK		30.06.2017	31.12.2016	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	14 192 641	14 192 641	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Valorennummer		4.582.551	-	
ISIN Nummer		CH0045825517	-	
Ticker Symbol		FREN	-	
Gelistet an der Berne eXchange seit ¹⁴		08.06.2011	-	



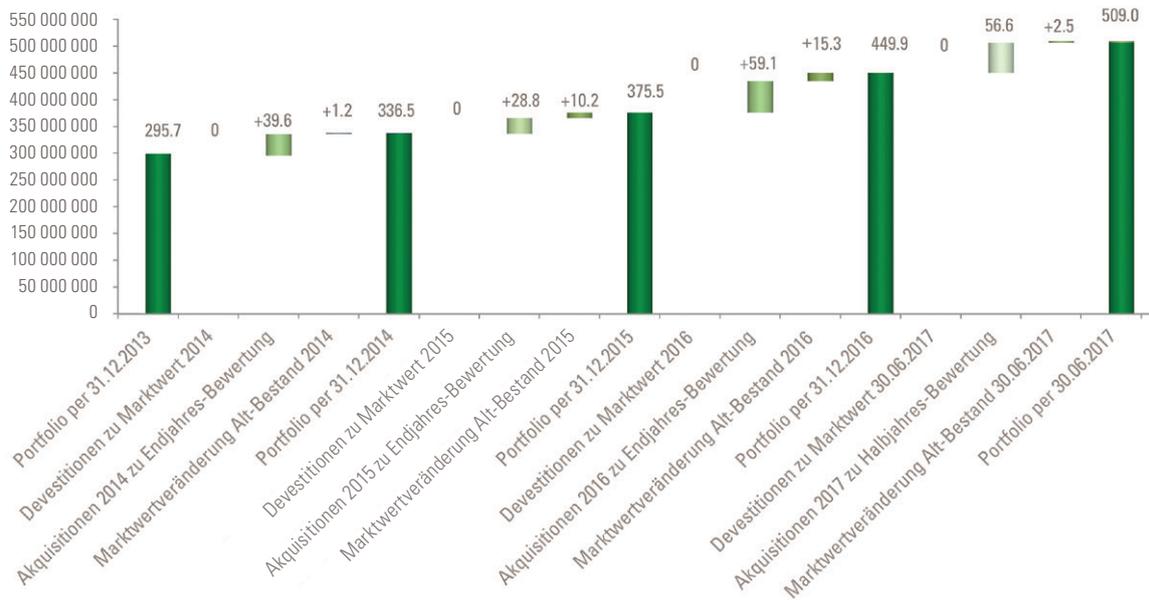
¹² Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven für das Geschäftsjahr 2016 (21. April 2017)

¹³ Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktie)

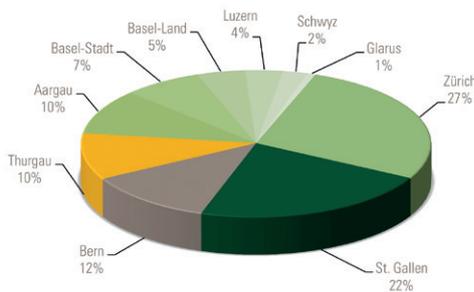
¹⁴ Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB|BCBE gelistet

WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

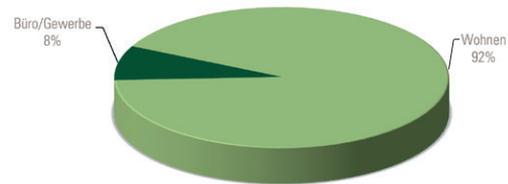
PORTFOLIOENTWICKLUNG 2013 - HALBJAHR 2017



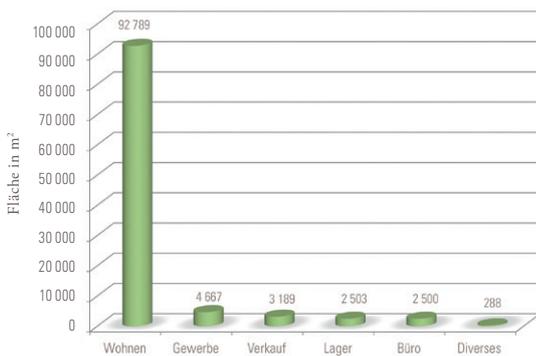
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERT
30.06.2017 – CHF 509.02 MIO.



PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG
30.06.2017 – CHF 10.41 MIO.



VERMIETBARE FLÄCHE
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 30.06.2017



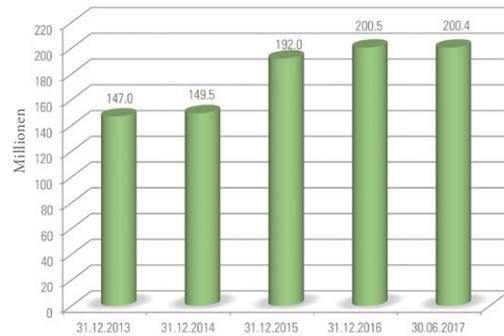
ANZAHL WOHNUNGEN
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & PROJEKTE



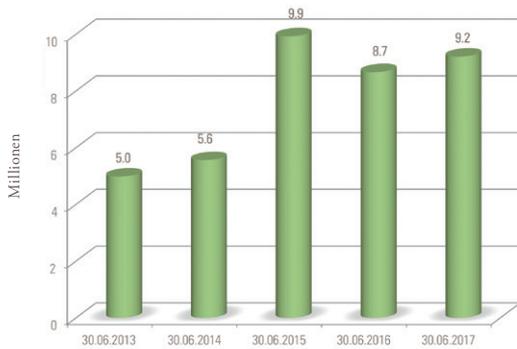
MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



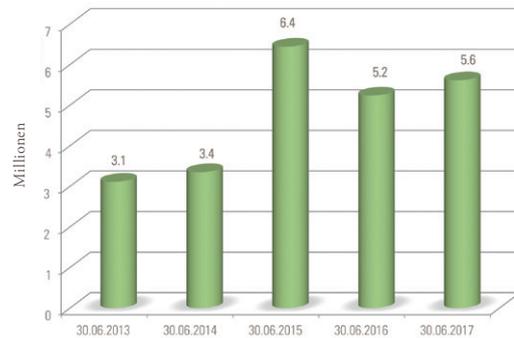
EIGENKAPITAL



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



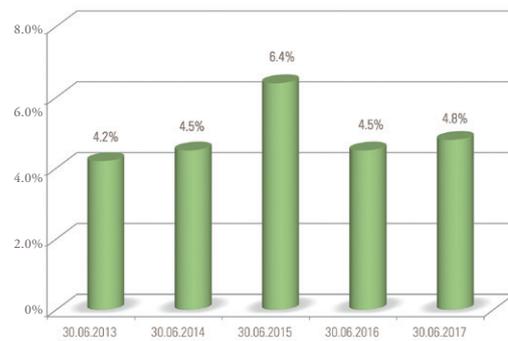
REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

ANLAGESTRATEGIE	11
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION	11
STABILITÄT DURCH KONSEQUENTE AUSRICHTUNG	11
AKTIVES FINANZIERUNGSMANAGEMENT	11
OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE	11
WACHSTUMSSTRATEGIE	14
POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE	14
AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN	14

GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

ANLAGESTRATEGIE

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

PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

Die per Bilanzstichtag gehaltenen 46 Bestandsliegenschaften sowie 3 Entwicklungs-/Neubauprojekte mit einem Marktwert von CHF 566.51 Mio. sind breit über die Deutschschweiz diversifiziert. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Projekte) umfasst insgesamt 49 Liegenschaften mit 1'399 Wohneinheiten und einem erwarteten künftigen Netto-Soll-Mietertrag von rund CHF 26.10 Mio.

STABILITÄT DURCH KONSEQUENTE AUSRICHTUNG

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftshalbjahr 2017 wurden 92.1% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 9.58 Mio. aus Wohneinheiten erzielt. Die Leerstandquote des Immobilienportfolios war mit 5.4% deutlich tiefer als in der Vorjahresperiode (7.3%). Dabei erhöhte sich die Leerstandquote der Bestandsobjekte auf 3.3% (Vorjahresperiode 2.0%). Die Leerstände bei Objekten im Rahmen der Erstvermietung konnten hingegen auf 0.9% (Vorjahresperiode 3.9%) deutlich reduziert werden und auch die Leerstandquote durch die Umsetzung von Repositionierungsmassnahmen reduzierte sich leicht von 1.4% (Vorjahresperiode) auf 1.2%. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturresistent.

AKTIVES FINANZIERUNGS-MANAGEMENT

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

Per Bilanzstichtag waren 60% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hauptsächlich durch Festhypotheken als auch Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) fest angebunden respektive langfristig gegen steigende Zinsen abgesichert. Die Passivseite weist somit eine relativ geringe Zinssensitivität bei steigenden Zinsen auf und gibt der Gesellschaft weiterhin eine grosse Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Finanzierungsstruktur im Rahmen weiterer Wachstumsschritte.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten belief sich per Bilanzstichtag auf 1.3% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung (Duration) von 5.2 Jahren. Der Zins-Spread, die Differenz zwischen der Nettorendite des Liegenschafts-portfolios und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag per Stichtag bei rund 2.5%.

OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

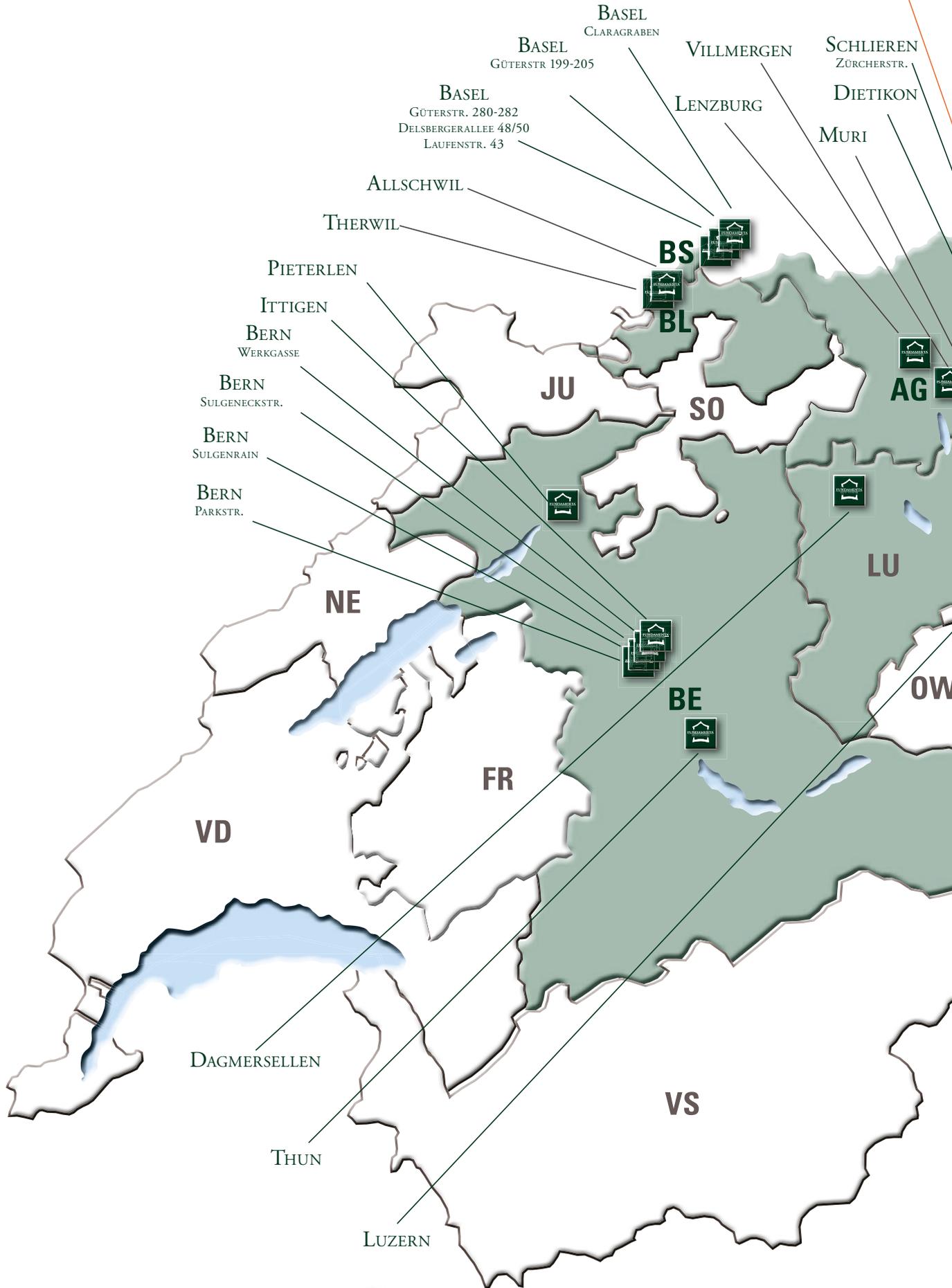
Die Gesellschaft hat sich klare Zielwerte gesetzt, die sie durch ihre Anlagen in Wohnimmobilien erreichen möchte. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Gesellschaft auf

