



GESCHÄFTSBERICHT 2014

UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2014 IN KÜRZE

PORTFOLIOAUSBAU

In einem anspruchsvollen Marktumfeld konnte die Fundamenta Real Estate in der Berichtsperiode 2014 drei Bestandsliegenschaften in Thun, Goldau und Zürich mit einem Gesamtwert von CHF 24.85 Mio. und insgesamt 64 Wohneinheiten erwerben. Per 1. September 2014 wurde zudem das Neubauprojekt in Sevelen mit einem Anlagevolumen von CHF 14.80 Mio., respektive 42 Wohneinheiten, planmässig fertiggestellt und ins Portfolio aufgenommen. Das sich im Bau befindliche Neubauprojekt in Amriswil mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 25.26 Mio. und 63 Wohneinheiten verläuft planmässig. Das Immobilienportfolio weist per 31. Dezember 2014 einen Marktwert von CHF 336.50 Mio. (Vorjahr CHF 295.68 Mio.) auf. Unter Berücksichtigung des sich im Bau befindlichen Neubauprojekts, welches ab Sommer 2015 etappenweise ertragswirksam wird, betrug der Gesamtwert des Portfolios per Stichtag CHF 361.76 Mio. (Vorjahr CHF 335.73 Mio.). Der daraus erwartete künftige jährliche Netto-Soll-Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 19.34 Mio. und das Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung des Neubauprojekts insgesamt 1 025 Wohneinheiten umfassen.

DEUTLICHE STÄRKUNG DER ERTRAGSBASIS UND GEWINNSTEIGERUNG

Aufgrund der Ertragswirksamkeit der neu gekauften Bestandsliegenschaften und den in den letzten eineinhalb Jahren fertiggestellten sechs Neubauprojekten konnten die Netto-Ist-Mieterträge planmässig um 27.3% auf CHF 16.18 Mio. (Vorjahr CHF 12.71 Mio.) ausgebaut werden. Der Return on Equity (ROE/ohne Neubewertungseffekt) konnte auf 4.4% (Vorjahr 4.2%) gesteigert werden. Obwohl in der Berichtsperiode keine Verkaufserfolge aus Anlageimmobilien erzielt wurden, erhöhte sich der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) primär aufgrund der erhöhten operativen Ertragskraft des Immobilienportfolios um 28.1% auf CHF 6.40 Mio. (Vorjahr CHF 5.00 Mio.). Der Reingewinn (mit

Neubewertungseffekt) erhöhte sich ebenfalls trotz reduziertem Neubewertungseffekt um 23.4% auf CHF 7.11 Mio. (Vorjahr CHF 5.76 Mio.) und der entsprechende ROE auf 4.9% (Vorjahr 4.8%).

ANPASSUNG EIGENKAPITALSTRUKTUR MIT AUSSCHÜTTUNG

Die von der Generalversammlung am 9. April 2014 beschlossene Kapitalherabsetzung mit Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung konnte im Juni 2014 erfolgreich umgesetzt werden. Das Aktienkapital wurde per 20. Juni 2014 von CHF 104.46 Mio. um CHF 36.34 Mio. oder CHF 3.20 pro

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		2014	2013	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	16 184 800	12 711 561	27.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	886 468	1 048 269	(15.4)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	11 826 803	9 758 775	21.2
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	8 838 235	7 138 725	23.8
Reingewinn	CHF	7 107 671	5 760 466	23.4
Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)	CHF	6 401 822	4 997 421	28.1
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	353 726 806	307 429 441	15.1
Eigenkapital	CHF	149 530 504	146 964 911	1.7
ROE	%	4.9	4.8	2.1
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	4.4	4.2	4.8
Marktwert Anlageimmobilien	CHF	336 500 000	295 680 000	13.8

Aktie auf CHF 68.12 Mio. herabgesetzt und der Nennwert pro Aktie von bisher CHF 9.20 auf CHF 6.00 reduziert. Aus dem Herabsetzungsbetrag wurden CHF 2.80 pro Aktie den Kapitalreserven zugeschrieben, welche für künftige steuerfreie Ausschüttungen verwendet werden sollen, und CHF 0.40 pro Aktie am 26. Juni 2014 an die Aktionäre ausgeschüttet.

Die weiterhin solide Eigenkapitalquote belief sich per Stichtag, unter Berücksichtigung der Ausschüttung von rund CHF 4.54 Mio., auf 42.3%. Dank den getätigten Zinsabsicherungen konnte, trotz deutlich höherem Fremdkapitalbedarf, die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) mit 6.9 Jahren (Vorjahr 7.5 Jahre) gehalten werden. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten reduzierte sich weiter auf 1.7% (Vorjahr 1.8%).

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



INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2014	
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 GESCHÄFTSJAHR 2014	20
FINANZBERICHT	33
Erfolgsrechnung	35
Bilanz	36
Geldflussrechnung	37
Entwicklung des Eigenkapitals	38
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	39
Rechnungslegungsgrundsätze	39
Erläuterungen zur Jahresrechnung	44
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC (SWISS GAAP FER)	56
JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR	59
Erfolgsrechnung	60
Bilanz	61
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes	62
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	62
BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC (OR)	67
CORPORATE GOVERNANCE	70
Unternehmensstruktur und Aktionariat	71
Kapitalstruktur	72
Verwaltungsrat	74
Geschäftsführung und Delegation von Aufgaben	80
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	81
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	82
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	83
Revisionsstelle	83
Informationspolitik	84
VERGÜTUNGSBERICHT	85
Das Wichtigste im Überblick	86
Vergütungsgrundsätze	88
Vergütungen 2014	90
Vergütungen 2015/2016	91
TESTAT VERGÜTUNGSBERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC	93
ASSET MANAGEMENT	95
RISIKOMANAGEMENT	98
Marktbezogene Risiken	99
Unternehmensbezogene Risiken	101
Handelsbezogene Risiken	106
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	107
Bericht der Jones Lang LaSalle	108
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	110
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.DEZEMBER 2014	113
Objektangaben Gesamtübersicht	114
Unsere Anlageobjekte	118
MEHRJAHRESÜBERSICHT	124
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN (INVESTOR RELATIONS)	126
IMPRESSUM	127



WISSENSWERTES

KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2014

© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIV TUM

FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		2014	2013	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag ¹	CHF	16 184 800	12 711 561	27.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²	CHF	886 468	1 048 269	(15.4)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	11 826 803	9 758 775	21.2
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	8 838 235	7 138 725	23.8
Reingewinn	CHF	7 107 671	5 760 466	23.4
<hr/>				
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	353 726 806	307 429 441	15.1
Eigenkapital	CHF	149 530 504	146 964 911	1.7
Eigenkapitalquote	%	42.3	47.8	(11.5)
Fremdkapital	CHF	204 196 302	160 464 530	27.3
Fremdkapitalquote	%	57.7	52.2	10.5
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	192 619 900	149 405 755	28.9
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	54.5	48.6	12.1
Loan to value (LTV) ³	%	57.2	50.5	13.3
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.7	1.8	(5.6)
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.9	7.5	(8.0)
Net Gearing ⁴	%	127.6	99.4	28.4
<hr/>				
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.9	4.8	2.1
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.6	3.6	-

FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	10 940 335	8 710 506	25.6
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	7 951 767	6 090 456	30.6
Reingewinn	CHF	6 401 822	4 997 421	28.1
<hr/>				
ROE ⁵ (gewichtet)	%	4.4	4.2	4.8
ROIC ⁶ (gewichtet)	%	3.3	3.2	3.1

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		2014	2013	Änderung in %
Marktwert	CHF	336 500 000	295 680 000	13.8
Anschaffungswert ⁷	CHF	332 674 056	292 740 524	13.6
Anzahl Liegenschaften	Objekte	33	29	13.8
Ø Marktwert	CHF	10 196 970	10 195 862	-
Wohneinheiten	Einheit	962	856	12.4
Wohnfläche	m ²	69 248	62 160	11.4
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	10 660	9 831	8.4
Netto-Soll-Mietertrag ⁸	CHF	18 010 260	16 111 190	11.8
Leerstandquote	%	6.1	5.2	17.3
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	1.3	1.8	(27.8)
<i>davon Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.3	-	-
<i>davon Neubauten</i>	%	3.5	3.4	2.9
Bruttorendite ⁹	%	5.4	5.5	(1.8)
Nettorendite ⁹	%	4.4	4.5	(2.2)

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)		2014	2013	Änderung in %
Marktwert ¹¹	CHF	25 260 000	40 050 000	(36.9)
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	1	2	(50.0)
Ø Marktwert	CHF	25 260 000	20 025 000	26.1
Wohneinheiten	Einheit	63	105	(40.0)
Netto-Soll-Mietertrag ¹⁰	CHF	1 331 760	2 180 280	(38.9)
Bruttorendite ¹¹	%	5.3	5.4	(1.9)
Nettorendite ¹¹	%	4.6	4.8	(4.2)

TOTAL PORTFOLIO (INKL. NEUBAUPROJEKTE)		2014	2013	Änderung in %
Marktwert	CHF	361 760 000	335 730 000	7.8
Anzahl	Objekte	34	31	9.7
Ø Marktwert	CHF	10 640 000	10 830 000	(1.8)
Wohneinheiten	Einheit	1 025	961	6.7
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	19 342 020	18 291 470	5.7
Bruttorendite	%	5.4	5.5	(1.8)
Nettorendite	%	4.4	4.5	(2.2)

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

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

⁹ Gemäss Jahresendbewertung 2014 von Jones Lang LaSalle

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

¹¹ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle

FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		2014	2013	Änderung in %
Aktienkurs per 31.12.	CHF	12.95	12.80	1.2
Höchst	CHF	13.00	13.25	(1.9)
Tiefst	CHF	12.20	11.50	6.1
Gehandeltes Volumen	Stück	967 556	1 430 745	(32.4)
Börsenkapitalisierung	CHF	147 035 763	145 332 646	1.2
Ausschüttung ¹²	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	13.64	13.27	2.8
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	13.17	12.94	1.8
Gewinn pro Aktie (EPS) ¹³ (gewichtet)	CHF	0.63	0.62	1.6

AKTIENSTATISTIK		2014	2013	Änderung in %
Total Namenaktien per 31.12.	Anzahl	11 354 113	11 354 113	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	9.20	(34.8)
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN Nummer		CH0045825517	-	-
Ticker Symbol		FREN	-	-
Gelisted an der Berne eXchange seit ¹⁴		08.06.2011	-	-

AKTIENKURSENTWICKLUNG



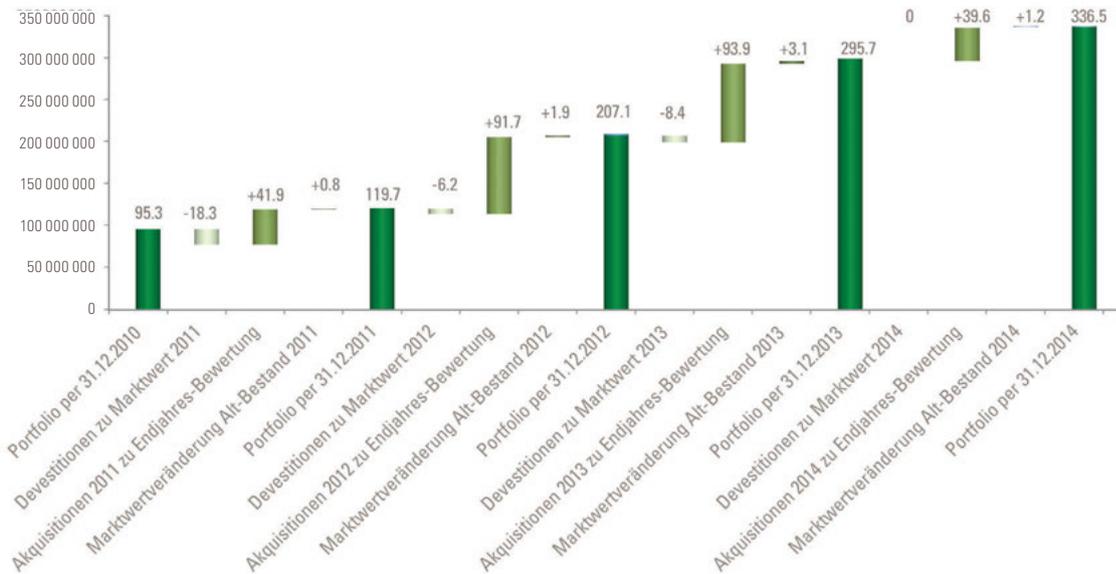
¹² Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2015 für das Geschäftsjahr 2014

¹³ Earnings per Share (Gewinn pro durchschnittlich ausstehende Aktie)

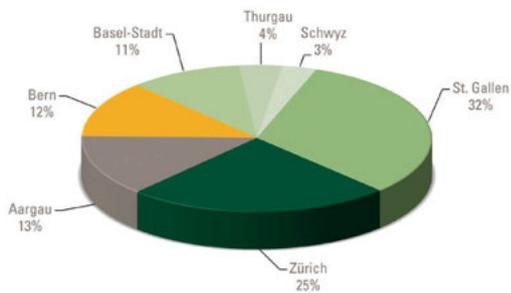
¹⁴ Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB|BCBE gelistet

WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

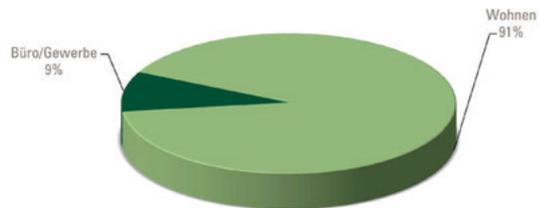
PORTFOLIOENTWICKLUNG 2010 - 2014



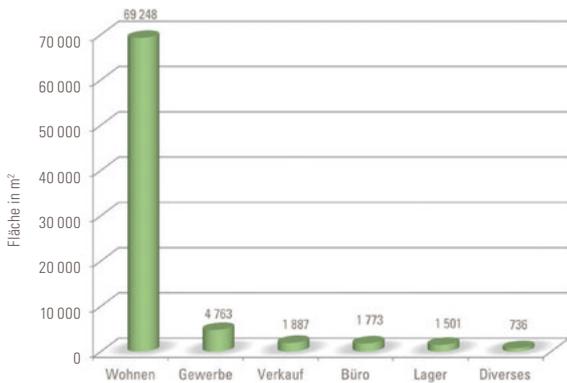
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERT
31.12.2014 – CHF 336.5 MIO.



PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN
NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG
31.12.2014 – CHF 16.18 MIO.



VERMIETBARE FLÄCHE
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 2014



ANZAHL WOHNUNGEN
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & NEUBAUPROJEKTE



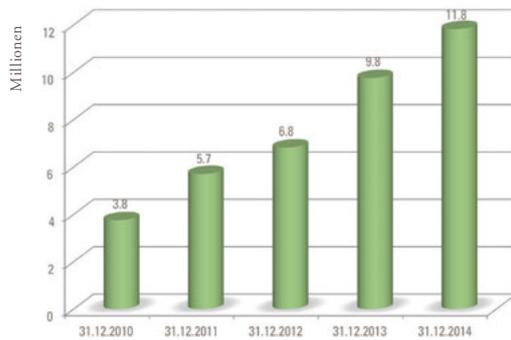
MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



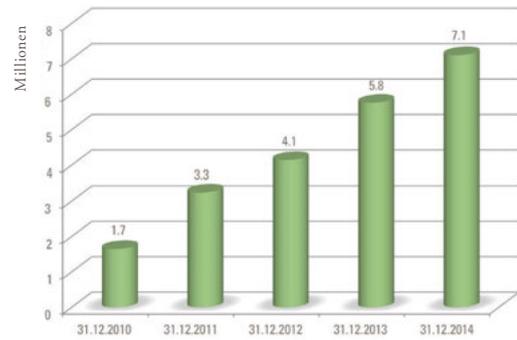
EIGENKAPITAL



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



REINGEWINN



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



RETURN ON EQUITY (ROE) GEWICHTET (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT)



GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

10





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



ANLAGESTRATEGIE

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

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

PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

Die per Bilanzstichtag gehaltenen 33 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 336.50 Mio. befinden sich in den Kantonen Zürich, St. Gallen, Basel-Stadt, Bern, Aargau, Thurgau und Schwyz.

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

HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSSEGMENT

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftsjahr

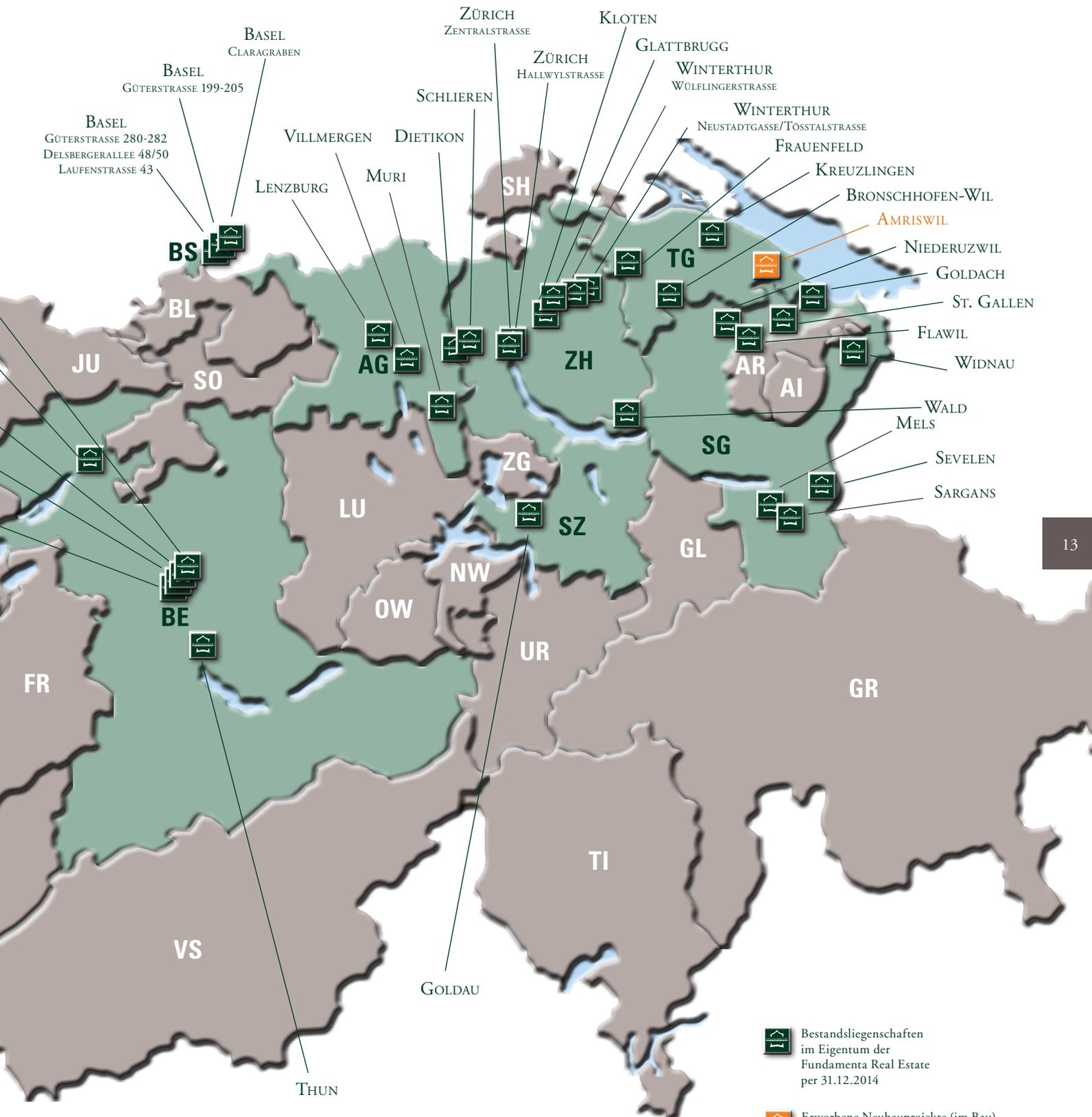
2014 wurden 90.7% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 16.18 Mio. aus Wohneinheiten erzielt und 9.3% der Netto-Ist-Mieterträge entfielen auf Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Leerstandquote des Wohnimmobilienportfolios der Fundamenta Real Estate lag per 31. Dezember 2014 bei 6.1% (Vorjahr 5.2%). Der Anstieg der Leerstandquote ist grundsätzlich auf die Repositionierung und die Umsetzung der eingeschlagenen Objektstrategie der Gewerbenutzung der Liegenschaft Claragraben-Basel zurückzuführen (1.3%/Vorjahr 0%). Weiter entfallen 1.3% (Vorjahr 1.8%) auf Leerstände der Bestandsliegenschaften und 3.5% (Vorjahr 3.4%) auf Leerstände von Neubauten innerhalb des Erstvermietungszyklus. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturreisistent. Daran wird sich auch nach der Realisierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte grundsätzlich nichts ändern.

HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN

Beim weiteren Ausbau des Portfolios verfolgt die Gesellschaft die Strategie, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen älteren Bestandsliegenschaften und neuwertigen Objekten sicherzustellen. Dem Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 336.50 Mio. per 31. Dezember 2014 stand ein zusätzliches Volumen von rund CHF 25.26 Mio. (Akquisitionsbewertung) an Neubauprojekten gegenüber. Neubauprojekte zeichnen sich v.a. in der Anfangsphase durch im Vergleich zu Bestandsliegenschaften tieferen Unterhaltskosten aus. Die Finanzierung des sich im Bau befindlichen Neubauprojekts in Amriswil ist durch die heutige bestehende Kapitalbasis sichergestellt. Die Gesellschaft legt für jedes Objekt eine klare Objektstrategie fest, um etwaige, mit einem Objekt verbundene Risiken zu erfassen und aktiv zu minimieren und andererseits Opportunitäten pro-aktiv zu nutzen.

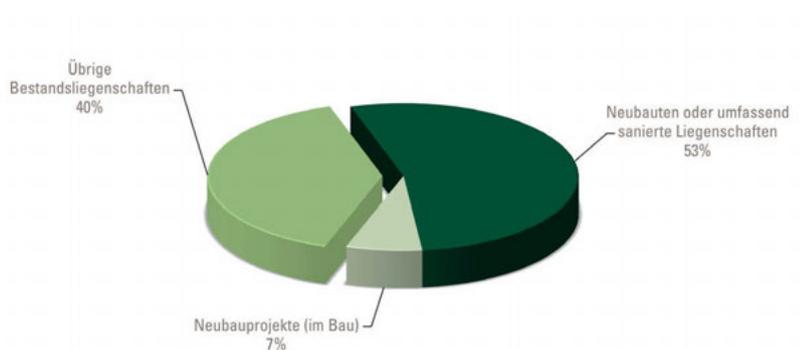
Das Immobilienportfolio der Gesellschaft enthält per Bilanzstichtag, unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Objekte, rund 60% neuwertige Bestandsliegenschaften. Diese





setzen sich aus umfassend sanierten Bestandsliegenschaften, bereits fertiggestellten Neubauten und sich im Bau befindlichen Neubauprojekten zusammen, welche nach Fertigstellung und Bauabnahme in das Portfolio übernommen werden.

LIFE CYCLE PORTFOLIO
(INKL. IM BAU BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE)



OPERATIVE UND FINANZIELLE ZIELWERTE

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

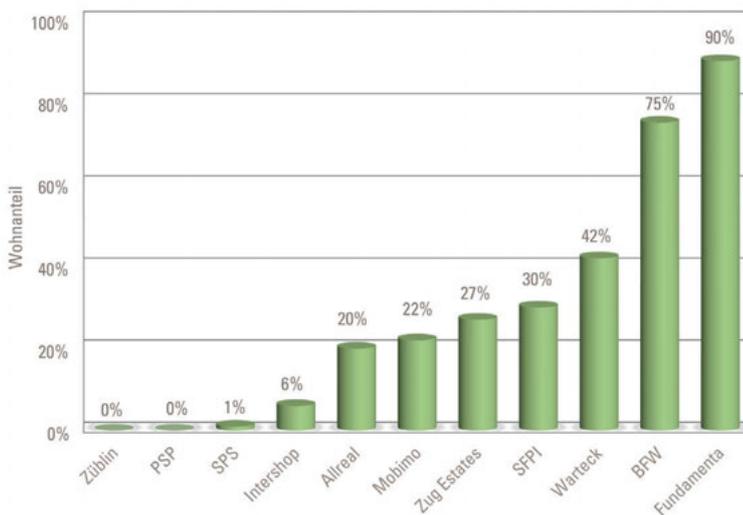
ZIELWERTE		SOLL	IST 2014
ROE	ohne Neubewertungseffekte	3.5-4.5%	4.4%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	90.7%
Anteil Gewerbeimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	max. 20%	9.3%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	mind. 40%	42.3%
Net Gearing	Finanzschulden zu Eigenkapital	<150%	127.6%
Zinsdeckungsgrad	Erfolg Anlageimmobilien zu Zinsen	>2.0	4.6
Ausschüttung	Ausschüttung in % des Net Asset Value	≥3%	3.0% ¹⁵

WACHSTUMSTRATEGIE

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

¹⁵ Antrag des Verwaltungsrates an die Generalversammlung vom 9. April 2015 (CHF 0.40 je Aktie)

zung erwerben oder Projektentwicklungen umsetzen. Die Projektleitung bei solchen Transaktionen kann direkt durch die Gesellschaft, respektive den Asset Manager, wahrgenommen werden. Durch einen mehrstufigen Anlageprozess mit klar definierten Prozessen soll sichergestellt werden, dass ausschliesslich Liegenschaften akquiriert werden, welche der definierten Anlagestrategie und den damit verbundenen Selektionskriterien entsprechen. Auf diese Weise soll gewährleistet werden, dass sämtliche Akquisitionen der Gesellschaft deren mittel- bis langfristigen Zielen entsprechen.



Vergleich Wohnanteil 2014 (Netto-Soll-Mietertrag)
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung
(Stichtag Publikation: 10.03.2015)

POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE

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

AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

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

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

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



ORGANE & ORGANISATION

16



© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

VERWALTUNGSRAT

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

STEPHAN BICHSEL (1957)
Mitglied des Verwaltungsrates

NIELS ROEFS (1968)
Mitglied des Verwaltungsrates

Dr. oec. publ.

