

# Finanzbericht

## **Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER**

Bilanz	30
Erfolgsrechnung	31
Geldflussrechnung	32
Entwicklung des Eigenkapitals	33
Anhang zur Halbjahresrechnung	34
Risikomanagement	35
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	36

## Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		1 647	2 260
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	7 402	5 851
Sonstige Forderungen	1	1 751	1 567
Aktive Rechnungsabgrenzung		622	171
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>11 422</b>	<b>9 849</b>
Anlageimmobilien	2	1 144 080	1 134 700
Entwicklungen	2,3	83 233	69 559
Aktive latente Ertragssteuern	5	1 909	1 929
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>1 229 223</b>	<b>1 206 189</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 240 645</b>	<b>1 216 038</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1 029	949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	22 086	22 086
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	9 820	8 982
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 441	1 115
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>34 376</b>	<b>33 132</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	663 210	638 253
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	48 914	46 205
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>712 124</b>	<b>684 458</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>746 501</b>	<b>717 591</b>
Aktienkapital	11	180 377	180 377
Kapitalreserven	12	112 132	128 667
Gewinnreserven	13	201 635	189 403
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>494 144</b>	<b>498 447</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 240 645</b>	<b>1 216 038</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2024	H1 2023
Netto-Ist-Mietertrag	15	20 668	20 581
Andere betriebliche Erträge		19	91
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>20 687</b>	<b>20 672</b>
Liegenschaftenaufwand	16	-2 897	-2 764
Verwaltungsaufwand	17	-3 285	-3 330
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-6 182</b>	<b>-6 094</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	4 529	-3 794
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	384	-
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>19 418</b>	<b>10 784</b>
Finanzergebnis	20	-4 245	-4 187
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>15 173</b>	<b>6 597</b>
Ertragssteuern	21	-2 941	-1 552
<b>REINGEWINN</b>		<b>12 232</b>	<b>5 045</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	22	0.41	0.17
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	22	0.31	0.35

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2024	H1 2023
Reingewinn		12 232	5 045
Veränderungen Forderungen	1	-1 736	-1 883
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		- 451	- 191
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	80	- 227
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	837	1 445
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	326	- 616
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	2 729	1 552
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-4 529	3 794
Veränderung aus Verkauf Renditeliegenschaft	19	- 384	-
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>9 107</b>	<b>8 918</b>
Erwerb Anlageimmobilien	2	-10 242	-
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2	-9 554	-3 944
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-4 495	- 211
Verkauf von Renditeliegenschaften	19	6 150	-
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-18 142</b>	<b>-4 155</b>
Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-	-12 806
Veränderungen Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	24 957	25 100
Ausschüttung Dividenden	12	-16 535	-16 535
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>8 422</b>	<b>-4 241</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>- 613</b>	<b>523</b>
<b>FONDSNACHWEIS</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 260	1 347
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 647	1 869
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>- 613</b>	<b>523</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>STAND PER 31.12.2022</b>	<b>180 377</b>	<b>145 201</b>	<b>181 097</b>	<b>506 675</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2023</b>				
Reingewinn 01.01.–30.06.2023	-	-	5 045	5 045
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
<b>STAND PER 30.06.2023</b>	<b>180 377</b>	<b>128 667</b>	<b>186 142</b>	<b>495 185</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2023</b>				
Reingewinn 01.07.–31.12.2023	-	-	3 262	3 262
<b>STAND PER 31.12.2023</b>	<b>180 377</b>	<b>128 667</b>	<b>189 403</b>	<b>498 447</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2024</b>				
Reingewinn 01.01.–30.06.2024	-	-	12 232	12 232
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
<b>STAND PER 30.06.2024</b>	<b>180 377</b>	<b>112 132</b>	<b>201 635</b>	<b>494 144</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Anhang zur Halbjahresrechnung

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### ZWECK

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

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

### ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung auf den Erwerb, den situativen Verkauf (im Falle einer Portfoliobereinigung), die Entwicklung und das Halten von Immobilienanlagen mit Fokus auf attraktiven, marktgängigen Wohnraum. Aufgrund dessen wird eine weitgehende Konjunkturreistenz der Erträge erwartet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit Fokus Deutschschweiz, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen. 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 Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2024 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum) beschäftigt.

