



HALBJAHRESBERICHT 2015

# UNSER HALBJAHRESBERICHT 2015 IN KÜRZE

## PORTFOLIOENTWICKLUNG

Die Stabilität und Werthaltigkeit des über die letzten Jahre aufgebauten Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate zeigte sich im ersten Halbjahr 2015 in einer kontinuierlichen Ertragsentwicklung und einer sehr erfreulichen Aufwertung der Liegenschaften im Umfang von CHF 3.48 Mio. (nach latenten Steuern), wodurch sich der Marktwert der 33 Bestandsliegenschaften mit insgesamt 962 Wohneinheiten deutlich auf CHF 341.38 Mio. (Vorjahr CHF 336.50 Mio.) erhöhte. In einem

künftige jährliche Netto-Soll-Mietertrag der 35 Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt rund CHF 20.00 Mio. und das künftige Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung der beiden Neubauprojekte 1.061 Wohneinheiten umfassen.

## SOLIDE OPERATIVE ERTRAGSENTWICKLUNG UND DEUTLICHE GEWINNSTEIGERUNG

Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung resultierte im ersten Halbjahr 2015 mit CHF 8.47 Mio. und lag aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus (Zukauf von Bestandsliegenschaften sowie der Fertigstellung des Neubauprojekts in Sevelen im Vorjahr) mit 5.7% über der Vorjahresperiode (CHF 8.01 Mio.). Die Bewertung des gesamten Bestandsportfolios durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter führte zu einem Neubewertungseffekt (nach latenten Steuern) von netto CHF 3.48 Mio. (Vorjahresperiode CHF 0.06 Mio.), woher primär die markante Gewinnsteigerung resultierte. Aufgrund des höheren verzinslichen Fremdkapitals sowie der Negativzinsen auf den Zinsabsicherungsinstrumenten erhöhte sich jedoch der Finanzierungsaufwand leicht überproportional. Durch die jüngsten 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 geführt. Der Reingewinn erhöhte sich insgesamt signifikant um 92.4% auf CHF 6.44 Mio. (Vorjahresperiode CHF 3.35 Mio.), woraus ein markant erhöhter ROE von 6.4% (Vorjahresperiode 4.5%) resultierte. Der Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) lag mit CHF 2.96 Mio. leicht unter der Vorjahresperiode (CHF 3.29 Mio.) und entsprechend resultierte mit 4.0% (Vorjahresperiode 4.4%) auch eine tiefere Cash Rendite (ROE ohne Neubewertungseffekt), welche aber im Rahmen unserer Erwartungen und innerhalb des Zielwertes lag.

## 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) entspricht. Erstmals erfolgte die Ausschüttung jedoch nicht in Form der aufwendigen Nennwertrückzahlung, sondern als Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven, die von der Generalversammlung im Vorjahr gutgeheissen und gebildet wurden. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftshalbjahr 2015 erwirtschafteten Reingewinns belief sich die Eigenkapitalbasis per Mitte 2015 auf CHF 151.43 Mio. (Vorjahr CHF 149.53 Mio.), was einer Eigenkapitalquote per Stichtag von 40.5% (Vorjahr 42.3%) entspricht.

Dank den im ersten Quartal der Berichtsperiode zu sehr guten Konditionen abgeschlossenen langjährigen Festhypotheken konnte, trotz deutlich höherem Fremdkapitalbedarf, die durchschnittliche Zinsbindung (Duration) bei 7.2 Jahren (Vorjahr 6.9 Jahre) gehalten werden. Der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten erhöhte sich insbesondere aufgrund der Negativzinsen auf den Zinsabsicherungsinstrumenten leicht auf 1.9% (Vorjahr 1.7%).

## KENNZAHLEN IM ÜBERBLICK

		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Änd. in %
Netto-Ist-Mietertrag	CHF	8 471 973	8 011 705	5.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	4 372 495	69 066	6 230.9
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	9 925 689	5 560 246	78.5
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	8 072 310	4 128 040	95.5
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>6 441 780</b>	<b>3 348 484</b>	<b>92.4</b>
<b>Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt)</b>	<b>CHF</b>	<b>2 957 339</b>	<b>3 293 576</b>	<b>(10.2)</b>
ROE	%	6.4	4.5	
ROE (ohne Neubewertungseffekt)	%	4.0	4.4	

		30.06.2015	31.12.2014	Änd. in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	374 052 365	353 726 806	5.7
Eigenkapital	CHF	151 430 639	149 530 504	1.3
Anlageimmobilien (Marktwert)	CHF	341 380 000	336 500 000	1.5

äusserst anspruchsvollen Marktumfeld hat die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2015 keine weiteren Bestandsliegenschaften erworben, aber auch keine Liegenschaften veräussert. Das sich im Bau befindliche Neubauprojekt in Amriswil mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 25.27 Mio. und 63 Wohneinheiten verläuft planmässig und wird im Verlaufe des 2. Semesters 2015 ins Portfolio überführt werden. Im Juni 2015 konnte die Gesellschaft ein attraktives Neubauprojekt in Winterthur erwerben. Das baubewilligte Neubauprojekt mit einem Anlagevolumen von rund CHF 17.67 Mio. umfasst 36 Wohneinheiten sowie zwei kleinere Gewerbeflächen. Unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte betrug der Gesamtwert des Portfolios per Bilanzstichtag CHF 384.32 Mio. (Vorjahr CHF 361.76 Mio.). Der daraus erwartete

Netto-Soll-Mietertrag der 35 Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt rund CHF 20.00 Mio. und das künftige Immobilienportfolio wird nach Fertigstellung der beiden Neubauprojekte 1.061 Wohneinheiten umfassen.

Die im Halbjahresbericht 2015 aufgeführten Beträge sind gerundet. Rundungsdifferenzen sind daher nicht ausgeschlossen.



# INHALT

WISSENSWERTES	4
Fundamenta Real Estate im Überblick (Finanzkennzahlen)	5
Fundamenta Real Estate-Aktie	7
Wichtiges grafisch dargestellt	8
GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE	10
ORGANE & ORGANISATION	16
BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2015	19
FINANZBERICHT	32
Erfolgsrechnung	33
Bilanz	34
Geldflussrechnung	35
Entwicklung des Eigenkapitals	36
ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG	37
Rechnungslegungsgrundsätze	37
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	42
ASSET MANAGEMENT	54
BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN	56
Bericht der Jones Lang LaSalle	57
ANHANG ZUM SCHÄTZUNGSBERICHT	59
STATISTIKEN & INFORMATIONEN ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30. JUNI 2015	61
Objektangaben Gesamtübersicht	62
Unsere Anlageobjekte	66
BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN (INVESTOR RELATIONS)	70
IMPRESSUM	71



# WISSENSWERTES KENNZAHLEN 1. HALBJAHR 2015

4



© iStockphoto.com | Photo: alexander CREATIVIUM

# FUNDAMENTA REAL ESTATE IM ÜBERBLICK

FINANZKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Änderung in %
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	CHF	8 471 973	8 011 705	5.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien <sup>2</sup>	CHF	4 372 495	69 066	6230.9
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	9 925 689	5 560 246	78.5
Betriebsergebnis (vor Steuern)	CHF	8 072 310	4 128 040	95.5
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>6 441 780</b>	<b>3 348 484</b>	<b>92.4</b>

ROE <sup>5</sup> (gewichtet)	%	6.4	4.5	
ROIC <sup>6</sup> (gewichtet)	%	4.3	3.4	

FINANZKENNZAHLEN		30.06.2015	31.12.2014	Änderung in %
Bilanzsumme / Gesamtkapital	CHF	374 052 365	353 726 806	5.7
Eigenkapital	CHF	151 430 639	149 530 504	1.3
Eigenkapitalquote	%	40.5	42.3	
Fremdkapital	CHF	222 621 726	204 196 302	9.0
Fremdkapitalquote	%	59.5	57.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF	210 408 775	192 619 900	9.2
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	56.3	54.5	
Loan to value (LTV) <sup>3</sup>	%	61.6	57.2	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten	%	1.9	1.7	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten	Jahre	7.2	6.9	
Net Gearing <sup>4</sup>	%	138.4	127.6	

FINANZKENNZAHLEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Änderung in %
Betriebsergebnis (EBIT)	CHF	5 553 194	5 491 180	1.1
Betriebsgewinn (vor Steuern)	CHF	3 699 815	4 058 974	(8.8)
<b>Reingewinn</b>	<b>CHF</b>	<b>2 957 339</b>	<b>3 293 576</b>	<b>(10.2)</b>
ROE <sup>5</sup> (gewichtet)	%	4.0	4.4	
ROIC <sup>6</sup> (gewichtet)	%	3.1	3.4	

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

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

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

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

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

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



PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		30.06.2015	31.12.2014	Änderung in %
Marktwert	CHF	341 380 000	336 500 000	1.5
Anschaffungswert <sup>7</sup>	CHF	333 181 561	332 674 056	0.2
Anzahl Liegenschaften	Objekte	33	33	-
Ø Marktwert	CHF	10 344 848	10 196 970	1.5
Wohneinheiten	Einheiten	962	962	-
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	69 248	69 248	-
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	10 660	10 660	-
Netto-Soll-Mietertrag <sup>8</sup>	CHF	17 941 957	18 010 260	(0.4)
Bruttorendite <sup>9</sup>	%	5.3	5.4	
Nettorendite <sup>9</sup>	%	4.2	4.4	

PORTFOLIOKENNZAHLEN ANLAGEIMMOBILIEN (BESTAND)		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Änderung in %
Leerstandquote	%	5.7	5.6	
<i>davon Bestandsliegenschaften</i>	%	1.9	1.1	
<i>davon Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.1	1.4	
<i>davon Neubauten</i>	%	2.7	3.1	

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)		30.06.2015	31.12.2014	Änderung in %
Marktwert <sup>11</sup>	CHF	42 940 000	25 260 000	70.0
Anzahl Neubauprojekte	Objekte	2	1	100.0
Ø Marktwert	CHF	21 470 000	25 260 000	(15.0)
Wohneinheiten	Einheiten	99	63	57.1
Netto-Soll-Mietertrag <sup>10</sup>	CHF	2 053 976	1 331 760	54.2
Bruttorendite <sup>11</sup>	%	4.8	5.3	
Nettorendite <sup>11</sup>	%	4.2	4.6	

TOTAL PORTFOLIO (INKL. NEUBAUPROJEKTE)		30.06.2015	31.12.2014	Änderung in %
Marktwert	CHF	384 320 000	361 760 000	6.2
Anzahl	Objekte	35	34	2.9
Ø Marktwert	CHF	10 980 571	10 640 000	3.2
Wohneinheiten	Einheiten	1 061	1 025	3.5
Netto-Soll-Mietertrag	CHF	19 995 933	19 342 020	3.4
Bruttorendite	%	5.2	5.4	
Nettorendite	%	4.2	4.4	

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

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

<sup>9</sup> Gemäss Halbjahresbewertung 2015 von Jones Lang LaSalle

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

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

# FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE

AKTIENKENNZAHLEN		30.06.2015	31.12.2014	Änderung in %
Aktienkurs	CHF	13.50	12.95	4.2
Höchst	CHF	13.85	13.00	5.8
Tiefst	CHF	12.60	12.20	3.7
Gehandeltes Volumen	Stück	877 828	967 556	
Börsenkapitalisierung	CHF	153 280 526	147 035 763	4.2
Ausschüttung <sup>12</sup>	CHF	-	0.40	-
Net Asset Value (vor latenten Steuern)	CHF	13.96	13.64	2.3
Net Asset Value (nach latenten Steuern)	CHF	13.34	13.17	1.3
AKTIENKENNZAHLEN		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014	Änderung in %
Ergebnis pro Namenaktie (EPS) <sup>13</sup> (gewichtet)	CHF	0.57	0.29	96.6

AKTIENSTATISTIK		30.06.2015	31.12.2014	Änderung in %
Total Namenaktien	Anzahl	11 354 113	11 354 113	-
Nennwert pro Aktie	CHF	6.00	6.00	-
Valorennummer		4.582.551	-	
ISIN Nummer		CH0045825517	-	
Ticker Symbol		FREN	-	
Gelistet an der Berne eXchange seit <sup>14</sup>		08.06.2011	-	



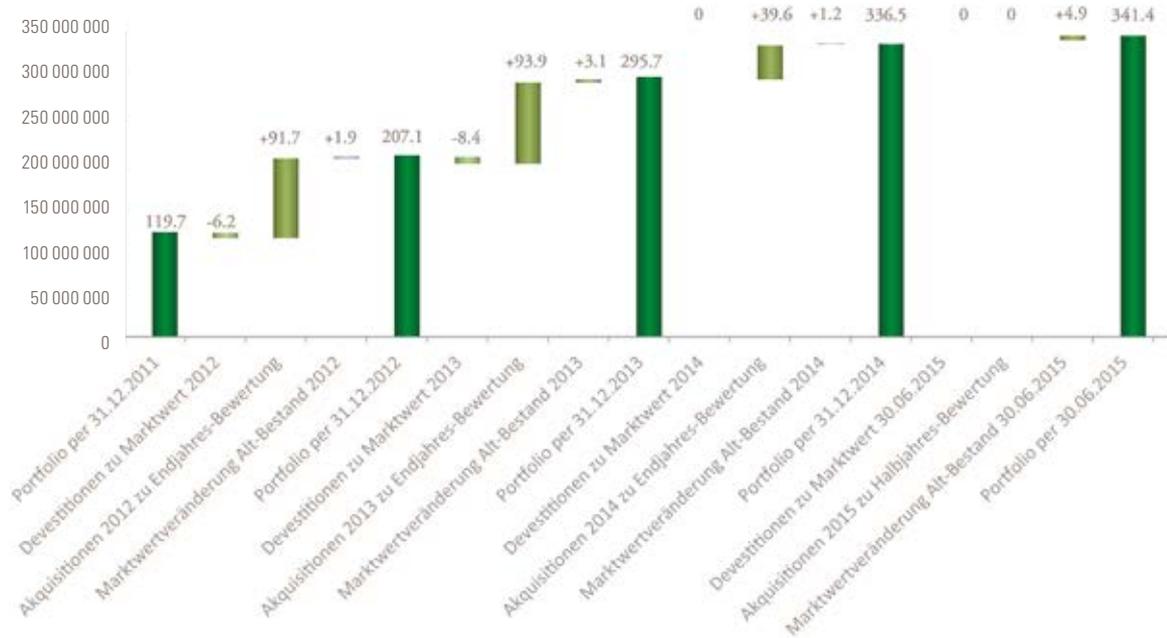
<sup>12</sup> Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven für das Geschäftsjahr 2014 (17. April 2015)

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

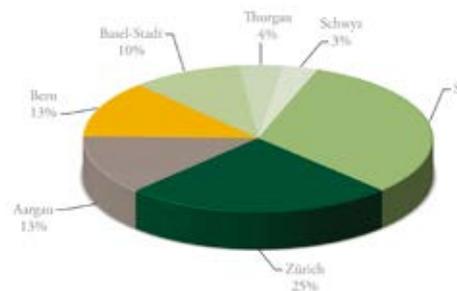
<sup>14</sup> Die Aktie der Gesellschaft war vom 27.10.2008 bis 07.06.2011 am OTC-Markt der BEKB|BCBE gelistet

# WICHTIGES GRAFISCH DARGESTELLT

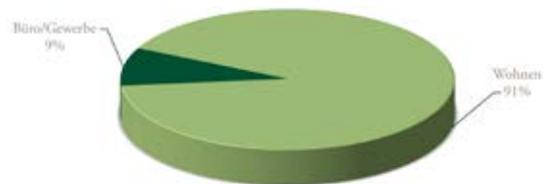
PORTFOLIOENTWICKLUNG 2011 - HALBJAHR 2015



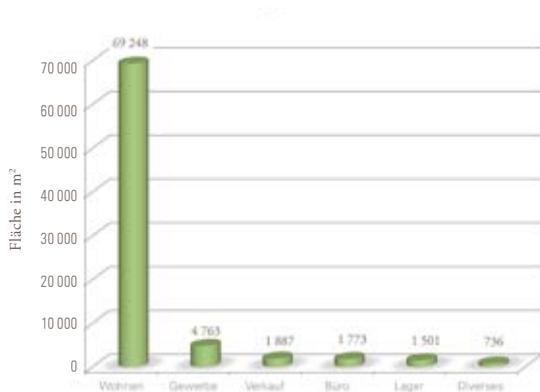
PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN  
NACH REGIONEN – BASIS MARKTWERT  
30.06.2015 – CHF 341.38 MIO.