Fürsprecher

Dipl. Architekt ETH HTL SIA

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Wohnhaft in CH-3097 Liebefeld (BE)

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 01.10.2008
gewählt bis 09.04.2015

Mitglied seit 05.05.2011
gewählt bis 09.04.2015

Mitglied seit 09.04.2014
gewählt bis 09.04.2015

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

Ausbildung
1985 Abschluss des Jurastudiums (Rechtsanwaltspatent) an der Universität Bern

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

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

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

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

Mandate
Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006
Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010
FundStreet AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 06/2006
FS Development AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, von 07/2008 bis 04/2015, Präsident des Verwaltungsrates, seit 05/2014
BEKB|BCBE FS OTC One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008
Fretz+Partner AG, Feusisberg, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009
Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014

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

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

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



ORGANISATION

GESCHÄFTSBEREICHE

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

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

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

gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), welche am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist. Die neue Organisationsstruktur gewährleistet Kontinuität und weiterhin schlanke Strukturen.

Die Vermögensverwaltung (siehe Kapitel Asset Management) der Gesellschaft wird weiterhin an die Fundamenta Real Estate Asset Management als externen Asset Manager übertragen. Die Delegation von Aufgaben wird in einer Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die Fundamenta Real Estate beschäftigte im Geschäftsjahr 2014 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates mit einem 50% Pensum.

Der Verwaltungsrat steht mit der Gesellschaft in keinem Arbeitsverhältnis. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und führt über regelmässige Sitzungen und teilweise direkten Arbeitseinsatz die Geschäfte der Gesellschaft. Der Verwal-



tungsrat wird für seine Leistungen mit einem von der Portfolio-grösse abhängigen Grundhonorar entschädigt. Bei grösseren, den Rahmen der Verwaltungsrats-tätigkeit übersteigenden Auf-gaben, 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

19

EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

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



BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM GESCHÄFTSJAHR 2014

- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 22 ANHALTENDER DRUCK BEI
RENDITELIEGENSCHAFTEN TROTZ
DÄMPFENDEN MASSNAHMEN
- 24 GUT VERANKERTES LIEGENSCHAFTS-
PORTFOLIO ERMÖGLICHT ERFOLGREICHES
GESCHÄFTSJAHR 2014
- 26 SELEKTIVE ZUKÄUFE IN EINEM ANSPRUCHS-
VOLLEN MARKTUMFELD
- 27 DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ZEIGT
KONTINUIERLICHE ENTWICKLUNG BEI
GERINGER VOLATILITÄT
- 28 GEFESTIGTE AKTIONÄRSSTRUKTUREN
MIT ENGAGIERTEN INVESTOREN
- 28 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG
STIMMT EINER NEUEN KAPITALSTRUKTUR
UND EINER ERNEUTEN AUSSCHÜTTUNG IN
FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG ZU
- 31 STRATEGIE IN EINEM MARKTUMFELD MIT
ZUNEHMEND ENGEREN BRUTTORENDITEN
- 31 ZUNEHMENDE PORTFOLIOSTÄRKE MACHT
RENDITEENTWICKLUNG PROGNOSTIZIERBAR

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

In einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld entwickelte sich die Fundamenta Real Estate äusserst erfolgreich und stabil. Wir freuen uns, Ihnen deshalb erneut ein sehr gutes Jahresergebnis präsentieren zu dürfen. Das Portfolio konnte seine Ertragskraft weiter verbessern und trotz des sehr unsicheren Marktumfeldes war es uns möglich, das Portfolio weiter auszubauen. Der Anlagebestand wuchs von CHF 295.68 Mio. per Ende 2013 auf CHF 336.50 Mio. per Ende Geschäftsjahr. Zwei Bestandsobjekte in Goldau (SZ) und Thun (BE) mit einem Marktwert von CHF 17.45 Mio. wurden bereits Ende 2013 verhandelt und konnten Anfang Jahr respektive Anfang Februar 2014 erfolgreich erworben werden. Erfreulich war ausserdem die Akquisition der Liegenschaft an zentraler Lage im Sihlfeld in Zürich (Anlagevolumen von CHF 7.40 Mio.), die wir auf den 1. Dezember 2014 erwerben konnten. Die nach wie vor sehr hohen Preise für Wohnimmobilien machten viele Objekte für uns uninteressant. Erfreulich verlief zudem die Bauphase für die beiden Neubauprojekte in Sevelen (SG), das wir Anfang September 2014 planmässig in den Anlagebestand überführen konnten und Amriswil (TG), wo wir die Fertigstellung gestaffelt ab dem 3. Quartal 2015 planen.

Das operative Betriebsergebnis (EBIT ohne Neubewertungseffekt) verbesserte sich im Geschäftsjahr 2014 um 25.6% deutlich auf CHF 10.94 Mio. (Vorjahr CHF 8.71 Mio.) und der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) stieg auf CHF 6.40 Mio. (Vorjahr CHF 5.00 Mio.). Das starke Ergebnis widerspiegelt sich im operativen Return on Equity (ROE ohne Neubewertungseffekt), der nochmals gesteigert werden konnte und neu bei 4.4% lag (Vorjahr 4.2%). Unter Berücksichtigung der positiven Neubewertungseffekte erhöhte sich der ROE (inkl. Neubewertungseffekt) auf 4.9% (Vorjahr 4.8%). Die zunehmende Ertragsstärke des Fundamenta-Portfolios entspricht unserer Planung und liegt für ein Wohnimmobilienportfolio im mittleren Mietzinssegment bereits auf einer sehr attraktiven Höhe. Weitere Steigerungen sind schwierig zu erzielen und würden eine Verschiebung des Risikoprofils bedeuten, was von der Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager im Sinne der Investoren nicht angestrebt wird.

DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate konnte im Geschäftsjahr 2014 das Anlagevermögen erwartungsgemäss ausbauen. Die operativen Kennzahlen haben sich nochmals verbessert und zeigen eine gute Portfoliostabilität. Auch konnte die Gesellschaft auf Antrag des Verwaltungsrates und durch Beschluss der Aktionäre eine Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie respektive 3.0% gemessen am Net Asset Value (NAV) an die Aktionäre ausschütten und die eingeschlagene Dividenden- und Ausschüttungspolitik zum dritten Mal fortsetzen.

- Das Immobilienportfolio erhöhte sich im Berichtsjahr 2014 durch den Zukauf von drei Wohnliegenschaften (Goldau, Thun und Zürich) und der planmässigen Übernahme von Sevelen in den Anlagebestand auf CHF 336.50 Mio. (Vorjahr CHF 295.68 Mio.) mit 962 fertiggestellten Wohneinheiten. Zusammen mit dem sich im Bau befindlichen Neubau in Amriswil liegt das

künftige Immobilienportfolio bei einem Anlagevolumen von mehr als CHF 360 Mio. und wird nicht weniger als 34 Liegenschaften mit insgesamt 1'025 Wohneinheiten umfassen.

- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung lag im Berichtsjahr 2014 bei CHF 16.18 Mio. und verzeichnete aufgrund des Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahr (CHF 12.71 Mio.) eine Steigerung von 27.3%. Verantwortlich dafür ist der deutlich höhere durchschnittliche Portfoliobestand im Vergleich zum Vorjahr. In der Berichtsperiode konnte zusätzlich per 1. September 2014 der Neubau in Sevelen planmässig ins Portfolio überführt werden.
- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im Geschäftsjahr 2014 unter Berücksichtigung des Erfolges aus Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 0.89 Mio. bei CHF 11.83 Mio. (Vorjahr CHF 9.76 Mio.), wobei das Vorjahr eine positive Bewertungskorrektur von CHF 1.05 Mio. und



einen Erfolg aus dem Verkauf einer Bestandsimmobilie von CHF 0.86 Mio. enthielt. Unter Elimination des vorjährigen Verkaufserfolges resultiert im Geschäftsjahr 2014 eine rein operative Ergebnisverbesserung (EBIT, ohne Neubewertung, ohne Verkaufserfolg Anlageimmobilien) von rund 38%. Das Resultat zeigt die nochmals deutlich verbesserte Ertragskraft des operativen, laufenden Geschäfts, die wir zusammen mit dem Asset Manager im Sinne der Investoren langfristig erreichen wollen.

- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 7.11 Mio. und erhöhte sich um 23.4% (Vorjahr CHF 5.76 Mio.). Die Stärkung des operativen Geschäftes, verbunden mit einer positiven Bewertungsdifferenz, führte zu einem erfreulichen ROE von 4.9% (Vorjahr 4.8%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 6.40 Mio. und lag damit 28.1% über dem Vorjahr (CHF 5.00 Mio.). Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) lag mit 4.4% etwas über unseren Erwartungen und über dem Vorjahresniveau (4.2%). Der operative Gewinn pro Aktie, bereinigt um den Erfolg aus Neubewertung der Anlageimmobilien und bereinigt um den Erfolg aus dem Verkauf von Anlageimmobilien, belief sich im Berichtsjahr auf CHF 0.55 (Vorjahr CHF 0.44). Wir erwarten für 2015 eine weniger dynamische Entwicklung und hauptsächlich bei weiteren Zukäufen von Bestandsimmobilien und möglichen Kapitalmassnahmen gewisse Schwankungen.

- Die Gesellschaft hat im 2. Quartal 2014 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positiver Entscheidung der Generalversammlung zum dritten Mal eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (3.0% des NAV) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat will auch 2015 seine eingeschlagene Ausschüttungspolitik fortsetzen und wird der Generalversammlung erneut eine Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2014 beantragen. Dies entspricht einer Payout-Ratio zum Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) von 70.9%.
- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Dezember 2014 bei CHF 13.64 und damit klar über dem Wert von Ende 2013 (CHF 13.27). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 13.17 (Vorjahr CHF 12.94). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV in der Berichtsperiode um 63 Rappen oder 5.0%.

Das starke Geschäftsergebnis liegt etwas über unseren Hochrechnungen. Wir planen den weiteren schrittweisen Aus- und Aufbau unseres Wohnimmobilien-Portfolios im mittleren Mietzinssegment für 2015. Wir sind deshalb zusammen mit dem Asset Manager intensiv auf der Suche nach weiteren geeigneten Bestandsobjekten. Der Ausbau kann aber nur einhergehen mit einer Verbreiterung der Kapitalbasis unter Einhaltung der gesteckten Finanzierungsverhältnisse. Oberstes Ziel bleibt eine langfristig stabile Renditeentwicklung zugunsten unserer Investoren.

ANHALTENDER DRUCK BEI RENDITELIEGENSCHAFTEN TROTZ DÄMPFENDEN MASSNAHMEN

PREISENTWICKLUNG UND ANLAGE- NOTSTAND HALTEN AN

Die Signale im Markt für Renditeliegenschaften sind widersprüchlich. Die seit längerem umgesetzten Regulierungsmassnahmen von Bundesrat, FINMA und SNB führten zu einer zusätzlich restriktiveren Haltung vieler Banken gegenüber dem Erwerb von Wohneigentum, berühren aber den Markt für Renditeliegenschaften kaum. Auch reflektieren die kritischen Medienberichte zum Immobilienmarkt Schweiz nur ungenügend die Entwicklungen im Segment für Renditeobjekte. Jedoch hat der Aufwärtstrend bei den Mehrfamilienhäusern auch 2014 angehalten, auch wenn wir ein deutlich geringeres Preiswachstum feststellen als

noch im Jahr zuvor. Der Markt für Renditeliegenschaften verzeichnete in den vergangenen 12 Monaten des abgelaufenen Jahres weitere Preissteigerungen von 4.7%¹⁶ (Vorjahr 3.1%), auch wenn das 4. Quartal 2014 erstmals seit vielen Jahren einen Preisrückgang von 0.2% verzeichnete. Das Marktumfeld ist immer noch sehr angespannt und der anhaltende Renditedruck lässt viele Bestandsliegenschaften in ihrer Bewertung für den Käufer unattraktiv erscheinen. Trotzdem werden Renditeimmobilien für ertragsorientierte Investoren noch eine ganze Zeit an erster Stelle stehen. Die entgegen allen Erwartungen auf neue Tiefststände gefallen Zinsen führen zu einem nach wie vor attraktiven Rendite-Gap und die Entscheidungen der Notenbank im Januar 2015 beflügeln Investitionen in Renditeliegenschaften.

¹⁶ Quelle: SWX IAZI Investment Real Estate Price Index

Die kurzfristigen Volatilitäten im Aktienmarkt zeigen erneut den Nutzen langfristig stabiler Immobilienanlagen. Die Nettorenditen für Bestandsliegenschaften bleiben auch an weniger guten Lagen unter Druck. Auch bei den Neubauprojekten erwarten wir weitere Preissteigerungen. Neubauten bleiben gemäss unserer Einschätzung auch an gewissen peripheren Standorten interessant, solange keine übermässige Bautätigkeit im Einzugsgebiet vorliegt. Generell erschwert das Tiefzinsszenario mit aktuellen Negativzinsen der Notenbank die langfristige Entscheidungsfindung in der Anlagepolitik und Finanzierungsstrategie der Investoren.

BAUINDUSTRIE ZEIGT KAUM SCHWÄCHEN

Ungeachtet aller Signale haben wir in der Schweiz eine nach wie vor sehr starke Bauindustrie, die für unsere Wirtschaft auch weiterhin ein treibender Motor sein wird. Gemäss den Resultaten der Baustatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) mit Nachtrag vom September 2014 erhöhten sich 2013 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 1.8% (real +1.2%) auf 63.1 Milliarden Franken und allein der Arbeitsvorrat für 2014 wurde auf 42.9 Milliarden Franken geschätzt. Unsere Hochrechnungen gehen davon aus, dass die jährliche Zunahme an Wohnungen grösser ist als die Zunahme der ständigen Wohnbevölkerung in der Schweiz. Wie weit das hohe Bauvolumen die Nachfrage decken oder gar überbieten wird, bleibt vorerst statistisch noch offen. Besonders stark war wiederum der Wohnbausektor, auch wenn das Bundesamt für Statistik (BfS) seit ein paar Quartalen keine neuen Daten publiziert und seine Datenbasis überarbeitet.

ZUWANDERUNG AUF NACH WIE VOR HOHEM NIVEAU

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird weiterhin getragen vom Bevölkerungswachstum, insbesondere von der Zuwanderung. Gemäss Bundesamt für Statistik (BfS) erhöhte sich dieser Wert im Jahre 2013 auf nicht weniger als 89 541 Personen (2012: 77 147 Personen) als Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Bevölkerung. Das Staatssekretariat für Wirtschaft SECO beziffert aber in seinem 10. Bericht des Observatoriums zum Freizügigkeitsabkommen Schweiz-EU den Wanderungssaldo für 2013 auf 66 200 Personen, was ebenfalls für eine deutliche Zunahme spricht. Der politische Druck zeigt einen zunehmenden Widerstand auch aufgrund der durch das Schweizer Volk ange-



nommenen Initiative „Gegen Masseneinwanderung“. Es bleibt aber vorerst offen, wie stark sich die Zuwanderung aufgrund der politischen Umsetzung der Volksentscheide in den nächsten paar Jahren reduzieren wird. Wir erwarten jedoch zumindest für das laufende Jahr eine nach wie vor hohe Zuwanderung, die den aktiven Wohnungsbau beflügelt und rechtfertigt. Wir bleiben aber bei unserer bisherigen Risikoeinschätzung, insbesondere der Standortwahl, in der Grösse und dem Mix der angebotenen Wohnungen und der Möglichkeit, bei Neuwohnungen die prognostizierten Mieterträge zu erzielen.

LEERSTÄNDE STEIGEN ERSTMALS WIEDER AUF TIEFEM NIVEAU

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat sich bisher kaum abgeschwächt und wenn, dann höchstens mit regional begrenztem Ausmass. Gemäss BfS standen am Stichtag 1. Juni 2014 in der Schweiz 45 748 oder 1.08% aller Wohnungen leer. Im Vergleich zum Vorjahr stehen 5 740 Wohnungen mehr leer, was einem deutlichen Anstieg um 14% gleichkommt. Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg ebenfalls 13%. Auch die Zahl der leer stehenden Neuwohnungen ist im Jahresvergleich mit 21% stark angestiegen. Insgesamt standen am Stichtag 1. Juli 2014 7 399 Neuwohnungen leer. Die Entwicklung widerspiegelt den Bauboom der letzten Jahre und zeigt, dass die Mieter vorsichtiger geworden sind und Neubauten eine längere Absorptionszeit aufweisen. Mit unserer Anlagestrategie und Fokussierung auf Renditeliegenschaften im mittleren Mietzinssegment bis rund CHF 2 000 Nettomiete haben wir eine nach wie vor gute Risikoabsicherung für unser Portfolio und die Nachfrage nach dem von uns angebotenen preiswerten Wohnraum dürfte bestehen bleiben. Der Standortfaktor für eine zukünftige Vollvermietung wird weiter an Bedeutung gewinnen.

ANGEBOTSMIETEN STEIGEN WEITER

Die Angebotsmieten haben sich im Geschäftsjahr 2014 in den meisten Regionen der Schweiz weiter erhöht. Sie weisen aber regionale und in den Segmenten Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. So erhöhten sich die Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 12 Monaten um 2.1% (Vorjahr 1.8%). Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise¹⁷, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtsjahr um 1.1%. Das monatliche Wachstum zeigt keine einheitliche Tendenz des Preisanstiegs, wobei wir insbesondere in den grossen Agglomerationen nach wie vor den Trend zu höheren Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen bei Bestandsliegenschaften feststellen. Wir machen aber ein Fragezeichen bei vielen Neubauten, die oft mit überdurchschnittlich hohen Mietvorstellungen vermarktet werden.

IMMOBILIENINVESTMENTS BLEIBEN INTERESSANT

Der schweizerische Immobilienmarkt und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien bleiben für viele renditeorientierte Investoren interessant. Die fundamentalen Einflussfaktoren, wie Zuwanderung, tiefe Zinsen und die stabile Konjunktur halten den Nachfragedruck aufrecht. Die operativen Erträge lassen sich mit einer gewissen Sicherheit prognostizieren, und viele Privatinvestoren als auch Vorsorgeeinrichtungen drängen nicht aus spekulativen Gründen, sondern aus langfristigen Renditeüberlegungen in den Markt für Wohnimmobilien. Die jüngsten Entwicklungen beflügeln ausserdem den Zufluss von Anlagegeldern in den Markt für Renditeliegenschaften. Trotz geschmälerter Bruttorenditen scheinen die langfristigen Ertragsersparungen weiterhin die Zielvorstellungen vieler Investoren zu erfüllen.

— GUT VERANKERTES LIEGENSCHAFTSPORTFOLIO ERMÖGLICHT — ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2014

STARKES OPERATIVES GESCHÄFTSERGEBNIS

Das Fundamenta Portfolio verzeichnete eine sehr gute Ertragsentwicklung im Geschäftsjahr 2014. Dank der in den Vorjahren und auch im Berichtsjahr erfolgreich ins Portfolio aufgenommenen Bestandsliegenschaften und Neubauten hat sich die Ertragsstärke nochmals deutlich verbessert. Auch konnte die Gesellschaft im abgelaufenen Jahr den Portfolioausbau wie geplant umsetzen. Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 4.4% (Vorjahr 4.2%)

¹⁷ Quelle: BfS Bundesamt für Statistik

und lag damit über unseren Erwartungen. Der ROE mit Neubewertungseffekt belief sich in der Berichtsperiode auf erfreuliche 4.9% (Vorjahr 4.8%). Die Neubewertungen der Anlageimmobilien durch Jones Lang LaSalle führten im Berichtsjahr 2014 zu einer Netto-Aufwertung von CHF 0.89 Mio. (Vorjahr CHF 1.05 Mio.).

UNERFREULICHER ANSTIEG DER LEERSTANDQUOTE

Die Leerstandquote der Fundamenta Real Estate erhöhte sich im Berichtsjahr 2014 auf ein für uns neues Niveau von 6.1% (Vorjahr 5.2%). Der Anstieg der Leerstandquote ist grundsätzlich auf die Repositionierung (und die Umsetzung der eingeschlagenen Objektstrategie) der Gewerbenutzung Claragraben-Basel zurückzuführen (1.3% / Vorjahr 0%). Weiter entfallen 1.3% (Vorjahr 1.8%) auf Leerstände der übrigen Bestandsliegenschaften und 3.5% (Vorjahr 3.4%) auf Leerstände von Neubauten innerhalb des Erstvermietungszyklus. Wir werden zusammen mit dem Asset Manager alles daran setzen, die Leerstände wieder zu reduzieren.

STABILE AUSSCHÜTTUNG MIT GLEICHZEITIGER RESTRUKTURIERUNG DER EIGENKAPITALBASIS

Im Juni 2014 zahlte die Gesellschaft aufgrund der Zustimmung der Generalversammlung zum dritten Mal eine Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Gleichzeitig wurde mit Zustimmung der Aktionäre das nominelle Aktienkapital von CHF 104.46 Mio. um CHF 36.34 Mio. auf CHF 68.12 Mio. herabgesetzt durch gleichzeitige Zuweisung von je CHF 2.80 pro Aktie oder insgesamt CHF 31.79 Mio. an die Reserven aus Kapitaleinlagen. Diese Reserven sollen in den nächsten Jahren im Rahmen der Dividendenpolitik anstelle einer ordentlichen Gewinnausschüttung schrittweise an die Aktionäre zurückbezahlt werden. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftsjahr 2014 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Ende Dezember 2014 auf CHF 149.53 Mio. (Vorjahr CHF 146.97 Mio.). Im Geschäftsjahr 2014 wurde erstmals seit vielen Jahren keine Kapitalerhöhung durchgeführt, da noch genügend Eigenmittel vorhanden waren und der selektive Portfolioaufbau im renditeschwachen Umfeld kein rasches Handeln nötig machte.

SCHWIERIGE FINANZIERUNGSPOLITIK MIT MODERATER RISIKOTOLERANZ IN EINEM EXTREMEN ZINSUMFELD

Die Gesellschaft strebt seit langem eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an und hat deshalb das nach wie vor tiefe Zinsniveau genutzt, um das Hypothekarportfolio mit Festhypotheken oder Zinsabsicherungsinstrumenten (Interest Rate Swaps) langfristig abzusichern. Per Ende 2014 waren 70.3% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebonden respektive langfristig gesichert. Die Interest Rate Swaps wurden in den letzten 2 Jahren auf einem äusserst tiefen Zinsniveau abgeschlossen und ermöglichen der Fundamenta Real Estate einen absolut tiefen durchschnittlichen Finanzierungssatz von nur gerade 1.7%. Die jüngsten Entwicklungen mit der Einführung von Negativzinsen durch die SNB und Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden, veranlasst uns jedoch zu einem sehr aktiven Dialog mit den Banken. 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. Trotzdem will das Management alle Handlungsalternativen prüfen.

SOLIDE FREMD- UND EIGENKAPITALQUOTEN

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich seit Ende 2013 von CHF 149.41 Mio. auf CHF 192.62 Mio. Während die Gesellschaft noch bis Ende 2013 die Neubauprojekte, die anteiligen Projektkosten der laufenden Entwicklungen und die Akquisitionen der Bestandsliegenschaften aus dem vorhandenen Eigenkapital deckte, haben wir die guten Marktbedingungen genutzt und zusätzliche Mittel in Form von LIBOR- und Fest-Hypotheken am Markt aufgenommen. Die Fremdkapitalquote erhöhte sich im Berichtsjahr auf 57.7% (Vorjahr 52.2%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 31. Dezember 2014 bei 54.5% (Vorjahr 48.6%). Die durchschnittliche Restlaufzeit aller zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten hat sich im laufenden Zinumfeld leicht reduziert und lag per Ende Berichtsjahr 2014 bei 6.9 Jahren (Vorjahr 7.5 Jahre).



REKORDTIEFER FREMDKAPITAL- KOSTENSATZ

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz konnte, verglichen mit Ende 2013, nochmals leicht reduziert werden und steht auf rekordtiefen 1.7%. Für die Anfang Jahr neu erworbenen Liegenschaften als auch für die laufenden Zahlungen an die Neubauprojekte wurden neben Eigenmitteln sehr attraktive LIBOR-Hypotheken genutzt.

LEICHTES WACHSTUM IM RAHMEN DER BESTEHENDEN KAPITALBASIS MÖGLICH, KAPITALERHÖHUNG ALS OPTION

Der Verwaltungsrat plant im 2015 den weiteren Portfolioausbau. Sollten sich geeignete Anlagemöglichkeiten ergeben, so erachten wir es als sinnvoll, die Fremdkapitalquote kurzfristig auch etwas über 60% anzuheben, sofern das Portfolio mit guten Bestandsobjekten ergänzt werden kann. Jedoch möchten wir in Zusammenarbeit mit unseren Aktionären immer innert nützlicher Frist die Eigenkapitalbasis weiter stärken können. Weitere Wachstumsschritte für den Ausbau und die Stabilisierung des Portfolios wird der Verwaltungsrat laufend analysieren. Eine Kapitalerhöhung im Rahmen der vorhandenen Anlagemöglichkeiten (Pipeline) sieht der Verwaltungsrat als Option.

SELEKTIVE ZUKÄUFE IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN MARKTUMFELD

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

Der Verwaltungsrat wird sich in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager auch im 2015 auf die eingeschlagene Strategie konzentrieren. Dabei sollen weiterhin die folgenden Schwerpunkte befolgt werden:

- Investition der zur Verfügung stehenden Mittel wenn immer möglich in neuwertige Bestandsliegenschaften oder in Liegenschaften an guten Lagen. Altliegenschaften kommen dann in Betracht, wenn sie in den letzten 10 Jahren renoviert wurden und zur stabilen Ertragsentwicklung des Portfolios unmittelbar beitragen.
- Sicherstellen, dass die laufenden Neubauprojekte termingerecht entwickelt und in das Portfolio übernommen werden können. Ausserdem wird ein möglichst hoher Vermietungsgrad bei Übernahme ins Portfolio angestrebt.

- Prüfung und eventuell Verkauf älterer und kleiner Liegenschaften, denen das notwendige Ertragspotenzial fehlt oder die zu hohe Sanierungskosten aufweisen.

Die Gesellschaft konnte im Berichtszeitraum drei Bestandsliegenschaften in Goldau, Thun und Zürich Sihlfeld erwerben. Ausserdem konnte der Baubeginn der Liegenschaft in Amriswil planmässig aufgenommen werden und die Bauarbeiten in Sevelen erlaubten den zeitgerechten Abschluss mit Übernahme der Liegenschaft ins Portfolio auf 1. September 2014.

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

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

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

Per 1. September 2014 konnte die Fundamenta Real Estate den Neubau im Velturriet, in Sevelen termingerechtere übernehmen. Der Kaufpreis für das Grundstück und den TU-Werkvertrag betrug CHF 14.26 Mio. Die drei Baukörper mit insgesamt 42 Wohnungen sind gezielt auf die zu erwartenden Marktbedürfnisse abgestimmt. Der Anteil an 2 ½ Zimmer-Wohnungen wurde vom Entwickler bewusst hoch gewählt. Heute werden im Grossraum Sevelen nur wenige komfortable und grosszügige Kleinwohnungen zur Vermietung angeboten und die Nachfrage von Ein- bis Zweipersonenhaushalten nach modernen Wohnungen steigt regelmässig. Insbesondere im Wirtschaftsraum an der Grenze zu Liechtenstein, wo kein freier Personenverkehr herrscht und nur sehr eingeschränkt Aufenthaltsbewilligungen ausgestellt werden. Basierend auf der Bewertung von Jones Lang LaSalle

weist das Investitionsobjekt eine Bruttorendite von 5.6% auf, bei einem Marktwert von CHF 14.80 Mio.

