



GESCHÄFTSBERICHT 2015

# UNSER GESCHÄFTSBERICHT 2015 IN KÜRZE

## PLANMÄSSIGE PORTFOLIOENTWICKLUNG

In einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld hat die Fundamenta Real Estate im Geschäftsjahr 2015 keine Liegenschaften veräussert, jedoch das Neubauprojekt in Amriswil planmässig fertiggestellt und im Dezember 2015 eine weitere Bestandsliegenschaft in Dagmersellen erworben. Die Stabilität und Werthaltigkeit des Immobilienportfolios der Gesellschaft zeigte sich im Berichtsjahr in einer kontinuierlichen Ertragsentwicklung und einer sehr erfreulichen Aufwertung der Liegenschaften im Umfang von CHF 4.10 Mio. (nach latenten Steuern), wodurch sich der Marktwert der 35 Bestandsliegenschaften mit insgesamt 1 039 Wohneinheiten auf CHF 375.48 Mio. (Vorjahr CHF 336.50 Mio.) erhöhte. Zudem ist es der Gesellschaft gelungen, mit attraktiven Zukäufen von Neubauprojekten im Berichtsjahr mit einem Anlagevolumen von insgesamt CHF 58.63

KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK		01.01. - 31.12. 2015	01.01. - 31.12. 2014	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	17 062 057	16 184 800	5.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	5 140 664	886 468	479.9
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	16 485 681	11 826 803	39.4
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	12 657 859	8 838 235	43.2
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>10 182 852</b>	<b>7 107 671</b>	<b>43.3</b>
<b>Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)</b>	<b>CHF</b>	<b>6 086 575</b>	<b>6 401 822</b>	<b>(4.9)</b>
ROE	%	6.6	4.9	
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	4.0	4.4	
		31.12.2015	31.12.2014	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	406 173 732	353 726 806	14.8
Eigenkapital	CHF	191 969 220	149 530 504	28.4
Marktwert Anlageimmobilien	CHF	375 480 000	336 500 000	11.6

Mio. das künftige Portfolio zu festigen. Mit zwei Neubauprojekten in Winterthur und Hinwil sowie der Akquisition einer Liegenschaft in der Stadt Zürich konnte der grösste Zuwachs im wirtschaftsstarken Grossraum Zürich getätigt werden. Die Finanzierung dieser Neubauprojekte ist mit der heutigen Kapitalbasis sichergestellt. Unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte betrug der Gesamtwert des Portfolios per Bilanzstichtag CHF 434.11 Mio. (Vorjahr CHF 361.76 Mio.). Der daraus erwartete künftige jährliche Netto-Soll-Mietertrag der 38 Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt rund CHF 21.81 Mio. (Vorjahr 19.34 Mio.) und das künftige Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung der Neubauprojekte 1 147 Wohneinheiten umfassen.

## SOLIDE OPERATIVE ERTRAGSENTWICKLUNG UND MARKANTE GEWINNSTEIGERUNG

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung lag im Berichtsjahr 2015 bei CHF 17.06 Mio. (Vorjahr CHF 16.18 Mio.). Dank des kontinuierlichen Portfolioausbaus, der Fertigstellung des Neubauprojekts in Amriswil und dem Erwerb einer weiteren Bestandsliegenschaft im Dezember 2015 lag dieser Wert 5.4% über der Vorjahresperiode. Dabei stammten 91.0% des Mietertrages der Gesellschaft aus Wohnnutzung und 9.0% aus der Vermietung von gewerblich genutzten Flächen. Die Bewertung des gesamten Bestandsportfolios durch den unabhängigen Schätzungsexperten führte zu einem Neubewertungseffekt (nach latenten Steuern) von netto CHF 4.10 Mio. (Vorjahresperiode CHF 0.71 Mio.), woraus primär die signifikante Gewinnsteigerung resultierte. Die Leerstandquote des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate belief sich im Berichtszeitraum auf

6.3% (Vorjahr 6.1%). Während die Leerstandquote bei den Bestandsliegenschaften bei 2.1% (Vorjahr 1.3%) lag, führte die Umsetzung von Objektstrategien bei drei Liegenschaften zu einem Leerstand von 1.3% (Vorjahr 1.3%). Weiter entfielen 2.9% (Vorjahr 3.5%) auf Leerstände von Neubauten innerhalb des Erstvermietungszyklus.

Der Reingewinn erhöhte sich signifikant um 43.3% auf CHF 10.18 Mio. (Vorjahr CHF 7.11 Mio.). Der ROE erhöhte sich entsprechend auf 6.6% (Vorjahr 4.9%). Der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 6.09 Mio. leicht unter dem Vorjahr (CHF 6.40 Mio.) und entsprach einer Cash Rendite (ROE ohne Neubewertungseffekt) von 4.0% (Vorjahr 4.4%). Dieser Rückgang ist insbesondere auf erhöhte Finanzierungskosten (Finanzierung von Neubauprojekten mit verzögerter Renditewirksamkeit sowie zusätzlichen Kosten auf Zinsabsicherungsinstrumenten) zurückzuführen und hat somit temporären Charakter. Das solide operative Resultat liegt im Rahmen unserer Erwartungen und innerhalb der angestrebten Zielwerte.

## ERSTMALIGE AUSSCHÜTTUNG AUS DEN KAPITALEINLAGERESERVEN

Kurz nach Zustimmung der Generalversammlung vom 09. April 2015 zahlte die Gesellschaft zum vierten Mal eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus, was einer Dividendenrendite von 3.1% (bezogen auf den Aktienkurs per Ende 2014) entsprach. Erstmals erfolgte die Ausschüttung jedoch nicht in Form der aufwendigen Nennwertrückzahlung, sondern als Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven.

## ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG UND AUSGEWOGENE FINANZIERUNGSSTRUKTUR

Die im Oktober 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung generierte einen Nettoerlös von CHF 36.80 Mio., welcher für den nachhaltigen Ausbau des Immobilienportfolios eingesetzt wird. Die neuen Aktien wurden – nach Ausübung der Bezugsrechte der bisherigen Aktionäre – durch bestehende und neue schweizerische Investoren fest übernommen, was wiederum die Aktionärsbasis breiter abstützte und festigte. Die Mittel wurden kurzfristig für erste Investitionen, aber auch für die temporäre Rückführung von Fremdkapital verwendet. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftsjahr 2015 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Bilanzstichtag auf CHF 191.97 Mio. (Vorjahr CHF 149.53 Mio.), was einer Eigenkapitalquote per Stichtag von 47.3% (Vorjahr 42.3%) entsprach. Das zinspflichtige Fremdkapital stieg, insbesondere bedingt durch die Finanzierung des Baufortschritts der laufenden Neubauprojekte, um 3.2% von CHF 192.62 Mio. auf CHF 198.74 Mio. Dank den im ersten Quartal der Berichtsperiode zu sehr guten Konditionen abgeschlossenen langjährigen Festhypotheken konnte, trotz höherem Fremdkapitalbedarf, die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) auf 7.1 Jahre (Vorjahr 6.9 Jahre) erhöht werden. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich insbesondere aufgrund der Negativzinsen auf den Zinsabsicherungsinstrumenten leicht auf 1.9% (Vorjahr 1.7%).

# INHALT

WISSENSWERTES	4
KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2015	
Fundamenta Real Estate im Überblick	5
Fundamenta Real Estate-Aktie	7
Wichtiges grafisch dargestellt	8
GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE	10
ORGANE & ORGANISATION	16
BERICHT DES VERWALTUNGSRATS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2015	20
FINANZBERICHT	33
Erfolgsrechnung	35
Bilanz	36
Geldflussrechnung	37
Entwicklung des Eigenkapitals	38
ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG	39
Rechnungslegungsgrundsätze	40
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
Geschäftsleitung	80
Delegation von Aufgaben	80
Entschädigungen, Beteiligungsrechte und Darlehen	80
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	81
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	82
Revisionsstelle	82
Informationspolitik	82
VERGÜTUNGSBERICHT 2015	83
TESTAT VERGÜTUNGSBERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT PWC	91
ASSET MANAGEMENT	93
RISIKOMANAGEMENT	96
Marktbezogene Risiken	96
Unternehmensbezogene Risiken	98
Handelsbezogene Risiken	104
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	105
Bericht der Jones Lang LaSalle AG	106
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	108
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 31.DEZEMBER 2015	110
Objektangaben Gesamtübersicht	112
UNSERE ANLAGEOBJEKTE	116
MEHRJAHRESÜBERSICHT	120
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN (INVESTOR RELATIONS)	122
IMPRESSUM	123



# WISSENSWERTE

KENNZAHLEN GESCHÄFTSJAHR 2015

© Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM



# FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	CHF	17 062 057	16 184 800	5.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien <sup>2</sup>	CHF	5 140 664	886 468	479.9
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	16 485 681	11 826 803	39.4
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	12 657 859	8 838 235	43.2
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>10 182 852</b>	<b>7 107 671</b>	<b>43.3</b>
ROE <sup>5</sup> (gewichtet)	%	6.6	4.9	
ROIC <sup>6</sup> (gewichtet)	%	4.3	3.6	
FINANZKENNZAHLEN		31.12.2015	31.12.2014	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	406 173 732	353 726 806	14.8
Eigenkapital	CHF	191 969 220	149 530 504	28.4
Eigenkapitalquote	%	47.3	42.3	
Fremdkapital	CHF	214 204 512	204 196 302	4.9
Fremdkapitalquote	%	52.7	57.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	198 740 775	192 619 900	3.2
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	48.9	54.5	
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	%	52.9	57.2	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.9	1.7	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.1	6.9	
Net Gearing <sup>4</sup>	%	102.5	127.6	
FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014	Änderung in %
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	11 345 018	10 940 335	3.7
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	7 517 196	7 951 767	(5.5)
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>6 086 575</b>	<b>6 401 822</b>	<b>(4.9)</b>
ROE <sup>5</sup> (gewichtet)	%	4.0	4.4	
ROIC <sup>6</sup> (gewichtet)	%	3.0	3.3	

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

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

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

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

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

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

ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		31.12.2015	31.12.2014	Änderung in %
Marktwert	CHF	375 480 000	336 500 000	11.6
Anschaffungswert <sup>7</sup>	CHF	366 513 392	332 674 056	10.2
Anzahl Liegenschaften	Objekte	35	33	6.1
Ø Marktwert	CHF	10 728 000	10 196 970	5.2
Wohneinheiten	Einheiten	1 039	962	8.0
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	76 193	69 248	10.0
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	10 660	10 660	-
Netto-Soll-Mietertrag <sup>8</sup>	CHF	19 329 881	18 010 260	7.3
Bruttorendite <sup>9</sup>	%	5.2	5.4	
Nettorendite <sup>9</sup>	%	4.1	4.4	
PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014	Änderung in %
Leerstandquote	%	6.3	6.1	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	2.1	1.3	
<i>davon Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.3	1.3	
<i>davon Neubauten</i>	%	2.9	3.5	

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)		31.12.2015	31.12.2014	Änderung in %
Marktwert <sup>11</sup>	CHF	58 630 000	25 260 000	132.1
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	3	1	200.0
Ø Marktwert	CHF	19 543 333	25 260 000	(22.6)
Wohneinheiten	Einheiten	108	63	71.4
Netto-Soll-Mietertrag <sup>10</sup>	CHF	2 477 576	1 331 760	86.0
Bruttorendite <sup>11</sup>	%	4.2	5.3	
Nettorendite <sup>11</sup>	%	3.8	4.6	

TOTAL PORTFOLIO (INKL. NEUBAUPROJEKTE)		31.12.2015	31.12.2014	Änderung in %
Marktwert	CHF	434 110 000	361 760 000	20.0
Anzahl	Objekte	38	34	11.8
Ø Marktwert	CHF	11 423 947	10 640 000	7.4
Wohneinheiten	Einheiten	1 147	1 025	11.9
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	21 807 457	19 342 020	12.7
Bruttorendite	%	5.0	5.4	
Nettorendite	%	4.1	4.4	

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

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

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

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

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

# FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		31.12.2015	31.12.2014	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	13.55	12.95	4.6
Höchst	CHF	14.00	13.00	7.7
Tiefst	CHF	12.60	12.20	3.3
Gehandeltes Volumen	Stück	2 056 210	967 556	112.5
Börsenkapitalisierung	CHF	192 310 286	147 035 763	30.8
Ausschüttung <sup>12</sup>	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	14.08	13.64	3.2
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	13.53	13.17	2.7

AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) <sup>13</sup> (gewichtet)	CHF	0.85	0.63	34.9

AKTIENSTATISTIK		31.12.2015	31.12.2014	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	14 192 641	11 354 113	25.0
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Valorennummer		4.582.551	-	-
ISIN Nummer		CH0045825517	-	-
Ticker Symbol		FREN	-	-
Gelisted an der Berne eXchange seit <sup>14</sup>		08.06.2011	-	-

## AKTIENKURSENTWICKLUNG



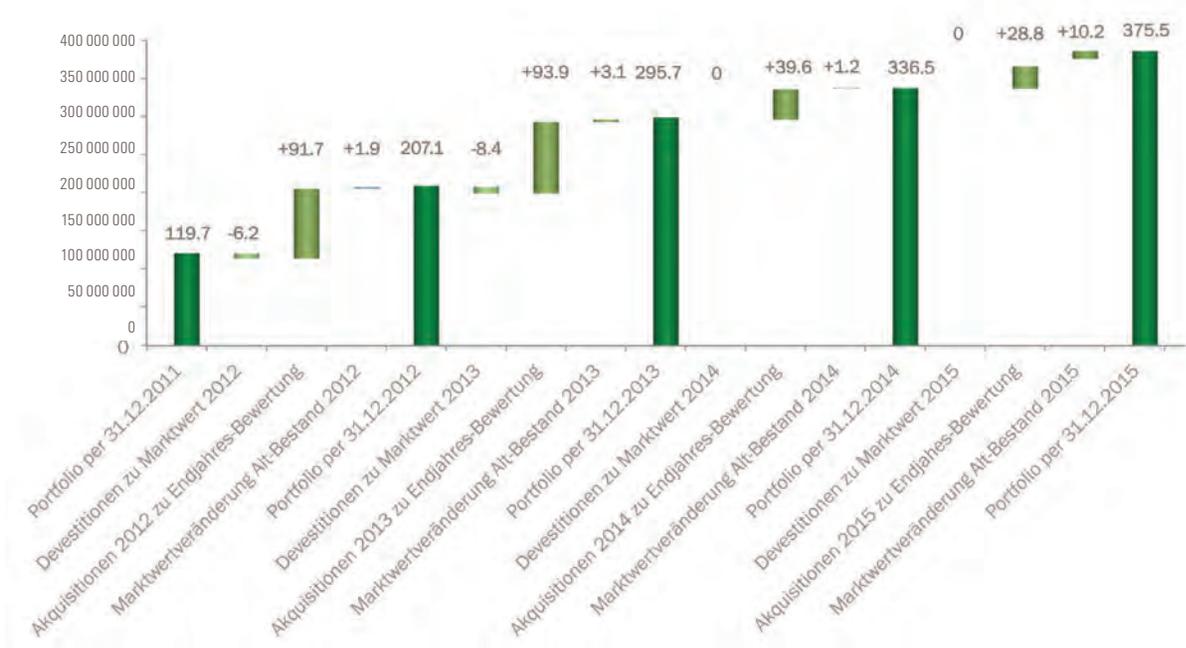
<sup>12</sup> Antrag an die Generalversammlung vom 7. April 2016 für das Geschäftsjahr 2015

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

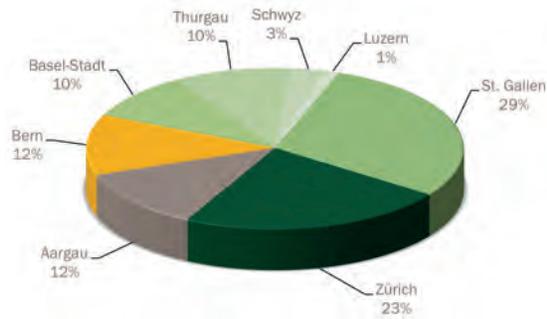
<sup>14</sup> Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB|BCBE gelistet

# WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

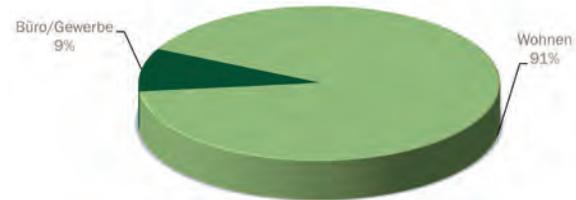
## PORTFOLIOENTWICKLUNG 2011 - 2015



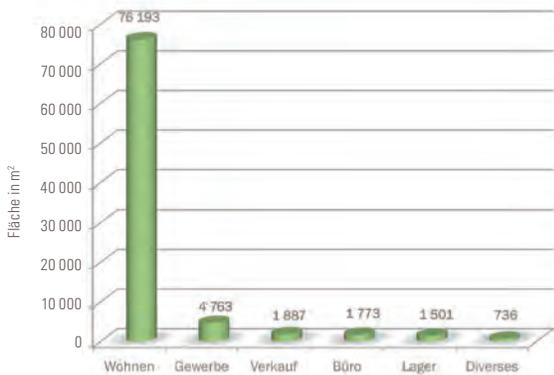
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN  
NACH REGIONEN - BASIS MARKTWERT  
31.12.2015 - CHF 375.48 MIO.



PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN  
NACH NUTZUNGSART - NETTO-IST-MIETERTRAG  
31.12.2015 - CHF 17.06 MIO.



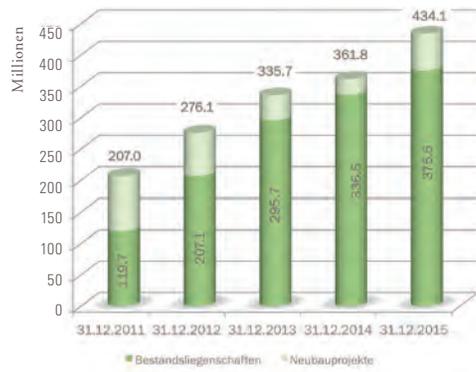
VERMIETBARE FLÄCHE  
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 2015



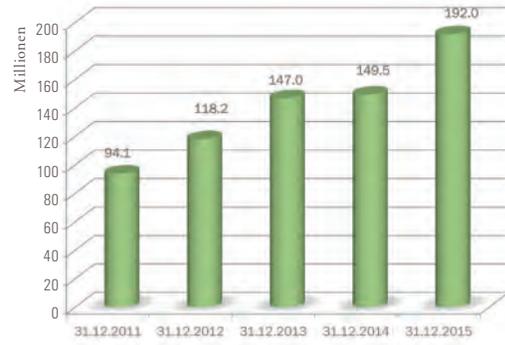
ANZAHL WOHNUNGEN  
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & NEUBAUPROJEKTE



## MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



## EIGENKAPITAL



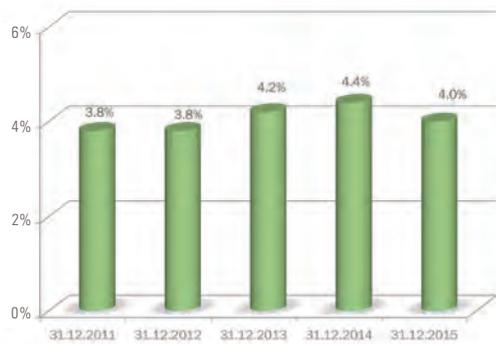
## BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT - VOR ZINSEN UND STEUERN)



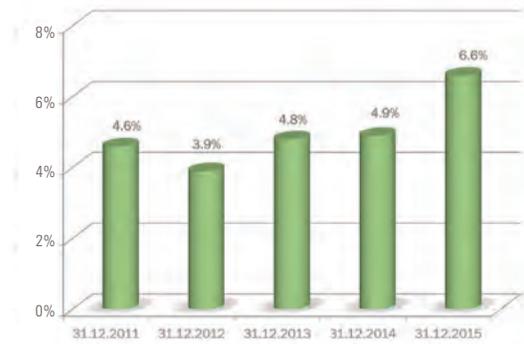
## REINGEWINN



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



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





# GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

10



© dreamstime pictures, Bildbearbeitung CREATIVTUM



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 35 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 375.48 Mio. befinden sich in den Kantonen Zürich, Basel-Stadt, Bern, Aargau, St. Gallen, Thurgau, Schwyz und Luzern.

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

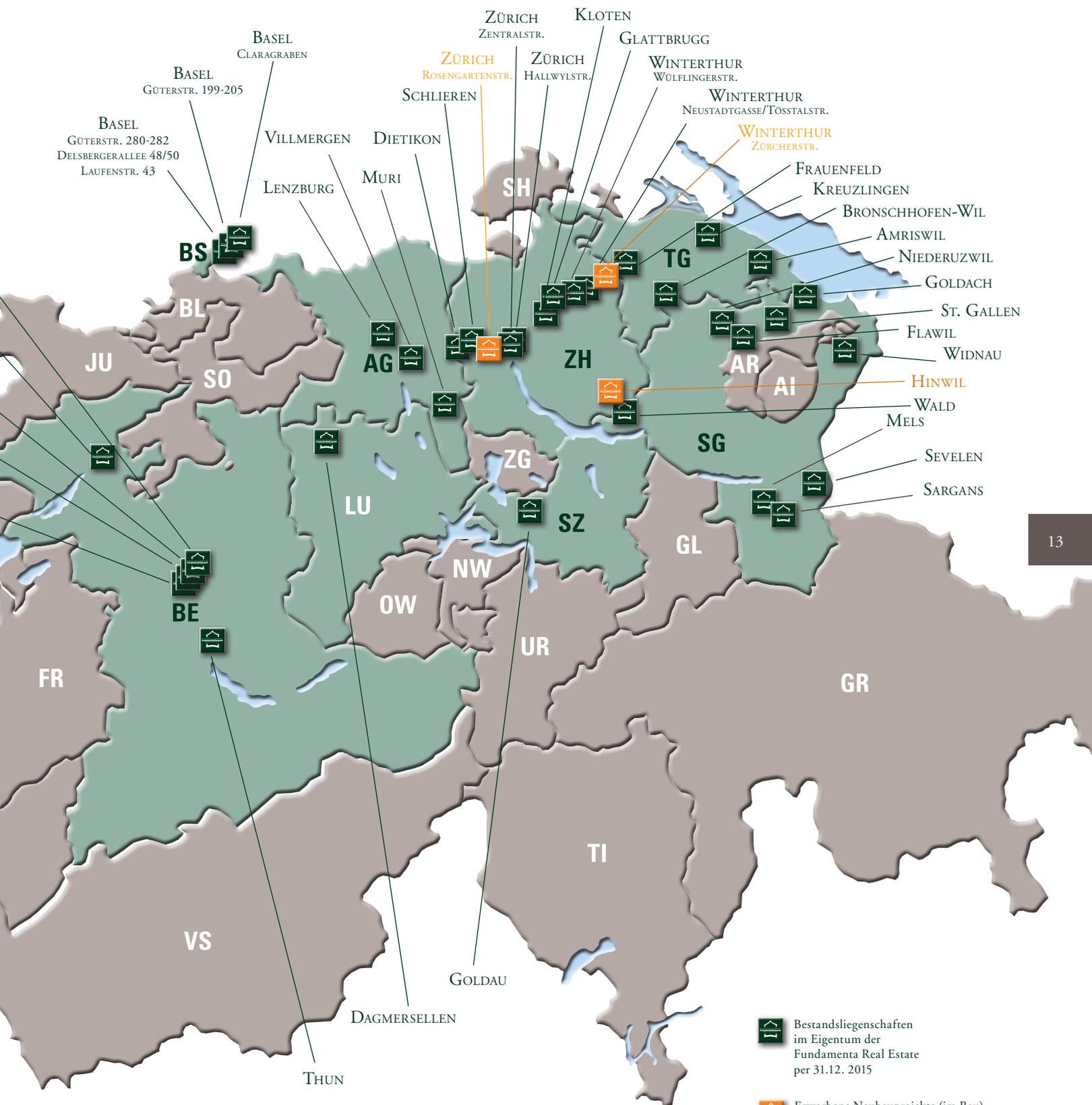
Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität

und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftsjahr 2015 wurden 91.0% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 17.06 Mio. aus Wohneinheiten erzielt und 9.0% der Netto-Ist-Mieterträge entfielen auf Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Leerstandquote des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate belief sich auf 6.3% (Vorjahr 6.1%). Während sich die Leerstandquote des Bestands auf 2.1% (Vorjahr 1.3%) belief, führten die Repositionierung und die Umsetzung der eingeschlagenen Objektstrategie der Gewerbenutzung der Liegenschaft Claragraben (Basel) sowie die sanierungsbedingten Leerstände der Liegenschaften Parkstrasse (Bern) und Zentralstrasse (Zürich) zu einem zusätzlichen Leerstand von 1.3% (Vorjahr 1.3%). Weiter entfielen 2.9% (Vorjahr 3.5%) auf Leerstände von Neubauten innerhalb des Erstvermietungszyklus. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturre-sistent. Daran wird sich auch nach der Realisierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte grundsätzlich nichts ändern.

## HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN

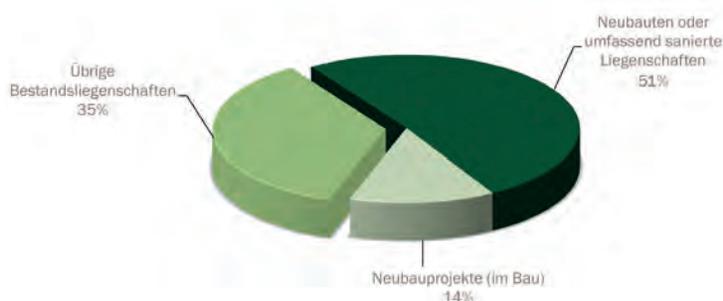
Beim weiteren Ausbau des Portfolios verfolgt die Gesellschaft die Strategie, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen älteren Bestandsliegenschaften und neuwertigen Objekten sicherzustellen. Dem Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 375.48 Mio. per 31. Dezember 2015 stand ein zusätzliches Volumen von rund CHF 58.63 Mio. (Akquisitionsbewertung) an Neubauprojekten gegenüber. Neubauprojekte zeichnen sich v.a. in der Anfangsphase durch im Vergleich zu Bestandsliegenschaften tieferen Unterhaltskosten aus. Die Finanzierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte in Winterthur, Hinwil und Zürich 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 65% neuwertige Liegenschaften. Diese setzen sich aus umfassend sanierten Bestandsliegenschaften, bereits fertiggestellten Neubauten und sich im Bau befindlichen Neubauprojekten zusammen, welche nach Fertigstellung und Bauabnahme in das Portfolio übernommen werden.

LIFE CYCLE PORTFOLIO  
(INKL. IM BAU BEFINDLICHE NEUBAUPROJEKTE)



### 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 2015
ROE	ohne Neubewertungseffekt	3.5-4.5%	4.0%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	91.0%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	47.3%
Net Gearing	Finanzschulden zu Eigenkapital	<150%	102.5%
Zinsdeckungsgrad	Erfolg Anlageimmobilien zu Zinsen	>2.0	3.7
Ausschüttung	Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie	≥ CHF 0.40	CHF 0.40 <sup>15</sup>

### WACHSTUMSSTRATEGIE

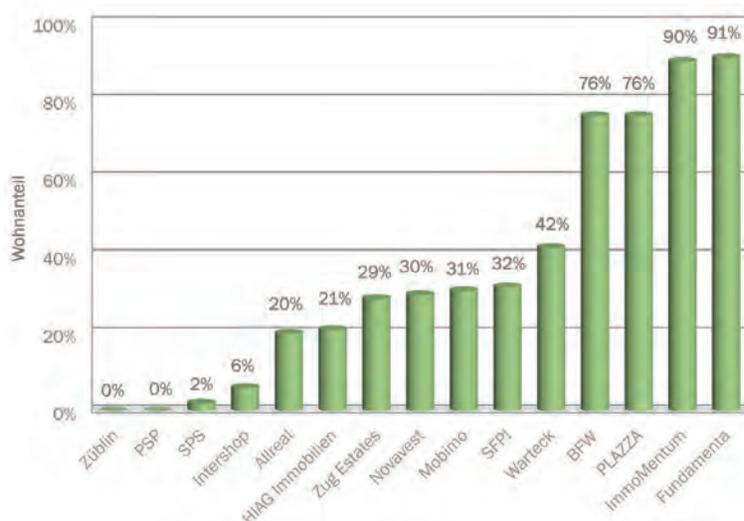
Die Fundamenta Real Estate beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch Käufe von Einzelobjekten, von Neubauprojekten oder durch die Akquisition von Immobilienportfolios weiter auszubauen. Im Rahmen der Anlagepolitik kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wert-

<sup>15</sup> Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 7. April 2016 (CHF 0.40 je Aktie)



steigerungs- und Renditepotenzial auch Liegenschaften zwecks Repositionierung oder Umnutzung erwerben oder Projektentwicklungen umsetzen. Die Projektleitung bei solchen Transaktionen kann direkt durch die Gesellschaft, respektive den Asset Manager, wahrgenommen werden.

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



Vergleich Wohnanteil 2015  
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung  
(Stichtag Publikation: 11.03.2016)

## POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE

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



©-ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

## VERWALTUNGSRAT

<b>DR. ANDREAS SPAHNI (1958)</b> Präsident des Verwaltungsrats Delegierter des Verwaltungsrats (seit 1.1. 2014)	<b>NIELS ROEFS (1968)</b> Mitglied des Verwaltungsrats	<b>HADRIAN ROSENBERG (1973)</b> Mitglied des Verwaltungsrats
Dr. oec. publ.	Dipl. Architekt ETH HTL SIA	lic.iur. / Rechtsanwalt
Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)	Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)
Mitglied seit 01.10.2008 gewählt bis 07.04.2016	Mitglied seit 09.04.2014 gewählt bis 07.04.2016	Mitglied seit 09.04.2015 gewählt bis 07.04.2016
<b>Ausbildung</b> 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistenzstätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen an der Universität Zürich 1987 Promotion zum Dr. oec. publ. 1990 Management Programm an der London Business School	<b>Ausbildung</b> 1988 Abschluss Hochbauzeichner 1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL, Luzern 1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH, Zürich	<b>Ausbildung</b> 2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich 2004 Anwaltspatent 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht
<b>Berufliche Tätigkeit</b> 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 Verwaltungsrats und CEO Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug 1987-1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations	<b>Berufliche Tätigkeit</b> 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	<b>Berufliche Tätigkeit</b> Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld 2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich 2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau 2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach
<b>Mandate</b> Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 04/2006 Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 01/2010 FundStreet AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 06/2006 FS Development AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrats, von 07/2008 bis 04/2014, Präsident des Verwaltungsrates, seit 05/ 2014 Fretz+Partner AG, Feusisberg, Präsident des Verwaltungsrats, seit 07/2009 Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 10/ 2014	<b>Mandate</b> Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats, seit 01/2014 Venturum Investment Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 08/2013 R.E.G.S. Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats, seit 10/2008	<b>Mandate</b> keine

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



# ORGANISATION

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

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

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

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

## GESCHÄFTSBEREICHE

### FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

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

## REVISIONSSTELLE, SCHÄTZUNGSEXPERTEN UND EXTERNE DIENSTLEISTER

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

## EXTERNE DIENSTLEISTER IM ÜBERBLICK

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





# BERICHT DES VERWALTUNGSRATS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2015

20

- 21 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 23 AUSRICHTUNG AUF EIN DEUTLICH VERÄNDERTES MARKTUMFELD
- 25 STARKES GESAMTERGEBNIS UND SOLIDES OPERATIVES GESCHÄFT IM GESCHÄFTSJAHR 2015
- 26 SUCHE NACH GEEIGNETEN NEUBAUTEN UND BESTANDSLIEGENSCHAFTEN GESTALTET SICH SCHWIERIG
- 27 DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE GEWINNT WEITER AN ATTRAKTIVITÄT
- 29 EINIGE NAMHAFTE INVESTOREN ERGÄNZEN DIE SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR
- 29 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN
- 30 TEILWEISE NEUAUSRICHTUNG IN EINEM ZUNEHMEND VERÄNDERTEN MARKTUMFELD NOTWENDIG
- 31 PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH SCHRITTWEISEN AUSBAU

© ADOBE Stockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Aufgrund der Stabilität und Werthaltigkeit des Fundamenta Immobilienportfolios zeigte das Geschäftsjahr 2015 eine sehr stabile operative Ertragsentwicklung und eine starke Ergebnisverbesserung durch die Neubewertung der Liegenschaften. Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung war geprägt von den durch die Notenbank Anfang Jahr eingeführten Negativzinsen, dem anhaltenden Druck auf die Mieterträge und der nach wie vor hohen Nachfrage nach Renditeimmobilien, die insbesondere in den wirtschaftlich starken Stadtlagen zu weiter sinkenden Anfangsrenditen führten. Trotzdem gelang es uns, mit der planmässigen Fertigstellung des Neubaus in Amriswil (TG) und dem Erwerb einer Liegenschaft in Dagmersellen (LU), das Bestandsportfolio von CHF 336.50 Mio. auf CHF 375.48 Mio. auszubauen. Zusätzlich konnten wir drei sehr attraktive Neubauprojekte in der Stadt Winterthur (ZH), in Hinwil (ZH) und in der Stadt Zürich (ZH) mit einem Gesamtvolumen von rund CHF 58.63 Mio. erwerben, deren Bau- und Planungsarbeiten sehr gut voranschreiten. Zudem haben wir uns im Berichtsjahr 2015 stark mit der Repositionierung und der Sanierung von Bestandsliegenschaften beschäftigt, wodurch wir in den nächsten Jahren eine deutliche Ertragsverbesserung dieser Objekte erwarten.

Das operative Betriebsergebnis (EBIT ohne Neubewertungseffekt) verbesserte sich im Geschäftsjahr 2015 um 3.7% auf CHF 11.35 Mio. (Vorjahr CHF 10.94 Mio.). Erwartungsgemäss erhöhten die in Angriff genommenen Repositionierungen und Sanierungsarbeiten temporär den Leerstand und der erhöhte Finanzaufwand belastete aufgrund des erhöhten Fremdkapitals sowie der Negativzinsen den operativen Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt), der sich leicht auf CHF 6.09 Mio. (Vorjahr CHF 6.40 Mio.) reduzierte. Der ROE (Cash Rendite ohne Neubewertungseffekt) reduzierte sich erwartungsgemäss auf 4.0% (Vorjahresperiode 4.4%). Das Portfolio wurde durch Jones Lang LaSalle aufgrund der sich akzentuierenden Marktbedingungen um insgesamt CHF 5.14 Mio. aufgewertet. Die deutliche Ertragsverbesserung aufgrund dieses Bewertungserfolges widerspiegelte sich insbesondere im ausgewiesenen Reingewinn, der mit CHF 10.18 Mio. erstmals über der Marke von CHF 10 Mio. lag, sowie in einer deutlichen Renditeverbesserung (Return on Equity mit Neubewertungseffekt), der sich gegenüber der Vorjahresperiode stark erhöhte und bei 6.6% (Vorjahr 4.9%) lag. Mit der Realisierung der laufenden Neubauprojekte und der Repositionierung bzw. Sanierung bestehender Bestandsliegenschaften erwarten wir in den nächsten zwei Jahren eine weitere operative Ertragsstärkung des Fundamenta Portfolios.

### DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate hat im Geschäftsjahr 2015 ihre Ertragsstärke bestätigt und den Immobilienbestand mit der planmässigen Übernahme des Neubaus in Amriswil (TG) und dem Zukauf der Liegenschaft in Dagmersellen (LU) weiter ausgebaut. Ausserdem wurden drei Neubauprojekte im wirtschaftsstarken Kanton Zürich, nämlich in der Stadt Winterthur (ZH), in Hinwil (ZH) und in der Stadt Zürich (ZH) erworben. Die operativen Kennzahlen sind erfreulich stabil und entsprechen unseren Erwartungen.

Die Gesellschaft konnte auf Antrag des Verwaltungsrats und durch Beschluss der Aktionäre im Geschäftsjahr 2015 erneut eine Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie respektive 3.1% gemessen am Aktienkurs per Ende 2014 an die Aktionäre ausschütten und die eingeschlagene Dividenden- und Ausschüttungspolitik zum vierten Mal fortsetzen. Die Aktionäre ermöglichten auch den

nächsten Wachstumsschritt durch eine Kapitalmarktemission, die im Oktober 2015 sehr erfolgreich umgesetzt wurde und der Gesellschaft einen Nettoerlös von CHF 36.80 Mio. brachte.

- Der Wert der Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtsjahr 2015 durch den Zukauf der Wohnliegenschaft in Dagmersellen (LU), der Übernahme des Neubauprojektes in Amriswil (TG) und aufgrund der Neubewertung durch Jones Lang LaSalle auf CHF 375.48 Mio. (Vorjahr CHF 336.50 Mio.). Zusammen mit den sich im Bau befindlichen Neubauten in der Stadt Winterthur (ZH) und in Hinwil (ZH) sowie dem Entwicklungsprojekt in der Stadt Zürich (ZH) beläuft sich das künftige Anlagevolumen per 31. Dezember 2015 auf CHF 434.11 Mio. und wird nicht weniger als 38 Liegenschaften mit insgesamt 1'147 Wohneinheiten umfassen.





- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Miet-ertrag) lag im Geschäftsjahr 2015 bei CHF 17.06 Mio. und verzeichnete aufgrund des laufenden Portfolioausbaus gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 16.18 Mio.) eine Steigerung von 5.4%. Verantwortlich dafür sind insbesondere die im Herbst abgeschlossene Übernahme der Neubauten in Amriswil (TG), der Zukauf der Liegenschaft in Dagmersellen (LU) sowie die bessere Vermietungssituation der im Vorjahr ins Portfolio überführten Neubauten.
- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im Geschäftsjahr 2015 unter Berücksichtigung des Erfolges aus der Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 5.14 Mio. bei CHF 16.49 Mio. (Vorjahresperiode CHF 11.83 Mio.), wobei das Vorjahr 2014 im Vergleich nur eine minimale Bewertungskorrektur von CHF 0.89 Mio. enthielt. Wir verfolgen zusammen mit dem Asset Manager diesen allgemeinen Bewertungstrend sehr genau und versuchen uns gerade deshalb in der Akquisition auf städtische Lagen zu konzentrieren, um auch in einem zukünftig veränderten Marktumfeld möglichst viel Portfoliostabilität zu erzeugen.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 10.18 Mio. und erhöhte sich um beachtliche 43.3% (Vorjahr CHF 7.11 Mio.). Die positive Bewertungsdifferenz erhöhte damit den ROE (inkl. Neubewertungseffekt) im Geschäftsjahr 2015 signifikant auf 6.6% (Vorjahresperiode 4.9%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 6.09 Mio. und lag aufgrund der erwähnten Faktoren rund 4.9% unter dem Vorjahresergebnis (CHF 6.40 Mio.). Demzufolge lag auch der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) mit 4.0% unter dem Vorjahresniveau (4.4%). Positiv beeinflusst wird das operative Geschäftsergebnis insbesondere durch den Zukauf von sofort ertragswirksamen Bestandsimmobilien sowie durch die optimale Bewirtschaftung der Anlageimmobilien und durch möglichst tiefe Finanzierungskosten. Demgegenüber reduzieren laufende Neubauprojekte aufgrund der verzögerten Renditewirksamkeit bzw. der notwendigen Absorption sowie Repositionierungen und Sanierungen von Bestandsliegenschaften temporär die erwartete Cash Rendite.
- Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr 2015 gemäss Antrag des Verwaltungsrats und positiver Entscheidung der Generalversammlung zum vierten Mal eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 3.1%) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat will auch 2016 seine eingeschlagene Ausschüttungspolitik fortsetzen und wird der Generalversammlung erneut eine Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2015 beantragen. Dies entspricht einer Payout-Ratio zum Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) von 93.3%.

- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende 2015 bei CHF 14.08 und damit deutlich über dem Wert von Ende 2014 (CHF 13.64). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 13.53 (Ende Vorjahr CHF 13.17). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im Geschäftsjahr 2015 um 76 Rappen.
- Die Fundamenta Real Estate AG hat zusammen mit dem Asset Manager der Fundamenta Group im Oktober 2015 eine äusserst erfolgreiche Kapitalmarkttransaktion durchgeführt. Die 2'838'528 neuen Aktien wurden, nach Ausübung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre, durch bestehende und neue Investoren aus der Schweiz fest übernommen. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung belief sich auf rund CHF 36.80 Millionen und wird für den Ausbau des Immobilienportfolios verwendet. Die erhöhte Eigenkapitalbasis erlaubt den Portfolioaufbau bis auf rund CHF 460 Mio.

Das Geschäftsergebnis zeigt die neuesten Entwicklungen am Markt für Renditeliegenschaften, insbesondere aber auch die Markteinschätzung der Experten von Jones Lang LaSalle. Dass unser Portfolio mit einem durchschnittlich nominellen Diskontierungssatz von 4.37% und einem realen Kapitalisierungssatz von 3.87% bewertet wird, widerspiegelt nicht nur die allgemeine Marktentwicklung, sondern auch die Stabilität unserer Zahlungsströme und unseres gesamten Immobilienportfolios. Der Verwaltungsrat bestätigt deshalb seine Entscheidungen, ältere, zentral gelegene Stadtliegenschaften wie zum Beispiel Bern (Parkstrasse), Zürich (Zentralstrasse), Frauenfeld (Zürcherstrasse) und Basel (Güterstrasse) zu sanieren und neu zu positionieren. Wir werden damit die Werthaltigkeit des Portfolios weiter stärken, auch wenn kurzfristig das operative Ergebnis dadurch leicht belastet wird.

## AUSRICHTUNG AUF EIN DEUTLICH VERÄNDERTES MARKTUMFELD

### TROTZ ANLAGEDRUCK TRENDWENDE IN DER PREISENTWICKLUNG

Das Geschäftsjahr 2015 zeigt deutliche Marktveränderungen. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld widerspiegelt sich auch im Markt für Renditeliegenschaften und die allgemeine Zinssituation, insbesondere auch die von der SNB eingeführten Negativzinsen, haben ihre Auswirkungen auf den professionellen Anlagemarkt. Die Negativzinsen greifen insbesondere bei derivativen Absicherungsprodukten und die anhaltend tiefen Zinsen und der nach wie vor deutliche Zins-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann, führen zu weiteren Aufwertungen bei Bestandsliegenschaften, während die Anfangsrenditen bei Neubauten zunehmend unter Druck kommen. Auch hat die Standortwahl nochmals deutlich an Bedeutung gewonnen.

Das Geschäftsjahr 2015 hat gezeigt, dass Investoren kritischer werden und Angebotspreise vermehrt auf ihre Nachhaltigkeit prüfen. Der Markt für Renditeliegenschaften verzeichnete in den 12 Monaten des abgelaufenen Jahres erstmals eine klare Korrektur und zeigte einen Preisrückgang von -0.3%<sup>16</sup> (Vorjahr +4.7%). Die allgemeine Preisentwicklung für Renditeliegenschaften reflektiert insbesondere ländliche Gegenden, die vom Preisrückgang zuerst betroffen waren, während in städtischen Agglomerationen und insbesondere Citylagen die Preise noch kaum nachgegeben haben. Trotzdem bleibt der Rendite-Gap zu

Bundesobligationen immer noch beachtlich und macht Wohnimmobilien mit sehr konstanten Erträgen für vorsorgeorientierte Anlagegelder interessant. Aufgrund unserer Analyse favorisieren wir zentrale und City Lagen und sind auch bereit, in ältere Bestandsliegenschaften in den grossen Städten zu investieren, die mit geeigneten Sanierungs- und Umbamassnahmen deutliche Renditeverbesserungen zulassen. In der gesamtheitlichen Betrachtung erkennt man, dass die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bereits klare Auswirkungen auf den Immobilienmarkt zeigen.

### BAUINDUSTRIE AUF NACH WIE VOR HOHEM NIVEAU

Die trotz der anhaltenden Frankenstärke robuste schweizerische Gesamtwirtschaft widerspiegelt sich auch in der seit Jahrzehnten starken Bauindustrie, die für unsere Wirtschaft ein treibender Motor bleibt. Gemäss den Daten der Baustatistik des Bundesamtes für Statistik (BFS) erhöhten sich 2014 die Bauausgaben im Jahresvergleich nominal um 3.1 Prozent (real +3.1%) auf über 65 Milliarden Franken und der Arbeitsvorrat für 2015 stieg um 2% gegenüber dem Vorjahr 2014.

Gemäss den Angaben des Bundesamtes für Statistik geht etwa die Hälfte des jährlichen Bauvolumens in den privaten Wohnungsbau, der nach wie vor zur Stütze der Bauwirtschaft gehört.

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

## ZUWANDERUNG IM JAHRE 2015 ZUM ZWEITEN MAL RÜCKLÄUFIG

Das Bild hat sich in den letzten Jahren trotz Annahme der „Initiative gegen Masseneinwanderung“ nicht wesentlich verändert. Die Zuwanderung liegt nach wie vor auf einem hohen Niveau. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum wird deshalb weiterhin getragen vom Bevölkerungswachstum, insbesondere von der Zuwanderung. Das Staatssekretariat für Migration (SEM) beziffert den Wanderungssaldo für 2015 auf 71'495 Personen<sup>17</sup>, gegenüber 78'902 Personen<sup>18</sup> im Jahre 2014 und 81'084 Personen im Jahre 2013. Damit sind im Jahr 2015 netto 9.4% weniger Ausländerinnen und Ausländer in die Schweiz eingewandert als 2014. Es ist das zweite Jahr in Folge, in der sich diese Tendenz zeigt. Es bleibt vorerst aber immer noch offen, wie stark sich die Zuwanderung aufgrund der politischen Umsetzung der Volksentscheide in den nächsten paar Jahren reduzieren wird. Wir erwarten auch für 2016 eine nach wie vor hohe Zuwanderung, die den aktiven Wohnungsbau insbesondere in den Agglomerationen der grossen Städte weiter stützen wird. Wir bleiben aber bei unserer bisherigen Risikoeinschätzung bezüglich Standortwahl, der Grösse und dem Mix der angebotenen Wohnungen und der Möglichkeit, bei Neuwohnungen die prognostizierten Mieterträge zu erzielen.

## LEERSTÄNDE STEIGEN WEITER, ABER IMMER NOCH AUF TIEFEM NIVEAU

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat sich bisher kaum abgeschwächt und wenn, dann höchstens mit regional begrenztem Ausmass. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BfS standen mit Stichtag 1. Juni 2015 in der Schweiz 51'172 (Vorjahr 45'748) oder 1.2% (Vorjahr 1.1%) aller Wohnungen leer<sup>19</sup>. Im Vergleich zum Vorjahr stehen 5'424 Wohnungen mehr leer, was einem Anstieg um 12% (Vorjahr 14%) gleichkommt. Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg ebenfalls 12%. Auch die Zahl der leer stehenden Neuwohnungen ist im Jahresvergleich um 4% angestiegen und damit standen fast doppelt so viele Neuwohnungen leer wie noch vor 10 Jahren. Insgesamt standen am Stichtag 1. Juli 2015 7'706 Neuwohnungen leer.

Die Entwicklung widerspiegelt den Bauboom der letzten Jahre und zeigt, dass die Mieter vorsichtiger geworden sind und Neubauten eine viel 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. Wir evaluieren deshalb auch vermehrt Altliegenschaften in zentralen städtischen Lagen, die eine hohe Nachfrage aufweisen und kaum jemals Leerstände haben. Wir stellen insbesondere in ländlichen Gemeinden bereits ein Überangebot von Neubauwohnungen fest, was eine sehr lange Absorptionszeit bei deutlich reduzierten Mietpreisen erfordert.

## ANGEBOTSMIETEN ZEIGEN UNEINHEITLICHES BILD

Die Angebotsmieten zeigen im Geschäftsjahr 2015 in der Schweiz nur noch leicht nach oben und auf Monatsbasis ergibt sich ein uneinheitliches Bild. Die Zahlen weisen sowohl regionale als auch in den Segmenten Unterschiede auf und fluktuieren von Monat zu Monat. Zunahmen verzeichneten insbesondere die Städte Zürich, Luzern, Basel und Bern, während die Kantone Genf und Waadt leicht unter dem schweizerischen Durchschnitt lagen. So erhöhten sich die Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 12 Monaten um 0.6% (Vorjahr 1.0%)<sup>20</sup>. Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise<sup>21</sup>, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtsjahr um nur noch 0.1% (Vorjahr 1.1%). Das monatliche Wachstum zeigt neben minimalen Preisanstiegen auch Stagnationen und war dann im 4. Quartal 2015 leicht rückläufig.

Wir stellen insbesondere in Citylagen nach wie vor den Trend zu höheren Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen bei Bestandsliegenschaften fest. Bei Neubauten fällt auf, dass ursprünglich publizierte und erwartete Mietpreise nicht durchgesetzt werden können und Preiskorrekturen nach unten häufig notwendig werden.

## MEHRFAMILIENHÄUSER ALS RENDITEOBJEKTE BLEIBEN EINE BEDEUTENDE ANLAGEKLASSE

Der schweizerische Immobilienmarkt und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien bleibt für private als auch für grosse institutionelle und renditeorientierte Investoren eine wichtige Anlageklasse. 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. Der immer noch ausgeprägte Renditevorsprung von Immobilien gegenüber Bundesobligationen und

<sup>17</sup> Quelle: Staatssekretariat für Migration SEM, Ausländerstatistik 2015, 28.01.2016

<sup>18</sup> Quelle: SECO Staatssekretariat für Wirtschaft, Statistik Zuwanderung Ausländerinnen und Ausländer in der Schweiz 23.04.2015 und 23.07.2015

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

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

<sup>21</sup> Quelle: BfS Bundesamt für Statistik

das berechenbare Rendite-Risiko-Profil beflügeln ausserdem den Zufluss von Anlagegeldern in den Markt für Renditeliegenschaften. Trotz geschmälerter Bruttorenditen scheinen die lang-

fristigen Ertragsersparungen weiterhin die Zielvorstellungen der Investoren zu erfüllen.

## STARKES GESAMTERGEBNIS UND SOLIDES OPERATIVES GESCHÄFT IM GESCHÄFTSJAHR 2015

### SOLIDES OPERATIVES GESCHÄFTS- ERGEBNIS UND GEWINNSPRUNG IM GESAMTRESULTAT

Das Fundamenta Portfolio zeigte in einem schwierigen Marktumfeld und trotz höherer Aufwendungen für geplante Sanierungs- und Umbaumassnahmen eine stabile Ertragsentwicklung im Berichtsjahr 2015. Auch konnte die Sanierung der Liegenschaft an der Parkstrasse in Bern planmässig in Angriff genommen werden und die Vorbereitungen für die Sanierung der Liegenschaft an der Zentralstrasse in Zürich und der Zürcherstrasse in Frauenfeld planmässig vorangetrieben und die Baueingaben gemacht werden. Auch konnte die Immobilie in Amriswil (TG) planmässig ins Portfolio übernommen werden. Zusätzlich konnte die Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager drei attraktive Neubauprojekte in der Stadt Winterthur (ZH), in Hinwil (ZH) und in der Stadt Zürich (ZH) erwerben, wobei die ersten beiden Objekte bereits in der Bauphase sind.

Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 4.0% (Vorjahr 4.4%) und lag trotz temporär höheren Leerständen aufgrund von Repositionierungen bzw. Sanierungen von Bestandsliegenschaften und dem höheren Finanzaufwand aufgrund des höheren Fremdkapitals und der Negativzinsen nur leicht unter dem Vorjahreswert. Der ROE mit Neubewertungseffekt zeigte in der Berichtsperiode erfreuliche 6.6% (Vorjahr 4.9%) und lag damit über unseren Erwartungen. Die hohen positiven Neubewertungen der Anlageimmobilien durch Jones Lang LaSalle führten im Geschäftsjahr 2015 zu einer Aufwertung (vor latenten Steuern) von insgesamt CHF 5.14 Mio. (Vorjahr CHF 0.89 Mio.). Das Resultat zeigt die Nachhaltigkeit und Stabilität des Fundamenta Portfolios, das eine solche Marktbewertung durch den unabhängigen Schätzer zulässt.

### LEICHT ERHÖHTE LEERSTANDQUOTEN IN ALLEN BEREICHEN

Die Leerstandquote der Fundamenta Real Estate lag trotz aktiven Management Anstrengungen des Asset Managers im Berichtsjahr 2015 mit 6.3% (Vorjahresperiode 6.1%) leicht über dem Vorjahresniveau. Der Leerstand auf den Bestandsliegenschaften

erhöhte sich im Berichtsjahr auf 2.1% (Vorjahresperiode 1.3%), während die neu in das Portfolio aufgenommenen Liegenschaften dank guter Vermietungsanstrengungen einen deutlich reduzierten Leerstand von 2.9% (Vorjahresperiode 3.5%) aufwiesen. Die Leerstände bei den Neubauten treten innerhalb des Erstvermietungszyklus auf, der gemäss unseren Marktbeobachtungen ausserhalb der grossen Agglomerationen sehr lang geworden ist. Die Umsetzung der Objektstrategien (Repositionierung und Sanierung) führten zu einem Leerstand von 1.3% (Vorjahresperiode 1.3%).

### STABILE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK BEI ERSTMALIGER AUSSCHÜTTUNG AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Kurz nach Zustimmung der Generalversammlung vom 9. April 2015 zahlte die Gesellschaft zum vierten Mal eine Ausschüttung von CHF 0.40 an die Aktionäre aus. Erstmals als Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven, die von der Generalversammlung im Vorjahr gutgeheissen und gebildet wurden. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung, der Kapitalerhöhung vom Oktober 2015 und des im Geschäftsjahr erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Ende Berichtsjahr 2015 auf CHF 191.97 Mio. (Vorjahr CHF 149.53 Mio.).

### POSITIVE UND NEGATIVE FINANZIERUNGSEFFEKTE IN EINEM EXTREMEN ZINSUMFELD

Wie schon wiederholt dargelegt, strebt die Gesellschaft seit langem eine langfristige Finanzierungspolitik mit moderater Risikotoleranz an und hat deshalb das seit mehreren Jahren tiefe Zinsniveau genutzt, um das Hypothekarportfolio mit Festhypotheken oder Zinsabsicherungsinstrumenten (Interest Rate Swaps) langfristig abzusichern. Per Ende 2015 waren 87% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebunden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 51% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 36% sind Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps), die in den letzten 3 Jahren auf einem äusserst tiefen Zinsniveau abgeschlossen wurden und der Fundamenta Real Estate bisher ermöglichten, einen absolut tiefen durchschnittlichen Finanzierungssatz auszuweisen.

Die Entwicklungen im Januar 2015 mit der Einführung von Negativzinsen durch die SNB und deren Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden, führten jedoch seit dem Frühjahr 2015 zu einer Verteuerung dieses Finanzierungsteils. Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten stieg dadurch von 1.7% bei einer Restlaufzeit von 6.9 Jahren (2014) auf 1.9% bei einer Restlaufzeit von 7.1 Jahren im Geschäftsjahr 2015. 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. Der Verwaltungsrat erachtet die aktuellen Zinskosten immer noch als sehr attraktiv. Eine zeitweise Sistierung oder gar Auflösung der Interest Rate Swaps ist aufgrund der hohen Prämienkosten keine Alternative. Gleichzeitig konnte die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2015 Festhypotheken im Umfang von rund CHF 37 Mio. für 5 bis 8 Jahre abschliessen, mit einer minimalsten durchschnittlichen Verzinsung von nur gerade 0.58%. Für die laufende Finanzierung der Neubau- und Sanierungsprojekte werden die sehr attraktiven LIBOR- Hypotheken genutzt.

#### FREMD- UND EIGENKAPITALQUOTE IM GLEICHSCHRITT MIT DEM PORTFOLIO WACHSTUM

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich seit Ende 2014 von CHF 192.62 Mio. nur leicht auf CHF 198.74 Mio. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich per Ende Geschäftsjahr 2015 auf 47.3% (Vorjahr 42.3%). Der Verwaltungsrat erachtet die aktuelle Finanzierungsstruktur in Relation zur Portfoliostruktur als äusserst tragfähig. Die Gesellschaft konnte dank der neuen liquiden Mittel aus der Kapitalerhöhung vom Herbst 2015 ihr zinspflichtiges Fremdkapital kurzfristig reduzieren. Das geplante Wachstum

und die Finanzierung der Neubauprojekte und weiterer Bestandsliegenschaften sind durch die erhöhte Eigenkapitalbasis damit sicher gestellt. Die Fremdkapitalquote reduzierte sich damit im Berichtszeitraum auf 52.7% (Vorjahr 57.7%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsumme bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 31. Dezember 2015 bei 48.9% (Vorjahr 54.5%).

#### ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG ZUR FINANZIERUNG DER BESTEHENDEN PIPELINE UND FÜR WEITERES WACHSTUM

Gestützt auf den Beschluss der Generalversammlung vom 9. April 2014 über die Erneuerung und Erhöhung des genehmigten Kapitals hat der Verwaltungsrat eine Kapitalerhöhung unter Wahrung des Bezugsrechts im Oktober 2015 erfolgreich umgesetzt. Die 2'838'528 neu ausgegebenen Aktien wurden, nach Ausübung der Bezugsrechte der bestehenden Aktionäre, durch bestehende und neue Investoren aus der Schweiz fest übernommen. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung belief sich auf rund CHF 36.80 Millionen und wird für den Ausbau des Immobilienportfolios verwendet.

Die neuen liquiden Mittel erlauben sowohl die Finanzierung der Neubauprojekte in der Stadt Winterthur (ZH), in Hinwil (ZH) und in der Stadt Zürich (ZH), als auch die Umsetzung der renditewirksamen Repositionierungen bzw. Sanierungen und den Zukauf von weiteren Bestandsliegenschaften. Der Verwaltungsrat wird eine zielgerichtete und zeitnahe Investition der neuen Gelder in gut rentierende Liegenschaften sicherstellen. Zudem führte die erfolgreiche Kapitalmarktmission zu einer erneuten Stärkung der Eigenkapitalbasis.

#### SUCHE NACH GEEIGNETEN NEUBAUTEN UND BESTANDSLIEGENSCHAFTEN GESTALTET SICH SCHWIERIG

Aufgrund unserer Markteinschätzung suchen wir bereits seit längerer Zeit vermehrt städtische oder zumindest stadtnahe Liegenschaften und Neubauten und generell Anlageobjekte in starken Agglomerationsgebieten. Der Markt für bestehende Renditeliegenschaften erzielte auch im Geschäftsjahr 2015 überdurchschnittlich hohe Transaktionspreise und die Brutto-Anfangsrenditen rutschten oft deutlich unter 4%. Aber auch für Neubauten lagen die Preisvorstellungen oft nicht im Rahmen unserer Zielsetzungen. Die Fundamenta Real Estate hat im Berichtsjahr zusammen mit ihrem Asset Manager die vorgegebene

Strategie planmässig umsetzen können und hat für das Portfolio drei sehr attraktive Neubauten in den Städten Winterthur (ZH) und Zürich (ZH) sowie in Hinwil (ZH) erworben. Zudem konnten wir für unser Portfolio eine etablierte Bestandsliegenschaft in Dagmersellen (LU) dazukaufen.

Der Verwaltungsrat wird in Zusammenarbeit mit dem Asset Manager auch im Jahre 2016 die eingeschlagene Strategie weiterverfolgen. Dabei ergeben sich aktuell folgende Schwerpunkte:

- Investition der zur Verfügung stehenden Mittel in neuwertige Bestandsliegenschaften oder in Liegenschaften an guten Lagen. Altliegenschaften besonders in städtischen Lagen kommen vermehrt in Betracht, wenn sie zur stabilen Ertragsentwicklung des Portfolios unmittelbar beitragen. Auch analysieren wir vermehrt zentral gelegene, städtische Altliegenschaften, die wir mit gezielten Sanierungsmassnahmen in ihrem Wert und ihrer Ertragskraft steigern oder am Standort durch Neubauten ersetzen können.
- Sicherstellen, dass die laufenden Neubauprojekte termingerecht entwickelt und in das Portfolio übernommen werden können. Ausserdem wird ein möglichst hoher Vermietungsgrad bei Übernahme ins Portfolio angestrebt.
- Sanierung und Wertsteigerung von bestehenden Altliegenschaften, die aufgrund ihrer Lage und Nachfrage einen zukünftigen Mehrwert generieren.

#### NEUBAU IN AMRISWIL PLANMÄSSIG ÜBERNOMMEN, SICHERUNG WEITERER NEUBAUPROJEKTE AUCH IN DEN GROSSEN STÄDTEN UND GEZIELTE SANIERUNG VON PORTFOLIO LIEGENSCHAFTEN

Die Bauarbeiten der Überbauung Fliederpark in Amriswil (TG) konnten erfolgreich abgeschlossen werden und die 63 Wohneinheiten wurden gestaffelt und planmässig ins Portfolio übernommen. Auch laufen die Vorbereitungen und zum Teil auch schon die Sanierungsarbeiten an der Parkstrasse in Bern, in Basel (Claragraben) und an der Zentralstrasse in Zürich. Auch die Planungsarbeiten für die Objekte in Frauenfeld (Zürcherstrasse) und Basel (Güterstrasse), welche mittelfristig umgesetzt werden, sind weit fortgeschritten. Diese Objekte beinhalten teilweise nicht nur eine Sanierung, sondern auch ein Ausbau und eine Erweiterung der vermietbaren Flächen.

Per 20. Juni 2015 konnte die Fundamenta Real Estate AG ein Neubauprojekt im Zentrum von Winterthur (ZH) erwerben. Das Projekt umfasst 36 Wohneinheiten, zwei zentrale Gewerbeflä-

chen und 11 Parkplätze. Das baubewilligte Neubauprojekt auf dem Areal dreier bestehender Altliegenschaften an der Zürcherstrasse 139/141/143 konnte zu einem Kaufpreis von CHF 17.40 Mio. erworben werden. Die Bauarbeiten begannen im August 2015 und die Übernahme der fertiggestellten Stadtliegenschaft ist für Sommer 2017 geplant.

Ebenfalls konnte die Fundamenta Real Estate per 20. August 2015 ein Neubauprojekt mit zwei Gebäudekörpern und 38 Wohneinheiten an der Zürichstrasse in Hinwil (ZH) erwerben. Diese Mehrfamilienhäuser sind Teil der Überbauung „Mosaik“, bei der sämtliche anderen Einheiten im Wohneigentum verkauft werden. Das Objekt weist eine hohe Qualität auf und für die gesamte Überbauung ist eine Minergie-ECO-Zertifizierung vorgesehen. Der Baubeginn dieser 2. Etappe („Mosaik II“) ist bereits im August 2015 erfolgt. Die Übergabe bzw. der Bezug der beiden Mehrfamilienhäuser inkl. Einstellhalle ist voraussichtlich für September 2017 vorgesehen. Die Gesellschaft hat den Neubau und die dazugehörige Landparzelle im TU-Werkvertrag zu einem Kaufpreis von CHF 19.40 Mio. erworben.

Per 1. Dezember 2015 konnte die Fundamenta Real Estate ein Mehrfamilienhaus an zentraler Lage in Dagmersellen (LU) erwerben. Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gepflegten Wohnquartier nordwestlich des Dorfesentrums. Der örtliche Bahnhof ist in rund 5 Gehminuten erreichbar. Das kleinere Objekt an der Hubermatte 9/11 umfasst 14 Wohnungen und ist voll vermietet. Die Immobilie konnte zu einem Kaufpreis von CHF 4.8 Mio. erworben werden.

Die Gesellschaft erwarb per 17. Dezember 2015 in der Stadt Zürich an der Rosengartenstrasse im Kreis Wipkingen eine Altliegenschaft zum Preis von CHF 8.48 Mio. Geplant ist die Erstellung eines attraktiven Neubaus in dieser sehr zentralen und beliebten Wohngegend. Die Planungsarbeiten sind bereits fortgeschritten und auch die Absprachen mit den Behörden sind erfolgreich. Geplant ist die Erstellung von rund 34 Wohnungen, die bis im Frühjahr 2018 bezugsbereit sein sollten.

## DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE GEWINNT WEITER AN ATTRAKTIVITÄT

### AUSSCHÜTTUNG BLEIBT WICHTIGER BESTANDTEIL UNSERER POLITIK

Die Fundamenta Real Estate Aktie gewinnt, wie prognostiziert, mit steigender Kapital- und Investorenbasis zunehmend an Stabilität bezüglich Wertentwicklung und Volatilität. Zusätzlich

konnten wir über die letzten vier Jahre eine konstante Dividende in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie auszahlen. Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung vom 7. April 2016 erneut die Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie beantragen. Sie soll wiederum steuerfrei in Form einer Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven erfolgen. Die Fundamenta Real Estate Aktie ist





heute eine nachhaltige, indirekte Immobilienanlage für viele Vorsorgeeinrichtungen und institutionelle Investoren, die langfristig investiert bleiben wollen. Die Anlage in Fundamenta Aktien wird aber auch von vielen Privatinvestoren sehr geschätzt und vermehrt nachgefragt.

### ERFREULICHE AKTIENKURS- ENTWICKLUNG

Der Kurs der Fundamenta Real Estate-Aktie hat sich 2015 sehr erfreulich entwickelt. Per Ende der Berichtsperiode lag der Akti-

enkurs bei CHF 13.55 und damit 4.6% über dem Wert von Ende Dezember 2014 (CHF 12.95). Der Titel wird damit um den aktuellen NAV von CHF 13.53 gehandelt. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 12 Monaten bei 7.7%. Das im Geschäftsjahr 2015 direkt oder indirekt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 2'056'210 Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades) mit einem Handelsvolumen von rund CHF 27.6 Mio. Dies entspricht 14.5% der emittierten Aktien. Der tiefste Kurs lag in der Berichtsperiode bei CHF 12.60, während die höchsten Notierungen bei CHF 14.00 bezahlt wurden.

## EINIGE NAMHAFTE INVESTOREN ERGÄNZEN DIE SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUR

### PENSIONSKASSEN UND VORSORGEIN- RICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate hat sich im Berichtszeitraum trotz der durchgeführten Kapitalerhöhung nur wenig verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Sie schätzen die Attraktivität unseres Wohnimmobilienportfolios. Von den 14'192'641 Namenaktien der Fundamenta Real Estate halten aktuell sieben Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende Berichtsperiode 8.9% an der Gesellschaft hielt. Per 31. Dezember 2015 waren 494 Aktionäre mit 12.40 Mio. Namenaktien oder 87.3% 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 er-

hält 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. Vermehrt dürfen wir aber auch schweizerische Privatanleger begrüßen, welche die Vorzüge einer kontinuierlichen Immobilienanlage suchen. Wir wollen als börsennotierte Immobiliengesellschaft mit hohem schweizerischem Aktionärsbesitz die Anforderungen an die Gesetzgebung des BewG auch zukünftig umfassend erfüllen.

## ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN

### SEHR HOHER ANTEIL VERTRETENER AKTIONÄRSSTIMMEN

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate fand am 9. April 2015 im Hotel Widder in Zürich statt. Es

waren 8.43 Mio. Aktionärsstimmen vertreten oder 74.2% 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.



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

Bereits zum vierten Mal erteilten die Aktionäre die Zustimmung zur Ausschüttung einer Kapitalrückzahlung („Dividende“) in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie. Erstmals konnten dazu die im letzten Jahr durch Genehmigung der Generalversammlung gebildeten Reserven aus Kapitaleinlagen verwendet werden. Das einfache Verfahren erlaubte es der Gesellschaft, schon wenige Tage nach der Zustimmung durch die Generalversammlung, die steuerlich privilegierte Ausschüttung vorzunehmen.

Der Verwaltungsrat plant, den Aktionären anstelle einer ordentlichen Gewinnausschüttung auch in den kommenden Jahren jeweils Teile des von ihnen eingebrachten Kapitals zurückzubezahlen. Die von der Generalversammlung genehmigte Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie entsprach einer Ausschüttungsrendite von 3.1% auf der Basis des Aktienkurses per 31. Dezember 2014. Die Ausschüttung erfolgte rein aus dem operativen Ergebnis (Payout-Ratio 70.9% bezogen auf den Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie langfristig als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

## ERSTMALIGE ABSTIMMUNGEN ÜBER DIE VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Generalversammlung musste aufgrund der Annahme der „Minder Initiative“ und der in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaf-

ten (VegüV) erstmals über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung befinden.

Die Generalversammlung genehmigte mit sehr hohem Mehr der vertretenen Stimmen sowohl die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2015 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016, als auch die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016. Ebenfalls wurde die Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht 2014 gutgeheissen.

## VERWALTUNGSRAT UND ALLE ORGANE BESTÄTIGT UND ERGÄNZT

Die Generalversammlung hat die Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni als Präsident und Niels Roefs als Mitglied für eine weitere Amtsperiode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung bestätigt. Als Ersatz für Stephan Bichsel, der nach 4 Jahren auf die Generalversammlung 2015 seine Demission eingereicht hatte, wurde Hadrian Rosenberg, Schweizer Bürger (1973), Rechtsanwalt, Leiter Rechtsdienst bei der HRS Real Estate AG in Frauenfeld, neu in den Verwaltungsrat der Gesellschaft berufen. Die Revisionsstelle PricewaterhouseCoopers AG wurde für eine weitere Amtszeit von einem Jahr wiedergewählt. Ausserdem wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg durch die Generalversammlung in den Vergütungsausschuss gewählt, der gemäss VegüV für börsenkotierte Gesellschaften vorgeschrieben ist. Der Verwaltungsrat dankt für das hohe Vertrauen und engagiert sich, die dargelegte Strategie der Fundamenta Real Estate umsichtig und konsequent umzusetzen.

## TEILWEISE NEUAUSRICHTUNG IN EINEM ZUNEHMEND VERÄNDERTEN MARKTUMFELD NOTWENDIG

### NEGATIVE AUSWIRKUNGEN EINES ZUNEHMEND REGULATORISCHEN MARKTUMFELDES

Wir stellen seit Jahren eine steigende Regulierungsdichte fest und es bleibt kritisch zu hinterfragen, wo und in welchem Umfang sie auch zum Wohle der Investoren gemacht und erlassen wurde. Wir wollen sie aber an dieser Stelle nicht hinterfragen, sondern nehmen sie als Teil unserer Verantwortung gegenüber allen Stakeholdern. Ganz besonders beeinflusst natürlich die

Einführung der Negativzinsen durch die Notenbank das Finanzierungsgeschäft der Fundamenta Real Estate AG. Eine Massnahme, die zum Wohle der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung erlassen wurde, zeigt hier ihre negativen Auswirkungen für unsere Investoren. Auch wenn sie uns nur abgeschwächt trifft und wir dank unserer ausgewogenen Finanzierungsstruktur immer noch sehr gut dastehen, so zeigt das Beispiel doch sehr schön die Komplexität der wirtschaftlichen Gesamtzusammenhänge. Auch wenn der Preisindex für Renditeliegenschaften in den letzten Quartalen stagnierte oder sogar leicht rückläufig war, darf

das nicht darüber hinwegtäuschen, dass auch kleinste Marktkorrekturen immer zuerst über die Qualität und den Standort der Liegenschaften erfolgen. Umgekehrt bedeutet das, dass zentrale und stadtnahe Liegenschaften zusätzlich an Attraktivität gewinnen und nicht das Alter einer Liegenschaft den Preis bestimmt, sondern vielmehr ihre bevorzugte Wohnlage und insbesondere das mögliche Ausbau- oder Neubaupotenzial. Die stabilen Wirtschaftsindikatoren und die Nachfrage nach gutem Wohnraum werden diesen Trend noch verstärken. Die Massnahme der Notenbank und das volatile Aktienumfeld sprechen ausserdem für eine zusätzliche Attraktivität des Marktes für Mehrfamilienhäuser mit stabilen und prognostizierbaren Renditen. Die Bauinvestitionen im Wohnungsbau werden noch über Jahre hoch bleiben. Jedoch erwarten wir eine zunehmende Verdichtung und Konzentration auf die wirtschaftlich starken Städte und Agglomerationen. Als Fundamenta Real Estate möchten wir auch zukünftig attraktiven Wohnraum zu erschwinglichen Preisen gerade dort anbieten.

### ZUWANDERUNG DER AUSLÄNDISCHEN WOHNBEVÖLKERUNG NACH WIE VOR AUSSCHLAGGEBEND

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

## — PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH SCHRITTWEISEN AUSBAU —

Das Fundamenta Real Estate Portfolio hat im Rahmen des Portfolio Aufbaus in den letzten Jahren schrittweise an Stabilität und Ertragskraft gewonnen. Gerade das abgelaufene Berichtsjahr in einem schwierigen Marktumfeld hat das unter Beweis gestellt. Im Interesse unserer langfristigen Investoren möchten wir deshalb auch im Geschäftsjahr 2016 mit den uns anvertrauten Kapitalien unser Portfolio noch breiter abstützen und mit möglichst geeigneten Bestandsobjekten und Neubauprojekten ergänzen. Unter Berücksichtigung der sich per Ende 2015 im Bau befindlichen Liegenschaften in Winterthur (ZH) und Hinwil (ZH), dem Entwicklungsprojekt in Zürich (ZH) sowie den laufenden Sanierungsprojekten ergibt sich für das Fundamenta Real

### STAATLICHE EINGRIFFE VERZERREN RO- BUSTE BINNENWIRTSCHAFT MIT ANHAL- TEND TIEFEM ZINSUMFELD

Die Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen grundsätzlich auch im kommenden Jahr für einen begehrten Wohnimmobilienmarkt. Die staatlichen Regularien und Eingriffe haben bereits seit einigen Jahren zu einer deutlichen Beruhigung im Markt für Wohneigentum geführt. Im Gegenzug führen diese exogenen Einflussfaktoren zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum in zentralen Lagen und werden die Angebotspreise auch in Zukunft weiter steigen lassen. Daran kann wahrscheinlich bei Mietnachfolgen auch die Offenlegung der Altmieten nichts ändern. Es bleibt abzuwarten, ob der Regulator bei zu viel Neugeldern zusätzlich lenkend in den Markt für Renditeliegenschaften eingreift.

### MITTLERES MIETZINSSEGMENT WIRD AUCH ANGREIFBAR

Das Bestandsportfolio der Fundamenta Real Estate liegt nach wie vor mit rund 97% ihrer Mieten im mittleren Mietzinssegment (Nettomieten kleiner CHF 2'000). Das hohe Bauvolumen der letzten Jahre gerade auch in ländlichen Gemeinden führt aber zu einem allgemeinen Druck auf die Mietpreise und die Renditeerwartungen, die gerade in peripheren Lagen bei Neuvermietungen und insbesondere bei Neubauten zum Teil erheblich reduziert werden mussten. Unser Portfolio wird sich noch stärker auf die Ballungsgebiete und die wirtschaftlich starken Agglomerationen konzentriert müssen, denn nur dort werden langfristig die Rendite-Risikoeerwartungen noch erfüllt werden können.

Estate-Portfolio ein künftiges Anlagevolumen von rund CHF 434.11 Mio., welches 38 Liegenschaften mit insgesamt 1'147 Wohneinheiten umfassen wird. Der daraus erwartete künftige Netto-Soll-Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 21.81 Mio. p.a.

### BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IN STÄDTI- SCHEN LAGEN GEWINNEN AN BEDEUTUNG

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 Marktteilnehmer auch wir uns mit zum Teil deutlich tieferen Renditeerwartungen begnügen müssen. Umso mehr zählt zukünftig die Lage und Qualität der zu erwerbenden Liegenschaft. Wir sehen zukünftig für unser Fundamenta Real Estate Portfolio einen bedeutenden Mehrwert bei zentralen, städtischen Liegenschaften, auch wenn sie im Rahmen eines Gesamtkonzeptes zuerst saniert oder durch Neubauten ersetzt werden müssen. Viele Neubauprojekte haben nämlich in den letzten Jahren ihren Renditevorteil eingebüsst, und aufgrund ihrer nicht immer zentralen Lage haben sie für den Mieter nicht die gleiche Attraktivität wie die städtischen Lagen. Mit Blick auf die aktuelle Portfoliogrösse sehen wir das Wachstum und den Ausbau in der geschickten Kombination von Bestandsliegenschaften und Neubauten, wobei wir städtische Lagen bevorzugen. Langfristig sind wir nach wie vor überzeugt, dass ein möglichst neuwertiges Immobilienportfolio mit neuen und sanierten Liegenschaften unseren Investoren Stabilität und Ertragsstärke garantiert.