### GESELLSCHAFTSDOMIZIL

Die Fundamenta Real Estate AG 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 AG 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 Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG waren im Zeitraum vom 8. Juni 2011 bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Namenaktien an der SIX Swiss Exchange kotiert und werden im Standard für Immobiliengesellschaften geführt.

### VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht 2024 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 2. September 2024 verabschiedet.

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

### SWISS GAAP FER

Die vorliegende, nicht geprüfte Halbjahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen), welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulassen, sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die in der vorliegenden Halbjahresrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2023, Seiten 54–57).

### BEWERTUNG IMMOBILIEN

Der allgemein anerkannte unabhängige Immobilienschätzer Jones Lang LaSalle AG hat das Immobilienportfolio der Gesellschaft per 30. Juni 2024 mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Mit Ausnahme der Entwicklung an der Opfikonerstrasse in Wallisellen, welche aufgrund des aktuellen Projektstatus zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wird. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2024 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2024 hat der Bewerter sämtliche Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungen neu bewertet.

### SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

# Risikomanagement

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

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

Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden darstellen, sind (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

# Erläuterungen zur Halbjahresrechnung

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### 1. FORDERUNGEN

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Forderungen gegenüber Dritten	200	255
Mietforderungen	204	175
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	6 999	5 422
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>7 402</b>	<b>5 851</b>
Sonstige Forderungen	1 751	1 567
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>9 153</b>	<b>7 418</b>

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 TCHF 346 (31. Dezember 2023: TCHF 350) ausgewiesen. Die Zunahme der Forderungen für aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme Verbindlichkeiten der Heiz- und Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 40) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

### 2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2024</b>	<b>1 090 870</b>	<b>43 830</b>	<b>69 559</b>	<b>1 204 259</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2024	1 014 132	46 326	72 774	1 133 232
Zugänge	15 393	4 404	4 495	24 292
Abgänge	-6 256	-	-	-6 256
Umbuchung	-7 943	-	7 943	-
<b>BESTAND PER 30.06.2024</b>	<b>1 015 326</b>	<b>50 730</b>	<b>85 212</b>	<b>1 151 268</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2024	76 738	-2 496	-3 215	71 027
Aufwertungen	12 666	4	192	12 861
Abwertungen	-6 925	-1 408	-	-8 333
Abgänge	489	-	-	489
Umbuchung	-1 044	-	1 044	-
<b>BESTAND PER 30.06.2024</b>	<b>81 924</b>	<b>-3 900</b>	<b>-1 979</b>	<b>76 045</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2024</b>	<b>1 097 250</b>	<b>46 830</b>	<b>83 233</b>	<b>1 227 313</b>



in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2023</b>	<b>1 145 710</b>	<b>44 310</b>	<b>26 368</b>	<b>1 216 388</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2023	1 063 943	44 860	26 368	1 135 171
Zugänge	3 744	200	211	4 155
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	-43 036	-	43 036	-
<b>BESTAND PER 30.06.2023</b>	<b>1 024 651</b>	<b>45 059</b>	<b>69 616</b>	<b>1 139 326</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2023	81 767	- 550	-	81 218
Aufwertungen	10 801	380	-	11 181
Abwertungen	-13 317	- 699	- 958	-14 975
Umbuchung Entwicklungen	1 558	-	-1 558	-
<b>BESTAND PER 30.06.2023</b>	<b>80 809</b>	<b>- 869</b>	<b>-2 516</b>	<b>77 424</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2023</b>	<b>1 105 460</b>	<b>44 190</b>	<b>67 100</b>	<b>1 216 750</b>