Per 1. Dezember 2014 konnte die Fundamenta Real Estate an der Zentralstrasse 72 in Zürich eine sehr attraktive Liegenschaft mit 9 Wohnungen erwerben. Die Liegenschaft befindet sich ca. 1.5 km westlich des Stadtzentrums (im Kreis 3), unweit des Bahnhofs Wiedikon. Durch die Verkehrsberuhigungsmassnahmen der letzten Jahre gewinnt das Quartier äusserst schnell an Attraktivität und wird als sehr gute Wohnlage beurteilt. Es ist geplant, die Liegenschaft Anfang 2016 zu sanieren und im Dachgeschoss zwei zusätzliche Wohnungen zu erstellen. Das kleinere Objekt wurde für CHF 6.9 Mio. erworben. Die Bruttorendite bezogen auf den Marktwert beläuft sich auf 3.5% und wird nach Sanierung bei rund 4.5% liegen. Der Standort ist äusserst attraktiv.

Mit der Akquisition der Bestandsliegenschaften in Goldau, Thun und Zürich und der Übernahme des Neubauprojektes in Sevelen und mit den laufenden Bauarbeiten in Amriswil konnte die Fundamenta Real Estate die im November 2013 am Markt aufgenommenen Eigenmittel weitgehend investieren. Der Verwaltungsrat ist zuversichtlich, im 2015 eine gute Projekt Pipeline für weitere Investitionen aufbauen zu können.

— DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE ZEIGT KON- TINUIERLICHE ENTWICKLUNG BEI GERINGER VOLATILITÄT —

AUSSCHÜTTUNG BLEIBT WICHTIGER BESTANDSTEIL UNSERER POLITIK

Die Fundamenta Real Estate-Aktie wies im Berichtszeitraum eine geringe Volatilität auf und entwickelte sich erwartungsgemäss leicht unter dem NAV (Net Asset Value). Sie hat über die Jahre mit steigender Kapital- und Investorenbasis zunehmende Stabilität bezüglich Wertentwicklung und Volatilität erlangt. Zusätzlich stieg die Attraktivität der Aktie mit der zunehmenden Prognostizierbarkeit der Ausschüttung des operativen Erfolgs. Die Generalversammlung vom 9. April 2014 hat den Antrag des Verwaltungsrates gutgeheissen und zum dritten Mal nach 2012 und 2013 eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie verabschiedet. Die Fundamenta Real Estate-Aktie etabliert sich deshalb immer mehr als nachhalti-

ge, indirekte Immobilienanlage für viele Vorsorgeeinrichtungen und institutionelle Investoren, die langfristig investiert bleiben wollen. Auch wenn die Marktliquidität in der Vergangenheit nicht immer mit den schnell wachsenden Ansprüchen unserer Investoren mithielt, so konnten in der Berichtsperiode doch vermehrt auch grössere Volumen am Markt kurzfristig abgewickelt oder umplatziert werden, ohne dass wir wesentliche Preisbewegungen feststellen mussten.

STABILE AKTIENKURSENTWICKLUNG

Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 12.95 und damit leicht über dem Wert von Ende Dezember 2013 (CHF 12.80). Der Titel wies damit ein Disagio von 1.7% gegenüber

dem aktuellen NAV (nach latenten Steuern) von CHF 13.17 auf. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 12 Monaten von 2014 bei 4.9%. Das im Geschäftsjahr 2014 direkt oder indirekt über die BX Berne eX-change abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 0.97 Mio.

Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades). Dies entspricht 8.5% der emittierten Aktien. Der tiefste Kurs lag in der Berichtsperiode bei CHF 12.20, während die höchsten Notierungen bei CHF 13.00 bezahlt wurden.

GEFESTIGTE AKTIONÄRSSTRUKTUREN MIT ENGAGIERTEN INVESTOREN

PENSIONSKASSEN UND VORSORGE- RICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate hat sich im Berichtszeitraum kaum verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Sie schätzen die Attraktivität unseres Wohnimmobilienportfolios. Von den 11 354 113 Namenaktien der Fundamenta Real Estate halten aktuell sieben Aktionäre einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende Berichtsperiode 7.2% an der Gesellschaft hielt. Per 31. Dezember 2014 waren 403 Aktionäre mit 9.95 Mio. Namenaktien oder 87.7% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen. Zusammen mit dem Asset Manager betreibt die Gesellschaft eine aktive Investor Relation und versucht immer wieder zu eruieren, welche Anforderungen unsere Investoren an ihr Investment stellen. Die

Gesellschaft erhält dabei sehr viele engagierte und zielführende Anregungen, für die wir sehr dankbar sind.

ERFORDERNISSE DES BewG BESTIMMEN AKTIONÄRSSTRUKTUR

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

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

HOHER ANTEIL VERTRETENER AKTIONÄRSSTIMMEN

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

BILDUNG EINER NEUEN KAPITALSTRUK- TUR MIT GLEICHZEITIGER AUSSCHÜT- TUNG AN DIE AKTIONÄRE IN FORM EINER NENNWERTRÜCKZAHLUNG

Bereits zum dritten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Gleichzeitig wurde mit Zustimmung der Aktionäre das nominelle Aktienkapital von CHF 104.46 Mio. um CHF 36.34 Mio. auf CHF 68.12 Mio. respektive von nominal

CHF 9.20 auf CHF 6.00 pro Aktie herabgesetzt durch Zuweisung von je CHF 2.80 pro Aktie oder insgesamt CHF 31.79 Mio. an die Reserven aus Kapitaleinlagen und Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre. Der Verwaltungsrat plant, den Aktionären anstelle einer ordentlichen Gewinnausschüttung auch in den kommenden Jahren jeweils Teile des von ihnen eingebrachten Kapitals zurückzubezahlen. Um dabei nicht jedes Jahr das formalisierte Kapitalherabsetzungsverfahren durchlaufen zu müssen, das mehr als zwei Monate dauert und kostenintensiv ist, beantragte der Verwaltungsrat in diesem Jahr der Generalversammlung die oben beschriebene Kapitalherabsetzung, die höher ist als der für das abgelaufene Geschäftsjahr tatsächlich auszuschüttende Gewinn. Dadurch kann in der handelsrechtlichen Bilanz der Fundamenta Real Estate eine Reserve aus Kapitaleinlagen geschaffen werden, aus welcher in den kommenden Jahren Kapital, ohne das Durchlaufen des erwähnten Kapitalherabsetzungsverfahrens, an die Aktionäre zurückgeführt werden kann. Das Vorgehen wurde mit der eidgenössischen Steuerverwaltung abgestimmt und führt aus Sicht der Gesellschaft weder zur Erhebung einer Emissionsabgabe noch von Verrechnungssteuern. Die von der Generalversammlung genehmigte Nennwertrückzahlung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.1% auf der Basis des Aktienkurses per 31. Dezember 2013. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 90.9% bezogen auf Jahresgewinn 2013 ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie langfristig als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

SCHAFFUNG EINES NEUEN GENEHMIGTEN KAPITALS

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

STATUTENREVISION ZUR ERFÜLLUNG ALLER GESETZLICHEN ANFORDERUNGEN BEZÜGLICH VEGÜV

Die Generalversammlung stimmte mit über 99% der Stimmen der beantragten Statutenrevision zu. Die Gesellschaft musste aufgrund der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) Anpassungen an ihren Statuten vornehmen. Mit den vorgeschlagenen und durch die Generalversammlung gutgeheissenen Statutenänderungen konnten die Vorgaben der VegüV vollständig umgesetzt werden. Auch konnte sich der Verwaltungsrat bezüglich Umsetzung und gelebter Corporate Governance eng mit zwei seiner grössten Aktionäre abstimmen, die im Vorfeld die vorgeschlagenen Statutenänderungen aktiv mitverfolgten. Die neuen Statuten der Gesellschaft stehen zudem im Einklang mit den bisher erkennbaren Standards bei anderen börsenkotierten Gesellschaften.

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

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





STRATEGIE IN EINEM MARKTUMFELD MIT ZUNEHMEND ENGEREN BRUTTORENDITEN

WEITER STEIGENDES PREISNIVEAU WAHRSCH EINLICH

Wir erwarten aufgrund unserer Beobachtungen für das Geschäftsjahr 2015 bei den Renditeobjekten einen Wohnimmobilienmarkt mit nach wie vor steigenden Preisen, da die Wirtschaftsindikatoren und die Nachfrage nach Wohnraum hoch bleiben werden. Die erneut entgegen allen Erwartungen auf neue Tiefststände gefallen Zinsen lassen insbesondere viele Vorsorgegelder in den relativ gesehen immer noch attraktiven Markt für Wohnimmobilien fließen. Festverzinsliche Staatspapiere sind keine wirkliche Alternative mehr in einem Umfeld, in dem bereits viele Marktteilnehmer mit einer anhaltenden Tiefstzinsphase rechnen. Die Bauinvestitionen werden deshalb hoch bleiben. Die Absorption des hohen Bauvolumens hängt in den nächsten Jahren aber zusehends von der Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen ab. Dieser Punkt ist in einigen Regionen für teure Mietwohnungen bereits seit längerer Zeit erreicht. Die Entwicklung wird sich stark auf die mittleren und tiefen Preissegmente verlagern.

ZUWANDERUNG DER AUSLÄNDISCHEN WOHNBEVÖLKERUNG NACH WIE VOR AUSSCHLAGGEBEND

Für gute Citylagen und Agglomerationen erwarten wir auch im Jahre 2015 eine anhaltend hohe Nachfrage. Die grosse Unbekannte bleibt die Geschwindigkeit der Veränderung der ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz. Die Umsetzung der Volksinitiative „Gegen Masseneinwanderung“ zeigt noch keine klaren Tendenzen und auch im laufenden Geschäftsjahr 2015 rechnen wir mit einer anhaltend hohen Zuwanderung.

STAATLICHE EINGRIFFE VERZERREN STARKE BINNENWIRTSCHAFT MIT ANHALTEND TIEFEM ZINSUMFELD

Die Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen grundsätzlich auch im Geschäftsjahr 2015 für einen begehrten Immobilienmarkt. Jedoch haben die im Juni 2012 eingeführten neuen Regeln zur Finanzierung von Wohneigentum zu einer deutlichen Beruhigung im Markt für Wohneigentum geführt. Wir erwarten ausserdem, dass die am 26. Juni 2014 bekanntgegebene zusätzliche Verschärfung der Finanzierungsvorschriften für Wohneigentum in diesem Segment zusätzlich Wirkung zeigt. Die exogenen Einflussfaktoren haben also bereits erste klare Signale im Markt hinterlassen. Wenig davon berührt ist aber bisher der Markt für Renditeliegenschaften und es bleibt abzuwarten, ob der Regulator bei zu viel Neugeld hier ebenfalls lenkende Massnahmen ergreift. Die aktuelle Notenbankpolitik der Schweiz und im umliegenden europäischen Raum lassen unseres Erachtens bis auf weiteres sehr tiefe Zinsen am kurzen Ende erwarten.

MITTLERES MIETZINSSEGMENT BLEIBT BEGEHRT

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

ZUNEHMENDE PORTFOLIOSTÄRKE MACHT RENDITE- ENTWICKLUNG PROGNOSTIZIERBAR

Das Fundamenta Real Estate Portfolio gewann insbesondere in den letzten 12 Monaten erheblich an Stabilität und Ertragskraft. Im Interesse unserer langfristigen Investoren möchten wir

deshalb auch in den nächsten Jahren schrittweise das Kapital erhöhen, um unser Portfolio noch breiter abzustützen und mit möglichst neuwertigen Liegenschaften und Neubauprojekten

zu ergänzen. Unter Berücksichtigung der aktuell noch im Bau befindlichen Liegenschaft in Amriswil ergibt sich für das Fundamenta Real Estate-Portfolio bereits ein künftiges Anlagevolumen von mehr als CHF 360 Mio., welches 34 Liegenschaften mit insgesamt 1 025 Wohneinheiten umfassen wird. Der daraus erwartete künftige Netto-Soll-Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 19.34 Mio. p.a.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN UND NEUBAUTEN ERGÄNZEN SICH

Trotz unseren hohen Akquisitionsanstrengungen ist es weiterhin schwierig, neue Objekte zu identifizieren und zum Kauf vorzuschlagen. Auch ist uns bewusst, dass aufgrund der aggressiven Gangart verschiedener Vorsorgeeinrichtungen und Versicherungsgesellschaften auch wir uns mit zum Teil deutlich tieferen Renditeerwartungen begnügen müssen. Umso mehr zählt zukünftig die Lage und Qualität der zu erwerbenden Liegenschaft. Leider werden aktuell viele Bestandsliegenschaften zu Preisen angeboten, die den aufgestauten Sanierungsbedarf nicht oder nur ungenügend berücksichtigen und damit von den angebotenen Renditen nicht investitionswürdig sind. Deshalb haben Neubauprojekte teilweise immer noch einen klaren Renditevorteil, der sich in den ersten Jahren in wesentlich geringeren Unterhaltskosten bemerkbar macht. Mit Blick auf die aktuelle Portfoliogrösse sehen wir das Wachstum und den Ausbau immer noch in der Kombination von Bestandsliegenschaften und Neubauten. Langfristig sind wir aber überzeugt, dass ein möglichst neuwertiges Immobilienportfolio mit neuen und sanierten Liegenschaften unseren Investoren Stabilität und Ertragsstärke garantiert.

RENDITEVERBESSERUNGEN BEREITS SCHRITTWEISE UMGESETZT

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist nach wie vor sehr stabil und zeigt keine Schwächen. Unsere Hochrechnungen und Prognosen haben sich bestätigt. Die erwarteten Renditeverbesserungen haben sich im Geschäftsjahr 2014 in vielen Kennzahlen, insbesondere aber auch im Return on Equity mit beachtlichen 4.9% niedergeschlagen. Das Geschäftsjahr 2015 startet mit einer erneut höheren Ertragsbasis und wir werden auch im 2015 am Ausbau der Ertragskraft und an der Stabilisierung der Ergebnisse weiter arbeiten. Auch sehen wir, dass gewisse Sanierungsmassnahmen von älteren Bestandsliegenschaften an guten Standorten sinnvoll sind und in den nächsten Jahren umgesetzt werden müssen. Die Adaptionen und der Ausbau des Portfolios sollen weiterhin schrittweise erfolgen und brauchen Zeit.

ZUVERSICHTLICH FÜR EIN GUTES JAHRES- ERGEBNIS 2015

Mit dem eingeschlagenen Weg und dem dargelegten Portfolioaufbau, wollen wir in hohem Mass die Interessen der bestehenden und zukünftigen Aktionäre der Fundamenta Real Estate erfüllen. Der Verwaltungsrat ist überzeugt, dass im aktuell hoch bezahlten Markt nur mit gut überlegten Entwicklungsschritten die Gesellschaft weiter an Stärke und Nachhaltigkeit gewinnen kann. Neben gewissen Bestandsliegenschaften sichert uns nur der frühzeitige Einstieg in Neubauprojekte die gewünschte Rentabilität der Anlagen. Wir sind zuversichtlich, dass es uns gelingen wird, die Fundamenta Real Estate mit unserer klaren Konzeption und Ausrichtung auch zukünftig als solide Kapitalanlage mit fairen Ertragschancen für bestehende Aktionäre und neue Investoren zu positionieren.



Dr. Andreas Spahn
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrates



Stephan Bickel
Mitglied des Verwaltungsrates



Niels Røefs
Mitglied des Verwaltungsrates





FINANZBERICHT

© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

JAHRESRECHNUNG

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

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

 - ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
 - ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	2014	2013
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	16 184 800	12 711 561
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	(2)	117 842	859 670
Übriger Ertrag		42 462	15 841
Betriebsertrag		16 345 104	13 587 072
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt	(3)	(1 864 107)	(1 826 699)
Liegenschaftsverwaltung	(3)	(723 941)	(664 524)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(3)	(103 346)	(169 805)
Verwaltungsaufwand	(3)	(2 713 375)	(2 215 538)
Betriebsaufwand		(5 404 769)	(4 876 566)
VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(4)	3 284 439	3 607 261
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(4)	(2 397 971)	(2 558 992)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien		886 468	1 048 269
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)		11 826 803	9 758 775
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag	(5)	13 466	2 334
Finanzaufwand	(5)	(3 002 034)	(2 622 384)
Finanzergebnis		(2 988 568)	(2 620 050)
Betriebsergebnis vor Steuern		8 838 235	7 138 725
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern	(6)	(1 549 945)	(1 093 035)
Veränderung latente Steuern Marktwertanpassungen	(6)	(180 619)	(285 224)
Steueraufwand		(1 730 564)	(1 378 259)
Reingewinn		7 107 671	5 760 466
Gewinn pro \emptyset ausstehende Aktie mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.63	0.62
Gewinn pro \emptyset ausstehende Aktie ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.56	0.53



BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	(8)	1 745 336	3 372 764
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	2 333 442	1 884 697
Sonstige Forderungen	(10)	146 275	207 034
Total Forderungen		2 479 717	2 091 731
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	53 072	145 320
Umlaufvermögen		4 278 125	5 609 815
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(12)	336 500 000	295 680 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(12,13)	12 948 681	6 133 126
Latente Steuerguthaben		-	6 500
Anlagevermögen		349 448 681	301 819 626
Total Aktiven		353 726 806	307 429 441

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2014	31.12.2013
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14)	2 607 227	3 957 284
Akontozahlungen	(15)	2 585 581	2 052 139
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(16)	3 991 627	6 002 189
Steuerverbindlichkeiten		218 175	169 902
Passive Rechnungsabgrenzung	(17)	686 334	917 893
Kurzfristiges Fremdkapital		10 088 944	13 099 407
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(16)	188 747 400	143 621 255
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(19)	5 359 958	3 743 868
Langfristiges Fremdkapital		194 107 358	147 365 123
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(20)	68 124 678	104 457 840
Kapitalreserven	(21)	56 632 973	24 865 651
Gewinnreserven	(22)	24 772 853	17 641 420
Eigenkapital		149 530 504	146 964 911
Total Passiven		353 726 806	307 429 441

GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	2014	2013
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT			
Reingewinn		7 107 671	5 760 466
Veränderung Forderungen		(387 986)	(326 785)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		92 248	(128 685)
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		(1 098 463)	3 818 468
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(19)	1 622 590	1 183 351
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(4)	(886 468)	(1 048 269)
Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit		6 449 592	9 258 546
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(38 919 789)	(67 483 196)
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(12, 13)	(7 829 298)	(6 133 126)
Verkauf Anlageimmobilien	(12)	-	9 900 000
Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(46 749 087)	(63 716 322)
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT			
Aufnahme Hypotheken	(16)	44 127 645	41 357 800
Rückzahlung Hypotheken	(16)	(913 500)	(9 181 375)
Kapitalerhöhung	(20, 21)	(433)	26 639 670
Ausschüttung (Nennwertreduktion)	(20)	(4 541 645)	(3 633 316)
Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		38 672 067	55 182 779
NETTOABNAHME/-ZUNAHME FLÜSSIGER MITTEL			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode	(8)	3 372 764	2 647 761
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode	(8)	1 745 336	3 372 764
Nettoabnahme/ -zunahme flüssiger Mittel		(1 627 428)	725 003



ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
Stand per 31.12.2012	87 199 594	19 117 543	11 880 955	118 198 091
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2013				
Kapitalerhöhung	20 891 562	7 493 713	-	28 385 275
Kapitalerhöhungskosten	-	(1 745 605)	-	(1 745 605)
Reingewinn 2013	-	-	5 760 466	5 760 466
Nennwertreduktion	(3 633 316)	-	-	(3 633 316)
Stand per 31.12.2013	104 457 840	24 865 651	17 641 420	146 964 911
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2014				
Kapitalerhöhungskosten	-	(433)	-	(433)
Reingewinn 2014	-	-	7 107 671	7 107 671
Herabsetzung Aktienkapital	(31 791 517)	31 791 517	-	-
Nennwertreduktion	(4 541 645)	-	-	(4 541 645)
Umbuchung Erfolg eigene Aktien aus Vorjahren	-	(23 762)	23 762	-
Stand per 31.12.2014	68 124 678	56 632 973	24 772 853	149 530 504

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ



RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

ZWECK

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

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

ANLAGESTRATEGIE

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

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

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

im Geschäftsjahr 2014 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

AKTIONARIAT

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

VERABSCHIEDUNG GESCHÄFTSBERICHT

Der Geschäftsbericht der Fundamenta Real Estate für das Geschäftsjahr 2014 wurde vom Verwaltungsrat am 2. März 2015 genehmigt.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

SWISS GAAP FER

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

WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Swiss GAAP FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Even-

tualverbindlichkeiten und anderen Angaben in der Jahresrechnung. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Falls die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und im entsprechenden Berichtsjahr in der Jahresrechnung berücksichtigt. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Jahresrechnung beschrieben. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Jahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

Bewertung der Anlageimmobilien

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

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

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

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

Marktwert der Immobilie ergibt sich aus der Summe der abdiskontierten Zahlungsströme (Cashflow) des Planungszeitraums zuzüglich des auf den Bewertungsstichtag abgezinsten Wiederverkaufswerts.

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

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

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

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

Steuern

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:



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

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERFOLGSRECHNUNG

BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG UND VERKAUFSERFOLG ANLAGEIMMOBILIEN)

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

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

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTS- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

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

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

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

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

FINANZAUFWAND

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

BILANZ

ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

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

FORDERUNGEN

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

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

HYPOTHEKEN

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

Das Hypothekarportfolio der Fundamenta Real Estate ist sowohl variablen LIBOR als auch festen Zinssätzen unterworfen. Unterschieden wird zwischen kurz- und langfristigen verzinslichen Fi-

nanzverbindlichkeiten, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen (Amortisationen und auslaufende Festhypotheken). Rückzahlungen, die innerhalb von 12 Monaten fällig sind, werden als kurzfristig eingestuft, während der Rest als langfristig gilt.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

RÜCKSTELLUNGEN

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

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONS-VERPFLICHTUNGEN

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



ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate besteht hauptsächlich aus der Vermietung von Renditewohnliegenschaften. Ein kleiner Teil sind Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 16.18 Mio. entfallen CHF 14.68 Mio. (90.7%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 1.50 Mio. (9.3%) auf Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

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

Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandquote mit 6.1% leicht höher als im Vorjahr (5.2%).

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

Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse 1a, Tösstalstrasse 7/7a), Zürich (Hallwylstrasse 40 / Zentralstrasse 72), Frauenfeld, Bern (Parkstrasse 11), Basel, Kloten, Bronschhofen-Wil, St. Gallen und Goldach bestehen längerfristige Mietverträge.

Mietertrag		2014	2013
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	15 463 396	12 095 884
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(757 418)	(654 627)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(25 649)	(137 047)
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 797 143	1 502 785
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(286 875)	(47 425)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(5 797)	(48 009)
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	16 184 800	12 711 561
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	6.1	5.2
davon Leerstand Bestandsliegenschaften	%	1.3	1.8
davon Leerstand Repositionierung/Sanierung	%	1.3	-
davon Leerstand Neubauten	%	3.5	3.4

2. ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON ANLAGEIMMOBILIEN

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

Verkauf Anlageimmobilien		2014	2013
Verkauf Anlageimmobilien	CHF	117 842	859 670
Total Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	CHF	117 842	859 670

Liegenschaftsaufwand		2014	2013
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(1 864 107)	(1 826 699)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(723 941)	(664 524)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(103 346)	(169 805)
Total Liegenschaftsaufwand	CHF	(2 691 394)	(2 661 028)
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)		2014	2013
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(178 503)	-
Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)	CHF	(178 503)	-
Sonstiger Verwaltungsaufwand		2014	2013
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(106 242)	(174 500)
Management Fee	CHF	(1 718 357)	(1 321 614)
Buchführung	CHF	(103 998)	(127 482)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(155 496)	(203 038)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(265 648)	(220 811)
Kapitalsteuern	CHF	(185 131)	(168 093)
Sonstiger Verwaltungsaufwand	CHF	(2 534 872)	(2 215 538)
Total Verwaltungsaufwand	CHF	(2 713 375)	(2 215 538)
Total Betriebsaufwand	CHF	(5 404 769)	(4 876 566)

4. VERÄNDERUNG MARKT- WERT ANLAGEIMMOBILIEN

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten

abzüglich Abschreibungen erfasst werden. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikoge-

Veränderung Marktwert Anlageimmobilien		2014	2013
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	3 284 439	3 607 261
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(2 397 971)	(2 558 992)
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	886 468	1 048 269

3. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwält wurden sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 2.69 Mio. (Vorjahr CHF 2.66 Mio.) und ist trotz des Portfoliowachstums nur geringfügig angestiegen.

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

Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 22.5% auf CHF 2.71 Mio. (Vorjahr CHF 2.22 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand zurückzuführen.

rechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Reingewinn 2014 beinhaltet eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften durch unsere Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 0.89 Mio. (Vorjahr CHF 1.05 Mio.).

5. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtsjahr 2014 auf CHF 2.96 Mio. (Vorjahr CHF 2.58 Mio.). Davon entfielen CHF 2.91 Mio. auf Wohnimmobilien, die während der gesamten Berichtsperiode im Bestand waren und CHF 0.05 Mio. auf Wohnimmobilien, die im Laufe des Jahres erworben wurden.

6. STEUERAUFWAND

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

Der durchschnittlich angewendete Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 8.84 Mio. (Vorjahr CHF 7.14 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 19.58% (Vorjahr 19.31%).

