



HALBJAHRESBERICHT 2018

UNSER HALBJAHRESBERICHT 2018 IN KÜRZE

FORTFÜHRUNG DES PORTFOLIOAUSBAUS

Das Immobilienportfolio konnte in der Berichtsperiode mit dem Zukauf von zwei Bestandsliegenschaften weiter diversifiziert und gezielt ergänzt werden. Durch die Entwicklung einzelner Liegenschaften im Bestand wurde ein zusätzlicher strategischer Akzent gesetzt, wobei die Sanierung einer Liegenschaft in Muri im April 2018 in Angriff genommen wurde. Weitere Repositionierungen von Bestandsliegenschaften im Rahmen der erarbeiteten Objektstrategie sind in Vorbereitung. Zusätzlich lief die Planungs- resp. Bewilligungsphase von zwei Entwicklungsvorhaben. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Entwicklungsprojekte) umfasste insgesamt 53 Liegenschaften mit einem künftigen Anlagewert von rund CHF 639.33 Mio.

STEIGERUNG DES OPERATIVEN REINGEWINNS

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2018 aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus um 19.7% auf CHF 12.46 Mio. (Vorjahresperiode CHF 10.41 Mio.). Der operative Reingewinn konnte markant

unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang La Salle AG (JLL) führte zu einem Bewertungserfolg (vor latenten Steuern) von CHF 1.90 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.26 Mio.). In Kombination mit der deutlichen Steigerung des operativen Ergebnisses führte diese Aufwertung zu einem Reingewinn von CHF 6.54 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.61 Mio.). Der Return on Equity lag bei 4.3% (Vorjahresperiode 4.8%).

Die Leerstandsquote, d.h. inklusive der temporären Leerstände, welche aufgrund laufender Repositionierungen (Modernisierungen, Umbauten) bewusst eingegangen wurden, reduzierte sich weiter auf 5.1% gegenüber 5.4% in der Vorjahresperiode. Die marktbedingte Leerstandsquote, ohne Repositionierungen, belief sich auf 4.6%.

ERNEUTE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Kurz nach Zustimmung der Generalversammlung vom 11. April 2018 zahlte die Gesellschaft eine Dividende von CHF 0.40 an die Aktionäre aus, was einer Dividendenrendite von 2.8% (bezogen auf den Aktienkurs per Ende 2017) entsprach. Erneut erfolgte die Dividende zeitnah zur Generalversammlung als Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven.

AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftshalbjahr 2018 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 272.40 Mio. (Vorjahr CHF 273.42 Mio.), was einer Eigenkapitalquote per Bilanzstichtag von 43.5% (Vorjahr 45.6%) entsprach.

Durch den Erwerb von Bestandsliegenschaften und der phasengerechten Finanzierung von Repositionierungs- sowie Entwicklungsprojekten ist das zinspflichtige Fremdkapital um 11.5% auf CHF 329.96 Mio. (Vorjahr CHF 296.05 Mio.) angestiegen. Aufgrund des aktiven Finanzierungsmanagements konnte, trotz höherem Fremdkapitalbedarf, der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf 1.3% (Vorjahr 1.3%) gehalten werden. Gleichzeitig konnte die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) ebenfalls auf dem hohen Niveau von 6.4 Jahren gehalten werden (Vorjahr 6.4 Jahre).

um 32.1% auf CHF 5.03 Mio. (Vorjahresperiode CHF 3.81 Mio.) gesteigert werden. Der selektive Zukauf von Wohnliegenschaften, die Fertigstellung mit erfolgreicher Erstvermietung von zwei Neubauprojekten sowie die Umsetzung einer strategischen Repositionierung im Vorjahr haben, neben der aktiven Portfoliobewirtschaftung, dazu beigetragen. Die Review und Bewertung ausgewählter Bestandsliegenschaften durch den

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		01.01. - 30.06.2018	01.01. - 30.06.2017	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	12 461 711	10 406 893	19.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	1 901 845	2 262 543	(15.9)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	10 210 551	9 209 999	10.9
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	8 249 025	7 106 496	16.1
Reingewinn	CHF	6 544 707	5 612 858	16.6
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	5 031 207	3 807 334	32.1
ROE	%	4.3	4.8	
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	3.7	3.8	
		30.06.2018	31.12.2017	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	626 682 158	599 289 645	4.6
Eigenkapital	CHF	272 398 671	273 423 372	(0.4)
Marktwert Anlageimmobilien	CHF	601 160 000	574 920 000	4.6

INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN GESCHÄFTSHALBJAHR 2018	
Fundamenta Real Estate im Überblick	5
Fundamenta Real Estate-Aktie	7
Wichtiges grafisch dargestellt	8
GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE	10
ORGANE & ORGANISATION	16
BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2018	20
FINANZBERICHT	29
Halbjahresrechnung	31
Erfolgsrechnung	31
Bilanz	32
Geldflussrechnung	33
Entwicklung des Eigenkapitals	34
ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG	35
Rechnungslegungsgrundsätze	36
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	40
ASSET MANAGEMENT	52
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN Bericht der Jones Lang LaSalle AG	55 56
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	58
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30. JUNI 2018	61 62
Objektangaben Gesamtübersicht	62
UNSERE ANLAGEOBJEKTE	70
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN	76
IMPRESSUM	77



WISSENSWERTES

KENNZAHLEN HALBJAHR 2018

© iStockphoto | Bildbearbeitung GCREATIVIUM

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	12 461 711	10 406 893	19.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²	CHF	1 901 845	2 262 543	(15.9)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	10 210 551	9 209 999	10.9
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	8 249 025	7 106 469	16.1
Reingewinn	CHF	6 544 707	5 612 858	16.6
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.3	4.8	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.0	3.1	
FINANZKENNZAHLEN		30.06.2018	31.12.2017	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	626 682 158	599 289 645	4.6
Eigenkapital	CHF	272 398 671	273 423 372	(0.4)
Eigenkapitalquote	%	43.5	45.6	
Fremdkapital	CHF	354 283 487	325 866 273	8.7
Fremdkapitalquote	%	56.5	54.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	329 960 775	296 054 275	11.5
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	52.7	49.4	
Loan to value (LTV) ³	%	54.9	51.5	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.3	1.3	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.4	6.4	
Net Gearing ⁴	%	120.5	107.6	
FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017	Änderung in %
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	8 308 706	6 947 456	19.6
Gewinn vor Steuern (EBT)	CHF	6 347 180	4 843 926	31.0
Reingewinn	CHF	5 031 207	3 807 334	32.1
ROE ⁵ (gewichtet)	%	3.7	3.8	
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	2.7	2.7	

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)		30.06.2018	31.12.2017	Änderung in %
Marktwert	CHF	601 160 000	574 920 000	4.6
Anschaffungswert ⁷	CHF	576 107 847	551 769 692	4.4
Anzahl Liegenschaften	Objekte	51	49	4.1
Ø Marktwert	CHF	11 787 451	11 733 061	0.5
Wohneinheiten	Einheiten	1 408	1 382	1.9
Wohnfläche	m ²	102 696	100 319	2.4
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	15 399	15 225	1.1
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	26 983 018	26 355 911	2.4
Bruttorendite ⁹	%	4.5	4.6	
Nettorendite ⁹	%	3.6	3.7	
PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017	Änderung in %
Leerstandsquote	%	5.1	5.4	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.9	3.3	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.7	0.9	
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Repositionierung/Sanierung)</i>	%	0.5	1.2	
ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE		30.06.2018	31.12.2017	Änderung in %
Marktwert ¹¹	CHF	38 170 000	38 170 000	-
Anzahl Entwicklungs-/Neubauprojekte	Objekte	2	2	-
Ø Marktwert	CHF	19 085 000	19 085 000	-
Wohneinheiten	Einheiten	74	74	-
Netto-Soll-Mietertrag ¹⁰	CHF	1 446 240	1 446 240	-
Bruttorendite ¹¹	%	3.8	3.8	
Nettorendite ¹¹	%	3.4	3.4	
TOTAL PORTFOLIO (INKL. PROJEKTE)		30.06.2018	31.12.2017	Änderung in %
Marktwert	CHF	639 330 000	613 090 000	4.3
Anzahl	Objekte	53	51	3.9
Ø Marktwert	CHF	12 062 830	12 021 373	0.3
Wohneinheiten	Einheiten	1 482	1 456	1.8
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	28 429 258	27 802 151	2.3
Bruttorendite	%	4.5	4.5	
Nettorendite	%	3.6	3.7	

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

⁸ Netto-Soll-Mietertrag gemäss Halbjahresbewertung 2018 bzw. Jahresendbewertung 2017 von Jones Lang LaSalle

⁹ Gemäss Halbjahresbewertung 2018 bzw. Jahresendbewertung 2017 von Jones Lang LaSalle bzw. Finanzreporting

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

¹¹ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		30.06.2018	31.12.2017	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	13.50	14.75	(8.5)
Höchst	CHF	14.80	15.80	(6.3)
Tiefst	CHF	12.80	14.00	(8.6)
Gehandeltes Volumen	Stück	467 340	863 251	
Börsenkapitalisierung	CHF	255 467 534	279 121 935	(8.5)
Ausschüttung ¹²	CHF	-	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	15.27	15.24	0.2
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	14.39	14.45	(0.4)

AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	0.35	0.40	(12.5)

AKTIENSTATISTIK		30.06.2018	31.12.2017	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	18 923 521	18 923 521	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN Nummer		CH0045825517	-	-
Ticker Symbol		FREN	-	-
Gelisted an der Berne eXchange seit ¹⁴		08.06.2011	-	-

AKTIENKURSENTWICKLUNG



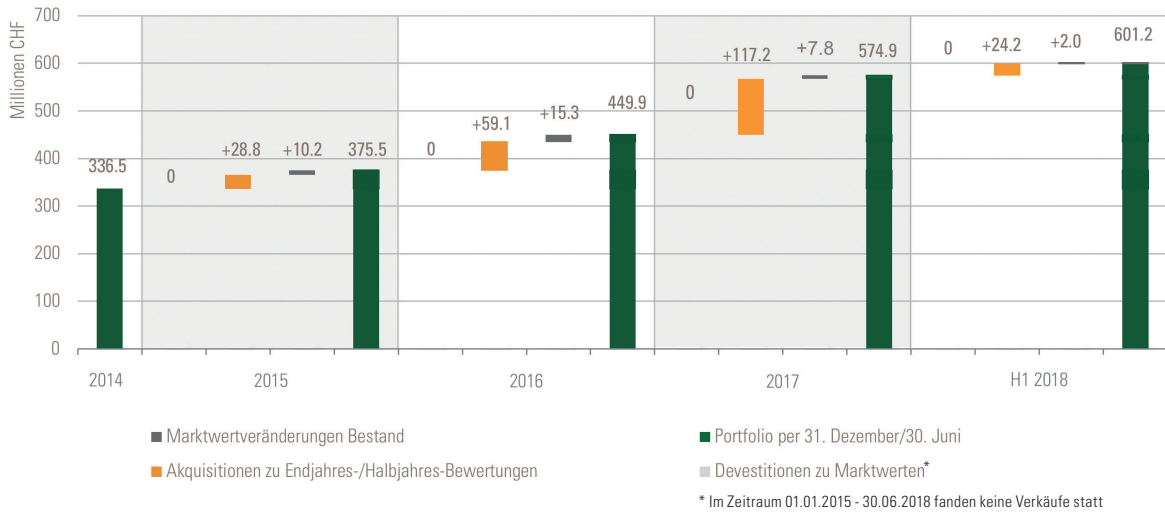
¹² Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven für das Geschäftsjahr 2017 (26. April 2018)

¹³ Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktie)

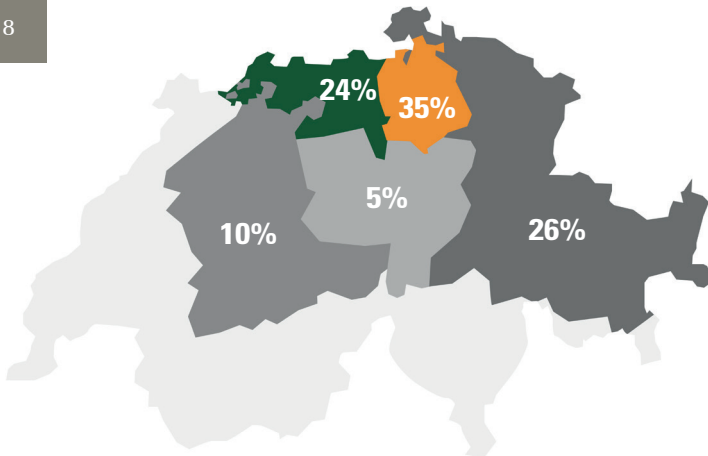
¹⁴ Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEK|BCBE gelistet

WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

PORTFOLIOENTWICKLUNG 2014 - HALBJAHR 2018

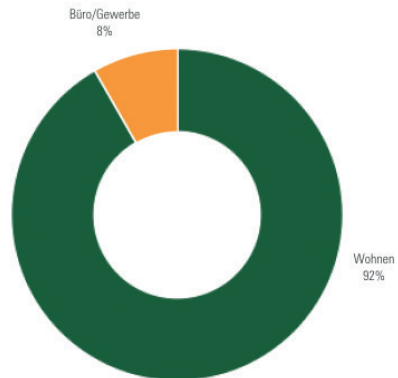


PORTFOLIO (BESTAND UND PROJEKTE) NACH REGIONEN* (BASIS MARKTWERTE) 30.06.2018 – CHF 639.33 MIO.