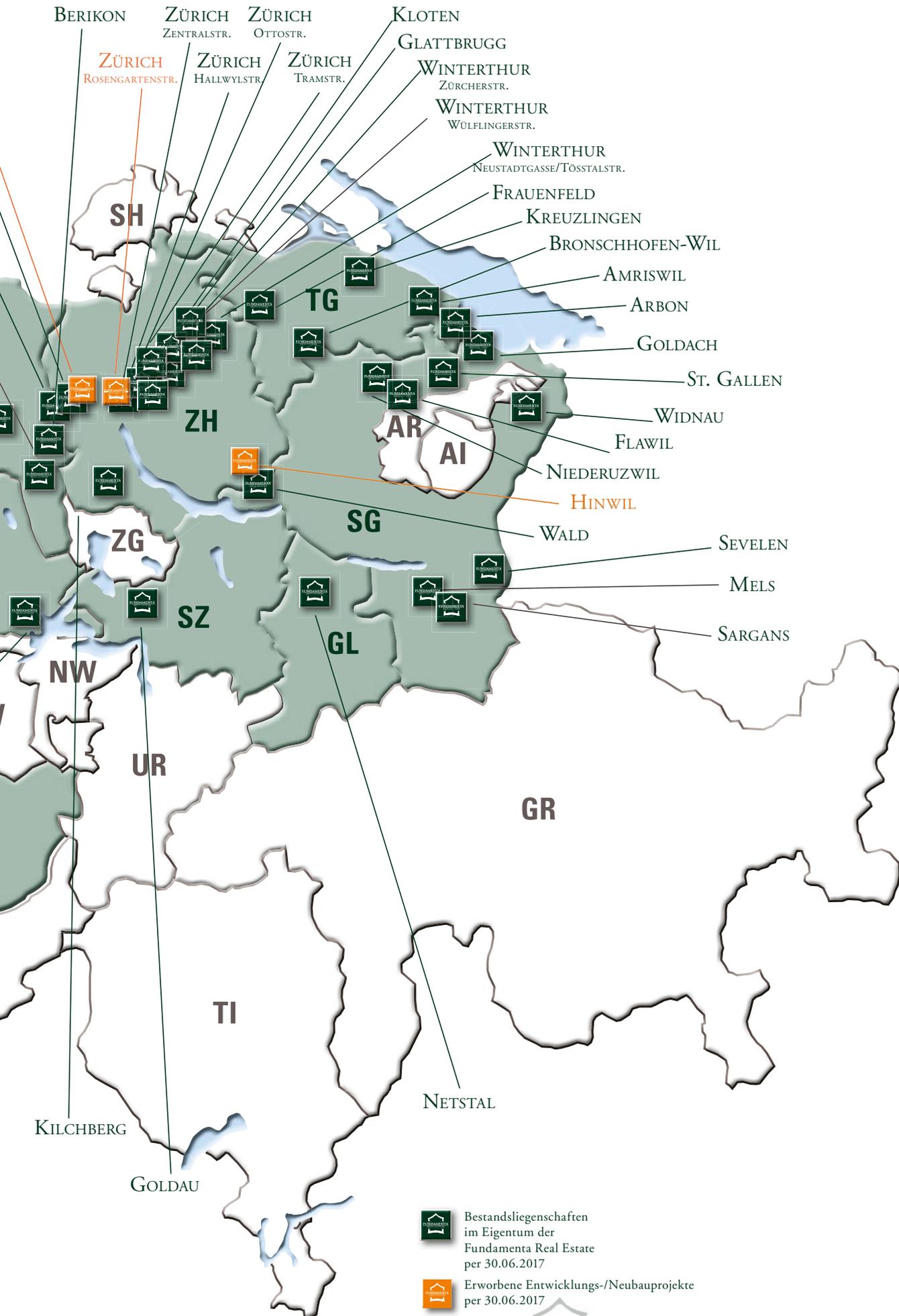
ZIELWERTE		SOLL	IST H1 2017
ROE	ohne Neubewertungseffekte	3.5-4.5%	3.8%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	92.1%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	36.3%
Ausschüttung	Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie	≥ CHF 0.40	. ¹⁵

den Markt für Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment fokussiert, ist ein Vergleich mit anderen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften nur bedingt möglich, da diese mehrheitlich den Gewerbeanteil übergewichten oder teilweise substantielle Entwicklungspositionen aufweisen.

¹⁵ Für das Geschäftsjahr 2016 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung aus Kapitaleinlegereserven von CHF 0.40 pro Aktie vorgenommen (Auszahlung vom 21. April 2017).

SCHLIEREN
HERRENWIESENSTR.





 Bestandsliegenschaften
 im Eigentum der
 Fundamenta Real Estate
 per 30.06.2017

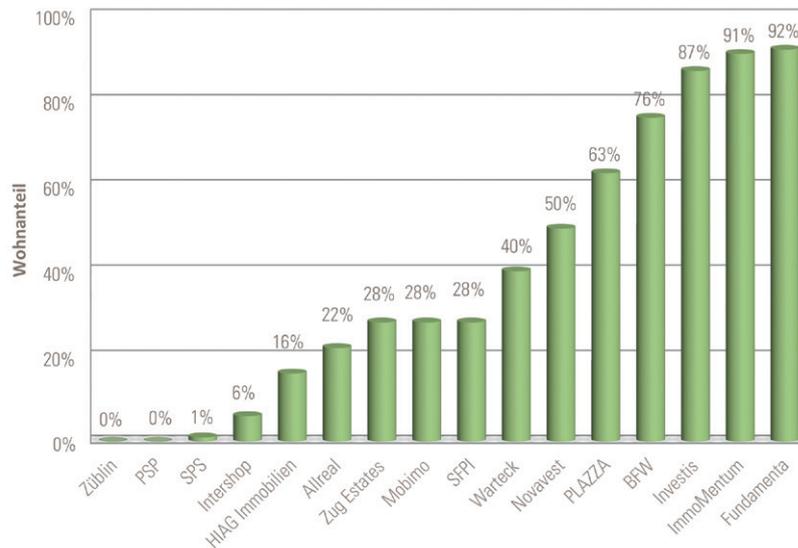
 Erworbene Entwicklungs-/Neubauprojekte
 per 30.06.2017

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

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

POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE

Die Gesellschaft wies über die letzten Jahre hinweg stetig die höchste Wohnquote aller kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften im schweizerischen Marktumfeld aus und gehört, gemessen am Verkehrswert, zu den breitesten Wohnraumbietern in diesem Segment. An der Berne Exchange ist die Fundamenta Real Estate die Immobilien-Gesellschaft mit der grössten Börsenkapitalisierung und dem höchsten Handelsvolumen.



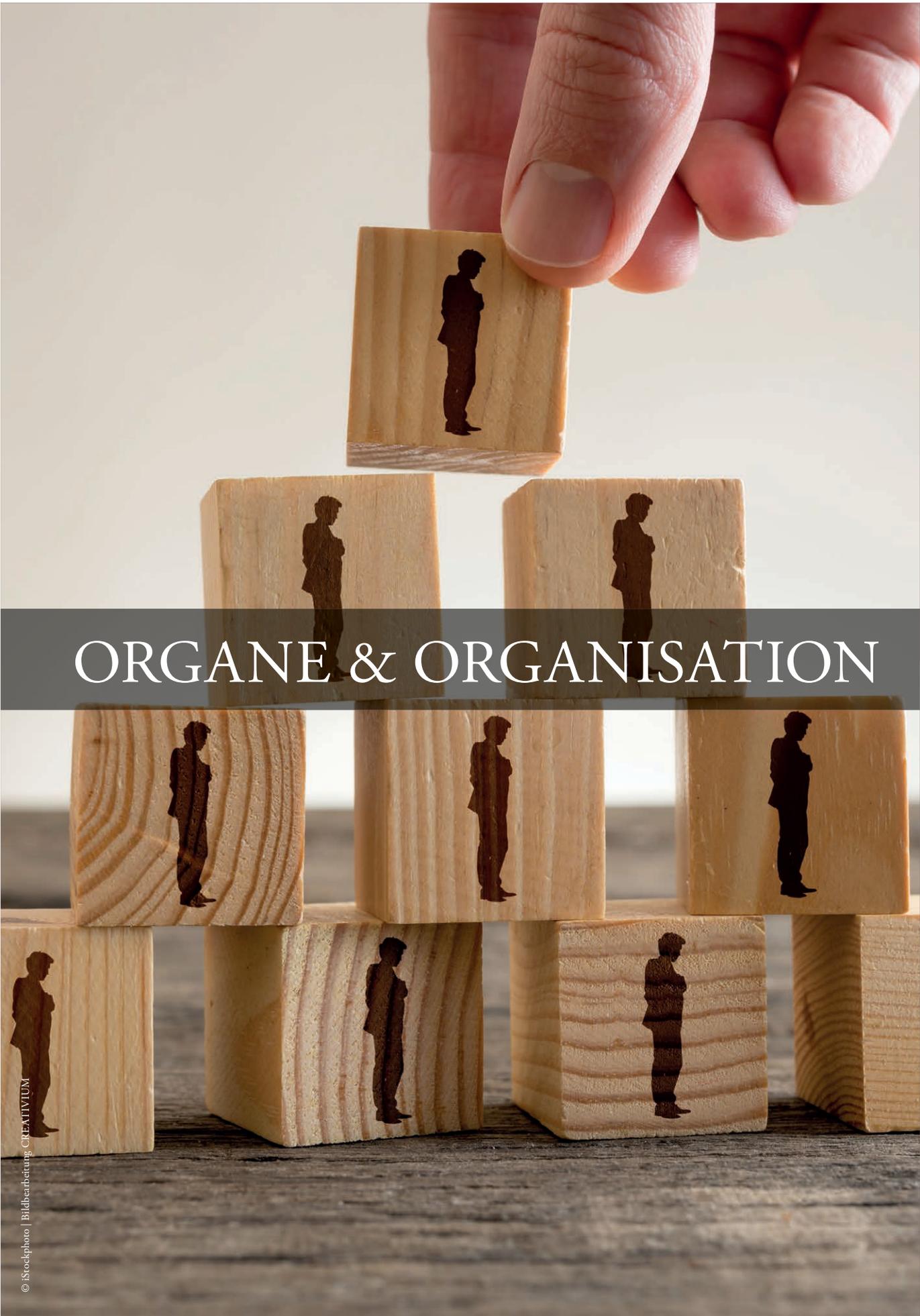
Vergleich Wohnanteil 2017 (Netto-Soll-Mietertrag)
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung (Stichtag Publikation: 04.09.2017)

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

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

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





ORGANE & ORGANISATION

© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVIUM



ORGANE

VERWALTUNGSRAT

DR. ANDREAS SPAHNI (1958) Präsident des Verwaltungsrates Delegierter des Verwaltungsrates (seit 1.1.2014)	NIELS ROEFS (1968) Mitglied des Verwaltungsrates	HADRIAN ROSENBERG (1973) Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. oec. publ.	Dipl. Architekt ETH HTL SIA	lic.iur. / Rechtsanwalt
Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)
Mitglied seit 01.10.2008 gewählt bis 12.04.2018	Mitglied seit 09.04.2014 gewählt bis 12.04.2018	Mitglied seit 09.04.2015 gewählt bis 12.04.2018
AUSBILDUNG 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistententätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen an der Universität Zürich 1987 Promotion zum Dr. oec. publ. 1990 Management Programm an der London Business School	AUSBILDUNG 1988 Abschluss Hochbauzeichner 1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern 1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich	AUSBILDUNG 2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich 2004 Anwaltspatent 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht
BERUFLICHE TÄTIGKEIT 2005-2016 FundStreet AG, Zürich (Partner) 2002-2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater 1996-2000 Delegierter des Verwaltungsrates und CEO Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug 1987-1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations	BERUFLICHE TÄTIGKEIT Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber 2003-2013 Roefs und Frei Architekten AG, Zug, Partner 1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner	BERUFLICHE TÄTIGKEIT Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld 2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich 2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau 2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach
MANDATE Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006 Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010 FundStreet One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008 Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009 Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014	MANDATE Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2014 Venturum Investment Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 08/2013 Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2016	MANDATE keine
Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates der Fundamenta Real Estate AG sind nicht ausschliesslich für die Gesellschaft tätig. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder werden durch die Generalversammlung jeweils für ein Jahr gewählt.		