PORTFOLIO BESTANDSLIEGENSCHAFTEN  
NACH NUTZUNGSART – NETTO-IST-MIETERTRAG  
30.06.2015 – CHF 8.47 MIO.



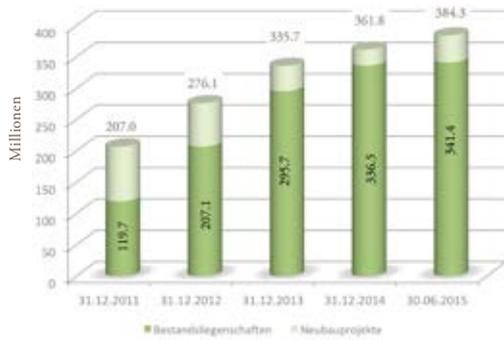
VERMIETBARE FLÄCHE  
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN 30.06.2015



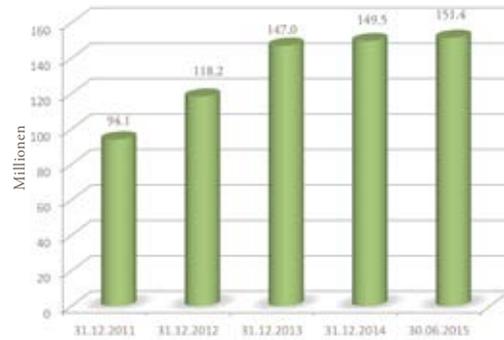
ANZAHL WOHNUNGEN  
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN & NEUBAUPROJEKTE



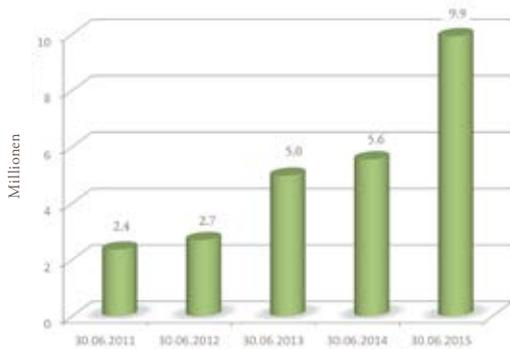
## MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN



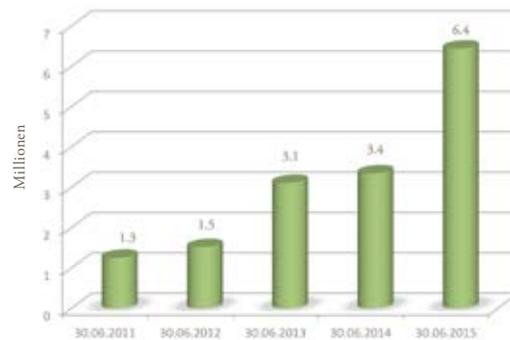
## EIGENKAPITAL



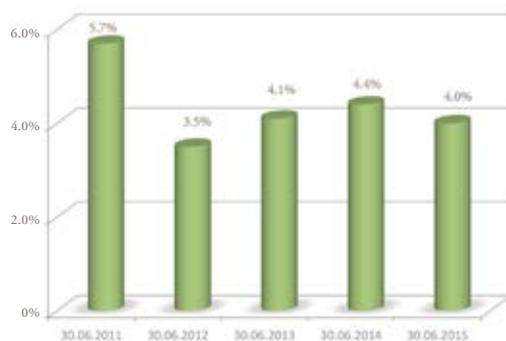
## BETRIEBSERGEBNIS (EBIT) (MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT – VOR ZINSEN UND STEUERN)



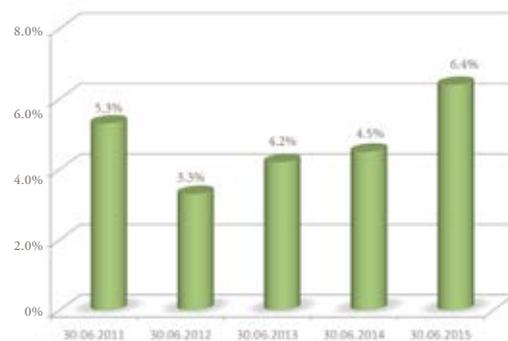
## REINGEWINN



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



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





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



# GESCHÄFTSMODELL UND STRATEGIE

## ANLAGESTRATEGIE

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

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

## PORTFOLIOAUFBAU MIT REGIONALER DIVERSIFIKATION

Die per Bilanzstichtag gehaltenen 33 Bestandsliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 341.38 Mio. befinden sich in den Kantonen Zürich, St. Gallen, Basel-Stadt, Bern, Aargau, Thurgau und Schwyz.

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

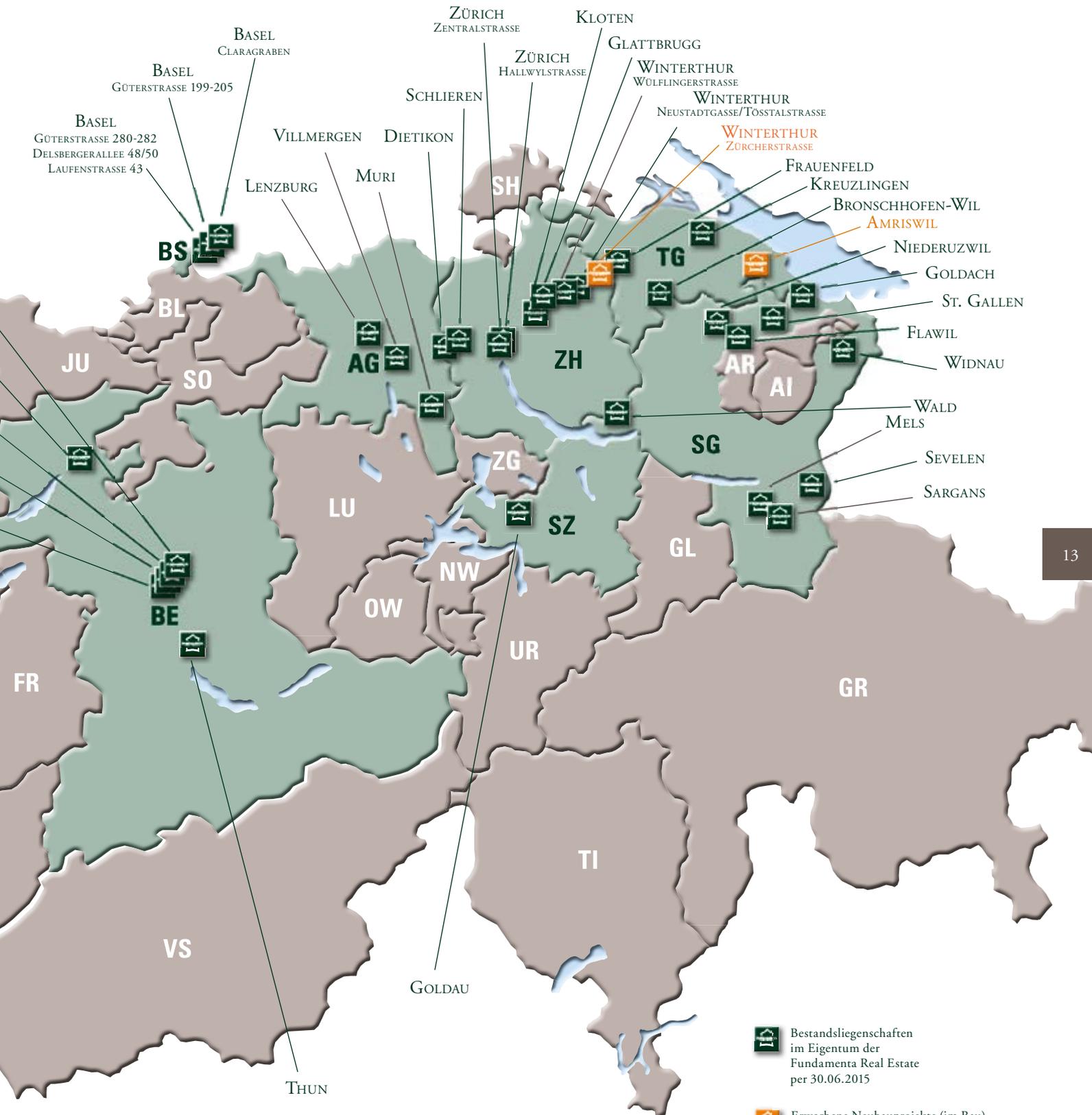
## HOCH STABILES MITTLERES MIETZINSSEGMENT

Die Ausrichtung auf Liegenschaften mit Wohneinheiten im mittleren Mietzinssegment trägt wesentlich zur Stabilität und kontinuierlichen Ertragskraft der Gesellschaft bei. Im Geschäftshalbjahr 2015 wurden 91.2% der Netto-Ist-Mieterträge von CHF 8.47 Mio. aus Wohneinheiten erzielt und 8.8% der Netto-Ist-Mieterträge entfielen auf Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Die Leerstandquote des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate belief sich auf 5.7% (Vorjahr 5.6%). Während sich die Leerstandquote des Bestands auf 1.9% (Vorjahr 1.1%) 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 1.1% (Vorjahr 1.4%). Weiter entfielen 2.7% (Vorjahr 3.1%) auf Leerstände von Neubauten innerhalb des Erstvermietungszyklus. Insgesamt erweist sich das Geschäftsmodell der Gesellschaft als vergleichsweise konjunkturreisistent. Daran wird sich auch nach der Realisierung der sich im Bau befindlichen Neubauprojekte grundsätzlich nichts ändern.

## HOHER ANTEIL AN NEUEN ODER NEUWERTIGEN LIEGENSCHAFTEN

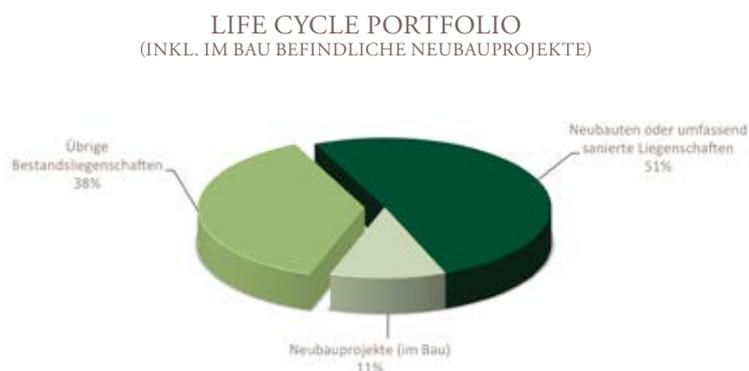
Beim weiteren Ausbau des Portfolios verfolgt die Gesellschaft die Strategie, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen älteren Bestandsliegenschaften und neuwertigen Objekten sicherzustellen. Dem Marktwert des Immobilienportfolios von CHF 341.38 Mio. per 30. Juni 2015 stand ein zusätzliches Volumen von rund CHF 42.94 Mio. (Akquisitionsbewertung) an Neubauprojekten gegenüber. Neubauprojekte zeichnen sich v.a. in der Anfangsphase durch im Vergleich zu Bestandsliegenschaften tieferen Unterhaltskosten aus. Die Finanzierung des sich im Bau befindlichen Neubauprojekts in Amriswil ist durch die heutige bestehende Kapitalbasis sicherge-





stellt. Die Gesellschaft legt für jedes Objekt eine klare Objektstrategie fest, um etwaige, mit einem Objekt verbundene Risiken zu erfassen und aktiv zu minimieren und andererseits Opportunitäten pro-aktiv zu nutzen.

Das Immobilienportfolio der Gesellschaft enthält per Bilanzstichtag, unter Berücksichtigung der sich im Bau befindlichen Objekte, rund 62% neuwertige Bestandsliegenschaften. Diese setzen sich aus umfassend sanierten Bestandsliegenschaften, bereits fertiggestellten Neubauten und sich im Bau befindlichen Neubauprojekten zusammen, welche nach Fertigstellung und Bauabnahme in das Portfolio übernommen werden.



## 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 überwiegen oder teilweise substantielle Entwicklungspositionen aufweisen, nur bedingt möglich.

ZIELWERTE		SOLL	IST H1 2015
ROE	ohne Neubewertungseffekte	3.5-4.5%	4.0%
Anteil Wohnimmobilien	gemessen an den Netto-Ist-Mieterträgen	mind. 80%	91.2%
Eigenkapitalquote	Eigenkapital geteilt durch Passiven	40%	40.5%
Net Gearing	Finanzschulden zu Eigenkapital	<150%	138.4%
Zinsdeckungsgrad	Erfolg Anlageimmobilien zu Zinsen	>2.0	3.8
Ausschüttung	Ausschüttung von mind. CHF 0.40 pro Aktie	≥ CHF 0.40	<sup>15</sup>

## WACHSTUMSSTRATEGIE

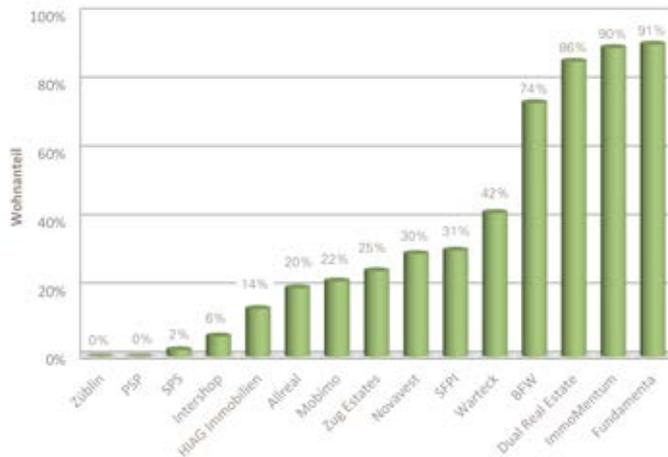
Die Fundamenta Real Estate beabsichtigt, das bestehende Wohnimmobilienportfolio durch Käufe von Einzelobjekten, von Neubauprojekten oder durch die Akquisition von Immobilienportfolios weiter auszubauen. Im Rahmen der Anlagepolitik kann die Gesellschaft bei vorhandenem Wert-

<sup>15</sup> Für das Geschäftsjahr 2014 hat die Gesellschaft eine Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 0.40 pro Aktie vorgenommen (Auszahlung vom 17. April 2015).

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.

## POSITIONIERUNG FUNDAMENTA REAL ESTATE



Vergleich Wohnanteil 2015 (Netto-Soll-Mietertrag)  
Quelle: jeweils letzte Berichterstattung (Stichtag Publikation: 27.08.2015)

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

## AKTIONÄRE UND BETEILIGTE PARTEIEN

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

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

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



# ORGANE & ORGANISATION

16



© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVUM

## VERWALTUNGSRAT

## DR. ANDREAS SPAHNI (1958)

Präsident des Verwaltungsrates  
Delegierter des Verwaltungsrates (seit 1.1.2014)

Dr. oec. publ.

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 01.10.2008  
gewählt bis 07.04.2016

## AUSBILDUNG

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

## BERUFLICHE TÄTIGKEIT

Seit 2005 bei FundStreet AG, Zürich  
(Partner seit 2006)

2002-2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO

Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater

1996-2000 Delegierter des Verwaltungsrates und CEO Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug

1987-1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations.