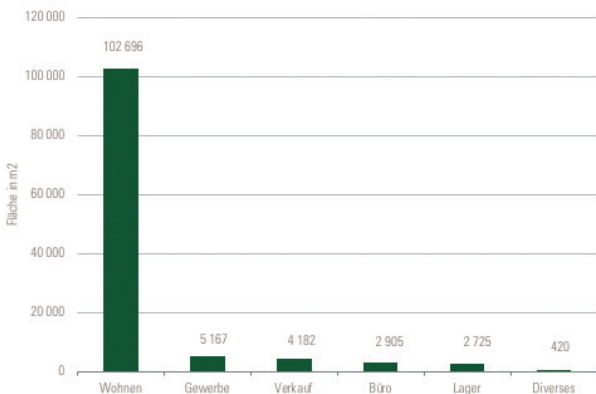


* Regionen gemäss BFS (nur Deutschschweiz)

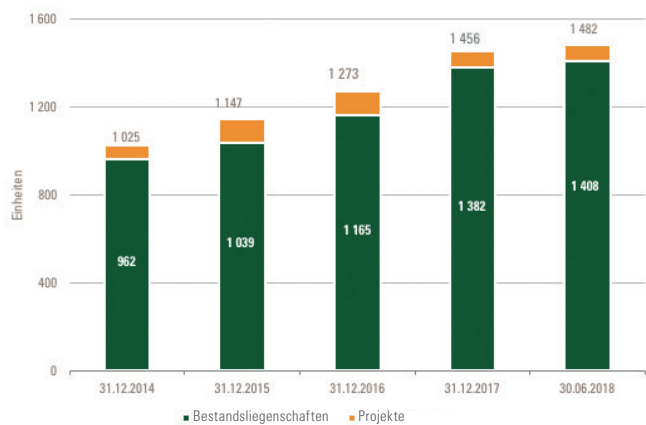
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG 30.06.2018 – CHF 12.46 MIO.



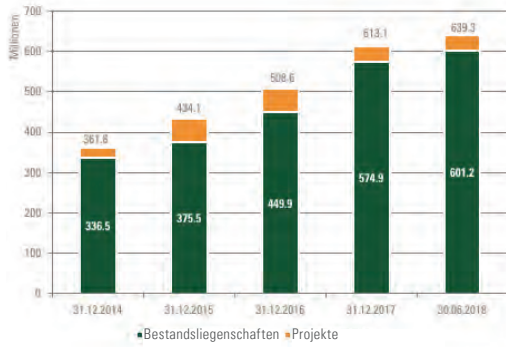
VERMIETBARE FLÄCHE BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 30.06.2018



ANZAHL WOHNUNGEN BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & PROJEKTE



MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



EIGENKAPITAL



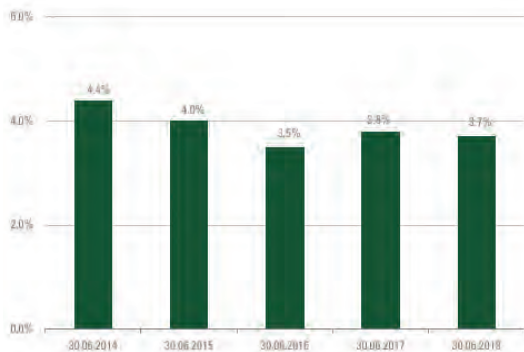
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT - VOR ZINSEN UND STEUERN)



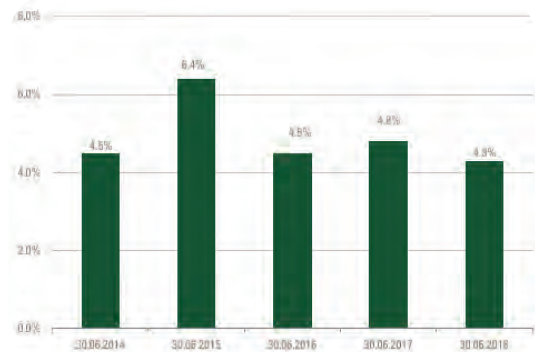
REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

ANLAGESTRATEGIE	12
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION	12
STABILITÄT DURCH KONSEQUENTE AUSRICHTUNG	12
AKTIVES FINANZIERUNGSMANAGEMENT	14
OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE	14
WACHSTUMSSTRATEGIE	14
POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE	15
AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN	15



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

ANLAGESTRATEGIE

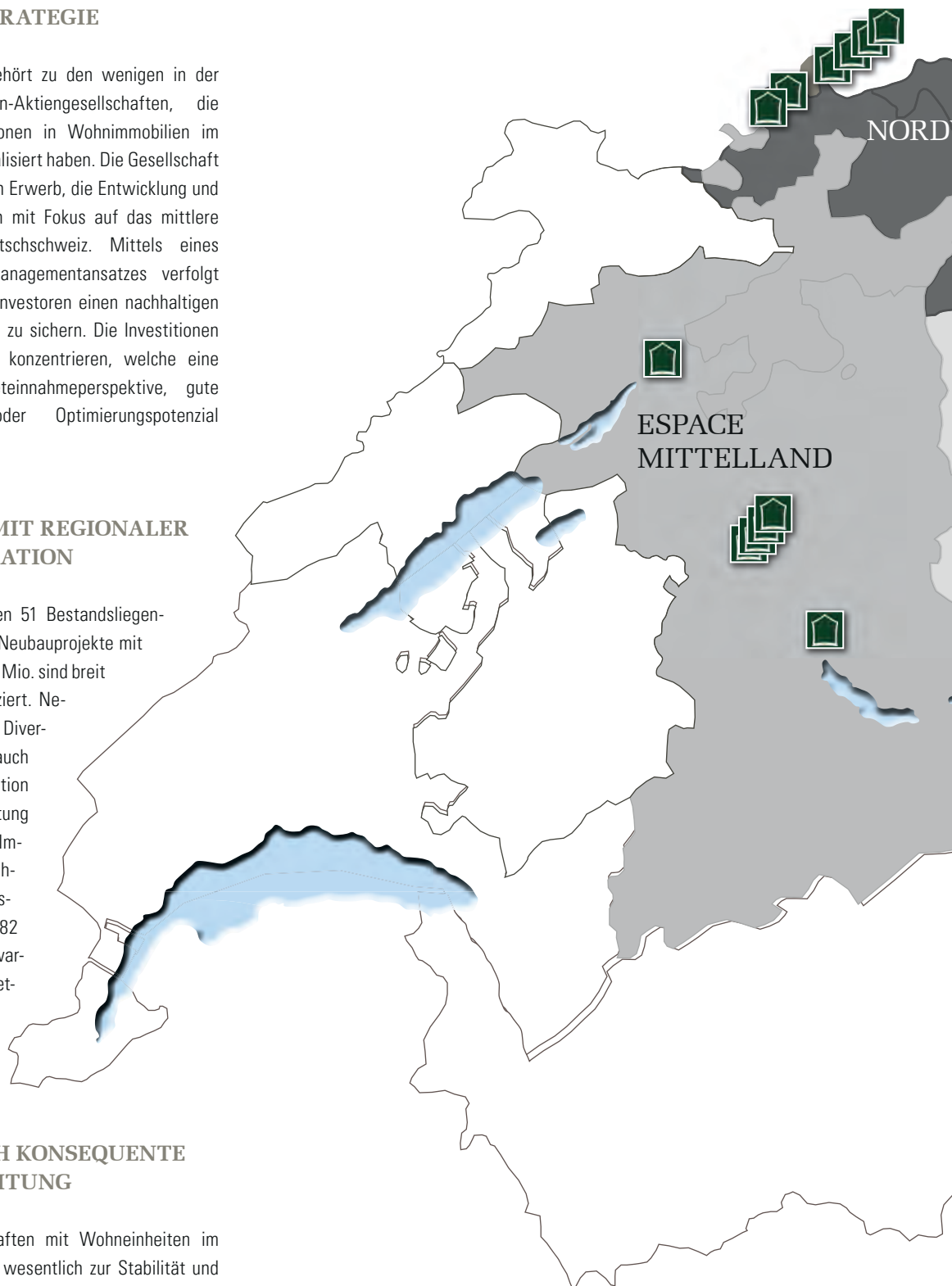
Die Fundamenta Real Estate gehört zu den wenigen in der Schweiz kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften, die sich überwiegend auf Investitionen in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment spezialisiert haben. Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten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

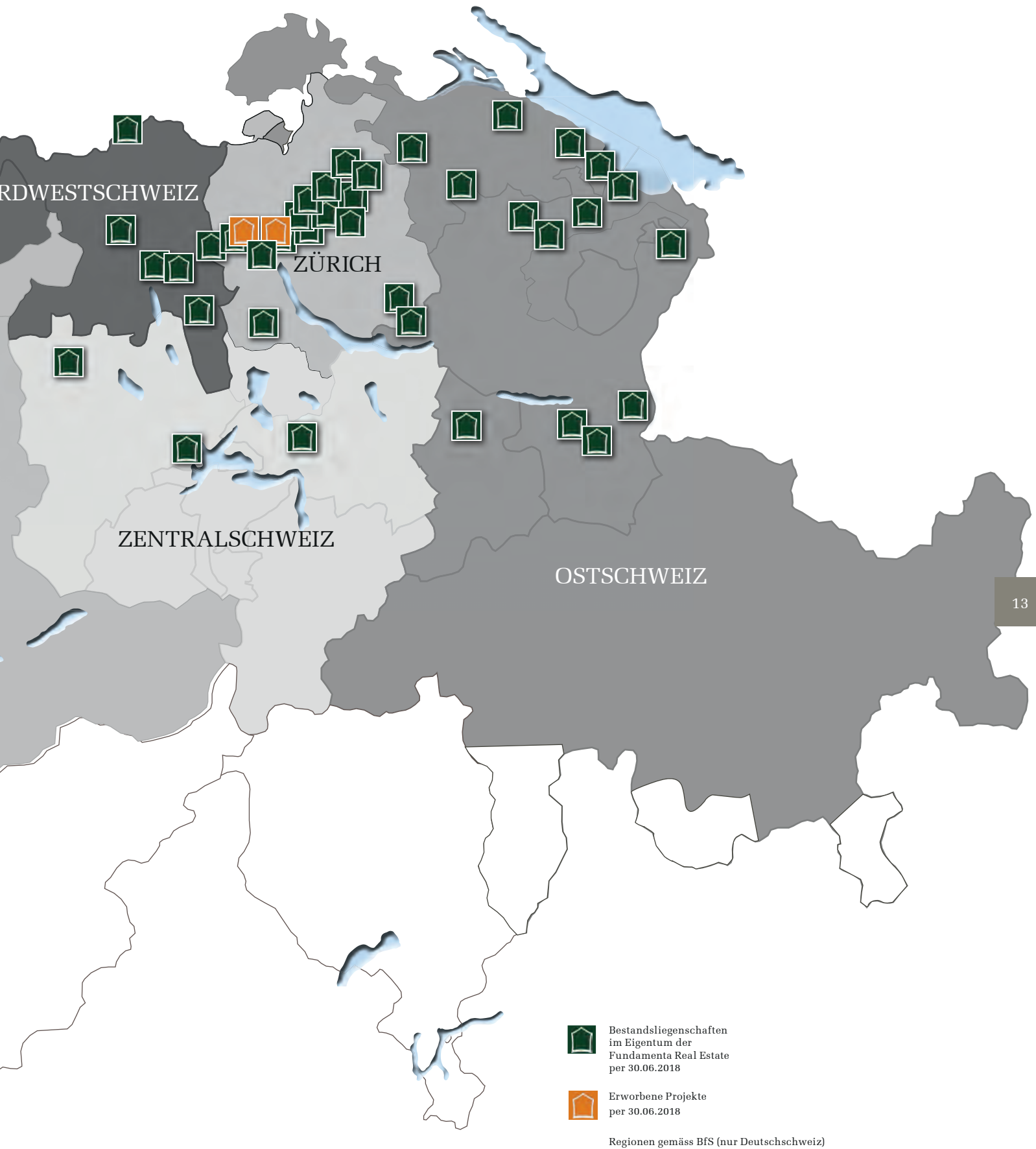
PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

Die per Bilanzstichtag gehaltenen 51 Bestandsliegenschaften sowie 2 Entwicklungs-/Neubauprojekte mit einem Marktwert von CHF 639.33 Mio. sind breit über die Deutschschweiz diversifiziert. Neben einer breiten geographischen Diversifikation achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Diversifikation bezüglich der einzelnen Gewichtung gemessen am Verkehrswert. Das Immobilienportfolio (unter Berücksichtigung der Projekte) umfasst insgesamt 53 Liegenschaften mit 1'482 Wohneinheiten und einem erwarteten künftigen Netto-Soll-Miet-ertrag von rund CHF 28.43 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 2018 wurden 91.7% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 12.46 Mio. aus Wohnnutzung erzielt. Die Leerstandsquote des Immobilienportfolios war mit 5.1% tiefer als in der Vorjahresperiode (5.4%). Dabei erhöhte sich die Leerstandsquote der Bestandsobjekte auf 3.9% (Vorjahresperiode 3.3%). Die Leer-





stände bei Objekten im Rahmen der Erstvermietung konnte hingegen auf 0.7% (Vorjahresperiode 0.9%) reduziert werden und auch die Leerstandsquote durch die Umsetzung von Repositionierungsmassnahmen reduzierte sich deutlich von 1.2% (Vorjahresperiode) auf 0.5%. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturreisistent.

AKTIVES FINANZIERUNGSMANAGEMENT

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

Per Bilanzstichtag waren 72% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hauptsächlich durch Festhypotheken als auch Zinsabsicherungsinstrumente (Interest Rate Swaps) fest angebunden respektive langfristig gegen steigende Zinsen abgesichert. Die Passivseite weist somit eine relativ geringe Zinssensitivität bei steigenden Zinsen auf und gibt der Gesellschaft weiterhin eine grosse Flexibilität bei der Gestaltung ihrer Finanzierungsstruktur im Rahmen weiterer Wachstumsschritte.

Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten belief sich per Bilanzstichtag auf 1.3% bei einer durchschnittlichen Zinsbindung (Duration) von 6.4 Jahren. Der Zins-Spread, die Differenz zwischen der Nettorendite des Liegenschaftsportfolios und den durchschnittlichen Finanzierungskosten, lag per Stichtag bei rund 2.3%.

OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

Die Gesellschaft hat sich klare Zielwerte gesetzt, die sie durch ihre Anlagen in Wohnimmobilien erreichen möchte. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass sich die Gesellschaft auf den Markt für Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment fokussiert, ist ein Vergleich mit anderen kotierten Immobilien-Aktiengesellschaften nur bedingt möglich, da diese mehrheitlich den Gewerbeanteil übergewichten oder teilweise substantielle Entwicklungspositionen aufweisen.