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

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

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

Der Verwaltungsrat steht mit der Gesellschaft in keinem Arbeitsverhältnis. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und führt über regelmässige Sitzungen und teilweise direkten Arbeitseinsatz die Geschäfte der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat wird für seine Leistungen mit einem von der Portfoliogröße abhängigen Grundhonorar entschädigt. Bei grösseren, den Rahmen der Verwaltungsrats Tätigkeit 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 Aktienkapital Handelsregisternummer	Bahnhofstrasse 29, CH-6300 Zug CHF 85 155 846 CH-170.3.030.243-4	
Dr. Andreas Spahni (Vorsitz/Delegierter)	Portfolio Management	Immobilienmanagement Immobilienbewirtschaftung Kommunikation & Public Relations
Niels Roefs	Akquisition & Projekte	Immobilienanlagen Projektentwicklung Kauf & Verkauf
Hadrian Rosenberg	Finanzen & Administration	Rechnungswesen Tresorerie Tax & Legal

REVISIONSSTELLE, SCHÄTZUNGSEXPERTEN UND EXTERNE DIENSTLEISTER

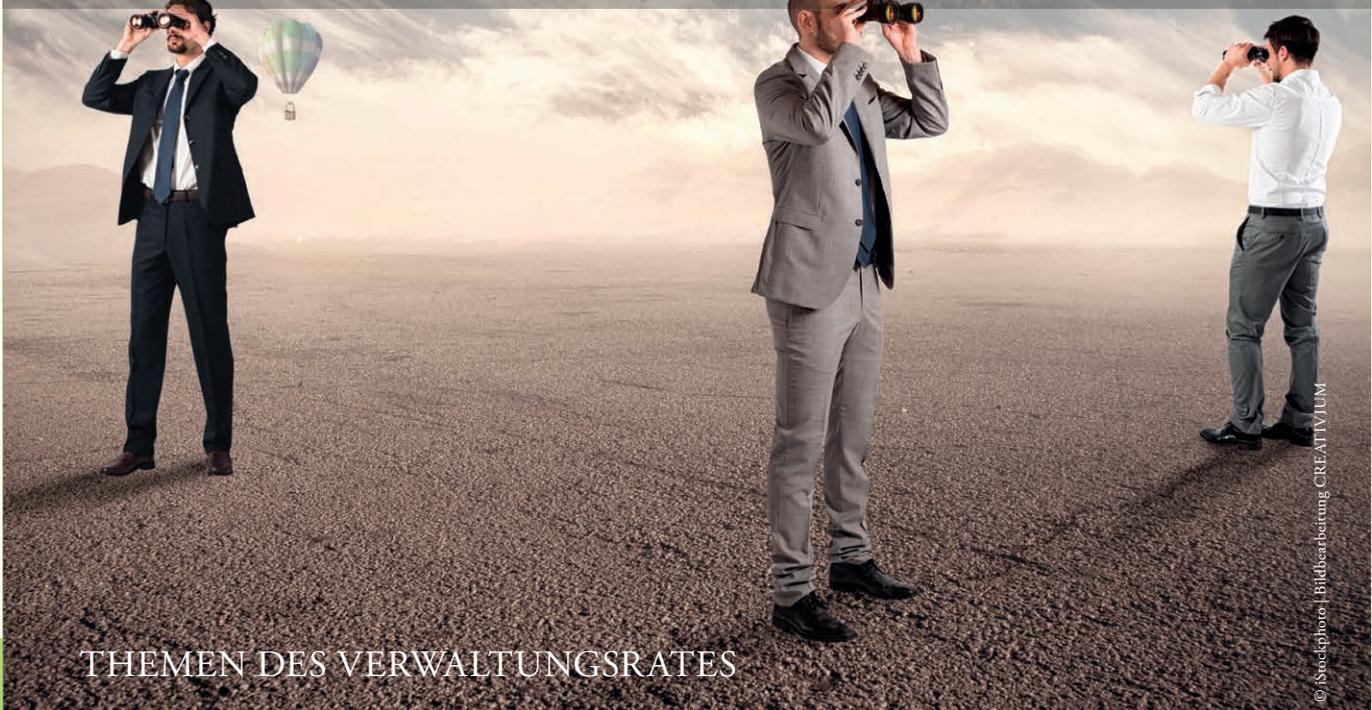
REVISIONSSTELLE	SCHÄTZUNGSEXPERTEN
PricewaterhouseCoopers AG, Zürich	Jones Lang LaSalle AG, Zürich
Mandatsleiter Guido Andermatt Partner dipl. Wirtschaftsprüfer	Mandatsleiter Jan P. Eckert CEO Schweiz MRICS
Adresse PricewaterhouseCoopers AG Birchstrasse 160 CH-8050 Zürich	Adresse Jones Lang LaSalle AG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

EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

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



BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2017



THEMEN DES VERWALTUNGSRATES

- 19 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 20 MARKTFAKTOREN ZEIGEN KEINE GROSSEN TRENDWENDEN
- 22 ERFOLGREICHES GESCHÄFTSERGEBNIS ZUM HALBJAHR 2017
- 23 GELUNGENE AKQUISITION NEUER BESTANDSOBJEKTE UND EINES ENTWICKLUNGSPROJEKTES
- 24 POSITIVE KURSENTWICKLUNG DER FUNDAMENT REAL ESTATE AKTIE
- 25 SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 25 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN
- 27 VERWALTUNGSRAT SETZT AUF EINE GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE
- 27 KAPITALERHÖHUNG IM ZWEITEN SEMESTER 2017 ALS WESENTLICHER TEIL DER GESAMTSTRATEGIE
- 27 VERWALTUNGSRAT ERWARTET EIN ERFOLGREICHES GESCHÄFTSERGEBNIS 2017

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Unser Fundamenta Real Estate Portfolio zeigte im ersten Halbjahr 2017 eine sehr erfreuliche Entwicklung und konnte in der Gesamtbetrachtung bezüglich Reingewinn als auch im operativen Geschäft gegenüber der Vorjahresperiode nochmals deutlich zulegen. Der Reingewinn lag zum Halbjahr 2017 bei CHF 5.61 Mio. (+7.2%) und auch der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 3.81 Mio. klar über der Vorjahresperiode (+16.3%). Zudem konnte die Gesellschaft in der Berichtsperiode drei zentral gelegene Bestandsliegenschaften in Allschwil und Therwil (BL) und in der Stadt Luzern (LU) erwerben. Zusätzlich investierten wir in ein Entwicklungsprojekt in Schlieren (ZH). Das Neubauprojekt in Winterthur wurde früher als geplant auf 1. Juni 2017 fertiggestellt und praktisch voll vermietet ins Bestandsportfolio überführt. Das Anlagevermögen (inklusive Entwicklungs- / Neubauprojekte) erhöhte sich per Ende Juni 2017 auf CHF 566.51 Mio.

Die Entwicklung im Markt für Anlageimmobilien war durch die bekannten Faktoren geprägt. Jedoch zeigen einige Entwicklungen ein weniger rasantes Tempo als bisher, was aber die nach wie vor hohe Nachfrage nach Renditeimmobilien nicht verringern konnte. Wir bleiben deshalb bei unserer Einschätzung, dass der Markt in Wirtschaftszentren immer noch tiefere Anfangsrenditen bei weiterhin sinkenden Diskontierungs- und Kapitalisierungsätzen zeigen wird. Das Fundamenta Real Estate Portfolio hat in den letzten Jahren deutlich an Grösse und Umfang gewonnen. Ein durch den Asset Manager und in Abstimmung mit dem Verwaltungsrat entwickeltes „Portfolio Screening“ soll dazu beitragen, Potentiale und Optimierungen frühzeitig zu identifizieren, um damit eine nachhaltige wirtschaftliche Portfolioentwicklung zu gewährleisten. Andererseits sollen dadurch Fehlallokationen und Leerstände vermieden und Marktrisiken möglichst gut quantifiziert werden, um im Portfolio eine Risikominimierung zu erreichen. Bestandteil dieses „Portfolio Screenings“ ist ein Objektrating-Modell, das es zulässt, in den kommenden Jahren u.a. Sanierungs- und Repositionierungspotentiale auszuschöpfen. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass mit der Realisierung der Entwicklungs- und Neubauprojekte und der selektiven Repositionierung bestehender Bestandsliegenschaften eine weitere, operative Stärkung des Immobilienportfolios möglich ist.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2017 ihre operative Ertragsstärke erneut verbessert und den Immobilienbestand mit dem Erwerb von drei Bestandsliegenschaften und einem Entwicklungsprojekt stark ausgebaut. Zudem wird das sich im Bau befindliche Neubauprojekt in Hinwil (ZH) bereits frühzeitig per 1. August 2017 quasi voll vermietet ertragswirksam und die Repositionierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich (ZH) schreitet planmässig voran und soll gegen Ende des laufenden Geschäftsjahrs 2017 abgeschlossen werden. Auch hier erwarten wir ab Wiederbezug eine Vollvermietung. Die Gesellschaft konnte auf Antrag des Verwaltungsrates und durch Beschluss der Aktionäre anlässlich der Generalversammlung vom 6. April 2017 erneut CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre ausschütten, was einer Dividendenrendite von 2.8% gemessen am Net Asset Value (NAV) entsprach und die eingeschlagene Dividenden- und Ausschüttungspolitik zum sechsten Mal in Folge bestätigte.

- Der Marktwert der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2017 durch den Zukauf von drei Wohnliegenschaften, der erfolgreichen Überführung des Neubauprojektes in Winterthur in den Portfoliobestand und aufgrund der teilweisen Neubewertung des Bestandsportfolios auf CHF 509.02 Mio. (Ende 2016 CHF 449.92 Mio.). Zusammen mit den sich im Bau befindlichen Neubauten in Hinwil (ZH) sowie den beiden Entwicklungsprojekten in der Stadt Zürich (ZH) und in Schlieren (ZH) beläuft sich das Anlagevolumen per Ende Juni auf CHF 566.51 Mio. und umfasst nicht weniger als 49 Liegenschaften mit insgesamt 1 399 Wohneinheiten.
- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) lag im Geschäftshalbjahr 2017 bei CHF 10.41 Mio. und verzeichnete aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 9.28 Mio.) eine Stei-

gerung von 12.1%. Verantwortlich dafür sind insbesondere die Liegenschaftskäufe seit Herbst 2016 und die erfolgreiche und termingerechte Übernahme des Neubauprojektes in Winterthur (ZH) sowie die optimierte Vermietungssituation über das gesamte Portfolio.

- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 2.26 Mio. bei CHF 9.21 Mio. (Vorjahresperiode CHF 8.66 Mio.). Wir planen und analysieren zusammen mit dem Asset Manager die Ertragspotentiale der neuen Bestandsliegenschaften und der Entwicklungs-/Neubauprojekte sehr genau und konzentrieren uns in der Akquisition weiterhin auf zentrale Lagen in den grossen Agglomerationen, um eine möglichst stabile Ertragsentwicklung zugunsten der Aktionäre sicher zu stellen.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 5.61 Mio. und lag mit einem vergleichbaren Neubewertungseffekt der Anlageimmobilien über dem Vorjahresergebnis (Vorjahresperiode CHF 5.24 Mio.). Der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) lag im Geschäftshalbjahr 2017 bei 4.8% (Vorjahresperiode 4.5%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 3.81 Mio. und lag damit 16.3% über dem vergleichbaren Halbjahr 2016 (CHF 3.27 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) lag mit 3.8% über dem Vorjahresniveau (3.5%). Positiv beeinflusst wird das operative Geschäftsergebnis insbesondere durch den Zukauf der ertragswirksamen neuen Bestandsimmobilien und der Überführung des Neubauprojektes in Winterthur ins Bestandsportfolio, wenn auch der Effekt erst im zweiten Halbjahr 2017 voll zum Tragen kommt. Demgegenüber reduzieren die laufenden Entwicklungs-/ Neubauprojekte in Hinwil (ZH), Zürich (ZH) und Schlieren (ZH) und die Sanierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich (ZH) aufgrund der verzögerten Renditewirksamkeit bzw. der mit der Sanierung verbundenen Leerstände, temporär die zu erwartende Cash Rendite.

- Die Leerstandquote des Immobilienportfolios, inklusive temporäre Leerstände, welche aufgrund laufender Repositionierungen (Sanierungen, Umbauten) bewusst eingegangen werden, konnte durch die fortlaufende aktive Portfoliobewirtschaftung signifikant auf 5.4% (Vorjahresperiode 7.3%) reduziert werden. Die marktbedingte Leerstandquote, d.h. ohne Leerstände aufgrund der laufenden Repositionierungen, betrug per Stichtag 4.2% (Vorjahresperiode 5.9%). Insbesondere konnten die Leerstände bei Objekten innerhalb des Erstvermietungszyklus deutlich von 3.9% (Vorjahresperiode) auf 0.9% reduziert werden.
- Die Gesellschaft hat im Berichtshalbjahr 2017 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positivem Entscheid der Generalversammlung zum sechsten Mal in Folge eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 2.8%) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat erwartet auch für 2017 ein Geschäftsergebnis, das eine Fortsetzung der eingeschlagenen Dividendenpolitik zulässt.
- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Juni 2017 bei CHF 15.04 und damit leicht über dem Wert von Ende 2016 (CHF 14.94). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 14.12 (Ende Vorjahr CHF 14.13). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftshalbjahr 2017 um CHF 0.39 oder 2.8% pro Aktie.