## NIELS ROEFS (1968)

Mitglied des Verwaltungsrates

Dipl. Architekt ETH HTL SIA

Wohnhaft in CH-6300 Zug (ZG)

Mitglied seit 09.04.2014  
gewählt bis 07.04.2016

## AUSBILDUNG

1988 Abschluss Hochbauzeichner  
1991 Abschluss Dipl. Architekt HTL,  
Luzern

1996 Abschluss Dipl. Architekt ETH

## BERUFLICHE TÄTIGKEIT

Seit 2014 Roefs Architekten AG, Zug,  
Inhaber

2003-2013 Roefs und Frei Architekten  
AG, Zug, Partner

1998-2002 Niels Roefs und Peter Frei,  
Architekten, Zug, Partner

## HADRIAN ROSENBERG

(1973)

Mitglied des Verwaltungsrates

lic.iur. / Rechtsanwalt

Wohnhaft in CH-8500 Frauenfeld (TG)

Mitglied seit 09.04.2015  
gewählt bis 07.04.2016

## AUSBILDUNG

2000 Lizentiat (lic.iur.), Universität Zürich  
2004 Anwaltspatent

2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht

## BERUFLICHE TÄTIGKEIT

Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld

2006-2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich

2003-2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau

2001-2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach

## MANDATE

Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 04/2006

Comdat Service One AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 01/2010

FundStreet AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 06/2006

FS Development AG, Zürich, Mitglied des Verwaltungsrates, von 07/2008 bis 04/2014

Präsident des Verwaltungsrates seit 05/2014

BEKB|BCBE FS OTC One AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrates, seit 10/2008

Fretz+Partner AG, Feusisberg, Präsident des Verwaltungsrates, seit 07/2009

Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2014

## MANDATE

Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrates, seit 01/2014

Venturum Investment Group AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 08/2013

R.E.G.S. Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrates, seit 10/2008

## MANDATE

keine

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

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

Die Vermögensverwaltung (siehe Kapitel Asset Management) der Gesellschaft wird an die Fundamenta Real Estate Asset Management als externen Asset Manager übertragen. Die Delegation von Aufgaben wird in einer Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Der Verwaltungsrat steht mit der Gesellschaft in keinem Arbeitsverhältnis. Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst und führt über regelmässige Sitzungen und teilweise direkten Arbeitseinsatz die Geschäfte der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat wird für seine Leistungen mit einem von der Portfo-

liogrösse abhängigen Grundhonorar entschädigt. Bei grösseren, den Rahmen der Verwaltungsratsstätigkeit übersteigenden Aufgaben, kann die Gesellschaft auch Dienstleistungen von

den Verwaltungsräten oder ihnen nahestehenden Gesellschaften zu marktüblichen Bedingungen beziehen.

## ORGANISATION

### GESCHÄFTSBEREICHE

#### FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

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

### REVISIONSSTELLE, SCHÄTZUNGSEXPERTEN UND EXTERNE DIENSTLEISTER

#### REVISIONSSTELLE

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Mandatsleiter  
Guido Andermatt  
Partner  
dipl. Wirtschaftsprüfer

Adresse  
PricewaterhouseCoopers AG  
Birchstrasse 160  
CH-8050 Zürich

#### SCHÄTZUNGSEXPERTEN

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Mandatsleiter  
Jan P. Eckert  
CEO Schweiz  
MRICS

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	
	Immonta AG	
	Knüsel Treuhand und Verwaltungs AG	



# BERICHT DES VERWALTUNGSRATES ZUM HALBJAHR 2015

© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVTUM



19

## THEMEN DES VERWALTUNGSRATES

- 20 DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK
- 21 DEUTLICH VERÄNDERTES MARKTUMFELD
- 23 STARKES GESAMTERGEBNIS UND SOLIDES OPERATIVES GESCHÄFT IM BERICHTSHALBJAHR 2015
- 25 SUCHE NACH GEEIGNETEN NEUBAUTEN UND BESTANDSLIEGENSCHAFTEN GESTALTET SICH SCHWIERIG
- 27 DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE-AKTIE GEWINNT WEITER AN ATTRAKTIVITÄT
- 28 SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUREN MIT ENGAGIERTEN INVESTOREN
- 28 ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG UNTERSTÜTZT VERWALTUNGSRAT UND SETZT AUF KONTINUIERLICHE AUSSCHÜTTUNGEN
- 29 STRATEGIE IN EINEM ZUNEHMEND REGULATORISCH BEHERRSCHTEN MARKTUMFELD
- 30 PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH WEITEREN KAPITALAUSBAU



# Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Stabilität und Werthaltigkeit des über die letzten Jahre aufgebauten Fundamenta Immobilienportfolios zeigte sich im ersten Halbjahr 2015 in einer kontinuierlichen Ertragsentwicklung und einer sehr erfreulichen Ergebnisverbesserung in der Bewertung der Liegenschaften. Gleichzeitig waren die gesamtwirtschaftlichen Entwicklungen mit den eingeführten Negativzinsen unserer Notenbank, dem anhaltenden Druck auf die Mieterträge im Tiefstzinsumfeld und dem nach wie vor hohen Anlagedruck seitens der institutionellen Investoren bei Renditeobjekten alles andere als leicht. Das Immobilienportfolio erhöhte sich ohne Zukäufe von CHF 336.50 Mio. auf CHF 341.38 Mio. und der Neubau in Amriswil (TG) schritt planmässig voran, sodass der Neubau im Verlaufe des 2. Semesters 2015 ins Portfolio überführt werden kann. Gleichzeitig gelang es uns, am 25. Juni 2015 ein baubewilligtes, attraktives Neubauprojekt in Winterthur (ZH) zu erwerben. Zusätzlich konnten wir uns nach Bilanzstichtag ein sehr gutes Neubauprojekt in Hinwil (ZH) sichern. Hingegen waren wir nach wie vor zurückhaltend beim Erwerb von Bestandsimmobilien, die trotz eines stark abgeschwächten Preisanstiegs in der Analyse und dem Renditepotenzial nicht attraktiv waren.

Das operative Betriebsergebnis (EBIT ohne Neubewertungseffekt) verbesserte sich im ersten Halbjahr 2015 leicht um 1.1% auf CHF 5.55 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.49 Mio.). Erwartungsgemäss belasteten die in Angriff genommenen Sanierungsarbeiten für die Parkstrasse in Bern und die Zentralstrasse in Zürich als auch der erhöhte Finanzaufwand aufgrund des erhöhten Fremdkapitals sowie der Negativzinsen den ausgewiesenen Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt), der sich leicht auf CHF 2.96 Mio. (Vorjahresperiode CHF 3.29 Mio.) reduzierte. Der ROE I (Cash Rendite ohne Neubewertungseffekt) reduzierte sich aufgrund der erwähnten Faktoren wie erwartet auf 4.0% (Vorjahresperiode 4.4%). Das Portfolio wurde durch Jones Land LaSalle aufgrund der angepassten Marktbedingungen per Mitte 2015 vollständig neu bewertet und erfuhr eine Aufwertung von insgesamt CHF 4.37 Mio. Die Ertragsverbesserung aufgrund des Bewertungserfolges widerspiegelt sich insbesondere in der Rendite (ROE II), die sich gegenüber der Vorjahresperiode stark erhöhte und bei 6.4% lag (Vorjahr 4.5%). Die Ertragskraft des Fundamenta Portfolios entspricht unserer Planung und liegt für ein Wohnimmobilienportfolio im mittleren Mietzinssegment nach wie vor auf einem sehr attraktiven Niveau. Weitere Steigerungen des operativen Erfolges sind im erwarteten Marktumfeld schwierig zu erzielen, wir schliessen aber Ergebnisverbesserungen aufgrund von Neubewertungen in der gesamtwirtschaftlichen Betrachtung nicht aus.

## DAS WICHTIGSTE IM ÜBERBLICK

Die Fundamenta Real Estate konnte im ersten Halbjahr 2015 das Immobilienportfolio ohne Zukäufe, aufgrund von Neubewertungseffekten erhöhen. Der Neubau in Amriswil verläuft planmässig und kann im 2. Semester 2015 ins Portfolio überführt werden. Die operativen Kennzahlen sind erfreulich stabil und entsprechen unseren Erwartungen. Auch konnte die Gesellschaft auf Antrag des Verwaltungsrates und durch Beschluss der Aktionäre 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.

- Das Immobilienportfolio erhöhte sich im Geschäftshalbjahr 2015 aufgrund der Neubewertung durch Jones Lang

LaSalle auf CHF 341.38 Mio. (Vorjahr CHF 336.50 Mio.). Zusammen mit den sich im Bau befindlichen Neubauten in Amriswil (TG) und Winterthur (ZH) liegt das künftige Immobilienportfolio bei einem Anlagevolumen von mehr als CHF 384 Mio. und wird nicht weniger als 35 Liegenschaften mit insgesamt 1 061 Wohneinheiten umfassen.

- Der Liegenschaftsertrag aus Vermietung lag im ersten Halbjahr 2015 bei CHF 8.47 Mio. und verzeichnete aufgrund des kontinuierlichen Portfolioausbaus in den letzten 12 Monaten gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 8.01 Mio.) eine Steigerung von 5.7%. Verantwortlich dafür sind im Vorjahresvergleich insbesondere der per 1. September 2014 ins Portfolio übernommene Neubau in Sevelen sowie die per 1. Dezember 2014 neu erworbene Bestandsliegenschaft in Zürich (Zentralstrasse).

- Das Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) lag im ersten Halbjahr 2015 unter Berücksichtigung des Erfolges aus Neubewertung der Anlageimmobilien von CHF 4.37 Mio. bei CHF 9.93 Mio. (Vorjahresperiode CHF 5.56 Mio.), wobei das erste Semester 2014 im Vergleich nur eine minimale Bewertungskorrektur von CHF 0.07 Mio. beinhaltete. 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 Stabilität zu erzeugen.
- Der Reingewinn belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 6.44 Mio. und erhöhte sich um beachtliche 92.4% (Vorjahr CHF 3.35 Mio.). Die positive Bewertungsdifferenz erhöhte damit den ROE im ersten Halbjahr 2015 signifikant auf 6.4% (Vorjahresperiode 4.5%).
- Der (operative) Reingewinn ohne Neubewertungseffekt betrug CHF 2.96 Mio. und lag aufgrund der erwähnten Faktoren mit 10.2% unter dem Vorjahressemester (CHF 3.29 Mio.). Demzufolge lag auch der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) mit 4.0% unter dem Vorjahresniveau (4.4%). 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.
- Die Gesellschaft hat im 1. Semester 2015 gemäss Antrag des Verwaltungsrates und positivem Entscheid der Gene-

ralversammlung zum vierten Mal eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie (Dividendenrendite von 3.1%) an ihre Aktionäre ausbezahlt. Der Verwaltungsrat erwartet auch für 2015 ein Geschäftsergebnis, das eine Fortsetzung der eingeschlagenen Dividendenpolitik und eine stabile Ausschüttung von CHF 0.40 pro Aktie zulässt.

- Der Net Asset Value (NAV) pro Aktie vor latenten Steuern lag per Ende Juni 2015 bei CHF 13.96 und damit deutlich über dem Wert von Ende 2014 (CHF 13.64). Nach latenten Steuern resultierte ein NAV pro Aktie von CHF 13.34 (Ende Vorjahr CHF 13.17). Ausschüttungsbereinigt erhöhte sich der NAV im ersten Halbjahr 2015 um 57 Rappen.

Das Halbjahresergebnis liegt über unseren Erwartungen und zeigt die neuesten Entwicklungen und insbesondere auch die Markteinschätzung der Experten von Jones Lang LaSalle. Dass unser Portfolio mit einem durchschnittlich nominellen Diskontierungssatz von 4.5% und einem realen Kapitalisierungssatz von 4.0% bewertet wurde, widerspiegelt nicht nur die allgemeine Marktentwicklung, sondern auch die Stabilität unserer Zahlungsströme und unseres gesamten Immobilienportfolios. Der Verwaltungsrat hat deshalb entschieden, gewisse ältere Liegenschaften wie zum Beispiel Bern (Parkstrasse), Zürich (Zentralstrasse) und mittelfristig auch Frauenfeld (Zürcherstrasse) und Basel (Güterstrasse) zu sanieren bzw. auszubauen. Wir werden damit die Werthaltigkeit des Portfolios weiter stärken, auch wenn kurzfristig das operative Ergebnis dadurch leicht belastet wird.

## DEUTLICH VERÄNDERTES MARKTUMFELD TROTZ ANLAGEDRUCK TRENDWENDE IN DER PREISENTWICKLUNG

Das erste Halbjahr 2015 zeigt ein paar deutliche Marktveränderungen. Das gesamtwirtschaftliche Umfeld beginnt sich auch im Markt für Renditeliegenschaften abzubilden und die allgemeine Zinssituation, insbesondere auch die von der SNB eingeführten Negativzinsen, haben ihre Auswirkungen auf den professionellen Anlagemarkt. Während die Negativzinsen insbesondere bei derivativen Absicherungsprodukten zu greifen beginnen, führen die anhaltend tiefen Zinsen und der nach wie vor deutliche Zins-Spread, der mit Immobilienanlagen erzielt werden kann, zu weiteren Aufwertungen bei Bestandsliegenschaften.

Das erste Halbjahr 2015 hat auch gezeigt, dass Investoren kritischer werden und Angebotspreise vermehrt auf ihre Nachhaltigkeit prüfen. Der Markt für Renditeliegenschaften verzeichnete in den ersten 6 Monaten des laufenden Jahres einen leichten Preisrückgang von -0.2%<sup>16</sup> (Vorjahr +1.9%), nachdem bereits das 4. Quartal 2014 erstmals seit vielen Jahren mit -0.2% rückläufig war. Die allgemeine Preisentwicklung

von Renditeliegenschaften darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Nachfrage der institutionellen Investoren immer noch sehr hoch ist und der Anlagedruck gerade für Objekte in städtischen Agglomerationen kaum nachgeben wird. Renditeimmobilien bleiben für ertragsorientierte Investoren interessant, weil der Rendite-Gap zu Bundesobligationen immer noch beachtlich ist und insbesondere Wohnimmobilien sehr konstante Erträge generieren. Das wiederum macht für unser Fundamenta Portfolio die Ausschüttungspolitik prognostizierbar. Aufgrund unserer Analyse bleiben nicht nur Neubauten an guten Lagen interessant, sondern auch Bestandsliegenschaften, die mit geeigneten Sanierungs- und Umbaumaassnahmen deutliche Renditeverbesserungen zulassen.

In der gesamtheitlichen Betrachtung erkennt man, dass sich das Marktumfeld anpasst und die Aktivitäten der Notenbank mit den eingeführten Negativzinsen und den verschärften Finanzierungsvorschriften sukzessive auch ihre Auswirkungen auf den Immobilienmarkt haben.

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

## BAUINDUSTRIE NACH WIE VOR STARK

Die insgesamt sehr robuste schweizerische Gesamtwirtschaft trägt nach wie vor die seit Jahren starke Bauindustrie, die für unsere Wirtschaft wiederum ein treibender Motor bleibt. Gemäss den provisorischen 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 und unseren eigenen Hochrechnungen geht etwa die Hälfte des jährlichen Bauvolumens in den privaten Wohnungsbau, der nach wie vor zur Stütze der Bauwirtschaft gehört.

Wie weit das hohe Bauvolumen die Nachfrage decken oder gar überbieten wird, wird leider statistisch vom Bundesamt nicht erhoben.

## ZUWANDERUNG UNGEBROCHEN HOCH

Trotz Annahme der „Initiative gegen Masseneinwanderung“ kommt die Umsetzung nicht voran und die Zuwanderung verharrt 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 2014 auf 78 902 Personen<sup>17</sup>, gegenüber 81 084 Personen im Jahre 2013. Aber auch für die ersten sechs Monate des Berichtsjahres weist das SEM einen positiven Wanderungssaldo von 35 152 Personen aus. 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 für das laufende Jahr eine nach wie vor hohe Zuwanderung, die den aktiven Wohnungsbau weiter stützen wird. Wir bleiben aber bei unserer bisherigen Risikoeinschätzung, insbesondere der Standortwahl, in der Grösse und dem Mix der angebotenen Wohnungen und der Möglichkeit, bei Neuwohnungen die prognostizierten Mieterträge zu erzielen.