7. UNTERNEHMENSERGEBNIS JE AKTIE

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

Finanzergebnis		2014	2013
Total Hypothekarzinsen	CHF	(2 957 740)	(2 577 564)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	CHF	(2 910 125)	(2 194 078)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden</i>	CHF	-	(18 674)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	CHF	(47 615)	(364 812)
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(44 294)	(44 820)
Total Finanzaufwand	CHF	(3 002 034)	(2 622 384)
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	13 466	2 334
Total Finanzergebnis	CHF	(2 988 568)	(2 620 050)

Steueraufwand		2014	2013
Laufender Ertragssteueraufwand	CHF	(107 974)	(194 909)
Latenter Steueraufwand	CHF	(1 441 971)	(898 126)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung	CHF	(180 619)	(285 224)
Total Steueraufwand	CHF	(1 730 564)	(1 378 259)

Durchschnittlicher Steuersatz	2014		2013	
	Steuersatz	Steuern	Steuersatz	Steuern
Durchschnittlich angewendeter Steuersatz vor Berücksichtigung von Verlustvorträgen	19.58%	(1 730 564)	19.31%	(1 378 259)
Effekt aus Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge		-		-
Durchschnittlich angewendeter Steuersatz nach Berücksichtigung von Verlustvorträgen	19.58%	(1 730 564)	19.31%	(1 378 259)

Anzahl Aktien		01.01. bis 31.12.2014	01.01. bis 31.12.2013
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	11 354 113	9 083 291
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	2 270 822
Ausstehende Aktien Periodenende	Anzahl	11 354 113	11 354 113

Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	11 354 113	9 350 812
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	6 401 822	4 997 421
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	886 468	1 048 269
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(180 619)	(285 224)
Reingewinn mit Neubewertungseffekt	CHF	7 107 671	5 760 466
Gewinn mit Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie	CHF	0.63	0.62
Gewinn ohne Neubewertungseffekt je Ø ausstehende Aktie	CHF	0.56	0.53

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Flüssige Mittel		31.12.2014	31.12.2013
Flüssige Mittel	CHF	1 745 336	3 372 764

8. FLÜSSIGE MITTEL

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

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2014	31.12.2013
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	208 222	144 832
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	145 036	174 807
Mietforderungen	CHF	268 369	180 407
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	1 711 815	1 384 651
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 333 442	1 884 697

9. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von CHF 0.20 Mio. (Vorjahr CHF 0.24 Mio.) ausgewiesen.

Sonstige Forderungen		31.12.2014	31.12.2013
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	1 775	1 576
Steuerguthaben Grundstückgewinnsteuer	CHF	144 500	205 458
Total sonstige Forderungen	CHF	146 275	207 034

10. SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Verrechnungssteuerguthaben stammen aus den Zinsgutschriften auf Bankkonten. Zudem hat die Gesellschaft noch ein Guthaben bezüglich sichergestellten Grundstückgewinnsteuern aus dem Liegenschaftsverkauf Horgen (CHF 0.14 Mio.).

Aktive Rechnungsabgrenzung		31.12.2014	31.12.2013
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	53 072	145 320

11. AKTIVE RECHNUNGS-ABGRENZUNG

Die Reduktion der aktiven Rechnungsabgrenzung resultiert primär aus der Auflösung einer erwarteten Kaufpreisreduktion von CHF 0.11 Mio. für die Liegenschaft St. Gallen, welche im Berichtsjahr realisiert wurde.



12. ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

- Thun, Neumattstrasse 21/23
- Goldau, Parkstrasse 26/28
- Zürich, Zentralstrasse 72

Das nachstehende Neubauprojekt wurde im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellt und planmässig in das Bestandsportfolio aufgenommen:

- Sevelen, Veltur 14 a/b/d

13. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Der Baustart des Neubauprojekts in Amriswil (Projekt „am Mühlbach“) fand anfangs dieses Berichtsjahres statt. Nach Baufortschritt werden entsprechende Anzahlungen an den Generalunternehmer geleistet.

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Anlage- immobilien	Entwicklungs- liegenschaften	Total Liegenschaften
Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2012	207 060 000	-	207 060 000
Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2012	-	29 988 535	29 988 535
Käufe Anlageimmobilien	67 483 196	-	67 483 196
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	6 133 126	6 133 126
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	29 988 535	(29 988 535)	-
Verkäufe	(9 900 000)	-	(9 900 000)
Positive Marktwertanpassungen	3 607 261	-	3 607 261
Negative Marktwertanpassungen	(2 558 992)	-	(2 558 992)
Saldo Marktwertanpassungen	1 048 269	-	1 048 269

Bestand Anlageimmobilien 31.12.2013	295 680 000	-	295 680 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2013	-	6 133 126	6 133 126
Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2013	295 680 000	-	295 680 000
Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2013	-	6 133 126	6 133 126
Käufe Anlageimmobilien	38 919 789	-	38 919 789
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	7 829 298	7 829 298
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	1 013 743	(1 013 743)	-
Positive Marktwertanpassungen	3 284 439	-	3 284 439
Negative Marktwertanpassungen	(2 397 971)	-	(2 397 971)
Saldo Marktwertanpassungen	886 468	-	886 468

Bestand Anlageimmobilien 31.12.2014	336 500 000	-	336 500 000
Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2014	-	12 948 681	12 948 681

Brandversicherungswerte			
Brandversicherungswerte 31.12.2013	223 728 200	-	223 728 200
Brandversicherungswerte 31.12.2014	251 628 800	-	251 628 800

Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2014	verhandelter Kaufpreis
Neubauprojekt „am Mühlbach“ Amriswil 8580, Kreuzlingerstrasse	12 948 681	24 620 861
Total Anzahlungen Anlageimmobilien	12 948 681	24 620 861

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2014	31.12.2013
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	2 260 000	1 502 791
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	8 100	12 231
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	47 803	2 193 578
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	291 324	248 684
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	CHF	2 607 227	3 957 284

14. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und bezahlt werden sowie Rechnungen der Generalunternehmungen für die laufenden Neubauprojekte. Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen im Umfang von CHF 8 100 entspricht dem fakturierten Verwaltungsratshonorar für Niels Roefs.

Akontozahlungen		31.12.2014	31.12.2013
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	1 514 355	1 162 382
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 071 226	889 757
Total Akontozahlungen	CHF	2 585 581	2 052 139

15. AKONTOZAHLUNGEN

Die Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten betragen per 31. Dezember 2014 CHF 1.51 Mio. (Vorjahr CHF 1.16 Mio.). Zudem erhielt die Fundamenta Real Estate vorausbezahlte Mietzinsen in der Höhe von CHF 1.07 Mio. (Vorjahr CHF 0.89 Mio.).

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2014	31.12.2013
Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	2 930 000	4 930 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	942 500	854 500
Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	3 872 500	5 784 500
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	119 127	217 689
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	3 991 627	6 002 189
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	188 747 400	143 621 255
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	188 747 400	143 621 255
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	192 619 900	149 405 755

16. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 3.87 Mio. (Vorjahr CHF 5.78 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken, sowie um Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 188.75 Mio. (Vorjahr CHF 143.62 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen



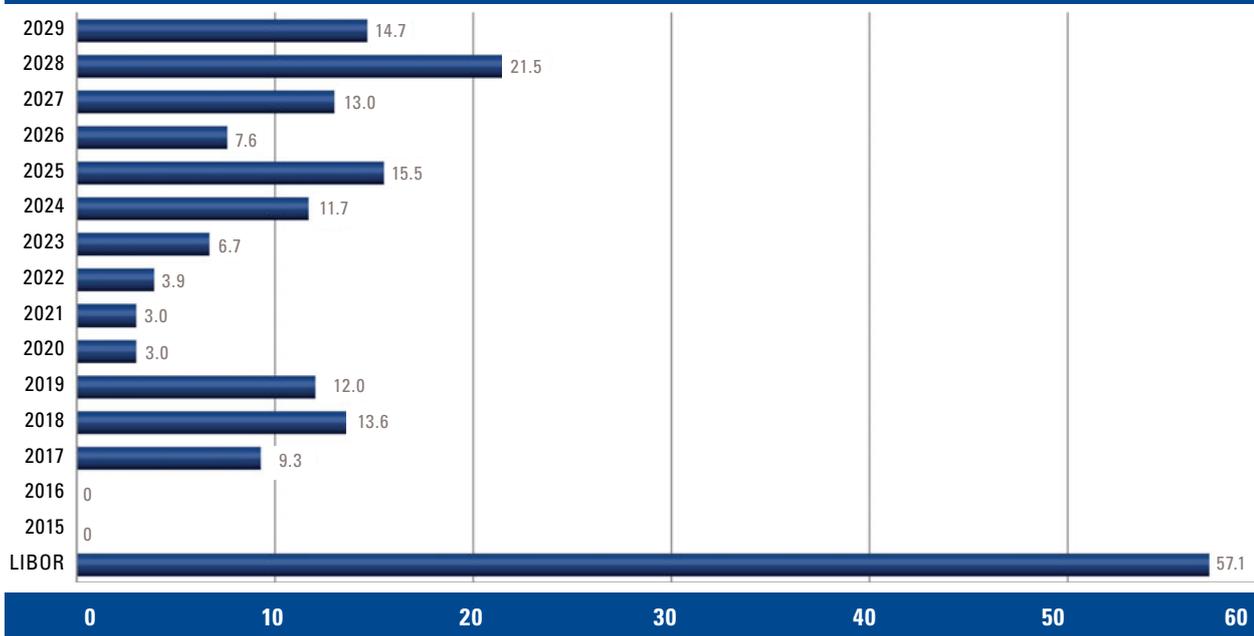
Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kreditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen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

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

Alle Zahlen in CHF Struktur der Hypotheken	Verteilung		
	31.12.2014	31.12.2014	31.12.2013
Festhypotheken	33%	63 940 800	50 501 000
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	37%	71 533 830	65 713 830
LIBOR-Hypotheken	30%	57 145 270	33 190 925
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	192 619 900	149 405 755
Fristigkeiten der Hypotheken			
innerhalb von 1 Jahr	30%	57 145 270	38 120 925
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	18%	34 935 000	23 151 000
mehr als 5 Jahre	52%	100 539 630	88 133 830
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	100%	192 619 900	149 405 755

Fälligkeitsstruktur per 31.12.2014

in Mio. CHF



Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 6.9 Jahre (Vorjahr 7.5 Jahre). Trotz Fortsetzung der langfristigen Zinsanbindung und erhöhtem Fremdkapitalbedarf konnte der durchschnittliche Zinssatz auf 1.7% (Vorjahr 1.8%) leicht gesenkt werden.

Kennzahlen Finanzverbindlichkeiten		31.12.2014	31.12.2013	Änderung
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	6.9	7.5	(0.6)
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.7	1.8	(0.1)

Gegenpartei		31.12.2014	31.12.2013
St. Galler Kantonalbank	CHF	59 641 300	41 073 300
Luzerner Kantonalbank	CHF	54 730 125	49 399 625
Basler Kantonalbank	CHF	38 170 475	24 828 830
Credit Suisse	CHF	28 495 000	23 521 000
Zürcher Kantonalbank	CHF	11 583 000	10 583 000
Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	CHF	192 619 900	149 405 755

Passive Rechnungsabgrenzung		31.12.2014	31.12.2013
Instandhaltung/Renovations	CHF	207 000	415 000
Hypothekarzinsen	CHF	69 689	36 951
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	-	20 000
Sonstiges	CHF	409 645	445 942
Total passive Rechnungsabgrenzung	CHF	686 334	917 893

Am Bilanzstichtag verteilen sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten auf folgende Banken:

17. PASSIVE RECHNUNGS- ABGRENZUNG

Die Reduktion der passiven Rechnungsabgrenzung resultiert primär aus den Auflösungen der im Vorjahr gebildeten Abgrenzungen, die im Zusammenhang mit Renovationen von diversen Liegenschaften stehen und im Berichtsjahr grösstenteils umgesetzt wurden.

Art	31.12.2014			31.12.2013			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	0	5 053 701	65 713 830	4 466 498	0	Absicherung
Total	71 533 830	0	5 053 701	65 713 830	4 466 498	0	

18. DERIVATIVE FINANZ- INSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im abgelaufenen Geschäftsjahr den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten zur Absicherung von Zinsrisiken fortgesetzt. Im Berichtsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine weitere Zinsabsicherung mit einem Kontraktwert von CHF 5.82 Mio. vorgenommen. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 71.53 Mio. (Vorjahr CHF 65.71 Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten		31.12.2014	31.12.2013
Latente Steuern Vorjahr	CHF	3 743 868	2 644 017
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	670 772	745 008
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(490 154)	(459 784)
Veränderungen aufgrund von Verkäufen	CHF	-	(314 043)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	1 491 729	1 298 661
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	(56 257)	(169 991)
Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	5 359 958	3 743 868

19. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUER- VERBINDLICHKEITEN

Die latenten Steuerverbindlichkeiten entstehen durch die Neubewertung der Renditeliegenschaften, den handelsrecht-



lichen 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.

Im abgeschlossenen Berichtsjahr sind die latenten Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge vollständig aufgelöst worden. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.

Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen

bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern von 20.7% auf 20.4% reduziert, wodurch sich die latenten Ertragssteuern um CHF 0.06 Mio. verminderten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

20. AKTIENKAPITAL

Die von der Generalversammlung am 9. April 2014 beschlossene Kapitalherabsetzung mit Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung konnte im Juni 2014 umgesetzt werden. Dabei wurde das Aktienkapital um CHF 36.34 Mio. oder CHF 3.20 pro Aktie auf CHF 68.12 Mio. herabgesetzt und der Nennwert pro Aktie von bisher CHF 9.20 auf CHF 6.00 reduziert. Aus dem Herabsetzungsbetrag wurden CHF 2.80 den Kapitalreserven zugewiesen und CHF 0.40 pro Aktie am 26. Juni 2014 den Aktionären ausgeschüttet.

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

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 278
Ordentliche Kapitalerhöhung 18.11.2013	2 270 822	9.20	20 891 562
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840
Geschäftsjahr 2014			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 26.06.2014	11 354 113	8.80	99 916 195
Herabsetzung Aktienkapital durch Umgliederung in Kapitalreserven	11 354 113	(2.80)	(31 791 517)
Gesamtkapital 31.12.2014	11 354 113	6.00	68 124 678

Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die SIX SAG AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate und der SIX SAG AG.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme

an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung, und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

Kapitalreserven		31.12.2014	31.12.2013
Saldovortrag	CHF	24 865 651	19 117 543
Agio aus Kapitalerhöhungen	CHF	-	7 493 713
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	(433)	(1 745 605)
Herabsetzung Aktienkapital durch Umgliederung in Kapitalreserven	CHF	31 791 517	-
Umbuchung Erfolg eigene Aktien aus Vorjahren	CHF	(23 762)	-
Total Kapitalreserven	CHF	56 632 973	24 865 651

Entwicklung Gewinnreserven		31.12.2014	31.12.2013
Saldovortrag	CHF	17 641 420	11 880 955
Umbuchung Erfolg eigene Aktien aus Vorjahren	CHF	23 762	-
Reingewinn	CHF	7 107 671	5 760 466
Total Gewinnreserven	CHF	24 772 853	17 641 420

Bewertungsdifferenzen zwischen Swiss GAAP FER und Handelsbilanz		31.12.2014	31.12.2013
Anlageimmobilien	CHF	22 638 157	15 840 841
Erfolg aus Transaktionen mit eigenen Aktien	CHF	-	(23 762)
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(5 359 958)	(3 743 868)
Latente Steuerguthaben	CHF	-	6 500
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	3 489 525	2 140 684
Delkredere	CHF	169 564	146 433
Total Bewertungsdifferenzen netto	CHF	20 937 288	14 366 828
Gewinnreserven laut Handelsbilanz	CHF	3 835 565	3 274 592
Total Gewinnreserven	CHF	24 772 853	17 641 420

Berechnung NAV		31.12.2014	31.12.2013
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	11 354 113	11 354 113
Eigenkapital per Stichtag	CHF	149 530 504	146 964 911
Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie	CHF	13.17	12.94

21. KAPITALRESERVEN

Um ausschüttungsfähige, steuerprivilegierte Kapitalreserven für die Folgejahre zu schaffen, wurde in der Berichtsperiode das Aktienkapital herabgesetzt und gleichzeitig die Kapitalreserven um CHF 2.80 je Aktie oder CHF 31.79 Mio. erhöht. Diese Massnahme ermöglicht es der Gesellschaft, den Auszahlungsprozess im Vergleich zur jährlichen Nennwertreduktion zeitnaher zur Generalversammlung und kostengünstiger zu vollziehen.

Die ESTV hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis 30. Juni 2014 im Umfang von CHF 56 632 973 (Schreiben vom 25. September 2014) bestätigt.

22. GEWINNRESERVEN

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

23. NET ASSET VALUE (NAV) JE AKTIE

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs lag per 31. Dezember 2014 bei CHF 12.95 (Vorjahr CHF 12.80). Der errechnete Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) belief sich auf CHF 13.17 (Vorjahr CHF 12.94), womit der Markt die Aktie mit einem Disagio von 1.7% (Vorjahr Disagio von 1.1%) bewertete.

24. AUSSCHÜTTUNG

Der Verwaltungsrat bestätigt aufgrund der stabilen Entwicklung des Portfolios die eingeschlagene Ausschüttungspolitik. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2015 eine erneute und stabile Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie, welche

zeitnah zur Generalversammlung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen ausbezahlt werden soll.

Daraus ergibt sich für die an der BX Berne eXchange kotierten Namenaktien eine Ausschüttungsrendite von 3.0% bezogen auf den NAV sowie von 3.1% bezogen auf den Aktienkurs per Bilanzstichtag.

25. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte der Fundamenta Real Estate und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen (inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer) 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, 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 Verwaltungsratsmitgliedes und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Weiter ist es möglich Zusatzvergütungen, welche über die Grund-

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung	Total Vergütung 2014	Total Vergütung 2013
Verwaltungsrats honorar		
Präsident des Verwaltungsrates	CHF 64 800	64 800
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF 64 776	43 200
Total Verwaltungsrats honorar	CHF 129 576	108 000
Honorar Verwaltungsratsausschuss		
Legal & Compliance, Stephan Bichsel	CHF 16 200	-
Total Honorar Verwaltungsratsausschuss	CHF 16 200	-
Sonstige Vergütungen		
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrates	CHF 9 720	-
Total sonstige Vergütungen	CHF 9 720	-
Andere Vergütungen		
Vergütung an Spahni Consulting, Andreas Spahni	CHF -	153 725
Vergütung an Stephan Bichsel	CHF -	33 090
Vergütung an emwe architekten ag, Sandro Mezzi	CHF -	12 712
Total andere Vergütungen	CHF -	199 527
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF 155 496	307 527
Vergütungen an die Geschäftsleitung		
Delegierter - Basislohn	CHF 150 000	-
Delegierter - Sozialleistungen	CHF 28 503	-
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF 178 503	-

vergütung hinausgehen, an die Mitglieder des Verwaltungsrats ausbezahlen.

An der Generalversammlung vom 9. April 2014 wurden die Verwaltungsräte Stephan Bichsel und Niels Roefs in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrates, der die operative Geschäftsleitung in dieser

Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50% Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

26. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

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

Devestitionsentscheidungen zeichnet sich der Verwaltungsrat verantwortlich.

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

Im Kapitel Asset Management wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. In einem solchen Negativzinsumfeld entsteht bei Zinsabsicherungsgeschäften in Form von Interest Rate Swaps, die aus einer Kombination aus Zinsausstauschgeschäft und Hypothek bestehen, eine Asymmetrie der Zahlungsströme. Bei der aktuellen Marktlage kann dies, für den Anteil der Absicherungen, welcher durch Interest Rate Swaps vorgenommen wurde, zu einer temporären Verteuerung der Finanzierungskosten führen. Gleichzeitig konnten umgehend nach dem Entscheid der SNB (Entkoppelung CHF/

EUR im Januar 2015) nochmals langfristige Festhypotheken im Umfang von rund CHF 37.05 Mio. vorgenommen werden. Diese Festhypotheken konnten durchschnittlich für eine Laufzeit von 6.7 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 0.59% angebunden werden. Durch das rasche Agieren in einem sehr limitierten Zeitfenster wurde die Finanzierungsstruktur weiter optimiert.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 2. März 2015 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2014 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.



BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

57 BERICHT DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS ZUR JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

PRÜFUNGSURTEIL

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN



Bericht des Wirtschaftsprüfers
an den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG
Zug

Bericht des Wirtschaftsprüfers zur Jahresrechnung 2014

Auftragsgemäss haben wir die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Entwicklung des Eigenkapitals und Anhang (Seiten 35 bis 55) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil



über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2015

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

60 JAHRESRECHNUNG (BERICHTERSTATTUNG NACH OR)

ERFOLGSRECHNUNG

BILANZ

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG
DES BILANZGEWINNES

62 ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND
RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECH-
NUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

PRÜFUNGSURTEIL

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER
GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

JAHRESRECHNUNG

ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	2014	2013
BETRIEBSERTRAG			
Netto-Ist-Mietertrag		16 161 669	12 565 128
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		117 842	2 287 138
Übriger Ertrag		42 462	15 841
Betriebsertrag		16 321 973	14 868 107
BETRIEBSAUFWAND			
Liegenschaftsunterhalt		(1 702 105)	(1 317 200)
Liegenschaftsverwaltung		(723 941)	(664 524)
Übriger Liegenschaftsaufwand		(103 346)	(169 805)
Renovationen Liegenschaften		(1 510 843)	(1 707 292)
Verwaltungsaufwand		(2 528 243)	(2 047 446)
Betriebsaufwand		(6 568 478)	(5 906 267)
Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern		9 753 495	8 961 840
Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen	(1)	(5 910 848)	(5 122 261)
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern		3 842 647	3 839 579
FINANZERGEBNIS			
Finanzertrag		13 466	2 334
Finanzaufwand		(3 002 034)	(2 622 384)
Finanzergebnis		(2 988 568)	(2 620 050)
Betriebsergebnis vor Steuern		854 079	1 219 529
STEUERAUFWAND			
Ertragssteuern		(107 974)	(194 909)
Kapitalsteuern		(185 132)	(168 093)
Steueraufwand		(293 106)	(363 002)
Reingewinn		560 973	856 527

BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2014	31.12.2013
AKTIVEN			
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1 745 336	3 372 764
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 163 878	1 738 263
Sonstige Forderungen		146 275	207 034
Total Forderungen		2 310 153	1 945 297
Aktive Rechnungsabgrenzung		53 072	145 320
Umlaufvermögen		4 108 561	5 463 381
ANLAGEVERMÖGEN			
Anlageimmobilien	(2)	313 861 843	279 839 159
Anzahlungen Anlageimmobilien	(3)	12 948 681	6 133 126
Anlagevermögen		326 810 524	285 972 285
TOTAL AKTIVEN		330 919 085	291 435 666

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2014	31.12.2013
PASSIVEN			
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 607 227	3 957 284
Akontozahlungen		2 585 581	2 052 139
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	3 872 500	5 784 500
Steuerverbindlichkeiten		337 302	387 590
Passive Rechnungsabgrenzung		686 334	917 893
Kurzfristiges Fremdkapital		10 088 944	13 099 406
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	188 747 400	143 621 255
Rückstellungen Renovationen Anlageimmobilien		3 489 525	2 140 684
Langfristiges Fremdkapital		192 236 925	145 761 939
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	(6)	68 124 678	104 457 840
Allgemeine gesetzliche Reserven		166 000	123 000
Reserven aus Kapitaleinlagen*		56 632 973	24 841 889
Bilanzgewinn		3 669 565	3 151 592
Eigenkapital		128 593 216	132 574 321
TOTAL PASSIVEN		330 919 085	291 435 666

* Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen bis 30. Juni 2014 im Umfang von CHF 56.63 Mio. bestätigt (Schreiben vom 25. September 2014).

ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2015, den Bilanzgewinn 2014 in der Höhe von CHF 3.67 Mio. abzüglich der Zuweisung an die gesetzlichen Reserven in Höhe von CHF 0.03 Mio. auf die Jahresrechnung 2015 vorzutragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 9. April 2015, für das Geschäftsjahr 2014 CHF 0.40 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 4.54 Mio. erfolgt zu Lasten der

Alle Zahlen in CHF	31.12.2014	31.12.2013
Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung		
Gewinnvortrag aus Vorjahr	3 108 592	2 295 065
Reingewinn	560 973	856 527
Bilanzgewinn	3 669 565	3 151 592
Zuweisung an gesetzliche Reserven	29 000	43 000
Vortrag auf neue Rechnung	3 640 565	3 108 592

allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen.

Im Vorjahr wurde ebenfalls eine Ausschüttung von CHF 0.40 je Aktie (Total CHF 4.54 Mio.) in Form einer Nennwert-

rückzahlung vollzogen. Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalversammlung im Eigenbesitz der Gesellschaft gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung.

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG GEMÄSS OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestim-

mungen über die kaufmännische Buchführung des Schweizerischen Obligatio-

nenrechts (Art. 957 - 963b OR, gültig bis 31. Dezember 2012) erstellt.

ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

1. ABSCHREIBUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN UND IMMATERIELLE ANLAGEN

Die Abschreibungen auf Anlageimmobilien berücksichtigen in angemessener Weise die Wertminderung des Portfolios. Die wiedereingebrachten Abschreibungen setzen sich aus den aufgelösten kumulierten Wertberichtigungen der verkauften Liegenschaften zusammen.

Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen	2014	2013
Abschreibungen Anlageimmobilien	CHF 5 910 848	5 489 329
Wiedereingebrachte Abschreibungen	CHF -	(367 068)
Total Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen	CHF 5 910 848	5 122 261

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Anlageimmobilien
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2012	195 962 222
Zugänge / Abgänge 2013	88 999 198
Abschreibungen 2013	(5 122 261)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2013	279 839 159
Zugänge / Abgänge 2014	39 933 532
Abschreibungen 2014	(5 910 848)
Bestand Anlageimmobilien 31.12.2014	313 861 843
Brandversicherungswerte	
Brandversicherungswerte 31.12.2013	223 728 200
Brandversicherungswerte 31.12.2014	251 628 800

Alle Zahlen in CHF Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2014	verhandelter Kaufpreis
Neubauprojekt „am Mühlbach“ Amriswil 8580, Kreuzlingerstrasse	12 948 681	24 620 861
Total Anzahlung Anlageimmobilien	12 948 681	24 620 861

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2014	31.12.2013
Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	2 930 000	4 930 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	942 500	854 500
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	3 872 500	5 784 500
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	188 747 400	143 621 255
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	CHF	188 747 400	143 621 255
Total Finanzverbindlichkeiten	CHF	192 619 900	149 405 755

2. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf CHF 313.86 Mio. (Vorjahr CHF 279.84 Mio.). Die Anlageimmobilien werden nach OR zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlichen zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertminderungen vorgenommen.

3. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Der Baustart des Neubauprojekts in Amriswil (Projekt „am Mühlbach“) fand anfangs dieses Berichtsjahres statt. Nach Baufortschritt werden entsprechende Anzahlungen an den Generalunternehmer geleistet.

4. FINANZ- VERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 3.87 Mio. (Vorjahr CHF 5.78 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie um Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 188.75 Mio. (Vorjahr CHF 143.62 Mio.) sind zum



Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und 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.