Die Fundamenta Real Estate AG investiert in attraktive, marktgängige Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG nach der Discounted-Cashflow-Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Geschäftshalbjahr 2024 hat die Fundamenta Real Estate AG eine weitere Liegenschaft an der Schoorenstrasse 35 in Kilchberg erworben und mit der Schoorenstrasse 37 arrondiert. Zudem wurde im Geschäftshalbjahr die Renditeliegenschaft in Berikon, Musperfeldstrasse 3 verkauft (Anmerkung 19 / Seite 45). Der Baustart der Entwicklungsprojekte an der Bollenhofstrasse 3 & 5 in Dietikon und am Feldblumenweg 18–26 in Zürich ist im ersten Halbjahr 2024 bzw. 2023 erfolgt, weshalb die Liegenschaften von den Wohnliegenschaften in die Entwicklungen umgebucht wurden.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 16–22) zu entnehmen.

### 3. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die General- bzw. Totalunternehmer vorgenommen.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	9 000	-
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	46 970	42 390
Wallisellen, Opfikonerstrasse 35/37/39 (im Bau; bilanziert zum Anschaffungswert)	27 263	27 169
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>83 233</b>	<b>69 559</b>

Im Geschäftshalbjahr 2024 wurde das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft drei laufende Entwicklungsprojekte:

**Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5**

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Bollenhofstrasse 3/5 ist seit 2007 Teil des Portfolios. Im Rahmen der periodischen strategischen Planung wurde ein Ausnutzungspotenzial festgestellt. Um dieses Potenzial zu realisieren, musste ein Ausnutzungsrevers zugunsten der Stadt Dietikon aufgehoben und ein Ausnutzungstransfer mit dem Nachbarn durchgeführt werden. Das Neubauprojekt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Der Bau des rechtskräftig genehmigten Neubauprojekts konnte planmässig im zweiten Quartal 2024 beginnen. Bis zum Bilanzstichtag wurden die oberirdischen Baukörper vollständig rückgebaut, sodass mit den Aushubarbeiten gestartet werden konnte.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt sind die Fertigstellung und der Bezug im zweiten Quartal 2026 geplant.

**Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26**

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft am Feldblumenweg 18/20/22/24/26 bestehend aus zwei Doppel-Mehrfamilienhäusern konnte am 18. Dezember 2020 erworben werden. Seither läuft die Entwicklung, Planung und Realisierung von vier Ersatzneubauten mit 52 Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Zum Bilanzstichtag befand sich der Rohbau je nach Gebäude zwischen den Wänden im 2. OG bis zur letzten Decke. Ende August 2024 konnte der Rohbau vollendet werden. Der Vermarktungsstart ist auf Mitte des 4. Quartals 2024 vorgesehen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt sind die Fertigstellung und der Bezug im 2. Quartal 2025 geplant.

**Wallisellen, Opfikonerstrasse 35/37/39**

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikonerstrasse 35/37/39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither laufen die Entwicklung und die Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 48 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wurde das Baugesuch im Dezember 2023 eingereicht. Der Bauentscheid erfolgte im Mai 2024. Dieser wurde nach dem Bilanzstichtag im Juli 2024 rechtskräftig. Unterdessen läuft die TU-Submission. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2025 erfolgen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 16–22) zu entnehmen.

**4. BETEILIGUNGEN**

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2024 noch per 31. Dezember 2023 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

**5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	1 909	1 929
<b>TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>1 909</b>	<b>1 929</b>

Die aktivierten latenten Steuerguthaben sind auf steuerliche Verlustvorträge, insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der Abschreibungen im OR-Abschluss (Niederstwertprinzip) zurückzuführen.

**6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	657	651
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	372	298
<b>TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>1 029</b>	<b>949</b>

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

## 7. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 22 086 (31. Dezember 2023: TCHF 22 086) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden, oder Geldmarkthypotheken, die aufgrund der operativen Tätigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit amortisiert werden. Alle übrigen Finanzverbindlichkeiten sind den tatsächlich wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend als langfristig ausgewiesen.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	21 600	21 600
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	486	486
<b>TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>22 086</b>	<b>22 086</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	663 210	638 253
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>663 210</b>	<b>638 253</b>
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>685 296</b>	<b>660 339</b>

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 685 296 (31. Dezember 2023: TCHF 660 339) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalquote. Die Eigenkapitalquote lag während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2024 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2024 ausnahmslos eingehalten.

### STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung		Verteilung	
	30.06.2024	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2023
Geldmarkthypotheken	27.4%	187 855	24.6%	162 655
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	19.3%	132 034	20.0%	132 034
Festhypotheken	53.3%	365 407	55.4%	365 650
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>685 296</b>	<b>100.0%</b>	<b>660 339</b>
<b>FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN</b>				
Bis zu einem Jahr	21.5%	147 341	21.6%	142 741
1 bis 5 Jahre	22.7%	155 264	20.4%	134 877
Mehr als 5 Jahre	55.8%	382 692	58.0%	382 722
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>685 296</b>	<b>100.0%</b>	<b>660 339</b>

Der Zukauf, Investitionen in Entwicklungen und Repositionierungen sowie die Dividende im Jahr 2024 wurden aus dem operativen Cashflow sowie mit Geldmarkthypotheken finanziert. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt per 30. Juni 2024 bei 1.3% (31. Dezember 2024: 1.4%). Der durchschnittliche Zinssatz für das Geschäftshalbjahr 2024 lag bei 1.4% (Vorjahr: 1.4%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6.7 Jahre (31. Dezember 2023: 7.3 Jahre). Detailliertere Informationen zu den Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) sind dem Kapitel Derivative Finanzinstrumente (vgl. Anmerkung 23 / Seite 46) zu entnehmen.

**8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	6 313	5 169
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 010	3 183
Steuerverbindlichkeiten	496	630
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>9 820</b>	<b>8 982</b>

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Der Anstieg der Akontozahlungen korrespondiert mit dem Anstieg der Forderungen für aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1 / Seite 36). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten u.a. Kapital- und Grundstücksgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

**9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG**

Der übrige Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand beinhaltet periodenbezogene Abgrenzungen, die von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für den Geschäftsbericht, Kotierungsgebühren, Revisions- und Beratungsaufwand, Finanzaufwand sowie weitere betriebliche Aufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Übriger Liegenschaftsaufwand	794	773
Übriger Verwaltungsaufwand und andere betriebliche Aufwendungen	648	342
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>1 441</b>	<b>1 115</b>

**10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 48 914 (31. Dezember 2023: TCHF 46 205) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Anlageimmobilien und der im Abschluss nach schweizerischem Obligationenrecht (OR) vorgenommenen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie Wertberichtigungen der Forderungen und Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 21 / Seite 45). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Aktive latente Ertragssteuern werden aktiviert, sofern steuerliche Verlustvträge bestehen. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, ebenfalls als aktive latente Ertragssteuern 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.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Latente Steuern Vorjahr	46 205	42 499
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	2 457	3 053
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-1 592	-4 978
Erhöhung aus temporären Differenzen	1 630	6 338
Anpassung latente Ertragssteuern	214	- 707
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>48 914</b>	<b>46 205</b>

**11. AKTIENKAPITAL**

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Davor waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 10. April 2024 wurde die Schaffung eines Kapitalbandes beschlossen. Das Kapitalband wird in Art. 3a der Statuten geregelt und ersetzt die Bestimmung über das genehmigte Aktienkapital: Der Verwaltungsrat ist bis zum 10. April 2026 ermächtigt, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 216 452 394.00 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 6 012 566 Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 6.00. Zu einer Herabsetzung des Aktienkapitals ist der Verwaltungsrat nicht ermächtigt. Der Verwaltungsrat legt den Zeitpunkt der Ausgabe von neuen Aktien, deren Ausgabepreis, die Art der Liberierung, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Der Verwaltungsrat darf den Handel mit Bezugsrechten ermöglichen, beschränken oder ausschliessen sowie im Umfang von höchstens 3 006 283 Namenaktien das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil ausschliessen und Dritten zuweisen, wenn einer der Gründe gemäss Art. 3a Abs. 4 der Statuten vorliegt.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2022</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2023</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2023</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2023</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2023</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2024</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2024</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>

Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels an der SIX Swiss Exchange wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG mit dem Market Making beauftragt.