## LEERSTÄNDE STEIGEN ERSTMALS WIEDER AUF TIEFEM NIVEAU

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum hat sich bisher kaum abgeschwächt und wenn, dann höchstens mit regional begrenztem Ausmass. Gemäss den aktuell verfügbaren Angaben des BFS standen mit Stichtag 1. Juni 2014 in der Schweiz 45 748 oder 1.08% aller Wohnungen leer. Im Vergleich zum Vorjahr stehen 5 740 Wohnungen mehr leer, was einem deutlichen Anstieg um 14% gleichkommt.

Bei den Mietwohnungen betrug der Anstieg ebenfalls 13%. Auch die Zahl der leer stehenden Neuwohnungen ist im Jahresvergleich mit 21% stark angestiegen. Insgesamt standen am Stichtag 1. Juli 2014 7 399 Neuwohnungen leer. Die Entwicklung widerspiegelt den Bauboom der letzten Jahre und zeigt, dass die Mieter vorsichtiger geworden sind und Neubauten eine längere Absorptionszeit aufweisen.

Unsere Schätzungen und Marktbeobachtungen gehen von einem weiteren, leichten Anstieg des Leerwohnungsbestands per 1. Juni 2015 aus. 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.

## ANGEBOTSMIETEN ZEIGEN UNEINHEITLICHES BILD

Die Angebotsmieten zeigen im Geschäftshalbjahr 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 insbesondere die Westschweizer Kantone einige rückläufige Monate hatten. So erhöhten sich die Angebotsmieten im schweizerischen Durchschnitt in den vergangenen 6 Monaten um nur noch 0.2% (Vorjahr 1.0%)<sup>18</sup>, während auf Jahresbasis der Anstieg noch 1.25% betrug.

Der Teilindex der Wohnungsmieten im Landesindex für Konsumentenpreise<sup>19</sup>, welcher für Bestandsmieten repräsentativ ist, erhöhte sich im Berichtshalbjahr um nur noch 0.4% (Vorjahr 0.3%) und auf Jahresbasis um 1.1%. Das monatliche Wachstum zeigt neben leichten Preisanstiegen auch Stagnationen, wobei wir insbesondere in den grossen Agglomerationen nach wie vor den Trend zu höheren Angebotsmieten im Rahmen von Neuvermietungen bei Bestandsliegenschaften feststellen. Bei Neubauten fällt auf, dass ursprünglich publizierte und erwartete Mietpreise nicht durchgesetzt werden können und Preiskorrekturen nach unten häufig notwendig werden.

<sup>17</sup> Quelle: SECO Staatssekretariat für Wirtschaft, Statistik Zuwanderung Ausländerinnen und Ausländer in der Schweiz 23.4.2015 und 23.07.2015.

<sup>18</sup> Quelle: Homegate, Angebotsmietindex

<sup>19</sup> Quelle: BFS Bundesamt für Statistik

## IMMOBILIENINVESTMENTS BLEIBEN EINE BEDEUTENDE ANLAGEKLASSE

Der schweizerische Immobilienmarkt und insbesondere der Markt für Wohnimmobilien bleiben für private als auch für grosse institutionelle und renditeorientierte Investoren interessant. Die fundamentalen Einflussfaktoren, wie Zuwanderung, tiefe Zinsen und die stabile Konjunktur halten den Nachfragedruck aufrecht. Die operativen Erträge lassen sich mit einer gewissen Sicherheit prognostizieren, und viele Pri-

vatinvestoren 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 das berechenbare Rendite-Risiko-Profil beflügeln ausserdem den Zufluss von Anlagegeldern in den Markt für Renditeliegenschaften. Trotz geschmälerter Bruttorenditen scheinen die langfristigen Ertragserwartungen weiterhin die Zielvorstellungen der Investoren zu erfüllen.

## STARKES GESAMTERGEBNIS UND SOLIDES OPERATIVES GESCHÄFT IM BERICHTSHALBJAHR 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 Umbaumaassnahmen eine stabile Ertragsentwicklung im Berichtshalbjahr 2015. Auch konnten die Vorbereitungen für die Sanierung der Liegenschaften an der Parkstrasse in Bern und der Zentralstrasse in Zürich planmässig vorangetrieben und die Baueingaben gemacht werden. Auch schreiten die Abschlussarbeiten in Amriswil planmässig voran, sodass diese Immobilie im 2. Semester 2015 ins Portfolio übernommen werden kann. Zusätzlich konnte die Gesellschaft zusammen mit dem Asset Manager zwei attraktive Neubauprojekte in Winterthur und in Hinwil (nach Bilanzstichtag) sichern, die im zweiten Halbjahr 2015 in die Bauphase gehen.

Der ROE ohne Neubewertungseffekt (Cash Rendite) belief sich in der Berichtsperiode auf 4.0% (Vorjahr 4.4%) und lag trotz der höheren Kosten für Sanierungen und Planungsarbeiten und dem höheren Finanzaufwand aufgrund des höheren Fremdkapitals und der Negativzinsen nur leicht unter dem Vorjahreswert.

Der ROE mit Neubewertungseffekt zeigte in der Berichtsperiode stolze 6.4% (Vorjahr 4.5%) und lag damit über unseren Erwartungen. Die hohen positiven Neubewertungen der Anlageimmobilien durch Jones Lang LaSalle führten im Berichtshalbjahr 2015 zu einer Netto-Aufwertung von insgesamt CHF 4.37 Mio. (Vorjahr CHF 0.07 Mio.). Das Resultat zeigt die Nachhaltigkeit und Stabilität des Fundamenta Portfolios, das eine solche Marktbewertung durch den unabhängigen Schätzer zulässt.

### STABILE LEERSTANDQUOTE

Die Leerstandquote der Fundamenta Real Estate konnte dank aktiven Management Anstrengungen des Asset Managers im Berichtshalbjahr 2015 mit 5.7% (Vorjahresperiode 5.6%) auf Vorjahresniveau gehalten werden. Der Leerstand auf den Bestandsliegenschaften erhöhte sich im Berichtshalbjahr auf 1.9% (Vorjahresperiode 1.1%), während die neu in das Portfolio aufgenommenen Liegenschaften dank guter Vermietungsanstrengungen einen deutlich reduzierten Leerstand von 2.7% (Vorjahresperiode 3.1%) aufwiesen. Die Leerstände bei den Neubauten treten innerhalb des Erstvermietungszyklus auf, der gemäss unseren Marktbeobachtungen wesentlich länger geworden ist. Wir werden zusammen mit dem Asset Manager alles daran setzen, die Leerstände auch im zweiten Halbjahr 2015 weiter zu reduzieren. Die Leerstände bei den Sanierungsobjekten, bei denen der Mietausfall in den Sanierungskosten weitgehend mitberücksichtigt wird, konnten ebenfalls leicht auf 1.1% gesenkt werden (Vorjahresperiode 1.4%).

### STABILE AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK BEI ERSTMALIGER AUSSCHÜTTUNG AUS 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. Erstmals jedoch nicht in Form der aufwendigen Nennwertrückzahlung, sondern als Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven, die von der Generalversammlung im Vorjahr gutgeheissen und gebildet wurden. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung und des im Geschäftshalbjahr 2015 erwirtschafteten Reingewinns belief sich das Eigenkapital per Mitte 2015 auf CHF 151.43 Mio. (Vorjahr CHF 149.53 Mio.). Der Verwaltungsrat plant für das



zweite Semester 2015 eine weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis im Rahmen einer Kapitalmarktemission. Mit den neuen Geldern sollen insbesondere die kürzlich akquirierten Neubauprojekte Winterthur und Hinwil mit einem Investitionsvolumen von rund CHF 37 Mio. finanziert werden. Auch können mit dem Neugeldzufluss weitere Bestandsliegenschaften erworben werden. Auch soll die Eigenkapitalbasis kurzfristig wieder deutlich angehoben werden.

### POSITIVE UND NEGATIVE EFFEKTE 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 Mitte 2015 waren 82% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten fest angebanden respektive langfristig gesichert. Davon entfielen 48% auf klassische Festhypotheken. Die restlichen 34% sind Zinsabsi-

cherungen (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 jüngsten Entwicklungen mit der Einführung von Negativzinsen durch die SNB und deren Weiterbelastung durch die Banken auf die Kunden, führte jedoch seit 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 7.2 Jahren im ersten Halbjahr 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 aber die Gesellschaft im ersten Halbjahr 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 nach wie vor sehr attraktiven LIBOR-Hypothesen genutzt.

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

Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich seit Ende 2014 von CHF 192.62 Mio. auf CHF 210.41 Mio. Die Gesellschaft hat in der Berichtsperiode das laufende Neubauprojekt, die Sanierungsprojekte und die Anzahlung für die Sicherung des Neubauprojektes in Winterthur durch die Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Das zukünftige Wachstum und die Finanzierung der Neubauprojekte und weiterer Bestandsliegenschaften soll jedoch in der zweiten Jahreshälfte durch die Aufnahme von neuem Eigenkapital sichergestellt werden. Damit soll die Eigenkapitalquote auch wieder entsprechend erhöht werden. Die Fremdkapitalquote erhöhte sich im Rahmen des Portfolio Wachstums im Berichtszeitraum auf 59.5% (Vorjahr 57.7%). Der Anteil des zinspflichtigen Fremdkapitals an der Bilanzsum-

me bewegte sich in der gleichen Grössenordnung und lag per 30. Juni 2015 bei 56.3% (Vorjahr 54.5%).

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

Mit dem Abschluss und der Übernahme des Neubauprojektes in Amriswil im zweiten Halbjahr 2015, den beiden Neubauprojekten in Winterthur und Hinwil (als Pipeline) und den renditewirksamen Sanierungsprojekten sieht der Verwaltungsrat die Zeit gekommen, einen weiteren Wachstumsschritt durch Aufnahme von neuem Eigenkapital zu machen. Die attraktive Pipeline erlaubt die zielgerichtete und zeitnahe Investition der neuen Gelder in gut rentierende Liegenschaften. Der Verwaltungsrat plant deshalb im Herbst 2015 eine Kapitalmarkt-emission zur Finanzierung des Wachstums und zur Erhöhung der bestehenden Eigenkapitalquote. Das Volumen soll sich im Rahmen des aktuellen und erwarteten Bau- und Einkaufsvolumens bewegen. Auch streben wir mit der geplanten Emission eine gewisse Stärkung der Eigenkapitalquote an. Die genauen Bedingungen der Kapitalerhöhung wird der Verwaltungsrat im ausführlichen Emissionsprospekt bekannt geben.

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

In 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 Berichtshalbjahr 2015 überdurchschnittliche 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 konnte zusammen mit ihrem Asset Manager die vorgegebene Strategie planmässig umsetzen und wir konnten für das Portfolio zwei sehr attraktive Neubauten im Zentrum von Winterthur und in Hinwil sichern.

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

- Investition der zur Verfügung stehenden Mittel wenn immer möglich in neuwertige Bestandsliegenschaften oder in Liegenschaften an guten Lagen. Altliegenschaften kommen in Betracht, wenn sie in den letzten 10 Jahren renoviert wurden und zur stabilen Ertragsentwicklung des Portfolios unmittelbar beitragen. Auch analysieren wir vermehrt zentral gelegene, städtische Altliegenschaften mit guter Bausubstanz, die wir mit gezielten Sanierungsmassnahmen in ihrem Wert und Ertragskraft steigern 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 IM ZEITPLAN, SICHERUNG WEITERER NEUBAUPRO- JEKTE UND GEZIELTE SANIERUNG VON PORTFOLIO LIEGENSCHAFTEN

Die Bauarbeiten der Überbauung Fliederpark in Amriswil schreiten planmässig voran und die Wohneinheiten können gestaffelt und planmässig im 2. Semester 2015 ins Portfolio übernommen werden. Auch laufen die Vorbereitungen und zum Teil auch schon die Sanierungsarbeiten an der Parkstrasse in Bern 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 erwerben. Das Projekt umfasst 36 Wohneinheiten, zwei zentrale Gewerbeflächen und 11 Parkplätze. Das baubewilligte Neubauprojekt auf dem Areal dreier bestehender Altliegenschaften an der Zürcherstrasse 139/141/143 konnte zu einem Kaufpreis von CHF 17.60 Mio. erworben werden. Die Bauarbeiten werden im

August 2015 beginnen und die Übernahme der fertiggestellten Stadtliegenschaft ist für Sommer 2017 geplant.

Ebenfalls konnte nach Bilanzstichtag im Juli 2015 ein Neubauprojekt mit zwei Gebäudekörpern und 38 Wohneinheiten an der Zürcherstrasse in Hinwil gesichert werden. 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 der 2. Etappe (Mosaik II) ist ab August 2015 geplant. Die Übergabe bzw. der Bezug der beiden Mehrfamilienhäuser inkl. Einstellhalle ist voraussichtlich für September 2017 vorgesehen. Die Fundamenta Real Estate AG hat sich den Neubau gesichert und die Verschreibung der dazugehörigen Landparzelle hat im August 2015 zu einem Kaufpreis von CHF 19.40 Mio. stattgefunden.

Mit der Akquisition der beiden Neubauprojekte in Winterthur und Hinwil hat die Fundamenta Real Estate AG eine sehr attraktive Pipeline für die geplante Kapitalerhöhung aufgebaut. Ausserdem sind wir laufend in Verhandlungen für mögliche weitere Bestandsobjekte, die im Sinne unserer Investoren einen langfristigen Mehrwert mit stabilen Erträgen generieren.





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

### AUSSCHÜTTUNG BLEIBT WICHTIGER BESTANDTEIL UNSERER POLITIK

Die Fundamenta Real Estate-Aktie hat sich im Berichtszeitraum sehr erfreulich entwickelt und schloss mit CHF 13.50 per Ende Juni 2015 deutlich über dem Vorjahresende (CHF 12.95) und damit auch leicht über dem ausgewiesenen Net Asset Value (NAV) von CHF 13.34. Sie 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 auszahlen und wollen auch für 2015 einen analogen operativen Erfolg in Form einer Kapitalrückzahlung aus Rücklagen an die Aktionäre ermöglichen. Die Generalversammlung vom 9. April 2015 hat den Antrag des Verwaltungsrates gutgeheissen und zum vierten Mal eine Ausschüttung in der Höhe von CHF 0.40 pro Aktie verabschiedet. 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

Per Ende der Berichtsperiode lag der Aktienkurs bei CHF 13.50 und damit 4.2% über dem Wert von Ende Dezember 2014 (CHF 12.95). Der Titel wies damit ein leichtes Agio von 1.2% gegenüber dem aktuellen NAV von CHF 13.34 auf. Die ausschüttungsbereinigte Aktienkurs-Performance lag in den vergangenen 6 Monaten des laufenden Jahres bei 7.3%. Das im Geschäftshalbjahr 2015 direkt oder indirekt über die BX Berne eXchange abgewickelte Handelsvolumen belief sich auf 877 828 Namenaktien (inkl. gemeldete Off-Trades) mit einem Handelsvolumen von rund CHF 11.5 Mio. Dies entspricht 7.7% der emittierten Aktien. Der tiefste Kurs lag in der Berichtsperiode bei CHF 12.60, während die höchsten Notierungen bei CHF 13.85 bezahlt wurden.



## SEHR STABILE AKTIONÄRSSTRUKTUREN MIT ENGAGIERTEN INVESTOREN

### PENSIONSKASSEN UND VORSORGE- EINRICHTUNGEN DOMINIEREN

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate hat sich im Berichtszeitraum kaum verändert und umfasst insbesondere Pensionskassen, Vorsorgestiftungen, Fonds, Banken und institutionelle Investoren. Sie schätzen die Attraktivität unseres Wohnimmobilienportfolios. Von den 11 354 113 Namenaktien der Fundamenta Real Estate halten aktuell sieben Aktionäre einen Anteil von über 3% an der Gesellschaft, wobei der grösste Einzelaktionär per Ende Berichtsperiode 7.2% an der Gesellschaft hielt. Per 30. Juni 2015 waren 473 Aktionäre mit 10.2 Mio. Namenaktien oder 90.2% der ausstehenden Fundamenta Real Estate-Aktien im Aktienregister eingetragen. Zusammen mit dem Asset Manager betreibt die Gesellschaft eine aktive Investor Relation und versucht immer wieder zu eruieren, welche Anforderungen unsere Investoren an ihr Investment stellen. Die Gesellschaft erhält dabei sehr viele engagierte und zielführende Anregungen, für die wir sehr dankbar sind.