Das Geschäftsergebnis zum Halbjahr ist überaus erfreulich und bestätigt den Verwaltungsrat und den Asset Manager in der eingeschlagenen Strategie. Wir planen vermehrt, die langfristige Werthaltigkeit bestehender und zentral gelegener Immobilien mit einer Sanierungs- und Repositionierungs-Strategie zu erhalten und Potentiale auszuschöpfen. Dadurch soll die langfristige Entwicklung des Portfolios gefestigt werden, auch wenn kurzfristig das operative Ergebnis in der Umsetzungsphase insbesondere durch Mietausfälle belastet wird.

— MARKTFAKTOREN ZEIGEN KEINE GROSSEN TRENDWENDEN —

ANHALTENDER ANLAGEDRUCK BEEINFLUSST NACH WIE VOR DIE PREIS- ENTWICKLUNG

Das Geschäftshalbjahr 2017 zeigt erneut den Preisdruck für Renditeliegenschaften. Die anhaltend tiefen Zinsen und der nach wie vor deutliche Rendite-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann, halten die Transaktionspreise für Bestandsliegenschaften insbesondere in den grossen Agglomerationen hoch. Glaubte man noch vor einem Jahr an eine gewisse Beruhigung, so verzeichneten die Transaktionspreise für Renditeliegenschaften in den vergangenen sechs Monaten des Berichtsjahres 2017 einen Preisanstieg von 2.7%¹⁶ (Vorjahr

-0.02%). Jedoch zeigt die Preisentwicklung für Renditeliegenschaften im schweizerischen Immobilienmarkt regionale Unterschiede und insbesondere Randregionen erfahren erstmals wieder eine rückläufige Preisentwicklung. Wir bevorzugen deshalb Zentrumslagen in wirtschaftlich starken Agglomerationen, wo die Preise auf hohem Niveau verharren.

BAUINDUSTRIE ZEIGT ABNEHMENDE ZUWACHSRATEN

Die starke Bauindustrie ist und bleibt einer der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren der schweizerischen Gesamtwirtschaft.

¹⁶ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

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

ZUWANDERUNG 2017 AUF HOHEM NIVEAU DEUTLICH RÜCKLÄUFIG

Der Trend der letzten Jahre hat sich auch im ersten Halbjahr 2017 fortgesetzt. Die Zuwanderung ist auf hohem Niveau erneut rückläufig. Die insbesondere in den grossen Agglomerationen anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum wird im Moment noch vom Bevölkerungswachstum getragen, insbesondere von der Zuwanderung. Das Staatssekretariat für Migration (SEM)¹⁸ beziffert den Wanderungssaldo für das erste Halbjahr 2017 auf 25 526 Personen, gegenüber 28 990 Personen im gleichen Zeitraum 2016. Damit sind im Berichtshalbjahr 2017 netto 11.9% weniger Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert als 2016. Es ist das vierte Jahr in Folge, in der sich diese Tendenz zeigt. Die politischen Massnahmen im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld scheinen nun doch langsam zu greifen. Wir erwarten für 2017 eine absolut betrachtet hohe Zuwanderung, die den aktiven Wohnungsbau insbesondere in den Agglomerationen der grossen Städte vorerst noch stützen wird.

LEERSTÄNDE IM LANGFRISTIGEN DURCHSCHNITT STEIGEND

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat während vielen Jahren auch die Bautätigkeit massiv in diesen Sektor investieren lassen, was in den letzten Jahren zu einem deutlich höheren Wohnungsangebot geführt hat. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BFS standen mit Stichtag 1. Juni 2016 in der Schweiz 56 518 (Vorjahr 51 172) oder 1.3% (Vorjahr 1.1%) aller Wohnungen leer¹⁹. Im Vergleich zum 1. Juni 2015 stehen 5 346 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 11% gleichkommt. Damit hat der Leerwohnungsbestand innert zwei Jahren ein Niveau erreicht, das zuletzt zur Jahrtausendwende beobachtet wurde. Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg gegenüber dem Vorjahr 13% und erreichte den zweithöchsten Stand seit 1999. Die Entwicklung widerspiegelt die in den

letzten Jahren hohen Neuinvestitionen in Wohnimmobilien, die nun einem sukzessiven Nachfragerückgang gegenüber stehen. Deshalb legen wir bei der Fundamenta Real Estate AG ein hohes Augenmerk auf die Standortfaktoren, um eine zukünftige Vollvermietung unserer Objekte sicher zu stellen. Viele Neubauten in ländlichen Gemeinden zeigen bereits heute strukturell höhere Leerstände, auch wenn wir davon weitgehend verschont blieben.

ANGEBOTSMIETEN TEILWEISE RÜCKLÄUFIG

Nachdem die Angebotsmieten in der Schweiz im Frühjahr 2016 ihren höchsten Stand erreicht haben, sinken sie seit langem erstmals wieder. Die Zahlen weisen aber regionale Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. Rückläufige Zahlen sah man in der Berichtsperiode vor allem in den Kantonen Zürich, Bern, Solothurn, Basel, St. Gallen, Thurgau und Tessin während die Angebotsmieten in den Kantonen Luzern, Aargau, Gené und Waadt nochmals etwas zulegen konnten. So reduzierte sich der Mietindex der Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 6 Monaten auf 113.6 Indexpunkte oder um -0.4% (Ende Vorjahr 114.0)²⁰. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise²¹, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtshalbjahr um 0.6% (Vorjahresperiode 0.3%). Das Wachstum bei den Bestandsmieten ist nicht nur eine Folge von Neuvermietungen, sondern reflektiert die deutlich gestiegenen Investitionen in Umbau- und Renovationsprojekte.

WOHNIMMOBILIEN ZEIGEN HOHE WERT- UND ERTRAGSSTABILITÄT

Die immer noch bedeutende Wohnbautätigkeit hat sich in den letzten Jahren aufgrund der rückläufigen Zuwanderungszahlen und der damit stetig abnehmenden Nachfrage nach neuem Wohnraum, angepasst und teilweise verlagert. Ersatzbauten, Repositionierungen und Sanierungen von Altbauten an zentralen Lagen haben an Bedeutung gewonnen, während in ländlichen Gegenden die Wohnbautätigkeit teilweise abgenommen hat. Demgegenüber steht das Bedürfnis, das zunehmende Volumen an Anlagegeldern im schweizerischen Immobilienmarkt und insbesondere im Markt für Wohnimmobilien zu investieren. Dieser zeigt nämlich besonders in den grossen Agglomerationen eine hohe Ertragsstabilität und nach wie vor steigende Marktwerte.

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

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

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

²⁰ Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

²¹ Quelle: (BFS) Bundesamt für Statistik



— ERFOLGREICHES GESCHÄFTSERGEBNIS ZUM HALBJAHR 2017 —

HALBJAHRESERGEBNIS ZEIGT OPERATIVE STÄRKE UNSERES IMMOBILIEN-PORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG zeigt eine erfreuliche Ertragssteigerung im Reingewinn als auch im operativen Geschäft. Ein hoher Vermietungsstand und die Übernahme des beinahe voll vermieteten Neubaus an der Zürcher-/Poststrasse in Winterthur (ZH) führen zu einer Aufwertung der Objekte im Portfolio. Auch schreiten der Neubau in Hinwil und die Totalsanierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich planmässig voran. Zusätzlich konnte die Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager drei sehr zentral gelegene Bestandsimmobilien in der Stadt Luzern (LU), in Allschwil (BL) und in Therwil (BL) und ein Grundstück zur Projektentwicklung in Schlieren (ZH) erwerben.

Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 3.8% (Vorjahresperiode 3.5%) und lag damit trotz der noch nicht renditewirksamen Umbauten, der Projektentwicklungen und Neubauten über Vorjahreshöhe. Der ROE mit Neubewertungseffekt erreichte in der Berichtsperiode 4.8% (Vorjahresperiode 4.5%). Der Neubewertungseffekt der Anlageimmobilien, durch die Review und Bewertung ausgewählter Bestandsliegenschaften sowie der Erstbewertung des fertiggestellten Neubauprojekts in Winterthur durch Jones Lang LaSalle, lag im Berichtszeitraum (vor latenten Steuern) bei CHF 2.26 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.47 Mio.).

SINKENDE LEERSTANDQUOTEN

Die Leerstandquote der Objekte im Fundamenta Real Estate Portfolio verringerte sich im Berichtshalbjahr 2017 erfreulich auf 5.4%, nachdem sie in der Vorjahresperiode bei 7.3% lag. Dies ist das Resultat der fortlaufenden aktiven Portfoliobewirtschaftung und insbesondere der Reduktion der Leerstände von Bestandsliegenschaften, welche sich im Erstvermietungszyklus befinden. Die Sanierungsmassnahmen und Repositionierung von gewissen Mietflächen wird die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Liegenschaften langfristig gewährleisten und führt während der Ausführungsphase je nach Objektvolumen zu einem temporär grösseren oder kleineren Leerstand.

BEIBEHALTENE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Mit der Zustimmung der Generalversammlung vom 6. April 2017 zahlte die Gesellschaft zum sechsten Mal in Folge eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Die Ausschüttung erfolgte wiederum aus Kapitaleinlagereserven

der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Finanzierung der Entwicklungs-/Neubauprojekte und der laufenden Sanierungen und des im Geschäftshalbjahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Juni 2017 auf CHF 200.44 Mio. (Ende Vorjahr CHF 200.50 Mio.).

FINANZIERUNGSKOSTEN HABEN SICH NOCHMALS VERRINGERT

Die Gesellschaft zeigt eine gegenüber dem Vorjahr nochmals verbesserte Finanzierungsstruktur. Massgebend für die attraktiven Finanzierungsbedingungen sind sicher die Qualität und Stabilität unseres Wohnimmobilien-Portfolios. Per Ende Berichtsperiode waren 60% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 38% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 22% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps), die aufgrund der laufenden Negativzinsen durch die SNB und deren Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden, zu einer temporären Verteuerung dieses Finanzierungsteils führen. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich in der Berichtsperiode auf 1.3% bei einer Restlaufzeit von 5.2 Jahren (gegenüber 1.5% bei einer Restlaufzeit von 6.6 Jahren im Geschäftsjahr 2016). Die Interest Rate Swaps weisen aufgrund der extremen Zinssituation per Bilanzstichtag einen negativen Wiederbeschaffungswert auf, welcher aufgrund des Wahlrechts in Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen wird. Eine zeitweise Sistierung oder Auflösung der Interest Rate Swaps ist aufgrund der hohen Prämienkosten für den Verwaltungsrat nach wie vor keine Alternative.

PORTFOLIOWACHSTUM AUF KOSTEN DER EIGENKAPITALQUOTE

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich von CHF 276.45 Mio. per Ende 2016 auf CHF 330.50 Mio. und ist das Spiegelbild des aktiven Portfoliowachstums. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Juni 2017 bei 36.3% (Vorjahr 40.5%). Die Fremdkapitalquote erhöhte sich damit im Berichtszeitraum auf 63.7% (Vorjahr 59.5%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 30. Juni 2017 bei 59.9% (Vorjahr 55.8%). Aufgrund der guten Investitionsmöglichkeiten, den anstehenden Entwicklungs-/Neubauprojekten und den renditewirksamen Sanierungsvorhaben plant deshalb der Verwaltungsrat für das zweite Semester 2017 eine weitere Kapitalerhöhung. Damit bietet sich den Investoren die Chance, am weiteren Portfoliowachstum Teil zu haben und gleichzeitig soll im Interesse aller Beteiligten die Eigenkapitalquote wieder gestärkt werden.

GELUNGENE AKQUISITION NEUER BESTANDSOBJEKTE UND EINES ENTWICKLUNGSPROJEKTES

Die sehr hohe Vernetzung des Asset Managers im Markt erlaubte die Akquisition von drei sehr zentral gelegenen Bestandsliegenschaften. Der Verwaltungsrat wird - in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG - im Berichtsjahr 2017 die eingeschlagene Strategie mit folgenden Schwerpunkten weiterverfolgen:

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

AKQUISITION VON DREI BESTANDS- LIEGENSCHAFTEN

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

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



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

NEUES BAUPROJEKT UND PLANMÄSSIGER BAUFORTSCHRITT UND ÜBERNAHME BEI UNSEREN PROJEKTEN

Per 27. März 2017 konnte die Gesellschaft an der Herrenwiesenstrasse 2 in Schlieren an zentraler Wohnlage ein Entwicklungsprojekt für CHF 7.75 Mio. erwerben. Basierend auf einer durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG als Asset Manager entwickelten Konzeption wurde eine Machbarkeitsstudie erarbeitet, welche 40 Mietwohnungen und eine Einstellhalle mit ca. 24 Parkplätzen auf dem bestehenden Werkareal vorsieht. Die Liegenschaft befindet sich im Zentrum von Schlieren und ist von Wohn- und Gewerbeliegenschaften umgeben. Mit dem Ausbau der Limmattalbahn wird zudem eine Haltestelle unweit der Liegenschaft entstehen und den Standort noch attraktiver machen. Gemäss unserer Planung wird das Gebäude auf Ende 2019 bezugsbereit sein.