ZIELWERTE		SOLL	IST H1 2018
ROE	ohne Neubewertungseffekt	3.5-4.5%	3.7%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	91.7%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	43.5%
Ausschüttung	Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie	≥CHF 0.40	¹⁵

WACHSTUMSTRATEGIE

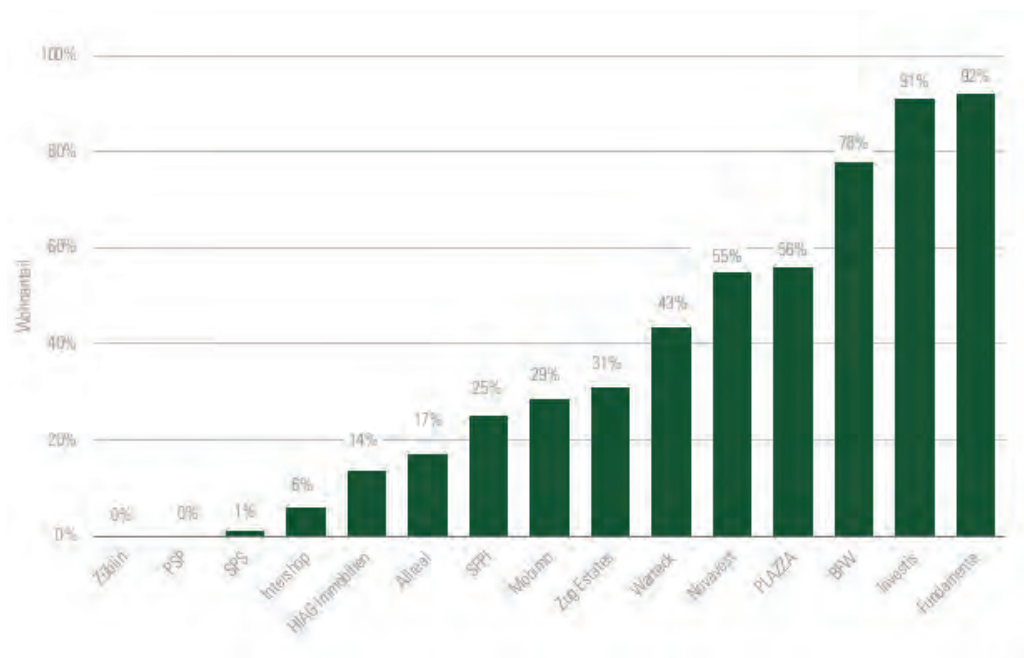
Die Gesellschaft beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio im Rahmen der definierten Strategie und unter Berücksichtigung der angestrebten Zielwerte weiter auszubauen. Neben Bestandsliegenschaften und bewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekten kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wertsteigerungs-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

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

¹⁵ Für das Geschäftsjahr 2017 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 0.40 pro Aktie vorgenommen (Auszahlung per 26. April 2018).

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.



Vergleich Wohnanteil 2018 (Netto-Soll-Mietertrag)
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung | Stichtag Publikation: 03.09.2018

AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

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

Die Aktionäre sollen über ihre Beteiligung 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

© ADDBE/Stock photo - Bildbearbeitung CREATIV

VERWALTUNGSRAT

DR. ANDREAS SPAHNI (1958) Präsident des Verwaltungsrates Delegierter des Verwaltungsrates (seit 01.01. 2014)	NIELS ROEFS (1968) Mitglied des Verwaltungsrates	HADRIAN ROSENBERG (1973) Mitglied des Verwaltungsrates
Dr. oec. publ.	Dipl. Architekt ETH HTL SIA	lic.iur. / Rechtsanwalt
Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)
Mitglied seit 01.10.2008 gewählt bis 11.04.2019	Mitglied seit 09.04.2014 gewählt bis 11.04.2019	Mitglied seit 09.04.2015 gewählt bis 11.04.2019
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, Asset Management für kollektive Kapitalanlagen 2002-2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO, FinTec Startup und Asset Management Unternehmen Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater 1996-2000 Delegierter des Verwaltungsrates und CEO Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug 1987-1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations	Berufliche Tätigkeit Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug, Inhaber 2003- 2013 Roefs und Frei Architekten AG, Zug, Partner 1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner	Berufliche Tätigkeit Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld 2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich 2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau 2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach
Mandate Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006 Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010 Real Coin One AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 08/2018 Fretz+Partner AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009 Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014	Mandate Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2014 Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2016 Adelsberg Investment AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2018	Mandate keine
Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates der Fundamenta Real Estate AG sind nicht ausschliesslich für die Gesellschaft tätig. Sämtliche Verwaltungsratsmitglieder werden durch die Generalversammlung jeweils für ein Jahr gewählt.		

ORGANISATION

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

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

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

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



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
	ROTH Immobilien Management AG	Fundamenta Group (Schweiz) AG Buchführung
	TURIMO Liegenschaften GmbH	

BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2018

20

- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 22 MARKTFAKTOREN VERÄNDERN SICH NUR LANGSAM
- 23 ERFOLGREICHES RESULTAT ZUM GESCHÄFTS-
HALBJAHR 2018
- 25 ERFOLGREICHER AUSBAU DES BESTANDS-
PORTFOLIOS UND PLANMÄSSIG VORAN-
SCHREITENDE ENTWICKLUNGEN
- 26 FUNDAMENTA REAL ESTATE AKTIE LEIDET
UNTER KLEINSTUMSÄTZEN
- 27 STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 27 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG
UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND
SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜT-
TUNGEN
- 28 GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE BEGINNT SICH
AUSZUZAHLEN
- 28 VERWALTUNGSRAT ERWARTET EINE STABILE,
OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2018

© A.DOBBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVIVUM

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Fundamenta Real Estate AG konnte im Geschäftshalbjahr 2018 den Reingewinn und das operative Ergebnis gegenüber der Vorjahresperiode nochmals deutlich steigern. Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 5.03 Mio. 32.1% über der Vorjahresperiode (CHF 3.81 Mio.). Der ausgewiesene Reingewinn von CHF 6.54 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.61 Mio.) wurde erneut durch den Erfolg aus der Neubewertung der Anlageimmobilien beflügelt und zeigt die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in der Schweiz. Die Gesellschaft konnte in der Berichtsperiode zwei Bestandsliegenschaften in Rikon bei Winterthur (ZH) und in der Stadt Zürich (ZH) erwerben. Zusätzlich investierten wir in die Totalsanierung der Wohnliegenschaft in Muri (AG). Das Anlagevermögen (inklusive Entwicklungs-/ Neubauprojekte) erhöhte sich per Mitte Jahr auf rund CHF 639.33 Mio.

Die Entwicklung im Markt für Anlageimmobilien war geprägt durch weitere Preisanstiege, wenn auch deutlich abgeschwächt gegenüber den Quartalszahlen der vergangenen Jahre. Tatsache ist jedoch eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien, wodurch Bewertungen gerade in den städtischen Lagen bei weiter sinkenden Diskontierungssätzen weiter in die Höhe getrieben werden und damit die Renditen weiter nachgeben. Die nach wie vor hohe Bautätigkeit bei sinkender Nachfrage nach Mietwohnungen führt konsequenterweise zu höheren Leerstandquoten, die sich gesamtschweizerisch nach oben korrigieren. Gleichzeitig konnte die Fundamenta Real Estate AG durch ein aktives Portfoliomanagement die Leerstände weiter reduzieren. Das Fundamenta Real Estate Portfolio wurde im ersten Semester 2018 in der Wirtschaftsregion Winterthur und in der Stadt Zürich weiter ausgebaut und wir haben operativ, trotz einer deutlich höheren Eigenkapitalbasis, eine erfreuliche Stabilität erreicht. Der Verwaltungsrat und der Asset Manager arbeiten intensiv an der Realisierung der Entwicklungsprojekte und der Re-Positionierung ausgewählter Bestandsliegenschaften.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate AG hatte ein erfolgreiches erstes Geschäftshalbjahr 2018 und konnte ihren operativen Reingewinn gegenüber der Vorjahresperiode signifikant um 32,1% steigern und den Immobilienbestand mit dem Erwerb von zwei Bestandsliegenschaften weiter ausbauen. Die Re-Positionierung mit Totalsanierung der Liegenschaft an der Klosterfeldstrasse in Muri wurde im April 2018 gestartet und soll planmässig im vierten Quartal 2018 abgeschlossen werden. Ausserdem liegt für das Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse in Zürich die Baubewilligung vor und der Spatenstich ist im August 2018 erfolgt.

- Der Marktwert der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtshalbjahr 2018 durch den Zukauf von zwei Wohnliegenschaften sowie der Neubewertung des Bestandsportfolios auf CHF 601.16 Mio. (Vorjahr CHF 574.92 Mio.). Zusammen mit den beiden Entwicklungsprojekten in der Stadt Zürich (ZH) und in Schlieren (ZH) beläuft sich das künftige Anlagevermögen per Ende Juni 2018 auf rund CHF 639.33 Mio. mit 53 Liegenschaften und insgesamt 1 482 Wohneinheiten.
- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) lag im Geschäftshalbjahr 2018 bei CHF 12.46 Mio. und verzeichnete aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 10.41 Mio.) eine Steigerung von 19.7%. Neben den beiden Liegenschaftskäufen in der Berichtsperiode haben vor allem auch der Portfolioausbau im zweiten Semester 2017, die erfolgreich abgeschlossene Re-Positionierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse sowie die nochmals verbesserte Vermietungssituation zur Ertragssteigerung beigetragen.

- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag in der Berichtsperiode unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 1.90 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.26 Mio.) bei CHF 10.21 Mio. (Vorjahresperiode CHF 9.21 Mio.). Unsere Einschätzung der Attraktivität von städtischen und stadtnahen Liegenschaften beginnt sich zu materialisieren, zeigen diese doch eine hohe Mieternachfrage und tragen massgeblich zur stabilen Ertragsentwicklung zugunsten der Aktionäre bei.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 6.54 Mio. und lag bei einem leicht niedrigeren Neubewertungseffekt klar über dem Vorjahresergebnis (Vorjahresperiode CHF 5.61 Mio.). Der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) lag trotz der deutlich höheren Eigenkapitalbasis im Geschäftshalbjahr 2018 bei erfreulichen 4.3% (Vorjahresperiode 4.8%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 5.03 Mio. und lag damit 32.1% über der Vorjahresperiode (CHF 3.81 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) lag mit 3.7% auf Vorjahresniveau (3.8%). Das Resultat ist in einem Marktumfeld mit weiter steigenden Akquisitionspreisen, sinkenden Diskontierungssätzen und Anfangsrenditen erfreulich und zeigt die Stabilität unseres Wohnimmobilienportfolios. Die fortlaufende und zielgerichtete Portfolioanalyse und Bewirtschaftung verbunden mit einem kontinuierlichen Portfolioausbau tragen wesentlich zur Ertragsstabilität bei. Demgegenüber reduzieren Re-Positionierungen wie beispielsweise aktuell die Sanierung der Liegenschaft an der Klosterfeldstrasse in Muri (AG) durch projektbedingte Leerstände und die Entwicklungsvorhaben in Zürich und Schlieren vorübergehend die Ertragskraft.

- Die Leerstandquote des Immobilienportfolios, inklusive temporäre Leerstände, welche aufgrund laufender Re-Positionierungen (Sanierungen, Umbauten) bewusst eingegangen werden, konnte durch die fortlaufende gezielte Portfoliobewirtschaftung auf 5.1% (Vorjahresperiode 5.4%) reduziert werden. Die marktbedingte Leerstandquote, d.h. ohne Leerstände aufgrund der laufenden Re-Positionierungen, beträgt per Stichtag 3.9% (Vorjahresperiode 3.3%) und liegt unter dem Markttrend. Die Leerstände bei Objekten innerhalb des Erstvermietungszyklus konnten von 0.9% (Vorjahresperiode) auf 0.7% reduziert werden.
- Die Gesellschaft hat im April 2018 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positivem Entscheid der Generalversammlung zum siebten Mal in Folge eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 2.7%) an ihre Aktionäre ausbezahlt.
- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Juni 2018 bei CHF 15.27 und damit leicht über dem Wert von

Ende 2017 (CHF 15.24), bei durchschnittlich mehr als 30 % höherem gewichtetem Eigenkapital. Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 14.39 (Ende Vorjahr CHF 14.45). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftshalbjahr 2018 um CHF 0.34 oder 2.4% pro Aktie.

Das solide Ergebnis des Geschäftshalbjahres 2018 ist erfreulich und ist das Resultat einer langjährigen und kontinuierlichen Strategie des Verwaltungsrates und des Asset Managers. Unser strategisches Element ist die Erhaltung der langfristigen Werthaltigkeit bestehender und zentral gelegener Immobilien mit einer klaren Sanierungs- und Re-Positionierungs-Strategie, gepaart mit der Entwicklung neuer Immobilien in städtischen Lagen. Wir arbeiten laufend an der langfristigen Entwicklung des Portfolios, ohne das kurzfristig operative Ergebnis in der Umsetzungsphase zu gefährden.

MARKTFAKTOREN VERÄNDERN SICH NUR LANGSAM

HOHE NACHFRAGE BEEINFLUSST NACH WIE VOR DIE PREISENTWICKLUNG

Das Negativzinsumfeld scheint sich kurzfristig nicht zu ändern und ermöglicht weiterhin einen deutlichen Rendite-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann. Die Preise für Renditeliegenschaften insbesondere in städtischen Lagen sind nach wie vor am Steigen, auch wenn im zweiten Quartal 2018 der Anstieg nur noch 0.6% ausmachte. Die Preise für Renditeliegenschaften verzeichneten in den vergangenen sechs Monaten des Berichtsjahres 2018 einen Preisanstieg von 2.4%¹⁶ (Vorjahr 2.6%). Auf Jahresbasis weist der SWX IAZI Investment Real Estate Price Index immer noch stolze 5.8% aus. Jedoch stellen wir deutliche regionale Unterschiede fest und Randregionen mit steigenden Leerstandquoten weisen auch klar rückläufige Preise auf. Akquisitionen und Neubauten suchen wir deshalb bevorzugt in städtischen Lagen und den grossen Agglomerationen. Hier sehen wir langfristig ein bedeutendes Potenzial.

BAUINDUSTRIE MIT ERNEUT STEIGENDEN ZUWACHSRATEN

Die starke Bauindustrie ist und bleibt einer der wesentlichen Wirtschaftsfaktoren der schweizerischen Gesamtwirtschaft. Gemäss den verfügbaren Daten des Bundesamtes für Statistik (BFS)¹⁷ über die Bauinvestitionen in der Schweiz erhöhten sich 2017 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 0.8 Prozent. Im Jahr 2016 hatten die Bauausgaben noch nominal um 0.5 und 2015 um 1.4 Prozent zugenommen. Auch hat sich der Arbeitsvorrat für 2018 um 2.6% gegenüber dem Vorjahr 2017 erhöht. Gemäss den Angaben des Bundesamtes für Statistik investierten die privaten Auftraggeber – namentlich alle ausser Bund, Kantone und Gemeinden – weniger in den Umbau (-0.4%), dafür erhöhten sich die Neubauinvestitionen um +1.5% gegenüber dem Vorjahr.