### ERFORDERNISSE DES BEWG BESTIMMEN AKTIONÄRSSTRUKTUR

Die Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) an unsere Aktionärsstruktur bestärkt den Verwaltungsrat in der Ausrichtung des Portfolios auf langfristige Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und schweizerische Versicherungseinrichtungen, die langfristig am Ertrag und der Wertsteigerung des Immobilienmarktes partizipieren wollen. 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 VERTRETERER 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.

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 Jahresgewinn ohne Neubewertungseffekt) und positioniert die Fundamenta Real Estate-Aktie langfristig als zuverlässiges Ausschüttungspapier.

### ERNEUTE ZUSTIMMUNG ZUR AUS- SCHÜTTUNG AN DIE AKTIONÄRE, ERST- MALS 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

### ERSTMALIGE ABSTIMMUNGEN ÜBER DIE VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES VER- WALTUNGSRATES UND DER GESCHÄFTS- LEITUNG

Die Generalversammlung musste aufgrund der Annahme der „Minder Initiative“ und der in Kraft getretenen Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Gesellschaften (VegüV) erstmals über die Vergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung befinden. Die Generalversammlung genehmigte mit sehr hohem Mehr der vertretenen Stimmen sowohl die bindende Abstimmung über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrates 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 neu 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 börsennotierte Gesellschaften vorgeschrieben ist.

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

## STRATEGIE IN EINEM ZUNEHMEND REGULATORISCH BEHERRSCHTEN MARKTUMFELD

### WEITER STEIGENDES PREISNIVEAU IN EINEM ZUNEHMEND REGULA- TORISCHEN MARKTUMFELD WAHRSCHENLICH

Die steigende Regulierungsdichte stellen wir seit Jahren 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 hier 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, hat 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.

Wir erwarten aufgrund unserer Beobachtungen für das zweite Halbjahr 2015 bei den Renditeobjekten einen Wohnimmobilienmarkt mit nach wie vor leicht steigenden Preisen. Die Wirtschaftsindikatoren und die Nachfrage nach Wohnraum bleiben unseres Erachtens hoch. Die Massnahme der Notenbank spricht ausserdem für eine zusätzliche Attraktivität des Immobilienmarktes für Renditeobjekte und es werden noch mehr Gelder in die Immobilienanlagegefässe drängen. Festverzinsliche Staatspapiere sind für Vorsorgeeinrichtungen keine wirkliche Alternative. Die Bauinvestitionen werden noch längere Zeit hoch bleiben. Die Absorption des hohen Bauvolumens hängt in den nächsten Jahren aber zusehends von der Entwicklung der Nachfrage nach preisgünstigem Wohnen ab. Die middle-

ren und tiefen Preissegmente werden profitieren, während die Nachfrage nach teurem Wohnraum bereits seit längerer Zeit stark zurück geht.

### ZUWANDERUNG DER AUSLÄNDISCHEN WOHNBEVÖLKERUNG NACH WIE VOR AUSSCHLAGGEBEND

Für gute Citylagen und Agglomerationen erwarten wir auch in den nächsten 12 Monaten eine anhaltend hohe Nachfrage. Die grosse Unbekannte bleibt die Geschwindigkeit der Veränderung der ausländischen Wohnbevölkerung in der Schweiz. Die Umsetzung der Volksinitiative „Gegen Masseneinwanderung“ ist immer noch diffus und verzögert sich, während die Zuwanderung auf einem sehr hohen Niveau verharrt.

### STAATLICHE EINGRIFFE VERZERREN ROBUSTE BINNENWIRTSCHAFT MIT AN- HALTEND TIEFEM ZINSUMFELD

Die Stärke der schweizerischen Binnenwirtschaft und das weiterhin tiefe Hypothekarzinsniveau sprechen grundsätzlich auch im zweiten Halbjahr 2015 für einen begehrten Immobilienmarkt. Jedoch haben die im Juni 2012 eingeführten neuen Regeln zur Finanzierung von Wohneigentum zu einer deutlichen Beruhigung im Markt für Wohneigentum geführt. Auch zeigt die am 26. Juni 2014 bekanntgegebene zusätzliche Verschärfung der Finanzierungsvorschriften für Wohneigentum in diesem Segment zusätzlich Wirkung und färbt aufgrund des politischen Drucks auch auf die Finanzierung von Renditeobjekten ab. Die exogenen Einflussfaktoren hinterlassen – für die einen gewollt - klare Signale im Markt. Es bleibt abzuwarten, ob der

Regulator bei zu viel Neugeld ebenfalls lenkend in den Markt für Renditeliegenschaften eingreift. Die aktuelle Notenbankpolitik der Schweiz und im umliegenden europäischen Raum lassen unseres Erachtens bis auf weiteres tiefe Zinsen am kurzen Ende erwarten.

### MITTLERES MIETZINSSEGMENT BLEIBT BEGEHRT

Das Bestands-Portfolio der Fundamenta Real Estate liegt nach wie vor mit über 96% ihrer Mieten im mittleren Mietzinsseg-

ment (Nettomieten kleiner CHF 2 000) und sieht in dieser Kategorie nur beschränkt Gefahren für eine kurzfristig negative Entwicklung. Unser Portfolio, das sich auf die Ballungsgebiete, die wirtschaftlich starken Agglomerationen und selektive Wachstumsregionen konzentriert, wird von der anhaltend hohen Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum weiter profitieren. Gefahren sehen wir bei einem zu starken Zufluss von Vorsorgegeldern in diesen zunehmend begehrten, aber doch engen Markt.

## — PORTFOLIO STÄRKUNG DURCH WEITEREN KAPITALAUSBAU —

Das Fundamenta Real Estate Portfolio hat im Rahmen des Portfolio Aufbaus in den letzten Jahren schrittweise an Stabilität und Ertragskraft gewonnen. Gerade die Entwicklung der letzten 6 Monate in einem schwierigen Marktumfeld hat das unter Beweis gestellt. Im Interesse unserer langfristigen Investoren möchten wir deshalb auch im zweiten Halbjahr 2015 schrittweise das Kapital erhöhen, um unser Portfolio noch breiter abzustützen und mit möglichst geeigneten Bestandsobjekten und Neubauprojekten zu ergänzen. Unter Berücksichtigung

der aktuell noch im Bau befindlichen Liegenschaft in Amriswil und Winterthur sowie dem nach Bilanzstichtag erworbenen Neubauprojekt in Hinwil ergibt sich für das Fundamenta Real Estate-Portfolio bereits ein aktuelles Neubauvolumen von über CHF 62 Mio. und damit ein hochgerechnetes künftiges Anlagevolumen von mehr als CHF 403 Mio., welches 36 Liegenschaften mit insgesamt 1 099 Wohneinheiten umfassen wird. Der daraus erwartete künftige Netto-Soll-Mietertrag beläuft sich auf rund CHF 20.8 Mio. p.a.



## BESTANDSLIEGENSCHAFTEN UND NEUBAUTEN ERGÄNZEN SICH

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

## INVESTITIONEN ZUR LANGFRISTIGEN RENDITEOPTIMIERUNG

Das operative Ergebnis der einzelnen Liegenschaften ist nach wie vor sehr stabil und zeigt keine Schwächen. Unsere Hochrechnungen und Prognosen haben sich bestätigt. Die Massnahmen zur bereits laufenden Sanierung und Erweiterung unserer städtischen Liegenschaften in Bern (Parkstrasse) und

Zürich (Zentralstrasse) sowie der geplanten mittelfristigen Sanierung der Liegenschaften in Frauenfeld und Basel (Güterstrasse) wird nach Abschluss der Arbeiten einen weiteren, positiven Einfluss auf die Ertrags- und Renditesituation haben. Die gute und stabile Einschätzung unserer Liegenschaften durch Jones Lang LaSalle zeigt gerade im vorliegenden Halbjahresabschluss die Qualität unseres Portfolios. Der ausgewiesene, wenn auch in dieser Form wohl kaum zu wiederholende Renditesprung mit einem Return on Equity von beachtlichen 6.4% ist sicher auch ein Resultat der kontinuierlichen Arbeit. Wir werden im zweiten Semester 2015 am Ausbau der Ertragskraft und an der Stabilisierung der Ergebnisse weiter arbeiten, auch wenn wir wissen, dass der Erfolg aller Massnahmen und Aktionen sich in diesem Geschäft erst langfristig und kontinuierlich zeigen wird.

## ZUVERSICHTLICH FÜR EIN GUTES JAHRESERGEBNIS 2015

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



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrates



Niels Roefs  
Mitglied des Verwaltungsrates



Hadrian Rosenberg  
Mitglied des Verwaltungsrates

# FINANZBERICHT

32

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

© iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVTUM

# HALBJAHRESRECHNUNG

## ERFOLGSRECHNUNG

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
<b>BETRIEBSERTRAG</b>			
Netto-Ist-Mietertrag	(1)	8 471 973	8 011 705
Ergebnis aus dem Verkauf von Anlageimmobilien	(2)	-	117 842
Übriger Ertrag		15 493	37 484
<b>Betriebsertrag</b>		<b>8 487 466</b>	<b>8 167 031</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Liegenschaftsunterhalt	(3)	(928 604)	(904 847)
Liegenschaftsverwaltung	(3)	(377 772)	(351 581)
Übriger Liegenschaftsaufwand	(3)	(107 609)	(59 545)
Verwaltungsaufwand	(3)	(1 520 287)	(1 359 878)
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>(2 934 272)</b>	<b>(2 675 851)</b>
<b>VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN</b>			
Höherbewertung Anlageimmobilien	(4)	7 520 000	830 656
Tieferbewertung Anlageimmobilien	(4)	(3 147 505)	(761 590)
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien</b>		<b>4 372 495</b>	<b>69 066</b>
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)</b>		<b>9 925 689</b>	<b>5 560 246</b>
<b>FINANZERGEBNIS</b>			
Finanzertrag	(5)	57	1 639
Finanzaufwand	(5)	(1 853 436)	(1 433 845)
<b>Finanzergebnis</b>		<b>(1 853 379)</b>	<b>(1 432 206)</b>
<b>Betriebsergebnis vor Steuern</b>		<b>8 072 310</b>	<b>4 128 040</b>
<b>STEUERN</b>			
Ertragssteuern	(6)	(742 476)	(765 397)
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	(6)	(888 054)	(14 159)
<b>Steuern</b>		<b>(1 630 530)</b>	<b>(779 556)</b>
<b>Reingewinn</b>		<b>6 441 780</b>	<b>3 348 484</b>
Ergebnis pro Namenaktie mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.57	0.29
Ergebnis pro Namenaktie ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	(7)	0.26	0.29



# BILANZ

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	30.06.2015	31.12.2014
<b>AKTIVEN</b>			
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	(8)	827 889	1 745 336
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(9)	3 060 838	2 333 442
Sonstige Forderungen	(10)	146 275	146 275
Total Forderungen		3 207 113	2 479 717
Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	162 066	53 072
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>4 197 068</b>	<b>4 278 125</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Anlageimmobilien	(12)	341 380 000	336 500 000
Anzahlungen Anlageimmobilien	(12,13)	28 405 997	12 948 681
Latente Steuerguthaben	(14)	69 300	-
<b>Anlagevermögen</b>		<b>369 855 297</b>	<b>349 448 681</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>374 052 365</b>	<b>353 726 806</b>

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	30.06.2015	31.12.2014
<b>PASSIVEN</b>			
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(15)	826 389	2 607 227
Akontozahlungen	(16)	3 079 262	2 585 581
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	1 022 290	3 991 627
Steuerverbindlichkeiten		113 524	218 175
Passive Rechnungsabgrenzung	(18)	936 885	686 334
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5 978 350</b>	<b>10 088 944</b>
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	(17)	209 540 775	188 747 400
Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten	(20)	7 102 601	5 359 958
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>216 643 376</b>	<b>194 107 358</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Aktienkapital	(21)	68 124 678	68 124 678
Kapitalreserven	(22)	52 091 328	56 632 973
Gewinnreserven	(23)	31 214 633	24 772 853
<b>Eigenkapital</b>		<b>151 430 639</b>	<b>149 530 504</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>374 052 365</b>	<b>353 726 806</b>

# GELDFLUSSRECHNUNG

ALLE ZAHLEN IN CHF	ANM.	01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>			
Reingewinn		6 441 780	3 348 484
Veränderung Forderungen	(9, 10)	(727 395)	(974 330)
Veränderung Aktive Rechnungsabgrenzung	(11)	(108 994)	(167 444)
Veränderung kurzfristiges Fremdkapital		(1 106 094)	(982 290)
Veränderung Rückstellungen latente Steuern	(14, 20)	1 673 342	633 936
Veränderung Marktwert Anlageimmobilien	(4)	(4 372 495)	(69 066)
<b>Total Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit</b>		<b>1 800 144</b>	<b>1 789 290</b>
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>			
Erwerb Anlageimmobilien	(12)	-	(17 339 076)
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	(12)	(17 984)	(14 754)
Kaufpreisanpassung Anlageimmobilien	(12)	-	80 656
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	(12)	(489 521)	-
Anzahlungen / Sicherstellungen Anlageimmobilien	(13)	(15 457 316)	(3 507 486)
<b>Total Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>(15 964 821)</b>	<b>(20 780 660)</b>
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>			
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	(17)	18 239 000	22 491 646
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	(17)	(450 125)	(442 250)
Kapitalerhöhung	(21, 22)	-	(433)
Ausschüttung aus Kapitalreserven (VS: Nennwertreduktion)	(21, 22)	(4 541 645)	(4 541 645)
<b>Total Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>13 247 230</b>	<b>17 507 318</b>
<b>NETTOABNAHME FLÜSSIGER MITTEL</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode	(8)	1 745 336	3 372 764
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode	(8)	827 889	1 888 712
<b>Nettoabnahme flüssiger Mittel</b>		<b>(917 447)</b>	<b>(1 484 052)</b>

GELDFLUSSRECHNUNG

# ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

ALLE ZAHLEN IN CHF	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Gewinn- reserven	Total Eigenkapital
<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 1. HALBJAHR 2014</b>				
Kapitalerhöhungskosten	-	(433)	-	(433)
Reingewinn 01.-06.2014	-	-	3 348 484	3 348 484
Herabsetzung Aktienkapital	(31 791 517)	31 791 517	-	-
Nennwertreduktion	(4 541 645)	-	-	(4 541 645)
<b>Stand per 30.06.2014</b>	<b>68 124 678</b>	<b>56 656 735</b>	<b>20 989 904</b>	<b>145 771 317</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2014</b>				
Reingewinn 07.-12.2014	-	-	3 759 187	3 759 187
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 1. HALBJAHR 2015</b>				
Reingewinn 01.-06.2015	-	-	6 441 780	6 441 780
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	(4 541 645)	-	(4 541 645)
<b>Stand per 30.06.2015</b>	<b>68 124 678</b>	<b>52 091 328</b>	<b>31 214 633</b>	<b>151 430 639</b>

# ANHANG ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE  
UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT  
GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG  
BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG  
ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG  
ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

©istockphoto.com | Bildbearbeitung CREATIVIUM

37

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

### UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

#### ZWECK

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

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

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

### ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate fokussiert sich auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunktureristenz 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 Geschäftshalbjahr 2015 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) beschäftigt.

### GESELLSCHAFTSDOMIZIL

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

### AKTIONARIAT

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

### VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht der Fundamenta Real Estate für den Zwischenabschluss per 30. Juni 2015 wurde vom Verwaltungsrat am 31. August 2015 verabschiedet.

## GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

### SWISS GAAP FER

Die vorliegende Halbjahresrechnung der Fundamenta Real Estate wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Swiss GAAP FER 31 wurde erstmals angewendet und führt zu zusätzlichen Offenlegungen in den Anmerkungen 6, 7 und 17, 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 dem Halbjahresbericht. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Falls die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und in der entsprechenden Berichtsperiode in dem Halbjahresbericht berücksichtigt. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Halbjahresrechnung beschrieben. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Halbjahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

#### *Bewertung der Anlageimmobilien*

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

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

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

Zur Bestimmung des am Bewertungsstichtag geltenden Marktwertes findet das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF) mit einem Zwei-Phasen-Modell Anwendung. Nach dem DCF-Verfahren entspricht der Wert eines realen oder finanziellen Vermögensgegenstandes der Summe aller abdiskontierten Mittelzuflüsse, die dem Eigentümer zustehen. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

Auf der Basis von bestehenden Mietverhältnissen und Annahmen über die Wiedervermietung zu heute erzielbaren Marktmieten werden unter Berücksichtigung entsprechender Vermarktungszeiträume und Verlängerungswahrscheinlichkeiten der laufenden Verträge die erwarteten Bruttomieteträge ermittelt. Die für Wiedervermietungen angesetzten Mieten werden, basierend auf den lokalen Marktverhältnissen, für jedes Objekt ermittelt.

Wird der Bruttomieteträg um die objektspezifischen, nicht auf die Mieter umlegbaren Kosten reduziert, ergibt sich der Nettoertrag, von dem eventuell anfallende Ausgaben für die Instandhaltung oder die Modernisierung des Objekts sowie für Neuvermietungen notwendige Renovierungskosten abzuziehen sind, damit sich die aus dem Objekt resultierenden Zahlungsströme errechnen lassen.

Zur Berechnung des Barwertes der zukünftigen Zahlungsströme werden diese auf den Bilanzstichtag abdiskontiert. Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen und einem spezifischen Risikozuschlag (für Nutzung, Lage, Grösse des Objekts sowie aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt). Die nominellen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert. Da angenommen werden kann, dass die Nettoanfangsrenditen die Käufererwartungen hinsichtlich einer dem objektspezifischen Risiko angemessenen, nachhaltig zu erzielenden Rendite aus den Mieteinnahmen widerspiegeln, ist dieser Ansatz als marktnah zu beurteilen.

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 15.0 und 25.5%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 20.4%, wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

## SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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



# BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGS-GRUNDSÄTZE

## ERFOLGSRECHNUNG

### BETRIEBSERTRAG

(Mieterttrag und Verkaufserfolg Anlageimmobilien)

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

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

### BETRIEBSAUFWAND

(Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand)

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

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

### VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN

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

### FINANZAUFWAND

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

## BILANZ

### ANLAGEIMMOBILIEN

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

## RÜCKSTELLUNGEN

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.

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.

## 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.

## LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – VORSORGEVERPFLICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate hat im Berichtsjahr Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum) beschäftigt. Die Fundamenta Real Estate ist einer Sammelstiftung angeschlossen, 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.

## VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.



# ERLÄUTERUNGEN ZUR HALBJAHRESRECHNUNG

## ERLÄUTERUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

### 1. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate besteht hauptsächlich aus der Vermietung von Renditewohnliegenschaften. Ein kleiner Teil sind Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen, insbesondere bei Stadtliegenschaften. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von CHF 8.47 Mio. entfallen CHF 7.72 Mio. (91.2%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und CHF 0.75 Mio. (8.8%) auf Büro-, Verkaufs- und Gewerbeflächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der ausgewiesene Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne

Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Über das gesamte Portfolio gesehen, lag die Leerstandquote mit 5.7% leicht höher als im Vorjahr (5.6%).

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst, jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften in Winterthur (Neustadtgasse 1a, Tösstalstrasse 7/7a), Zürich (Hallwylstrasse 40 / Zentralstrasse 72), Frauenfeld, Bern (Parkstrasse 11), Basel, Kloten, Bronschhofen-Wil, St. Gallen und Goldach bestehen längerfristige Mietverträge.

MIETERTRAG		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	CHF	8 111 304	7 608 938
Leerstand Mietwohnungen	CHF	(377 474)	(356 350)
Debitorenverluste Mietwohnungen	CHF	(9 086)	(807)
<b>Netto-Ist-Mietertrag Mietwohnungen</b>	<b>CHF</b>	<b>7 724 744</b>	<b>7 251 781</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	CHF	899 712	875 477
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(135 595)	(121 035)
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	CHF	(16 888)	5 482
<b>Netto-Ist-Mietertrag Büro- und Gewerbeflächen</b>	<b>CHF</b>	<b>747 229</b>	<b>759 924</b>
<b>Netto-Ist-Mietertrag</b>	<b>CHF</b>	<b>8 471 973</b>	<b>8 011 705</b>
Leerstände in % des Soll-Mietertrags	%	5.7	5.6
<i>davon Leerstand Bestandsliegenschaften</i>	%	1.9	1.1
<i>davon Leerstand Repositionierung / Sanierung</i>	%	1.1	1.4
<i>davon Leerstand Neubauten</i>	%	2.7	3.1

### 2. ERGEBNIS AUS DEM VERKAUF VON ANLAGEIMMOBILIEN

Im Berichtshalbjahr sind keine Liegenschaften verkauft worden.

VERKAUF ANLAGEIMMOBILIEN		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
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 Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf CHF 1.41 Mio. (Vorjahr

CHF 1.32 Mio.) und ist trotz des Portfoliowachstums nur geringfügig angestiegen.

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrates (mit 50% Pensum). Der Perso-

nalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 11.8% auf CHF 1.52 Mio. (Vorjahr CHF 1.36 Mio.) angestiegen.

Die Erhöhung ist primär auf das Wachstum des Portfolios und den damit verbundenen höheren Verwaltungsaufwand sowie auf höhere Kapitalsteuern zurückzuführen.

BETRIEBSAUFWAND		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
<b>Liegenschaftsaufwand</b>			
Liegenschaftsunterhalt	CHF	(928 604)	(904 847)
Liegenschaftsverwaltung	CHF	(377 772)	(351 581)
Übriger Liegenschaftsaufwand	CHF	(107 609)	(59 545)
<b>Total Liegenschaftsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(1 413 985)</b>	<b>(1 315 973)</b>
<b>Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)</b>			
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	CHF	(89 068)	(90 498)
<b>Personalaufwand (Verwaltungsaufwand)</b>	<b>CHF</b>	<b>(89 068)</b>	<b>(90 498)</b>
<b>Sonstiger Verwaltungsaufwand</b>			
Revisions- und Beratungsaufwand	CHF	(67 466)	(49 625)
Management Fee	CHF	(908 550)	(842 368)
Buchführung	CHF	(78 914)	(42 995)
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	CHF	(73 575)	(70 500)
Übriger Verwaltungsaufwand	CHF	(152 034)	(166 983)
Kapitalsteuern	CHF	(150 680)	(96 909)
<b>Sonstiger Verwaltungsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(1 431 219)</b>	<b>(1 269 380)</b>
<b>Total Verwaltungsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(1 520 287)</b>	<b>(1 359 878)</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>CHF</b>	<b>(2 934 272)</b>	<b>(2 675 851)</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 Abzinsungssatzes bewertet. Der Halbjahresgewinn 2015 bein-

haltet eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften durch unsere Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle, vor Abzug der latenten Steuern, von CHF 4.37 Mio. (Vorjahr CHF 0.07 Mio.), welche aus einer vollständigen Bewertung des Liegenschaftsportfolios resultiert. Dies im Gegensatz zum Vorjahr, wo nur eine Auswahl der Liegenschaften neu bewertet wurde.

VERÄNDERUNG MARKTWERT ANLAGEIMMOBILIEN		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Höherbewertung Anlageimmobilien	CHF	7 520 000	830 656
Tieferbewertung Anlageimmobilien	CHF	(3 147 505)	(761 590)
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien</b>	<b>CHF</b>	<b>4 372 495</b>	<b>69 066</b>

#### 5. FINANZERGEBNIS

Der gesamte Hypothekarzinsaufwand belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf CHF 1.83 Mio. (Vorjahr CHF 1.41 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,

welcher durch Interest Rate Swaps vorgenommen wurde, zu einer temporären Verteuerung der Finanzierungskosten geführt. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten beliefen sich in der Berichtsperiode auf CHF 0.17 Mio.

FINANZERGEBNIS		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
<b>Total Hypothekarzinsen</b>	CHF	<b>(1 659 558)</b>	<b>(1 411 378)</b>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren</i>	CHF	<i>(1 659 558)</i>	<i>(1 389 830)</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode verkauft wurden</i>	CHF	<i>-</i>	<i>-</i>
<i>davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden</i>	CHF	<i>-</i>	<i>(21 548)</i>
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	CHF	(19 754)	(22 467)
Negativer Zinsertrag	CHF	(174 124)	-
<b>Total Finanzaufwand</b>	CHF	<b>(1 853 436)</b>	<b>(1 433 845)</b>
Zinsertrag auf Bankkonten	CHF	57	1 639
<b>Total Finanzergebnis</b>	CHF	<b>(1 853 379)</b>	<b>(1 432 206)</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 8.07 Mio. (Vorjahr CHF 4.13 Mio.) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 20.20% (Vorjahr 18.88%).

STEUERN		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Laufender Ertragssteuerertrag/-aufwand	CHF	42 813	(145 620)
Latenter Steueraufwand	CHF	(854 589)	(619 777)
Latenter Ertragssteueranspruch	CHF	69 300	-
<b>Total Ertragssteuern</b>	CHF	<b>(742 476)</b>	<b>(765 397)</b>
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassung	CHF	(888 054)	(14 159)
<b>Total Steuern</b>	CHF	<b>(1 630 530)</b>	<b>(779 556)</b>

DURCHSCHNITTLICHER STEUERSATZ	01.01.-30.06.2015		01.01.-30.06.2014	
	Steuersatz	Steuern	Steuersatz	Steuern
Durchschnittlich angewendeter Steuersatz vor Berücksichtigung von Verlustvorträgen	20.20%	(1 630 530)	18.88%	(779 556)
Effekt aus Verwendung nicht aktivierter Verlustvorträge	-	-	-	-
Durchschnittlich angewendeter Steuersatz nach Berücksichtigung von Verlustvorträgen	20.20%	(1 630 530)	18.88%	(779 556)

## 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 be-

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

ANZAHL AKTIEN		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	11 354 113	11 354 113
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	-
Veränderung Bestand eigene Aktien	Anzahl	-	-
<b>Ausstehende Aktien Periodenende</b>	<b>Anzahl</b>	<b>11 354 113</b>	<b>11 354 113</b>
Ø Anzahl ausstehender Aktien (gewichtet)	Anzahl	11 354 113	11 354 113
<b>Reingewinn ohne Neubewertungseffekt</b>	<b>CHF</b>	<b>2 957 339</b>	<b>3 293 577</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	4 372 495	69 066
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	(888 054)	(14 159)
<b>Reingewinn mit Neubewertungseffekt</b>	<b>CHF</b>	<b>6 441 780</b>	<b>3 348 484</b>
Ergebnis pro Namenaktie mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.57	0.29
Ergebnis pro Namenaktie ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien	CHF	0.26	0.29

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 8. FLÜSSIGE MITTEL

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

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

FLÜSSIGE MITTEL		30.06.2015	31.12.2014
Flüssige Mittel	CHF	827 889	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 0.19 Mio. (Vorjahr CHF 0.20 Mio.) ausgewiesen.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2015	31.12.2014
Liegenschaftsverwaltungen	CHF	158 158	208 222
Forderungen gegenüber Dritten	CHF	50 283	145 036
Mietforderungen	CHF	207 461	268 369
Aufgelaufene Heiz- / Nebenkosten	CHF	2 644 936	1 711 815
<b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>CHF</b>	<b>3 060 838</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 Grundstückgewinnsteuern aus dem Liegenschaftsverkauf Horgen (CHF 0.14 Mio.).

SONSTIGE FORDERUNGEN		30.06.2015	31.12.2014
Verrechnungssteuerguthaben	CHF	1 775	1 775
Steuerguthaben Grundstückgewinnsteuer	CHF	144 500	144 500
<b>Total sonstige Forderungen</b>	<b>CHF</b>	<b>146 275</b>	<b>146 275</b>

## 11. AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Der Anstieg der aktiven Rechnungsabgrenzung auf CHF 0.16 Mio. ist auf vorausbezahlte Leistungen für das laufen-

de Geschäftsjahr 2015 zurückzuführen, welche primär aus den Liegenschaftsabrechnungen resultieren.

AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2015	31.12.2014
Aktive Rechnungsabgrenzung	CHF	162 066	53 072

## 12. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien im mittleren Mietzinssegment. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des halbjährlich erstellten Schätzungsberichts des anerkannten, unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle nach der Discounted Cash-

Flow Methode (DCF) errechnet und von der Fundamenta Real Estate übernommen. Im Geschäftshalbjahr 2015 hat die Fundamenta Real Estate keine Bestandsobjekte erworben und keine Neubauprojekte fertiggestellt.

ALLE ZAHLEN IN CHF ANLAGEIMMOBILIEN	Anlage- immobilien	Anzahlungen Anlage- immobilien	Total Liegenschaften
<b>Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2013</b>	<b>295 680 000</b>	-	<b>295 680 000</b>
<b>Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2013</b>	-	<b>6 133 126</b>	<b>6 133 126</b>
Käufe Anlageimmobilien	17 339 076	-	17 339 076
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	14 754	-	14 754
Kaufpreisanpassung Anlageimmobilien	(80 656)	-	(80 656)
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	3 507 485	3 507 485
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	327 760	(327 760)	-
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>830 656</i>	-	<i>830 656</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(761 590)</i>	-	<i>(761 590)</i>
<b>Saldo Marktwertanpassungen</b>	<b>69 066</b>	-	<b>69 066</b>
<b>Bestand Anlageimmobilien 30.06.2014</b>	<b>313 350 000</b>	-	<b>313 350 000</b>
<b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2014</b>	-	<b>9 312 851</b>	<b>9 312 851</b>
<b>Bilanzwert Anlageimmobilien 30.06.2014</b>	<b>313 350 000</b>	-	<b>313 350 000</b>
<b>Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 30.06.2014</b>	-	<b>9 312 851</b>	<b>9 312 851</b>
Käufe Anlageimmobilien	21 618 990	-	21 618 990
Kaufpreisanpassung Anlageimmobilien	27 625	-	27 625
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	4 321 813	4 321 813
Transfer von Teilanzahlungen für Anlageimmobilien	685 983	(685 983)	-
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>2 453 783</i>	-	<i>2 453 783</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(1 636 381)</i>	-	<i>(1 636 381)</i>
<b>Saldo Marktwertanpassungen</b>	<b>817 402</b>	-	<b>817 402</b>
<b>Bestand Anlageimmobilien 31.12.2014</b>	<b>336 500 000</b>	-	<b>336 500 000</b>
<b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 31.12.2014</b>	-	<b>12 948 681</b>	<b>12 948 681</b>
<b>Bilanzwert Anlageimmobilien 31.12.2014</b>	<b>336 500 000</b>	-	<b>336 500 000</b>
<b>Bilanzwert Anzahlungen Anlageimmobilien 31.12.2014</b>	-	<b>12 948 681</b>	<b>12 948 681</b>
Nebenkosten Erwerb Anlageimmobilien	17 984	-	17 984
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	489 521	-	489 521
Anzahlungen Anlageimmobilien	-	15 457 316	15 457 316
<i>Positive Marktwertanpassungen</i>	<i>7 520 000</i>	-	<i>7 520 000</i>
<i>Negative Marktwertanpassungen</i>	<i>(3 147 505)</i>	-	<i>(3 147 505)</i>
<b>Saldo Marktwertanpassungen</b>	<b>4 372 495</b>	-	<b>4 372 495</b>
<b>Bestand Anlageimmobilien 30.06.2015</b>	<b>341 380 000</b>	-	<b>341 380 000</b>
<b>Anzahlungen für Anlageimmobilien per 30.06.2015</b>	-	<b>28 405 997</b>	<b>28 405 997</b>

### 13. ANZAHLUNGEN FÜR ANLAGEIMMOBILIEN

Das Neubauprojekt „am Mühlbach“ in Amriswil verläuft planmässig, wobei im Verlaufe des 2. Semesters 2015 die Mehrfamilienhäuser vollendet und die Mietwohnungen bezogen werden können.