Der Neubau in der Stadt Winterthur war per 1. Juni 2017 früher als geplant fertiggestellt und bezugsbereit. Sämtliche Wohnungen waren bereits frühzeitig vermietet und auch die vier kleineren Gewerbeflächen konnten schon teilweise vermietet werden. Die Anlagekosten entsprachen dem Rahmen des Kostenvoranschlags.

Der laufende Neubau in Hinwil (ZH) ist zudem kurz vor der Fertigstellung und wird 8 Wochen vor dem Terminplan am 1. August 2017 bezugsbereit sein. Von den 38 Wohneinheiten mit 46 Einstellplätzen sind zum Berichtszeitpunkt fast alle vermietet.

Das Entwicklungsprojekt für den geplanten Neubau an der Rosengartenstrasse in Zürich ist fertig ausgearbeitet und die Baueingabe ist mit den vom Bauamt geforderten Nachträgen erfolgt. Wir erwarten den Bauentscheid bis Ende August 2017. Aufgrund der erfolgten Einsprachen verzögert sich die geplante Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 48/50 in Basel. Der geplante zusätzliche Baukörper im Innenhof der bestehenden Liegenschaft wird 17 Stadtwohnungen umfassen, die sich durch ihre Architektur und ihre hoch attraktive Lage auszeichnen. Wir rechnen aufgrund der erfolgten Einsprachen mit einem längeren Planungs- und Bewilligungszeitraum.

ERFOLGREICHE SANIERUNGSPROJEKTE ERHÖHEN ATTRAKTIVITÄT UNSERES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Die Repositionierung mit Total-Sanierung und Ausbau des Dachstockes unseres Objektes an der Zentralstrasse 72 in Zürich ist weit fortgeschritten. Der Baubeginn erfolgte im April 2017 und wir erwarten den Erstbezug gegen Ende des Geschäftsjahres 2017. Die neu entstehenden, sehr attraktiven Wohnungen an zentraler Lage in Zürich konnten bereits mehrheitlich vermietet werden.

POSITIVE KURSENTWICKLUNG DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AKTIE

FUNDAMENTA AKTIE ALS ATTRAKTIVES DIVIDENDENPAPIER

Die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie hat im Berichtszeitraum weiter zugenommen. Dabei widerspiegelt sich die Stabilität der Investorenbasis auch in der kontinuierlichen Wertentwicklung und der niedrigen Volatilität des Aktienkurses. Zusätzlich hat die Gesellschaft in den letzten sechs Jahren eine konstante Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie ausbezahlt. Es ist unser Anliegen, diese Kontinuität weiterhin über Jahre sicher zu stellen.

ERFREULICHE AKTIENKURSENTWICKLUNG

Der Kurs der Fundamenta Real Estate-Aktie hat sich im Geschäftshalbjahr 2017 erneut sehr erfreulich entwickelt. Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 15.40 und damit 3.4% über dem Wert von Ende Dezember 2016 (CHF 14.90). Der Titel wird damit 9.1% über dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 14.12 gehandelt. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 6 Monaten bei 6.0%. Das im Geschäftshalbjahr 2017 direkt oder indirekt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 491 170 Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades) mit einem Handelsvolumen von rund CHF 7.4 Mio. Dies entspricht 3.5% der emittierten Aktien.

SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

PENSIONSKASSEN UND VORSORGE-EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG hat sich im Berichtszeitraum nur unmerklich verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Versicherungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Von den 14 192 641 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende Berichtsperiode 8.9% an der Gesellschaft hielt. Per 30. Juni 2017 waren 598 Aktionäre mit 12 750 007 Namenaktien oder 89.8% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen.

ERFORDERNISSE DES BEwG BESTIMMEN AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN

HOHER ANTEIL VERTRETENER AKTIONÄRSSTIMMEN

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

70% der eingetragenen stimmberechtigten Aktien. Die Generalversammlung genehmigte mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen den Jahresbericht, die Entlastung der verantwortlichen Organe und die Verwendung des Bilanzgewinns.



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

Zum sechsten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung einer Kapitalrückzahlung („Dividende“) in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Wie im Vorjahr konnten dazu die gebildeten Reserven aus Kapitaleinlagen verwendet werden. Das einfache Verfahren ermöglicht es der Gesellschaft, schon wenige Tage nach der Zustimmung durch die Generalversammlung, die steuerlich privilegierte Ausschüttung vorzunehmen. Der Verwaltungsrat plant, auch in den kommenden Jahren dieses System anzuwenden. Die von der Generalversammlung genehmigte Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 2.8% auf der Basis des NAV nach latenten Steuern per 31. Dezember 2016. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 77.2% bezogen auf den Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

HOHE ZUSTIMMUNG ZUR VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Gestützt auf die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaften (VegüV) genehmigte die Generalversammlung mit hohem Mehr der vertretenen Stimmen sowohl die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2017 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018, als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2016 gutgeheissen.

VERWALTUNGSRAT UND ALLE ORGANE BESTÄTIGT

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni als Präsidenten, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg als Mitglieder für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung bestätigt. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG wurde für eine weitere Amtszeit von einem Jahr wiedergewählt. Ausserdem wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg durch die Generalversammlung in den Vergütungsausschuss gewählt, der gemäss VegüV für börsenkotierte Gesellschaften vorgeschrieben ist.



Als unabhängigen Stimmrechtsvertreter wählte die Generalversammlung lic. iur. Stephan Huber, Rechtsanwalt und Notar, Alpenstrasse 7, CH-6300 Zug für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Der

Verwaltungsrat dankt für das grosse Vertrauen und engagiert sich, die dargelegte Strategie der Fundamenta Real Estate AG umsichtig und konsequent umzusetzen.

VERWALTUNGSRAT SETZT AUF EINE GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE

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

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

KAPITALERHÖHUNG IM ZWEITEN SEMESTER 2017 ALS WESENTLICHER TEIL DER GESAMTSTRATEGIE

Aufgrund des sehr soliden Portfolio-Bestandes, den neulich getätigten und den anstehenden Akquisitionen, den erfolgreich laufenden Entwicklungs- und Neubauprojekten und der Potentiale aufgrund von Sanierungsmassnahmen und Repositionierungen, sieht der Verwaltungsrat den sinnvollen und notwendigen Zeitpunkt gekommen, mit neuem Kapital das weitere Wachstum der Gesellschaft zu stützen. Der Ver-

waltungsrat erwägt deshalb erstmals wieder seit 2015 eine weitere Kapitalmarktemission unter Wahrung der Bezugsrechte. Die gewählte Qualitätsstrategie wird wesentlich zur Sicherstellung der langfristigen Ertragskraft des Fundamenta Portfolios beitragen. Der Verwaltungsrat wird die Aktionäre zeitgerecht über die Bedingungen und den Umfang der geplanten Kapitalmarktemission informieren.

VERWALTUNGSRAT ERWARTET EIN ERFOLGREICHES GESCHÄFTSERGEBNIS 2017

Wir können im zweiten Halbjahr auf den bereits erzielten Erfolgen aufsetzen und der Verwaltungsrat sieht eine Reihe von Aktivitäten, die das Gesamtergebnis stützen und positiv beeinflussen werden. Die sehr erfolgreich verlaufenden und abgeschlossenen Neubauten und Sanierungen mit einer überdurchschnittlich hohen Erstvermietungsrate geben zusätzliche Ertragsicherheit. Der Verwaltungsrat bestätigt seine bisher gemachte Einschätzung, dass mit einer kontinuierlichen Port-

foliovergrösserung die Gesellschaft weiter an Stärke und Nachhaltigkeit gewinnen wird.

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



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrates



Niels Roefs
Mitglied des Verwaltungsrates



Hadrian Rosenberg
Mitglied des Verwaltungsrates



© Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

FINANZBERICHT

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

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

- 38 ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

HALBJAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	10 406 893	9 284 939
Übriger Ertrag		4 332	2 399
Betriebsertrag		10 411 225	9 287 338
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(2)	(1 013 912)	(894 261)
Liegenschaftsverwaltung	(2)	(459 340)	(418 167)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(2)	(65 667)	(78 026)
Verwaltungsaufwand	(2)	(1 924 850)	(1 702 782)
Betriebsaufwand		(3 463 769)	(3 093 236)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(3)	6 238 026	3 909 506
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(3)	(3 975 483)	(1 440 838)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien		2 262 543	2 468 668
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		9 209 999	8 662 770
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(4)	-	2
Finanzaufwand	(4)	(2 012 952)	(2 020 829)
Finanzergebnis		(2 012 952)	(2 020 827)
Betriebsergebnis vor Steuern		7 197 047	6 641 943
Ausserordentliches Ergebnis	(5)	(90 578)	-
Gewinn vor Steuern (EBT)		7 106 469	6 641 943
STEUERN			
Ertragssteuern	(6)	(1 036 592)	(899 582)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(457 019)	(505 802)
Steuern		(1 493 611)	(1 405 384)
Reingewinn		5 612 858	5 236 559
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.40	0.37
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.27	0.23

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



BILANZ

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	30.06.2017	31.12.2016
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(8)	1 602 534	1 270 777
<i>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</i>	(9)	4 250 727	2 970 228
<i>Sonstige Forderungen</i>	(10)	63 696	50 746
Total Forderungen		4 314 423	3 020 974
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	360 682	59 426
Umlaufvermögen		6 277 639	4 351 177
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(12)	509 020 000	449 920 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(12, 13)	36 005 171	40 821 174
Aktive latente Ertragssteuern	(14)	286 067	-
Anlagevermögen		545 311 238	490 741 174
Total Aktiven		551 588 877	495 092 351

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	30.06.2017	31.12.2016
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	1 291 439	2 412 497
Akontozahlungen	(16)	4 716 578	3 477 151
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	14 563 448	6 516 110
Steuerverbindlichkeiten		-	10 532
Passive Rechnungsabgrenzung	(18)	1 235 104	554 781
Kurzfristiges Fremdkapital		21 806 569	12 971 071
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	316 067 775	270 143 275
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(20)	13 274 775	11 474 050
Langfristiges Fremdkapital		329 342 550	281 617 325
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(21)	85 155 846	85 155 846
Kapitalreserven	(22)	60 503 556	66 180 612
Gewinnreserven	(23)	54 780 356	49 167 497
Eigenkapital		200 439 758	200 503 955
Total Passiven		551 588 877	495 092 351

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



GELDFLUSSRECHNUNG

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		5 612 858	5 236 559
Veränderung Forderungen		(1 293 448)	(960 754)
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzung		(301 257)	(60 932)
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		705 498	(734 222)
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(20)	1 514 658	1 406 292
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(3)	(2 262 543)	(2 468 668)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		3 975 766	2 418 275
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(37 900 547)	(40 855 517)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(12)	-	(11 549)
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	(12)	(849 145)	(2 834 266)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(13)	(13 271 762)	(5 527 490)
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(52 021 454)	(49 228 822)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	(17)	54 428 000	54 981 015
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	(17)	(373 500)	(358 000)
Ausschüttung aus Kapitalreserven		(5 677 056)	(5 677 056)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		48 377 444	48 945 959
NETTOZUNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 270 777	1 941 891
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 602 534	4 077 303
Nettozunahme flüssiger Mittel		331 757	2 135 412

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

ALLE ZAHLEN IN CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
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
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2016				
Reingewinn 07.-12.2016	-	-	8 975 233	8 975 233
Stand per 31.12.2016	85 155 846	66 180 612	49 167 497	200 503 955
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2017				
Reingewinn 01.-06.2017	-	-	5 612 858	5 612 858
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(5 677 056)	-	(5 677 056)
Stand per 30.06.2017	85 155 846	60 503 556	54 780 356	200 439 758

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung

ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

©istockphoto.com | Bildbearbeitung CREATIVTUM

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

ZWECK

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

Die Gesellschaft kann in der Schweiz und im Ausland Zweigniederlassungen errichten, Gesellschaften und Unternehmen gründen oder sich an solchen beteiligen sowie alle kommerziellen, finanziellen oder anderen Geschäfte tätigen, welche der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar mit sich bringen kann. Die Gesellschaft kann Grundstücke und 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 wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate hat im Halbjahr 2017 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

AKTIONARIAT

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

VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht 2017 der Fundamenta Real Estate wurde vom Verwaltungsrat am 04. September 2017 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 aktuellen Wert (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 Bewertungsgrundsätzen von Swiss GAAP FER. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet.
- Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.
- Latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als

deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.4% und 24.8%. 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

(Mieterttrag)

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

BETRIEBSAUFWAND

(Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand)

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

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

VERÄNDERUNG MARKTWERT

ANLAGEIMMOBILIEN

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

FINANZAUFWAND

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

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

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

FORDERUNGEN

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

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

HYPOTHEKEN

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

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

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

RÜCKSTELLUNGEN

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

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate hat im 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 10.41 Mio. entfallen CHF 9.58 Mio. (92.1%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 0.83 Mio. (7.9%) 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 Debitorenverluste. Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandquote mit 5.4% tiefer als in der Vorjahresperiode (7.3%).