### INVESTITIONEN ZUR LANGFRISTIGEN RENDITEVERBESSERUNG

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist nach wie vor stabil und zeigt keine Schwächen. Unsere Hochrechnungen und Prognosen haben sich bestätigt. Die Massnahmen zu den bereits laufenden Sanierungen und Erweiterungen unserer städtischen Liegenschaften in Bern (Parkstrasse), Basel (Claragraben) und Zürich (Zentralstrasse) sowie der geplanten mittelfristigen Sanierung der Liegenschaften in Frauenfeld (Zürcherstrasse) und Basel (Güterstrasse) wird nach Abschluss der Arbeiten einen weiteren, positiven Einfluss auf die Ertrags- und Renditesituation haben. Die gute und stabile Einschätzung un-

serer Liegenschaften durch Jones Lang LaSalle zeigt gerade im vorliegenden Jahresabschluss die Qualität unseres Portfolios. Der ausgewiesene, wenn auch in dieser Form wohl kaum zu wiederholende Renditesprung mit einem Return on Equity von beachtlichen 6.6% ist sicher auch ein Resultat der kontinuierlichen Arbeit. Der Erfolg aller Massnahmen und Aktionen wird sich in diesem Geschäft erst langfristig und kontinuierlich zeigen.

### ZUVERSICHTLICH FÜR EIN GUTES JAHRESERGEBNIS 2016

Nach Bilanzstichtag konnte die Fundamenta Real Estate mit Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. Januar 2016 in der Stadt Bern an der Sulgeneckstrasse 58/64 im sehr zentral gelegenen Wohnquartier Monbijou eine ältere Bestandsliegenschaft aus dem Jahre 1967 erwerben. Das Objekt umfasst 41 Wohnungen und im Erdgeschoss zwei Gewerbeflächen und einige Archive und Lagerräume. Wir planen für die Liegenschaft in den nächsten 2 Jahren eine Totalsanierung, womit wir eine nachhaltige Werterhaltung erreichen und dadurch das Objekt zu einer neuwertigen Liegenschaft im Portfolio wird.

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 nur mit gut überlegten Entwicklungsschritten die Gesellschaft weiter an Stärke und Nachhaltigkeit gewinnen kann. 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 Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Niels Roefs  
Mitglied des Verwaltungsrats



Adrian Rosenberg  
Mitglied des Verwaltungsrats





# FINANZBERICHT



# 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
- 44 ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG  
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG  
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

# JAHRESRECHNUNG

## ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
<b>BETRIEBSERTRAG</b>			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	17 062 057	16 184 800
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	(2)	-	117 842
Übriger Ertrag		187 017	42 462
<b>Betriebsertrag</b>		<b>17 249 074</b>	<b>16 345 104</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Liegenschaftsunterhalt	(3)	(1 901 542)	(1 864 107)
Liegenschaftsverwaltung	(3)	(786 929)	(723 941)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(3)	(176 597)	(103 346)
Verwaltungsaufwand	(3)	(3 038 989)	(2 713 375)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(5 904 057)</b>	<b>(5 404 769)</b>
<b>VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN</b>			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(4)	10 424 975	3 284 439
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(4)	(5 284 311)	(2 397 971)
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien</b>		<b>5 140 664</b>	<b>886 468</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>16 485 681</b>	<b>11 826 803</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>			
Finanzertrag	(5)	14 426	13 466
Finanzaufwand	(5)	(3 842 248)	(3 002 034)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(3 827 822)</b>	<b>(2 988 568)</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>12 657 859</b>	<b>8 838 235</b>
<b>STEUERN</b>			
Ertragssteuern	(6)	(1 430 620)	(1 549 945)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(1 044 387)	(180 619)
<b>Steuern</b>		<b>(2 475 007)</b>	<b>(1 730 564)</b>
<b>Reingewinn</b>		<b>10 182 852</b>	<b>7 107 671</b>
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.85	0.63
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.51	0.56



# BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTIVEN</b>			
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	(8)	1 941 891	1 745 336
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	2 393 986	2 333 442
Sonstige Forderungen	(10)	160 608	146 275
<b>Total Forderungen</b>		<b>2 554 593</b>	<b>2 479 717</b>
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	123 506	53 072
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4 619 990</b>	<b>4 278 125</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Anlageimmobilien	(12)	375 480 000	336 500 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(12,13)	26 073 742	12 948 681
<b>Anlagevermögen</b>		<b>401 553 742</b>	<b>349 448 681</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>406 173 732</b>	<b>353 726 806</b>

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2015	31.12.2014
<b>PASSIVEN</b>			
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(14)	3 855 227	2 607 227
Akontozahlungen	(15)	2 833 710	2 585 581
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(16)	1 087 275	3 991 627
Steuerverbindlichkeiten		109 244	218 175
Passive Rechnungsabgrenzung	(17)	599 222	686 334
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>8 484 678</b>	<b>10 088 944</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(16)	197 837 775	188 747 400
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(19)	7 882 059	5 359 958
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>205 719 834</b>	<b>194 107 358</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Aktienkapital	(20)	85 155 846	68 124 678
Kapitalreserven	(21)	71 857 669	56 632 973
Gewinnreserven	(22)	34 955 705	24 772 853
<b>Eigenkapital</b>		<b>191 969 220</b>	<b>149 530 504</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>406 173 732</b>	<b>353 726 806</b>

# GELDFLUSSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	01.01.- 31.12.2015	01.01.- 31.12.2014
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>			
<b>Reingewinn</b>		<b>10 182 852</b>	<b>7 107 671</b>
Veränderung Forderungen		(74 876)	(387 986)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung		(70 434)	92 248
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		1 365 233	(1 098 463)
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(19)	2 522 102	1 622 590
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(4)	(5 140 664)	(886 468)
<b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>8 784 213</b>	<b>6 449 592</b>
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(4 955 591)	(38 919 789)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(10 984)	-
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	(12)	(3 414 530)	-
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(12)	(38 583 291)	(7 829 298)
<b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(46 964 396)</b>	<b>(46 749 087)</b>
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>			
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	(16)	18 939 000	44 127 645
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	(16)	(12 818 125)	(913 500)
Kapitalerhöhung	(20, 21)	36 797 508	(433)
Ausschüttung aus Kapitalreserven (VJ: Nennwertreduktion)	(20, 21)	(4 541 645)	(4 541 645)
<b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>38 376 738</b>	<b>38 672 067</b>
<b>NETTOZUNAHME/-ABNAHME FLÜSSIGER MITTEL</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode	(8)	1 745 336	3 372 764
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode	(8)	1 941 891	1 745 336
<b>Nettozunahme/-abnahme flüssiger Mittel</b>		<b>196 555</b>	<b>(1 627 428)</b>



# ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

Alle Zahlen in CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigen- kapital
<b>Stand per 31.12.2013</b>	<b>104 457 840</b>	<b>24 865 651</b>	<b>17 641 420</b>	<b>146 964 911</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2014</b>				
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	-
<b>Stand per 31.12.2014</b>	<b>68 124 678</b>	<b>56 632 973</b>	<b>24 772 853</b>	<b>149 530 504</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2015</b>				
Kapitalerhöhung	17 031 168	21 572 813	-	38 603 981
Kapitalerhöhungskosten	-	(1 806 472)	-	(1 806 472)
Reingewinn 2015	-	-	10 182 852	10 182 852
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(4 541 645)	-	(4 541 645)
<b>Stand per 31.12.2015</b>	<b>85 155 846</b>	<b>71 857 669</b>	<b>34 955 705</b>	<b>191 969 220</b>

# ANHANG

## ZUR JAHRESRECHNUNG

39

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 2015 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (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 2015 der Fundamenta Real Estate für den Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 wurde vom Verwaltungsrat am 07. März 2016 verabschiedet.

---

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### SWISS GAAP FER

Die vorliegende Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 wurde erstmals angewendet und führt zu zusätzlichen Offenlegungen, jedoch zu keinen Änderungen im Bezug auf die Vermögens- und Ertragslage.

### WESENTLICHE EINSCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Swiss GAAP FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese

beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten und anderen Angaben 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 wird im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS/RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt:

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

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

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

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

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

### Steuern

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

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

- Latente Steuern entstehen aus Bewertungsdifferenzen zwischen den Steuer- und den Bilanzwerten nach den Bewertungsgrundsätzen von Swiss GAAP FER. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet.
- Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.
- Latente Steuerguthaben aufgrund steuerlicher Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden soweit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Der maximale Ertragssteuersatz beträgt für eine 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 12.3% und 24.6%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 20.3%, wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

# BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

## ERFOLGSRECHNUNG

### BETRIEBSERTRAG (MIETERTRAG UND VERKAUFSERFOLG ANLAGEIMMOBILIEN)

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

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

### BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTS- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden separat erfasst und als Liegenschaftsunterhalt gezeigt. Wertvermehrnde Investitionen werden aktiviert und in den Bewertungen berücksichtigt. Die Position Liegenschaftsverwaltung umfasst den direkt mit den einzelnen Liegenschaften verbundenen Verwaltungsaufwand, Versicherungen und Gebühren. Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche, den einzelnen Immobilien nicht direkt zuordenbare Aufwendungen enthalten. Dazu gehören der Personalaufwand und die Management Fees, die von der Gesellschaft an den Asset Manager entrichtet werden, sowie Honorare des Verwaltungsrats, Buchführungs-, Revisions- und Beratungshonorare sowie Kapitalsteuern.

### VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

Gemäss Swiss GAAP FER 18 können Renditeliegenschaften entweder zu aktuellen Werten oder zu Anschaffungswerten abzüglich Abschreibungen erfasst werden. Die Gesellschaft

bewertet die Renditeliegenschaften zu Marktwerten und die Veränderungen des Marktwertes von Anlageimmobilien werden in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

## FINANZAUFWAND

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

## BILANZ

### ANLAGEIMMOBILIEN

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

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

### MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

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

## FORDERUNGEN

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

## FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

## HYPOTHEKEN

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

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

## DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, d.h. im Anhang offen zu legen. Die Fundamenta Real Estate

setzt derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offengelegt. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb nicht vorgenommen. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

## RÜCKSTELLUNGEN

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

## LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate hat im Berichtsjahr Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50% Pensum) beschäftigt. Die Fundamenta Real Estate ist einer Sammelstiftung angeschlossen, wobei es sich um eine Vorsorgestiftung mit voller Rückversicherung handelt. Die festen Beträge werden in der Berichtsperiode bezahlt. Die Gesellschaft ist keine Verpflichtung für weitergehende Beträge eingegangen, das heisst, es ist weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 erkennbar.



# ERLÄUTERUNGEN ZUR 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 gewerblich genutzte Flächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 17.06 Mio. entfallen CHF 15.53 Mio. (91.0%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 1.54 Mio. (9.0%) auf gewerblich genutzte Flächen. Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen

(ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandsquote mit 6.3% leicht höher als im Vorjahr (6.1%).

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		2015	2014
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	16 466 520	15 463 396
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(893 318)	(757 418)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(47 447)	(25 649)
<b>Netto Ist-Mietertrag Mietwohnungen</b>	<b>CHF</b>	<b>15 525 755</b>	<b>14 680 329</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	1 793 823	1 797 143
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(265 995)	(286 875)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	8 474	(5 797)
<b>Netto Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen</b>	<b>CHF</b>	<b>1 536 302</b>	<b>1 504 471</b>
<b>Netto-Ist-Mietertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>17 062 057</b>	<b>16 184 800</b>
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	6.3	6.1
davon Leerstand Bestandsliegenschaften	%	2.1	1.3
davon Leerstand Repositionierung/Sanierung	%	1.3	1.3
davon Leerstand Neubauten	%	2.9	3.5

### 2. ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON ANLAGEIMMOBILIEN

Im Berichtsjahr sind keine Liegenschaften verkauft worden.

Verkauf Anlageimmobilien		2015	2014
Verkauf Anlageimmobilien	CHF	-	117 842
<b>Total Verkauf von Anlageimmobilien</b>	<b>CHF</b>	<b>-</b>	<b>117 842</b>

### 3. BETRIEBSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwälzt wurden sowie Auf-

wendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 2.87 Mio. (Vorjahr CHF 2.69 Mio.) und ist trotz des Portfoliowachstums nur um 6.7% angestiegen.

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50% Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsauf-

wand um 12.0% auf CHF 3.04 Mio. (Vorjahr CHF 2.71 Mio.) angestiegen. Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand sowie auf deutlich höhere Kapitalsteuern zurückzuführen.

<b>Betriebsaufwand</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Liegenschaftsaufwand</b>			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(1 901 542)	(1 864 107)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(786 929)	(723 941)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(176 597)	(103 346)
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(2 865 068)</b>	<b>(2 691 394)</b>
<b>Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)</b>			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(179 093)	(178 503)
<b>Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)</b>	<b>CHF</b>	<b>(179 093)</b>	<b>(178 503)</b>
<b>Sonstiger Verwaltungsaufwand</b>			
Management Fee	CHF	(1 855 057)	(1 718 357)
Buchführung	CHF	(151 207)	(103 998)
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(145 429)	(106 242)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(142 395)	(155 496)
Kapitalsteuern	CHF	(304 711)	(185 131)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(261 097)	(265 648)
<b>Sonstiger Verwaltungsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(2 859 896)</b>	<b>(2 534 872)</b>
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(3 038 989)</b>	<b>(2 713 375)</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(5 904 057)</b>	<b>(5 404 769)</b>

#### 4. VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

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

zinsungssatzes bewertet. Der Jahresgewinn 2015 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften durch unsere Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 5.14 Mio. (Vorjahr CHF 0.89 Mio.), welche aus der Jahresendbewertung des gesamten Portfolios resultiert.

<b>Veränderung Marktwert Anlageimmobilien</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	10 424 975	3 284 439
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(5 284 311)	(2 397 971)
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien</b>	<b>CHF</b>	<b>5 140 664</b>	<b>886 468</b>

#### 5. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3.35 Mio. (Vorjahr CHF 2.96 Mio.). Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu

Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Bei der aktuellen Marktlage hat dies vorwiegend ab dem 2. Quartal 2015, für den Anteil der Absicherungen, wel-

cher durch Interest Rate Swaps vorgenommen wurde, zu einer temporären Verteuerung der Finanzierungskosten geführt.

Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativ-Zinszahlungen) beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.45 Mio.

<b>Finanzergebnis</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Total Hypothekarzinsen	CHF	(3 351 850)	(2 957 740)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	CHF	(3 307 057)	(2 910 125)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	CHF	(44 793)	(47 615)
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden</i>	CHF	-	-
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(41 308)	(44 294)
Negativer Zinsertrag	CHF	(449 090)	-
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(3 842 248)</b>	<b>(3 002 034)</b>
<b>Zinsertrag auf Bankkonten</b>	<b>CHF</b>	<b>14 426</b>	<b>13 466</b>
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>CHF</b>	<b>(3 827 822)</b>	<b>(2 988 568)</b>

## 6. STEUERN

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

durchschnittlich angewendete Steuersatz wird auf Basis des ordentlichen Betriebsergebnisses vor Steuern von CHF 12.66 Mio. (Vorjahr CHF 8.84 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 19.55% (Vorjahr 19.58%).

<b>Steuern</b>		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Laufender Ertragssteueraufwand	CHF	47 094	(107 974)
Latenter Steueraufwand	CHF	(1 477 714)	(1 441 971)
<b>Total Ertragssteuern</b>	<b>CHF</b>	<b>(1 430 620)</b>	<b>(1 549 945)</b>
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung	CHF	(1 044 387)	(180 619)
<b>Total Steuern</b>	<b>CHF</b>	<b>(2 475 007)</b>	<b>(1 730 564)</b>

<b>Durchschnittlicher Steuersatz</b>	<b>2015</b>		<b>2014</b>	
	<b>Steuersatz</b>	<b>Steuern</b>	<b>Steuersatz</b>	<b>Steuern</b>
Durchschnittlich angewendeter Steuersatz vor Berücksichtigung von Verlustvorträgen	19.55%	(2 475 007)	19.58%	(1 730 564)
Effekt aus Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge		-		-
Durchschnittlich angewendeter Steuersatz nach Berücksichtigung von Verlustvorträgen	19.55%	(2 475 007)	19.58%	(1 730 564)

## 7. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduziert sich um einen allfälligen durchschnittlichen Eigenbestand

an Aktien, die weder Stimm- noch Kapitalrechte haben. Es bestehen keine verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

Anzahl Aktien		2015	2014
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	11 354 113	11 354 113
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	2 838 528	-
<b>Ausstehende Aktien Periodenende</b>	<b>Anzahl</b>	<b>14 192 641</b>	<b>11 354 113</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)		Anzahl	11 968 479
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	6 086 575	6 401 822
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	5 140 664	886 468
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(1 044 387)	(180 619)
<b>Reingewinn mit Neubewertungseffekt</b>	<b>CHF</b>	<b>10 182 852</b>	<b>7 107 671</b>
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.85	0.63
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.51	0.56

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 8. FLÜSSIGE MITTEL

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

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

Flüssige Mittel		31.12.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	CHF	1 941 891	1 745 336

### 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 0.17 Mio. (Vorjahr CHF 0.20 Mio.) ausgewiesen.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2015	31.12.2014
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	197 012	208 222
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	63 358	145 036
Mietforderungen	CHF	225 425	268 369
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	1 908 190	1 711 815
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>CHF</b>	<b>2 393 986</b>	<b>2 333 442</b>

### 10. SONSTIGE FORDERUNGEN

Die Verrechnungssteuerguthaben stammen aus den Zinsgutschriften auf Bankkonten. Zudem hat die Gesellschaft noch ein Guthaben bezüglich sichergestellten Grundstücksgewinn-

steuern aus dem Liegenschaftsverkauf Horgen (CHF 0.16 Mio.), deren Veranlagung im Berichtsjahr abgeschlossen wurde. Die Zahlung erfolgte nach Bilanzstichtag im Januar 2016.

Sonstige Forderungen		31.12.2015	31.12.2014
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	1 777	1 775
Steuerguthaben Grundstückgewinnsteuer	CHF	158 831	144 500
<b>Total sonstige Forderungen</b>	<b>CHF</b>	<b>160 608</b>	<b>146 275</b>

## 11. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Der Anstieg der aktiven Rechnungsabgrenzung auf CHF 0.12 Mio. ist auf vorausbezahlte Leistungen für das Geschäftsjahr

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

Aktive Rechnungsabgrenzung		31.12.2015	31.12.2014
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	123 506	53 072

## 12. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle nach der Discounted Cash-Flow Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate übernommen. Im Geschäftsjahr 2015 hat die Fundamenta Real Estate das folgende Bestandsobjekt erworben:

- Dagmersellen, Hubermatte 9+11

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

- Amriswil, Kreuzlingerstrasse 21a-d

Alle Zahlen in CHF	Anlage-	Entwicklungs-	Total
Anlageimmobilien	immobilien	liegenschaften	Liegenschaften
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 zu Anlageimmobilien	1 013 743	(1 013 743)	-
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>3 284 439</i>	<i>-</i>	<i>3 284 439</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(2 397 971)</i>	<i>-</i>	<i>(2 397 971)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	886 468	-	886 468
<b>Bestand Anlageimmobilien 31.12.2014</b>	<b>336 500 000</b>	<b>-</b>	<b>336 500 000</b>
<b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2014</b>	<b>-</b>	<b>12 948 681</b>	<b>12 948 681</b>
Käufe Anlageimmobilien	4 955 591	-	4 955 591
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	10 984	-	10 984
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	3 414 530	-	3 414 530
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	38 583 292	38 583 292
Transfer zu Anlageimmobilien	25 458 231	(25 458 231)	-
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>10 424 975</i>	<i>-</i>	<i>10 424 975</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(5 284 311)</i>	<i>-</i>	<i>(5 284 311)</i>
Saldo Marktwertanpassungen	5 140 664	-	5 140 664
<b>Bestand Anlageimmobilien 31.12.2015</b>	<b>375 480 000</b>	<b>-</b>	<b>375 480 000</b>
<b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2015</b>	<b>-</b>	<b>26 073 742</b>	<b>26 073 742</b>

### 13. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Das Neubauprojekt in Amriswil (Kreuzlingerstrasse 21/21a/21b/21c/21d) wurde gegen Ende des Berichtsjahrs fertiggestellt, wobei fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 Wohneinheiten ins Portfolio überführt werden konnten. Am 25. Juni 2015 hat die Gesellschaft ein baubewilligtes Neubauprojekt in Winterthur (Zürcherstrasse 139/141/143) mit einem Anlagevolumen von CHF 17.67 Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben. Dabei wurde der Landkauf vollzogen und ein Totalunternehmerwerkvertrag unterzeichnet. Bei diesem Projekt werden 36 Wohnungen mit einer kleineren Verkaufsfläche im Erdgeschoss realisiert, wobei der Baustart im Verlaufe des Berichtsjahrs erfolgte. Für das Neubauprojekt „Mosaik“ in Hinwil (Zürichstrasse) wurde am 29. Juli 2015 ein Total-Übernehmer-Werkvertrag unterzeichnet. Dies ist ein reines Wohnbauprojekt mit einem Anlagevolumen von CHF 19.32

Mio. (Akquisitionsbewertung), wobei zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Mietwohnungen realisiert werden. Die Baubewilligung ist per Mitte August 2015 erfolgt, weshalb der Landkauf am 20. August 2015 vollzogen werden konnte. Anschliessend konnte auch mit dem Bau gestartet werden. Am 17. Dezember 2015 hat die Gesellschaft ein Entwicklungsprojekt in Zürich (Rosengartenstrasse 28) mit einem Anlagevolumen von CHF 21.64 Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben. Für diese Liegenschaft in der Stadt Zürich plant die Gesellschaft einen Ersatzneubau und die Realisierung von modernen Mietwohnungen in Zürich-Wipkingen (Kreis 10).

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

Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2015	Anzahlung bis 31.12.2014	verhandelter Kaufpreis
Amriswil, Kreuzlingerstrasse (Neubauprojekt)	25 458 231	12 948 681	
Transfer zu Anlageimmobilien	(25 458 231)	-	
Winterthur, Zürcherstrasse (Neubauprojekt)	10 809 693	-	17 400 000
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	6 090 184	-	19 400 000
Zürich, Rosengartenstrasse (Neubauprojekt)	9 173 865	-	8 475 000
<b>Total Anzahlungen Anlageimmobilien</b>	<b>26 073 742</b>	<b>12 948 681</b>	<b>45 275 000</b>

### 14. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

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

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.12.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	2 333 767	2 260 000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	1 227 927	47 803
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	-	8 100
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	293 533	291 324
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>CHF</b>	<b>3 855 227</b>	<b>2 607 227</b>

### 15. AKONTOZAHLUNGEN

Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufge-

laufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme des Saldos gegenüber dem Vorjahr ist primär auf den grösseren Liegenschaftsbestand zurückzuführen.

Akontozahlungen		31.12.2015	31.12.2014
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	1 751 972	1 514 355
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	1 081 738	1 071 226
<b>Total Akontozahlungen</b>	<b>CHF</b>	<b>2 833 710</b>	<b>2 585 581</b>

## 16. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 0.90 Mio. (Vorjahr CHF 3.87 Mio.) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken, sowie um Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 197.84 Mio. (Vorjahr CHF 188.75 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grund-

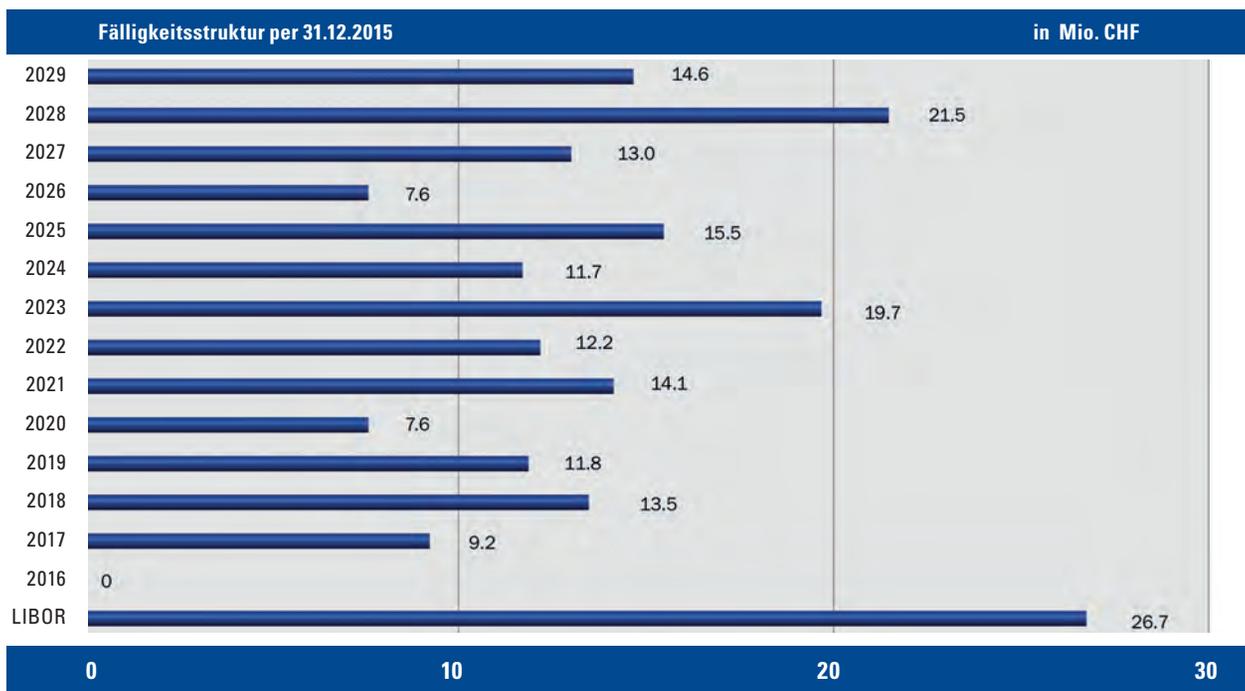
pfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb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

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2015	31.12.2014
Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	-	2 930 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	903 000	942 500
<b>Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>903 000</b>	<b>3 872 500</b>
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	184 275	119 127
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>1 087 275</b>	<b>3 991 627</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	197 837 775	188 747 400
<b>Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>197 837 775</b>	<b>188 747 400</b>
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>198 740 775</b>	<b>192 619 900</b>

Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 7.1 Jahre (Vorjahr 6.9 Jahre). Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der Libor in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer

Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Bei der aktuellen Marktlage hat dies vorwiegend ab dem 2. Quartal 2015, für den Anteil der Absicherungen, welcher durch Interest Rate Swaps vorgenommen wurde, zu einer temporären Verteuerung der Finanzierungskosten und zu einem leicht erhöhten durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 1.9% (Vorjahr 1.7%) geführt.