5. DERIVATIVE FINANZ-INSTRUMENTE

Die Fundamenta Real Estate hat im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) sowie Festhypotheken zur Absicherung von Zinsrisiken fortgesetzt. Im Berichtsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine weitere Zinsabsicherung mit einem Kontraktwert von CHF 5.82 Mio. vorgenommen. Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 71.53 Mio. (Vorjahr CHF 65.71 Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

6. AKTIENKAPITAL

Die von der Generalversammlung am 9. April 2014 beschlossene Kapitalherabsetzung mit Ausschüttung in Form einer Nennwertrückzahlung konnte im Juni 2014 umgesetzt werden. Dabei wurde das Aktienkapital um CHF 36.34 Mio. oder CHF 3.20 pro Aktie auf CHF 68.12

Art	31.12.2014			31.12.2013			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	0	5 053 701	65 713 830	4 466 498	0	Absicherung
Total	71 533 830	0	5 053 701	65 713 830	4 466 498	0	

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal pro Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 278
Ordentliche Kapitalerhöhung 18.11.2013	2 270 822	9.20	20 891 562
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840
Geschäftsjahr 2014			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 26.06.2014	11 354 113	8.80	99 916 195
Herabsetzung Aktienkapital durch Umgliederung in Reserven aus Kapitaleinlagen	11 354 113	(2.80)	(31 791 517)
Gesamtkapital 31.12.2014	11 354 113	6.00	68 124 678

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

Bedeutende Aktionäre gemäss Art 663c OR	Anzahl 31.12.2014	Namen- aktien in %
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	820 000	7.22
Gastrosocial Pensionskasse	606 271	5.34
Nicht eingetragene Aktionäre	1 399 847	12.33
Total Namenaktien	11 354 113	100%

Honorare und Vergütungen gemäss Art 663b OR		Total Vergütung
Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	64 800
Stephan Bichsel, Mitglied des Verwaltungsrates	CHF	32 400
Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrates (ab 9.4.14)	CHF	23 588
Sandro Mezzi, Mitglied des Verwaltungsrates (bis 9.4.14)	CHF	8 788
Total Verwaltungsrats honorar	CHF	129 576
Honorar Verwaltungsratsausschuss		
Stephan Bichsel, Legal & Compliance	CHF	16 200
Total Honorar Verwaltungsratsausschuss	CHF	16 200
Sonstige Vergütungen		
Dr. Andreas Spahni, Fixspesen	CHF	9 720
Total sonstige Vergütungen	CHF	9 720
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat	CHF	155 496
Vergütungen an die Geschäftsleitung		
Dr. Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrates	CHF	178 503
Total Vergütungen an die Geschäftsleitung	CHF	178 503

Mio. herabgesetzt und der Nennwert pro Aktie von bisher CHF 9.20 auf CHF 6.00 reduziert. Aus dem Herabsetzungsbetrag wurden CHF 2.80 den Reserven aus Kapitaleinlagen zugewiesen und CHF 0.40 pro Aktie am 26. Juni 2014 den Aktionären ausgeschüttet.

7. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Die Hauptgründungsaktionäre und Initiatoren der Fundamenta Real Estate, David Garcia Alvarez und Javier Garcia, hielten bis zur Eintragung der ersten öffentlichen Kapitalerhöhung am 28. Dezember 2008 100% der ausstehenden Aktien. Durch die Schaffung von genehmigtem Kapital und der Ausgabe von neuen Aktien in Teilbeträgen an neue Investoren erhöhte sich der Bestand an Namenaktien à nominal CHF 6.00 auf 11.35 Mio. Die Brüder Garcia reduzierten dadurch ihren Anteil bis Ende 2014 auf 0.43 Mio. Namenaktien mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.81%.

Ende 2014 waren 403 Aktionäre mit einer Aktienquote von 87.67% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

8. VERWALTUNGS- UND GESCHÄFTSLEITUNGS-HONORAR

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Jahresrechnung Swiss GAAP FER (Anmerkung 25) detailliert aufgeführt.



9. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Aufgrund der jüngsten Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. In einem solchen Negativzinsumfeld entsteht bei Zinsabsicherungsgeschäften in Form von Interest Rate Swaps, die aus einer Kombination aus Zins austauschgeschäft und Hypothek bestehen, eine Asymmetrie der Zahlungsströme. Bei der aktuellen Marktlage kann dies, für den Anteil der Absicherungen, welcher durch Interest Rate Swaps vorgenommen wurde, zu einer temporären Verteuerung der Finanzierungskosten führen. Gleichzeitig konnten umgehend nach dem Entscheid der SNB (Entkoppelung CHF/EUR im Januar 2015) nochmals langfristige Festhypotheken im Umfang von rund CHF 37.05 Mio. vorgenommen werden. Diese Festhypotheken konnten durchschnittlich für eine Laufzeit von 6.7 Jahren und einem durchschnittlichen Zinssatz von 0.59% angebunden werden. Durch das rasche Agieren in einem sehr limitierten Zeitfenster wurde die Finanzierungsstruktur weiter optimiert.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 2. März 2015 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2014 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

10. RISIKOBEURTEILUNG

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

11. WEITERE SACHVERHALTE

Es bestehen keine weiteren nach Art. 663b OR ausweispflichtigen Sachverhalte.



BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

68 BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR
JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATES
VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE
PRÜFUNGSURTEIL
BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER
GESETZLICHER VORSCHRIFTEN



Bericht der Revisionsstelle an die
Generalversammlung der
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung 2014

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 60 bis 66) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen

Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2015

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

CORPORATE GOVERNANCE

71 UNTERNEHMENS-STRUKTUR UND AKTIONARIAT

- RECHTSFORM
- STATUTARISCHER ZWECK
- FÜHRungsverANTWORTUNG
- AKTIENHANDEL
- BEDEUTENDE AKTIONÄRE
- KREUZBETEILIGUNGEN

72 KAPITALSTRUKTUR

- AKTIENKAPITAL
- GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL
- BEDINGTES AKTIENKAPITAL
- KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE
- ANDERE KAPITALRECHTE
- BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT DER NAMENAKTIEN UND EINTRÄGEN
- WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

74 VERWALTUNGSRAT

- MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATES
- MUTATIONEN, WAHLEN UND AMTSDAUER
- TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGSRÄTE UND INTERESSENBINDUNGEN
- KREUZBETEILIGUNGEN UND VERFLECHTUNGEN
- INTERNE ORGANISATION
- KOMPETENZREGELUNG
- INFORMATIONSG- UND KONTROLLINSTRUMENTE

80 GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DELEGATION VON AUFGABEN

- GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET MANAGEMENT
- IMMOBILIEN-SCHÄTZUNGSEXPERTEN
- DIENSTLEISTUNGEN VON NAHESTEHENDEN PERSONEN UND GESELLSCHAFTEN

81 ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

- INHALT UND FESTSETZUNGSVERFAHREN

82 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

- STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN
- STATUTARISCHE QUOREN
- EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG
- TRAKTANDIERUNG

83 KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

83 REVISIONSSTELLE

- WAHL UND MANDATSDAUER
- HONORARE
- AUFSICHTS- UND KONTROLLINSTRUMENTE

84 INFORMATIONSPOLITIK

CORPORATE GOVERNANCE

Die Fundamenta Real Estate will mit ihren publizierten Geschäfts- und Halbjahresberichten, den Factsheets und den regelmässigen Investorenpräsentationen einen ausserordentlich hohen Informationsstandard und eine hohe Transparenz und Offenlegung gegenüber den Aktionären und allen beteiligten Parteien und Stakeholdern ermöglichen. Unsere verantwortungsvolle Führungsaufgabe nehmen wir in unserem Selbstverständnis nur dann wahr, wenn wir offen und umfassend mit allen beteiligten Parteien kommunizieren.

Der vorliegende Bericht zur Corporate Governance beschreibt die Grundsätze der Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensebene und zeigt die Verhaltensregeln unseres unternehmerischen Denkens und Handelns auf. Die Struktur und der Aufbau richten sich nach den Richtlinien betreffend Informationen zur Corporate Governance (Corporate Governance-Richtlinien, RLCG) der SIX Swiss Exchange vom 01. September 2014 sowie nach dem Kommentar zur Corporate Governance-Richtlinie der SWX Swiss Exchange vom 20. September 2007. Ausserdem orientiert sich der Inhalt an den Leitlinien und Empfehlungen des „Swiss Code of Best Practice for Corporate Governance“ des Wirtschaftsdachverbandes economiesuisse.

UNTERNEHMENSSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

RECHTSFORM

Die Fundamenta Real Estate AG wurde am 15. Dezember 2006 in der Rechtsform einer schweizerischen Aktiengesellschaft gemäss OR 620ff von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Zug gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister des Kantons Zug unter der Firmennummer CH-170.3.030.243-4 eingetragen. Die Gesellschaft ist nicht Teil einer Gruppenstruktur und besitzt keine Beteiligungen an Drittgesellschaften. Sämtliche Wohnimmobilien werden durch die Fundamenta Real Estate AG direkt gehalten.

STATUTARISCHER ZWECK

Der statutarische Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb, das Halten und die Veräusserung von Immobilien und Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Immobilien-Aktiengesellschaften in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an Immobilien-Entwicklungsgesellschaften beteiligen, die entweder bereits Optionen für den Bau von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien besitzen oder eigene Projekte entwickeln. Die aktuelle Fassung der Gesellschaftsstatuten datiert vom 9. April 2014.

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.

FÜHRUNGSVERANTWORTUNG

Der Verwaltungsrat führt die Aktivitäten der Gesellschaft und ist auch für die Überwachung der operativen Führung der Gesellschaft verantwortlich. Er teilt sich die Geschäftsführungsbereiche Portfoliomanagement, Finanzen/Administration und Akquisition/Projekte auf. Seine interne Organisation wird im Rahmen der Corporate Governance unter dem Kapitel Verwaltungsrat dargestellt.

Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 den Präsidenten des Verwaltungsrates zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrates nominiert und setzte damit die Bestimmungen der „Verordnung gegenüber übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)“ zielfindend um. Der Delegierte verantwortet die operative Geschäftsführung.

AKTIENHANDEL

Die Aktien der Fundamenta Real Estate AG wurden zusammen mit der BEKB|BCBE (Berner Kantonalbank AG) ab dem 27. Oktober 2008 erstmals als nicht kotierter Nebenwert über die elektronische OTC (Over the Counter) Plattform der BEKB|BCBE zum Handel freigegeben. Seit der Börsenkotierung vom 8. Juni 2011 werden



Aktienstatistik		2014	2013
Total Namenaktien per 31.12.	Stück	11 354 113	11 354 113
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	9.20
Börsenkapitalisierung	CHF	147 035 763	145 332 646
Höchst- / Tiefstkurs	CHF	13.00 / 12.20	13.25 / 11.50

die Aktien der Gesellschaft an der BX Berne eXchange unter der Valorennummer 4.582.551 (Ticker FREN) gehandelt.

Marktinformationen zur Entwicklung der Fundamenta Real Estate Namenaktie können von den Investoren jederzeit über www.berne-x.com abgerufen werden. Die Börsenkapitalisierung der Fundamenta Real Estate AG an der BX Berne eXchange betrug per 31.12.2014 CHF 147.04 Mio. Der Aktienkurs stand per Ende 2014 bei CHF 12.95.

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Die Hauptgründungsaktionäre und Initiatoren der Fundamenta Real Estate, David Garcia Alvarez und Javier Garcia, hielten bis zur Eintragung der ersten öffentlichen Kapitalerhöhung am

28. Dezember 2008 100% der ausstehenden Aktien. Durch die Schaffung von genehmigtem Kapital und der Ausgabe von neuen Aktien in Teilbeträgen an neue Investoren erhöhte sich der Bestand an Namenaktien à nominal CHF 6.00 auf 11.35 Mio. Die Brüder Garcia reduzierten damit ihren Anteil bis Ende 2014 auf 0.43 Mio. Namenaktien mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.81%.

Bedeutende Aktionäre Art. 663c OR		31.12.2014	Namenaktien %
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	Anzahl	820 000	7.22
Gastrosocial Pensionskasse	Anzahl	606 271	5.34
Nicht eingetragene Aktionäre	Anzahl	1 399 847	12.33
Total Namenaktien		11 354 113	100.00

Per Ende 2014 waren 403 Aktionäre mit einer Aktienquote von 87.67% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

KREUZBETEILIGUNGEN

Dem Verwaltungsrat sind keine Kreuzbeteiligungen bekannt.

KAPITALSTRUKTUR

AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2014 CHF 68.12 Mio. und ist eingeteilt in 11.35 Mio. Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Die Übertragbarkeit der Aktien ist nach Massgabe der Statuten beschränkt. Es bestehen keine Stimmrechtsaktien, Vorzugsaktien oder Genussscheine. Es werden keine physischen Namenaktien ausgegeben. Der Verwaltungsrat ist gemäss Art. 5 der Statuten für die Führung des Aktienbuches verantwortlich.

Es besteht per Bilanzstichtag ein genehmigtes Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 5.68 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00.

BEDINGTES AKTIENKAPITAL

Die Fundamenta Real Estate AG verfügt über kein bedingtes Kapital.

KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Die Gesellschaft wurde bei der Gründung per 28. Dezember 2006 mit einem Aktienkapital von CHF 3.55 Mio. ausgestattet. Über regelmässige Kapitalerhöhungen hat sich das Aktienkapital der Gesellschaft bis Ende 2013 auf CHF 104.46 Mio. erhöht. Sämtliche durchgeführten Kapitalerhöhungen wurden voll liberiert und sämtliche Aktien sind dividendenberechtigt. Im Geschäftsjahr 2014 wurde durch Beschluss der Generalversammlung das Aktienkapital durch Umwandlung in Reserven aus Kapitaleinlagen

GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL

Kapitalstruktur		Total	Nominal	Anzahl
Fundamenta Real Estate AG		Kapital	pro Aktie	Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital 31.12.2014	CHF	68 124 678	CHF 6.00	11 354 113
Genehmigtes Aktienkapital bis 08.04.2016	CHF	34 062 000	CHF 6.00	5 677 000

auf CHF 68.12 Mio. reduziert, um zukünftig steuerfreie Ausschüttungen zeitnaher zur Generalversammlung vornehmen zu können. Dabei wurde per 26. Juni 2014 nochmals ein Teil des Aktienkapitals in Form einer Nennwertrückzahlung an die Aktionäre ausbezahlt.

Kapitalerhöhungen Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie CHF	Nominal Total CHF
Gesamtkapital 31.12.2011	7 266 633	10.00	72 666 330
Geschäftsjahr 2012			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 09.06.2012	7 266 633	9.60	69 759 677
Ordentliche Kapitalerhöhung 06.06.2012	1 816 658	9.60	17 439 917
Gesamtkapital 31.12.2012	9 083 291	9.60	87 199 594
Geschäftsjahr 2013			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 18.06.2013	9 083 291	9.20	83 566 278
Ordentliche Kapitalerhöhung 18.11.2013	2 270 822	9.20	20 891 562
Gesamtkapital 31.12.2013	11 354 113	9.20	104 457 840
Geschäftsjahr 2014			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 26.06.2014	11 354 113	8.80	99 916 195
Herabsetzung Aktienkapital durch Umgliederung in Reserven aus Kapitaleinlagen	11 354 113	(2.80)	(31 791 517)
Gesamtkapital 31.12.2014	11 354 113	6.00	68 124 678

Für im eigenen Bestand gehaltene Aktien besteht kein Dividendenanspruch. Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr und per 31. Dezember 2014 keine eigenen Aktien.

ANDERE KAPITALRECHTE

Die Fundamenta Real Estate hat per 31. Dezember 2014 keine anderen Kapitalrechte ausstehend. Insbesondere hat sie keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben. Die Fundamenta Real Estate kennt keine Stimmrechtsaktien. Es gibt nur eine Kategorie von Namenaktien. Sämtliche Namenaktien haben die gleichen Stimmrechte. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme. Das Aktienkapital ist per 31. Dezember 2014 eingeteilt in 11.35 Mio. Namenaktien à nominal CHF 6.00. Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist die Eintragung im Aktienbuch der Gesellschaft.

Für Aktien, die von der Fundamenta Real Estate im Eigenbestand gehalten werden, ruhen die Stimmrechte.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT DER NAMENAKTIEN UND EINTRAGUNGEN

Art. 5 der geltenden Statuten lautet wie folgt:

1. Die Gesellschaft führt für die Namenaktien ein Aktienbuch, in welchem die Namen (bei juristischen Personen die Firma) und Adressen (bei juristischen Personen der Sitz) der Eigentümer, Nutzniesser und Nominees verzeichnet sind. Jeder Adresswechsel muss der Gesellschaft mitgeteilt werden.
2. Gegenüber der Gesellschaft gilt nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist.
3. Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat.
4. Die Aktien sind unteilbar und die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Eigentümer, Nutzniesser oder Repräsentanten. Das Eigentum an der Aktie schliesst die Anerkennung der Statuten der Gesellschaft mit ein.
5. Der Verwaltungsrat ist berechtigt, Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung zu streichen, wenn diese durch falsche Angaben, inklusive, aber nicht beschränkt auf, falsche Angaben im Rahmen des Art. 6 der Statuten, zustande gekommen sind. Er kann den betroffenen Aktionär, Nutzniesser oder Nominee vorgängig anhören. In jedem Fall ist der betroffene Aktionär, Nutzniesser oder Nominee umgehend über die Streichung zu informieren.
6. Nach Versand der Einladungen zur Generalversammlung und bis am Tage nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen, sofern der Verwaltungsrat keinen anderen Stichtag bekannt gibt.
7. Der Verwaltungsrat trifft die zur Einhaltung der Bestimmungen gemäss Art. 5 und 6 der Statuten notwendigen Anordnungen.“

Nach dem Erwerb unterliegen die Namenaktien den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten.

Artikel 6 der Statuten lautet wie folgt:

1. Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, sofern:
 - a) sie nachweisen, diese Namenaktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben und zu halten. Artikel 685d, Absatz 3 OR bleibt vorbehalten. Personen, die diesen Nachweis nicht erbringen, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offen zu legen, für deren

Rechnung sie Aktien halten bzw. wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offen legen. Die übrigen Bestimmungen der Statuten, insbesondere Artikel 4, 9, 10 und 12 gelten sinngemäss auch für Nominees. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, mit Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen und

(b) die Anerkennung eines Erwerbers von Namenaktien als Aktionär der Gesellschaft die Gesellschaft nicht daran hindert oder hindern könnte, den ihr obliegenden gesetzlichen Verpflichtungen in Bezug auf Aktionäre oder Nutzniesser nachzukommen. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt und eine Eintragung eine Erschwerung, Gefährdung oder Verhinderung der gesetzlichen Nachweise über die schweizerische Beherrschung der Gesellschaft bedeuten könnte. Als ausländische Aktionäre bzw. Personen im Ausland im Sinne dieses Artikels 6 der Statuten gelten solche gemäss Art. 5 und Art. 6 BewG sowie Nominees, welche keine Offenlegung vorgenommen haben.

2. Juristische Personen und Rechtsgemeinschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise miteinander verbunden sind, sowie alle natürlichen oder juristischen Personen, welche im Hinblick auf die Umgehung der Bestimmungen dieses Artikels 6 der Statuten koordiniert vorgehen, werden wie ein Aktionär bzw. Erwerber behandelt.“

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

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Die Fundamenta Real Estate AG hat per 31. Dezember 2014 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.



ANDREAS SPAHNI (1958)

Dr. oec. publ.
Präsident des Verwaltungsrates
Delegierter des Verwaltungsrates
(seit 1. Januar 2014)

AUSBILDUNG:

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

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

Von 1987 bis 1996 arbeitete Andreas Spahni für die Credit Suisse Gruppe in Frankfurt, London, New York, Tokio und Zürich. Er leitete für die Bank die gesamten Investmentfondsaktivitäten mit einem Anlagevermögen von über CHF 50 Milliarden. Er gründete in dieser Zeit den Credit Suisse Euro Real und verantwortete ein Immobilienfondsportfolio von über CHF 5 Milliarden. In den Jahren 1996 bis Ende 2000 leitete Andreas Spahni als CEO und Delegierter des Verwaltungsrates den erfolgreichen Aufbau der AWD Schweiz. Während seiner Beratungs- und Management-Tätigkeit für Spahni Consulting war er von 2002 bis 2004 CEO von AdvisorTech Corp., einem amerikanischen Finanz- und Technologieunternehmen. Seit 2005 ist er Partner und Mitglied des Verwaltungsrates der FundStreet AG und verantwortet Asset Management und Investmentfonds Mandate in der Schweiz.

MANDATE:

Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006; Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010; FundStreet AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 06/2006; Fretz+Partner AG, Freienbach, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009; FS Development AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, von 07/2008 bis 04/2015, Präsident des Verwaltungsrates (seit 05/2014); BEKB|BCBE FS One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008; Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014.

VERWALTUNGSRAT

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS



**STEPHAN
BICHSEL** (1957)

Fürsprecher
Mitglied des Verwaltungsrates

AUSBILDUNG:

1985 Abschluss des Jurastudiums (Rechtsanwaltpatent), Universität Bern.

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

Von 1993 bis 1998 arbeitete Stephan Bichsel als Treasurer für die Credit Suisse in Bern. In den Jahren 1998 bis 1999 war er als Bereichsleiter Asset und Liability Management bei der BEKB|BCBE (Berner Kantonalbank AG) in Bern tätig. Seit 1999 bis Ende 2014 arbeitete er bei der BEKB|BCBE, Bern, als Bereichsleiter Handel/Verkauf von Devisen und Wertschriften als Mitglied der erweiterten Geschäftsleitung.

MANDATE:

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



**NIELS
ROEFS** (1968)

Architekt / Unternehmer
Mitglied des Verwaltungsrates

AUSBILDUNG:

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

BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

Niels Roefs führt seit mehreren Jahren ein Architekturbüro in Zug als Alleininhaber, das er seit 1998 kontinuierlich und erfolgreich aufgebaut hat.

MANDATE:

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



MUTATIONEN, WAHLEN UND AMTSDAUER

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate besteht gemäss Art. 14 Abs. 1 der Statuten aus mindestens einem oder mehreren Mitgliedern. Die Verwaltungsratsmitglieder und der Präsident werden von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer durch eine ausserordentliche Generalversammlung Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger. Der Verwaltungsrat konstituiert sich gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten selbst.

An der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2014 wurden die drei Verwaltungsräte

Dr. Andreas Spahni, *Präsident des Verwaltungsrates, von Winterthur (ZH) und Köniz (BE), wohnhaft in CH-6300 Zug*

Stephan Bichsel, *Mitglied des Verwaltungsrates, von Sumiswald (BE), wohnhaft in CH-3097 Liebefeld*

Niels Roefs, *Mitglied des Verwaltungsrates, niederländischer Staatsbürger, wohnhaft in CH-6300 Zug*

für eine Amtsperiode gewählt. Die Verwaltungsratsmitglieder Dr. Andreas Spahni und Niels Roefs stehen an der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2015 zur Wiederwahl. Stephan Bichsel hat seine Demission auf die Generalversammlung hin eingereicht und wird anlässlich der Generalversammlung vom 9. April 2015 durch einen neu zu wählenden Verwaltungsrat ersetzt.

TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGSRÄTE UND INTERESSENBINDUNGEN

Die Verwaltungsräte sind nicht ausschliesslich für die Fundamenta Real Estate tätig. Sämtliche Mitglieder erfüllen jedoch für die Fundamenta Real Estate eine operative Verwaltungsrats-tätigkeit und Führungsaufgabe neben ihren Tätigkeiten für andere Gesellschaften.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates dürfen gemäss Art. 19d der Statuten nicht mehr als (i) 12 zusätzliche wesentliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben. Als Mandat gilt die Tätigkeit in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren.

KREUZBETEILIGUNGEN UND VERFLECHTUNGEN

Es bestehen keine Kreuzverflechtungen von Mitgliedern des Verwaltungsrates und den von ihnen beherrschten Gesellschaften untereinander oder mit der Fundamenta Real Estate oder der Fundamenta Real Estate Asset Management (Asset Manager). Die Hauptgründungsaktionäre der Fundamenta Real Estate hielten per Ende 2014 noch 3.81% an der Gesellschaft und waren gleichzeitig Mehrheitsaktionäre der Fundamenta Group, welche zu 100% die Muttergesellschaft des Assets Managers, der Fundamenta Real Estate Asset Management AG, ist.

INTERNE ORGANISATION

Die Aufgaben des Verwaltungsrates richten sich nach OR Art. 716a Abs. 1 und Art. 16 der Statuten. Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Geschäftsführung der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat trifft alle wesentlichen und für die Gesellschaft massgebenden Entscheide. Er nimmt seine unübertragbaren Aufgaben als Gesamtorgan wahr.

Aufgrund der Anpassung der Organisationsstruktur per 1. Januar 2014 und der Ernennung eines Delegierten des Verwaltungsrates, der Geschäftsführungsaufgaben wahrnimmt, wurden das Organisationsreglement sowie das Funktionendiagramm im Berichtsjahr entsprechend angepasst.

Der Verwaltungsrat ist für eine umsichtige, gewinnorientierte und kompetente Führung der Gesellschaft unter Einhaltung der massgebenden Gesetze, Reglemente und Weisungen erlassen, die alle wesentlichen Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Gesellschaft und in der Zusammenarbeit mit wesentlichen Leistungserbringern regelt.

I. Organisationsreglement

Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat und Geschäftsführung und die Delegationsmöglichkeiten von Aufgaben und Verantwortungsbereichen an Dritte. Das Organisationsreglement legt verbindlich fest, welche Organe und Stellen oder Drittgesellschaften für die Antragstellung, für die Beurteilung und Beratung, für die Delegation, für Entscheide und Genehmigungen, für die Information und für den Vollzug und die Ausführung verantwortlich sind.

II. Anlagen und Anlagepolitik

Die Weisungen zu den Anlagen und zur Anlagepolitik definieren die zulässigen Immobilien- und Kapitalanlagen für die Fundamenta Real Estate AG. Die Grundsätze der Anlagepolitik definieren das Zielsegment der Immobilieninvestitionen, die Zulässigkeit von Immobilienentwicklungen, die Ertrags- und Wertsteigerungspolitik und die geografische Reichweite. Im Rahmen der Anlagestrategie wird die Preis- und Investitionspolitik für die zu evaluierenden Anlagen in Wohnimmobilien abgegrenzt. Insbesondere wird umschrieben, welche Potenziale eine Immobilie aufweisen soll, damit sie in das Portfolio aufgenommen werden kann. In den Anlagebeschränkungen werden verbindliche Richtwerte definiert, die konsequent einzuhalten sind. Die Richtwerte sichern dem Investor eine ausgewogene Risikoverteilung der investierten Mittel und untersagen dem Management nicht zielkonforme Anlagen.