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

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

MIETERTRAG		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	10 143 923	9 169 706
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(525 993)	(635 504)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(36 220)	(28 767)
Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen	CHF	9 581 710	8 505 435
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	947 400	902 962
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(76 344)	(101 978)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(45 873)	(21 480)
Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen	CHF	825 183	779 504
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	10 406 893	9 284 939
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	5.4	7.3
<i>davon Leerstand Bestandsliegenschaften</i>	%	3.3	2.0
<i>davon Leerstand Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.9	3.9
<i>davon Leerstand Bestandsliegenschaften (in Repositionierung / Sanierung)</i>	%	1.2	1.4

2. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 1.54 Mio. (Vorjahr CHF 1.39 Mio.) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 10.7% angestiegen.

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 13.0% auf CHF 1.92 Mio. (Vorjahr CHF 1.70 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand zurückzuführen.

BETRIEBSAUFWAND		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Liegenschaftsaufwand			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(1 013 912)	(894 261)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(459 340)	(418 167)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(65 667)	(78 026)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(1 538 919)	(1 390 454)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(90 058)	(89 296)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(90 058)	(89 296)
Sonstiger Verwaltungsaufwand			
Management Fee	CHF	(1 250 559)	(1 065 240)
Buchführung	CHF	(83 774)	(69 863)
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(62 009)	(76 487)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(89 660)	(90 905)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(146 304)	(151 314)
Kapitalsteuern	CHF	(202 486)	(159 677)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(1 834 792)	(1 613 486)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(1 924 850)	(1 702 782)
Total Betriebsaufwand	CHF	(3 463 769)	(3 093 236)

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 2017 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 2.26 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.47 Mio.).

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	6 238 026	3 909 506
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(3 975 483)	(1 440 838)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	2 262 543	2 468 668

4. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtshalbjahr auf CHF 1.73 Mio. (Vorjahr CHF 1.72 Mio.) und ist aufgrund eines weiterhin sehr aktiven Finanzierungsmanagements, trotz substantiell höherem zinspflichtigen Fremdkapital, auf Vorjahresniveau. Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken ver-

teuern 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 0.26 Mio. (Vorjahresperiode CHF 0.27 Mio.).

FINANZERGEBNIS		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Total Hypothekarzinsen	CHF	(1 731 477)	(1 719 863)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	CHF	(1 723 718)	(1 686 720)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	CHF	(7 759)	(33 143)
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(17 824)	(28 226)
Negativer Zinsertrag	CHF	(263 651)	(272 740)
Total Finanzaufwand	CHF	(2 012 952)	(2 020 829)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	-	2
Total Finanzergebnis	CHF	(2 012 952)	(2 020 827)

5. AUSSERORDENTLICHES ERGEBNIS

Aufgrund einer Umsatzanalyse bezogen auf steuerbare Leistungen wurde festgestellt, dass die Gesellschaft mehrwertsteuerpflichtig ist. Nach erfolgter Anmeldung und Aufnahme in das MWST-Register per 29. Mai 2017 rechnet die Gesellschaft mittels Saldosteuersatzmethode ab. Aufgrund der Rückwirkung sind steuerbare Leistungen im Umfang von ins-

gesamt CHF 0.09 Mio. (inkl. Verzugszinsen) der Gesellschaft in Rechnung gestellt bzw. für die laufende Periode abgegrenzt worden. Künftig werden die steuerbaren Leistungen (nach entsprechender Vertragsanpassung) an die Mieter weiterverrechnet.

6. STEUERN

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

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 7.11 Mio. (Vorjahresperiode CHF 6.64 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 21.02% (Vorjahresperiode 21.16%).

STEUERN		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Laufender Ertragssteuerertrag	CHF	21 047	908
Latenter Steueraufwand	CHF	(1 343 706)	(985 690)
Latenter Ertragssteueranspruch	CHF	286 067	85 200
Total Ertragssteuern	CHF	(1 036 592)	(899 582)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung	CHF	(457 019)	(505 802)
Total Steuern	CHF	(1 493 611)	(1 405 384)

DURCHSCHNITTLICHER STEUERSATZ	01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016
	Steuersatz	Steuern Steuersatz
	Steuern	Steuern
Durchschnittlich angewandeter Steuersatz	21.02% (1 493 611)	21.16% (1 405 384)

7. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

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

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

ANZAHL AKTIEN		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Emitierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	-
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Ø Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	3 807 334	3 273 693
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	2 262 543	2 468 668
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(457 019)	(505 802)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	5 612 858	5 236 559
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.40	0.37
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.27	0.23

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

8. FLÜSSIGE MITTEL

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

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

FLÜSSIGE MITTEL		30.06.2017	31.12.2016
Flüssige Mittel	CHF	1 602 534	1 270 777

9. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von CHF 0.20 Mio. (Vorjahr CHF 0.14 Mio.) ausgewiesen.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2017	31.12.2016
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	123 020	178 940
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	207 477	69 222
Mietforderungen	CHF	217 938	302 310
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	3 702 292	2 419 756
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	4 250 727	2 970 228

10. SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Gesellschaft hat ein Guthaben von CHF 0.05 Mio. im Zusammenhang mit einer geleisteten Zahlung für einen Generalunternehmer.

SONSTIGE FORDERUNGEN		30.06.2017	31.12.2016
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	741	746
Vorschuss	CHF	50 000	50 000
Guthaben Ertragssteuern	CHF	12 955	-
Total sonstige Forderungen	CHF	63 696	50 746

11. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Der Anstieg der aktiven Rechnungsabgrenzung auf CHF 0.36 Mio. (Vorjahr CHF 0.06 Mio.) ist auf vorausbezahlte Leistungen

für das 2. Semester 2017 zurückzuführen, welche primär aus den Liegenschaftsabrechnungen resultieren.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2017	31.12.2016
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	360 682	59 426

12. ANLAGEIMMOBILIEN

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

- Allschwil, Marsstrasse 17/19
- Therwil, Alemannenstrasse 7-11
- Luzern, Hirschengraben 41

Zudem wurde im Berichtshalbjahr das folgende Neubauprojekt plangemäss fertiggestellt und ins Bestandsportfolio überführt:

- Winterthur, Zürcherstrasse 139-143, Poststrasse 2a

Im 1. Semester 2017 hat die Fundamenta Real Estate die folgenden Bestandsobjekte erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

ALLE ZAHLEN IN CHF ANLAGEIMMOBILIEN	Anlage- immobilien	Anzahlungen Anlage- immobilien	Total Liegenschaften
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2015	375 480 000	-	375 480 000
Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2015	-	26 073 742	26 073 742
Käufe Anlageimmobilien	40 855 517	-	40 855 517
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	11 549	-	11 549
Wertvermehrnde 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>
Saldo Marktwertanpassungen	2 468 668	-	2 468 668
Bestand Anlageimmobilien 30.06.2016	421 650 000	-	421 650 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2016	-	31 601 232	31 601 232
Käufe Anlageimmobilien	19 337 124	-	19 337 124
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	4 128	-	4 128
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2 791 191	-	2 791 191
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	9 219 942	9 219 942
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>10 025 098</i>	-	<i>10 025 098</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(3 887 541)</i>	-	<i>(3 887 541)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	6 137 557	-	6 137 557
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2016	449 920 000	-	449 920 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2016	-	40 821 174	40 821 174
Käufe Anlageimmobilien	37 900 547	-	37 900 547
Wertvermehrnde Investitionen	849 145	-	849 145
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	13 271 762	13 271 762
Transfer von Teilzahlungen für Anlageimmobilien	18 087 765	(18 087 765)	-
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>6 238 026</i>	-	<i>6 238 026</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(3 975 483)</i>	-	<i>(3 975 483)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	2 262 543	-	2 262 543
Bestand Anlageimmobilien 30.06.2017	509 020 000	-	509 020 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2017	-	36 005 171	36 005 171

13. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Das Neubauprojekt in Winterthur (Zürcherstrasse 139-143, Poststrasse 2a) wurde – früher als ursprünglich geplant - gegen Ende des Berichtshalbjahres fertiggestellt, wobei am 1. Juni 2017 insgesamt 36 Wohneinheiten sowie einzelne Gewerbeflächen ins Portfolio überführt werden konnten. Die Fertigstellung des Wohnbauprojekts „Mosaik“ in Hinwil, Zürichstrasse, ist planmässig erfolgt und die Wohnungen konnten am 1. August 2017 durch die Mieter bezogen werden. Für das Entwicklungsprojekt an der Rosengartenstrasse in Zürich

wurde die Baueingabe eingereicht. Die Baubewilligung wird bis Ende des 3. Quartals 2017 erwartet. Am 27. März 2017 hat die Gesellschaft ein weiteres Entwicklungsprojekt in Schlieren (Herrenwiesenstrasse 2) mit einem Anlagevolumen von CHF 16.53 Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben.

Nach Baufortschritt werden für die Neubauprojekte, welche sich im Bau befinden, entsprechende Anzahlungen an die Generalunternehmer vorgenommen.

ANZAHLUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN	Anzahlung bis 30.06.2017	Anzahlung bis 31.12.2016
Winterthur, Zürcherstrasse (Neubauprojekt)	-	16 572 534
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	18 128 780	14 647 587
Zürich, Rosengartenstrasse (Entwicklungsprojekt)	9 704 793	9 601 053
Schlieren, Herrenwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	8 171 598	-
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	36 005 171	40 821 174

14. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

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

deren Verrechenbarkeit mit erwarteten steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN		30.06.2017	31.12.2016
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	CHF	286 067	-
Total aktive latente Ertragssteuern	CHF	286 067	-

15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

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

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2017	31.12.2016
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	364 277	1 090 960
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	565 435	842 107
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	361 727	479 430
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	1 291 439	2 412 497

16. 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		30.06.2017	31.12.2016
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	3 366 220	2 256 135
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 350 358	1 221 016
Total Akontozahlungen	CHF	4 716 578	3 477 151

17. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 14.43 Mio. (Vorjahr CHF 6.30 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 316.07 Mio. (Vorjahr CHF 270.14 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die Grundpfandgesicher-

ten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2017	31.12.2016
Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	13 686 000	5 496 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	747 000	807 000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	14 433 000	6 303 000
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	130 448	213 110
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	14 563 448	6 516 110
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	316 067 775	270 143 275
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	316 067 775	270 143 275
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	330 500 775	276 446 275

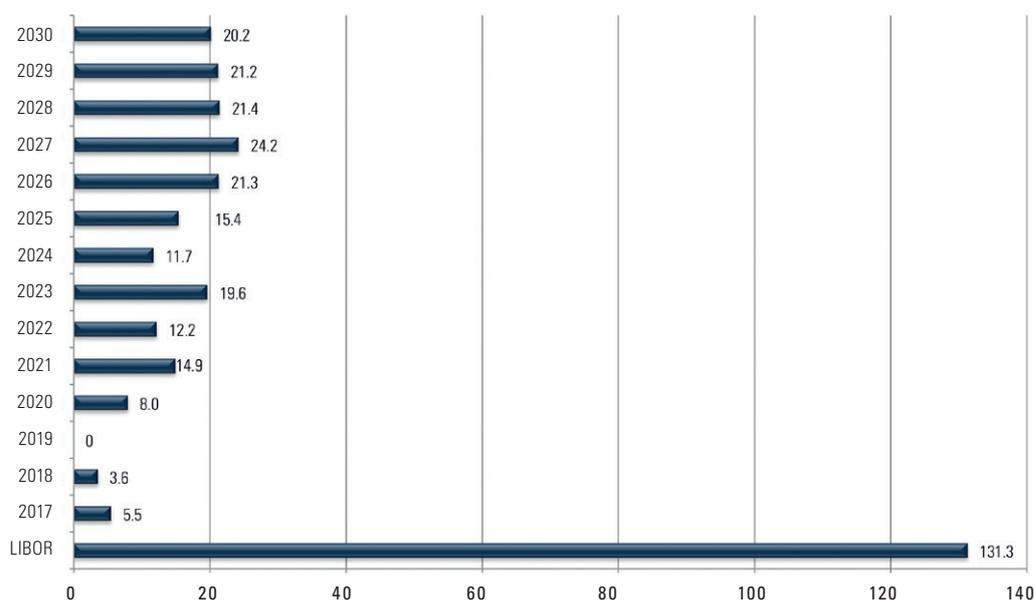
ALLE ZAHLEN IN CHF STRUKTUR DER HYPOTHEKEN	VERTEILUNG		VERTEILUNG	
	30.06.2017	30.06.2017	31.12.2016	31.12.2016
Festhypotheken	38%	127 709 445	46%	127 976 445
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	22%	71 533 830	26%	71 533 830
LIBOR-Hypotheken	40%	131 257 500	28%	76 936 000
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	330 500 775	100%	276 446 275

Fristigkeiten der Hypotheken

innerhalb von 1 Jahr	41%	136 753 500	29%	82 432 000
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	11%	34 744 645	10%	26 513 000
mehr als 5 Jahre	48%	159 002 630	61%	167 501 275
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	330 500 775	100%	276 446 275

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2017

in Mio. CHF



KENNZAHLEN FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2017	31.12.2016
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	5.2	6.6
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.3	1.5

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

Aufgrund eines weiterhin sehr aktiven Finanzierungsmanagements konnte, trotz substantiell höherem Fremdkapital, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.3% (Vorjahr 1.5%) gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 5.2 Jahre (Vorjahr 6.6 Jahre).