Alle Zahlen in CHF	Verteilung		
Struktur der Hypotheken	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014
Festhypotheken	51%	100 464 445	63 940 800
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	36%	71 533 830	71 533 830
LIBOR-Hypotheken	13%	26 742 500	57 145 270
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>100%</b>	<b>198 740 775</b>	<b>192 619 900</b>
<b>Fristigkeiten der Hypotheken</b>			
innerhalb von 1 Jahr	14%	26 742 500	57 145 270
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	21%	42 148 000	34 935 000
mehr als 5 Jahre	65%	129 850 275	100 539 630
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>100%</b>	<b>198 740 775</b>	<b>192 619 900</b>



Am Bilanzstichtag verteilen sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten auf folgende Banken:

Gegenpartei		31.12.2015	31.12.2014
St. Galler Kantonalbank	CHF	59 425 300	59 641 300
Luzerner Kantonalbank	CHF	53 116 000	54 730 125
Basler Kantonalbank	CHF	38 170 475	38 170 475
Credit Suisse	CHF	18 496 000	28 495 000
Zürcher Kantonalbank	CHF	18 433 000	11 583 000
Thurgauer Kantonalbank	CHF	11 100 000	-
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>198 740 775</b>	<b>192 619 900</b>

Kennzahlen Finanzverbindlichkeiten		31.12.2015	31.12.2014
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	7.1	6.9
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.9	1.7

51

## 17. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Im Berichtsjahr wurden diverse kleinere Renovationen an Bestandsobjekten umgesetzt. Deshalb konnten Abgrenzungen,

welche im Vorjahr im Zusammenhang mit Instandhaltungen/Renovationen gebildet wurden, aufgelöst werden.

Passive Rechnungsabgrenzung		31.12.2015	31.12.2014
Instandhaltung/Renovation	CHF	33 000	207 000
Hypothekarzinsen	CHF	63 431	69 689
Sonstiges	CHF	502 791	409 645
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>CHF</b>	<b>599 222</b>	<b>686 334</b>



## 18. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

Art	31.12.2015			31.12.2014			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	-	7 801 630	71 533 830	-	5 053 701	Absicherung
<b>Total</b>	<b>71 533 830</b>	<b>-</b>	<b>7 801 630</b>	<b>71 533 830</b>	<b>-</b>	<b>5 053 701</b>	

## 19. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

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

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

Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten		31.12.2015	31.12.2014
Latente Steuern Vorjahr	CHF	5 359 958	3 743 868
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	2 119 055	670 772
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(1 074 668)	(490 154)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	1 506 499	1 491 729
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	(28 785)	(56 257)
<b>Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>7 882 059</b>	<b>5 359 958</b>

Im abgeschlossenen Berichtsjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern von 20.4% auf 20.3% reduziert, wodurch sich die latenten Ertragssteuern um CHF 0.03 Mio. veränderten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

## 20. AKTIENKAPITAL

Die Gesellschaft hat am 13. Oktober 2015 das Aktienkapital im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung um CHF 17.03

Mio. erhöht. Dabei wurden 2 838 528 neue Aktien zu einem Ausgabepreis von CHF 13.60 (Nominal CHF 6.00) herausgegeben, wodurch der Gesellschaft insgesamt neue Mittel von CHF 36.80 Mio. (unter Berücksichtigung der Kapitalerhöhungskosten) zugeflossen sind.

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>Gesamtkapital 31.12.2013</b>	<b>11 354 113</b>	<b>9.20</b>	<b>104 457 840</b>
<b>Geschäftsjahr 2014</b>			
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)
<b>Gesamtkapital 31.12.2014</b>	<b>11 354 113</b>	<b>6.00</b>	<b>68 124 678</b>
<b>Geschäftsjahr 2015</b>			
Ordentliche Kapitalerhöhung 13.10.2015	2 838 528	6.00	17 031 168
<b>Gesamtkapital 31.12.2015</b>	<b>14 192 641</b>	<b>6.00</b>	<b>85 155 846</b>

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

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die SIX SAG AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate und der SIX SAG AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutziesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen

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

## 21. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 9. April 2015 beschlossene Ausschüttung, zulasten der allgemeinen gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen, konnte am 17. April 2015 umgesetzt werden. Für die Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von CHF 4.54 Mio. verwendet worden. Aus der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 13. Oktober 2015 resultierte eine Erhöhung des Agios von netto CHF 19.77 Mio.

Die ESTV hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2015 im Umfang von CHF 71 857 669 gutgeheissen. Für das Berichtsjahr 2015 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Erhöhung der Reserven aus Kapitaleinlagen, an die ESTV eingereicht und seitens der ESTV (Schreiben vom 13. Januar 2016) bestätigt worden.

Kapitalreserven		31.12.2015	31.12.2014
Saldovortrag	CHF	56 632 973	24 865 651
Herabsetzung Aktienkapital durch Umgliederung in Kapitalreserven	CHF	-	31 791 517
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(4 541 645)	-
Agio aus Kapitalerhöhung	CHF	21 572 813	-
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	(1 806 472)	(433)
Umbuchung Erfolg eigene Aktien aus Vorjahren	CHF	-	(23 762)
<b>Total Kapitalreserven</b>	<b>CHF</b>	<b>71 857 669</b>	<b>56 632 973</b>

## 22. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen der Geschäftsjahre 2007 bis zum Bilanzstichtag per 31.

Dezember 2015. Die nebenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

Entwicklung Gewinnreserven		31.12.2015	31.12.2014
Saldovortrag	CHF	24 772 853	17 641 420
Umbuchung Erfolg eigene Aktien aus Vorjahren	CHF	-	23 762
Reingewinn	CHF	10 182 852	7 107 671
<b>Total Gewinnreserven</b>	<b>CHF</b>	<b>34 955 705</b>	<b>24 772 853</b>

Bewertungsdifferenzen zwischen Swiss GAAP FER und Handelsbilanz		31.12.2015	31.12.2014
Anlageimmobilien	CHF	33 785 921	22 638 157
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(7 882 059)	(5 359 958)
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	4 881 811	3 489 525
Delkredere	CHF	170 615	169 564
<b>Total Bewertungsdifferenzen netto</b>	<b>CHF</b>	<b>30 956 288</b>	<b>20 937 288</b>
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	3 999 417	3 835 565
<b>Total Gewinnreserven</b>	<b>CHF</b>	<b>34 955 705</b>	<b>24 772 853</b>

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

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2015 bei CHF 13.55. Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 13.53, womit der Markt die Aktie mit einem Agio von 0.1% bewertete.

Berechnung NAV		31.12.2015	31.12.2014
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	14 192 641	11 354 113
Eigenkapital per Stichtag	CHF	191 969 220	149 530 504
<b>Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) je Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>13.53</b>	<b>13.17</b>

## 24. AUSSCHÜTTUNG

Der Verwaltungsrat bestätigt aufgrund der stabilen Entwicklung des Portfolios die eingeschlagene Ausschüttungspolitik. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2016 eine erneute und stabile Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie, welche wie im Vorjahr 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 ebenfalls von 3.0% bezogen auf den Aktienkurs per Bilanzstichtag.

## 25. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate und ihre Gesell-

schaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

### VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

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

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung	Total Vergütung	Total Vergütung
	2015	2014
<b>Verwaltungsrats honorar</b>		
Präsident des Verwaltungsrats	CHF 64 800	64 800
Mitglieder des Verwaltungsrats	CHF 63 060	64 776
<b>Total Verwaltungsrats honorar</b>	<b>CHF 127 860</b>	<b>129 576</b>
<b>Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>		
Legal & Compliance, Stephan Bichsel	CHF 4 455	16 200
<b>Total Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>	<b>CHF 4 455</b>	<b>16 200</b>
<b>Sonstige Vergütungen</b>		
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	CHF 10 080	9 720
<b>Total sonstige Vergütungen</b>	<b>CHF 10 080</b>	<b>9 720</b>
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat</b>	<b>CHF 142 395</b>	<b>155 496</b>
<b>Vergütungen an die Geschäftsleitung</b>		
Delegierter - Basislohn	CHF 150 000	150 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF 29 093	28 503
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung</b>	<b>CHF 179 093</b>	<b>178 503</b>

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

An der Generalversammlung vom 9. April 2015 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni und Niels Roefs wiedergewählt. Stephan Bichsel hat auf den Zeitpunkt der Generalversammlung seine Demission eingereicht und wurde durch Hadrian Rosenberg ersetzt, welcher neu in den Verwaltungsrat gewählt wurde. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, 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 der Vermögensverwaltung an einen spezialisierten Asset Manager übertragen. Das Asset Management wird durch die

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

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

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5% bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, welche abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages ist (1% bis max. 2%). Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate Finance Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte etc.) und Buchführung der Gesellschaft und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt. Im Kapitel Asset Management wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

## 27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 27. Januar 2016 die Bestandsliegenschaft in 3005 Bern (Sulgeneckstrasse 58 & 64) erworben, welche rückwirkend per 1. Januar 2016 ins Portfolio übernommen werden konnte. Diese Wohnliegenschaft umfasst 41 Wohneinheiten, kleinere Gewerbeflächen und ergänzt das Portfolio mit einem Netto-Soll-Mietertrag von CHF 0.47 Mio. (p.a.) und einem Anlagevolumen von CHF 9.88 Mio. (Akquisitionsbewertung).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 7. März 2016 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2015 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  
VERWALTUNGSRATS  
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 2015**

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 2015 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 beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und 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

*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.

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 2015 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, 14. März 2016

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich*  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://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 ERFOLGSRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ÜBRIGE ERLÄUTERUNGEN

## 67 BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATS

VERANTWORTUNG DER REVISIONSSTELLE

PRÜFUNGSURTEIL

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER  
GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

# JAHRESRECHNUNG

## ERFOLGSRECHNUNG

Alle Zahlen in CHF	Anm.	2015	2014
<b>BETRIEBSERTRAG</b>			
Netto-Ist-Mietertrag		17 061 006	16 161 669
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien		-	117 842
Übriger Ertrag		187 017	42 462
<b>Betriebsertrag</b>		<b>17 248 023</b>	<b>16 321 973</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Liegenschaftsunterhalt		(1 901 542)	(1 864 107)
Liegenschaftsverwaltung		(786 929)	(723 941)
Übriger Liegenschaftsaufwand		(176 597)	(103 346)
Renovationen Liegenschaften		(1 392 286)	(1 348 841)
Verwaltungsaufwand		(2 734 278)	(2 528 243)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(6 991 632)</b>	<b>(6 568 478)</b>
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen und Steuern</b>		<b>10 256 391</b>	<b>9 753 495</b>
Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen	(1)	(6 007 099)	(5 910 848)
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern</b>		<b>4 249 292</b>	<b>3 842 647</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>			
Finanzertrag		14 426	13 466
Finanzaufwand		(3 842 248)	(3 002 034)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(3 827 822)</b>	<b>(2 988 568)</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>421 470</b>	<b>854 079</b>
<b>STEUERAUFWAND</b>			
Ertragssteuern		47 093	(107 974)
Kapitalsteuern		(304 711)	(185 132)
<b>Steueraufwand</b>		<b>(257 618)</b>	<b>(293 106)</b>
<b>Reingewinn</b>		<b>163 852</b>	<b>560 973</b>

# BILANZ

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTIVEN</b>			
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel		1 941 891	1 745 336
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		2 223 370	2 163 878
Sonstige Forderungen		160 608	146 275
Total Forderungen		2 383 978	2 310 153
Aktive Rechnungsabgrenzung		123 506	53 072
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4 449 375</b>	<b>4 108 561</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Anlageimmobilien	(2)	341 694 079	313 861 843
Anzahlungen Anlageimmobilien	(3)	26 073 742	12 948 681
<b>Anlagevermögen</b>		<b>367 767 821</b>	<b>326 810 524</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>372 217 196</b>	<b>330 919 085</b>

Alle Zahlen in CHF	Anm.	31.12.2015	31.12.2014
<b>PASSIVEN</b>			
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3 855 227	2 607 227
Akontozahlungen		2 833 710	2 585 581
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	903 000	3 872 500
Steuerverbindlichkeiten		293 519	337 302
Passive Rechnungsabgrenzung		599 222	686 334
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>8 484 678</b>	<b>10 088 944</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(4)	197 837 775	188 747 400
Rückstellungen Renovationen Anlageimmobilien		4 881 811	3 489 525
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>202 719 586</b>	<b>192 236 925</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Aktienkapital	(6)	85 155 846	68 124 678
Reserven aus Kapitaleinlagen*		71 857 669	56 632 973
Allgemeine gesetzliche Reserven		195 000	166 000
Bilanzgewinn		3 804 417	3 669 565
<b>Eigenkapital</b>		<b>161 012 932</b>	<b>128 593 216</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>372 217 196</b>	<b>330 919 085</b>

\* Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen bis 31. Dezember 2015 im Umfang von CHF 71.86 Mio. bestätigt (Schreiben vom 13. Januar 2016).

# ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNES

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 7. April 2016, den Bilanzgewinn 2015 in der Höhe von CHF 3.80 Mio. abzüglich der Zuweisung an die gesetzlichen Reserven in Höhe von CHF 9'000 auf die Jahresrechnung 2016 vorzutragen.

Weiter beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 7. April 2016, für das Geschäftsjahr 2015 CHF 0.40 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Auszahlung des entsprechenden Totalbetrags von CHF 5.68 Mio. erfolgt zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen. Im Vorjahr erfolgte ebenfalls eine Auszahlung von CHF 0.40 je Aktie (Total CHF 4.54 Mio.) zu Lasten der allgemeinen gesetzlichen Reserven aus Kapitaleinlagen.

Alle Zahlen in CHF	31.12.2015	31.12.2014
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>		
Gewinnvortrag aus Vorjahr	3 640 565	3 108 592
Reingewinn	163 852	560 973
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>3 804 417</b>	<b>3 669 565</b>
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	5 677 056	4 541 645
<b>Total zur Verfügung der Generalversammlung</b>	<b>9 481 473</b>	<b>8 211 210</b>
Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung folgende Gewinnverwendung: Ausrichtung einer Dividende in Form einer Ausschüttung aus Kapitaleinlagen		
Zuweisung an gesetzliche Reserven	9 000	29 000
Vortrag auf neue Rechnung	3 795 417	3 640 565
<b>Total beantragte Gewinnverwendung</b>	<b>9 481 473</b>	<b>8 211 210</b>
<b>Total Ausschüttung</b>	<b>5 677 056</b>	<b>4 541 645</b>
<b>./. Anteil aus Reserven aus Kapitaleinlagen</b>	<b>(5 677 056)</b>	<b>(4 541 645)</b>

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 Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG, mit Sitz in Zug, wurde erstmals nach den Bestimmungen des Schweizerischen Rechnungslegungs-

rechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Fundamenta Real Estate AG erstellt eine Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen

zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER. Daher enthält diese Jahresrechnung gemäss OR weder eine Geldflussrechnung noch einen Lagebericht.

### ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

#### 1. ABSCHREIBUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN UND IMMATERIELLE ANLAGEN

Die Abschreibungen auf Anlageimmobilien berücksichtigen in angemessener Weise die Wertminderung des Portfolios.

Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen	2015	2014
Abschreibungen Anlageimmobilien	CHF 6 007 099	5 910 848
<b>Total Abschreibungen Anlageimmobilien und immaterielle Anlagen</b>	<b>CHF 6 007 099</b>	<b>5 910 848</b>

Alle Zahlen in CHF Anlageimmobilien	Anlageimmobilien
<b>Bestand Anlageimmobilien 31.12.2013</b>	<b>279 839 159</b>
Zugänge / Abgänge 2014	39 933 532
Abschreibungen 2014	(5 910 848)
<b>Bestand Anlageimmobilien 31.12.2014</b>	<b>313 861 843</b>
Zugänge / Abgänge 2015	33 839 335
Abschreibungen 2015	(6 007 099)
<b>Bestand Anlageimmobilien 31.12.2015</b>	<b>341 694 079</b>

### 3. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Das Neubauprojekt in Amriswil (Kreuzlingerstrasse 21/21a/21b/21c/21d) wurde gegen Ende des Berichtsjahrs fertiggestellt, wobei fünf Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 63 Wohneinheiten ins Portfolio überführt werden konnten. Am 25. Juni 2015 hat die Gesellschaft ein baubewilligtes Neubauprojekt in Winterthur (Zürcherstrasse 139/141/143) mit einem Anlagevolumen von CHF 17.67 Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben. Dabei wurde der Landkauf vollzogen und ein Totalunternehmerwerkvertrag unterzeichnet. Bei diesem Projekt werden 36 Wohnungen mit einer kleineren

Verkaufsfläche im Erdgeschoss realisiert, wobei der Baustart im Verlaufe des Berichtsjahres erfolgte. Für das Neubauprojekt „Mosaik“ in Hinwil (Zürichstrasse) wurde am 29. Juli 2015 ein Total-Übernehmer-Werkvertrag unterzeichnet. Dies ist ein reines Wohnbauprojekt mit einem Anlagevolumen von CHF 19.32 Mio. (Akquisitionsbewertung), wobei zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 38 Mietwohnungen realisiert werden. Die Baubewilligung ist per Mitte August 2015 erfolgt, weshalb der Landkauf am 20. August 2015 vollzogen werden konnte. Anschliessend konnte auch

### 2. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf CHF 341.69 Mio. (Vorjahr CHF 313.86 Mio.). Die Anlageimmobilien werden nach OR zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlichen zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertminderungen vorgenommen.

mit dem Bau gestartet werden. Am 17. Dezember 2015 hat die Gesellschaft ein Entwicklungsprojekt in Zürich (Rosengartenstrasse 28) mit einem Anlagevolumen von CHF 21.64 Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben. Für diese Liegenschaft in der Stadt Zürich plant die Gesellschaft einen Ersatzneubau und die Realisierung von modernen Mietwohnungen in Zürich-Wipkingen (Kreis 10).

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

Alle Zahlen in CHF Anzahlungen Anlageimmobilien	Anzahlung bis 31.12.2015	Anzahlung bis 31.12.2014	verhandelter Kaufpreis
Amriswil, Kreuzlingerstrasse (Neubauprojekt)	25 458 231	12 948 681	
Transfer zu Anlageimmobilien	(25 458 231)	-	
Winterthur, Zürcherstrasse (Neubauprojekt)	10 809 693	-	17 400 000
Hinwil, Zürichstrasse (Neubauprojekt "Mosaik")	6 090 184	-	19 400 000
Zürich, Rosengartenstrasse (Neubauprojekt)	9 173 865	-	8 475 000
<b>Total Anzahlung Anlageimmobilien</b>	<b>26 073 742</b>	<b>12 948 681</b>	<b>45 275 000</b>



#### 4. FINANZ- VERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 0.90 Mio. (Vorjahr CHF 3.87 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 197.84 Mio. (Vorjahr CHF 188.75 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.

Finanzverbindlichkeiten		31.12.2015	31.12.2014
Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	-	2 930 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	903 000	942 500
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>903 000</b>	<b>3 872 500</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	197 837 775	188 747 400
<b>Total langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>197 837 775</b>	<b>188 747 400</b>
<b>Total Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>198 740 775</b>	<b>192 619 900</b>

#### 5. DERIVATIVE FINANZ- INSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 71.53 Mio. (Vorjahr CHF 71.53 Mio.). Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird nicht vorgenommen.

#### 6. AKTIENKAPITAL

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2014 bestand ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 34.06 Mio. durch Ausgabe von maximal 5.68 Mio. Namenaktien zu nominal je CHF 6.00. Nach der ordentlichen Kapitalerhöhung vom 13. Oktober 2015 (Erhöhung des Aktienkapitals um CHF 17.03 Mio.) reduzierte sich das genehmigte Aktienkapital, welches der Gesellschaft bis zum 9. April 2016 zur Verfügung steht, auf ein genehmigtes Aktienkapital von CHF 17.03 Mio. durch Ausgabe von maximal 2.84 Mio. Namenaktien mit einem Nominalwert von CHF 6.00.

Art	31.12.2015			31.12.2014			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	0	7 801 630	71 533 830	0	5 053 701	Absicherung
<b>Total</b>	<b>71 533 830</b>	<b>0</b>	<b>7 801 630</b>	<b>71 533 830</b>	<b>0</b>	<b>5 053 701</b>	

Aktienkapital Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal pro Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>Gesamtkapital 31.12.2013</b>	<b>11 354 113</b>	<b>9.20</b>	<b>104 457 840</b>
<b>Geschäftsjahr 2014</b>			
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)
<b>Gesamtkapital 31.12.2014</b>	<b>11 354 113</b>	<b>6.00</b>	<b>68 124 678</b>
<b>Geschäftsjahr 2015</b>			
Ordentliche Kapitalerhöhung 13.10.2015	2 838 528	6.00	17 031 168
<b>Gesamtkapital 31.12.2015</b>	<b>14 192 641</b>	<b>6.00</b>	<b>85 155 846</b>

## 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 14.19 Mio. Die Gruppe Garcia reduzierte dadurch

ihren Anteil bis Ende 2015 auf 0.34 Mio. Namenaktien mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 2.41%.

Per Ende 2015 waren 494 Aktionäre mit einer Aktienquote von 87.34% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

Bedeutende Aktionäre gemäss Art 663c OR	Anzahl 31.12.2015	Namen- aktien in %
Gastrosocial Pensionskasse	1 266 280	8.92
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	820 000	5.78
Nicht eingetragene Aktionäre	1 796 349	12.66
<b>Total Namenaktien</b>	<b>14 192 641</b>	<b>100%</b>

Honorare und Vergütungen gemäss Art 663b OR		Total Vergütung
Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrats	CHF	64 800
Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrats	CHF	32 400
Hadrian Rosenberg, Mitglied des Verwaltungsrats (ab 09.04.15)	CHF	21 750
Stephan Bichsel, Mitglied des Verwaltungsrats (bis 09.04.15)	CHF	8 910
<b>Total Verwaltungsratshonorar</b>	<b>CHF</b>	<b>127 860</b>
<b>Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>		
Stephan Bichsel, Legal & Compliance (bis 09.04.15)	CHF	4 455
<b>Total Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>	<b>CHF</b>	<b>4 455</b>
<b>Sonstige Vergütungen</b>		
Dr. Andreas Spahni, Fixspesen	CHF	10 080
<b>Total sonstige Vergütungen</b>	<b>CHF</b>	<b>10 080</b>
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat</b>	<b>CHF</b>	<b>142 395</b>
<b>Vergütungen an die Geschäftsleitung</b>		
Dr. Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrats	CHF	179 093
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung</b>	<b>CHF</b>	<b>179 093</b>

## 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. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate beschäftigte im Geschäftsjahr 2015 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50% Pensum und somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen.

## 10. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE- EINRICHTUNGEN

Per Bilanzstichtag bestehen Verbindlichkeiten im Umfang von CHF 945.80 gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

## 11. HONORAR REVISIONS- STELLE

Die Fundamenta Real Estate rechnet in Absprache mit PricewaterhouseCoopers für das Geschäftsjahr 2015 aufgrund des Engagement Letters mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 64'800 (inkl. MWST), welche im Jahresabschluss 2015 berücksichtigt wurden.

Das Honorar Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2015 setzt sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahrs sowie einer Abgrenzung (Q4 15) für die

Alle Zahlen in CHF (inkl. MwSt)	31.12.2015	31.12.2014
<b>Revision und andere Dienstleistungen</b>		
Honorar für ordentliche Revision	64 800	65 988
Honorar für Arbeiten im Zusammenhang mit Kapitalerhöhung	73 440	-
Honorar für Arbeiten im Zusammenhang mit Kapitalherabsetzung	-	9 180
Honorar für Steuerberatung	63 368	39 283
Lex Koller Bestätigungen	7 560	3 780
<b>Total Honorar Revision und andere Dienstleistungen</b>	<b>209 168</b>	<b>118 231</b>

Jahresendarbeiten (Überprüfung Steuer-rückstellung, Erstellung Steuererklärung 2015) zusammen.

## 12. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 27. Januar 2016 die Bestandsliegenschaft in 3005 Bern (Sulgeneckstrasse 58 & 64) erworben, welche rückwirkend per 1. Januar 2016 ins Portfolio übernommen werden konnte. Diese Wohnliegenschaft umfasst 41 Wohneinheiten, kleinere Gewerbeflächen und ergänzt das Portfolio mit einem Netto-Soll-Mietertrag von CHF 0.47 Mio. (p.a.) und einem Anlagevolumen von CHF 9.88 Mio. (Akquisitionsbewertung).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 7. März 2016 den Geschäftsbericht und die Rechnungslegung 2015 verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.



# BERICHT DER PRÜFGESELLSCHAFT

PRICEWATERHOUSECOOPERS AG

68

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR  
JAHRESRECHNUNG

VERANTWORTUNG DES VERWALTUNGSRATS

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 2015**

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 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

68

### **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

*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.