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

**12. KAPITALRESERVEN**

Die von der Generalversammlung am 10. April 2024 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 18. April 2024 ausbezahlt.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Saldovortrag	128 667	145 201
Ausschüttung	-16 535	-16 535
<b>TOTAL KAPITALRESERVEN</b>	<b>112 132</b>	<b>128 667</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen letztmalig im Schreiben vom 15. Februar 2024 im Umfang von TCHF 128 667 bestätigt.

**13. GEWINNRESERVEN**

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2024.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Saldovortrag	189 403	181 097
Reingewinn	12 232	8 306
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>201 635</b>	<b>189 403</b>

Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Abschlusses nach OR zum Abschluss nach Swiss GAAP FER.

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER	30.06.2024	31.12.2023
in TCHF		
Anlageimmobilien	222 688	211 402
Entwicklungen (zu Marktwerten)	2 226	-
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-48 914	-46 205
Aktive latente Ertragssteuern	1 909	1 929
Rückstellungen für umfassende Renovationen	30 671	29 355
Delkreder	602	450
<b>TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO</b>	<b>209 183</b>	<b>196 931</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut Abschluss nach OR	204	204
Bilanzverlust laut Abschluss nach OR	-7 752	-7 732
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>201 635</b>	<b>189 403</b>

**14. NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE UND EIGENKAPITALRENDITE**

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2024 bei CHF 15.95 (31. Dezember 2023: CHF 16.80). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.44 (31. Dezember 2023: CHF 16.58), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von - 3.0% (per 31. Dezember 2023: Prämie von 1.3%) bewertete.

		30.06.2024	31.12.2023
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	494 144 300	498 446 865
<b>NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE</b>	CHF	<b>16.44</b>	<b>16.58</b>

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 4.3% (H1 2023: 3.1%) aus. Bei der Berechnung dieser annualisierten Kennzahl wird jeweils für das zweite Halbjahr kein Neubewertungseffekt berücksichtigt:

		H1 2024	H1 2023
Reingewinn	TCHF	12 232	5 045
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	491 815	499 550
<b>EIGENKAPITALRENDITE (ROE)</b>	%	<b>4.3%</b>	<b>3.1%</b>

**15. NETTO-IST-MIETERTRAG**

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht aus der Vermietung von Wohnliegenschaften oder gemischt genutzten Liegenschaften, wobei insbesondere bei Stadtliegenschaften auch gewerblich genutzte Flächen vermietet werden. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von TCHF 20 668 (H1 2023: TCHF 20 581) entfallen TCHF 19 373 (H1 2023: TCHF 19 248) bzw. 93.7% (H2 2023: 93.5%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 295 (H1 2023: TCHF 1 333) bzw. 6.3% (H1 2023: 6.5%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen TCHF 341 (H1 2023: TCHF 268), was einer leicht höheren Leerstandsquote von 1.6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1.3%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate, kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio 16-22) bestehen längerfristige Mietverträge.

**NETTO-IST-MIETERTRAG**

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	19 708	19 541
Leerstand Mietwohnungen	-315	-258
Debitorenverluste Mietwohnungen	-21	-35
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN</b>	<b>19 373</b>	<b>19 248</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 336	1 364
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-26	-11
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-14	-20
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>1 295</b>	<b>1 333</b>
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b>	<b>20 668</b>	<b>20 581</b>

**Angaben zur Risikostreuung**

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalbjahr 2024 bzw. im Geschäftsjahr 2023, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

**VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER**

in %	30.06.2024	31.12.2023
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Projekt Interim Zürich GmbH	0.4	0.0
Tata Consultancy Services	0.3	0.4
Stromvelo GmbH	0.2	0.0
Permanence AG	0.2	0.2

**Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge**

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2024 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2023, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	30.06.2024 in CHF p. M.	31.12.2023 in CHF p. M.
1 Jahr	14 066	21 357
2 Jahre	33 521	61 198
3 Jahre	47 820	15 202
4 Jahre	16 285	43 468
5 Jahre	21 602	16 121
Danach	37 616	12 142
	<b>170 910</b>	<b>169 488</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2024**

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		41 142 613	95.3
01.07.2024 - 30.06.2025	1	168 792	0.4
01.07.2025 - 30.06.2026	2	402 252	0.9
01.07.2026 - 30.06.2027	3	573 836	1.3
01.07.2027 - 30.06.2028	4	195 420	0.5
01.07.2028 - 30.06.2029	5	259 224	0.6
Danach		451 392	1.0
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>43 193 529</b>	<b>100.0</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2023**

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		39 993 755	95.2
01.01.2023 – 31.12.2023	1	256 284	0.6
01.01.2024 – 31.12.2024	2	734 376	1.7
01.01.2025 – 31.12.2025	3	182 422	0.4
01.01.2026 – 31.12.2026	4	521 619	1.2
01.01.2027 – 31.12.2027	5	193 448	0.5
Danach		145 704	0.3
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>42 027 608</b>	<b>100.0</b>

**16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 2 897 (H1 2023: TCHF 2 764) und ist aufgrund höheren Unterhaltsaufwendungen per 30. Juni 2024 um 4.8% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum angestiegen.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Liegenschaftsunterhalt	-1 919	-1 802
Liegenschaftsverwaltung	- 819	- 804
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 159	- 157
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-2 897</b>	<b>-2 764</b>



## 17. VERWALTUNGS-AUFWAND

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 1.4% auf TCHF 3 285 (H1 2023 TCHF 3 330) gesunken. Im Übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-78	-85
<b>PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGS-AUFWAND)</b>	<b>-78</b>	<b>-85</b>
Management Fee	-2 382	-2 521
Revisions- und Beratungsaufwand	-109	-92
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-133	-135
Kapitalsteuern	-306	-287
Übriger Verwaltungsaufwand	-277	-211
<b>SONSTIGER VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-3 207</b>	<b>-3 245</b>
<b>TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-3 285</b>	<b>-3 330</b>

## 18. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen, je nach Projektfortschritt, zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Halbjahresgewinn 2024 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 4 529 (H1 2023: negative Bewertungsdifferenz TCHF 3 794). Per 30. Juni 2024 wurde eine Vollbewertung der Bestandsliegenschaften sowie zweier Entwicklungsliegenschaften vorgenommen. Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 36–37) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 23–28 entnommen werden.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Aufwertung	12 861	11 181
Abwertung	-8 333	-14 975
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>4 529</b>	<b>-3 794</b>

## 19. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im ersten Quartal 2024 die Renditeliegenschaft Berikon, Musperfeldstrasse 3, aufgrund einer situativen Portfoliobereinigung für TCHF 6 150 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten sowie der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten, insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 384.

## 20. FINANZERGEBNIS

Der Anstieg des Finanzergebnisses im Vergleich zur Vorperiode um TCHF 58 resultiert aus dem höheren Bestand an verzinslichem Fremdkapital im Vergleich zur Vorjahresperiode. Im ersten Halbjahr 2024 wurden Hypothekarzinsen in Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von Total TCHF 336 aktiviert (Vorjahr TCHF 51).

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Hypothekarzinsen	-4 216	-4 162
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-29	-25
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>-4 245</b>	<b>-4 187</b>
<b>TOTAL FINANZERGEBNIS</b>	<b>-4 245</b>	<b>-4 187</b>

## 21. ERTRAGSSTEUERN

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.2% und 23.7%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.1% (H1 2023: 19.2%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Laufender Ertragssteueraufwand	-1 454	168
Veränderung latenter Steueraufwand	-1 487	-1 720
<b>TOTAL ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>-2 941</b>	<b>-1 552</b>

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 15 173 (H1 2023: TCHF 6 597) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 19.4% (H1 2023: 23.5%). Der Rückgang des Steuersatzes ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Portfoliomixes verhältnismässig weniger latente Steuern für die Aufwertungen von Anlageimmobilien gebildet werden mussten, als im Zuge der von Abwertungen betroffenen Liegenschaften aufgelöst werden konnten. Der laufende Ertragssteueraufwand in der Vorjahresperiode (H1 2023) wurde durch die Erhöhung der Aktiven latenten Ertragssteuern (latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen) in der Höhe von TCHF 1 211 reduziert. Im ersten Geschäftshalbjahr 2024 wurden die Aktiven latenten Ertragssteuern um TCHF 20 reduziert.