III. Managementverträge mit Dritten

Die Richtlinien für die Managementverträge mit Dritten regeln die Delegation der Portfolio-, Management- und weiterer Geschäftsaufgaben an Dritte. Darin werden Möglichkeit und Umfang der Delegation des Asset-Managements an die Fundamenta Real Estate Asset Management und die Vergabe der Liegenschaftsverwaltungen an Dritte beschrieben. Der Asset-Managementvertrag mit der Fundamenta Real Estate Asset Management regelt detailliert den Umfang der delegierten Aufgaben, die Vergütungsansprüche, die geforderte Qualifikation der Beauftragten und den Ausschluss von Interessenskonflikten. Die Verträge mit den Liegenschaftsverwaltungen regeln in analoger Weise die Aufgaben, Verantwortlichkeiten und Vergütungsansprüche der beauftragten Gesellschaften oder Personen.

IV. Risikoanalyse und Kontrollkonzept

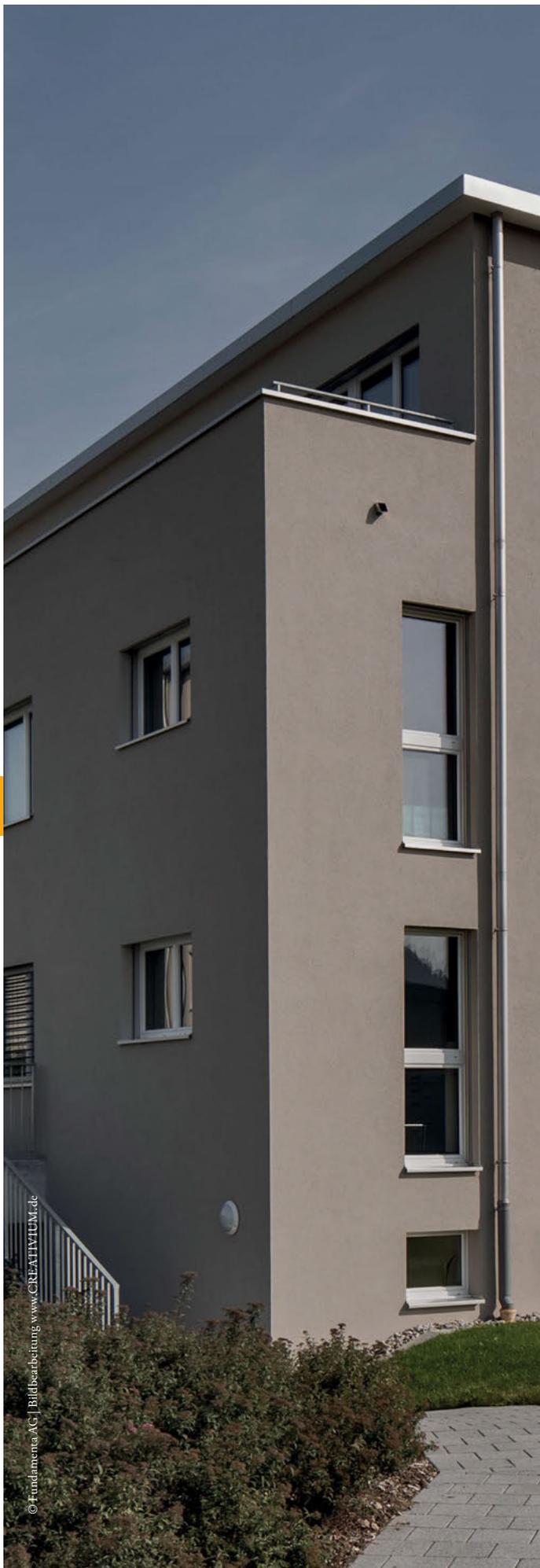
Gestützt auf das Organisationsreglement erlässt der Verwaltungsrat die Weisung für die Risikoanalyse und die Kontrolle der Gesellschaft selbst als auch für beauftragte externe Gesellschaften. Darin werden Umfang, Periodizität und Verantwortlichkeiten für die Risikoanalyse geregelt. In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Fundamenta Real Estate festgelegt und die verantwortlichen Kontrollausschüsse definiert.

V. Immobilienmanagement und Entwicklung

Die Richtlinien zum Immobilienmanagement und zur Immobilienentwicklung regeln die Aufgaben bei der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Sie regeln den Projekttablauf sowohl für die Akquisition oder den Verkauf von Wohnimmobilien als auch für die Entwicklung neuer Immobilienprojekte.

Der Verwaltungsrat erlässt und erweitert aufgrund der Geschäftsentwicklung die Richtlinien, Weisungen und Verträge sowohl für die interne Organisation als auch in Bezug auf die Zusammenarbeit mit Dritten. Teil der laufenden Führungs- und





Überwachungsarbeit des Verwaltungsrates ist auch die laufende Überprüfung und Anpassung der bestehenden Verträge, Weisungen und Richtlinien.

Der Verwaltungsrat handelt als Kollektivorgan und fällt seine Entscheidungen mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen, wobei mindestens die Hälfte der Verwaltungsratsmitglieder anwesend sein müssen (Statuten Art. 18 Abs. 2 und 4) und im Falle von Stimmgleichheit der Vorsitzende den Stichentscheid hat.

Der Verwaltungsrat bildet – ausser dem Vergütungsausschuss, deren Mitglieder jährlich durch die Generalversammlung gewählt werden - keine Ausschüsse, sondern bearbeitet alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässig stattfindenden Sitzungen. Die wesentlichen Verantwortungsbereiche sind:

I. Governance, Compensation and Nomination

Im Bereich Governance, Compensation and Nomination bearbeitet und beurteilt der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG fortlaufend folgende Sachgeschäfte:

- *Verfolgung und Beurteilung der Entwicklung im Bereich Corporate Governance mit regelmässiger Überprüfung der eigenen Strukturen und Abläufe.*
- *Der Vergütungsausschuss erarbeitet die Vorgaben und beantragt dem Verwaltungsrat Entscheid über die Entschädigung des Verwaltungsrates, der bestehenden Ausschüsse, der Geschäftsleitung, des Asset Managers (Fundamenta Real Estate Asset Management) und der Liegenschaftsverwaltungen. Ebenfalls beurteilt und beschliesst der Verwaltungsrat den Einsatz und die Entschädigung nahestehender Personen und der externen Schätzungsexperten.*
- *Planung und Nominierung der Verwaltungsräte, Ausschüsse, Geschäftsführer einschliesslich des obersten Kaders, Vergabe von Aufgaben an Drittgesehschaften, insbesondere für das Portfolio-Management und die Liegenschaftsverwaltung.*

II. Anlageausschuss

Der Anlageausschuss definiert zuhanden des Verwaltungsrates die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtli-

nien und Reglemente. Die Aufgaben des Anlageausschusses umfassen die Analyse und die Erarbeitung von Empfehlungen sowohl für Akquisitions- und Devestitions- als auch für Entwicklungsprojekte. Der Verwaltungsrat entscheidet als Gesamtorgan über den Kauf, Verkauf oder die Entwicklung von Wohnliegenschaften. Der Verwaltungsrat behandelt diese Sachgeschäfte direkt im Rahmen seiner Sitzungen und hat bisher keinen Ausschuss gebildet.

III. Audit & Risk

Der Verwaltungsrat überprüft und beaufsichtigt in den Bereichen Audit & Risk das Rechnungswesen und die finanzielle Berichterstattung, die externe Revisionsstelle und den externen Liegenschaftsbewerter. Ausserdem überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung der rechtlichen Vorschriften.

- Der Verwaltungsrat überprüft und beaufsichtigt die Ausgestaltung des Rechnungswesens in Bezug auf Angemessenheit, Zuverlässigkeit und Wirksamkeit.
- Der Verwaltungsrat überprüft und verabschiedet im Rahmen seiner Audit & Risk Tätigkeit die Jahresrechnung zuhanden der Generalversammlung sowie alle anderen zur Veröffentlichung gelangenden Zwischenabschlüsse und Finanzinformationen.
- Der Verwaltungsrat beurteilt laufend die unternehmerischen Risiken und überwacht die Wirksamkeit und Funktionsfähigkeit des Risiko-Managements und des internen Kontrollsystems (IKS).
- Ausserdem überwacht der Verwaltungsrat beim obenstehenden Sachgeschäft die Leistung, die Unabhängigkeit und die Honorierung der externen Revisionsstelle und des Liegenschaftschätzers.
- Der Verwaltungsrat erörtert die Erkenntnisse und Empfehlungen mit der externen Revisionsstelle und dem Schätzungs-experten und leitet Massnahmen ab, die er umsetzt und überwacht.

Die Aufgaben, Pflichten und Kompetenzen im Bereich des Audit & Risk leiten sich aus dem Organisationsreglement ab und werden im Rahmen der Verwaltungsrats-Sitzungen behandelt.

IV. Finanzen und Controlling

Die finanzielle Führung und Berichterstattung gehört zu den wesentlichen Aufgaben des Verwaltungsrates. Dazu erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrates vom Asset Manager regelmässig Informationen, die sie in den Verwaltungsrats-Sitzungen beraten und basierend auf welchen sie laufend die notwendigen Massnahmen verabschieden.

- Der Verwaltungsrat überprüft und verabschiedet Jahresbudgets für die Fundamenta Real Estate AG mit entsprechenden Teilbudgets.
- Quartalsweise Rapportierung zum Geschäftsgang mit Vergleichen zu den laufenden Budgets und dem Vorjahr.
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresrechnung mit Erläuterung der Revisionsstelle.
- Bewertungsunterlagen des externen Schätzungs-experten für das Liegenschaftsportfolio und für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften.

Die Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrates in die Fachbereiche Portfolio-Management, Akquisition & Projekte und Finanzen & Administration dient insbesondere der Vorbereitung der Verwaltungsratsentscheide und ermöglicht dank der hohen Sachkenntnis der Verantwortungsträger eine effiziente Bearbeitung der Geschäftsfälle. Einzelne Vertreter des Asset Managers nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrates mit beratender Stimme teil.

Der Verwaltungsrat hält jährlich mindestens vier ordentliche Sitzungen ab, die in der Regel einen halben Tag dauern. Bei Bedarf werden wichtige Geschäftsvorfälle auf dem Zirkularweg und mittels Telefonkonferenzen abgehandelt. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen. Im Geschäftsjahr 2014 hielt der Verwaltungsrat vier ordentliche Sitzungen ab.

KOMPETENZREGELUNG

Die Kompetenzen und Verantwortungen sind im Organisationsreglement festgelegt. Der Verwaltungsrat übernimmt die Aufsichts- und Lenkungenfunktionen und der Delegierte des Verwaltungsrates die operative Geschäftsführung. Dabei übernimmt der Verwaltungsrat sowohl die ursächlichen und nicht übertragbaren Kompetenzen und Verantwortungen gemäss OR

Art. 716a als auch die Aufgaben gemäss Statuten und Organisationsreglement:

- die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
- die Festlegung der Organisation;
- die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Gesellschaft notwendig ist;
- die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen und Regelung ihrer Zeichnungsberechtigung;
- die Oberaufsicht über die mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
- die Erstellung des Geschäftsberichtes und des Vergütungsberichtes gemäss Art. 13 ff VegüV sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
- die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung;
- die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
- die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und darauf folgenden Statutenänderungen; und
- andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben wie z.B. aufgrund des Fusionsgesetzes.

Für alle anderen Aufgaben ist die Geschäftsführung bzw. der Delegierte des Verwaltungsrates verantwortlich. Ein Teil der Aufgaben ist an Dritte delegiert, insbesondere das Asset Management an die Fundamenta Real Estate Asset Management und die Liegenschaftsverwaltung an die entsprechenden Liegenschaftsverwalter.

INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE

Für seine Führungsaufgaben und -entscheide stehen dem Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate folgende Management- und Risikobeurteilungsinformationen zur Verfügung:

- Quartalsweise Finanzreportings und finanzielle Forecasts.
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse mit Abweichungsanalysen und Vorjahresvergleichen.
- Bewertungen vom externen Liegenschaftsbewerter für jede einzelne Liegenschaft und für das gesamte Immobilienportfolio mit detaillierten Auswertungen zu Lage, Marktgängigkeit, Sanierungs- und Investitionsbedarf, Vermietungsmöglichkeiten und Ertragspotenzial der gehaltenen Wohnimmobilien oder von geplanten Neuakquisitionen.
- Übersichten über die gesamten Finanzierungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen.
- Berichte und Informationen des Asset Managers und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Fundamenta Real Estate.
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und bei Bedarf ad hoc.
- Ausführliche Marktdokumentationen und aktuelle Research-Berichte und Analysen zum Immobilien-, Kapital- und Hypothekarmarkt.

Durch die Übertragung und Delegation der Asset-Management-Aufgaben an die Fundamenta Real Estate Asset Management AG nehmen Vertreter des Asset Managers an den regelmässigen Verwaltungsratssitzungen der Fundamenta Real Estate beratend teil.

— GESCHÄFTSFÜHRUNG UND DELEGATION VON AUFGABEN —

GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Verwaltungsratspräsident wahrgenommen. Mit dieser Funktionentrennung wurde einerseits die operative Geschäftsführung klarer geregelt und andererseits reagierte der Verwaltungsrat auf die neue Bestimmung der „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), welche am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist. Die Organisationsstruktur gewährleistet Kontinuität und weiterhin schlanke und kosteneffiziente Strukturen.

ASSET MANAGEMENT

Die Vermögensverwaltung (Asset Management) der Gesellschaft wird mit einem Asset-Management-Vertrag an die Fundamenta Real Estate Asset Management AG übertragen (vgl. Kapitel Asset Management für weitergehende Erläuterungen). Der Asset Manager ist beauftragt, im Rahmen der Portfoliostrategie und des Anlagereglements das Immobilienportfolio zu verwalten und auszubauen. Zudem hat die Gesellschaft dem Asset Manager auch ein Mandat für die Buchführung der Gesellschaft erteilt.

IMMOBILIEN-SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Die Fundamenta Real Estate hat einen Vertrag mit Jones Lang LaSalle für Desk-

top-, Akquisitionsbewertungen, Halbjahresreview und Jahresendbewertungen des Liegenschaftsportfolios abgeschlossen. Jones Lang LaSalle erfüllt diesen Auftrag völlig unabhängig und ohne Interessensbindungen gegenüber der Auftraggeberin. Sie führt die Marktbewertungen der Liegenschaften entsprechend den Richtlinien und Ausführungsbestimmungen der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) durch und legt die Market Values in Übereinstimmung mit dem International Valuation Standards Committee (IVSC) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) fest. Die Fundamenta Real Estate nimmt auf die Bewertung keinen Einfluss und publiziert die Marktwerte so, wie sie von Jones Lang LaSalle festgelegt werden.

Dienstleistungen von Nahestehenden Personen und Gesellschaften

Die Verwaltungsräte der Gesellschaft bzw. ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren bzw. für die sie auch noch tätig sind, können der Gesellschaft für Ihre Dienstleistungen Rechnung stellen. In den Erläuterungen zur Jahresrechnung (vgl. Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, Anmerkung 25 (Transaktionen mit nahestehenden Personen)) sind die Vergütungen an den Verwaltungsrat offengelegt. Zudem werden die Vergütungen an den Verwaltungsrat im Vergütungsbericht detailliert beschrieben.

— ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN —

INHALT UND FESTSETZUNGSVERFAHREN

Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein festes 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 kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates eine Zusatzvergütung auszahlen, welche die über die Grundvergütung hinausgehende Leistung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen von notwendigen zusätzlichen Tätigkeiten für die Gesellschaft

(z. Bsp. Legal & Compliance) und die Einsitznahme in Gremien und Ausschüssen berücksichtigt. Der Delegierte des Verwaltungsrates, der die Geschäftsleitung der Gesellschaft verantwortet, wird mit einem fixen Basissalar entschädigt und wird durch die üblichen Versicherungsleistungen abgesichert. Gestützt auf Ziff. III bis der Statuten der Fundamenta Real Estate AG sowie gestützt auf das Organisationsreglement der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat per 10. April 2014 ein entsprechendes Entschädigungsreglement erlassen.

Es bestehen keine Beteiligungsrechte oder Optionsrechte der Organe an der

Gesellschaft. Es wurden weder Darlehen noch Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung gewährt.

Der durch die Generalversammlung jährlich zu wählende Vergütungsausschuss als auch der Gesamtverwaltungsrat sind dafür verantwortlich, dass der Vergütungsprozess einer soliden Governance und wirksamen Kontrollen unterliegt.

Für weitergehende Ausführungen verweisen wir auf den Vergütungsbericht (vgl. Kapitel Vergütungsbericht).



MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN

Die Mitgliedschaftsrechte und Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer sich durch Eintragung im Aktienregister als Berechtigter ausweisen kann. Wie im Kapitel „Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien und Eintragung“ erwähnt, kann der Verwaltungsrat die Eintragung der vinkulierten Namenaktien im Aktienregister der Gesellschaft ablehnen. Insbesondere gilt die Massnahme für Personen im Ausland, welche sich gemäss BewG nur in einem bestimmten Umfang an der Gesellschaft beteiligen dürfen.

An der Generalversammlung kann jeder im Aktienregister eingetragene Aktionär seine Aktien selbst vertreten oder sich an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder mittels schriftlicher Vollmacht durch einen von ihm bestimmten Vertreter vertreten lassen, der selbst nicht Aktionär zu sein braucht (Statuten Art. 12 Abs. 2). Alle von einem Aktionär gehaltenen Stimmen können nur von einer Person vertreten werden.

Die Aktionäre können ihre Vollmachten und Weisungen auch elektronisch vor der

Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen. Der Verwaltungsrat bestimmt gemäss Art. 12a Abs. 7 der Statuten das Verfahren der elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter wird gemäss Art. 12a der Statuten von der Generalversammlung gewählt. Wählbar sind unabhängige natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften.

STATUTARISCHE QUOREN

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, unter Vorbehalt zwingender gesetzlicher Bestimmungen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen. Bei Stimmgleichheit entscheidet bei Beschlüssen die Stimme des Präsidenten, bei Wahlen das Los (Statuten Art. 13, Abs. 2).

EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG

Für die Einberufung der Generalversammlung gelten die gesetzlichen Bestimmungen (OR Art. 699 und 700). Die Generalversammlung findet am Gesell-

schaftssitz oder an einem anderen, vom einberufenden Organ zu bestimmenden Ort statt (Statuten Art. 9, Abs. 5).

Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt durch einmalige Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt. Die Einladung kann auch in brieflicher Form an die letzte der Gesellschaft bekannte Adresse des Aktionärs erfolgen. Die Publikation im Schweizerischen Handelsamtsblatt hat spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag zu erfolgen (Statuten Art. 10, Abs. 1).

TRAKTANDIERUNG

Mit der Einladung sind den Aktionären die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben (Statuten Art. 10, Abs. 1). Aktionäre, welche zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals oder Aktien im Nennwert von mindestens CHF 1 Mio. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes in der Generalversammlung verlangen (Statuten Art. 10, Abs. 2).

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

Die Fundamenta Real Estate unterliegt den börsengesetzlichen Angebots- und Mel-

depflichten und dem Kotierungsreglement der BX Berne eXchange (Berner Börse).

REVISIONSSTELLE

WAHL UND MANDATSDAUER

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, CH-8050 Zürich, ist seit dem Geschäftsjahr 2008 die gesetzliche Revisionsstelle und wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2014 wiedergewählt. Die Revisionsstelle ist von den Organen und Aktionären gemäss OR Art. 728 völlig unabhängig. Ihr Mandat umfasst:

- Ordentliche Revision der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang), Prüfung des Antrags über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie des internen Kontrollsystems, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist.

- Prüfung der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang), welche in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER erstellt wurde.
- Prüfung des Vergütungsberichts hinsichtlich Gesetz und Art 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV).

Die Revisionsstelle wird jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahres bestellt (Statuten Art. 19, Abs. 3). Die Statuten sehen keine Amtszeitbeschränkung vor. Als leitender Revisor amtiert Guido Andermatt, Partner und dipl. Wirtschaftsprüfer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2012 angetreten.

HONORARE

Die Fundamenta Real Estate rechnet in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2014 aufgrund des Engagement Letters mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 64'800 (inkl. MWST), welche im Jahresabschluss 2014 berücksichtigt wurden.

Zudem wurden in der Berichtsperiode und im Rahmen von Zusatzaufträgen für die Prüfung der Kapitalherabsetzung CHF 9'180 (inkl. MWST), für eine Lex Koller-Bestätigung CHF 3'780 (inkl. MWST) sowie für Steuerberatung CHF 19'344 (inkl. MWST) fakturiert.



AUFSICHTS- UND KONTROLL- INSTRUMENTE

Der Verwaltungsrat beurteilt im Rahmen seiner Audit & Risk Funktion die jährliche Arbeit, die Honorierung und die Unabhängigkeit der Revisionsstelle. Die Revisoren haben für das Geschäftsjahr 2014 zwei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für die Beurteilung des internen Kontrollsystems und für die Prüfung des Vergütungsberichts benötigt.

Der Verwaltungsrat hat die Resultate, die Prüfungsergebnisse und das interne Kontrollsystem (IKS) für das Geschäftsjahr 2014 mit dem leitenden Revisor und den involvierten Wirtschaftsprüfern besprochen. Dem Verwaltungsrat liegt die gesetzliche Berichterstattung zuhanden der Generalversammlung und die Berichterstattung an den Verwaltungsrat mit Fest-

stellungen über die Rechnungslegung, über das interne Kontrollsystem sowie über die Durchführung und das Ergebnis der Revision vor.

INFORMATIONSPOLITIK

Die Fundamenta Real Estate publiziert sowohl einen Geschäfts- als auch einen Halbjahresbericht. Darin werden alle wesentlichen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und umfassend über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der schweizerischen Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Es ist der Fundamenta Real Estate ein Anliegen, ihren Investoren und allen interessierten Kreisen mit ihrer Berichterstattung einen „True and Fair View“ über den Stand und die Entwicklung der Gesellschaft zu geben.

Zusätzlich publiziert die Gesellschaft quartalsweise Factsheets, die in Kurzform über die Geschäftsentwicklung, das Immobilienportfolio und den finanziellen Stand der Gesellschaft berichten.

Alle im Aktienregister der Gesellschaft eingetragenen Aktionäre erhalten unaufgefordert den Geschäfts- und den Halbjahresbericht zugestellt. Zudem erhalten alle eingetragenen Aktionäre auch die Einladung zur Generalversammlung mit der entsprechenden Traktandenliste.

Die wichtigsten Wirtschaftsmedien erhalten halbjährlich die aktuellen Informationen zum laufenden Geschäftsgang sowie weitere während dem Geschäftsjahr publizierte Pressemitteilungen. Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Fundamenta Real Estate erhält man unter www.fundamentarealestate.ch. Die Kontaktadresse findet sich im Impressum.

VERGÜTUNGSBERICHT

2014



1. DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
2. VERANTWORTLICHKEITEN UND BEFUGNISSE
 - 2.1 VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG ALS VERTRETER DER AKTIONÄRE
 - 2.2 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS
 - 2.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE TÄTIGKEIT DES VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES
 - 2.4 FÜR DIE VERGÜTUNG VERANTWORTLICHEN ORGANE
 - 2.5 ARBEITEN DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES
3. VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE
 - 3.1 VERGÜTUNGSSTANDARDS IM RECHTLICHEN UND SOZIALEN KONTEXT
 - 3.2 GRUNDVERGÜTUNG
 - 3.3 ZUSATZVERGÜTUNG
 - 3.4 VARIABLE LEISTUNGSVERGÜTUNG
 - 3.5 VERGÜTUNGEN IM ÜBERBLICK
 - 3.6 WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND ARBEITS-VERHÄLTNISSE
4. VERGÜTUNGEN 2014
 - 4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR 2014
 - 4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG FÜR 2014
 - 4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG
5. VERGÜTUNGEN 2015/2016
 - 5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2015 BIS 2016
 - 5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSFÜHRUNG 2015 UND 2016
 - 5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN
 - 5.4 ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2015 UND 2016



VERGÜTUNGSBERICHT

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG freut sich, Ihnen den Vergütungsbericht 2014 präsentieren zu dürfen.

1. DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Im November 2013 verabschiedete der Schweizer Bundesrat die definitive Verordnung gegen übermässige Vergütungen (VegüV). Durch die VegüV, welche am 1. Januar 2014 in Kraft trat, werden wichtige Elemente der sogenannten Minder-Initiative umgesetzt. Diese beinhaltet Einschränkungen und Anforderungen an die Vergütung der Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder von Schweizer Publikumsgesellschaften, führt in gewissen Fällen zu strafrechtlichen Sanktionen für vorsätzliche Verstösse gegen die Bestimmungen und hat grundsätzlich zum Ziel, die Aktionärsrechte zu stärken. Insbesondere müssen die Verwaltungsratsmitglieder, der Verwaltungsratspräsident und die Mitglieder des Vergütungsausschusses nun jährlich direkt von den Aktionären gewählt werden. Dies hat die Fundamenta Real Estate erstmals an der Generalversammlung 2014 mit der Genehmigung der neuen an die VegüV angepassten Statuten und der Wahl des Vergütungsausschusses erfolgreich umgesetzt.

In Anlehnung an die gesetzlichen Vorgaben und im Sinne grösstmöglicher Transparenz und Anpassung an die erweiterten Richtlinien zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzt die Fundamenta Real Estate AG die neuen Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) mit dem vorliegenden Vergütungsbericht 2014 um.

Der quantitative Teil des vorliegenden Vergütungsberichts 2014 gemäss VegüV (Ziff. 4) ist Teil des Prüfungsumfanges durch unsere aktienrechtliche Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG und ist damit integrierender Bestandteil unserer Rechnungslegung und Berichterstattung. Die ausgerichteten Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt, das heisst, alle Vergütungen werden in jener Periode ausgewiesen, in welcher diese in der Jahresrechnung erfasst werden. Die Vergütungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wurden bereits früher in den Geschäftsberichten ausgewiesen, erstmals aber nun in einem separaten Vergütungsbericht.

Der Verwaltungsrat passte per 1. Januar 2014 die Organisation an und hat Dr. Andreas Spahni zum Delegierten des Verwaltungsrates nominiert. Seine Funktion als Präsident des Verwaltungsrates behielt er bei. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrates die operative Geschäftsführung. Bisher hatte Dr. Spahni Geschäftsführungsaufgaben als Verwaltungsratspräsident wahrgenommen. Mit dieser Funktionentrennung wurde einerseits die operative Geschäftsführung klarer geregelt und andererseits reagierte der Verwaltungsrat auf die neue Bestimmung der „Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften“ (VegüV), welche am 1. Januar 2014 in Kraft trat. Die neue Organisationsstruktur gewährleistet Kontinuität, weiterhin schlanke Strukturen sowie transparente Kosten im Rahmen der bisherigen Gesamtvergütung. Dr. Andreas Spahni ist in der Funktion des Delegierten des Verwaltungsrates der einzige Angestellte der Gesellschaft.