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 2015 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, 14. März 2016

*PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich*  
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

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





# CORPORATE GOVERNANCE

© Fundamenta AG | Bildbearbeitung: www.CREATIVTUM.de

70

## 71 UNTERNEHMENSSTRUKTUR 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 EINTRAGUNGEN
- WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

## 74 VERWALTUNGSRAT

- MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS
- MUTATIONEN, WAHLEN UND AMTSDAUER
- TÄTIGKEITEN DER VERWALTUNGSRÄTE UND INTERESSENBINDUNGEN
- KREUZBETEILIGUNGEN UND VERFLECHTUNGEN
- INTERNE ORGANISATION
- KOMPETENZREGELUNG
- INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE
- VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS
- ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG

## 80 GESCHÄFTSFÜHRUNG

- GENERELLE INFORMATIONEN
- AUFGABEN UND BEFUGNISSE

## 80 DELEGATION VON AUFGABEN

- VERMÖGENSVERWALTUNG DER GESELLSCHAFT
- IMMOBILIEN-SCHÄTZUNGSEXPERTEN

## 81 ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

- GENEHMIGUNG DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG UND VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE
- HONORARE, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

## 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 GEGENÜBER DER REVISIONSSTELLE

## 84 INFORMATIONSPOLITIK



*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 620 ff von unbeschränkter Dauer mit Sitz in Zug gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister des Kantons Zug unter der Firmennummer CHE-113.353.632 (ehemals 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 8. Oktober 2015.

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 andere Geschäfte tätigen, welche der Gesell-

schaftszweck 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 Verwaltungsrats zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrats 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 elek-



Aktienstatistik		2015	2014
Total Namenaktien per 31.12.	Stück	14 192 641	11 354 113
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00
Börsenkapitalisierung	CHF	192 310 286	147 035 763
Höchst- / Tiefstkurs	CHF	14.00 / 12.60	13.00 / 12.20

tronische OTC (Over the Counter) Plattform der BEKB|BCBE zum Handel freigegeben. Seit der Börsenkotierung vom 8. Juni 2011 werden die Aktien der Gesellschaft an der BX Berne eXchange unter der Valorenummer 4.582.551 (Ticker FREN) gehandelt. Marktinformationen zur Entwicklung der Fundamenta Real Estate Namenaktie können von den Investoren jederzeit über [www.berne-x.com](http://www.berne-x.com) abgerufen werden. Die Börsenkapitalisierung der Fundamenta Real Estate AG an der BX Berne eXchange betrug per 31.12.2015 CHF 192.31 Mio. Der Aktienkurs stand per Ende 2015 bei CHF 13.55.

### 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 14.19 Mio. Die Gruppe Garcia reduzierte damit ihren Anteil bis Ende 2015 auf 0.34 Mio. Namenaktien mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 2.41%.

Per Ende 2015 waren 494 Aktionäre mit einer Aktienquote von 87.34% im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

Bedeutende Aktionäre Art. 663c OR		2015	Namenaktien in %
Gastrosocial Pensionskasse	Anzahl	1 266 280	8.92
Pensions- und Sparkasse der Securitas Gruppe	Anzahl	820 000	5.78
Nicht eingetragene Aktionäre	Anzahl	1 796 349	12.66
<b>Total Namenaktien</b>		<b>14 192 641</b>	<b>100.00</b>

### KREUZBETEILIGUNGEN

Dem Verwaltungsrat sind keine Kreuzbeteiligungen bekannt.

## KAPITALSTRUKTUR

### AKTIENKAPITAL

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug am 31. Dezember 2015 CHF 85.16 Mio. und ist eingeteilt in 14.19 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.

Kapitalstruktur Fundamenta Real Estate AG	Total Kapital	Nominal pro Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital 31.12.2015	CHF 85 155 846	CHF 6.00	14 192 641
Genehmigtes Aktienkapital bis 08.04.2016	CHF 17 030 832	CHF 6.00	2 838 472

### GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL

Es besteht per Bilanzstichtag ein genehmigtes Aktienkapital durch Ausgabe von maximal 2.84 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 auf CHF 68.12 Mio. reduziert, um zukünftig steuerfreie Ausschüttungen zeitnaher zur Generalversammlung vornehmen zu können.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde das Aktienkapital im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 13. Oktober 2015 um CHF 17.03 Mio. erhöht (2.84 Mio. Aktien zu Nominal CHF 6.00).

Für im eigenen Bestand gehaltene Aktien besteht kein Dividendenanspruch. Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr und per 31. Dezember 2015 keine eigenen Aktien.

#### ANDERE KAPITALRECHTE

Die Fundamenta Real Estate hat per 31. Dezember 2015 keine anderen Kapitalrechte ausstehend. Insbesondere hat sie keine Partizipationsscheine oder Genusscheine ausgegeben. Die Fundamenta Real Estate kennt keine Stimmrechtsaktien. Es gibt nur

Kapitalerhöhungen Fundamenta Real Estate AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie CHF	Nominal Total (CHF)
<b>Gesamtkapital 31.12.2012</b>	<b>9 083 291</b>	<b>9.60</b>	<b>87 199 594</b>
<b>Geschäftsjahr 2013</b>			
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
<b>Gesamtkapital 31.12.2013</b>	<b>11 354 113</b>	<b>9.20</b>	<b>104 457 840</b>
<b>Geschäftsjahr 2014</b>			
Nennwertreduktion (CHF 0.40) 26.06.2014	11 354 113	8.80	99 916 195
Herabsetzung Aktienkapital mit Mittelfreigabe	11 354 113	(2.80)	(31 791 516)
<b>Gesamtkapital 31.12.2014</b>	<b>11 354 113</b>	<b>6.00</b>	<b>68 124 678</b>
<b>Geschäftsjahr 2015</b>			
Ordentliche Kapitalerhöhung 13.10.2015	2 838 528	6.00	17 031 168
<b>Gesamtkapital 31.12.2015</b>	<b>14 192 641</b>	<b>6.00</b>	<b>85 155 846</b>

eine Kategorie von Namenaktien. Sämtliche Namenaktien haben die gleichen Stimmrechte.

Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme. Das Aktienkapital ist per 31. Dezember 2015 eingeteilt in 14.19 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 die 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 2015 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.



**ANDREAS SPAHNI** (1958)

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

#### AUSBILDUNG:

1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistenz-tätigkeit am Institut für Schweizerisches Bankwesen der Universität Zürich. 1987 Promotion zum Dr. oec. publ. 1990 Management Programm an der 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 Verwaltungsrats den 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 arbeitet er für die FundStreet AG und wurde 2006 Teilhaber und Mitglied des Verwaltungsrats der FundStreet AG.

#### MANDATE:

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

# VERWALTUNGSRAT

MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS



**NIELS  
ROEFS** (1968)

Architekt / Unternehmer  
Mitglied des Verwaltungsrats



**HADRIAN  
ROSENBERG** (1973)

lic. iur. / Rechtsanwalt  
Mitglied des Verwaltungsrats

## AUSBILDUNG:

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

## BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

Von 1991 bis 1992 arbeitete Niels Roefs als Architekt und Projektleiter bei Robert Jehli Architekten ETH SIA, Oberägeri, und realisierte Wohn- und Industriebauten. Während den Jahren 1995 und 1996 nahm er für Bernard Tschumi Architects, New York, an Wettbewerben für Einkaufszentren (CH) und Bürobauten (F) teil. Von 1996 bis 1998 arbeitete er als Architekt und Projektleiter bei der A. Galliker und D. Geissbühler Architekten ETH BSA SIA, Luzern. Im Jahr 1998 gründete er das Architekturbüro Niels Roefs und Peter Frei Architekten, Zug, wobei dieses im 2003 in Roefs und Frei Architekten AG umgewandelt wurde. Seit Oktober 2010 ist er Alleininhaber und seit Januar 2014 Präsident des Verwaltungsrats der Roefs Architekten AG, Zug, einem Architekturbüro.

## MANDATE:

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

## AUSBILDUNG:

2000 Lizenziat (lic.iur.) Universität Zürich, 2004 Anwaltspatent, 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht

## BERUFLICHE TÄTIGKEIT:

In den Jahren 2001 bis 2002 arbeitete Hadrian Rosenberg als Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach und von 2003 bis 2006 als juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau. Von 2006 bis 2013 war er als Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich, tätig. Seit 2013 leitet er den Rechtsdienst der HRS Real Estate AG, Frauenfeld.

## MANDATE:

Keine



## 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 09. April 2015 wurden die drei Verwaltungsräte

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

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

**Hadrian Rosenberg**, *Mitglied des Verwaltungsrats, von Beinwil (Freiamt), wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld*

für eine Amtsperiode gewählt. Die Verwaltungsratsmitglieder Dr. Andreas Spahni, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg stehen an der ordentlichen Generalversammlung vom 07. April 2016 zur Wiederwahl

## 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 Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirates dürfen gemäss Art. 19d der Statuten nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche 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 Verwaltungsrats und den von ihnen beherrschten Gesellschaften untereinander oder mit der Gesellschaft oder der Fundamenta Real Estate Asset Management (Asset Manager). Die Hauptgründungsaktionäre der Fundamenta Real Estate bzw. die Gruppe Garcia hielten per Ende 2015 noch 2.41% an der Gesellschaft. Gleichzeitig sind sie Mehrheitsaktionäre der Fundamenta Group AG, welche zu 100% die Muttergesellschaft des Assets Managers, der Fundamenta Real Estate Asset Management AG, ist.

## INTERNE ORGANISATION

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

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

### I. Organisationsreglement

*Das Organisationsreglement regelt die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Asset Manager sowie 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 zulässigen Immobilien- und Kapitalanlagen sind im Anlagereglement der Gesellschaft festgelegt. Neben den zulässigen Anlagen enthält das Anlagereglement auch eine Aufzählung der konkreten Anlagebeschränkungen. An dieser Stelle 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. Im Rahmen der zulässigen Anlagen erteilt der Verwaltungsrat der Gesellschaft dem Asset Manager taktische Weisungen betreffend Identifikation und Prüfung neuer Anlageobjekte.

### III. Risikoanalyse und Kontrollkonzept

Gestützt auf das Organisationsreglement erstellt der Verwaltungsrat eine Risikoanalyse und ein Kontrollkonzept. In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Gesellschaft festgelegt.

### IV. Immobilienmanagement und -entwicklung

Die zum Organisationsreglement gehörende Kompetenzordnung sowie der mit dem Asset Manager abgeschlossene Asset-Management-Vertrag regeln die Aufgaben bei der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Sie regeln den Projektablauf sowohl für die Akquisition oder den Verkauf von Wohnimmobilien als auch für die Entwicklung neuer Immobilienprojekte. Ein allfälliges Baumanagement wird über den jeweiligen Investitionsantrag im Rahmen von Einzelaufträgen gesteuert und bildet nicht Bestandteil des Asset-Management-Vertrages.

Der Verwaltungsrat hat die notwendige interne Organisation definiert und die notwendigen Reglemente und Verträge ausgearbeitet. Teil der laufenden Führungs- und Überwachungsarbeit des Verwaltungsrats 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 aktuell mindestens zwei Verwaltungsratsmitglieder anwesend sein müssen (Statuten Art. 18 Abs. 3). Der Verwaltungsrat ist mit der Gesamtleitung der Gesellschaft betraut und fällt sämtliche Investitions und Devestitionsentscheidungen. Die Geschäftsführung hat die Gesellschaft an die Geschäftsleitung und die Vermögensverwaltung an den Asset Manager übertragen. Die Überwachung des Asset Managers hat der Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert.

Abgesehen vom neu gebildeten Vergütungsausschuss (vgl. nachstehendes Kapitel Vergütungsausschuss) bildet der Verwaltungsrat 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 Gesellschaft fortlaufend folgende Sachgeschäfte:

- Verfolgung und Beurteilung der Entwicklung im Bereich Corporate Governance mit regelmässiger Überprüfung der eigenen Strukturen und Abläufe.
- Erarbeitung der Vorgaben und Entscheid über die Entschädigung des Verwaltungsrats (unter Vorbehalt des Vergütungsausschusses und der Genehmigung durch die Generalversammlung), des Asset Managers 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, Vergabe von Aufgaben an Drittgesellschaften, insbesondere für die Vermögensverwaltung und die Liegenschaftsverwaltung.

## II. Anlagekomitee

Der Gesamtverwaltungsrat oder ein von ihm eingesetzter Ausschuss definiert zuhanden des Verwaltungsrats die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtlinien und Reglemente. Die Aufgaben des Anlagekomitees 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.

## III. Audit & Risk

Der Verwaltungsrat überprüft und beaufsichtigt in den Bereichen Audit & Risk das Rechnungswesen und die finanzielle Berichterstattung, mandatiert die externe Revisionsstelle sowie den externen Liegenschaftsbewerter und beurteilt deren Ergebnisse. 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 die Leistung, die Unabhängigkeit und die Honorierung der externen Revisionsstelle und des Liegenschaftenschätzers.
- Der Verwaltungsrat erörtert die Erkenntnisse und Empfehlungen mit der externen Revisionsstelle und dem Schätzungsexperten 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 Verwaltungsrats. Dazu erhalten die Mitglieder des Verwaltungsrats vom Delegierten und 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 Gesellschaft mit entsprechenden Teilbudgets.
- Monatliche Rapportierung zum Geschäftsgang mit Vergleichen zu den laufenden Budgets und dem Vorjahr.
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresrechnung mit Erläuterung der Revisionsstelle.
- Bewertungsunterlagen des externen Schätzungsexperten für das Liegenschaftsportfolio und für Käufe und Verkäufe von Liegenschaften.

Die Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats in die Fachbereiche Immobilienmanagement, Immobilienbewirtschaftung, Kommunikation, Immobilienanlagen, Projektentwicklung, Kauf und Verkauf, Rechnungswesen, Tresorerie sowie Tax & Legal dient insbesondere der Vorbereitung der Verwaltungsratsentscheide und ermöglicht dank der hohen Sachkenntnis der Verantwortungsträger eine effiziente Bearbeitung der Geschäftsfälle. Die Geschäftsführer des Asset Managers nehmen an den Sitzungen des Verwaltungsrats 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 2015 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 Verwaltungsrats 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;
- 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;
- die Prüfung von Investitions- und Devestitionsanträgen sowie die anschliessende Beschlussfassung über diese; und
- andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben wie beispielsweise im Fusionsgesetz geregelt.

Gemäss Organisationsreglement wurde die Geschäftsführung an die Geschäftsleitung delegiert und für die Vermögensverwaltung der Asset Manager beauftragt. Für die Liegenschaftsverwaltung wurden externe Liegenschaftsverwalter beauftragt.

## INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE

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

- Quartalsweise Vergleichsrechnungen zu den Jahresbudgets mit Abweichungsanalysen.
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse mit Abweichungsanalysen und Vorjahresvergleichen.
- Bewertungen für jede einzelne Liegenschaft und für das gesamte Anlageportfolio vom externen Liegenschaftsbewerter mit detaillierten Auswertungen zu Lage, Markt-

gängigkeit, Sanierungs- und Investitionsbedarf, Vermietungsmöglichkeiten und Ertragspotenzial der gehaltenen Wohnimmobilien oder geplanter Neuakquisitionen.

- Übersichten über die gesamten Finanzierungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen.
- Berichte und Informationen des Asset Managers, der Buchführungsgesellschaft und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Gesellschaft.
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und ad hoc.

Sowohl die Geschäftsleitung als auch der Asset Manager sind gemäss Organisationsreglement zum regelmässigen Reporting an den Verwaltungsrat verpflichtet. Der Asset Manager nimmt überdies an den Verwaltungsratssitzungen der Gesellschaft beratend teil.

## VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Die Generalversammlung wählt gemäss Art. 19a Abs. 1 einen Vergütungsausschuss bestehend aus Mitgliedern des Verwaltungsrats. An der Generalversammlung vom 09. April 2015 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg in den Vergütungsausschuss gewählt. Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, die Beschlüsse des Verwaltungsrats betreffend den Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die entsprechenden Vergütungen und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 19e der Statuten.

## ZEICHNUNGSBERECHTIGUNG

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft. Im Innenverhältnis hat die Gesellschaft den Asset Manager im Rahmen des Asset-Management-Vertrags ermächtigt, Verpflichtungen für die Gesellschaft einzugehen. Über den Betrag von CHF 100'000 hinausgehende einmalige Verpflichtungen (oder jährlich wiederkehrend von mehr als CHF 30'000, bedürfen der vorgängigen Genehmigung durch mindestens ein Verwaltungsratsmitglied der Gesellschaft, ausser die Verpflichtung betrifft die Liegenschaftsverwaltung und liegt innerhalb des vom Verwaltungsrat genehmigten Budgets der Gesellschaft.



# GESCHÄFTSLEITUNG

## GENERELLE INFORMATIONEN

Per 1. Januar 2014 hat der Verwaltungsrat der Gesellschaft im Rahmen der Umsetzung der Abzockerinitiative und der VegüV ein revidiertes Organisationsreglement in Kraft gesetzt, gemäss welchem der Verwaltungsrat die Geschäftsführung, ausserhalb der Vermögensverwaltung durch den Asset Manager (vgl. Kapitel Asset Management), vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin und Dr. Andreas Spahni als Arbeitnehmer haben für diese Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50 % und einer fixen Entschädigung von CHF 150'000 brutto pro Jahr abgeschlossen. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponenten sieht der Arbeitsvertrag nicht vor. Der Delegierte informiert den Verwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie mit regelmässigem schriftlichem Bericht über die wesentlichen Entwicklungen im Zusammenhang mit den Aufgaben der Geschäftsleitung. Zusätzlich informiert der Delegierte den Verwaltungsrat umgehend über Vorgänge, die erheblichen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft haben.

## AUFGABEN UND BEFUGNISSE

Die Geschäftsleitung übt alle Befugnisse und Aufgaben aus, die ihr vom Verwaltungsrat ausdrücklich gemäss Organisationsreglement delegiert worden sind. Der Geschäftsleitung obliegt insbesondere die Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, die Protokollführung der Verwaltungsratssitzungen, die Überwachung der Portfoliostrategie und Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit. Der Geschäftsleitung obliegt ferner die Aufsicht über die Vermögensverwaltung durch den Asset Manager sowie die Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts der Gesellschaft. Weiter überprüft die Geschäftsleitung das Management des Portfolios der Gesellschaft, die Einholung der Bewertungsgutachten, die Buchführung und den Abschluss/Änderung von Liegenschaftsverwaltungsverträgen.

## DELEGATION VON AUFGABEN

### VERMÖGENSVERWALTUNG DER GESELLSCHAFT

Mit der Vermögensverwaltung der Gesellschaft (im Sinne von Art. 6 Abs. 2 VegüV) wurde der Asset Manager beauftragt, wobei der Verwaltungsrat die entsprechenden Investitions- und Devestitionsentscheide weiterhin auf Antrag des Asset Mana-

gers selber fällt. Das Kapitel Asset Management beschreibt die Vermögensverwaltung durch den externen Asset Manager.

### IMMOBILIEN-SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Die Fundamenta Real Estate hat einen Vertrag mit Jones Lang LaSalle für Desktop- und Akquisitionsbewertungen, sowie für 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 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) durch. Die Fundamenta Real Estate nimmt auf die Bewertung keinen Einfluss und publiziert die Marktwerte so, wie sie von Jones Lang LaSalle festgelegt werden.

---

## ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

### GENEHMIGUNG DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG UND VERGÜTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Generalversammlung der Gesellschaft genehmigt gemäss Art. 19e Abs. 1 der Statuten jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats gesondert und bindend die Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und eines etwaigen Beirats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung sowie der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (je "Genehmigungsperiode").

Anlässlich der Generalversammlung am 9. April 2015 wurde für die Entschädigung des Verwaltungsrats und für die Mitglieder der Geschäftsleitung je eine maximaler Gesamtbetrag von CHF 250'000 für die jeweilige Genehmigungsperiode genehmigt.

Die Vergütungsgrundsätze sind in Art. 19b der Statuten geregelt. Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten, wovon aktuell jedoch kein Gebrauch gemacht wird. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte,

oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen, wovon aktuell ebenfalls kein Gebrauch gemacht wird.

## HONORARE, BETEILIGUNGSRECHTE UND DARLEHEN

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein festgelegtes und von der Portfoliogrösse abhängiges Grundhonorar, das jährlich bestimmt und bar ausbezahlt wird. Das minimale jährliche Grundhonorar beträgt ab dem Geschäftsjahr 2014 CHF 30'000 für ein VR-Mitglied und CHF 60'000 für den VR-Präsidenten. Das Entschädigungsreglement sieht eine Deckelung der Bezüge bei einer Portfoliogrösse von CHF 400 Mio. vor. Das maximale Grundhonorar beträgt für ein VR-Mitglied CHF 40'000 pro Jahr bzw. CHF 80'000 pro Jahr für den VR-Präsidenten. Die Vergütungen berücksichtigen die Beanspruchung und Verantwortlichkeit der Verwaltungsratsmitglieder und sind nicht an Zielvorgaben gebunden.

Der Delegierte Dr. Andreas Spahni, als einziges Mitglied der Geschäftsleitung, erhält einen fixen Lohn von CHF 150'000 brutto pro Jahr. Eine variable Vergütung wird dem Delegierten nicht ausgerichtet. Auch besteht für diesen kein Mitarbeiterbeteiligungsplan.

Es bestehen keine Beteiligungsrechte oder Optionsrechte der Organe an der Gesellschaft. Es wurden weder Darlehen noch Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats 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 juristischen 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 Gesellschaftssitz 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 Verwaltungsrats 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 Meldepflichten 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 2015 wiedergewählt. Die Revisionsstelle ist von den Organen und Aktionären gemäss OR Art. 728 völlig unabhängig. Ihr Mandat umfasst:

- Gegenstand der ordentlichen Revision ist die Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang), der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes sowie das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist,
- Prüfung der Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang) gemäss Swiss GAAP FER,
- 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 2015 aufgrund des Engagement Letters mit ordentlichen Revisionskosten von rund CHF 64'800 (inkl. MWST), welche im Jahresabschluss 2015 berücksichtigt wurden.

Zudem wurden in der Berichtsperiode und im Rahmen von Zusatzaufträgen für die Prüfung im Rahmen einer Kapitalerhöhung CHF 73'440 (inkl. MWST), für Lex Koller-Bestätigungen

CHF 7'560 (inkl. MWST) sowie für Steuerberatung CHF 63'368 (inkl. MWST) fakturiert.

#### AUFSICHTS- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER REVISIONSSTELLE

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 2015 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 2015 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 Feststellungen 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](http://www.fundamentarealestate.ch). Die Kontaktadresse findet sich im Impressum.

# VERGÜTUNGSBERICHT

## 2015

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 2015
  - 4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATS FÜR 2015
  - 4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG FÜR 2015
  - 4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG
5. VERGÜTUNGEN 2016/2017
  - 5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2016 BIS 2017
  - 5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSFÜHRUNG 2016 UND 2017
  - 5.3 ERLÄUTERUNGEN ZUM VERGÜTUNGSRAHMEN
  - 5.4 ÜBERSICHT BEANTRACHTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2016 UND 2017

83



# VERGÜTUNGSBERICHT

## *Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre*

*Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG freut sich, Ihnen den Vergütungsbericht 2015 präsentieren zu dürfen.*

## 1. DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Gemäss den gesetzlichen Vorgaben und im Sinne grösstmöglicher Transparenz zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzt die Fundamenta Real Estate AG die Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) mit dem vorliegenden Vergütungsbericht 2015 um.

Der quantitative Teil des vorliegenden Vergütungsberichts 2015 gemäss VegüV (Ziff. 4) ist Teil des Prüfungsumfangs 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. Der Umfang und die Höhe der gewährten und ausbezahlten Vergütungen wurden bereits im Vorjahr gemäss den gesetzlichen Bestimmungen für die Vergütungen für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Rahmen eines separaten Vergütungsberichtes ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung basieren auf den Organisationsstrukturen gemäss dem Corporate Governance Teil des vorliegenden Jahresberichtes 2015. Dabei setzte sich der Verwaltungsrat, wie er anlässlich der Generalversammlung vom 9. April 2015 ordentlich gewählt wurde, per Ende Berichtsjahr 2015 wie folgt zusammen: Dr. Andreas Spahni, Präsident des Verwaltungsrats, Niels Roefs, Mitglied des Verwaltungsrats und Hadrian Rosenberg, Mitglied des Verwaltungsrats. Die Geschäftsführung wird von Dr. Andreas Spahni als Delegierter des Verwaltungsrats wahrgenommen.

## 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. Sie sollen durch ihre 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 2015 gehörten dem Compensation Committee die folgenden Mitglieder, die am 9. April 2015 einzeln durch die Generalversammlung gewählt wurden, an: Niels Roefs (VR Mitglied) und Hadrian Rosenberg (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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats zur Bewilligung durch diesen;
- Vorschlag an den Gesamtverwaltungsrat hinsichtlich der Vergütung für den Präsidenten und die Mitglieder des Verwaltungsrats;
- Vorschlag an den Gesamtverwaltungsrat hinsichtlich der Vergütung des Delegierten des Verwaltungsrats;
- Gewährleistung eines angemessenen Erfahrungs- und Informationsaustausches und persönliche Entwicklung unserer Verwaltungsratsmitglieder und der obersten Führungskräfte durch externe Schulungen und Seminare.

Aufgrund der sehr engen Besetzung des Verwaltungsrats mit nur 3 Mitgliedern und gleichzeitiger Wahrnehmung der Aufga-

ben des Delegierten des Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats, 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 der Generalversammlung.

### 2.5 ARBEITEN DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES

Der Vergütungsausschuss traf sich im Geschäftsjahr 2015 zu drei Sitzungen. An allen Sitzungen nahm der Verwaltungsratspräsident beratend teil. Es waren jeweils sämtliche Ausschussmitglieder anwesend. Der Ausschuss bestätigte zu Beginn des Jahres die Compensation Policy mit integriertem Entschädigungsreglement für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG.