18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzung ist einerseits auf das Portfoliowachstum und andererseits auf die fehlenden Rechnungsstellungen (Handänderungssteuern) im Zusammenhang mit der Transaktion der beiden neuen Liegen-

schaften in Allschwil und Therwil sowie den geschätzten noch anfallenden Anlagekosten für die neue Bestandsliegenschaft in Winterthur zurückzuführen.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2017	31.12.2016
Hypothekarzinsen	CHF	226 494	57 168
Transaktionskosten Bestandsliegenschaften (Kauf)	CHF	360 928	-
Abgrenzung Anlagekosten Neubauprojekt	CHF	176 352	-
Sonstiges	CHF	471 330	497 613
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	1 235 104	554 781

19. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

Art	30.06.2017			31.12.2016			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	7 328 522	71 533 830	-	8 236 144	Absicherung
Total	71 533 830	-	7 328 522	71 533 830	-	8 236 144	

20. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

Per Bilanzstichtag sind latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge aktiviert worden. Negative Be-

wertungsdifferenzen 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 LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN		30.06.2017	31.12.2016
Latente Steuern Vorjahr	CHF	11 474 050	7 882 059
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	1 261 329	2 826 386
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(803 883)	(1 080 990)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	1 297 365	1 865 480
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	45 914	(18 885)
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	13 274 775	11 474 050

21. 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 Aktienregis-

ter für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung

und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteili-

gung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2015	14 192 641	6.00	85 155 846
1. Geschäftshalbjahr 2016			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 30.06.2016	14 192 641	6.00	85 155 846
2. Geschäftshalbjahr 2016			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 31.12.2016	14 192 641	6.00	85 155 846
1. Geschäftshalbjahr 2017			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 30.06.2017	14 192 641	6.00	85 155 846

22. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 6. April 2017 beschlossene Ausschüttung zulasten der allgemeinen gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen, konnte am 21. April 2017 umgesetzt werden. Für die Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von CHF 5.68 Mio. verwendet worden.

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2016 im Umfang von CHF 66 180 612 anerkannt. Für das Berichtshalbjahr 2017 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen, an die ESTV eingereicht und seitens der ESTV (Schreiben vom 22. Juni 2017) bereits bestätigt worden.

KAPITALRESERVEN		30.06.2017	31.12.2016
Saldovortrag	CHF	66 180 612	71 857 669
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(5 677 056)	(5 677 057)
Total Kapitalreserven	CHF	60 503 556	66 180 612

23. GEWINNRESERVEN

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

30. Juni 2017. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

ENTWICKLUNG GEWINNRESERVEN		30.06.2017	31.12.2016
Saldovortrag	CHF	49 167 497	34 955 705
Reingewinn	CHF	5 612 858	14 211 792
Total Gewinnreserven	CHF	54 780 356	49 167 497



BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSRECHTLICHEM ABSCHLUSS		30.06.2017	31.12.2016
Anlageimmobilien	CHF	57 752 222	50 006 107
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(13 274 775)	(11 474 050)
Aktive latente Ertragssteuern	CHF	286 067	-
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	7 228 060	6 389 152
Delkredere	CHF	306 985	218 130
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	52 298 559	45 139 339
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	2 481 797	4 028 158
Total Gewinnreserven	CHF	54 780 356	49 167 497

24. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2017 bei CHF 15.40. Der errechnete Net Asset

Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 14.12, womit der Markt die Aktie mit einem Agio von 9.1 % bewertete.

BERECHNUNG NAV		30.06.2017	31.12.2016
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Eigenkapital per Stichtag	CHF	200 439 758	200 503 956
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	14.12	14.13

25. AUSSCHÜTTUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 6. April 2017 wurde eine Ausschüttung zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2016

von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 21. April 2017 ausbezahlt.

26. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

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

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und unseren Corporate Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detail-

lierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2017 sein wird.

An der Generalversammlung vom 6. April 2017 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik.

Der Delegierte des Verwaltungsrates, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Ar-

beitsverhältnis mit einem 50% Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG		01.01.- 30.06.2017	01.01.- 30.06.2016
Verwaltungsrats honorar			
Präsident des Verwaltungsrates	CHF	43 200	43 200
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF	41 600	41 600
Total Verwaltungsrats honorar	CHF	84 800	84 800
Sonstige Vergütungen			
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	4 860	4 860
Total sonstige Vergütungen	CHF	4 860	4 860
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	89 660	89 660
Vergütungen an die Geschäftsleitung			
Delegierter - Basislohn	CHF	75 000	75 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF	15 058	14 296
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	90 058	89 296

27. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

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

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5% pro Jahr bezogen

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

28. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Das Wohnbauprojekt „Mosaik“ in Hinwil (Zürichstrasse 60a, 60b) wurde nach Bilanzstichtag fertiggestellt, wobei per 1. August 2017 insgesamt 38 Wohneinheiten mit einem Netto-Soll-Mietertrag von CHF 0.85 Mio. (p.a.) und einem Anlagevolumen von CHF 22.11 Mio. (aktueller Marktwert) ins Portfolio überführt werden konnten.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 4. September 2017 den Halbjahresbericht 2017 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben.



ASSET MANAGEMENT

©Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

50

ÜBERBLICK

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

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

ASSET MANAGER

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

Die Fundamenta Group fokussiert sich exklusiv auf Dienstleistungen im Bereich „Real Estate Investments“. Das Unternehmen wird unabhängig geführt und ist vollumfänglich im Besitze der Gründer (VR) und des Managements (Partner). Ein Team mit rund 30 ausgewiesenen Führungs- und Fachkräften aus dem Bereich Finanz- und Immobilienwesen stellt eine ganzheitliche Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicher.

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

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

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

ANLAGEPROZESS

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

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

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

- Daniel Kuster, CEO
- Thomas Hiestand, CFO
- Michel Kempter, Mitglied der Geschäftsleitung (Entwicklung & Realisierung)
- Ricardo Ferreira, Bereichsleiter Investment Management

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

- Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrates der Gesellschaft
- Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse

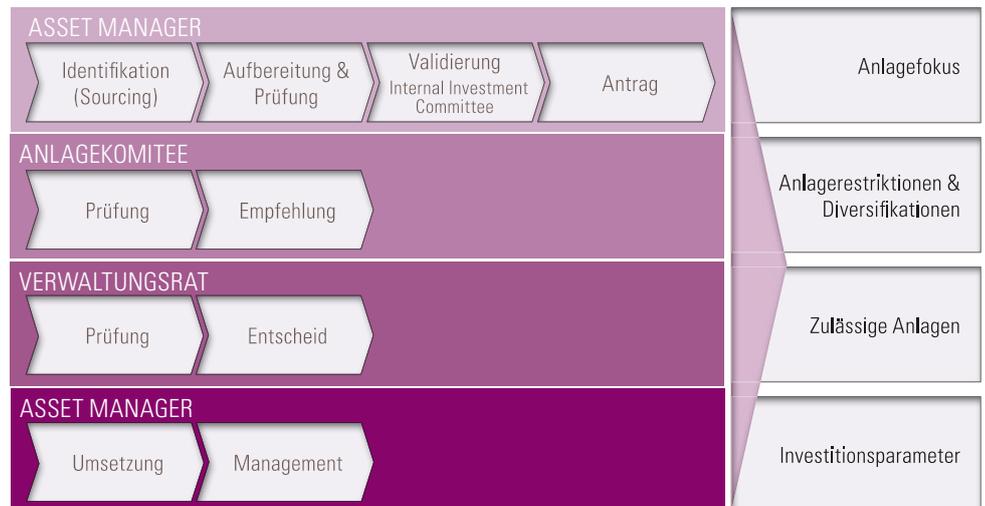
- Hans-Urs Baumann, Kantonsbaumeister / Dienststellenleiter Immobilien, Kanton Luzern-Finanzdirektion
- Daniel Kuster, CEO (Vertreter des Asset Managers in beratender Funktion ohne Stimmrecht)

Allfällige Devestitionsentscheide erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

ENTSCHÄDIGUNG

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5 % pro Jahr 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

- 53 BEWERTUNGSREVIEW DER
ANLAGELIEGENSCHAFTEN DER
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
PER 30. JUNI 2017
1. AUFTRAG
 2. VORGEHEN
 3. BEWERTUNGSSTANDARD
 4. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD
 5. DEFINITION MARKTWERT
 6. BEWERTUNGSMETHODE
 7. BEWERTUNGSERGEBNIS
 8. UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

- 55 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, 9. August 2017

Bewertungsreview der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30. Juni 2017

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 2017 einem Bewertungsreview unterzogen. Dabei wurden sämtliche Liegenschaften hinsichtlich einer potenziellen Wertänderung gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2016 bzw. gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft und gegebenenfalls neu bewertet.

2. VORGEHEN

JLL hat sämtliche Anlageliegenschaften, welche bereits per 31. Dezember 2016 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 2016 anhand der Mieterspiegel und liegenschaftsspezifischen Angaben per 30. Juni 2017 bzw. 1. Juli 2017 überprüft. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass anlässlich dieses Bewertungsreviews 20 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio („Review-Liegenschaften“) per 30. Juni 2017 neu bewertet wurden. Zudem wurde die neu erstellte Liegenschaft Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a in Winterthur per 30. Juni 2017 ins Portfolio aufgenommen und entsprechend bewertet.

Des Weiteren hat die Fundamenta Real Estate AG seit der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2016 drei Liegenschaften (Marsstrasse 17/19 in Allschwil; Alemannenstrasse 7/9/11 in Therwil; Hirschengraben 41 in Luzern) neu erworben. Die drei 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 drei neu erworbenen Liegenschaften anlässlich dieses Bewertungsreviews nicht neu bewertet wurden.

Bei den per 30. Juni 2017 nicht neu bewerteten Liegenschaften (22 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio und drei neu erworbene Liegenschaften) sind keine signifikanten Änderungen bei Mieteinnahmen, Leerständen und/oder Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2016 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 2016 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 2017 den Marktwert der 46 Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Marktwert Gesamtportfolio per 30.06.2017	CHF	509 020 000
---	------------	--------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten: Fünfhundertneun Millionen zwanzig 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

Jones Lang LaSalle AG (Schweiz)

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 2017 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.99%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.49%.

1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2017. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

1.4. INDEXIERUNG

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, 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 31.12.2016 um CHF 59.10 Mio. oder 6.7% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2016 begründet sich hauptsächlich aus Portfoliozugängen in der Höhe von CHF 56.55 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 2.55 Mio.

STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO
PER 30. JUNI 2017



© FUNDAMENTAL | Bildbearbeitung & REATIVUM



KENNZAHLEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Allschwil	BL	Marsstrasse 17/19	01.05.17	100%	ja ²⁶
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21 a-d	11.07.13	100%	nein
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15	01.05.16	100%	nein
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	01.10.10	100%	ja ²⁴
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	30.06.11	100%	nein
Basel	BS	Claragraben 82/84	01.01.12	100%	ja ²⁴
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3	01.07.16	100%	nein
Bern	BE	Parkstrasse 11	01.04.09	100%	nein
Bern	BE	Sulgeneckstr. 64, EH Sulgeneckstr. 58	01.01.16	100%	nein
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	01.06.11	100%	nein
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	01.06.12	100%	nein
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.11	100%	nein
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	10.12.15	100%	nein
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	100%	nein
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	100%	nein
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstr. 11	07.01.10	100%	nein
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	100%	nein
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	10.06.11	100%	nein
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	100%	nein
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	01.12.12	100%	nein
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	01.12.16	100%	nein
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	100%	nein
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	100%	nein
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	100%	nein
Luzern	LU	Hirschengraben 41	01.06.17	100%	ja ²⁶
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	06.04.11	100%	nein
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	01.11.12	100%	nein
Netstal	GL	Kublihoschet 39	01.04.16	100%	nein
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	24.05.11	100%	nein
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	01.05.13	100%	nein
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	100%	nein
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	100%	nein

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

²³ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

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

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

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

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag ²²	Bruttorendite ²²	Leerstandquote
1989/1996	2008	15 600 000	569 700	3.7%	-
2015	-	24 530 000	1 271 856	5.2%	12.1%
2013	-	11 440 000	523 032	4.6%	6.1%
1904/1910/1911/1979	diverse	9 940 000	551 700	5.6%	11.4%
1967/1969	-	13 120 000	708 612	5.4%	2.0%
1962	1966/1999/2007	14 510 000	783 502	5.4%	0.5%
1995	-	5 870 000	260 340	4.4%	3.1%
1973	2015/2016	12 410 000	540 720	4.4%	0.8%
1967	-	10 080 000	468 899	4.7%	2.5%
1968	2006	6 430 000	271 572	4.2%	2.6%
1948	2004/2005	6 250 000	247 968	4.0%	2.1%
2013	-	12 760 000	670 428	5.3%	13.9%
1998	diverse	4 530 000	214 653	4.7%	3.2%
1967	2001/2002	7 570 000	342 516	4.5%	0.4%
2013	-	15 580 000	753 360	4.8%	8.2%
1965	2004/2009	8 990 000	445 791	5.0%	2.3%
1970	2002	6 110 000	313 128	5.1%	1.7%
2013	-	21 170 000	1 005 420	4.7%	7.5%
1968/1969	diverse	11 850 000	549 897	4.6%	0.4%
1973	2012	12 970 000	637 412	4.9%	3.7%
1966	1998/2008	11 790 000	344 712	2.9%	0.3%
1954	2005/2006	8 680 000	413 453	4.8%	5.5%
1960	2012	7 070 000	339 721	4.8%	5.5%
1960	1999/2010/2013	6 060 000	283 836	4.7%	3.9%
1951	diverse	13 230 000	455 284	3.4%	1.9%
2011/2012	-	9 300 000	476 760	5.1%	12.9%
1973	-	18 160 000	1 108 176	6.1%	1.8%
1970	2010	3 750 000	163 920	4.4%	-
2012	-	5 180 000	253 020	4.9%	1.9%
2010	-	5 180 000	294 132	5.7%	18.9%
1965	2011	7 570 000	360 204	4.8%	2.9%
1995	-	15 320 000	663 688	4.3%	0.1%

ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN



KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	01.09.14	100%	nein
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	10.06.11	100%	nein
Therwil	BL	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.17	100%	nein
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.14	100%	nein
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	100%	nein
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	100%	nein
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	100%	nein
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.07	100%	nein
Winterthur	ZH	Wülfingerstrasse 288/290	06.05.11	100%	ja ²⁵
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	01.06.17	100%	nein
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	30.03.10	100%	nein
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	01.04.16	100%	nein
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	01.07.16	100%	nein
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	01.12.14	100%	nein

Total Bestandsliegenschaften

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM HALBJAHR 2017

	Verkaufsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Kein Verkauf			

ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE

	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster		
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a, 60b	20.08.15	100%	nein
Schlieren	ZH	Herrenwiesenstrasse 2	27.03.17	100%	nein
Zürich	ZH	Rosengartenstrasse 28	17.12.15	100%	nein

Total Entwicklungs-/Neubauprojekte

Total Bestandsliegenschaften inkl. Projekte

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

²³ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

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

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

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

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag ²²	Bruttorendite ²²	Leerstandquote
2014	-	13 870 000	779 640	5.6%	2.8%
2013	-	18 160 000	795 732	4.4%	4.8%
1970	diverse	7 380 000	301 272	4.1%	1.2%
1978	diverse	7 110 000	341 620	4.8%	-
2012	-	20 590 000	1 078 356	5.2%	3.9%
1963	2003	10 370 000	506 263	4.9%	0.5%
2013	-	9 310 000	461 508	5.0%	7.6%
1790/1933	1985/1990	11 030 000	609 062	5.5%	0.4%
1956	2011	13 650 000	582 876	4.3%	0.9%
2017	-	20 340 000	798 420	3.9%	12.9%
1894	diverse	11 050 000	494 988	4.5%	7.6%
1899	2000/2015	6 780 000	160 944	2.4%	0.6%
1942	2012/2014	9 340 000	367 920	3.9%	0.8%
1911/1912	diverse	7 040 000	248 328	3.5%	83.6%
		509 020 000	23 814 341	4.7%	5.4%

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag	Bruttorendite	Leerstandquote
Geplanter Bezug	Projektstatus	Marktwert ²³	Netto-Soll-Mietertrag ²³	Bruttorendite ²³	
01.08.17	Realisierung (bis Abnahme)	19 320 000	843 240	4.4%	
-	Planung (bis Baueingabe)	16 530 000	583 440	3.5%	
-	Bewilligung (bis Rechtskraft)	21 640 000	862 800	4.0%	
		57 490 000	2 289 480	4.0%	
		566 510 000	26 103 821	4.6%	



KENNZAHLEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/Archiv in m ²	Büro in m ²
Allschwil	BL	Marstrasse 17/19	2 427	-	-	-	-
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21a-d	5 575	-	-	-	-
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15	2 826	-	-	-	-
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 613	1 924	-	35	67
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	527	400
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	-	897	370	120
Berikon	AG	Muspelfeldstrasse 3	1 058	-	-	7	-
Bern	BE	Parkstrasse 11	1 051	159	102	-	282
Bern	BE	Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58	1 620	339	-	527	-
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-	-
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 212	-	-	-	-
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 706	185	-	46	-
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9+11	1 273	-	-	-	-
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-	-
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-	-
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-	-
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-	-
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 692	252	-	-	-
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 741	-	-	-	617
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 305	-	-	-	-
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	981	-	-	-	-
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 212	-	189	303	-
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 376	-	-	-	-
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	30	-
Luzern	LU	Hirschengraben 41	1 651	100	467	210	397
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-	-
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	6 556	-	-	-	-
Netstal	GL	Kublihoschet 39	1 062	-	-	-	-
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-	-
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

Diverses in 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
-	2 427	2 128	-	-	30	-	-	30
-	5 575	9 439	-	12	39	12	-	63
-	2 826	5 054	-	-	6	16	-	22
-	3 639	2 312	3	-	21	-	-	24
-	3 958	1 148	11	6	19	2	2	40
13	4 246	1 209	9	19	13	3	1	45
-	1 065	1 572	-	1	3	7	-	11
-	1 594	752	37	1	2	-	-	40
-	2 486	1 888	16	18	6	1	-	41
-	757	779	14	7	1	-	-	22
-	1 212	1 414	1	2	10	4	-	17
-	2 937	4 841	-	6	16	6	-	28
-	1 273	2 624	-	2	4	8	-	14
-	1 539	2 624	8	6	9	3	-	26
26	3 466	5 407	-	-	9	18	3	30
-	2 559	2 193	7	-	14	7	-	28
-	1 356	981	-	6	12	-	-	18
86	4 030	4 928	-	20	16	8	-	44
-	2 358	1 879	7	6	15	5	-	33
33	2 338	2 827	-	-	9	14	5	28
-	981	2 527	1	3	4	-	4	12
-	1 704	1 318	3	5	7	3	-	18
-	1 376	1 319	-	4	8	8	-	20
-	1 338	2 459	-	-	12	6	-	18
-	2 825	816	18	18	2	0	0	38
-	2 324	2 569	-	6	8	8	-	22
-	6 556	9 988	6	20	26	33	3	88
-	1 062	1 789	-	-	-	12	-	12
-	1 152	1 752	-	4	4	4	-	12
-	1 640	1 760	-	-	6	4	4	14
-	1 560	2 292	-	-	12	12	-	24
-	2 805	3 288	-	10	17	7	-	34

ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN



KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/Archiv in m ²	Büro in m ²
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	3 223	-	-	-	-
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	58	-
Therwil	BL	Alemanenstrasse 7/9/11	1 350	-	-	-	-
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 710	-	-	-	-
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 779	-	-	-	-
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-	-
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-	-
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	-	668	315	617
Winterthur	ZH	Wülfingerstrasse 288/290	2 168	-	-	-	-
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	2 382	-	290	75	-
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	402	180	100	-	-
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	704	114	-	-	-
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	746	-	-	-	-
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	793	97	-	-	-
Total Bestandsliegenschaften			92 789	4 667	3 189	2 503	2 500

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM HALBJAHR 2017

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

ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE

	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager/Archiv in m ²	Büro in m ²
Hinwil	2 974	-	-	-	-
Schlieren	1 500	-	-	-	-
Zürich	2 167	-	-	-	-
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	6 641	-	-	-	-
Total Bestandsliegenschaften inkl. Projekte	99 430	4 667	3 189	2 503	2 500

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
-	3 223	5 968	-	28	14	-	-	42
30	3 005	2 586	2	13	19	-	-	34
-	1 350	2 128	-	-	9	9	-	18
35	1 745	2 200	2	6	7	7	-	22
-	4 779	16 598	-	4	20	24	2	50
20	2 008	5 844	4	8	16	8	-	36
-	1 938	2 507	-	6	10	6	-	22
-	2 828	1 067	1	3	2	3	2	11
-	2 168	2 558	-	-	22	10	-	32
-	2 747	1 449	12	16	2	6	-	36
45	727	268	29	4	-	-	-	33
-	818	250	-	-	10	-	-	10
-	746	538	2	13	1	-	-	16
-	890	382	-	1	4	4	-	9
288	105 936	132 219	193	284	496	288	26	1 287

Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
-	2 974	8 424	-	10	20	8	-	38
-	1 500	2 068	30	10	-	-	-	40
-	2 167	1 259	6	21	2	5	-	34
	6 641	11 751	36	41	22	13	-	112
288	112 577	143 970	229	325	518	301	26	1 399





ALLSCHWIL | BL
Marsstrasse 17/19



AMRISWIL | TG
Kreuzlingerstrasse 21a-d



ARBON | TG
Löffelchratte 13/15

BASEL | BS
Claragraben 82/84



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



BASEL | BS
Güterstrasse 199-205

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BERIKON | AG
Musperfeldstrasse 3



BERN | BE
Sulgenrain 23/25

BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55



BERN | BE
Parkstrasse 11

BERN | BE
Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58



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



DAGMERSSELN | LU
Hubermatte 9+11

DIETIKON | ZH
Bollenhofstrasse 3/5/7





FLAWIL | SG
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG
Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11

GLATTBRUGG | ZH
Talackerstrasse 53b



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



GOLDAU | SZ
Parkstrasse 26/28

ITTIGEN | BE
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KILCHBERG | ZH
Schoorenstrasse 37

KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8

LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24



LUZERN | LU
Hirschengraben 41

MELS | SG
Glashüttenweg 28/32



MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21

NETSTAL | GL
Kublihoschet 39



NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17

PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a





SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



SEVELEN | SG
Veltur 14 a/b/d



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



THERWIL | BL
Alemannenstrasse 7/9/11



THUN | BE
Neumattstrasse 21/23



VILLMERGEN | AG
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WALD | ZH
Schüsselwiese 7/9/11/13

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56



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

WINTERTHUR | ZH
Wülfingerstrasse 288/290



WINTERTHUR | ZH
Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a

ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40



ZÜRICH | ZH
Ottostrasse 17

ZÜRICH | ZH
Tramstrasse 24



ZÜRICH | ZH
Zentralstrasse 72



BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

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

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

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

Stefano Sanna
Bereichsleiter Investor Relations
Telefon: +41 41 444 22 22
stefano.sanna@fundamentagroup.com

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

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

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

AGENDA
Medieninformationen

Publikation Factsheet Q3 2017 | 10. November 2017
Publikation Jahresabschluss 2017 | 21. März 2018
Ordentliche Generalversammlung | 11. April 2018
Publikation Factsheet Q1 2018 | 09. Mai 2018
Publikation Halbjahresbericht 2018 | 12. September 2018

GENERALVERSAMMLUNG
Widder Hotel, Zürich
11. April 2018

IMPRESSUM

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

Text & Redaktion
Fundamenta Group (Schweiz) AG
CH-6300 Zug
www.fundamentagroup.com

Gestaltung & Druckvorstufe
Creativium | DE-82031 München-Grünwald
www.creativium.de

Druck
Multicolor Print AG, CH-6341 Baar | Zug
www.multicolorprint.ch

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

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



17



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG | HALBJAHRESBERICHT 2017

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