Am 25. Juni 2015 hat die Gesellschaft ein Neubauprojekt (mit Baubewilligung) in Winterthur an der Zürcherstrasse 139/141/143, mit einem Anlagevolumen von CHF 17.67

Mio. (Akquisitionsbewertung) erworben. Dabei wurde ein Totalunternehmer-Werkvertrag unterzeichnet und der Landkauf vollzogen und notariell beurkundet. Bei diesem Projekt werden 36 Wohnungen mit einer kleineren Verkaufsfläche im Erdgeschoss realisiert und der Baustart in Winterthur ist bereits erfolgt.

Nach Baufortschritt werden die entsprechenden Anzahlungen an die Generalunternehmer geleistet.

ANZAHLUNGEN ANLAGEIMMOBILIEN	Anzahlung bis 30.06.2015	Anzahlung bis 31.12.2014	verhandelter Kaufpreis
Neubauprojekt „am Mühlbach“ Amriswil 8580, Kreuzlingerstr. 21/21a/21b/21c/21d	19 772 293	12 948 681	24 620 861
Neubauprojekt Winterthur 8406, Zürcherstrasse 139/141/143	8 633 704	-	17 400 000
<b>Total Anzahlungen Anlageimmobilien</b>	<b>28 405 997</b>	<b>12 948 681</b>	<b>42 020 861</b>

### 14. LATENTE STEUERGUTHABEN

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

deren Verrechenbarkeit mit erwarteten steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

LATENTE STEUERGUTHABEN		30.06.2015	31.12.2014
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	CHF	69 300	-
<b>Total Latente Steuerguthaben</b>	<b>CHF</b>	<b>69 300</b>	<b>-</b>

### 15. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

Rechnungen der Generalunternehmungen für die laufenden Neubauprojekte.

VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN		30.06.2015	31.12.2014
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	CHF	-	2 260 000
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	-	8 100
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	CHF	576 153	47 803
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	CHF	250 236	291 324
<b>Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>CHF</b>	<b>826 389</b>	<b>2 607 227</b>

### 16. AKONTOZAHLUNGEN

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

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

AKONTOZAHLUNGEN		30.06.2015	31.12.2014
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	CHF	2 160 240	1 514 355
Vorausbezahlte Mietzinsen	CHF	919 022	1 071 226
<b>Total Akontozahlungen</b>	<b>CHF</b>	<b>3 079 262</b>	<b>2 585 581</b>

## 17. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von CHF 0.87 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 209.54 Mio. (Vorjahr CHF 188.75 Mio.) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen,

FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2015	31.12.2014
Hypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	CHF	-	2 930 000
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	CHF	868 000	942 500
<b>Total kurzfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>868 000</b>	<b>3 872 500</b>
Verbindlichkeiten Kapitalsteuern	CHF	154 290	119 127
<b>Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>1 022 290</b>	<b>3 991 627</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	CHF	209 540 775	188 747 400
<b>Total langfristig verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>209 540 775</b>	<b>188 747 400</b>
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>210 408 775</b>	<b>192 619 900</b>

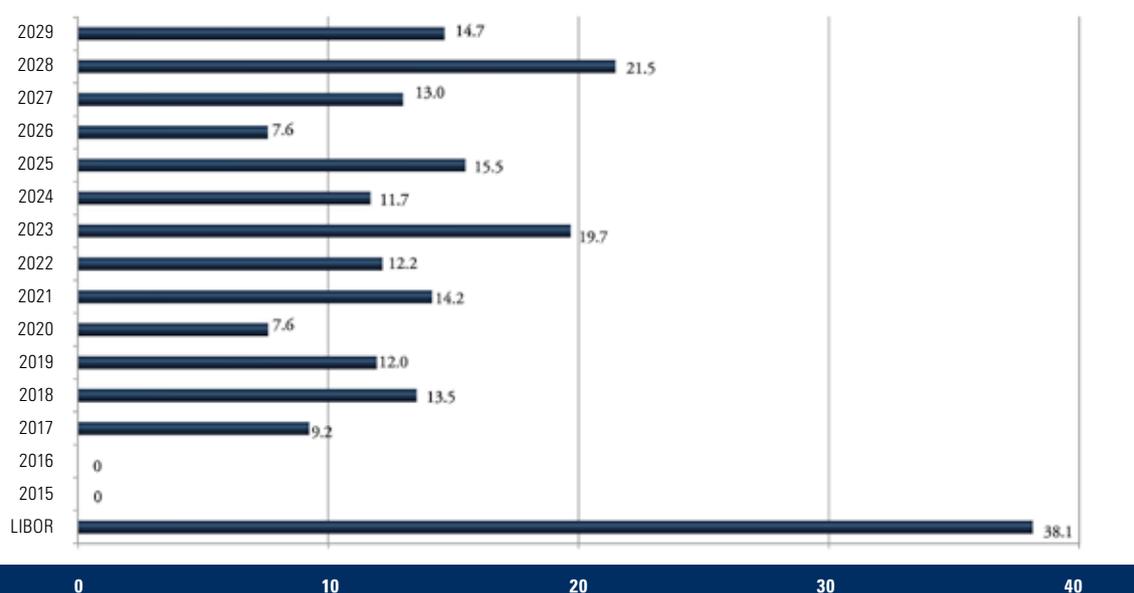
keine ausserordentlichen Verpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse, der Luzerner und der Basler Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieses Kre-

ditrahmenvertrages entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst.

ALLE ZAHLEN IN CHF STRUKTUR DER HYPOTHEKEN	VERTEILUNG		
	30.06.2015	30.06.2015	31.12.2014
Festhypotheken	48%	100 731 445	63 940 800
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	34%	71 533 830	71 533 830
LIBOR-Hypotheken	18%	38 143 500	57 145 270
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>100%</b>	<b>210 408 775</b>	<b>192 619 900</b>
<b>Fristigkeiten der Hypotheken</b>			
innerhalb von 1 Jahr	18%	38 143 500	57 145 270
innerhalb von 2 bis 5 Jahren	19%	39 346 000	34 935 000
mehr als 5 Jahre	63%	132 919 275	100 539 630
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>100%</b>	<b>210 408 775</b>	<b>192 619 900</b>

### FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2015

in Mio. CHF



KENNZAHLEN FINANZVERBINDLICHKEITEN		30.06.2015	31.12.2014
Ø Restlaufzeit (gewichtet)	Jahre	7.2	6.9
Ø Zinssatz (gewichtet)	%	1.9	1.7

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 7.2 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 Asymme-

trie 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.

Am Bilanzstichtag verteilen sich die verzinslichen Finanzverbindlichkeiten auf folgende Banken:

GEGENPARTEI		30.06.2015	31.12.2014
St. Galler Kantonalbank	CHF	59 533 300	59 641 300
Luzerner Kantonalbank	CHF	54 396 000	54 730 125
Basler Kantonalbank	CHF	38 170 475	38 170 475
Credit Suisse	CHF	31 176 000	28 495 000
Zürcher Kantonalbank	CHF	18 433 000	11 583 000
Thurgauer Kantonalbank	CHF	8 700 000	-
<b>Total verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>210 408 775</b>	<b>192 619 900</b>

## 18. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die passiven Rechnungsabgrenzungen werden gebildet, wenn ein Ereignis der Vergangenheit eine rechtliche oder faktische Verpflichtung auslöst und wenn die zukünftigen Mittelabflüsse

zuverlässig geschätzt werden können. Die Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen sind abgegrenzte Verwaltungsrats honorare.

PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG		30.06.2015	31.12.2014
Instandhaltung/Renovation	CHF	185 000	207 000
Hypothekarzinsen	CHF	293 938	69 689
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Personen	CHF	6 750	-
Sonstiges	CHF	451 197	409 645
<b>Total passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>CHF</b>	<b>936 885</b>	<b>686 334</b>

## 19. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

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

Art	30.06.2015			31.12.2014			Zweck
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	
Zinsen	71 533 830	0	6 494 887	71 533 830	0	5 053 701	Absicherung
<b>Total</b>	<b>71 533 830</b>	<b>0</b>	<b>6 494 887</b>	<b>71 533 830</b>	<b>0</b>	<b>5 053 701</b>	

## 20. RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUER- VERBINDLICHKEITEN

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

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

RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN		30.06.2015	31.12.2014
Latente Steuern Vorjahr	CHF	5 359 958	3 743 868
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	CHF	1 527 312	670 772
Reduktion aus negativen Neubewertungen	CHF	(639 373)	(490 154)
Erhöhung aus temporären Differenzen	CHF	858 016	1 491 729
Anpassung latente Ertragssteuern	CHF	(3 312)	(56 257)
<b>Total Rückstellungen latente Steuerverbindlichkeiten</b>	<b>CHF</b>	<b>7 102 601</b>	<b>5 359 958</b>

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

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

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

Im abgeschlossenen Berichtshalbjahr wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern mit 20.4% beibehalten. Dabei wurde eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt.

## 21. AKTIENKAPITAL

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

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das 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.

KAPITALVERÄNDERUNGEN 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>1. Geschäftshalbjahr 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 30.06.2014</b>	<b>11 354 113</b>	<b>6.00</b>	<b>68 124 678</b>
<b>2. Geschäftshalbjahr 2014</b>			
Keine Transaktion	-	-	-
<b>Gesamtkapital 31.12.2014</b>	<b>11 354 113</b>	<b>6.00</b>	<b>68 124 678</b>
<b>1. Geschäftshalbjahr 2015</b>			
Keine Transaktion	-	-	-
<b>Gesamtkapital 30.06.2015</b>	<b>11 354 113</b>	<b>6.00</b>	<b>68 124 678</b>

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutznießer nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung, und der

Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

## 22. KAPITALRESERVEN

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

Die von der Generalversammlung am 9. April 2015 beschlossene Ausschüttung, zulasten der allgemeinen gesetzlichen Re-

serve 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.

Die ESTV hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis 31. Dezember 2014 im Umfang von CHF 56 632 973 gutgeheissen. Für das Berichtshalbjahr 2015 sind die entsprechenden Unterlagen, betreffend Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen, an die ESTV eingereicht und seitens der ESTV (Schreiben vom 27. April 2015) bereits bestätigt worden.

KAPITALRESERVEN		30.06.2015	31.12.2014
Saldovortrag	CHF	56 632 973	24 865 651
Verrechnete Kapitalerhöhungskosten	CHF	-	(433)
Herabsetzung Aktienkapital durch Umgliederung in Kapitalreserven	CHF	-	31 791 517
Ausschüttung aus Kapitalreserven	CHF	(4 541 645)	-
Umbuchung Erfolg eigene Aktien aus Vorjahren	CHF	-	(23 762)
<b>Total Kapitalreserven</b>	<b>CHF</b>	<b>52 091 328</b>	<b>56 632 973</b>

## 23. GEWINNRESERVEN

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

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

ENTWICKLUNG GEWINNRESERVEN		30.06.2015	31.12.2014
Saldovortrag	CHF	24 772 853	17 641 420
Umbuchung Erfolg eigene Aktien aus Vorjahren	CHF	-	23 762
Reingewinn	CHF	6 441 780	7 107 671
<b>Total Gewinnreserven</b>	<b>CHF</b>	<b>31 214 633</b>	<b>24 772 853</b>

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ		30.06.2015	31.12.2014
Anlageimmobilien	CHF	30 474 244	22 638 157
Latente Steuerverbindlichkeiten	CHF	(7 102 601)	(5 359 958)
Latente Steuerguthaben	CHF	69 300	-
Rückstellungen für umfassende Renovationen	CHF	4 183 817	3 489 525
Delkredere	CHF	229 348	169 564
<b>Total Bewertungsdifferenzen netto</b>	<b>CHF</b>	<b>27 854 108</b>	<b>20 937 288</b>
Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	CHF	3 360 525	3 835 565
<b>Total Gewinnreserven</b>	<b>CHF</b>	<b>31 214 633</b>	<b>24 772 853</b>

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

Der an der BX Berne eXchange gehandelte Kurs lag per 30. Juni 2015 bei CHF 13.50. Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach

latentem Steuern belief sich auf CHF 13.34, womit der Markt die Aktie mit einem Agio von 1.2% bewertete.

BERECHNUNG NAV		30.06.2015	31.12.2014
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	11 354 113	11 354 113
Eigenkapital per Stichtag	CHF	151 430 639	149 530 504
<b>Net Asset Value (NAV nach latentem Steuern) je Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>13.34</b>	<b>13.17</b>

## 25. AUSSCHÜTTUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2015 wurde eine Ausschüttung zulasten der allgemeinen gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen für das Geschäftsjahr 2014

von CHF 0.40 pro Aktie beschlossen und am 17. April 2015 ausbezahlt.

## 26. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

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

## VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement

und unseren Corporate Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und Leis-

VERGÜTUNGEN		01.01.- 30.06.2015	01.01.- 30.06.2014
<b>Verwaltungsrats honorar</b>			
Präsident des Verwaltungsrates	CHF	32 400	32 400
Mitglieder des Verwaltungsrates	CHF	31 860	32 376
<b>Total Verwaltungsrats honorar</b>	<b>CHF</b>	<b>64 260</b>	<b>64 776</b>
<b>Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>			
Legal & Compliance, Stephan Bichsel	CHF	4 455	8 100
<b>Total Honorar Verwaltungsratsausschuss</b>	<b>CHF</b>	<b>4 455</b>	<b>8 100</b>
<b>Sonstige Vergütungen</b>			
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrates	CHF	4 860	4 860
<b>Total sonstige Vergütungen</b>	<b>CHF</b>	<b>4 860</b>	<b>4 860</b>
<b>Total Vergütungen an den Verwaltungsrat</b>	<b>CHF</b>	<b>73 575</b>	<b>77 736</b>
<b>Vergütungen an die Geschäftsleitung</b>			
Delegierter - Basislohn	CHF	75 000	75 000
Delegierter - Sozialleistungen	CHF	14 068	15 498
<b>Total Vergütungen an die Geschäftsleitung</b>	<b>CHF</b>	<b>89 068</b>	<b>90 498</b>

tungsfähigkeit 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 Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, welche im Geschäftsbericht nach Abschluss des Geschäftsjahres publiziert wird.

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 Verwaltungsrates, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50% Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

## 27. WESENTLICHE VERTRÄGE

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

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

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager eine Management Fee von 0.5 % bezogen auf den Ver-

kehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages, zwischen 1% und max. 2%. Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate Finance Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt.

Im Kapitel Asset Management wird die Zusammenarbeit detailliert weiter ausgeführt.

## 28. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 29. Juli 2015 für das Neubauprojekt „Mosaik“ in 8340 Hinwil, Zürichstrasse, einen Total-Übernehmer-Werkvertrag unterzeichnet. Das Projekt „Mosaik“ 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.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate hat an seiner Sitzung vom 31. August 2015 den Halbjahresbericht 2015 verabschiedet und zur Publikation freigegeben.



# ASSET MANAGEMENT

©iStockphoto | Bildbearbeitung CREATIVIUM

54

## ÜBERBLICK

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

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

## ASSET MANAGER

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

Die Fundamenta Group fokussiert sich exklusiv auf Dienstleistungen im Bereich „Real Estate Investments“. Das Unternehmen wird unabhängig geführt und ist vollumfänglich im Besitze der Gründer (VR) und des Managements (Partner). Ein Team

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

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

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

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

### ANLAGEPROZESS

Die Umsetzung von Immobilienprojekten ist für die langfristige und nachhaltige Erreichung der definierten Ziele von grösster Bedeutung. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen soll sichergestellt werden, dass das Anlagereglement eingehalten wird und nach Beurteilung der Gesellschaft wertschöpfende Immobilien und Neubauprojekte erworben sowie wertschöpfende 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 Ertragsersparung entsprechen, stellt der Asset Manager einen Antrag an das Anlagekomitee. Das Anlagekomitee prüft und beurteilt die Investitionsanträge und verfasst Empfehlungen zuhanden des Verwaltungsrates der Gesellschaft. Das Anlagekomitee hat keine Entscheidungsbefugnis. Der Verwaltungsrat entscheidet über ihm vorgelegte Investitionsanträge.

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

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

Allfällige Devestitionsentscheide erfolgen sinngemäss entsprechend dem Anlageprozess.