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

Der Vergütungsausschuss wurde durch die Generalversammlung vom 9. April 2015 neu bestellt. Er bestätigte zusammen mit dem Gesamtverwaltungsrat anlässlich seiner Sitzung vom 26. Mai 2015 die Vergütungsdokumente 2015.



### 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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats, 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.B. 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 Verwaltungsratsmitglieder marktkonform abdecken. Der Ansatz soll die Rolle und Verantwortung des Verwaltungsratsmitglieds 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 Ge-

schäftsleitung festsetzen. Im Jahre 2015 wurden keine variablen Lohnbestandteile an die Geschäftsleitung/Delegierten ausprochen oder ausbezahlt.

### 3.5 VERGÜTUNGEN IM ÜBERBLICK

Ein ausgewogenes Verhältnis von fixer und variabler Vergütung gewährleistet angemessene Risikobereitschaft und ein Verhalten, das zu nachhaltigen Geschäftsergebnissen führt. Da sich die Gesellschaft und das Immobilien Portfolio jedoch immer noch im Aufbau befindet, hat der Verwaltungsrat 2015 auf variable Vergütungsbestandteile bewusst verzichtet. Somit wurden 2015 nur feste Vergütungsbestandteile ausbezahlt.

Vergütungsbestandteile	Verwaltungsratspräsident	Verwaltungsrat	Geschäftsführung
<b>Grundvergütung</b> (Grundhonorar resp. Basissalär)	■	■	■
<b>Zusatzvergütung</b> (Vergütung von Ausschusseinsätzen)		■	
<b>Variable Leistungsvergütung</b> (Bonifikationen)			
<b>Sonstige Vergütung</b> (Spesen und Büro-pauschalen)	■		

### 3.6 WEITERE INFORMATIONEN BETREFFEND ARBEITSVERHÄLTNISSE

Der Arbeitsvertrag des Delegierten des Verwaltungsrats ist unbefristet und beinhaltet eine Kündigungsfrist von sechs Monaten. Er enthält keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.



© Fundamenta AG - Bildbearbeitung www.CREATIVTUM.de

## 4. VERGÜTUNGEN 2015

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

### 4.1 VERGÜTUNGEN DES VERWALTUNGSRATS FÜR 2015 (INKL. VORJAHRESVERGLEICH)

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		Zusatzvergütung Honorar für zusätzliche Tätigkeiten (4)		Sonstige Vergütungskategorien (5)		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Dr. Andreas Spahni</b> Präsident des Verwaltungsrats	60 000	60 000	-	-	9 333	9 000	69 333	69 000
<b>Niels Roefs</b> Mitglied des Verwaltungsrats	30 000	21 841	-	-	-	-	30 000	21 841
<b>Hadrian Rosenberg</b> <sup>(1)</sup> Mitglied des Verwaltungsrats	21 750	-	-	-	-	-	21 750	-
<b>Stephan Bichsel</b> <sup>(2)</sup> Mitglied des Verwaltungsrats	8 250	30 000	4 125	15 000	-	-	12 375	45 000
<b>Sandro Mezzi</b> <sup>(3)</sup> Mitglied des Verwaltungsrats	-	8 137	-	-	-	-	-	8 137
<b>TOTAL</b>	<b>120 000</b>	<b>119 978</b>	<b>4 125</b>	<b>15 000</b>	<b>9 333</b>	<b>9 000</b>	<b>133 458</b>	<b>143 978</b>

- (1) An der Generalversammlung vom 9. April 2015 neu in den Verwaltungsrat gewählt.  
 (2) An der Generalversammlung vom 9. April 2015 aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten.  
 (3) An der Generalversammlung vom 9. April 2014 aus dem Verwaltungsrat zurückgetreten.  
 (4) Mit dem Ausscheiden von Stephan Bichsel am 9. April 2015 wurden die zusätzlichen Aufgaben, die über die normale Verwaltungsratsstätigkeit hinausgingen, auf die Geschäftsleitung übertragen.  
 (5) Spesen- und Büropauschale.

Sämtliche Vergütungen wurden zuzüglich MWST an folgende rechtliche Einheiten, für die die Verwaltungsräte tätig waren, ausbezahlt: Roefs Niels, Roefs Architekten AG, Zug; Bichsel Stephan, B&S Zug GmbH, Zug; Spahni Andreas, Spahni Consulting, Zug. Die Vergütung an Hadrian Rosenberg wurde unter Berücksichtigung der ordentlichen AHV Beiträge ausgerichtet.

Die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte wurden 2015 im Vergleich zum Vorjahr nicht erhöht. Sie erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung. Der Präsident des Verwaltungsrats erhält ein jährliches Basishonorar von CHF 60 000, die Mitglieder des Verwaltungsrats eine feste Jahresvergütung von CHF 30 000.

Der Verwaltungsratspräsident erhielt zudem eine fixe Spesenpauschale. Das feste Basishonorar wurde in bestimmten Fällen durch die Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen ergänzt. Damit wurden Arbeiten, die über die Grundtätigkeit des Verwaltungsrats hinausgingen, entschädigt.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2015 keine ausgerichtet. Zusätzliche Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen wurden 2015 ebenfalls keine bezahlt.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 9. April 2015 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2015 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 hat einen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 festgelegt. Dieser wird im Rahmen der durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsrichtlinien für den von der Generalversammlung 2015 verabschiedeten Zeitraum CHF 150 000 nicht übersteigen.

### 4.2 VERGÜTUNGEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG FÜR 2015

01.01. – 31.12. mit Vorjahresvergleich (in CHF)	Grundvergütung Geschäftsführung (Basissalär) <sup>(2)</sup>		Variable Leistungs- vergütung (Bonifikation) <sup>(3)</sup>		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen <sup>(4)</sup>		Gesamtvergütung Geschäftsführung	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
<b>Dr. Andreas Spahni</b> <sup>(1)</sup> Delegierter des Verwaltungsrats	150 000	150 000	-	-	29 093	28 503	179 093	178 503

- (1) Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschrieb.  
 (2) Brutto Lohn pro Jahr für 50% Pensum gemäss Arbeitsvertrag.  
 (3) Es wurden keine variablen Lohnkomponenten für 2015 festgelegt.  
 (4) AHV, IV, EO, ALV und PK Beiträge Arbeitgeber; Leistungen UVG, UVG Zusatz und Krankentaggeld Arbeitgeber.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 9. April 2015 über die Gesamtvergütung der Geschäftsführung für das Geschäftsjahr 2016 hat einen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 festgelegt.

#### 4.3 DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Es wurden weder 2015 noch in den Vorjahren Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder

frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsführung gewährt, noch waren solche per Ende Geschäftsjahr jeweils ausstehend.

Es wurden weder 2015 noch in den Vorjahren nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per 31.12.2015 ausstehend.

## 5. VERGÜTUNGEN 2016/2017

### 5.1 VERGÜTUNGSRAHMEN VERWALTUNGSRAT 2016 BIS 2017

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats 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 2016 ist deshalb aufgerufen, über den Vergütungsrahmen des Verwaltungsrats vom 7. April 2016 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2017 abzustimmen. Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten sollen die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch den aktuellen Portfolio Wert berücksichtigen. Der Verwaltungsrat sieht aktuell keine Notwendigkeit, den bestehenden Vergütungsrahmen für die Periode von der ordentlichen Generalversammlung 2016 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 zu erhöhen. Aus diesem Grunde beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 7. April 2016 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2017 wie schon für die Vorjahresperiode einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000.

### 5.2 VERGÜTUNGSRAHMEN GESCHÄFTSFÜHRUNG 2016 UND 2017

Die Vergütung der Mitglieder der Geschäftsführung wird entsprechend den Statuten, dem Organisations- und Geschäftsreglement und dem Reglement des Vergütungsausschusses festge-

legt. 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 folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsführung einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2017. Das Basissalär für den Geschäftsführer und Delegierten beträgt 2016 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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats 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 Verwaltungsrats wahr und nehmen Einsitz in den Ausschüssen des Verwaltungsrats gemäss Organisationsreglement.

#### 5.4 ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2016 UND 2017

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 2016 bis ordentliche GV 2017 <sup>(1)</sup>		Beantragter Vergütungsrahmen für Geschäftsführung für Berichtsjahr 2017 01.01.-31.12. <sup>(1)</sup>	
	Ist 2015	Ist 2014	Antrag GV 2016/2017	Antrag GV 2015/2016	Antrag GV 2017	Antrag GV 2016
<b>Verwaltungsrat</b> Präsident und Mitglieder	133 458	143 978	250 000	250 000	-	-
<b>Geschäftsführung</b> Dr. Andreas Spahni	<sup>(2)</sup> 179 093	<sup>(2)</sup> 178 503	-	-	250 000	250 000
<b>TOTAL</b>	<b>312 551</b>	<b>322 481</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>	<b>250 000</b>

<sup>(1)</sup> Gemäss Statuten Art. 19e, Abs. 1

<sup>(2)</sup> inkl. Sozialleistungsbeiträge

Zug, im Januar 2016

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 der Fundamenta Real Estate AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14 bis 16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) in den Ziffern 4.1 bis 4.3 auf den Seiten 88 und 89 des Vergütungsberichts.

#### **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 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG



Guido Andermatt  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Raffael Simone  
Revisionsexperte

Zürich, 14. März 2016



# ASSET MANAGEMENT

FUNDAMENTA<sup>®</sup>  
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 Verwaltungsrats. Für sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen zeichnet sich der Verwaltungsrat verantwortlich.

## ASSET MANAGER

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

Die Fundamenta Group fokussiert sich exklusiv auf Dienstleistungen im Bereich „Real Estate Investments“. Das Unternehmen wird unabhängig geführt und ist vollumfänglich im Besitze der Gründer (VR) und des Managements (Partner). Ein Team mit mehr als 20 ausgewiesenen Führungs- und Fachkräften aus dem Bereich Finanz- und Immobilienwesen stellt eine ganzheitliche Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette sicher. Zu den Kernkompetenzen zählen die Konzipierung von Anlagegefasssen, 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 Verwaltungsrats der Gesellschaft. Das Anlagekomitee hat keine Entscheidungsbefugnis. Der Verwaltungsrat entscheidet über ihm vorgelegte Investitionsanträge.

Das Anlagekomitee setzt sich per Bilanzstichtag aus den folgenden Personen zusammen und umfasst somit aus Sicht der Gesellschaft und des Asset Managers ein aussenstehendes Mitglied:

- Andreas Spahni, Delegierter des Verwaltungsrats der Gesellschaft
- Alex Widmer, Leiter Immobilien, Luzerner Pensionskasse
- Thomas Hiestand, CFO/Portfolio-Management (Vertreter des Asset Managers in beratender Funktion ohne Stimmrecht)

Allfällige Devestitionsentscheide erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

## ENTSCHÄDIGUNG

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

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

Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die

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

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





# RISIKOMANAGEMENT

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

96

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 auf die Gesellschaft 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 teilweise oder vollumfänglich verlieren.

## MARKTBEZOGENE RISIKEN

### KONJUNKTURRISIKO

Die Gesellschaft unterliegt 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 Mietzins-

segment eine entscheidende Rolle. Der weitgehende Verzicht auf Gewerbe- und Büroliegenschaften oder andere Anlagensegmente 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 und/oder Zinsabsicherung der Gesellschaft haben. Zinsänderungen, insbesondere Änderungen des LIBOR und damit des Hypothekarzinsniveaus, 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. Dies würde zu einer Verschlechterung der Profitabilität führen. Andererseits können auch Negativzinsen zu gesamthaft höheren Finanzierungskosten führen. Der aktuell negative LIBOR führt dazu, dass die Gesellschaft unter den Zinsabsicherungsinstrumenten Zahlungen in Höhe des negativen Zinssatzes leisten muss, obwohl sie unter den variablen Hypotheken, welche durch die Zinsabsicherungsinstrumente abgesichert werden, aufgrund entsprechender vertraglicher Abreden keine Zinszahlungen erhält. Eine Änderung der Kreditpolitik der finanzierenden Banken kann überdies zur Folge haben, dass die Refinanzierung und/oder Zinsabsicherung der Gesellschaft aufgrund strengerer Kreditvergabe-kriterien insgesamt verteuert oder gar verunmöglicht wird, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Durch eine Verschlechterung der Finanzlage der Gesellschaft könnten Verpflichtungen in bestehenden Finanzierungsverträgen verletzt werden, was zu einer unmittelbaren Fälligkeit und Rückzahlung führen kann. Auch können solche zukünftigen Kreditverträge und derivative Finanzinstrumente der Gesellschaft sogenannte cross default-Klauseln oder andere Verpflichtungen enthalten. Bei Eintritt dieser Bedingungen oder bei Verletzung von bestimmten Verpflichtungen können ausserordentliche Kündigungsrechte der Fremdkapitalgeber bestehen, welche die sofortige Rückzahlungspflicht der Gesellschaft bzw. die Beendigung von Swap-Vereinbarungen nach sich ziehen können. Dies kann in Zukunft dazu führen, dass die Gesellschaft Liegenschaften kurzfristig veräussern muss, um ihren Finanzverbindlichkeiten nachzukommen. Im Extremfall kann dies zur Insolvenz und zum Konkurs der Gesellschaft führen.

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

## VERÄNDERUNG DES SCHWEIZER IMMOBILIENMARKTES

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

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



## ABSCHWÄCHUNG DER ZUWANDERUNG IN DIE SCHWEIZ

Die Nachfrage nach Mietwohnungen wird von weiteren Faktoren, die nicht im Einflussbereich der Gesellschaft liegen wie z.B. der Migration, beeinflusst. So war in den letzten Jahren insbesondere die Netto-Zuwanderung in die Schweiz ein bestimmender Faktor der Nachfrage nach Wohnraum. Ein Rückgang der Zuzüge in die Schweiz bzw. eine Abwanderung von Personen ins Ausland, sei dies aus wirtschaftlichen Gründen oder aufgrund einer Änderung der politischen Rahmenbedingungen, wie sie beispielsweise durch die Umsetzung der Volksinitiative „Gegen Masseneinwanderung“ herbeigeführt werden könnte, kann insbesondere in Verbindung mit der gegenwärtig allgemein sehr starken Wohnbautätigkeit 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 bzw. sogar negativer 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 Verwaltungsrats 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 Devestitionsentscheidungen fällt und der Delegierte die operative Führung sicherstellt, ist der Asset Manager mit dem laufenden Asset Management beauftragt (vgl. Kapitel Asset Management). 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 DER VERMÖGENS- VERWALTUNG AN DEN ASSET MANAGER

Die Gesellschaft hat die mit der Vermögensverwaltung 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

eigenes Personal führt zu einem Knowhow- 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](http://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 Interessenkonflikten. Der Asset Manager erbringt unter anderem weitere Dienstleistungen im Immobilienbereich für Dritte und kann eigene Immobiliengesellschaften gründen. Ausserdem sind David Garcia Alvarez und Javier Garcia sowohl Aktionäre und Mitglieder der Verwaltungsräte des Asset Managers sowie der Fundamenta Group AG als auch (Minderheits-)Aktionäre der Gesellschaft. Ferner sind im Anlageausschuss des Asset Managers Personen vertreten, die unter Umständen ebenfalls im Immobilienbereich tätig sind und damit potenziell Interessenkonflikten unterliegen. Ein möglicher Interessenkonflikt kann sich deshalb zu Ungunsten der Gesellschaft auswirken.

Der Asset Manager hat entsprechende interne Richtlinien erlassen, welche das Vorgehen im Falle von Interessenkonflikten 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 der Vermögensverwaltung 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 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 erbringen. 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 Grundstückgewinnsteuertarifen erhöhen. Ferner besteht das Risiko, dass eine zu-



ständige Steuerverwaltung zum Schluss kommt, dass noch weitere als die im Prospekt genannten Steuern anfallen und dementsprechend 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 und sich auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken 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 (vgl. dazu das Kapitel Risikofaktoren – Unternehmensbezogene Risiken – Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung im Allgemeinen).

### 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 abzuschliessen versucht. Diese sehen typischerweise Zahlungen vor, welche an den Baufortschritt geknüpft sind, wobei jedoch zu Projektbeginn teilweise Anzahlungen geleistet werden müssen. Im Zusammenhang mit diesen Tätigkeiten können trotz Erfüllungsgarantien Verzögerungen, Baukostenüberschreitungen, Nichterfüllung von Bauleistungen, Bauhandwerkerpfandrechte und alle damit verbundenen finanziellen Ausfallrisiken und Zusatzkosten entstehen. Zudem hat die Gesellschaft nicht immer die Möglichkeit, die Mittelverwendung durch den Totalunternehmer zu kontrollieren. Bei Ausfall eines Totalunternehmers besteht das Risiko, dass die Gesellschaft das entsprechende Projekt nicht wie geplant oder nur mit erheblichen Mehrkosten und zeitlichen Verzögerungen durch einen anderen Totalunternehmer fertigstellen lassen kann.

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. Weiter besteht das Risiko von Streiks und Blockaden einer Baustelle und die damit verbundenen Termin- und Kostennachteile. Wo im Zeitpunkt der Investition der Gesellschaft noch nicht sämtliche erforderlichen Bewilligungen vorhanden sind, besteht überdies das Risiko einer Verzögerung und Kostensteigerung aufgrund von Einsprachen und der Abhängigkeit von behördlichen Verfahren. Ebenso können sich im Rahmen der Bauausführung Umweltrisiken materialisieren, die einen deutlich grösseren Aufwand für die Beseitigung von belastetem Material erfordern als ursprünglich geplant. Zudem besteht das Risiko, dass Dritte Ansprüche aus Immaterialgüterrechten (z.B. Planungsarbeiten bezüglich Bauprojekten) geltend machen und damit ein Bauprojekt verzögern oder eine Anpassung in der Fertigstellung erforderlich wird, was zusätzliche Kosten und Bewilligungsrisiken nach sich zieht. Des Weiteren 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 ei-

ner gewissen Zeit Erträge generieren, wobei aber keine Garantie dafür besteht, dass tatsächlich Erträge erzielt werden können. All diese Faktoren können sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

## REPUTATIONSRISIKO

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

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

## UMWELTRISIKEN UND ATTLASTEN

Liegenschaften können mit Umweltrisiken belastet sein. Ist eine Immobilie oder ein Grundstück ein belasteter Standort im Sinne der Umweltschutzgesetzgebung ("Altlast"), so hat deren Eigentümer (insbesondere im Rahmen von Um- oder Neubauten) eine Sanierungspflicht. Eine solche Sanierung hat finanzielle Folgen und kann bestehende Bauten oder die Abwicklung eines Bauvorhabens technisch und betrieblich erheblich negativ beeinflussen und mit hohen Kosten verbunden sein. Zum Zeitpunkt des Kaufs unbekannt, nicht erkennbare oder später auftretende Altlasten und Belastungen oder substanzielle Wertverminderungen 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 Wülflingerstrasse 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. Weiter können Mieter durch ihr Verhalten einen Standort verunreinigen, so dass die Gesellschaft als Grundstückseigentümerin des belasteten Standorts die Durchführung von Untersuchungs-, Überwachungs- und Sanierungsmassnahmen zu veranlassen und vorzufinanzieren hat. Aufgrund des revidierten Umweltschutzgesetzes bedarf die Veräusserung oder Teilung von im Kataster der belasteten Standorten eingetragenen Grundstücke der vorgängigen Bewilligung der zuständigen Behörde, welche diese Bewilligung von der Sicherstellung der mutmasslich zu erwartenden Massnahmen abhängig machen kann, sofern vom Standort schädliche oder lästige Einwir-

kungen zu erwarten sind. Die zuständige Behörde kann überdies jederzeit die Sicherstellung des voraussichtlichen Anteils an den Kosten für Untersuchung, Überwachung und Sanierung verlangen, wenn von einem Standort schädliche oder lästige Einwirkungen zu erwarten sind. Die Gesellschaft geht momentan nicht davon aus, dass sie zu solchen Sicherstellungen verpflichtet wird und hat deshalb keine entsprechende Rückstellung gebildet. Sollte die Gesellschaft wider Erwarten zu einer Sicherstellung verpflichtet werden, könnte sich dies negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.

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 und basiert auf der Annahme, dass für den Verkauf der Liegenschaften ein angemessener Vermarktungszeitraum zur Verfügung steht. Da für die zukünftige Entwicklung der relevanten Bewertungsfaktoren keine sicheren Prognosen möglich sind, kann eine spätere Bewertung der Liegenschaften zu einem tieferen Wert führen. Es ist nicht gewährleistet, dass bei einem Verkauf einer Immobilie ein Verkaufserlös in der Höhe der Bewertung realisiert werden kann. Insbesondere wenn Liegenschaften unter Zeitdruck verkauft werden müssen, ist es möglich, dass die geschätzten Werte nicht erreicht werden können. 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 der Gesellschaft führt jeweils per 31. Dezember jedes Jahres mittels DCF-Methode eine Bewertung der Bestandsliegenschaften der Gesellschaft und per



30. Juni jedes Jahres eine Bewertungsreview einzelner Bestandsliegenschaften der Gesellschaft nach der DCF-Methode durch, wobei per 30. Juni 2015 ausnahmsweise aufgrund der bevorstehenden Kapitalerhöhung ebenfalls eine Bewertung der Bestandsliegenschaften durchgeführt wurde. Diese Arbeiten werden durch die Jones Lang LaSalle AG 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. Änderungen in der Bewertung widerspiegeln sich direkt in der Bilanz und Erfolgsrechnung der Gesellschaft und haben einen massgeblichen Einfluss auf wichtige Kennzahlen wie etwa den Net Asset Value (NAV). 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 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. Insbesondere im Rahmen von Entwicklungsprojekten ist es weiter möglich, dass die Gesellschaft von Zeit zu Zeit in Bauhandwerkerpfandrechtsverfahren, Werkvertragsstreitigkeiten oder Streitigkeiten über planerische Leistungen und damit verbundene Ansprüche involviert wird. 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.

Verschiedene Kantone (so z.B. auch der Kanton Zürich) sind dazu übergegangen, Vermieter von Wohnliegenschaften zu verpflichten, ihren Neumieter mittels Formular die Höhe der Vormiete offenzulegen und im Falle einer Erhöhung des Anfangsmietzins gegenüber dem bisherigen Mietzins eine Begründung anzugeben. Das Formular enthält einen ausdrücklichen Hinweis auf die Möglichkeit zur Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse und anderer missbräuchlicher Forderungen des Vermieters bei der Miete von Wohn- und Geschäftsräumen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Neumieter im Vergleich zu früher vermehrt versuchen werden, den Anfangsmietzins bei der Schlichtungsbehörde anzufechten. Der Gesellschaft wird es daher nur unter erschwerten

Bedingungen möglich sein, beim Mieterwechsel zu tiefe Mietzinse an das vorherrschende Marktniveau anzupassen. Generell kann die Gesellschaft nicht ausschliessen, dass sie in Verfahren betreffend der Höhe ihrer Mietzinse unterliegen wird. Der Ausgang solcher Verfahren hängt von zahlreichen Faktoren ab, welche die Gesellschaft nicht oder nur bedingt beeinflussen kann. 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 ist das Bundesamt für Justiz dabei, einen Vorschlag für eine Verschärfung der Lex Koller auszuarbeiten („Lex Sommaruga“), welcher sich möglicherweise an den im Juni 2014 vom Ständerat abgelehnten Motionen von Nationalrätin Jacqueline Badran orientiert. Sollte dieser Vorschlag tatsächlich diese Motionen aufnehmen und – wider Erwarten – unverändert in Kraft treten, würde der Erwerb von Aktien an der Gesellschaft bewilligungspflichtig, was möglicherweise eine Dekotierung und Änderung der Investment-Struktur zur Folge haben könnte. Aktuell kann noch nicht abgeschätzt werden, ob und mit welchen Kosten und Einschränkungen ein solcher Strukturwechsel von der Gesellschaft umgesetzt werden könnte. Solche Änderungen können deshalb 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, die Umsetzung der Volksinitiative „gegen Masseneinwanderung“ 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.

### ABHÄNGIGKEIT VON ENTWICKLUNGEN IN DER GESETZGEBUNG ZUR ABZOCKERINITIATIVE

Am 3. März 2013 hat der Schweizer Souverän die „Eidgenössische Volksinitiative gegen die Abzockerei“ (die Abzockerinitiative) angenommen. Basierend darauf hat sodann der Bundesrat per 1. Januar 2014 die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsen-

kotierten Aktiengesellschaften (die VegüV) in Kraft gesetzt. Basierend auf diesen Grundlagen hat die Gesellschaft ihre Führungsstruktur und Statuten angepasst, weil neu der Verwaltungsrat einer börsenkotierten Schweizer Aktiengesellschaft die Geschäftsführung nicht mehr an eine juristische Person übertragen kann. Mangels entsprechender Praxis und fehlender Rechtsprechung zur VegüV kann die Gesellschaft nicht ausschliessen, dass in Zukunft weiterer Anpassungsbedarf an der Führungsstruktur und den Statuten erforderlich sein wird, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags und Finanzlage der Gesellschaft auswirken könnte.

### 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. Im Portfolio der Gesellschaft befinden sich einzelne Liegenschaften, die über umfangreichere Geschäftsflächen verfügen. Ein Leerstand bei einer solchen Geschäftsfläche wirkt sich somit überdurchschnittlich auf die Leerstandquote der Gesellschaft aus.