2. VERANTWORTLICHKEITEN UND BEFUGNISSE

2.1 VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG ALS VERTRETER DER AKTIONÄRE

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG vertreten mit geeigneten Strategien und Massnahmen die Interessen der Aktionäre und sollen durch Erfahrung und Umsicht einen effizienten Kapitaleinsatz sicherstellen. Sie sollen durch ihr Wissen, ihre Erfahrung, ihre Ausbildung und ihre soziale Kompetenz und Verantwortung die Geschicke der Gesellschaft zum Wohle der Aktionäre entwickeln.

Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung.

Über Anpassungen an der Vergütungsstruktur entscheidet der Verwaltungsrat aufgrund veränderter Rahmenbedingungen und Aufgabengebiete und -umfang der Verwaltungsratsmitglieder und der Geschäftsleitung.

2.2 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Der durch die Generalversammlung jährlich zu wählende Vergütungsausschuss (auch Compensation Committee genannt) ist dafür verantwortlich, dass unser Vergütungsprozess einer soliden Governance und wirksamen Kontrollen unterliegt. Damit wollen wir sicherstellen, dass unsere Vergütungsprozesse fair und transparent sind, dass wir angemessene Anreize setzen, um erfahrene Leute zu gewinnen und zu halten sowie eine nachhaltige Wertschöpfung im längerfristigen Interesse unserer Aktionäre zu erzielen.

Der Vergütungsausschuss ist ein Ausschuss des Verwaltungsrats und setzt sich gemäss Statuten Art. 19a, Abs. 1 aus einem oder mehreren Verwaltungsratsmitgliedern zusammen. Am 31. Dezember 2014 gehörten dem Compensation Committee die folgenden Mitglieder, die am 9. April 2014 einzeln durch die Generalversammlung gewählt wurden, an: Stephan Bichsel (VR Mitglied) und Niels Roefs (VR Mitglied).

Dem Vergütungsausschuss des Verwaltungsrats (Compensation Committee) obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten.

2.3 ÜBERBLICK ÜBER DIE TÄTIGKEIT DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES

Der Vergütungsausschuss trifft sich so oft es die Geschäfte erfordern und arbeitet eng mit dem Risk Committee und dem Verwaltungsratspräsidenten zusammen, um sicherzustellen, dass Risikoaspekte bei unserem Vergütungssystem und unseren Vergütungsprozessen berücksichtigt werden. Ziel ist es, mit objektiven Daten und Referenzwerten Markttrends zu erkennen und eine für alle Stakeholder faire Vergütungspolitik zu erarbeiten und im Gesamtverwaltungsrat zu verabschieden.

Darüber hinaus nimmt der Vergütungsausschuss im Auftrag des Verwaltungsrates folgende Aufgaben wahr:

- Prüfung unserer Grundsätze der Gesamtvergütung (Compensation Policy);
- Jährliche Prüfung und Genehmigung des Systems der Gesamtvergütung, einschliesslich Vergütungsstrategie, -programme und -pläne;
- Überprüfung der Finanzierung leistungsabhängiger Zuteilungen und Vorschlag des definitiven Pools für leistungsabhängige Zuteilungen zuhanden des gesamten Verwaltungsrates zur Bewilligung durch diesen;
- Vorschlag an den Gesamtverwaltungsrat hinsichtlich der Vergütung für den Präsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrates;
- Vorschlag an den Gesamtverwaltungsrat hinsichtlich der Vergütung des Delegierten des Verwaltungsrates;
- Gewährleistung eines angemessenen Erfahrungs- und Informationsaustausches und persönliche Entwicklung unserer Verwaltungsratsmitglieder und der obersten Führungskräfte durch externe Schulungen und Seminare.



VERGÜTUNGSBERICHT

Aufgrund der sehr engen Besetzung des Verwaltungsrates mit nur 3 Mitgliedern und gleichzeitiger Wahrnehmung der Aufgaben des Delegierten des Verwaltungsrates durch den Präsidenten nimmt der Verwaltungsratspräsident an den Sitzungen des Vergütungsausschusses beratend teil. Die Entscheidungen über die erarbeiteten und durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagenen Vergütungen fällt der Gesamtverwaltungsrat gemeinsam. Die Höhe des Grundhonorars und der Vergütung für Ausschusseinsätze der Verwaltungsratsmitglieder wird jährlich überprüft. Dabei erarbeitet der Vergütungsausschuss einen Vorschlag. Dieser unterbreitet seine Empfehlung anschliessend dem Gesamtverwaltungsrat.

2.4 FÜR DIE VERGÜTUNG VERANTWORTLICHE ORGANE

Der Verwaltungsrat trägt die Gesamtverantwortung für die Genehmigung der Vergütungsstrategie, die vom Vergütungsausschuss vorgeschlagen wird. Der Vergütungsausschuss ist ein Ausschuss des Verwaltungsrates, der entscheidet, welche Mittel für die Vergütung von VR und Geschäftsleitung zur Verfügung stehen sollen und über die durch die Generalversammlung jährlich befunden wird.

Die Genehmigung der Vergütungen des Verwaltungsrats sowie der fixen und der variablen Vergütungen der Geschäftsleitung obliegt ab 2015 der Generalversammlung.

Honorar und Gehalts-empfänger	Empfehlung für Vergütung	Genehmigung der Vergütung
Präsident des Verwaltungsrates	Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Mitglied des Verwaltungsrates	Empfehlung VRP Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Delegierter des Verwaltungsrates	Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Übrige GL-Mitglieder (aktuell keine)	Empfehlung VRP Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat
Kader und Mitarbeiter (aktuell keine)	Empfehlung Delegierter Vergütungsausschuss	Gesamtverwaltungsrat

2.5 ARBEITEN DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES

Der Vergütungsausschuss traf sich im Geschäftsjahr 2014 zu drei Sitzungen. An allen Sitzungen nahm der Verwaltungsratspräsident beratend teil. Es waren jeweils sämtliche Ausschussmitglieder anwesend. Der Ausschuss erarbeitete insbesondere zu Beginn des Jahres eine erweiterte Compensation Policy mit integriertem Entschädigungsreglement für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG. Nach der erstmaligen Wahl des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung vom 9. April 2014 konnte der Gesamtverwaltungsrat die neuen der VegüV angepassten Vergütungsdokumente bereits am 10. April 2014 genehmigen.

3. VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Unsere Vergütungsphilosophie und die Vergütungsziele sind in den Grundsätzen der Gesamtvergütung verankert. Sie beeinflussen unsere Vergütungsstruktur und insbesondere die Gesamthöhe jeder einzelnen Vergütung. Sie widerspiegeln unsere Ausrichtung auf eine nachhaltige Profitabilität, gute Governance und ein solides Risikobewusstsein. Zudem stützen sie unsere Strategie, die immer noch vom Aufbau unseres Anlageportfolios geprägt ist. Wir stellen deshalb zur Zeit feste Vergütungsansätze in den Vordergrund, weil diese aktuell die richtigen Verhaltensweisen fördern und belohnen, und damit die Position und den Ruf des Unternehmens stärken.

3.1 VERGÜTUNGSSTANDARDS IM RECHTLICHEN UND SOZIALEN KONTEXT

Wir haben es in unserem Engagement mit Aktionärsgruppen, Börsen und Aufsichtsbehörden und den unterschiedlichsten Marktexperten zu tun und unsere Vergütungsgrundsätze sollen bei all unseren Stake-Holdern verstanden werden und im Einklang mit der sich entwickelnden Gesetzgebung sein.

Die Vergütung des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft (Kapitel III bis), dem Organisationsreglement und unseren Corporate Governance Richtlinien.

Wir verfolgen einen leistungsorientierten Ansatz, der aber nicht nur auf der finanziellen Rechnungslegung basiert, sondern auch andere Leistungskomponenten berücksichtigt. Unsere Vergütungsrichtlinien sollen deshalb auch auf nicht finanziellen Zielen und auf Corporate Values abstellen.

3.2 GRUNDVERGÜTUNG

Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein festes Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogröße und Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitgliedes und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Grundvergütung der Verwaltungsräte ist das Entgelt für:

- die Übernahme der Verantwortung und Haftung, des guten Rufs, der Treuepflicht und für das zur Verfügung stellen des persönlichen Wissens und Könnens.
- die Grundleistung der Verwaltungsratsmitgliedes zur Sicherstellung der unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben des Verwaltungsrats gemäss Gesetz (Art. 716a OR), Statuten und Reglementen.
- die Erfüllung der Treuepflicht und Verzicht auf andere Tätigkeiten.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in einem Arbeitsverhältnis zur Gesellschaft und erhalten einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs. Das Basissalär wird nach Massgabe ihrer Qualifikationen, ihrer Erfahrung, Verantwortung sowie externer Marktfaktoren festgelegt. Dies gilt auch im Falle des Delegierten des Verwaltungsrates, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt.

3.3 ZUSATZVERGÜTUNG

Die Gesellschaft kann Mitgliedern des Verwaltungsrats eine Zusatzvergütung auszahlen, welche die über die Grundvergütung hinausgehende Leistung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen der notwendigen zusätzlichen Tätigkeiten für die Gesellschaft (z.Bsp. Risk Management, Legal & Compliance) und die Einsitznahme in Gremien und Ausschüssen berücksichtigt.

Die Zusatzvergütung kann als Fixum ausgestaltet werden und soll das zeitliche Zusatzengagement der Verwaltungsratsmit-

glieder marktkonform abdecken. Der Ansatz soll die Rolle und Verantwortung des Verwaltungsratsmitgliedes berücksichtigen. Die Geschäftsleitung erhält keine feste Zusatzvergütung. Das Basissalär deckt alle festen Ansprüche ab.

3.4 VARIABLE LEISTUNGSVERGÜTUNG

Das Entschädigungsreglement sieht für den Verwaltungsrat zurzeit keine Leistungsvergütung vor. Dies soll den Verwaltungsrat vor falschen Leistungsanreizen schützen und eine möglichst neutrale Entscheidungsfindung im Sinne der Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG gewährleisten.

Die Gesellschaft kann, innerhalb der gesetzlichen und statuarischen Rahmenbedingungen eine variable Leistungsvergütung für die Mitglieder der Geschäftsleitung festsetzen. Im Jahre 2014 wurden keine variablen Lohnbestandteile an die Geschäftsleitung/Delegierten ausgesprochen oder ausbezahlt.

3.5 VERGÜTUNGEN IM ÜBERBLICK

Ein ausgewogenes Verhältnis von fixer und variabler Vergütung gewährleistet die angemessene Risikobereitschaft und ein Verhalten, das zu nachhaltigen Geschäftsergebnissen führt. Da sich die Gesellschaft und das Immobilienportfolio jedoch immer noch im Aufbau befindet, hat der Verwaltungsrat 2014 auf variable Vergütungsbestandteile bewusst verzichtet. Somit wurden 2014 nur feste Vergütungsbestandteile ausbezahlt.

Vergütungsbestandteile	Verwaltungsratspräsident	Verwaltungsrat	Delegierter des Verwaltungsrates
Grundvergütung (Grundhonorar resp. Basissalär)	X	X	X
Zusatzvergütung (Vergütung von Ausschusseinsätze)		X	
Variable Leistungsvergütung (Bonifikationen)			
Sonstige Vergütung (Spesen und Büro-pauschalen)	X		

VERGÜTUNGSBERICHT

3.6 WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Der Arbeitsvertrag des Delegierten des Verwaltungsrates ist unbefristet und beinhaltet eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Er enthält keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbe-

sondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

4. VERGÜTUNGEN 2014

(GEMÄSS ART. 17 VEGÜV DURCH DIE REVISIONSSTELLE GEPRÜFTE ANGABEN)

4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATES FÜR 2014 (INKL. VORJAHRESVERGLEICH)

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		Zusatzvergütung Honorar für zusätzliche Tätigkeiten (3)		Sonstige Vergütungskategorien (4)		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrates	60 000	60 000	-	142 338	9 000	-	69 000	202 338
Stephan Bichsel Mitglied des Verwaltungsrates	30 000	20 000	15 000	30 639	-	-	45 000	50 639
Niels Roefs ⁽¹⁾ Mitglied des Verwaltungsrates	21 841	-	-	-	-	-	21 841	-
Sandro Mezzi ⁽²⁾ Mitglied des Verwaltungsrates	8 137	20 000	-	11 770	-	-	8 137	31 770
TOTAL	119 978	100 000	15 000	184 747	9 000	-	143 978	284 747

- (1) Durch die Generalversammlung vom 9. April 2014 neu in den Verwaltungsrat gewählt.
 (2) An der Generalversammlung vom 9. April 2014 aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten.
 (3) Im 2013 wurden die von den Verwaltungsräten zugunsten der Fundamenta Real Estate erbrachten Leistungen, die über die normale Verwaltungsratsstätigkeit hinausgingen, gemäss Aufwand und Stunden verrechnet.
 (4) Spesen- und Büropauschale.
 Sämtliche Vergütungen wurden zuzüglich MWST an folgende rechtliche Einheiten, für die die Verwaltungsräte tätig waren, ausbezahlt:
 Bichsel Stephan, B&S Zug GmbH, Zug; Mezzi Sandro, emwe architekten ag, Zürich; Roefs Niels, Roefs Architekten AG, Zug; Spahni Andreas, Spahni Consulting, Zug.

Die Vergütungen der Verwaltungsräte wurden 2014 im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Sie erhalten nur noch eine fixe Vergütung und eine Spesenpauschale für den Verwaltungsratspräsidenten. Das feste Basishonorar wird in bestimmten Fällen durch die Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrates in Ausschüssen ergänzt. Diese Regelung ersetzt das bis Ende 2013 bestehende System von verrechneten Stundenaufwendun-

gen für Arbeiten, die über die Grundtätigkeit des Verwaltungsrates hinausgingen.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2014 keine ausgerichtet. Zusätzliche Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen wurden 2014 keine bezahlt.

4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG FÜR 2014

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Geschäftsführung (Basissalär) ⁽²⁾		Variable Leistungs- vergütung (Bonifikation) ⁽³⁾		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen ⁽⁴⁾		Gesamtvergütung Geschäftsführung	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Dr. Andreas Spahni ⁽¹⁾ Delegierter des Verwaltungsrates	150 000	-	-	-	28 503	-	178 503	-
Weitere GF Mitglieder Keine	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	150 000	-	-	-	28 503	-	178 503	-

- (1) Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschreibung.
 (2) Brutto Lohn pro Jahr für 50% Pensum gemäss Arbeitsvertrag.
 (3) Es wurden keine variablen Lohnkomponenten für 2014 festgelegt.
 (4) AHV, IV, EO, ALV und PK Beiträge Arbeitgeber; Leistungen UVG, UVG Zusatz und Krankentaggeld Arbeitgeber.



4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Kredite ausstehend per 31.12.		Darlehen ausstehend per 31.12.		Übrige Vergünstigungen		Total Kredite, Darlehen und Vergünstigungen	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	-	-	-	-	-	-	-	-
Delegierter des VR Dr. Andreas Spahn	-	-	-	-	-	-	-	-
Weitere GF Mitglieder keine	-	-	-	-	-	-	-	-
Nahestehende Dritte keine	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL	-	-	-	-	-	-	-	-

Es wurden weder 2013 noch 2014 Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsführung gewährt, noch sind solche per Ende Geschäftsjahr jeweils ausstehend.

Es wurden 2013 und 2014 auch keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per 31.12.2014 ausstehend.

5. VERGÜTUNGEN 2015/2016

5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2015 BIS 2016

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates werden entsprechend den Statuten, dem Organisations- und Geschäftsreglement und dem Reglement des Vergütungsausschusses festgelegt. Die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats, einschliesslich des Präsidenten, werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses genehmigt und decken den Zeitraum von zwölf Monaten zwischen der jeweils aktuellen Generalversammlung und jener des darauffolgenden Jahres ab (gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1).

Die Generalversammlung 2015 ist deshalb aufgerufen, über den Vergütungsrahmen des Verwaltungsrates vom 9. April 2015 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2016 abzustimmen.

Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten sollen bis zum Erreichen eines Portfolio Wertes von CHF 400 Mio. gleich bleiben und dann aufgrund der gestiegenen Verantwortung angepasst werden.

Aus diesem Grunde beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 9. April 2015 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2016 einen Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000.

5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSFÜHRUNG 2015 UND 2016

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung wird entsprechend den Statuten, dem Organisations- und Geschäftsreglement und dem Reglement des Vergütungsausschusses festgelegt. Die Vergütungen an die Geschäftsführung, einschliesslich des Delegierten, werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses genehmigt und decken den Zeitraum von zwölf Monaten gemäss Berichtsperiode der Gesellschaft ab.

Damit die Gesellschaft arbeitsrechtlich und gemäss VegÜV auch die Verpflichtungen gegenüber ihren angestellten Geschäftsführern ab 1. Januar des auf die ordentliche Generalversammlung

VERGÜTUNGSBERICHT

folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsführung einen Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2016.

Das Basissalär für den Geschäftsführer und Delegierten beträgt 2015 gegenüber dem Vorjahr unverändert CHF 150 000.

5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN

Der Präsident des Verwaltungsrats erhält ein Basishonorar plus in seiner Funktion als Delegierter des Verwaltungsrates ein zusätzliches Honorar in Form eines Salärs. Dieses Salär wird unter Berücksichtigung der Leistung in der operativen Führung der Gesellschaft ausgerichtet.

Die Gesamtvergütung entspricht dem Status des Verwaltungsratspräsidenten und seiner aktiven Rolle als Delegierter bei der Umsetzung der Strategie der Fundamenta Real Estate AG, der Führung und Überwachung ihrer Aktivitäten und dem Austausch mit ihren Aktionären. Als Verwaltungsratspräsident koordiniert

er die Aktivitäten des Verwaltungsrats, arbeitet mit den Kommissionsvorsitzenden bei der Koordination der Aufgaben der Kommissionen zusammen und stellt einen ausreichenden Informationsfluss zwischen den einzelnen Verwaltungsratsmitgliedern sicher, damit diese ihre Verantwortung ordnungsgemäss wahrnehmen können. Als Delegierter und Geschäftsführer ist er federführend bei der Umsetzung und Implementierung der Fundamenta Real Estate Strategie, der Umsetzung der Struktur- und Organisationsvorgaben des Verwaltungsrates und trägt eine wesentliche Verantwortung für die Zielerfüllung der Gesellschaft.

Ausserdem nimmt der Verwaltungsratspräsident Einfluss in Kompensationsfragen, einschliesslich der Leistungsbeurteilung. Er führt den Vorsitz im Verwaltungsrat, an den Generalversammlungen und übernimmt eine aktive Rolle bei der Vertretung der Gesellschaft gegenüber wichtigen Aktionären, Investoren, Aufsichtsbehörden, Branchenvereinigungen und anderen Anspruchsgruppen.

Die übrigen Verwaltungsräte nehmen die ihnen zugeteilten Geschäftsbereiche gemäss Organisationsverantwortung des Verwaltungsrates wahr und nehmen Einsitz in den Ausschüssen des Verwaltungsrates gemäss Organisationsreglement.

5.4 ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2015 UND 2016

für VR : ordentliche GV bis o. GV für GF: 01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr)		Beantragter Vergütungsrahmen für Verwaltungsrat von ordentlicher GV 2015 bis ordentliche GV 2016 ⁽¹⁾		Beantragter Vergütungsrahmen für Geschäftsführung für Berichtsjahr 2016 01.01.-31.12. ⁽²⁾	
	Ist 2014	Ist 2013	Antrag GV 2015/2016	Ist 2014/2015	Antrag GV 2016	Ist 2015
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	143 978	284 747	250 000	-	-	-
Geschäftsführung Dr. Andreas Spahni	178 503	-	-	-	250 000	-
TOTAL	322 481	284 747	250 000	-	250 000	-

⁽¹⁾ Gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1

⁽²⁾ Gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1

Zug, im Januar 2015

Fundamenta Real Estate AG
Für den Verwaltungsrat


Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter

TESTAT

VERGÜTUNGSBERICHT

DER PRÜFGESELLSCHAFT
PRICEWATERHOUSECOOPERS AG



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Fundamenta Real Estate AG
Zug

Wir haben den Vergütungsbericht auf den Seiten 90 bis 91 der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Raffael Simone
Revisionsexperte

Zürich, 12. März 2015



ASSET MANAGEMENT

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

Die Fundamenta Group fokussiert sich exklusiv auf Dienstleistungen im Bereich „Real Estate Investments“. Das Unternehmen wird unabhängig geführt und ist vollumfänglich im Besitze der Gründer (VR) und des Managements (Partner). Ein Team mit rund 20 ausgewiesenen Führungs- und Fachkräften aus dem Bereich Finanz- und Immobilienwesen stellt eine ganzheitliche Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicher. Zu den Kernkompetenzen zählen die Konzipierung von Anlagegefässen, der Aufbau (inkl. Entwicklung und Realisierung) sowie das strategische Management von Immobilienportfolios. Durch die breite Abdeckung aller relevanten Disziplinen und der damit verbundenen Erfahrung ist das Team des Asset Managers bestens für die zukünftigen Herausforderungen und die steigende Komplexität im Real Estate Investment Bereich gerüstet.

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

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

ANLAGEPROZESS

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

Der Asset Manager ist für die Vor- und Detailabklärungen von möglichen Investitionen zuständig. Für mögliche Transaktionen, die dem Anlagereglement wie auch den Zielvorgaben betreffend Ertragserwartung entsprechen, stellt der Asset

Manager einen Antrag an das Anlagekomitee. Das Anlagekomitee prüft und beurteilt die Investitionsanträge und verfasst Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates der Gesellschaft. Das Anlagekomitee hat keine Entscheidungsbefugnis. Der Verwaltungsrat entscheidet über ihm vorgelegte Investitionsanträge.



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

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

Allfällige Devestitionsentscheide erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

ENTSCHÄDIGUNG

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

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

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

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



©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

RISIKOMANAGEMENT

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

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

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

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

MARKTBEZOGENE RISIKEN

KONJUNKTURRISIKO

Die Gesellschaft unterliegt wie jeder andere Marktteilnehmer den allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen wie etwa der Konjunktur, dem Wirtschaftswachstum und der Inflation. Durch eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist es jederzeit möglich, dass sich die Nachfrage nach Wohnraum und Mietflächen rückläufig entwickelt. Dadurch können sowohl die Miet- als auch die Veräußerungserträge sinken, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

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

FINANZIERUNG UND ZINSENTWICKLUNG

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

Auch kann sich der Marktwert von Zinssatzswaps, die zu Zinsabsicherung abgeschlossen worden sind oder in Zukunft abgeschlossen werden, in Abhängigkeit von der Zinsentwicklung negativ entwickeln. Oder im Falle von negativen LIBOR-Zinsen könnten sich die Finanzierungskosten von Zinssatzswaps erhö-

hen, sofern die Negativzinsen aus der Zinsabsicherung an die Gesellschaft weiterverrechnet werden.

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

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

STANDORTFAKTOREN UND WIRTSCHAFTLICHE ENTWERTUNG

Der Immobilienmarkt unterliegt standortgebundenen Einflussfaktoren, so dass die Wertentwicklung von Immobilien je nach Standort sehr unterschiedlich ausfallen kann. Die Standortfaktoren in einer Region können sich im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung von Immobilien negativ beeinflussen. Weiter können regulatorische Vorgaben sowie Umwelt- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung der Liegenschaften dazu führen, dass der Wert und die Rendite von Liegenschaften sinken, weil die Liegenschaften nicht mehr oder nicht mehr zu denselben Bedingungen vermietet werden können oder erhebliche Investitionen getätigt werden müssen, um die Nutzung sicherzustellen oder einen Verkauf zu ermöglichen.

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





©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

VERÄNDERUNG DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

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

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

ABSCHWÄCHUNG DER ZUWANDERUNG IN DIE SCHWEIZ

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird von weiteren Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft liegen wie z.B. der Migration, beeinflusst. So war in den letzten Jahren insbesondere die Netto-Zuwanderung in die Schweiz ein bestimmender Faktor der Nachfrage nach Wohnraum.

Ein Rückgang der Zuzüge in die Schweiz bzw. eine Abwanderung von Personen ins Ausland, sei dies aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund einer Änderung der politischen Rahmenbedingungen, wie sie durch die Annahme der Volksinitiative „Gegen Masseneinwanderung“ durch den Souverän (am 9. Februar 2014), deren Auswirkung zurzeit noch nicht abgeschätzt werden kann, herbeigeführt werden könnte. Dies kann insbesondere in Verbindung mit der gegenwärtig allgemein sehr starken Wohnbautätigkeit indirekt die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

BESCHRÄNKT LIQUIDER IMMOBILIENMARKT

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

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

UNTERNEHMENSBEZOGENE RISIKEN

ABHÄNGIGKEIT VOM VERWALTUNGSRAT, DELEGIERTEN UND ASSET MANAGER

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

AUSLAGERUNG DES ASSET MANagements AN DEN ASSET MANAGER

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

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

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

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

diesem Sinne eine Art Vorkaufsrecht. Bei Nichtausübung dieses Rechts kann der Asset Manager das Objekt, basierend auf dem Alternierungsrhythmus, der nächstfolgenden Partei anbieten. Damit umgeht der Asset Manager mögliche Interessenkonflikte und stellt eine unabhängige Andienung sicher.

BEIZUG WEITERER EXTERNER BERATER

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

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

STEUERN

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

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

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

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

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

EINSCHRÄNKUNGEN AUFGRUND DER LEX KOLLER

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

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

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

RISIKEN BEI BAUTEN UND UMBAUTEN

Die Gesellschaft kann in Entwicklungsliegenschaften investieren und sorgt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Immobilien. Ferner kann sie Projektentwicklungen, Neubauprojekte sowie Umbauten, wie etwa Aufstockungen, realisieren. Die Gesellschaft bemüht sich, etwaige Baurisiken so weit als möglich zu minimieren, in dem sie mit Totalunternehmern entsprechende Vereinbarungen abschliesst. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an dem Baufortschritt geknüpft sind. Weiter versucht die Gesellschaft jeweils Erfüllungsgarantien zu erhalten. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotzdem Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen.