## 22. REINGEWINN PRO AKTIE

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

ANZAHL AKTIEN		H1 2024	H1 2023
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	30 062 833
<b>AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF</b>	<b>CHF</b>	<b>9 190 199</b>	<b>10 558 554</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	4 528 543	-3 793 737
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 486 748	-1 720 114
<b>REINGEWINN</b>	<b>CHF</b>	<b>12 231 994</b>	<b>5 044 703</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.41	0.17
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.31	0.35

## WEITERE ANGABEN

### 23. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem unveränderten Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (31. Dezember 2023: TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	30.06.2024			31.12.2023		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	9 175	-	132 034	12 891	-
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>9 175</b>	<b>-</b>	<b>132 034</b>	<b>12 891</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

### 24. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Des Weiteren werden als nahestehende Personen (natürliche oder juristische) betrachtet, welche einen bedeutsamen Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen ausüben können. Als bedeutender Einfluss

werden dabei Stimmrechtsanteile von 20% oder mehr verstanden. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual-Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

#### Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2024 sein wird.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	83	85
Verwaltungsrats honorar – Sozialleistungen	4	4
<b>TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN</b>	<b>128</b>	<b>129</b>
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	5	6
<b>TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT</b>	<b>133</b>	<b>135</b>
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialleistungen	3	10
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>78</b>	<b>85</b>

An der Generalversammlung vom 10. April 2024 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Herbert Stoop trat nicht zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wurde Ramona Lindenmann erstmalig in den Verwaltungsrat gewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50%-Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

## 25. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Gesellschaft hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Asset-Management-Modell entschieden. Im Rahmen eines Asset Management-Mandats werden die relevanten Aufgaben des Asset Managements an einen spezialisierten Asset Manager übertragen. Das Asset Management wird durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG wahrgenommen. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site AG.

Die Oberleitung der Gesellschaft obliegt dem Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung dem Delegierten des Verwaltungsrats. Für sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen zeichnet der Verwaltungsrat im Gremium verantwortlich, wobei der Delegierte des Verwaltungsrats die Geschäfte vorbereitet.

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager seit dem 1. Januar 2023 eine Management Fee von 0.4% p.a. 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, die abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags ist (1.0% bis max. 2.0%). Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate-Finance-Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte usw.) und der Buchführung der Gesellschaft. Seit dem 1. Januar 2023 sind diese Arbeiten ebenfalls in der Management Fee des Asset Managers inkludiert. Der aktuelle Managementvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2027, gekündigt werden.

## 26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 2. September 2024 den Halbjahresbericht 2024 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben.

# Beziehungen zu Investoren

## GESELLSCHAFT/FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug  
Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats  
info@fundamentarealestate.ch

## ASSET MANAGER/FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug  
Telefon: +41 41 444 22 22

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer  
ricardo.ferreira@fundamentagroup.com

Stefano Sanna, Head Investor Relations  
stefano.sanna@fundamentagroup.com

Christian Gätzi, Chief Financial Officer  
christian.gaetzi@fundamentagroup.com

## BÖRSENHANDEL

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG werden am Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt  
Valorensymbol: FREN  
Valorennummer: 4 582 551  
ISIN-Nummer: CH0045825517

## AGENDA

Publikation Geschäftsbericht 2024 | 12. März 2025

## GENERALVERSAMMLUNG

Ordentliche Generalversammlung | 9. April 2025 | Widder Hotel, Zürich