Die Mieterträge können zudem durch Zahlungsausfälle bei Mietern sinken. Auch bei langfristigen Mietverträgen besteht deshalb keine Gewissheit über die zukünftigen Mietzinseinnahmen. Weiter können sich die Mietzinseinnahmen der Gesellschaft auch infolge eines weiteren Sinkens des hypothekarischen Referenzzinssatzes verringern. Schliesslich ist die Gesellschaft auch von der Entwicklung des Mietrechts und der entsprechenden Rechtsprechung abhängig. 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. Die Gesellschaft hat ihr Portfolio seit ihrer Gründung laufend ausgebaut. Trotz des breit diversifizierten Portfolios kann sich der Ausfall aller Mieterträge bei einem einzigen Anlageobjekt oder bei einigen wenigen Anlageobjekten, beispielsweise aufgrund einer Totalanierung, negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken.



## WACHSTUMSPHASE DER GESELLSCHAFT

Der fortlaufende Ausbau der Gesellschaft und des Immobilienportfolios erschweren die Evaluation des bestehenden Geschäftsmodells 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.

## 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 oder einer anderen Schweizer Börse 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.

# HANDELSBEZOGENE RISIKEN

## 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. Auch in Zukunft kann der Börsenkurs der Aktien vom NAV abweichen. Es kann nicht gewährleistet werden, dass die Aktien an der BX Berne eXchange zum oder über dem NAV gehandelt werden.

## AKTIENVERKÄUFE BISHERIGER UND NEUER AKTIONÄRE (BEI KAPITALERHÖHUNGEN)

Die bisherigen Aktionäre der Gesellschaft sind im Anschluss an Kapitalerhöhungen nicht verpflichtet, ihre Aktien während einer bestimmten Dauer zu halten. Es lässt sich zudem nicht voraussagen, welche Auswirkungen zukünftige Aktienverkäufe auf den Börsenkurs der Aktien haben. Sollten Aktionäre ihre Aktien ganz oder teilweise verkaufen, könnte der Börsenkurs der Aktien beeinträchtigt werden. Durch solche Verkäufe könnte es für die Gesellschaft auch schwieriger werden, künftig neue Aktien zu dem von ihr als notwendig erachteten Zeitpunkt und/oder zu einem angemessenen Preis auszugeben.

# BERICHT DES SCHÄTZUNGS- EXPERTEN

105

## 106 MARKTWERT DER ANLAGE- LIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 31. DEZEMBER 2015

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

## 108 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, 29. Januar 2016

*Marktwert der Anlageliegenschaften  
der Fundamenta Real Estate AG  
per 31. Dezember 2015*

## 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 2015 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 35 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 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

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

## 6 BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2015 den Marktwert der 35 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

<i>Total Anlageliegenschaften</i>	<i>CHF 375 480 000</i>
-----------------------------------	------------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:  
Dreihundertfünfundsiebzig Millionen vierhundertachtzig Tausend Schweizer Franken.

## 7 UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG

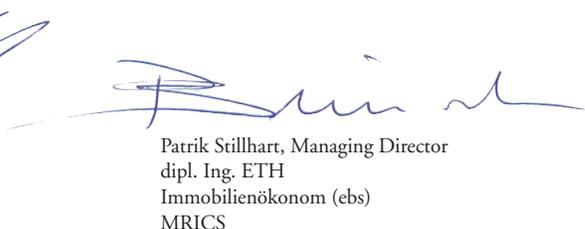
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

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 eigentümlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

#### 1.2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2015 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 4.37%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 3.87%.

#### 1.3. MIETZINSEINNAHMEN

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2016. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten.

Die Marktmieten basieren auf den 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 wie auch im Exitjahr sowohl bei den Geschäftsmieten wie auch den Wohnungsmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Miet-

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

#### 1.5. LEERSTAND

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine 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 Liegenschaftabrechnungen. 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 Marktzniveau langfristig sichern.

## 2 ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Anlageliegenschaften hat sich gegenüber dem 31.12.2014 um CHF 38.98 Mio. oder 11.6% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2014 begründet sich hauptsächlich aus Portfoliozugängen in der Höhe von CHF 28.83 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 10.15 Mio.





# STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO  
PER 31.12.2015



BESTANDSLIEGENSCHAFTEN				
Ort	Kanton	Adresse	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21a-d	11.07.13	100%
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	01.10.10	100%
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	30.06.11	100%
Basel	BS	Claragraben 82/84	01.01.12	100%
Bern	BE	Parkstrasse 11	01.04.09	100%
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	01.06.11	100%
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	01.06.12	100%
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.11	100%
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	10.12.15	100%
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	100%
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	100%
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	07.01.10	100%
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	100%
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	10.06.11	100%
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	100%
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	01.12.12	100%
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	100%
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	100%
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	100%
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	06.04.11	100%
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	01.11.12	100%
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	24.05.11	100%
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	01.05.13	100%
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	100%
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	100%
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	01.09.14	100%
St. Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	10.06.11	100%
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.14	100%
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	100%
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	100%
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	100%
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.07	100%
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.11	100%
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	30.03.10	100%
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	01.12.14	100%
<b>Total Bestandsliegenschaften</b>				
VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2015			Verkaufsdatum	Eigentumsverhältnis
Kein Verkauf				
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)			Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/141/143	25.06.15	100%
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a, 60b	20.08.15	100%
Zürich	ZH	Rosengartenstrasse 28	17.12.15	100%
<b>Total Neubauprojekte (im Bau)</b>				
<b>Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)</b>				

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

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

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

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

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

Altlasten-kataster	Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag <sup>24</sup>	Bruttorendite <sup>24</sup>	Leerstandquote
nein	2015	-	24 300 000	281 585	5.4%	37.1%
ja <sup>22</sup>	1904/1910/1911/1979	diverse	9 550 000	556 486	5.8%	1.6%
nein	1967/1969	-	12 750 000	709 089	5.6%	0.6%
ja <sup>23</sup>	1962	1966/1999/2007	13 190 000	790 459	6.0%	24.6%
nein	1973	-	9 220 000	417 080	4.5%	6.5%
nein	1968	2006	5 820 000	272 579	4.7%	1.7%
nein	1948	2004/2005	5 500 000	249 991	4.5%	0.7%
nein	2013	-	12 510 000	686 401	5.5%	29.7%
nein	1998	diverse	4 530 000	18 847	5.0%	-
nein	1967	2001/2002	7 150 000	343 779	4.8%	1.9%
nein	2013	-	15 400 000	762 398	5.0%	5.6%
nein	1965	2004/2009	7 100 000	405 517	5.7%	0.2%
nein	1970	2002	5 730 000	312 672	5.5%	3.6%
nein	2013	-	20 940 000	1 019 431	4.9%	2.2%
nein	1968/1969	diverse	11 380 000	546 106	4.8%	3.3%
nein	1973	2012	12 440 000	655 978	5.3%	7.6%
nein	1954	2005/2006	8 410 000	415 759	4.9%	2.1%
nein	1960	2012	6 770 000	343 438	5.1%	3.7%
nein	1960	1999/2010/2013	5 820 000	297 468	5.1%	10.1%
nein	2011/2012	-	9 650 000	496 105	5.1%	4.3%
nein	1973	-	19 930 000	1 107 359	5.6%	0.7%
nein	2012	-	4 960 000	260 100	5.2%	11.8%
nein	2010	-	5 630 000	298 785	5.3%	1.2%
nein	1965	2011	7 050 000	359 507	5.1%	0.4%
nein	1995	-	14 270 000	669 526	4.7%	1.3%
nein	2014	-	13 160 000	832 986	6.3%	9.3%
nein	2013	-	16 820 000	800 511	4.8%	4.8%
nein	1978	diverse	7 030 000	346 525	4.9%	-
nein	2012	-	18 890 000	1 091 744	5.8%	10.3%
nein	1963	2003	9 990 000	506 593	5.1%	1.7%
nein	2013	-	9 340 000	458 524	4.9%	10.5%
nein	1790/1933	1985/1990	10 530 000	600 882	5.7%	-
ja <sup>25</sup>	1956	2011	12 400 000	585 997	4.7%	5.6%
nein	1894	diverse	9 920 000	503 002	5.1%	-
nein	1911/1912	diverse	7 400 000	257 134	3.5%	6.0%
			<b>375 480 000</b>	<b>18 260 342</b>	<b>5.2%</b>	<b>6.3%</b>
Altlasten-kataster	Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll-Mietertrag	Bruttorendite	Leerstandquote
Altlasten-kataster	Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert <sup>26</sup>	Netto-Soll-Mietertrag <sup>26</sup>	Bruttorendite <sup>26</sup>	Leerstandquote
nein	01.07.17	-	17 670 000	771 536	4.4%	-
nein	01.09.17	-	19 320 000	843 240	4.4%	-
nein	01.04.18	-	21 640 000	862 800	4.0%	-
			<b>58 630 000</b>	<b>2 477 576</b>	<b>4.2%</b>	<b>-</b>
			<b>434 110 000</b>	<b>20 737 918</b>	<b>5.0%</b>	<b>-</b>

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN								
Ort	Kanton	Adresse	Wohnen in m <sup>2</sup>	Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Lager/Archiv in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21a-d	5 575	-	-	-	-	-
Basel	BS	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50	1 606	1 924	-	67	35	-
Basel	BS	Güterstrasse 199-205	2 393	162	476	70	399	-
Basel	BS	Claragraben 82/84	2 846	649	351	120	333	453
Bern	BE	Parkstrasse 11	907	159	102	282	-	-
Bern	BE	Sulgenrain 23/25	757	-	-	-	-	-
Bern	BE	Werkgasse 53/53a/55	1 200	-	-	-	-	-
Bronschhofen-Wil	SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	2 706	185	-	-	46	-
Dagmersellen	LU	Hubermatte 9/11	1 273	-	-	-	-	-
Dietikon	ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	1 539	-	-	-	-	-
Flawil	SG	Bogenstrasse 105/107/109	3 440	-	-	-	-	26
Frauenfeld	TG	Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11	1 767	792	-	-	-	-
Glattbrugg	ZH	Talackerstrasse 53b	1 356	-	-	-	-	-
Goldach	SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	3 692	252	-	-	-	86
Goldau	SZ	Parkstrasse 26/28	1 736	-	-	617	-	-
Ittigen	BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	2 687	-	-	-	-	33
Kloten	ZH	Schaffhauserstrasse 139	1 211	-	190	-	303	-
Kreuzlingen	TG	Gottliebenstrasse 6/8	1 376	-	-	-	-	-
Lenzburg	AG	Neuhofstrasse 20/22/24	1 308	-	-	-	30	-
Mels	SG	Glashüttenweg 28/32	2 324	-	-	-	-	-
Muri	AG	Klosterfeldstrasse 7-21	6 556	-	-	-	-	-
Niederuzwil	SG	Bachstrasse 17	1 152	-	-	-	-	-
Pieterlen	BE	Ahornweg 12	1 640	-	-	-	-	-
Sargans	SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	1 560	-	-	-	-	-
Schlieren	ZH	Zürcherstrasse 108/110	2 805	-	-	-	-	-
Sevelen	SG	Veltur 14 a/b/d	3 223	-	-	-	-	-
St Gallen	SG	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	2 554	363	-	-	58	38
Thun	BE	Neumattstrasse 21/23	1 710	-	-	-	-	35
Villmergen	AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	4 780	-	-	-	-	-
Wald	ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	1 988	-	-	-	-	20
Widnau	SG	Ländernachstrasse 54/56	1 938	-	-	-	-	-
Winterthur	ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	1 228	-	668	617	297	-
Winterthur	ZH	Wülflingerstrasse 288/290	2 165	-	-	-	-	-
Zürich	ZH	Hallwylstrasse 40	402	180	100	-	-	45
Zürich	ZH	Zentralstrasse 72	793	97	-	-	-	-
<b>Total Bestandsliegenschaften</b>			<b>76 193</b>	<b>4 763</b>	<b>1 887</b>	<b>1 773</b>	<b>1 501</b>	<b>736</b>
VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2015			Wohnen in m <sup>2</sup>	Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Lager/Archiv in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>
Kein Verkauf								
NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)			Wohnen in m <sup>2</sup>	Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Lager/Archiv in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/141/143	2 382	-	290	-	75	-
Hinwil	ZH	Zürichstrasse 60a, 60b	2 974	-	-	-	-	-
Zürich	ZH	Rosengartenstrasse 28	2 167	-	-	-	-	-
<b>Total Neubauprojekte (im Bau)</b>			<b>7 523</b>	<b>-</b>	<b>290</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>-</b>
<b>Total Portfolio inkl Neubauprojekte (im Bau)</b>			<b>83 716</b>	<b>4 763</b>	<b>2 177</b>	<b>1 773</b>	<b>1 576</b>	<b>736</b>

Total Objekt in m²	Grundstück in m²	Anzahl 1-1-5 Zimmer	Anzahl 2-2-5 Zimmer	Anzahl 3-3-5 Zimmer	Anzahl 4-4-5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
5 575	9 439	-	12	39	12	-	63
3 632	2 312	3	-	21	-	-	24
3 500	1 148	11	6	19	2	2	40
4 752	1 209	9	19	13	3	1	45
1 450	752	37	1	-	-	-	38
757	779	14	7	1	-	-	22
1 200	1 414	1	2	10	4	-	17
2 937	4 841	-	6	16	6	-	28
1 273	2 624	-	2	4	8	-	14
1 539	2 624	8	6	9	3	-	26
3 466	5 407	-	-	9	18	3	30
2 559	2 193	7	-	14	7	-	28
1 356	981	-	6	12	-	-	18
4 030	4 928	-	20	16	8	-	44
2 353	1 879	7	6	15	5	-	33
2 720	2 827	-	-	9	14	5	28
1 704	1 318	3	5	7	3	-	18
1 376	1 319	-	4	8	8	-	20
1 338	2 459	-	-	12	6	-	18
2 324	2 569	-	6	8	8	-	22
6 556	9 988	6	20	26	33	3	88
1 152	1 752	-	4	4	4	-	12
1 640	1 760	-	-	6	4	4	14
1 560	2 292	-	-	12	12	-	24
2 805	3 288	-	10	17	7	-	34
3 223	5 968	-	28	14	-	-	42
3 013	2 586	2	13	19	-	-	34
1 745	2 200	2	6	7	7	-	22
4 780	16 598	-	4	20	24	2	50
2 008	5 844	4	8	16	8	-	36
1 938	2 507	-	6	10	6	-	22
2 810	1 067	1	3	2	3	2	11
2 165	2 558	-	-	22	10	-	32
727	268	29	4	-	-	-	33
890	382	-	1	4	4	-	9
<b>86 853</b>	<b>112 080</b>	<b>144</b>	<b>215</b>	<b>421</b>	<b>237</b>	<b>22</b>	<b>1 039</b>
Total Objekt in m²	Grundstück in m²	Anzahl 1-1-5 Zimmer	Anzahl 2-2-5 Zimmer	Anzahl 3-3-5 Zimmer	Anzahl 4-4-5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
Total Objekt in m²	Grundstück in m²	Anzahl 1-1-5 Zimmer	Anzahl 2-2-5 Zimmer	Anzahl 3-3-5 Zimmer	Anzahl 4-4-5 Zimmer	Anzahl 5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen
2 747	1 449	12	16	2	6	-	36
2 974	8 424	-	10	20	8	-	38
2 167	1 259	6	21	2	5	-	34
<b>7 888</b>	<b>11 132</b>	<b>18</b>	<b>47</b>	<b>24</b>	<b>19</b>	<b>-</b>	<b>108</b>
94 741	123 212	162	262	445	256	22	1 147

# UNSERE ANLAGEOBJEKTE



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



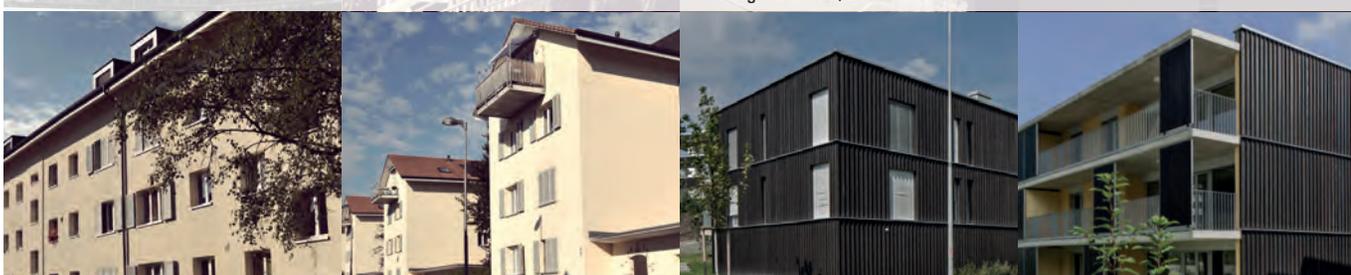
BASEL | BS  
Güterstrasse 199-205

BASEL | BS  
Claragraben 82/84



BERN | BE  
Parkstrasse 11

BERN | BE  
Sulgenrain 23/25



BERN | BE  
Werkgasse 53/53a/55

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



DAGMERSSELLEN | LU  
Hubermatte 9+11

DIETIKON | ZH  
Bollenhofstrasse 3/5/7



FLAWIL | SG  
Bogenstrasse 105/107/109

FRAUENFELD | TG  
Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11



GLATTBRUGG | ZH  
Talackerstrasse 53b

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



GOLDAU | SZ  
Parkstrasse 26/28

ITTIGEN | BE  
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KLOTEN | ZH  
Schaffhauserstrasse 139

KREUZLINGEN | TG  
Gottliebenstrasse 6/8



LENZBURG | AG  
Neuhofstrasse 20/22/24

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



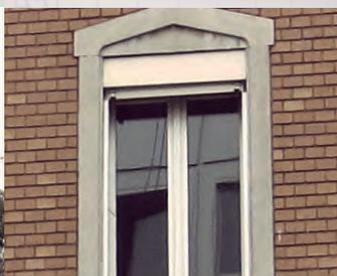
WIDNAU | SG  
Ländernachstrasse 54/56

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



WINTERTHUR | ZH  
Wüflingerstrasse 288/290

ZÜRICH | ZH  
Hallwylstrasse 40



ZÜRICH | ZH  
Zentralstrasse 72



FINANZKENNZAHLEN		31.12.2015	31.12.2014	Δ in%
Netto-Ist-Mietertrag <sup>27</sup>	CHF	17 062 057	16 184 800	5.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien <sup>28</sup>	CHF	5 140 664	886 468	479.9
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	16 485 681	11 826 803	39.4
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	12 657 859	8 838 235	43.2
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>10 182 852</b>	<b>7 107 671</b>	<b>43.3</b>
<b>ROE<sup>29</sup> (gewichtet)</b>	<b>%</b>	<b>6.6</b>	<b>4.9</b>	
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	406 173 732	353 726 806	14.8
Eigenkapital	CHF	191 969 220	149 530 504	28.4
Eigenkapitalquote	%	47.3	42.3	
Fremdkapital	CHF	214 204 512	204 196 302	4.9
Fremdkapitalquote	%	52.7	57.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	198 740 775	192 619 900	3.2
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	48.9	54.5	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.9	1.7	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.1	6.9	
Net Gearing <sup>30</sup>	%	102.5	127.6	
<b>Finanzkennzahlen ohne Neubewertungseffekt</b>				
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	11 345 018	10 940 335	3.7
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	7 517 196	7 951 767	(5.5)
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>6 086 575</b>	<b>6 401 822</b>	<b>(4.9)</b>
<b>ROE<sup>29</sup> (gewichtet)</b>	<b>%</b>	<b>4.0</b>	<b>4.4</b>	
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
<b>Immobilienbestand (Marktwert)</b>	<b>CHF</b>	<b>375 480 000</b>	<b>336 500 000</b>	<b>11.6</b>
Anzahl Liegenschaften	Objekte	35	33	6.1
Ø Marktwert	CHF	10 728 000	10 196 970	5.2
Wohneinheiten	Anzahl	1 039	962	8.0
Netto-Soll-Mietertrag <sup>31</sup>	CHF	19 329 881	18 010 260	7.3
<b>Bruttorendite<sup>31</sup></b>	<b>%</b>	<b>5.2</b>	<b>5.4</b>	
<b>Nettorendite<sup>31</sup></b>	<b>%</b>	<b>4.1</b>	<b>4.4</b>	
Leerstandquote	%	6.3	6.1	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	2.1	1.3	
<i>davon Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.3	1.3	
<i>davon Neubauten</i>	%	2.9	3.5	
<b>NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)</b>				
<b>Marktwert (Neubauprojekte im Bau)<sup>32</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>58 630 000</b>	<b>25 260 000</b>	<b>132.1</b>
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	3	1	200.0
Ø Marktwert	CHF	19 543 333	25 260 000	(22.6)
Wohneinheiten (im Bau)	Anzahl	108	63	71.4
Netto-Soll-Mietertrag <sup>32</sup>	CHF	2 477 576	1 331 760	86.0
Bruttorendite <sup>32</sup>	%	4.2	5.3	
Nettorendite <sup>32</sup>	%	3.8	4.6	
AKTIENKENNZAHLEN				
<b>Aktienkurs</b>	<b>CHF</b>	<b>13.55</b>	<b>12.95</b>	<b>4.6</b>
Total Namenaktien per 31.12.	Anzahl	14 192 641	11 354 113	25.0
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Börsenkaptalisierung	CHF	192 310 286	147 035 763	30.8
Ausschüttung pro Aktie <sup>33</sup>	CHF	0.40	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern) <sup>34</sup>	CHF	14.08	13.64	3.2
<b>Net Asset Value (nach latenten Steuern)<sup>34</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>13.53</b>	<b>13.17</b>	<b>2.7</b>
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) <sup>35</sup>	CHF	0.85	0.63	34.9
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) <sup>35</sup> , ohne Neubewertungseffekt	CHF	0.51	0.56	(8.9)

<sup>27</sup> Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste

<sup>28</sup> Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern

<sup>29</sup> Reingewinn (mit/ohne Neubewertung) geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

<sup>30</sup> Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital

<sup>31</sup> Gemäss Jahresbewertung von Jones Lang LaSalle bzw. Finanzreporting

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011
	12 711 561	9 202 841	5 947 335
	1 048 269	218 394	755 456
	9 758 775	6 821 220	5 706 483
	7 138 725	5 052 896	4 102 064
	<b>5 760 466</b>	<b>4 144 699</b>	<b>3 245 457</b>
	<b>4.8</b>	<b>3.9</b>	<b>4.6</b>
	307 429 441	241 567 876	165 506 546
	146 964 911	118 198 091	94 073 382
	47.8	48.9	56.8
	160 464 530	123 369 785	71 433 164
	52.2	51.1	43.2
	149 405 755	117 229 330	67 866 500
	48.6	48.5	41.0
	1.8	1.9	2.4
	7.5	7.7	4.1
	99.4	96.9	55.2
	8 710 506	6 602 826	4 951 027
	6 090 456	4 834 502	3 346 608
	<b>4 997 421</b>	<b>3 974 352</b>	<b>2 656 201</b>
	<b>4.2</b>	<b>3.8</b>	<b>3.8</b>
	<b>295 680 000</b>	<b>207 060 000</b>	<b>119 730 000</b>
	29	22	15
	10 195 862	9 411 818	7 982 000
	856	675	409
	16 111 190	11 715 608	7 076 589
	<b>5.5</b>	<b>5.7</b>	<b>5.9</b>
	<b>4.5</b>	<b>4.7</b>	<b>4.9</b>
	5.2	5.5	2.8
	1.8	0.9	2.8
	-	-	-
	3.4	4.6	-
	<b>40 050 000</b>	<b>69 030 000</b>	<b>87 250 000</b>
	2	5	7
	20 025 000	13 806 000	12 464 286
	105	158	212
	2 180 280	3 801 900	4 888 395
	5.4	5.5	5.6
	4.8	4.9	5.0
	<b>12.80</b>	<b>12.00</b>	<b>12.10</b>
	11 354 113	9 083 291	7 266 633
	9.20	9.60	10.00
	145 332 646	108 999 492	87 926 259
	0.40	0.40	0.40
	13.27	13.30	13.39
	<b>12.94</b>	<b>13.01</b>	<b>13.15</b>
	0.62	0.50	0.58
	0.53	0.48	0.48

<sup>32</sup> Gemäss Akquisitionsbewertung von Jones Lang LaSalle (Mieteträge im Jahr 01)

<sup>33</sup> Für 2015: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven (CHF 0.40 pro Aktie)  
- Antrag an Generalversammlung vom 07. April 2016

<sup>34</sup> Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag  
(ohne eigene Aktien)

<sup>35</sup> Earnings per Share (Gewinn pro Ø ausstehende  
Aktie, ohne eigene Aktien), unverwässert  
und verwässert



# BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

## GESELLSCHAFT

---

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

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

## ASSET MANAGER

---

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

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

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

## BÖRSENHANDEL

---

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

## AGENDA

---

### Medieninformationen

Ordentliche Generalversammlung		07. April 2016
Publikation Factsheet Q1 2016		09. Mai 2016
Publikation Halbjahresbericht 2016		12. September 2016
Publikation Factsheet Q3 2016		11. November 2016
Publikation Jahresabschluss 2016		spätestens 20 Tage vor GV

## GEBERALVERSAMMLUNG

---

Widder Hotel, Zürich  
7. April 2016

## IMPRESSUM

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

Text & Redaktion  
Fundamenta Real Estate Asset Management AG  
Bahnhofstrasse 29  
CH-6300 Zug | Schweiz  
[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

Gestaltung & Druckvorstufe  
Creativium | DE-82031 München-Grünwald  
[www.creativium.de](http://www.creativium.de)

Druck  
Multicolor Print AG, CH-6341 Baar | Zug  
[www.multicolorprint.ch](http://www.multicolorprint.ch)

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

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



# IMPRESSUM

# 15



FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Bahnhofstrasse 29

CH-6300 Zug | Schweiz

Telefon: +41 41 444 22 22

Fax: +41 41 444 22 23

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