Ausserdem kann die Anwendung falscher Baumethoden oder Bautechniken zu erheblichen Terminverzögerungen, höherem Materialaufwand und zu Unfällen führen. Die von der Gesellschaft im geschäftsüblichen Rahmen abgeschlossenen Versicherungen und/oder gebildeten Rückstellungen für solche Risiken können sich als nicht ausreichend erweisen, was die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft wesentlich negativ beeinflussen kann. Zudem besteht das Risiko, dass nach Vollendung der Potenzialentwicklung oder der Um- oder Neubauten kein adäquater Nutzer gefunden werden kann. Die Massnahmen setzen erhebliche Investitionen der Gesellschaft voraus, die erst nach einer gewissen Zeit Erträge generieren, wobei aber keine Garantie dafür besteht, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können. All diese

Faktoren können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

REPUTATIONSRIKISKO

Reputationsrisiken können unter anderem durch die Wahl der Liegenschaften, deren Standorte, deren Nutzung oder durch die Mieterschaft entstehen. Gewisse Faktoren sind der Kontrolle durch die Gesellschaft entzogen oder können sich im Laufe der Zeit ändern, ohne dass die Gesellschaft darauf Einfluss nehmen kann. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft zu spät auf solche Veränderungen reagiert und dadurch eine negative Publizität nicht verhindern kann.

Die Marke "Fundamenta" ist eine von der Fundamenta Group AG registrierte Marke. Sie wird nicht exklusiv von der Gesellschaft verwendet. Es besteht das Risiko, dass sich Reputationsprobleme anderer Nutzer dieser Marke negativ auf die Gesellschaft auswirken, was sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

UMWELTRISIKEN UND ALTLASTEN

Liegenschaften können mit Umweltrisiken belastet sein. Ist eine Immobilie oder ein Grundstück ein belasteter Standort im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung ("Altlast"), so hat deren Eigentümer (insbesondere im Rahmen von Um- oder Neubauten) eine Sanierungspflicht. Eine solche Sanierung hat finanzielle Folgen und kann bestehende Bauten oder die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch und betrieblich erheblich negativ beeinflussen und mit hohen Kosten verbunden sein. Zum Zeitpunkt des Kaufs unbekannt, nicht erkennbare oder später auftretende Altlasten und Belastungen oder substantielle Wertvermindierungen der Liegenschaften können einen negativen Einfluss auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft haben.

Die Grundstücke Delsbergerallee 50 bzw. Claragraben 82/84 in Basel wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Basel-Stadt eingetragen. Zudem ist das Anlageobjekt Wülfingerstrasse 288/290 in Winterthur aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkungen im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Zürich eingetragen.

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

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

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

Es ist nicht gewährleistet, dass bei einem Verkauf einer Immobilie ein Verkaufserlös in der Höhe der Bewertung realisiert werden kann. Während die Bewertung (exklusive Transaktionskosten) eine Schätzung im Bewertungszeitpunkt darstellt, richtet sich der Verkaufspreis nach Angebot und Nachfrage zum Zeitpunkt des Verkaufs. Überdies ist in der Schweiz im Vergleich mit anderen europäischen Ländern das öffentlich zugängliche Datenmaterial über aktuelle Immobilienverkaufspreise bzw. zur Wertentwicklung von Immobilien nur beschränkt vorhanden, was die Bewertung erschweren kann.

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer führt jeweils per 31. Dezember jeden Jahres eine Bewertung der Bestandsliegenschaften der Gesellschaft und per 30. Juni jeden Jahres eine Bewertungsreview einzelner Bestandsliegenschaften der Gesellschaft nach der DCF-Methode durch. Diese Arbeiten werden durch die Jones Lang LaSalle durchgeführt.

Eine Bewertung durch einen anderen Schätzer, das Treffen von unterschiedlichen, der Bewertung zugrunde liegenden Annahmen, die Bewertung nach einer anderen als der DCF-Methode oder eine spätere Bewertung dieser Liegenschaften aufgrund der dann aktuellen Marktverhältnisse kann zu einem anderen Bewertungsergebnis führen. Entsprechend können sich all die mit der Bewertung der Immobilien verbundenen Risiken negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

OPERATIONELLE RISIKEN

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

HÖHERE GEWALT

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

OBJEKTRISIKEN

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

Trotz sorgfältiger Vorbereitung kann es bei einer Immobilien-Transaktion zu Verzögerungen und Rechtsstreitigkeiten kommen, die mit Kosten verbunden sind. Ausserdem können nebst den im Grundbuch eingetragenen Belastungen weitere Belastungen bestehen, welche den Wert oder die Vermietbarkeit einer Immobilie negativ beeinträchtigen können. Die Gesellschaft kann generell nicht garantieren, dass sie trotz entsprechender Due Diligence nicht zusätzliche Objektrisiken übernimmt, welche sich wiederum negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken können.

RECHTSSTREITIGKEITEN

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

ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG

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

Änderungen, wie beispielsweise eine Verschärfung der Vorschriften der Lex Koller oder der entsprechenden Praxis der Behörden, können dazu führen, dass die Gesellschaft Wohnliegenschaften verkaufen muss oder dass der Handel in den Aktien, insbesondere für Personen im Ausland, eingeschränkt wird. Aktuell sind in den Eidgenössischen Räten Vorstösse hängig, die eine Verschärfung

der Lex Koller zum Ziel haben. Solche Änderungen können negative Folgen für die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft bzw. die Kursentwicklung der Aktien der Gesellschaft haben.

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

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

MIETEINNAHMEN, MIETERBONITÄT- UND LEERSTANDRISIKEN

Die wiederkehrenden Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem wesentlichen Teil aus den Mieterträgen. Es ist möglich, dass die Mieterträge nicht oder nicht in vollem Ausmasse dem Zinsniveau angepasst werden können, was insbesondere auch bei einer Erhöhung des vom Bundesamt für Wohnungswesen ermittelten hypothekarischen Referenzzinssatzes bei Mietverhältnissen (der hypothekarische Referenzzinssatz) der Fall sein kann. Dies kann sich u.a. negativ auf die Ertragslage und die Liquidität der Gesellschaft auswirken. Es besteht auch das Risiko, dass sich die bestehende Leerstandquote erhöht und dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Mieterträge können zudem durch Zahlungsausfälle bei Mietern sinken. Auch bei langfristigen Mietverträgen besteht deshalb keine Gewissheit über die zukünftigen Mietzinseinnahmen. Schliesslich können sich die Mietzinseinnahmen der Gesellschaft auch infolge eines weiteren Sinkens des hypothekarischen Referenzzinssatzes verringern. All die damit verbundenen Risiken können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

PORTFOLIOSPEZIFISCHE RISIKEN

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

WACHSTUMSPHASE DER GESELLSCHAFT

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

modells und die Beurteilung der künftigen Ertragslage der Gesellschaft. Dies kann insbesondere dazu führen, dass die tatsächliche finanzielle Lage und/oder die Rentabilität der Gesellschaft von den bisherigen Ergebnissen bzw. den Erwartungen der potenziellen Anleger abweichen. Das geplante Wachstum der Gesellschaft bedingt z.B. einen Ausbau der Infrastruktur und der personellen Ressourcen bei der Gesellschaft und beim Asset Manager, wobei keine Gewähr dafür besteht, dass dieser Ausbau auch tatsächlich realisiert und das Wachstum der Gesellschaft bewältigt werden können.

Zudem ist die Gesellschaft für die Finanzierung des weiteren Wachstums auf die Möglichkeit zur weiteren Beschaffung von Eigenkapital und damit verbunden insbesondere auf einen Zugang zum Kapitalmarkt angewiesen. Sollten die genannten Bedingungen nicht mehr erfüllt werden können, könnte sich dies negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

HANDELSBEZOGENE RISIKEN

BÖRSENKOTIERUNG DER GESELLSCHAFT

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

HANDEL UND LIQUIDITÄT DER AKTIEN

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

Die Volatilität des Kurses kann durch die geringe Liquidität massgeblich erhöht werden. Es kann insbesondere nicht gewährleistet werden, dass die Aktien der Gesellschaft an der BX Berne eXchange zum oder über dem Bezugspreis gehandelt werden.

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

BERICHT DES SCHÄTZUNGS- EXPERTEN

107

- 108 MARKTWERT DER ANLAGELIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2014
1. AUFTRAG
 2. BEWERTUNGSSTANDARD
 3. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD
 4. DEFINITION MARKTWERT
 5. BEWERTUNGSMETHODE
 6. BEWERTUNGSERGEBNIS
 7. UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

- 110 ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT
- BEWERTUNGSMETHODEN UND -ANNAHMEN
- BEWERTUNGSMODELL
- DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE
- MIETZINSEINNAHMEN
- INDEXIERUNG
- LEERSTAND
- BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
- INSTANDSETZUNGSKOSTEN
- ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG



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

Zürich, 30. Januar 2015

*Marktwert der Anlageliegenschaften
der Fundamenta Real Estate AG
per 31. Dezember 2014*

1 AUFTRAG

Die Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2014 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 33 Anlageliegenschaften.

2 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.

3 RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

4 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.

5 BEWERTUNGSMETHODE

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

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

6 BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2014 den Marktwert der 33 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Total Anlageliegenschaften</i>	<i>CHF 336 500 000</i>
-----------------------------------	------------------------

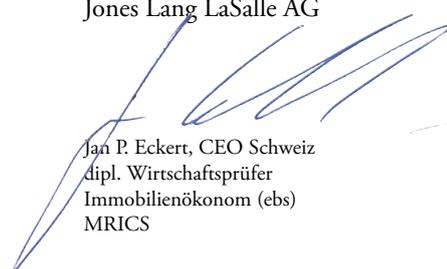
Das Bewertungsergebnis in Worten:
Dreihundertsechsdreissig Millionen fünfhundert Tausend Schweizer Franken.

7 UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

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

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

Jones Lang LaSalle AG


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


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

Jones Lang LaSalle AG (Schweiz)

8 ANHANG

1 BEWERTUNGSMETHODE UND -ANNAHMEN

1.1. BEWERTUNGSMODELL

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

1.2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

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

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

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2014 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 4.49%, der durchschnittliche kapitalgewichtete Kapitalisierungszinssatz 4.49%.

1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2015. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

1.4. INDEXIERUNG

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil

beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

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

1.5. LEERSTAND

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandsrisiko 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 Vorjahr um CHF 40.82 Mio. oder 13.8% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2013 begründet sich hauptsächlich aus Portfoliozugängen in der Höhe von CHF 39.65 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 1.17 Mio.





STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO
PER 31.12.2014



KENNZAHLEN

AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					
Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	01.10.10	100%	ja ¹⁸
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	30.06.11	100%	nein
Basel	BS	Claragraben 82/84	01.01.12	100%	ja ¹⁹
Bern	BE	Parkstrasse 11	01.04.09	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
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	100%	nein
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	100%	nein
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	07.01.10	100%	nein
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	100%	nein
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	10.06.11	100%	nein
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	100%	nein
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	01.12.12	100%	nein
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	100%	nein
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	100%	nein
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	100%	nein
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	06.04.11	100%	nein
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	01.11.12	100%	nein
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	24.05.11	100%	nein
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	01.05.13	100%	nein
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	100%	nein
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	100%	nein
Sevelen ²⁰	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
Thun ²⁰	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 ²¹
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	30.03.10	100%	nein
Zürich ²⁰	ZH	Zentralstrasse 72	01.12.14	100%	nein
Total Bestandsliegenschaften					
VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2014			Verkaufsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Kein Verkauf					
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)			Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse	2013	100%	nein
Total Neubauprojekte (im Bau)					
Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)					

¹⁸ Das Grundstück Delsbergerallee 50 wurde aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

¹⁹ Die Grundstücke Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

²⁰ Netto-Soll-Mietertrag und Leerstand auf die jeweilige Haltedauer bezogen / Bruttorendite annualisiert



²¹ Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

²² Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag ²⁰	Bruttorendite ²⁰	Leerstandquote
1904/1910/1911/1979	diverse	9 400 000	552 428	5.9%	0.5%
1967/1969	-	12 470 000	708 271	5.7%	-
1962	1966/1999/2007	13 540 000	827 420	6.1%	28.1%
1973	-	6 700 000	416 400	6.2%	1.3%
1968	2006	5 590 000	272 916	4.9%	3.4%
1948	2004/2005	5 030 000	249 299	5.0%	0.1%
2013	-	12 920 000	715 456	5.5%	20.1%
1967	2001/2002	6 710 000	345 708	5.2%	0.9%
2013	-	14 450 000	769 300	5.3%	19.7%
1965	2004/2009	6 980 000	402 740	5.8%	0.4%
1970	2002	5 760 000	311 839	5.4%	1.4%
2013	-	19 940 000	1 028 103	5.2%	3.0%
1968/1969	diverse	10 760 000	538 472	5.0%	0.4%
1973	2012	12 430 000	664 750	5.4%	9.9%
1954	2005/2006	7 910 000	411 201	5.2%	4.5%
1960	2012	6 400 000	345 360	5.4%	1.9%
1960	1999/2010/2013	6 070 000	311 388	5.1%	3.2%
2011/2012	-	9 300 000	499 795	5.4%	3.8%
1973	-	20 600 000	1 103 248	5.4%	2.0%
2012	-	4 900 000	264 600	5.4%	8.9%
2010	-	5 550 000	299 265	5.4%	14.7%
1965	2011	6 660 000	359 394	5.4%	1.9%
1995	-	13 110 000	677 539	5.2%	-
2014	-	14 800 000	276 752	5.6%	-
2013	-	15 940 000	803 430	5.0%	4.3%
1978	diverse	6 690 000	318 822	5.2%	-
2012	-	18 690 000	1 104 695	5.9%	15.5%
1963	2003	9 650 000	503 590	5.2%	-
2013	-	9 050 000	468 700	5.2%	6.5%
1790/1933	1985/1990	9 970 000	601 272	6.0%	-
1956	2011	11 650 000	584 256	5.0%	-
1894	diverse	9 480 000	502 775	5.3%	0.8%
1911/1912	diverse	7 400 000	21 355	3.5%	-
		336 500 000	17 260 539	5.4%	6.1%
Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert ²²	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
2015	-	25 260 000	1 331 760	5.3%	-
		25 260 000	1 331 760	5.3%	-
		361 760 000	18 592 299	5.4%	-



KENNZAHLEN

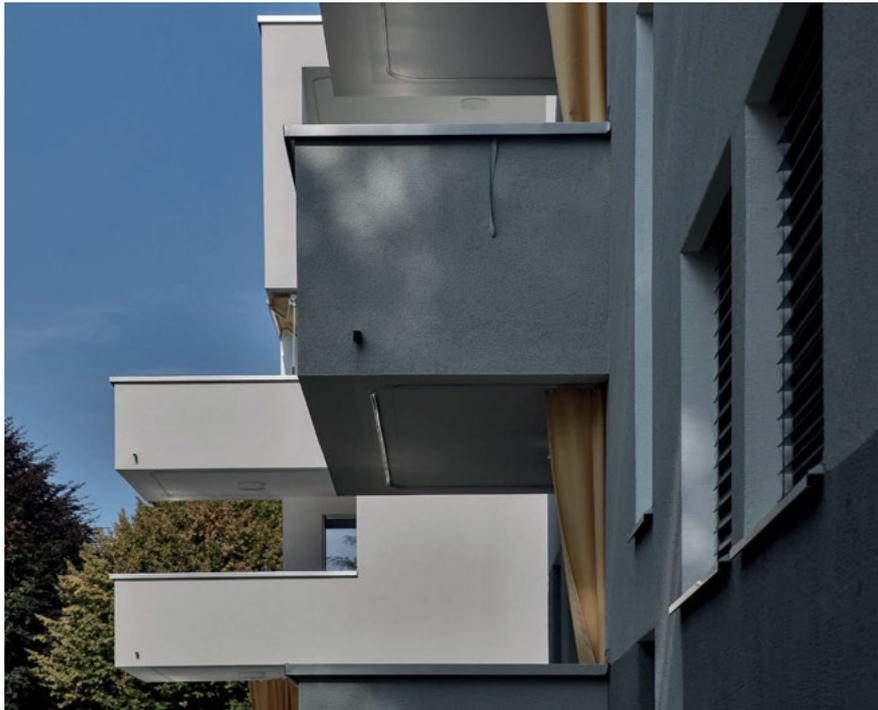
ZUM OBJEKTPROFIL, GRUNDSTÜCK-, BÜRO- UND WOHNFLÄCHE

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN									
Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Büro in m ²	Lager/Archiv in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 606	1 924	-	67	35	-	3 632
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	70	399	-	3 500
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	649	351	120	333	453	4 752
Bern	BE	Parkstrasse 11	907	159	102	282	-	-	1 450
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-	-	-	757
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 200	-	-	-	-	-	1 200
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 706	185	-	-	46	-	2 937
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-	-	-	1 539
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-	-	26	3 466
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-	-	-	2 559
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-	-	-	1 356
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 692	252	-	-	-	86	4 030
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 736	-	-	617	-	-	2 353
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 687	-	-	-	-	33	2 720
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 211	-	190	-	303	-	1 704
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 376	-	-	-	-	-	1 376
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	-	30	-	1 338
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-	-	-	2 324
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	6 556	-	-	-	-	-	6 556
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-	-	-	1 152
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-	-	1 640
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-	-	1 560
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-	-	2 805
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	3 126	-	-	-	-	-	3 126
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	-	58	38	3 013
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 710	-	-	-	-	35	1 745
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-	-	-	4 780
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-	-	20	2 008
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-	-	-	1 938
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	-	668	617	297	-	2 810
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	2 165	-	-	-	-	-	2 165
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	402	180	100	-	-	45	727
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	793	97	-	-	-	-	890
Total Bestandsliegenschaften			69 248	4 763	1 887	1 773	1 501	736	79 908
VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2014									
Kein Verkauf									
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)									
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse	5 637	-	-	-	-	-	5 637
Total Neubauprojekte (im Bau)			5 637	-	-	-	-	-	5 637
Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)			74 885	4 763	1 887	1 773	1 501	736	85 545

	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	2 312	3	-	21	-	-	24
	1 148	11	6	19	2	2	40
	1 209	9	19	13	3	1	45
	752	37	1	-	-	-	38
	779	14	7	1	-	-	22
	1 414	1	2	10	4	-	17
	4 841	-	6	16	6	-	28
	2 624	8	6	9	3	-	26
	5 407	-	-	9	18	3	30
	2 193	7	-	14	7	-	28
	981	-	6	12	-	-	18
	4 928	-	20	16	8	-	44
	1 879	7	6	15	5	-	33
	2 827	-	-	9	14	5	28
	1 318	3	5	7	3	-	18
	1 319	-	4	8	8	-	20
	2 459	-	-	12	6	-	18
	2 569	-	6	8	8	-	22
	9 988	6	20	26	33	3	88
	1 752	-	4	4	4	-	12
	1 760	-	-	6	4	4	14
	2 292	-	-	12	12	-	24
	3 288	-	10	17	7	-	34
	5 968	-	28	14	-	-	42
	2 586	2	13	19	-	-	34
	2 200	2	6	7	7	-	22
	16 598	-	4	20	24	2	50
	5 844	4	8	16	8	-	36
	2 507	-	6	10	6	-	22
	1 067	1	3	2	3	2	11
	2 558	-	-	22	10	-	32
	268	29	4	-	-	-	33
	382	-	1	4	4	-	9
	100 017	144	201	378	217	22	962
	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	Grundstück in m ²	Anzahl 1-1.5 Zimmer	Anzahl 2-2.5 Zimmer	Anzahl 3-3.5 Zimmer	Anzahl 4-4.5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
	9 439	-	12	39	12	-	63
	9 439	-	12	39	12	-	63
	109 456	144	213	417	229	22	1 025



UNSERE





ANLAGEOBJEKTE



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



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



BASEL | BS
Güterstrasse 199-205

BASEL | BS
Claragraben 82/84



BERN | BE
Parkstrasse 11

BERN | BE
Sulgenrain 23/25



BERN | BE
Werkgasse 53/53a/55

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



DIETIKON | ZH
Bollenhofstrasse 3/5/7

FLAWIL | SG
Bogenstrasse 105/107/109



FRAUENFELD | TG
Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11

GLATTBRUGG | ZH
Talackerstrasse 53b



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



GOLDAU | SZ
Parkstrasse 26/28

ITTIGEN | BE
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KLOTEN | ZH
Schaffhauserstrasse 139

KREUZLINGEN | TG
Gottliebenstrasse 6/8



LENZBURG | AG
Neuhofstrasse 20/22/24

MELS | SG
Glashüttenweg 28/32





MURI | AG
Klosterfeldstrasse 7-21



NIEDERUZWIL | SG
Bachstrasse 17



PIETERLEN | BE
Ahornweg 12



SARGANS | SG
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH
Zürcherstrasse 108/110



SEVELEN | SG
Veltur 14 a/b/d



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



UNSERE ANLAGEOBJEKTE



THUN | BE
Neumattstrasse 21/23

WALD | ZH
Schüsselwiese 7/9/11/13



VILLMERGEN | AG
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WIDNAU | SG
Ländernachstrasse 54/56

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



WINTERTHUR | ZH
Wülflingerstrasse 288/290

ZÜRICH | ZH
Hallwylstrasse 40



ZÜRICH | ZH
Zentralstrasse 72



FINANZKENNZAHLEN		31.12.2014	31.12.2013	Δ in%
Netto-Ist-Mietertrag ²³	CHF	16 184 800	12 711 561	27.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien ²⁴	CHF	886 468	1 048 269	(15.4)
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	11 826 803	9 758 775	21.2
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	8 838 235	7 138 725	23.8
Reingewinn	CHF	7 107 671	5 760 466	23.4
ROE²⁵ (gewichtet)	%	4.9	4.8	2.1
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	353 726 806	307 429 441	15.1
Eigenkapital	CHF	149 530 504	146 964 911	1.7
Eigenkapitalquote	%	42.3	47.8	(11.5)
Fremdkapital	CHF	204 196 302	160 464 530	27.3
Fremdkapitalquote	%	57.7	52.2	10.5
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	192 619 900	149 405 755	28.9
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	54.5	48.6	12.1
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.7	1.8	(5.6)
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	6.9	7.5	(8.0)
Net Gearing ²⁶	%	127.6	99.4	28.4
Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	10 940 335	8 710 506	25.6
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	7 951 767	6 090 456	30.6
Reingewinn	CHF	6 401 822	4 997 421	28.1
ROE²⁵ (gewichtet)	%	4.4	4.2	4.8
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Immobilienbestand (Marktwert)	CHF	336 500 000	295 680 000	13.8
Anzahl Liegenschaften	Objekte	33	29	13.8
Ø Marktwert	CHF	10 196 970	10 195 862	-
Wohneinheiten	Anzahl	962	856	12.4
Netto-Soll-Mietertrag ²⁷	CHF	18 010 260	16 111 190	11.8
Leerstandquote	%	6.1	5.2	17.3
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	1.3	1.8	(27.8)
<i>davon Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.3	-	100.0
<i>davon Neubauten</i>	%	3.5	3.4	2.9
Bruttorendite ²⁷	%	5.4	5.5	(1.8)
Nettorendite ²⁷	%	4.4	4.5	(2.2)
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)				
Marktwert (Neubauprojekte im Bau)²⁸	CHF	25 260 000	40 050 000	(36.9)
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	1	2	(50.0)
Ø Marktwert	CHF	25 260 000	20 025 000	26.1
Wohneinheiten (im Bau)	Anzahl	63	105	(40.0)
Netto-Soll-Mietertrag ²⁸	CHF	1 331 760	2 180 280	(38.9)
Bruttorendite ²⁸	%	5.3	5.4	(1.9)
Nettorendite ²⁸	%	4.6	4.8	(4.2)
AKTIENKENNZAHLEN				
Aktienkurs	CHF	12.95	12.80	1.2
Total Namenaktien per 31.12.	Anzahl	11 354 113	11 354 113	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	9.20	(34.8)
Börsenkapitalisierung	CHF	147 035 763	145 332 646	1.2
Ausschüttung pro Aktie ²⁹	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern) ³⁰	CHF	13.64	13.27	2.8
Net Asset Value (nach latenten Steuern)³⁰	CHF	13.17	12.94	1.8
Gewinn pro Aktie (EPS) ³¹	CHF	0.63	0.62	1.6
Gewinn pro Aktie (EPS) ³¹ , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.56	0.53	5.7

²³ Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste

²⁴ Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

²⁵ Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

²⁶ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

²⁷ Gemäss Jahresendbewertung von Jones Lang LaSalle

	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
	9 202 841	5 947 335	5 203 777
	218 394	755 456	2 386
	6 821 220	5 706 483	3 754 024
	5 052 896	4 102 064	2 117 577
	4 144 699	3 245 457	1 651 766
	3.9	4.6	5.7
	241 567 876	165 506 546	107 261 484
	118 198 091	94 073 382	38 359 204
	48.9	56.8	35.7
	123 369 785	71 433 164	68 902 279
	51.1	43.2	64.3
	117 229 330	67 866 500	66 196 000
	48.5	41.0	61.7
	1.9	2.4	2.5
	7.7	4.1	4.1
	96.9	55.2	59.5
	6 602 826	4 951 027	3 751 638
	4 834 502	3 346 608	2 115 191
	3 974 352	2 656 201	1 649 906
	3.8	3.8	5.7
	207 060 000	119 730 000	95 350 000
	22	15	13
	9 411 818	7 982 000	7 334 615
	675	409	329
	11 715 608	7 076 589	5 764 629
	5.5	2.8	4.8
	0.9	2.8	4.8
	-	-	-
	4.6	-	-
	5.7	5.9	6.0
	4.7	4.9	4.9
	69 030 000	87 250 000	19 480 000
	5	7	1
	13 806 000	12 464 286	19 480 000
	158	212	48
	3 801 900	4 888 395	1 107 240
	5.5	5.6	5.7
	4.9	5.0	5.0
	12.00	12.10	13.00
	9 083 291	7 266 633	3 125 863
	9.60	10.00	10.00
	108 999 492	87 926 259	40 636 219
	0.40	0.40	-
	13.30	13.39	13.02
	13.01	13.15	12.61
	0.50	0.58	0.69
	0.48	0.48	0.69

²⁸ Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle (Mietträge im Jahr 01)

²⁹ Für 2014: Antrag an Generalversammlung vom 9. April 2015 /für 2013, 2012 und 2011: Nennwertrückzahlung

³⁰ Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

³¹ Earnings per Share (Gewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien)



BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

Dr. Andreas Spahni

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

Dr. Rolf Kutos

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

Thomas Hiestand

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

BÖRSENHANDEL

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

AGENDA

Medieninformationen

Ordentliche Generalversammlung | 9. April 2015
Factsheet Q1 2015 | 8. Mai 2015
Publikation Halbjahresabschluss 2015 | 11. September 2015
Factsheet Q3 2015 | 10. November 2015
Publikation Jahresabschluss 2015 | spätestens 20 Tage vor GV

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
9. April 2015

IMPRESSUM

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

Text & Redaktion
Fundamenta Real Estate Asset Management AG
Bahnhofstrasse 29
CH-6300 Zug | Schweiz
www.fundamentagroup.com

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

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

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

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



IMPRESSUM

14

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Bahnhofstrasse 29

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

Fax: +41 41 444 22 23

www.fundamentarealestate.ch