ZUWANDERUNG 2018 NUR LEICHT RÜCKLÄUFIG

Der Trend der letzten Jahre hat sich auch im Geschäftshalbjahr 2018 fortgesetzt. Die Zuwanderung war im ersten Halbjahr 2018 auf hohem Niveau weiterhin rückläufig. Die insbesondere in den grossen Agglomerationen anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnraum wird zur Zeit noch vom Bevölkerungswachstum getragen, insbesondere

von der Zuwanderung. Das Staatssekretariat für Migration (SEM)¹⁸ beziffert den Wanderungssaldo für die ersten sechs Monate 2018 auf 24'866 Personen gegenüber 25'526 Personen im gleichen Zeitraum 2017. Damit sind im Berichtshalbjahr 2018 netto 2.6% weniger Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert als 2017. Es ist das fünfte Jahr in Folge, in welchem sich diese Tendenz zeigt. Der leichte Rückgang widerspiegelt das politische und das aktuelle wirtschaftliche Umfeld. Wir erwarten für 2018 eine nur leicht rückläufige Zuwanderung, die aber absolut betrachtet mit netto fast 50'000 Personen genügend hoch ausfällt, um den aktiven Wohnungsbau, insbesondere in den Agglomerationen der grossen Städte, zu stützen.

LEERSTÄNDE IM LANGFRISTIGEN DURCHSCHNITT DEUTLICH STEIGEND

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat während vielen Jahren auch die Bautätigkeit massiv in diesen Sektor investieren lassen, was in den letzten Jahren zu einem deutlich höheren Wohnungsangebot geführt hat. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BFS standen mit Stichtag 1. Juni 2017 in der Schweiz 64'893 (Vorjahr 56'518) oder 1.5% (Vorjahr 1.3%) aller Wohnungen leer¹⁹. Im Vergleich zum 1. Juni 2016 stehen 8'375 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 15% gleichkommt. Die Leerwohnungsziffer ist im achten Jahr in Folge angestiegen. In den letzten Jahren hat sich das Wachstum jedoch zunehmend beschleunigt. Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg 7'823 Einheiten oder +17% gegenüber dem Vorjahr. Die Entwicklung widerspiegelt die in den letzten Jahren hohen Neuinvestitionen in Wohnimmobilien, die nun einem sukzessiven Nachfragerückgang gegenüber stehen. Deshalb legen wir bei der Fundamenta Real Estate AG ein hohes Augenmerk auf die Standortfaktoren, um eine zukünftige Vollvermietung unserer Objekte sicher zu stellen. Viele Neubauten in ländlichen Gemeinden zeigen bereits heute strukturell höhere Leerstände, auch wenn wir davon weitgehend verschont blieben.

ANGEBOTSMIETEN UNEINHEITLICH UND NUR TEILWEISE RÜCKLÄUFIG

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

¹⁶ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

¹⁷ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Medienmitteilung, 16.07.2018



¹⁸ Quelle: Staatssekretariat für Migration (SEM), Statistik Zuwanderung, erstes Halbjahr 2018, 26.07.2018

¹⁹ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), 9 Bau- und Wohnungswesen, Leerwohnungszählung vom 01.06.2017, Medienmitteilung vom 11.09.2017

von Monat zu Monat. Rückläufige Zahlen sah man in der Berichtsperiode vor allem in den Kantonen Genf und Waadt (-1.8%), Thurgau (-1.2%), Tessin (-1.0%), Glarus (-0.8%), beide Basel (-0.5%) und sechs weiteren Kantonen, darunter auch Zürich, während die Angebotsmieten in den Kantonen Wallis (+1.4), Luzern (+1.0%), Zug, Fribourg, Schaffhausen und Jura (jeweils +0.9%) nochmals zulegen konnten. So reduzierte sich der Mietindex der Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 6 Monaten auf 113.3 Indexpunkte oder um -0.5% (Ende Vorjahr 113.9)²⁰. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise²¹, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtshalb-jahr um 0.3% (Vorjahr 0.6%). Das Wachstum bei den Bestandsmieten ist nicht nur eine Folge von Neuvermietungen, sondern reflektiert die deutlich gestiegenen Investitionen in Umbau- und Renovationsprojekte.

WOHNIMMOBILIEN BLEIBEN GEFRAGT

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, Re-Positionierungen und Sanierungen von Altbauten an zentralen Lagen haben an Bedeutung gewonnen, während in ländlichen Gegenden die Wohnbautätigkeit teilweise abgenommen hat. Demgegenüber steht das Bedürfnis, das zunehmende Volumen an Anlagegeldern im schweizerischen Immobilienmarkt und insbesondere im Markt für Wohnimmobilien zu investieren. Dieser zeigt besonders in den grossen Agglomerationen eine hohe Ertragsstabilität bei bisher nach wie vor steigenden Marktwerten. Die in einigen Regionen deutlich angestiegenen Leerstandsziffern werden sich aber zukünftig korrigierend auf die Preisentwicklung auswirken.



— ERFOLGREICHES RESULTAT ZUM GESCHÄFTSHALBJAHR 2018 —

HALBJAHRESRESULTAT MIT NOCHMALS DEUTLICHER STEIGERUNG IM OPERATIVEN GESCHÄFT

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG konnte im ersten Halbjahr 2018 den Reingewinn aus dem operativen Geschäft nochmals deutlich um über 32% steigern. Ein hoher Vermietungsstand über das Gesamtportfolio und insbesondere einige gut bewertete, städtische Liegenschaften führten gesamthaft zu einer Aufwertung der Objekte im Portfolio. Zusätzlich konnte die Gesellschaft zwei Bestandsliegenschaften in Rikon bei Winterthur (ZH) und in der Stadt Zürich (ZH) erwerben.

Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) lag in der Berichtsperiode bei 3.7% (Vorjahresperiode 3.8%). Das entspricht exakt unseren Zielwerten, trotz eines über 30% höheren gewichteten Eigenkapitals, den noch nicht renditewirksamen Umbauten und den laufenden Projektentwicklungen. Der ROE mit Neubewertungseffekt erreichte in der Berichtsperiode 4.3% (Vorjahresperiode 4.8%). Der Neubewertungseffekt der Anlageimmobilien im Rahmen der Zwischenbewertung der Bestandsliegenschaften per Mitte Jahr sowie der Erstbewertung der Liegenschaftszukäufe in Rikon und Zürich, lag im Berichtszeitraum (vor latenten Steuern) bei CHF 1.90 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.26 Mio.).

²⁰ Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

²¹ Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)





NOCHMALS REDUZIERTE LEERSTANDQUOTEN

Die Leerstandquote der Objekte im Fundamenta Real Estate Portfolio verringerte sich in der Berichtsperiode erfreulicherweise auf 5.1%, nachdem sie in der Vergleichsperiode noch bei 5.4% lag. Es ist das Resultat der fortlaufenden, aktiven Portfoliobewirtschaftung. Insbesondere konnten die Leerstände von Bestandsliegenschaften, welche sich im Erstvermietungszyklus befinden, weiter reduziert werden. Die Sanierungsmassnahmen und Re-Positionierungen von gewissen Mietflächen erlaubten nach Abschluss bereits Ende letzten Jahres eine Vollvermietung sämtlicher Wohnungen. Mit den getroffenen Massnahmen wird die nachhaltige Wirtschaftlichkeit der jeweiligen Liegenschaften langfristig gewährleistet. Die Arbeiten führen jedoch während der Ausführungsphase je nach Objektvolumen zu einem temporär grösseren oder kleineren Leerstand.

SEIT JAHREN VERLÄSSLICHE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Mit der Zustimmung der Generalversammlung vom 11. April 2018 zahlte die Gesellschaft zum siebten Mal in Folge eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Die Ausschüttung erfolgte wiederum aus Kapitaleinlagereserven der Gesellschaft. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Finanzierung der Entwicklungsprojekte und der laufenden Sanierungen und des im Geschäftshalbjahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Juni 2018 auf CHF 272.40 Mio. (Vorjahr CHF 273.42 Mio.).

FINANZIERUNGSKOSTEN AUF HISTORISCH TIEFSTEM NIVEAU

Die Gesellschaft konnte gegenüber Ende 2017 ihre Finanzierungsstruktur nochmals leicht verbessern. Massgebend für die attraktiven

Finanzierungskonditionen, die uns Banken offerieren, sind sicher die Qualität und Stabilität unseres Wohnimmobilien-Portfolios. Per Ende Berichtsperiode waren 72% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 50% 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 stand Ende Berichtsperiode bei 1.3% und wies eine Restlaufzeit von 6.4 Jahren auf, womit diese Kennzahlen auf Vorjahresniveau lagen. 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.

SOLIDE BILANZSTRUKTUR, GUTE EIGENKAPITALBASIS UND ZINSGÜNSTIGES FREMDKAPITAL

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich von CHF 296.05 Mio. per Ende 2017 auf CHF 329.96 Mio. und war das Spiegelbild des aktiven Portfoliowachstums. Die Eigenkapitalquote lag per Ende Juni 2018 bei 43.5% (Vorjahr 45.6%). Die Fremdkapitalquote erhöhte sich im Berichtszeitraum dementsprechend auf 56.5% (Vorjahr 54.4%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme veränderte sich analog und lag per 30. Juni 2018 bei 52.7% (Vorjahr 49.4%). Aufgrund der stabilen Finanzierungssituation plant der Verwaltungsrat für das zweite Semester 2018 einen weiteren Ausbau des Immobilienportfolios. Neben neuen Investitionsmöglichkeiten sind es die anstehenden Entwicklungsprojekte in Zürich und Schlieren (ZH) als auch die renditewirksamen Sanierungsvorhaben in Muri (AG), Luzern (LU) und Basel (BS), die auf die Gesellschaft zukommen.

ERFOLGREICHER AUSBAU DES BESTANDSPORTFOLIOS UND PLANMÄSSIG VORANSCHREITENDE ENTWICKLUNGEN

Zusammen mit unserem Asset Manager, der Fundamenta Group (Schweiz) AG, konnten wir in der Wirtschaftsregion Winterthur und in der Stadt Zürich zwei gut positionierte Bestandsliegenschaften erwerben. Der Verwaltungsrat wird im laufenden Geschäftsjahr 2018 die eingeschlagene Strategie weiterverfolgen:

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

AKQUISITION ZWEIER BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM ERSTEN SEMESTER 2018

Per 1. April 2018 konnte die Fundamenta Real Estate AG in Rikon bei Winterthur (ZH) eine sehr gepflegte Doppelliegenschaft mit 16 Wohneinheiten, 20 Garagen-Einstellplätzen und 4 Besucher Aussenplätzen erwerben. Die Liegenschaft mit grosszügigem Umschwung liegt an einer Sackgasse im nördlichen Teil von Rikon, nur knapp 10 Kilometer südöstlich von Winterthur im Tal der Töss. Sie liegt in einem gemischten Wohnquartier mit diversen Mehrfamilienhäusern und Eigenheimen. Die Liegenschaft konnte für CHF 8.5 Mio. erworben werden.

Per 1. Mai 2018 konnten wir im Kreis 4 in der Stadt Zürich (ZH) an der Sihlfeldstrasse 141, prominent gelegen am neu gestalteten Bullingerplatz, mitten auf der Verbindungsachse zwischen Hardbrücke und Wiedikon, eine sehr repräsentative Bestandsliegenschaft erwerben. Der Baukörper umfasst 10 Wohnungen, ein Restaurant mit Kühlraum und Weinkeller sowie 6 Aussenparkplätze. Das Objekt ist äusserst repräsentativ und sehr solide gebaut und dominiert mit seiner klassizistischen Fassade den Bullingerplatz. Die Liegenschaft wurde für CHF 10.05 Mio. erworben.

TRANSAKTIONEN NACH HALBJAHRESBILANZSTICHTAG

Per 2. August 2018 erwarb die Fundamenta Real Estate AG im westlichen Teil von Tagelswangen (ZH) (Gemeinde Lindau) eine sehr gepflegte Wohnliegenschaft an der Grundacherstrasse 10-16 in einer Quartierüberbauung mit Miet- und Eigentumswohnungen. Die Liegenschaft umfasst 28 Wohnungen, 10 Bastelräume, 39 Garagen-Einstellplätzen und 5 Motorrad-Einstellplätze. Das Objekt liegt direkt an der Verbindungsachse zwischen Winterthur und Zürich und die beiden Stadtzentren können in weniger als 15 Minuten mit dem privaten Verkehr erreicht werden. Die Wohnliegenschaft konnte für CHF 15.55 Mio. erworben werden.

Per 2. August 2018 erwarb die Fundamenta Real Estate AG an der Rooswiesenstrasse 11/13 in Niederhasli (ZH) eine Wohnliegenschaft mit 16 Wohnungen, 24 Garagen-Einstellplätzen und 6 Motorrad-Einstellplätzen. Das Objekt ist in der attraktiven Flughafengemeinde sehr ruhig gelegen. Die Liegenschaft im Geren-Wohnquartier ist 50 m entfernt von der Landwirtschaftszone, entlang der westlichen Quartiersgrenze mit dem Haslibach. Die Liegenschaft mit Baujahr 1995 ist in einem sehr guten Zustand und weist einen gepflegten Umschwung auf. Der Kaufpreis für die Liegenschaften belief sich auf CHF 9.20 Mio.

Ebenfalls per 2. August 2018 konnte die Fundamenta Real Estate AG eine Liegenschaft an der Zürcherstrasse 239/241 in Dietikon (ZH) erwerben. Die Liegenschaft liegt an der Ortsgrenze zu Schlieren, im östlichen Teil von Dietikon. Mit der Fertigstellung der Limmattalbahn wird die Haltestelle Reitmen nur 150 m entfernt sein. Der Baukörper umfasst 16 Wohnungen, 6 Garagenboxen, 16 Einstellplätze, 5 Aussen-Abstellplätze und 1 Plakatwand. Der Kaufpreis belief sich auf CHF 7.50 Mio.