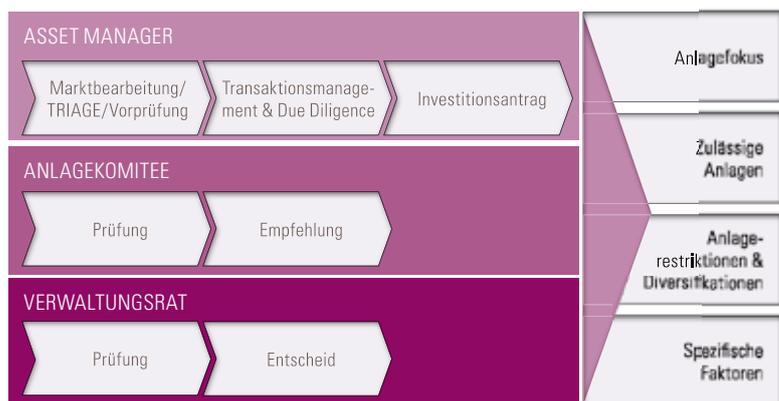
### ENTSCHÄDIGUNG

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.



# BERICHT DES SCHÄTZUNGSEXPERTEN

## 57 MARKTWERT DER ANLAGELIEGENSCHAFTEN DER FUNDAMENTA REAL ESTATE AG PER 30. JUNI 2015

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

## 59 ANHANG

1. BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN
  - 1.1 BEWERTUNGSMODELL
  - 1.2 DISKONTIERUNGS- UND  
KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE
  - 1.3 MIETZINSEINNAHMEN
  - 1.4 INDEXIERUNG
  - 1.5 LEERSTAND
  - 1.6 BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN
  - 1.7 INSTANDSETZUNGSKOSTEN
2. ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG

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

Zürich, 7. August 2015

## *Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30. Juni 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 30. Juni 2015 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 33 Anlageliegenschaften.

### 2. BEWERTUNGSSTANDARD

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden.

### 3. RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

### 4. DEFINITION MARKTWERT

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

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

### 5. BEWERTUNGSMETHODE

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften 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 Zahlungs-



ströme 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 30. Juni 2015 den Marktwert der 33 bewerteten Anlageliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

---

<b>Total Anlageliegenschaften</b>	<b>CHF</b>	<b>341'380'000</b>
-----------------------------------	------------	--------------------

---

Das Bewertungsergebnis in Worten: Dreihunderteinundvierzig Millionen dreihundertachtzig 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)



# ANHANG

## 1 BEWERTUNGSMODELL UND -ANNAHMEN

### 1.1. BEWERTUNGSMODELL

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

### 1.2. DISKONTIERUNGS- UND KAPITALISIERUNGSZINSSÄTZE

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2015 für die Bestandesliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 4.50%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 4.00%.

### 1.3. MIETZINSEINNAHMEN

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

### 1.4. INDEXIERUNG

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

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



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

### 1.5. LEERSTAND

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

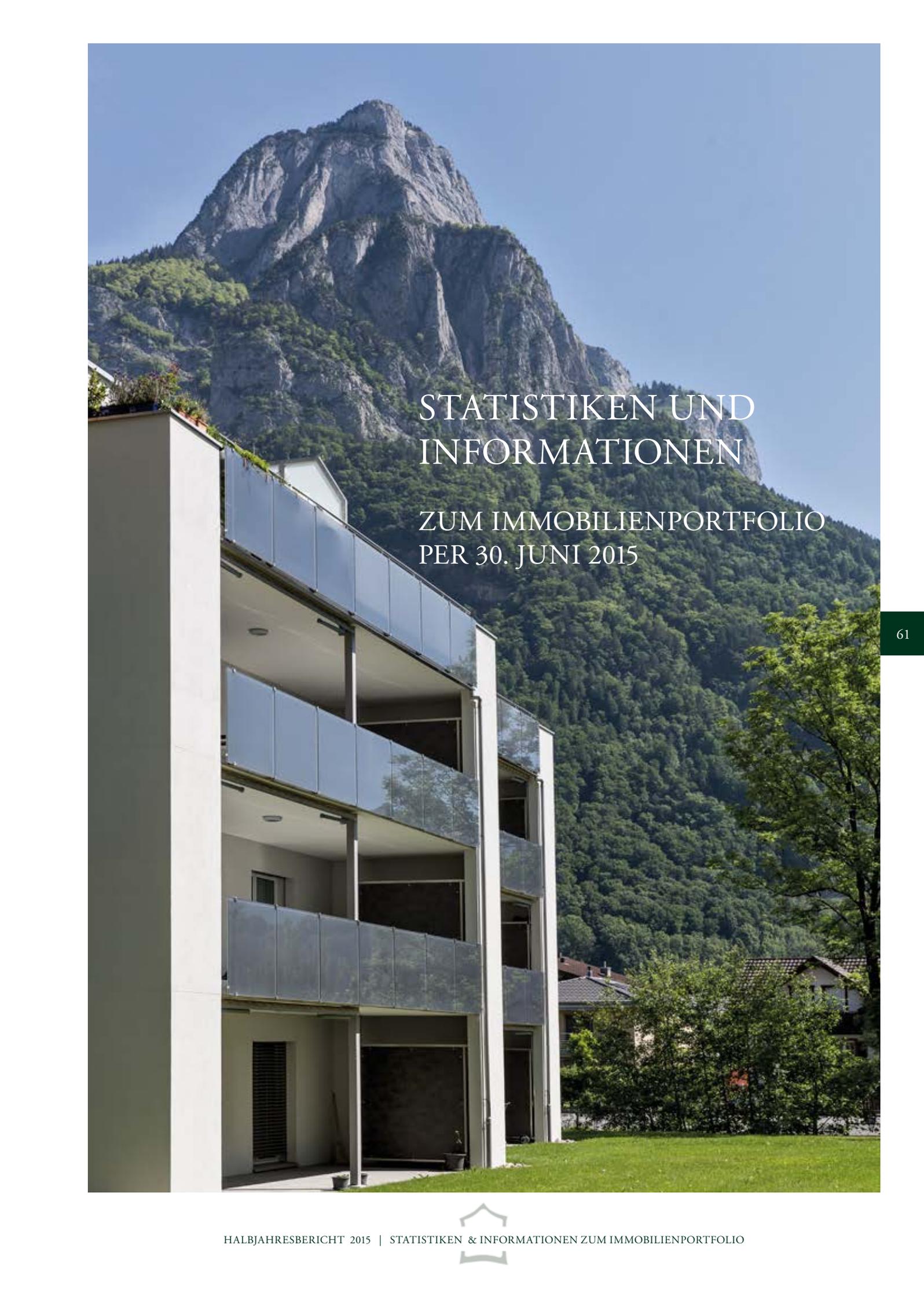
### 1.7. INSTANDSETZUNGSKOSTEN

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 Marktzinzniveau langfristig sichern.

## 2 ANALYSE DER WERTVERÄNDERUNG

Der Gesamtwert der Anlageliegenschaften hat sich gegenüber dem 31.12.2014 um CHF 4.88 Mio. oder 1.5% erhöht. Die Wertveränderung des Gesamtportfolios gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2014 begründet sich durch die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt. Portfolio-zugänge oder -abgänge gab es im 1. Halbjahr 2015 keine.



# STATISTIKEN UND INFORMATIONEN

ZUM IMMOBILIENPORTFOLIO  
PER 30. JUNI 2015



# KENNZAHLEN AUS BILANZ, ERFOLGSRECHNUNG UND BEWERTUNGSUNTERLAGEN

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

## Total Bestandsliegenschaften

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN IM HALBJAHR 2015	Verkaufsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster
Kein Verkauf			

NEUBAUPROJEKTE (IM BAU)	Erwerbsdatum	Eigentumsverhältnis	Altlastenkataster		
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21/21a/21b/21c/21d	2013	100%	nein
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/141/143	2015	100%	nein

## Total Neubauprojekte (im Bau)

## Total Portfolio inkl. Neubauprojekte (im Bau)

<sup>20</sup> Das Grundstück Delsbergerallee 50 wurde aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen  
<sup>21</sup> Die Grundstücke Claragraben 82/84 wurden aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen



<sup>22</sup> Netto-Soll-Mietertrag und Leerstand auf die jeweilige Haltedauer bezogen / Bruttorendite annualisiert  
<sup>23</sup> Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen  
<sup>24</sup> Basis Akquisitionsbewertung externer Schätzungsexperte

	Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag <sup>22</sup>	Bruttorendite <sup>22</sup>	Leerstandquote
	1904/1910/1911/1979	diverse	9 550 000	277 244	5.8%	0.9%
	1967/1969	-	12 490 000	355 308	5.7%	-
	1962	1966/1999/2007	13 180 000	394 281	6.0%	24.6%
	1973	-	6 790 000	208 550	6.1%	1.4%
	1968	2006	5 660 000	136 304	4.8%	0.7%
	1948	2004/2005	5 380 000	125 247	4.7%	1.3%
	2013	-	12 510 000	344 704	5.5%	39.7%
	1967	2001/2002	7 000 000	172 008	4.9%	1.8%
	2013	-	15 140 000	382 005	5.1%	8.4%
	1965	2004/2009	7 010 000	206 564	5.9%	-
	1970	2002	5 620 000	156 048	5.6%	3.3%
	2013	-	20 620 000	510 320	5.0%	2.5%
	1968/1969	diverse	11 260 000	281 824	5.0%	3.4%
	1973	2012	12 620 000	330 850	5.2%	6.8%
	1954	2005/2006	8 310 000	207 692	5.0%	1.4%
	1960	2012	6 700 000	172 260	5.1%	5.9%
	1960	1999/2010/2013	5 820 000	153 601	5.3%	5.4%
	2011/2012	-	9 460 000	249 140	5.3%	5.7%
	1973	-	19 890 000	554 049	5.6%	1.3%
	2012	-	4 940 000	130 440	5.3%	12.3%
	2010	-	5 580 000	149 710	5.4%	2.5%
	1965	2011	6 870 000	179 711	5.2%	0.8%
	1995	-	13 870 000	334 530	4.8%	0.1%
	2014	-	14 030 000	415 128	5.9%	-
	2013	-	16 470 000	401 592	4.9%	7.3%
	1978	diverse	6 910 000	175 870	5.1%	-
	2012	-	18 870 000	547 678	5.8%	10.4%
	1963	2003	9 930 000	253 442	5.1%	0.1%
	2013	-	9 120 000	234 310	5.1%	7.4%
	1790/1933	1985/1990	10 400 000	300 441	5.8%	-
	1956	2011	12 310 000	293 270	4.8%	6.3%
	1894	diverse	9 670 000	251 538	5.2%	-
	1911/1912	diverse	7 400 000	125 357	3.4%	-
			<b>341 380 000</b>	<b>9 011 016</b>	<b>5.3%</b>	<b>5.7%</b>
	Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
	Baujahr	Total/partielle Renovation	Marktwert <sup>24</sup>	Netto-Soll- Mietertag	Bruttorendite	Leerstandquote
	2015	-	25 270 000	1 282 440	5.1%	-
	2017	-	17 670 000	771 536	4.4%	-
			<b>42 940 000</b>	<b>2 053 976</b>	<b>4.8%</b>	<b>-</b>
			<b>384 320 000</b>	<b>11 064 992</b>	<b>5.2%</b>	<b>-</b>



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

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

VERKAUF BESTANDSLIEGENSCHAFTEN									
			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>	Total Objekt 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>	Total Objekt in m <sup>2</sup>
Amriswil	TG	Kreuzlingerstrasse 21/21a/21b/21c/21d	5 637	-	-	-	-	-	5 637
Winterthur	ZH	Zürcherstrasse 139/141/143	2 382	-	290	-	75	-	2 747
<b>Total Neubauprojekte (im Bau)</b>			<b>8 019</b>	<b>-</b>	<b>290</b>	<b>-</b>	<b>75</b>	<b>-</b>	<b>8 384</b>

<b>Total Bestandsliegenschaften inkl. Neubauprojekte (im Bau)</b>			<b>77 267</b>	<b>4 763</b>	<b>2 177</b>	<b>1 773</b>	<b>1 576</b>	<b>736</b>	<b>88 292</b>
---	--	--	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	------------	---------------

1. BERICHTSHALBJAHR 2015

	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
	2 312	3	-	21	-	-	24
	1 148	11	6	19	2	2	40
	1 209	9	19	13	3	1	45
	752	37	1	-	-	-	38
	779	14	7	1	-	-	22
	1 414	1	2	10	4	-	17
	4 841	-	6	16	6	-	28
	2 624	8	6	9	3	-	26
	5 407	-	-	9	18	3	30
	2 193	7	-	14	7	-	28
	981	-	6	12	-	-	18
	4 928	-	20	16	8	-	44
	1 879	7	6	15	5	-	33
	2 827	-	-	9	14	5	28
	1 318	3	5	7	3	-	18
	1 319	-	4	8	8	-	20
	2 459	-	-	12	6	-	18
	2 569	-	6	8	8	-	22
	9 988	6	20	26	33	3	88
	1 752	-	4	4	4	-	12
	1 760	-	-	6	4	4	14
	2 292	-	-	12	12	-	24
	3 288	-	10	17	7	-	34
	5 968	-	28	14	-	-	42
	2 586	2	13	19	-	-	34
	2 200	2	6	7	7	-	22
	16 598	-	4	20	24	2	50
	5 844	4	8	16	8	-	36
	2 507	-	6	10	6	-	22
	1 067	1	3	2	3	2	11
	2 558	-	-	22	10	-	32
	268	29	4	-	-	-	33
	382	-	1	4	4	-	9
	<b>100 017</b>	<b>144</b>	<b>201</b>	<b>378</b>	<b>217</b>	<b>22</b>	<b>962</b>

	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
	9 439	-	12	39	12	-	63
	1 449	12	16	2	6	-	36
	<b>10 888</b>	<b>12</b>	<b>28</b>	<b>41</b>	<b>18</b>	<b>-</b>	<b>99</b>
	<b>110 905</b>	<b>156</b>	<b>229</b>	<b>419</b>	<b>235</b>	<b>22</b>	<b>1 061</b>



# 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



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



DIETIKON | ZH  
Bollenhofstrasse 3/5/7



FLAWIL | SG  
Bogenstrasse 105/107/109





FRAUENFELD | TG  
Zürcherstrasse 268, Zielackerstrasse 11

GLATTBRUGG | ZH  
Talackerstrasse 53b



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



GOLDAU | SZ  
Parkstrasse 26/28

ITTIGEN | BE  
Kappelisackerstrasse 44/46/48



KLOTEN | ZH  
Schaffhauserstrasse 139

KREUZLINGEN | TG  
Gottliebenstrasse 6/8



LENZBURG | AG  
Neuhofstrasse 20/22/24

MELTS | SG  
Glashüttenweg 28/32





MURI | AG  
Klosterfeldstrasse 7-21



NIEDERUZWIL | SG  
Bachstrasse 17



PIETERLEN | BE  
Ahornweg 12



SARGANS | SG  
Grossfeldstrasse 39/41/41a



SCHLIEREN | ZH  
Zürcherstrasse 108/110



SEVELEN | SG  
Veltur 14 a/b/d



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



# UNSERE ANLAGEOBJEKTE



THUN | BE  
Neumattstrasse 21/23

WALD | ZH  
Schüsselwiese 7/9/11/13



VILLMERGEN | AG  
Anglikerstrasse 46/48/50/52



WIDNAU | SG  
Ländernachstrasse 54/56

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



WINTERTHUR | ZH  
Wülflingerstrasse 288/290

ZÜRICH | ZH  
Hallwylstrasse 40



ZÜRICH | ZH  
Zentralstrasse 72



# BEZIEHUNGEN ZU INVESTOREN

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

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

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

## BÖRSENHANDEL

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

## AGENDA

Medieninformationen

Publikation Factsheet Q3 2015 | 10. November 2015  
Publikation Geschäftsbericht 2015 | 16. März 2016  
Ordentliche Generalversammlung | 7. April 2016  
Publikation Factsheet Q1 2016 | 9. Mai 2016  
Publikation Halbjahresbericht 2016 | 12. September 2016

## GENERALVERSAMMLUNG

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



# 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)