PLANMÄSSIGER FORTSCHRITT BEI UNSEREN BAUPROJEKTEN IN ZÜRICH

Das Entwicklungsprojekt an der Steinwiesenstrasse 2 in Schlieren (ZH) hat mit dem positiven Entscheid von der Stadtbaukommission eine wichtige Hürde genommen. Zu vermerken ist, dass wir im Prozess mit der Stadtbaukommission mehr vermietbare Fläche generieren konnten. Die anrechenbare Geschossfläche konnte im Laufe der Projektentwicklung um +146m² gesteigert werden. Die finale Baueingabe soll nun im 3. Quartal 2018 erfolgen. Die Liegenschaft im Zentrum von Schlieren (ZH) 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.

Das Entwicklungsprojekt für den geplanten Neubau an der Geibelstrasse 49 (ehemals Rosengartenstrasse) in Zürich Wipkingen (ZH) schreitet planmässig voran. Die Baubewilligung ist vorhanden und im August 2018 erfolgte der Spatenstich. Gemäss unserer heutigen Planung soll das Objekt mit 34 Wohnungen und 20 Auto-Abstellplätzen im Januar 2020 bezugsbereit sein.

Aufgrund der erfolgten Einsprachen verzögert sich die geplante Innenhof-Überbauung an der Delsbergerallee 48/50 in Basel weiterhin. Der 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

Im Rahmen des Portfolio Screenings und aufgrund eines detaillierten Scoring-Modells bezüglich Standort- und Objektfaktoren ist der



Asset Manager laufend am Evaluieren, welche Liegenschaften zusätzlich renditewirksam saniert werden sollen, um die langfristige Stabilität und Ertragskraft des Liegenschaftsportfolios zu erhalten. Zurzeit laufen deshalb die Sanierungs- oder Vorbereitungs- und Planungsarbeiten für verschiedene Bestandsobjekte.

Der Baubeginn für die umfassende Sanierung des Objektes in Muri (AG) war im April 2018. Die Arbeiten werden aufgrund der sehr guten Planungs- und Vorbereitungsarbeiten im bewohnten Zustand erfolgen. Die erwarteten Sanierungskosten belaufen sich auf rund CHF 11.3 Mio. Die Arbeiten werden etappenweise ausgeführt und sollen im 4. Quartal 2018 abgeschlossen werden.

Für das Objekt am Hirschengraben in der Stadt Luzern (LU) konnte mit einer Generalunternehmung eine Zielkostenvereinbarung ab-

geschlossen werden. Die Baueingabe ist im Anzeigeverfahren im 2. Quartal 2018 erfolgt und wir erwarten den Baubeginn per Ende März 2019.

Die Planungsarbeiten für die Sanierung der Liegenschaft an der Ottostrasse in der Stadt Zürich (ZH) schreiten gut voran. Die Baueingabe ist erfolgt und wir rechnen mit einem Baustart im 2. Quartal 2019.

Ebenfalls hat sich der Verwaltungsrat ausführlich mit der Re-Positionierung der Liegenschaft an der Güterstrasse 199-205 in Basel (BS) gefasst und für die weiteren Planungs- und Sanierungsarbeiten grünes Licht gegeben. Aufgrund einer Potenzialanalyse konnten erhebliche Mehrwerte herausgearbeitet und aufgezeigt werden. Die weiteren Planungsarbeiten sind durch den Verwaltungsrat initiiert worden.



FUNDAMENTA REAL ESTATE AKTIE LEIDET UNTER KLEINSTUMSÄTZEN

FUNDAMENTA AKTIE ALS ATTRAKTIVES DIVIDENDENPAPIER

Die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie wird von den Investoren nicht in Frage gestellt. Die grossen Investorengruppen halten die Aktie als stabiles Dividendenpapier. Sie anerkennen die Stabilität und die kontinuierliche Wertentwicklung des Net Asset Values. Die Gesellschaft hat in den letzten sieben Jahren eine konstante Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie ausbezahlt. Es ist unser Anliegen, diese Kontinuität über Jahre sicherzustellen.

AKTIENKURSENTWICKLUNG DURCH MINI- MALSTE VOLUMINA NEGATIV BEEINFLUSST

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich im Geschäftshalbjahr 2018 negativ entwickelt. Per Ende der Berichtsperiode lag

der Aktienkurs bei CHF 13.50 und damit unter dem Wert von Ende Dezember 2017 (CHF 14.75). Der Titel wurde am 30. Juni 2018 6.2% unter dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 14.39 gehandelt und wies damit ein deutliches Disagio auf. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 6 Monaten bei -5.8% und damit deutlich unter unseren Erwartungen. Das im Geschäftshalbjahr 2018 direkt oder indirekt über die BX Swiss abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 467 340 Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades) mit einem Handelsvolumen von rund CHF 6.44 Mio. Dies entspricht nur gerade mal 2.5% der durchschnittlich emittierten Aktien. Der VR macht sich deshalb Überlegungen zum Handelsplatz, werden doch die grossen Aktienpakete von Vorsorgeeinrichtungen und institutionellen Investoren langfristig gehalten, während eher Kleinanleger wenige Aktien über die BX Swiss handeln.

STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

PENSIONSKASSEN UND VORSORGE-EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG hat sich im Berichtszeitraum nur wenig verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Versicherungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Von den 18'923'521 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG halten aktuell neun 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 2018 waren 748 Aktionäre mit 17'385'911 Namenaktien oder 91.9% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen.

ERFORDERNISSE DES BEWEG 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. Wir bleiben aber strikt in unserer Eintragungspraxis ins Aktienregister und lehnen nicht Lex Koller (BewG) qualifizierte Investoren ab.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN

HOHER ANTEIL VERTRETERER AKTIONÄRSSTIMMEN

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG fand am 11. April 2018 im Hotel Widder in Zürich statt. Es waren 13.9 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 74% 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 siebten 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 2017. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 90.6% bezogen auf den Reingewinn ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

ERNEUERUNG UND ERHÖHUNG DES GENEHMIGTEN KAPITALS ZUR FLEXIBLEN, LANGFRISTIGEN WACHSTUMS-FINANZIERUNG

Mit über 87% der vertretenen Stimmen genehmigte die Generalversammlung den Antrag des Verwaltungsrates zur Erneuerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals bis zum 11. April 2020 auf

insgesamt CHF 56'770'560.00, das entspricht 9'461'760 voll zu liberierenden Namenaktien à nominal je CHF 6.00. Der Verwaltungsrat bedankt sich für diesen Vertrauensbeweis der Aktionäre in seine Politik der flexiblen und zeitgerechten Wachstumsfinanzierung der Gesellschaft.

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 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2017 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.



— GEZIELTE OBJEKTSTRATEGIE BEGINNT SICH AUSZUZAHLN —

Der Verwaltungsrat hat sich zusammen mit dem Asset Manager in den vergangenen Jahren 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. Mit gezielten Sanierungen und Re-Positionierungen in Bern an der Parkstrasse, in Basel am Clara-

graben, in Zürich an der Zentralstrasse und aktuell in Muri an der Klosterfeldstrasse konnten die identifizierten Potenziale umgesetzt werden. Wir haben damit die Wirtschaftlichkeit bei jedem Objekt klar gesteigert und vermeiden dadurch Fehlallokationen und Leerstände. Es gelingt uns, die Marktrisiken zu quantifizieren, um im Portfolio eine Risikominimierung zu erreichen. Teil dieser Strategie sind die anstehenden Totalsanierungen am Hirschengraben in Luzern und an der Ottostrasse in Zürich als auch an der Güterstrasse in Basel. Wir sind zuversichtlich, dass wir damit einen langfristigen Mehrwert für das Fundamenta Portfolio schaffen können und somit zur Stabilität der Erträge im Portfolio beitragen.

— VERWALTUNGSRAT ERWARTET EINE STABILE, OPERATIVE GESCHÄFTSENTWICKLUNG 2018 —

Die nach wie vor guten Akquisitionen, die planmässig voranschreitenden Neubauprojekte in Zürich und Schlieren und die überaus erfolgreichen Sanierungsmassnahmen verschiedener Liegenschaften bekräftigen den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios und der eingeschlagenen Strategie. Wir können mit den drei erwähnten Massnahmen echte Mehrwerte erzielen und in der Kombination erreichen wir einen hohen Risikoausgleich. Wir schaffen damit für unsere Investoren eine zunehmende Ertragssicherheit und konzentrieren uns auf die operativen Zahlen. Unser Ergebnis wird in den nächsten Jahren nicht durch die Neubewertung der Anlageimmobilien getragen. Gemäss unserer Einschätzung werden diese eher ausbleiben oder zumindest deutlich reduziert zum Gewinnausweis

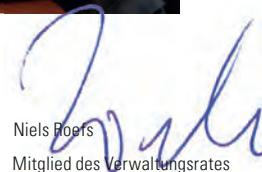
beitragen. Das operative erwirtschaftete Resultat, das wir sehr direkt beeinflussen können, wird unsere Messlatte sein. Der Verwaltungsrat möchte mit einer umsichtigen Strategie von Zukäufen, Neubauprojekten und Sanierungen respektive Re-Positionierungen die Ertragsstärke und Nachhaltigkeit des Portfolios weiter ausbauen.

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




Hadrian Rosenberg
Mitglied des Verwaltungsrates


Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates


Niels Roers
Mitglied des Verwaltungsrates



FINANZBERICHT

29

© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVIUM



HALBJAHRESRECHNUNG

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

HALBJAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	12 461 711	10 406 893
Übriger Ertrag		15 467	4 332
Betriebsertrag		12 477 178	10 411 225
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(2)	(1 087 059)	(1 013 912)
Liegenschaftsverwaltung	(2)	(523 391)	(459 340)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(2)	(96 344)	(65 667)
Verwaltungsaufwand	(2)	(2 461 678)	(1 924 850)
Betriebsaufwand		(4 168 472)	(3 463 769)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(3)	4 572 933	6 238 026
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(3)	(2 671 088)	(3 975 483)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien		1 901 845	2 262 543
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		10 210 551	9 209 999
FINANZERGEBNIS			
Finanzaufwand	(4)	(1 972 864)	(2 012 952)
Finanzergebnis		(1 972 864)	(2 012 952)
Betriebsergebnis vor Steuern		8 237 687	7 197 047
Ausserordentliches Ergebnis		11 338	(90 578)
Gewinn vor Steuern (EBT)		8 249 025	7 106 469
STEUERN			
Ertragssteuern	(5)	(1 315 973)	(1 036 592)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(5)	(388 345)	(457 019)
Steuern		(1 704 318)	(1 493 611)
Reingewinn		6 544 707	5 612 858
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(6)	0.35	0.40
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(6)	0.27	0.27

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2018	31.12.2017
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(7)	1 852 489	1 836 514
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(8)	4 996 241	4 043 907
Sonstige Forderungen		567	63 696
Total Forderungen		4 996 808	4 107 603
Aktive Rechnungsabgrenzung	(9)	293 210	214 096
Umlaufvermögen		7 142 507	6 158 213
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(10)	601 160 000	574 920 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(10,11)	18 306 601	18 056 888
Latente Steuerguthaben	(12)	73 050	154 544
Anlagevermögen		619 539 651	593 131 432
Total Aktiven		626 682 158	599 289 645

Alle Zahlen in CHF	Anm.	30.06.2018	31.12.2017
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(13)	530 604	8 609 651
Akontozahlungen	(14)	5 613 449	4 653 911
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(15)	4 698 930	4 594 046
Steuerverbindlichkeiten		3 403	-
Passive Rechnungsabgrenzung	(16)	1 086 041	1 170 571
Kurzfristiges Fremdkapital		11 932 427	19 028 179
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(15)	325 643 775	291 737 275
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(18)	16 707 285	15 100 819
Langfristiges Fremdkapital		342 351 060	306 838 094
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(19)	113 541 126	113 541 126
Kapitalreserven	(20)	90 348 874	97 918 282
Gewinnreserven	(21)	68 508 671	61 963 964
Eigenkapital		272 398 671	273 423 372
Total Passiven		626 682 158	599 289 645

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung

GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		6 544 707	5 612 858
Veränderung Forderungen		(889 205)	(1 293 448)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		(79 115)	(301 257)
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(13)	(8 079 047)	(1 121 058)
Veränderung Akontozahlungen		959 538	1 239 427
Veränderung Passive Rechnungsabgrenzung		23 758	587 129
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(12,18)	1 687 960	1 514 658
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(3)	(1 901 845)	(2 262 543)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		(1 733 249)	3 975 766
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(10)	(19 141 606)	(37 900 547)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(10)	(56 736)	-
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	(10)	(5 139 813)	(849 145)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(10,11)	(249 713)	(13 271 762)
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(24 587 868)	(52 021 454)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	(15)	34 280 000	54 428 000
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	(15)	(373 500)	(373 500)
Ausschüttung aus Kapitalreserven	(20)	(7 569 408)	(5 677 056)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		26 337 092	48 377 444
NETTOZUNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 836 514	1 270 777
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 852 489	1 602 534
Nettozunahme flüssiger Mittel		15 975	331 757

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
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	54 780 355	200 439 757
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2017				
Kapitalerhöhung	28 385 280	-	-	28 385 280
Agio	-	40 212 480	-	40 212 480
Kapitalerhöhungskosten	-	(2 797 754)	-	(2 797 754)
Reingewinn 07.-12.2017	-	-	7 183 609	7 183 609
Stand per 31.12.2017	113 541 126	97 918 282	61 963 964	273 423 372
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2018				
Reingewinn 01.-06.2018	-	-	6 544 707	6 544 707
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(7 569 408)	-	(7 569 408)
Stand per 30.06.2018	113 541 126	90 348 874	68 508 671	272 398 671

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

35

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-
GRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ



RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

ZWECK

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

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

ANLAGESTRATEGIE

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

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG (Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate hat im Geschäftshalbjahr 2018 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 2018 der Fundamenta Real Estate wurde vom Verwaltungsrat am 03. September 2018 verabschiedet.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

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

WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Swiss GAAP FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten und anderen Angaben im 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 Bestandsliegenschaften der Gesellschaft mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

Diese angewandte Definition des Marktwerts schliesst besondere persönliche Komponenten der Parteien wie Liebhaberaufschläge oder Gegengeschäfte als wertbeeinflussend aus. Das verwendete DCF-Modell steht im Einklang mit dem nach Swiss GAAP FER 18 zur Bewertung von als Finanzanlage gehaltenen Immobilien 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 Verrechnung mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.4% und 28.0%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 20.5%, wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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



BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG)

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

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTS- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

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

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

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

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

FINANZAUFWAND

Der Finanzaufwand wird zeitlich abgegrenzt und direkt in der Erfolgs-rechnung erfasst.

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

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

FORDERUNGEN

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

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

HYPOTHEKEN

Hypotheken sind grundpfandgesicherte Darlehen, die im Rahmen des Immobilienerwerbs ausschliesslich bei schweizerischen Banken, die dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (BankG) vom 8. 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 12.46 Mio. entfallen CHF 11.43 Mio. (91.7%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 1.03 Mio. (8.3%) 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. Die Leerstandquote war mit 5.1% tiefer als in der Vorjahresperiode (5.4%).

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst, jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse/Tösstalstrasse, Zürcher-/Poststrasse), Zürich (Hallwyl-, Zentral-, Otto-, Sihlfeldstrasse), Frauenfeld, Bern (Park-, Sulgeneckstrasse), Basel (Delsbergerallee/Güterstrasse/Laufenstrasse, Güterstrasse, Claragraben sowie Dornacherstrasse/Thiersteinerallee), Kloten, Bronschhofen-Wil, Goldau, St. Gallen, Goldach und Luzern (Hirschengraben) bestehen längerfristige Mietverträge.

Mietertrag		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	12 028 957	10 143 923
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(587 326)	(525 993)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(10 324)	(36 220)
Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen	CHF	11 431 307	9 581 710
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 169 407	947 400
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(80 084)	(76 344)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(58 919)	(45 873)
Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 030 404	825 183
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	12 461 711	10 406 893
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	5.1	5.4
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	3.9	3.3
<i>davon Bestandsliegenschaften (in Erstvermietungszyklus)</i>	%	0.7	0.9
<i>davon Bestandsliegenschaften (Repositionierung/Sanierung)</i>	%	0.5	1.2

2. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 1.71 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.54 Mio.) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 10.9% 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 Verwaltungsauf-

wand um 27.9% auf CHF 2.46 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.92 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand sowie höhere Kapitalsteuern aufgrund der im Vorjahr (November 2017) durchgeführten Kapitalerhöhung zurückzuführen.

Betriebsaufwand		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Liegenschaftsaufwand			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(1 087 059)	(1 013 912)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(523 391)	(459 340)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(96 344)	(65 667)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(1 706 794)	(1 538 919)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(89 933)	(90 058)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(89 933)	(90 058)
Sonstiger Verwaltungsaufwand			
Management Fee	CHF	(1 569 243)	(1 250 559)
Buchführung	CHF	(88 691)	(83 774)
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(75 761)	(62 009)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(93 610)	(89 660)
Kapitalsteuern	CHF	(341 735)	(202 486)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(202 705)	(146 304)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(2 371 745)	(1 834 792)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(2 461 678)	(1 924 850)
Total Betriebsaufwand	CHF	(4 168 472)	(3 463 769)

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 2018 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 1.90 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.26 Mio.).

Veränderung Marktwert Anlageimmobilien		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	4 572 933	6 238 026
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(2 671 088)	(3 975 483)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	1 901 845	2 262 543

4. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtshalbjahr auf CHF 1.69 Mio. (Vorjahresperiode CHF 1.73 Mio.) und ist aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements, leicht tiefer als in der Vorjahresperiode. Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert

der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-Zinszahlungen) beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.27 Mio. (Vorjahresperiode CHF 0.26 Mio.).

Finanzergebnis		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Total Hypothekarzinsen	CHF	(1 685 083)	(1 731 477)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	<i>CHF</i>	<i>(1 675 230)</i>	<i>(1 723 718)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	<i>CHF</i>	<i>(9 853)</i>	<i>(7 759)</i>
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(18 121)	(17 824)
Negativer Zinsertrag	CHF	(269 660)	(263 651)
Total Finanzaufwand	CHF	(1 972 864)	(2 012 952)

5. STEUERN

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

Steuern		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Laufender Ertragssteueraufwand/-ertrag	CHF	(16 358)	21 047
Latenter Steueraufwand	CHF	(1 299 615)	(1 343 706)
Latenter Steueranspruch	CHF	-	286 067
Total Ertragssteuern	CHF	(1 315 973)	(1 036 592)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	CHF	(388 345)	(457 019)
Total Steuern	CHF	(1 704 318)	(1 493 611)

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Gewinnes vor Steuern von CHF 8.25 Mio. (Vorjahresperiode CHF 7.11 Mio.) berechnet und liegt in diesem Halbjahr bei 20.66% (Vorjahresperiode 21.02%).

Durchschnittlicher Steuersatz	01.01.-30.06.2018		01.01.-30.06.2017	
	Steuersatz	Steuern	Steuersatz	Steuern
Durchschnittlich angewandeter Steuersatz	20.66%	(1 704 318)	21.02%	(1 493 611)

6. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

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

Anzahl Aktien		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Ausstehende Aktien Periodenbeginn 01.07.2017	Anzahl	14 192 641	14 192 641
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung 06.11.2017	Anzahl	4 730 880	-
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	18 923 521	14 192 641
Ø Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	18 923 521	14 192 641
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	5 031 207	3 807 334
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	1 901 845	2 262 543
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(388 345)	(457 019)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	6 544 707	5 612 858
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.35	0.40
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.27	0.27

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

7. FLÜSSIGE MITTEL

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

Flüssige Mittel		30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	CHF	1 852 489	1 836 514

8. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von CHF 0.23 Mio. (Vorjahr CHF 0.19 Mio.) ausgewiesen. Der Anstieg der Forderungen aus aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten resultiert aus dem Portfoliowachstum und korrespondiert mit dem Anstieg der Akontozahlungen für Heiz- / Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 14) bilanziert sind.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		30.06.2018	31.12.2017
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	17 202	62 601
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	218 557	155 811
Mietforderungen	CHF	123 436	229 379
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	4 637 046	3 596 116
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	4 996 241	4 043 907

9. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Bei den Abgrenzungen handelt es sich um vorausbezahlte Leistungen für das 2. Semester 2018, welche primär aus den Liegenschaftsabrechnungen resultieren.

Aktive Rechnungsabgrenzung		30.06.2018	31.12.2017
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	293 210	214 096

10. 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 mit Ausnahme der Liegenschaft Muri Klosterfeldstrasse 7-21 von der Fundamenta Real Estate übernommen. Die Liegenschaft Muri Klosterfeldstrasse 7-21 wird zurzeit umfassend saniert und bis Ende Geschäftsjahr wird die Repositionierung umgesetzt sein. Die bisher aufge-

Alle Zahlen in CHF	Anlage- immobilien	Anzahlungen Anlageimmobilien	Total Liegenschaften
Anlageimmobilien/Anzahlungen			
Anlageimmobilien			
Stand per 01.01.2017	449 920 000	40 821 174	490 741 174
Anlagekosten			
Bestand 01.01.2017	432 347 167	40 821 174	473 168 341
Zugänge	38 749 692	13 271 762	52 021 454
Abgänge	-	-	-
Umbuchung Projekte	18 087 765	(18 087 765)	-
Bestand 30.06.2017	489 184 624	36 005 171	525 189 795
Neubewertung			
Bestand 01.01.2017	17 572 833	-	17 572 833
Aufwertungen	6 238 026	-	6 238 026
Abwertungen	(3 975 483)	-	(3 975 483)
Umbuchung Projekte	-	-	-
Bestand 30.06.2017	19 835 376	-	19 835 376
Stand per 30.06.2017	509 020 000	36 005 171	545 025 171
Stand per 01.07.2017	509 020 000	36 005 171	545 025 171
Anlagekosten			
Bestand 01.07.2017	489 184 624	36 005 171	525 189 795
Zugänge	43 560 025	1 076 760	44 636 785
Abgänge	-	-	-
Umbuchung Projekte	19 025 043	(19 025 043)	-
Bestand 31.12.2017	551 769 692	18 056 888	569 826 580
Neubewertung			
Bestand 01.07.2017	19 835 376	-	19 835 376
Aufwertungen	6 359 765	-	6 359 765
Abwertungen	(3 044 833)	-	(3 044 833)
Umbuchung Projekte	-	-	-
Bestand 31.12.2017	23 150 308	-	23 150 308
Stand per 31.12.2017	574 920 000	18 056 888	592 976 888
Stand per 01.01.2018	574 920 000	18 056 888	592 976 888
Anlagekosten			
Bestand 01.01.2018	551 769 692	18 056 888	569 826 580
Zugänge	24 338 155	249 713	24 587 868
Abgänge	-	-	-
Umbuchung Projekte	-	-	-
Bestand 30.06.2018	576 107 847	18 306 601	594 414 448
Neubewertung			
Bestand 01.01.2018	23 150 308	-	23 150 308
Aufwertungen	4 572 933	-	4 572 933
Abwertungen	(2 671 088)	-	(2 671 088)
Umbuchung Projekte	-	-	-
Bestand 30.06.2018	25 052 153	-	25 052 153
Stand per 30.06.2018	601 160 000	18 306 601	619 466 601

laufenden wertvermehrenden Sanierungskosten von CHF 4.92 Mio. sind im Halbjahresabschluss 2018 aktiviert worden, was zu einer Abweichung zwischen dem Wert gemäss Schätzungsbericht (CHF 596.24 Mio.) und dem aktivierten Wert in der Bilanz (601.16 Mio.) führt. Die Neubewertung der Liegenschaft findet, nach abgeschlossener Sanierung, im Rahmen des Jahresabschlusses 2018 statt.

Im Berichtshalbjahr 2018 hat die Fundamenta Real Estate die folgenden Bestandsobjekte erworben (Es fanden keine Verkäufe statt):

- Rikon, Im Feld 7, 9
- Zürich, Sihlfeldstrasse 141

11. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

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

Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlungen bis 30.06.2018	Anzahlungen bis 31.12.2017
Zürich, Geibelstrasse (Entwicklungsprojekt)	9 774 834	9 715 912
Schlieren, Steinwiesenstrasse (Entwicklungsprojekt)	8 531 767	8 340 976
Winterthur, Zürcherstrasse/Poststrasse (Neubauprojekt)	-	18 087 765
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	-	19 025 043
Transfer zu Anlageimmobilien	-	(37 112 808)
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	18 306 601	18 056 888

12. LATENTE STEUERGUTHABEN

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

Latente Steuerguthaben		30.06.2018	31.12.2017
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	CHF	73 050	154 544
Total latente Steuerguthaben	CHF	73 050	154 544

13. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und bezahlt werden. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen und gegenüber Dritten handelt es sich primär um Rechnungen für die laufenden Entwicklungsprojekte bzw. Sanierungen.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		30.06.2018	31.12.2017
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	33 387	283 846
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	57 203	7 664 005
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	440 014	661 800
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	530 604	8 609 651

14. AKONTOZAHLUNGEN

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

Akontozahlungen		30.06.2018	31.12.2017
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	4 080 953	3 210 142
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 532 496	1 443 769
Total Akontozahlungen	CHF	5 613 449	4 653 911

15. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 4.32 Mio. (Vorjahr CHF 4.32 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

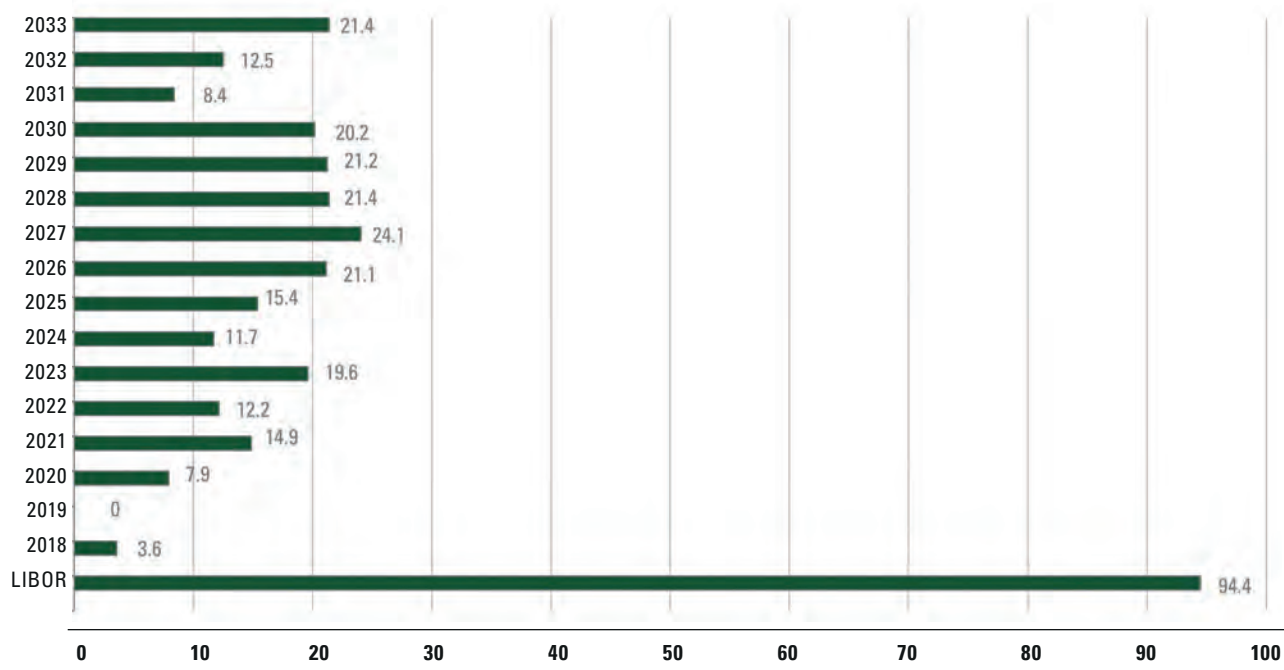
Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 325.64 Mio. (Vorjahr CHF 291.74 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

Finanzverbindlichkeiten		30.06.2018	31.12.2017
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	3 570 000	3 570 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	747 000	747 000
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	4 317 000	4 317 000
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	381 930	277 046
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	4 698 930	4 594 046
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	325 643 775	291 737 275
Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	325 643 775	291 737 275
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	329 960 775	296 054 275

Alle Zahlen in CHF Struktur der Hypotheken	Verteilung		Verteilung	
	30.06.2018	30.06.2018	31.12.2017	31.12.2017
Festhypotheken	50%	163 983 445	48%	142 880 445
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	22%	71 533 830	24%	71 533 830
LIBOR-Hypotheken	28%	94 443 500	28%	81 640 000
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	329 960 775	100%	296 054 275
Fristigkeiten der Hypotheken				
innerhalb von 1 Jahr	30%	98 013 500	29%	85 210 000
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	14%	47 898 645	18%	54 647 645
mehr als 5 Jahre	56%	184 048 630	53%	156 196 630
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	329 960 775	100%	296 054 275

Fälligkeitsstruktur per 30.06.2018

in Mio. CHF



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 Zins-tauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Aufgrund eines weiterhin sehr aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten bei 1.3% gehalten werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 6.4 Jahre (Vorjahr 6.4 Jahre).

Kennzahlen Finanzverbindlichkeiten		30.06.2018	31.12.2017
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	6.4	6.4
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.3	1.3

16. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die Zunahme der passiven Rechnungsabgrenzung bei Hypothekarzinsen ist auf die ausstehende Abrechnung der Zinsabsicherungskosten, welche Ende Jahr abgerechnet wird, zurückzuführen. Die Abgrenzung für Sanierungskosten konnte infolge abgerechneter Anlagekosten für die Bestandsliegenschaften in Zürich (Zentralstrasse) reduziert werden.

Passive Rechnungsabgrenzung		30.06.2018	31.12.2017
Hypothekarzinsen	CHF	234 220	59 005
Anlagekosten Neubauprojekt	CHF	123 750	128 588
Anlagekosten Sanierungsprojekt	CHF	89 314	458 049
Sonstiges	CHF	638 757	524 929
Total Passive Rechnungsabgrenzung	CHF	1 086 041	1 170 571



17. 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	30.06.2018			31.12.2017			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	5 871 392	71 533 830	-	6 758 247	Absicherung
Total	71 533 830	-	5 871 392	71 533 830	-	6 758 247	

18. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

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

Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	30.06.2018	31.12.2017
Latente Steuern Vorjahr	CHF 15 100 819	11 474 050
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF 934 203	2 558 167
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF (550 045)	(1 425 666)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF 1 211 625	2 336 372
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF 10 683	157 896
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF 16 707 285	15 100 819

Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerpflichtungen (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 ist aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern mit 20.5% auf Vorjahresniveau geblieben. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

19. AKTIENKAPITAL

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
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
2. Geschäftshalbjahr 2017			
Ordentliche Kapitalerhöhung 06.11.2017	4 730 880	6.00	28 385 280
Gesamtkapital 31.12.2017	18 923 521	6.00	113 541 126
1. Geschäftshalbjahr 2018			
Keine Transaktion	-	-	-
Gesamtkapital 30.06.2018	18 923 521	6.00	113 541 126

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

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

20. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 11. April 2018 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen, konnte am 26. April 2018 umgesetzt werden. Für die Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von CHF 7.57 Mio. verwendet worden.

Kapitalreserven		30.06.2018	31.12.2017
Saldovortrag	CHF	97 918 282	66 180 612
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(7 569 408)	(5 677 056)
Agio aus Kapitalerhöhung	CHF	-	40 212 480
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	-	(2 797 754)
Total Kapitalreserven	CHF	90 348 874	97 918 282

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2017 im Umfang von CHF 97 918 282 gutgeheissen. Für das Berichtshalbjahr 2018 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen, an die ESTV eingereicht worden.

21. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2018. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

Entwicklung Gewinnreserven		30.06.2018	31.12.2017
Saldovortrag	CHF	61 963 964	49 167 497
Reingewinn	CHF	6 544 707	12 796 467
Total Gewinnreserven	CHF	68 508 671	61 963 964

Bewertungsdifferenzen zwischen Swiss GAAP FER und Handelsbilanz		30.06.2018	31.12.2017
Anlageimmobilien	CHF	72 047 088	65 241 988
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(16 707 285)	(15 100 819)
Latente Steuerguthaben	CHF	73 050	154 544
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	9 138 107	8 159 742
Delkredere	CHF	341 717	297 820
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	64 892 677	58 753 275
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	3 615 994	3 210 689
Total Gewinnreserven	CHF	68 508 671	61 963 964

22. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2018 bei CHF 13.50. Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 14.39, womit der Markt die Aktie mit einem Disagio von 6.2 % bewertete.

Berechnung NAV		30.06.2018	31.12.2017
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	18 923 521	18 923 521
Eigenkapital per Stichtag	CHF	272 398 671	273 423 372
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	14.39	14.45

23. AUSSCHÜTTUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2018 wurde eine Ausschüttung zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2017 von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 26. April 2018 ausbezahlt.

24. 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 detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2018 sein wird.

An der Generalversammlung vom 11. April 2018 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrates, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50% Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung		01.01.- 30.06.2018	01.01.- 30.06.2017
Verwaltungsrats honorar			
Präsident des Verwaltungsrates	CHF	43 080	43 200
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF	41 540	41 600
Total Verwaltungsrats honorar	CHF	84 620	84 800
Sonstige Vergütungen			
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	4 847	4 860
Total sonstige Vergütungen	CHF	4 847	4 860
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	89 467	89 660
Vergütungen an die Geschäftsleitung			
Delegierter - Basislohn	CHF	75 000	75 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF	14 933	15 058
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	89 933	90 058

25. 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 Halbjahresberichte etc.) und Buchführung der Gesellschaft und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt. Im Kapitel Asset Management wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 3. September 2018 den Halbjahresbericht 2018 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben.

ASSET MANAGEMENT

52



FUNDAMENTA
GROUP



ÜBERBLICK

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

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

ASSET MANAGER

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

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 He-

rausforderungen 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 Entscheidungs-

grundlagen zuständig. Für mögliche Transaktionen, die dem Anlagereglement wie auch den Zielvorgaben entsprechen, bereitet der Asset Manager – nach interner positiver Validierung durch ein internes Gremium (Internal Investment Committee) - einen Antrag an das Anlagekomitee vor. Im Rahmen der Validierung des Asset Managers wird auch die Andienung im Sinne der vorgegebenen Compliance (Andienungsrichtlinien, Vermeidung von Interessenkonflikten) geprüft. Das Anlagekomitee prüft und beurteilt die Investitionsanträge und 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, Chief Executive Officer
- Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
- Michel Kempfer, Mitglied der Geschäftsleitung (Entwicklung & Realisierung)
- Ricardo Ferreira, Mitglied der Geschäftsleitung (Investment Management)

Das Anlagekomitee setzt sich per Bilanzstichtag aus den folgenden Personen zusammen und umfasst somit aus Sicht der Gesell-

schaft und des Asset Managers zwei aussenstehende Mitglieder:

- Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrates der Gesellschaft
- Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse
- Hans-Urs Baumann, Kantonsbaumeister / Dienststellenleiter Immobilien, Kanton Luzern-Finanzdirektion
- Daniel Kuster, CEO (Vertreter des Asset Managers in beratender Funktion ohne Stimmrecht)

Allfällige Devestitionsentscheidungen erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

ENTSCHÄDIGUNG

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

Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages, zwischen 1% und max. 2%. Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von

Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate Finance Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt.

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

BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Target

55

56

MARKTWERT DER ANLAGELIEGEN- SCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2018

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

58

ANHANG ZUM SCHÄTZUNGS- BERICHT

- BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN
- BEWERTUNGSMODELL
- DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINS-
SÄTZE
- MIETZINSEINNAHMEN
- INDEXIERUNG
- LEERSTAND
- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
- INSTANDSETZUNGSKOSTEN
- ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG



An den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 31. Juli 2018

Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG
per 30. Juni 2018

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 2018 einem Bewertungsreview unterzogen. Dabei wurden sämtliche Liegenschaften hinsichtlich einer potenziellen Wertänderung gegenüber der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2017 bzw. gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft und gegebenenfalls neu bewertet.

2 VORGEHEN

JLL hat sämtliche Anlageliegenschaften, welche bereits per 31. Dezember 2017 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 2017 anhand der Mieterspiegel und liegenschaftsspezifischen Angaben per 30. Juni 2018 bzw. 1. Juli 2018 überprüft. Diese Vorgehensweise führte dazu, dass anlässlich dieses Bewertungsreviews 13 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio („Review-Liegenschaften“) per 30. Juni 2018 neu bewertet wurden.

Des Weiteren hat die Fundamenta Real Estate AG seit der Jahresendbewertung per 31. Dezember 2017 zwei Liegenschaften (Im Feld 7/9 in Rikon, Sihlfeldstrasse 141 in Zürich) neu erworben. Die zwei neu erworbenen Liegenschaften, welche von JLL bereits im Rahmen der jeweiligen Akquisition erstmals bewertet wurden, hat JLL hinsichtlich signifikanter Veränderungen bei Mieteinnahmen und/oder Leerständen gegenüber der Akquisitionsbewertung überprüft. Diese Überprüfung führte dazu, dass die zwei neu erworbenen Liegenschaften anlässlich dieses Bewertungsreviews nicht neu bewertet wurden.

Bei den per 30. Juni 2018 nicht neu bewerteten Liegenschaften (36 Liegenschaften aus dem Bestandsportfolio und zwei neu erworbene Liegenschaften) sind keine signifikanten Änderungen bei Mieteinnahmen, Leerständen und/oder Investitionen gegenüber den Jahresendbewertungen per 31. Dezember 2017 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 2017 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-Cash-flow 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 2018 den Marktwert der 51 Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Marktwert Gesamtportfolio per 30.06.2018</i>	<i>CHF</i>	<i>596 240 000</i>
---	------------	--------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:

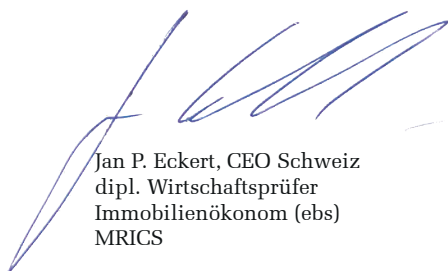
Fünfhundertsechundneunzig Millionen zweihundertvierzig Tausend Schweizer Franken.

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

9 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 lang-

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2018 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.83%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.33%.

1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2018. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen

von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

1.4. INDEXIERUNG

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerunganteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag ging JLL in den ersten 10 Jahren wie auch im Exitjahr sowohl bei den Geschäftswie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

1.5. LEERSTAND

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese

Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

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

1.6. BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

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

1.7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen der Fundamenta Real Estate AG, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen 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 31.12.2017 um CHF 21.32 Mio. oder 3.7% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2017 begründet sich hauptsächlich aus Portfo-

liozugängen in der Höhe von CHF 19.30 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 2.02 Mio.



©FUNDAMENTA | Bildbearbeitung CREATIVLUM



STATISTIKEN UND INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.06.2018



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
Basel	BS	Dornacherstrasse 258 / Thiersteinerallee 71	01.09.17	100%	nein
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3	01.07.16	100%	nein
Bern	BE	Parkstrasse 11	01.04.09	100%	nein
Bern	BE	Sulgeneckstr. 64, EH Sulgeneckstr. 58	01.01.16	100%	nein
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	01.06.11	100%	nein
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	01.06.12	100%	nein
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.11	100%	nein
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	10.12.15	100%	nein
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	100%	nein
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	100%	nein
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	07.01.10	100%	nein
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	100%	nein
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	10.06.11	100%	nein
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	100%	nein
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a/b	01.08.17	100%	nein
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	01.12.12	100%	nein
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	01.12.16	100%	nein
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	100%	nein
Koblentz	AG	Landstrasse 44/46	31.12.17	100%	nein
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	100%	nein
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	100%	nein
Luzern	LU	Hirschengraben 41	01.06.17	100%	ja ²⁶
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	06.04.11	100%	nein
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	01.11.12	100%	nein
Netstal	GL	Kublihoschet 39	01.04.16	100%	nein
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	24.05.11	100%	nein

²² Netto-Soll-Mietertrag gemäss Halbjahresbewertung 2018 von Jones Lang LaSalle/Bruttorendite annualisiert

²³ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

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



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

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

²⁷ Marktwert per 31.12.2017 zzgl. aufgelaufene Anlagekosten von CHF 4.92 Mio.

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag ²²	Bruttorendite ²²	Leerstandsquote
1989/1996	2008	15 580 000	563 520	3.6%	1.8%
2015	-	23 060 000	1 261 320	5.5%	11.6%
2013	-	11 380 000	520 272	4.6%	3.6%
1904/1910/1911/1979	diverse	9 850 000	526 539	5.4%	12.4%
1967/1969	-	13 080 000	711 395	5.5%	5.8%
1962	1966/1999/2007	14 850 000	796 708	5.3%	0.4%
1967	diverse	33 330 000	1 225 400	3.7%	5.1%
1995	-	5 860 000	263 760	4.5%	2.1%
1973	2015/2016	13 380 000	544 056	4.1%	0.1%
1967	-	10 020 000	465 037	4.6%	1.0%
1968	2006	6 260 000	269 892	4.3%	4.6%
1948	2004/2005	6 630 000	248 472	3.7%	1.3%
2013	-	11 700 000	660 277	5.7%	17.3%
1988	diverse	4 500 000	213 811	4.7%	11.2%
1967	2002	7 730 000	343 620	4.5%	0.4%
2013	-	15 510 000	745 860	4.8%	11.7%
1965	2004/2009	9 150 000	442 545	4.8%	1.9%
1970	2002/2012/2014	6 110 000	313 128	5.1%	1.9%
2013	-	20 950 000	1 003 956	4.8%	7.1%
1968/1969	diverse	12 200 000	541 005	4.6%	0.2%
2017	-	22 240 000	850 980	3.8%	0.4%
1973	2012	12 580 000	624 896	5.0%	12.2%
1966	1998/2008	11 770 000	348 372	3.0%	-
1954	2005/2006	9 150 000	419 609	4.5%	-
2017	-	5 100 000	209 160	4.1%	0.5%
1960	2012	7 160 000	340 632	4.8%	1.4%
1960	1999/2010/2013	5 920 000	285 103	4.8%	9.3%
1951	diverse	13 320 000	456 854	3.5%	5.4%
2011/2012	-	8 990 000	474 816	5.3%	18.2%
1972	1995/2003	22 860 000 ²⁷	1 330 492	6.2%	0.7%
1970	2010	3 680 000	163 920	4.5%	-
2012	-	5 180 000	250 584	4.8%	9.2%

ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN



KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	01.05.13	100%	nein
Rikon	ZH	Im Feld 7-9	05.06.18	100%	nein
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	100%	nein
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	100%	nein
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	01.09.14	100%	nein
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	10.06.11	100%	nein
Therwil	BL	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.17	100%	nein
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.14	100%	nein
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	100%	nein
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	100%	nein
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	100%	nein
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.07	100%	nein
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.11	100%	ja ²⁵
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	01.06.17	100%	nein
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	30.03.10	100%	nein
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	01.04.16	100%	nein
Zürich	ZH	Sihlfeldstrasse 141	02.05.18	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 2018

Kein Verkauf

ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE

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

Total Entwicklungs/Neubauprojekte

Total Bestandsliegenschaften inkl. Projekte

²² Netto-Soll-Mietertrag gemäss Halbjahresbewertung 2018 von Jones Lang LaSalle/Bruttorendite annualisiert
²³ Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungs-experte
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)

²⁷ Marktwert per 31.12.2017 zzgl. aufgelaufene Anlagekosten von CHF 4.92 Mio.

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag ²²	Bruttorendite ²²	Leerstandsquote
2010	-	4 980 000	291 852	5.9%	19.6%
2007	-	8 800 000	341 328	3.9%	4.1%
1965	2011	7 830 000	358 044	4.6%	0.4%
1995	-	16 450 000	664 684	4.0%	0.3%
2014	-	14 190 000	771 648	5.4%	12.5%
2013	-	18 410 000	789 120	4.3%	3.3%
1970	1992/1997/2007	7 360 000	300 240	4.1%	1.4%
1978	diverse	7 140 000	336 568	4.7%	-
2012	-	21 410 000	1 063 059	5.0%	7.6%
1963	2003	10 390 000	505 802	4.9%	2.6%
2013	-	8 990 000	454 668	5.1%	8.2%
1790/1933	1985/1990/2012/2016	11 340 000	609 230	5.4%	0.4%
1956	2011/2012	14 130 000	574 920	4.1%	1.8%
2017	-	20 970 000	783 972	3.8%	3.0%
1894	diverse	11 060 000	494 616	4.5%	-
1899	2000/2015	6 780 000	162 576	2.4%	-
1909	1989/1990/2010/2017	10 500 000	299 580	2.8%	24.6%
1942	2012/2014	9 500 000	367 920	3.9%	1.5%
1911/1912	diverse	11 850 000	397 200	3.4%	-
		601 160 000	26 983 018	4.5%	5.1%

Geplanter Bezug	Projektstatus	Marktwert ²³	Netto-Soll- Mietertag ²³	Bruttorendite ²³
-	Planung (Projektierung)	16 530 000	583 440	3.5%
2020	Bewilligung	21 640 000	862 800	4.0%
		38 170 000	1 446 240	3.8%
		639 330 000	28 429 258	4.5%



KENNZAHLEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²
Allschwil	BL	Marstrasse 17/19	2 427	-	-	-	-
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21a-d	5 575	-	-	-	-
Arbon	TG	Löffelchratte 13/15	2 826	-	-	-	-
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 613	1 924	-	67	35
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	400	527
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	-	897	120	313
Basel	BS	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71,73	3 360	58	1 395	-	439
Berikon	AG	Musperfeldstrasse 3	1 058	-	-	-	86
Bern	BE	Parkstrasse 11	1 051	159	102	282	-
Bern	BE	Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58	1 620	339	-	-	527
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-	-
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 212	-	-	-	-
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 706	185	-	-	46
Dagmersellen	LU	Hubermatt 9+11	1 273	-	-	-	-
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-	-
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-	-
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-	-
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-	-
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 598	346	-	-	-
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 741	-	-	617	-
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a/b	2 954	-	-	-	-
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 305	-	-	-	-
Kilchberg	ZH	Schoorenstrasse 37	982	-	-	-	-
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 212	-	189	-	303
Koblentz	AG	Landstrasse 44/46	840	-	-	-	-
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 376	-	-	-	-
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	-	30
Luzern	LU	Hirschengraben 41	1 651	100	467	397	210
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-	-
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	6 556	-	-	-	-
Netstal	GL	Kublihoschet 39	1 062	-	-	-	-
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-	-

ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
-	2 427	3 982	-	-	30	-	-	30
-	5 575	9 439	-	12	39	12	-	63
-	2 826	5 054	-	-	6	16	-	22
-	3 639	2 312	3	-	21	-	-	24
-	3 958	1 148	11	6	19	2	2	40
13	4 189	1 209	9	19	13	3	1	45
-	5 252	2 344	4	18	8	10	6	46
-	1 144	1 572	-	1	3	7	-	11
-	1 594	752	37	1	2	-	-	40
-	2 486	1 888	15	18	5	1	-	39
-	757	779	14	7	1	-	-	22
-	1 212	1 414	1	2	10	4	-	17
-	2 937	4 841	-	6	16	6	-	28
-	1 273	2 624	-	2	4	8	-	14
-	1 539	2 624	8	6	9	3	-	26
26	3 466	5 407	-	-	9	18	3	30
-	2 559	2 193	7	-	14	7	-	28
-	1 356	981	-	6	12	-	-	18
86	4 030	4 928	-	20	15	8	-	43
-	2 358	1 879	7	6	15	5	-	33
43	2 997	8 424	-	10	20	8	-	38
33	2 338	2 827	-	-	9	14	5	28
40	1 022	2 527	1	3	4	-	4	12
-	1 704	1 318	3	5	7	3	-	18
-	840	1 738	4	6	6	-	-	16
-	1 376	1 319	-	4	8	8	-	20
-	1 338	2 459	-	-	12	6	-	18
-	2 825	816	18	18	2	-	-	38
-	2 324	2 569	-	6	8	8	-	22
-	6 556	9 988	6	20	26	33	3	88
-	1 062	1 789	-	-	-	12	-	12
-	1 152	1 752	-	4	4	4	-	12

ÜBERTRAG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN



KENNZAHLEN

FORTSETZUNG BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-
Rikon	ZH	Im Feld 7-9	1 676	-	-	-	-
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	3 223	-	-	-	-
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	-	59
Therwil	BL	Alemanenstrasse 7/9/11	1 350	-	-	-	-
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 731	-	-	-	-
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-	-
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-	-
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-	-
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	220	375	946	95
Winterthur	ZH	Wüflingerstrasse 288/290	2 168	-	-	-	-
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	2 382	-	210	76	55
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	737	134	71	-	-
Zürich	ZH	Ottostrasse 17	704	114	-	-	-
Zürich	ZH	Sihlfeldstrasse 141	701	174	-	-	-
Zürich	ZH	Tramstrasse 24	746	-	-	-	-
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	905	97	-	-	-
Total Bestandsliegenschaften			102 696	5 167	4 182	2 905	2 725

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM HALBJAHR 2018

Kein Verkauf

ENTWICKLUNGS-/NEUBAUPROJEKTE

			Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²
Schlieren	ZH	Steinwiesenstrasse 2	1 500	-	-	-	-
Zürich	ZH	Geibelstrasse 28	2 167	-	-	-	-
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte			3 667	-	-	-	-
Total Bestandsliegenschaften inkl. Projekte			106 363	5 167	4 182	2 905	2 725

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
-	1 640	1 760	-	-	6	4	4	14
-	1 676	2 751	-	2	8	6	-	16
-	1 560	2 292	-	-	12	12	-	24
-	2 805	3 288	-	10	17	7	-	34
-	3 223	5 968	-	28	14	-	-	42
30	3 006	2 586	2	13	19	-	-	34
36	1 386	2 128	-	-	9	9	-	18
45	1 776	2 200	2	6	7	7	-	22
-	4 780	16 598	-	4	20	24	2	50
20	2 008	5 844	4	8	16	8	-	36
-	1 938	2 507	-	6	10	6	-	22
-	2 864	1 067	1	3	2	3	2	11
-	2 168	2 558	-	-	22	10	-	32
-	2 723	1 449	12	16	2	6	-	36
48	990	268	29	4	-	-	-	33
-	818	250	-	-	8	-	-	8
-	875	324	-	2	8	-	-	10
-	746	538	2	13	1	-	-	16
-	1 002	382	-	1	4	4	-	9
420	118 095	149 654	200	322	542	312	32	1 408

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
-	1 500	2 068	30	10	-	-	-	40
-	2 167	1 259	6	21	2	5	-	34
	3 667	3 327	36	31	2	5	-	74
420	121 762	152 981	236	353	544	317	32	1 482





ALLSCHWIL | BL
Marsstrasse 17/19



AMRISWIL | TG
Kreuzlingerstrasse 21a-d



ARBON | TG
Löffelchratte 13/15

BASEL | BS
Claragraben 82/84



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



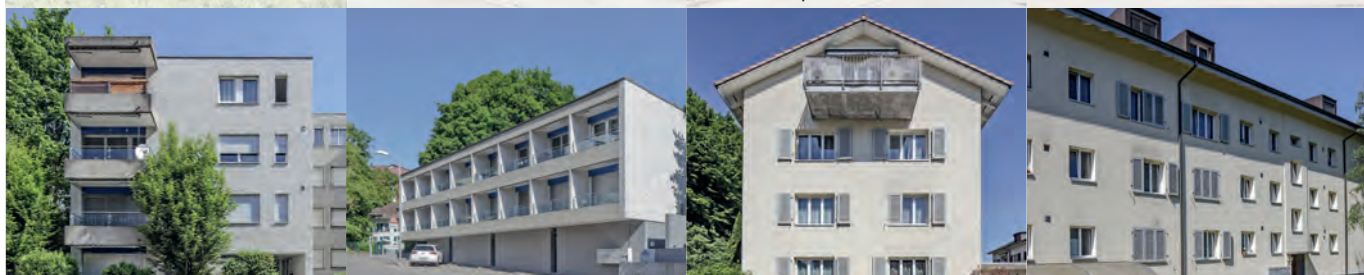
BASEL | BS
Güterstrasse 199-205

BASEL | BS
Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71,73

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



BERIKON | AG
Musperfeldstrasse 3



BERN | BE
Sulgenrain 23/25

BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55



BERN | BE
Parkstrasse 11

BERN | BE
Sulgeneckstr. 64 / EH Sulgeneckstr. 58



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



DAGMERSELLEN | LU
Hubermatte 9/11

DIETIKON | ZH
Bollenhofstrasse 3/5/7



FLAWIL | SG
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG
Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11

GLATTBRUGG | ZH
Talackerstrasse 53b



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

GOLDAU | SZ
Parkstrasse 26/28



HINWIL | ZH
Zürichstrasse 60a/b

ITTIGEN | BE
Kappelackerstrasse 44/46/48



KILCHBERG | ZH
Schoorenstrasse 37

KOBLENZ | AG
Landstrasse 44/46

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139



KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8



LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24



LUZERN | LU
Hirschengraben 41



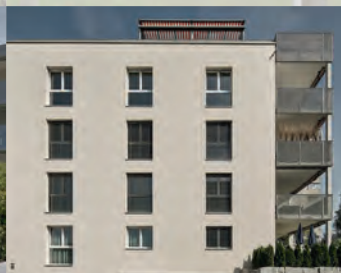
MELS | SG
Glashüttenweg 28/32



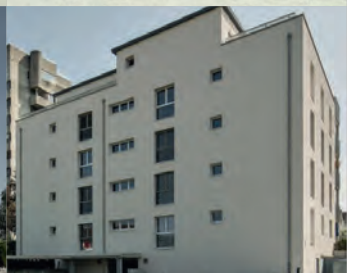
MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



NETSTAL | GL
Kublihoschet 39



NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17



PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



RIKON | ZH
Im Feld 7/9





SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



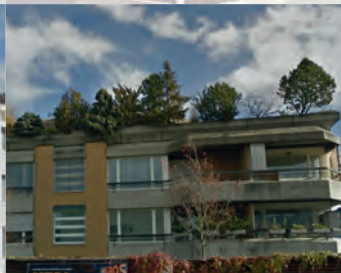
SEVELEN | SG
Veltur 14 a/b/d



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

WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56

UNSERE ANLAGEOBJEKTE



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



WINTERTHUR | ZH
Wülflingerstrasse 288/290

WINTERTHUR | ZH
Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a



ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40

ZÜRICH | ZH
Ottostrasse 17



ZÜRICH | ZH
Sihlfeldstrasse 141

ZÜRICH | ZH
Tramstrasse 24



ZÜRICH | ZH
Zentralstrasse 72



BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

Gesellschaft / Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a, CH-6300 Zug / Schweiz

Dr. Andreas Spahni

Präsident und Delegierter des Verwaltungsrates
info@fundamentarealestate.ch

Asset Manager / Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a, CH-6300 Zug / Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22

Stefano Sanna

Director Investor Relations
stefano.sanna@fundamentagroup.com

Daniel Kuster

Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com

Thomas Hiestand

Chief Financial Officer
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

BÖRSENHANDEL

BX Swiss
Telefon: +41 31 329 40 40
office@bxswiss.com

AGENDA

Medieninformationen

Publikation Factsheet Q3 2018 | 09. November 2018
Publikation Jahresabschluss 2018 | 15. März 2019
Ordentliche Generalversammlung | 11. April 2019
Publikation Halbjahresbericht 2019 | 13. September 2019

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
11. April 2019

IMPRESSUM

Herausgeber
Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug | Schweiz
www.fundamentarealestate.ch

Text & Redaktion
Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

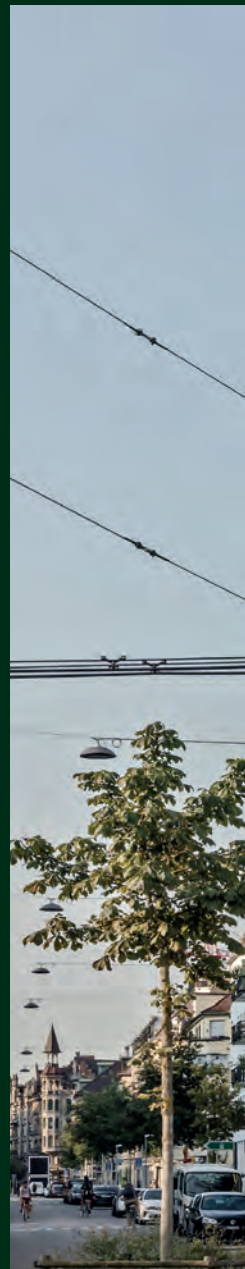
Gestaltung & Druckvorstufe
Creativium | DE-82031 München-Grünwald
www.creativium.de

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

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

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

18



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
Poststrasse 4a
CH-6300 Zug | Schweiz
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch