



Finanzbericht

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz	35
Erfolgsrechnung	36
Geldflussrechnung	37
Entwicklung des Eigenkapitals	38
Anhang zur Halbjahresrechnung	39
Risikomanagement	40
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	41

Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel		1 016	1 185
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	38 273	3 952
Sonstige Forderungen	1	9 005	6 259
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	2	–	5 170
Aktive Rechnungsabgrenzung		581	55
UMLAUFVERMÖGEN		48 876	16 620
Anlageimmobilien	2	1 231 400	1 195 900
Entwicklungen	2,3	40 850	52 090
Aktive latente Ertragssteuern		609	–
ANLAGEVERMÖGEN		1 272 859	1 247 990
AKTIVEN		1 321 735	1 264 610
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 073	541
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	27 130	29 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	16 673	12 328
Passive Rechnungsabgrenzung	6	1 430	2 167
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		47 305	44 435
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	604 260	556 340
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	7	59 719	56 721
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		663 978	613 060
FREMDKAPITAL		711 283	657 495
Aktienkapital	8	205 095	205 095
Kapitalreserven	9	115 530	136 033
Gewinnreserven	10	289 826	265 987
EIGENKAPITAL		610 452	607 115
PASSIVEN		1 321 735	1 264 610

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

	Anhang	H1 2026	H1 2025
Netto-Ist-Mietertrag	12	21 914	20 954
Andere betriebliche Erträge		36	18
BETRIEBSERTRAG		21 950	20 971
Liegenschaftsaufwand	13	-2 754	-2 923
Verwaltungsaufwand	14	-3 514	-3 123
BETRIEBSAUFWAND		-6 268	-6 046
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	15	10 780	20 367
Erfolg aus Verkauf von Anlageimmobilien	16	6 502	4 454
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		32 964	39 746
Finanzergebnis	17	-3 035	-3 427
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		29 929	36 319
Ertragssteuern	18	-6 090	-7 437
REINGEWINN		23 839	28 882
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	19	0.70	0.96
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	19	0.47	0.34

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2026	H1 2025
Reingewinn		23 839	28 882
Veränderungen Forderungen (ohne Forderungen aus Verkauf)	1	-1 825	-891
Sonstige Forderungen	1	-2 746	-3 167
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzung		-526	-313
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 532	1 139
Veränderungen übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	4 345	3 838
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzung	6	-737	76
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	7	2 389	4 007
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	15	-10 780	-20 367
Veränderungen aus Verkauf von Anlageimmobilien	16	-6 502	-4 454
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		8 988	8 750
Erwerb Anlageimmobilien	2	-27 221	-
Investitionen in Anlageimmobilien	2	-7 827	-5 579
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-7 660	-10 000
Verkauf von Anlageimmobilien	16	40 900	40 900
Veränderungen Forderungen aus Verkauf	1	-32 496	-
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-34 305	25 321
Erhöhung Finanzverbindlichkeiten	4	82 650	77 930
Reduktion Finanzverbindlichkeiten	4	-37 000	-93 935
Kapitalerhöhung inkl. Agio	8, 9	7	-
Ausschüttung Dividenden	9, 10	-20 510	-18 038
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		25 147	-34 043
VERÄNDERUNGEN FLÜSSIGE MITTEL		-169	29
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 185	1 203
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 016	1 232
VERÄNDERUNGEN FLÜSSIGE MITTEL		-169	29

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2024	180 377	112 132	219 896	512 405
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2025				
Reingewinn 01.01.–30.06.2025	–	–	28 882	28 882
Ausschüttungen	–	–18 038	–	–18 038
STAND PER 30.06.2025	180 377	94 094	248 778	523 249
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2025				
Reingewinn	–	–	17 209	17 209
Kapitalerhöhung	24 718	45 317	–	70 035
Kapitalerhöhungskosten	–	–3 379	–	–3 379
Ausschüttungen	–	–	–	–
STAND PER 31.12.2025	205 095	136 033	265 987	607 115
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2026				
Reingewinn 01.01.–30.06.2026	–	–	23 839	23 839
Kapitalerhöhung	–	–	–	–
Kapitalerhöhungskosten	–	7	–	7
Ausschüttungen	–	–20 510	–	–20 510
STAND PER 30.06.2026	205 095	115 530	289 826	610 452

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 Immobilienaktiengesellschaften in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an Immobilienentwicklungsgesellschaften 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, die 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, die Entwicklung und das Halten von Immobilienanlagen mit Fokus auf attraktivem, marktgängigem Wohnraum. Aufgrund dessen wird eine weitgehende Konjunkturrestistenz 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 Swiss Prime Site Solutions AG mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2026 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 2026 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 31. August 2026 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

Die vorliegende 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), die 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 2025 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2025, Seiten 56–59).

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Der allgemein anerkannte unabhängige Immobilienschätzer Jones Lang LaSalle AG hat das Immobilienportfolio der Gesellschaft per 30. Juni 2026 mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2026 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2026 hat der Bewerter sämtliche Bestandsliegenschaften und eine Entwicklungsliegenschaft 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	30.06.2026	31.12.2025
Forderungen gegenüber Dritten	32 677	52
Mietforderungen	199	302
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	5 397	3 598
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	38 273	3 952
Sonstige Forderungen	9 005	6 259
TOTAL FORDERUNGEN	47 278	10 211

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten per 30. Juni 2026 Forderungen aus dem Verkauf der Liegenschaften in Dietikon (ZH) und Adliswil (ZH) von TCHF 32 496. Die Begleichung durch die Käufer erfolgte am 1. Juli 2026. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von TCHF 262 (31. Dezember 2025: TCHF 255) ausgewiesen. Die Zunahme der Forderungen für aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Verbindlichkeiten der Heiz- und Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 5 / Seite 44) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstücksteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegen- schaften ¹	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2026	1 170 930	30 140	52 090	1 253 160
ANLAGEKOSTEN				
Bestand per 01.01.2026	1 066 363	28 528	50 356	1 145 247
Zugänge	40 278	–	7 660	47 938
Abgänge	–40 946	–	–	–40 946
Umklassierungen	18 444	–	–18 444	–
BESTAND PER 30.06.2026	1 084 139	28 528	39 572	1 152 239
NEUBEWERTUNG				
Bestand per 01.01.2026	104 567	1 612	1 734	107 913
Aufwertungen	12 839	130	1 260	14 229
Abwertungen	–3 450	–	–	–3 450
Abgänge	1 318	–	–	1 318
Umklassierungen	1 716	–	–1 716	–
BESTAND PER 30.06.2026	116 991	1 742	1 278	120 011
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2026	1 201 130	30 270	40 850	1 272 250

1 Inkl. zum Verkauf gehaltene Immobilien

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2025	1 080 050	51 710	90 410	1 222 170
ANLAGEKOSTEN				
Bestand per 01.01.2025	995 383	55 215	91 563	1 142 160
Zugänge	2 100	3 479	10 000	15 579
Abgänge	-38 127	-	-	-38 127
Umklassierungen	89 601	-30 276	-59 325	-
BESTAND PER 30.06.2025	1 048 957	28 418	42 238	1 119 612
NEUBEWERTUNG				
Bestand per 01.01.2025	84 667	-3 505	-1 153	80 010
Aufwertungen	15 396	2 971	3 850	22 217
Abwertungen	-1 850	-	-	-1 850
Abgänge	1 651	-	-	1 651
Umklassierungen	-111	1 996	-1 885	-
BESTAND PER 30.06.2025	99 753	1 462	812	102 028
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2025	1 148 710	29 880	43 050	1 221 640

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.

Die Gesellschaft erwarb im ersten Halbjahr 2026 die Liegenschaften an der Schulstrasse 81 in Schlieren (ZH) sowie an der Bahnhofstrasse 16/28/30 in Schachen (LU). Die Liegenschaft in Schlieren wurde dabei mit der benachbarten Liegenschaft an der Zürcherstrasse 108/110 arrondiert. Gleichzeitig wurde der Verkauf der per 31. Dezember 2025 als zur Veräusserung gehalten klassifizierten Liegenschaft an der Landstrasse 44/46 in Koblenz (AG) durch die Übertragung auf die neuen Eigentümer definitiv abgeschlossen. Per 30. Juni 2026 veräusserte die Gesellschaft zudem die Liegenschaften an der Zürcherstrasse 239/241 in Dietikon (ZH) sowie an der Zürichstrasse 28/30/32 in Adliswil (ZH). Im Berichtszeitraum wurden zudem das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon (ZH) sowie die Repositionierungsliegenschaft an der Hallwylstrasse 40 in Zürich (ZH) fertiggestellt. Die Objekte konnten planmässig per Februar 2026 bzw. Mai 2026 voll vermietet bezogen werden.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 15–22) 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, bilanziert zum Marktwert	30.06.2026	31.12.2025
Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39	40 850	33 000
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5	-	19 090
TOTAL ENTWICKLUNGEN	40 850	52 090

Im Geschäftshalbjahr 2026 wurde das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse in Dietikon fertiggestellt und voll vermietet in den Anlagenbestand umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ein laufendes Entwicklungsprojekt:

Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikerstrasse 35/37/39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 48 Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2025. Das Projekt verläuft planmässig und innerhalb des definierten Bauprogramms. Die Vermarktung startet im vierten Quartal 2026.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 15–22) zu entnehmen.

4. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 27 130 (31. Dezember 2025: TCHF 29 400) 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	30.06.2026	31.12.2025
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	26 910	29 180
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	220	220
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	27 130	29 400
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	604 260	556 340
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	604 260	556 340
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	631 390	585 740

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 604 260 (31. Dezember 2025: TCHF 556 340) 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 Aargauer, Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler und der Zürcher Kantonalbank sowie der Migros Bank und der Raiffeisen 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 2026 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2026 ausnahmslos eingehalten.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung 30.06.2026	30.06.2026	Verteilung 31.12.2025	31.12.2025
Geldmarkthypotheken	25.2%	159 000	22.4%	131 200
Hypotheken mit Zinsabsicherung	20.9%	132 034	22.5%	132 034
Festhypotheken	53.9%	340 356	55.1%	322 506
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	631 390	100.0%	585 740
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	29.3%	184 910	20.0%	117 380
1 bis 5 Jahre	16.6%	104 792	26.7%	156 642
Mehr als 5 Jahre	54.1%	341 688	53.2%	311 718
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	631 390	100.0%	585 740

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2026 bei 1.07% (31. Dezember 2025: 1.08%). Der durchschnittliche Zinssatz für das Geschäftshalbjahr 2026 lag bei 1.06% (31. Dezember 2025: 1.14%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6.1 Jahre (31. Dezember 2025: 6.4 Jahre).

5. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	5 508	4 049
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 372	3 285
Steuerverbindlichkeiten	7 793	4 994
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	16 673	12 328

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 41). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten u. a. Kapital- und Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

6. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

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

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Übriger Liegenschaftsaufwand	583	673
Übriger Verwaltungsaufwand	847	1 494
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 430	2 167

7. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 59 719 (31. Dezember 2025: TCHF 56 721) 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 20 / Seite 51). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Für steuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Ertragssteuern angesetzt, sofern deren künftige Nutzung wahrscheinlich ist. Gleiches gilt für negative Bewertungsdifferenzen, soweit eine steuerliche Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen möglich erscheint. Positive Differenzen zwischen Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch latente Steuerverpflichtungen nach der Liability-Methode berücksichtigt. Die Berechnung der latenten Steuern auf Liegenschaften erfolgt grundsätzlich zu den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. nach dem für die jeweilige Liegenschaft massgebenden Steuersystem.

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Latente Steuern Vorjahr	56 721	50 594
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	3 760	3 050
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-911	-294
Erhöhung aus temporären Differenzen	150	3 370
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	59 719	56 721

8. 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 1. April 2026 wurde die Schaffung eines Kapitalbandes beschlossen. Das Kapitalband wurde in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist in einem Zeitraum bis zum 1. April 2028 ermächtigt, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 246 114 582.00 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 6 836 516 Namenaktien zu einem Nennwert je CHF 6.00. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Handel mit Bezugsrechten zu ermöglichen, zu beschränken oder auszuschliessen. Der Verwaltungsrat ist weiter ermächtigt, im Umfang von höchstens 3 418 258 Namenaktien das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, 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)
GESAMTKAPITAL 31.12.2024	30 062 833	6.00	180 376 998
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2025			
Keine Transaktionen	–	–	–
GESAMTKAPITAL 30.06.2025	30 062 833	6.00	180 376 998
2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2025			
Kapitalerhöhung	4 119 748	6	24 718 488
GESAMTKAPITAL 31.12.2025	34 182 581	6.00	205 095 486
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2026			
Keine Transaktionen	–	–	–
GESAMTKAPITAL 30.06.2026	34 182 581	6.00	205 095 486

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, 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.

9. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 1. April 2026 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 20 510 wurde am 9. April 2026 getätigt.

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Saldo vortrag	136 033	112 132
Ausschüttung	–20 510	–18 038
Agio aus Kapitalerhöhung	–	45 317
Kapitalerhöhungskosten	7	–3 379
TOTAL KAPITALRESERVEN	115 530	136 033

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen letztmals im Schreiben vom 15. August 2025 im Umfang von TCHF 94 094 bestätigt. Im Zusammenhang mit der im November 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhten sich die Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 45 317. Den Reserven aus Kapitaleinlagen wurden dabei Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TCHF 3 379 aus dem Vorjahr belastet, die in diesem Jahr um TCHF 7 verringert werden konnten.

Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausnützung des bis zur Generalversammlung vom 1. April 2026 bestehenden Kapitalbandes. Nach dessen Ablauf wurden die angepassten Reserven aus Kapitaleinlagen der ESTV gemeldet.

10. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2026.

Die nachstehende Tabelle stellt die Herleitung der ausgewiesenen Gewinnreserven dar und zeigt die wesentlichen Bewertungsdifferenzen zwischen dem Abschluss nach OR und dem Abschluss nach Swiss GAAP FER auf.

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER	30.06.2026	31.12.2025
in TCHF		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	–	630
Anlageimmobilien	281 451	262 487
Entwicklungsliegenschaften	2 373	3 819
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	–59 719	–56 721
Aktive latente Ertragssteuern	609	–
Rückstellungen für umfassende Renovationen	33 362	34 195
Kapitalerhöhungskosten	3 372	3 379
Delkredere	39	293
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	261 487	248 082
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	28 135	17 701
TOTAL GEWINNRESERVEN	289 826	265 987

11. 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 2026 bei CHF 16.85 (31. Dezember 2025: CHF 17.55). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 17.86 (31. Dezember 2025: CHF 17.76), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von –5.6% (per 31. Dezember 2025: Discount von –1.2%) bewertete.

		30.06.2026	31.12.2025
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	34 182 581	34 182 581
Eigenkapital per Stichtag	CHF	610 451 510	607 114 932
NET ASSET VALUE (NAV) NACH LATENTEN STEUERN PRO AKTIE	CHF	17.86	17.76

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 6.7% (30. Juni 2025: 7.3%) aus. Bei der Berechnung dieser annualisierten Kennzahl werden jeweils für das zweite Halbjahr kein Neubewertungseffekt oder Verkaufserfolg berücksichtigt:

		H1 2026	H1 2025
Reingewinn	TCHF	23 839	28 882
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	534 878	505 031
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	6.7%	7.3%

12. 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 21 914 (30. Juni 2025: TCHF 20 954) entfallen TCHF 20 603 (30. Juni 2025: TCHF 19 704) bzw. 94.0% (30. Juni 2025: 94.0%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 311 (30. Juni 2025: TCHF 1 250) bzw. 6.0% (30. Juni 2025: 6.0%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten. Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen TCHF 322 (30. Juni 2025: TCHF 273), was einer leichten Erhöhung der Leerstandsquote auf 1.4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (30. Juni 2025: 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, Seiten 15 – 22) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	20 954	19 965
Leerstand Mietwohnungen	-291	-264
Debitorenverluste Mietwohnungen	-60	3
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	20 603	19 704
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 342	1 269
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-31	-9
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-	-10
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	1 311	1 250
NETTO-IST-MIETERTRAG	21 914	20 954

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalb-jahr 2026 bzw. im Geschäftsjahr 2025, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER

in Prozent	30.06.2026	31.12.2025
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Interim Homes GmbH	0.4	
Packimpex AG	0.2	0.2
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.2	0.2
Medbase AG (ehemals Permanence AG)	0.2	0.2
NextGen Properties GmbH		0.3

1 Institutionen, die im aktuellen oder im vergangenen Geschäftsjahr nicht zu den fünf grössten Mietern zählen, werden ohne Wert ausgewiesen.

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2026 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2025, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHRE	30.06.2026 in CHF p. M.	31.12.2025 in CHF p. M.
1 Jahr	14 422	6 192
2 Jahre	33 502	35 946
3 Jahre	21 666	19 465
4 Jahre	18 907	18 694
5 Jahre	51 069	43 131
Danach	51 766	53 187
	191 331	176 614

Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2026

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		42 670 238	94.9%
01.07.2026 – 30.06.2027	1	173 065	0.4%
01.07.2027 – 30.06.2028	2	402 019	0.9%
01.07.2028 – 30.06.2029	3	259 987	0.6%
01.07.2029 – 30.06.2030	4	226 888	0.5%
01.07.2030 – 30.06.2031	5	612 823	1.4%
Danach		621 186	1.3%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		44 966 206	100.0%

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2025

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		42 151 029	95.2%
01.01.2026 – 31.12.2026	1	74 300	0.2%
01.01.2027 – 31.12.2027	2	431 349	1.0%
01.01.2028 – 31.12.2028	3	233 579	0.5%
01.01.2029 – 31.12.2029	4	224 330	0.5%
01.01.2030 – 31.12.2030	5	517 568	1.2%
Danach		638 246	1.4%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		44 270 402	100.0%

13. LIEGENSCHAFTSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Liegenschaftsunterhalt	-1 736	-1 954
Liegenschaftsverwaltung	-869	-834
Übriger Liegenschaftsaufwand	-149	-135
TOTAL LIEGENSCHAFTSAUFWAND	-2 754	-2 923

14. 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 (Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Die Erhöhung der Management Fee ist auf den Anstieg der Fee-Basis zurückzuführen. Dieser resultiert insbesondere aus der Fertigstellung der Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte, der positiven Entwicklung der Immobilienwerte sowie den Akquisitionen der Liegenschaften in Schlieren (ZH) und Schachen (LU). Die Kapitalsteuern erhöhten sich infolge der im Jahr 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie des gestiegenen Eigenkapitals. Der übrige Verwaltungsaufwand umfasst unter anderem Kosten im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen und Kotierungsgebühren, Beratungsdienstleistungen sowie Aufwendungen für die Führung des Aktienregisters.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-79	-79
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGS-AUFWAND)	-79	-79
Management Fee	-2 609	-2 405
Revisions- und Beratungsaufwand	-154	-140
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-134	-133
Kapitalsteuern	-218	-176
Übriger Verwaltungsaufwand	-320	-191
SONSTIGER VERWALTUNGS-AUFWAND	-3 435	-3 044
TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND	-3 514	-3 123

15. 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 2026 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 10 780 (30. Juni 2025: TCHF 20 367). Per 30. Juni 2026 wurde eine Vollbewertung der Bestandsliegenschaften vorgenommen.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Aufwertung	14 230	22 217
Abwertung	-3 450	-1 850
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	10 780	20 367

Der Schätzungsexperte wendete folgende Bandbreiten für die wichtigsten Annahmen an:

per 30.06.2026		Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	189 – 723	224 – 501	385	189 – 723
Diskontierungszinssatz	nominal	3.10% – 4.15%	3.40% – 4.05%	3.20%	3.10% – 4.15%
Kapitalisierungszinssatz	real	2.10% – 3.15%	2.40% – 3.05%	2.20%	2.10% – 3.15%

per 31.12.2025		Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	189 – 723	224 – 507	332 – 385	189 – 723
Diskontierungszinssatz	nominal	3.15% – 4.20%	3.45% – 4.10%	3.25% – 3.40%	3.15% – 4.20%
Kapitalisierungszinssatz	real	2.15% – 3.20%	2.45% – 3.10%	2.25% – 2.40%	2.15% – 3.20%

Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 41–42) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 23–28 entnommen werden.

16. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2026 die drei Renditeliegenschaften, Landstrasse 44/46 in Koblenz, Zürichstrasse 28/30/32 in Adliswil und die Zürcherstrasse 239/241 in Dietikon, aufgrund einer gezielten Portfoliobereinigung für insgesamt TCHF 40 900 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten, insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 6 502 vor Steuern.

17. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtshalbjahr auf TCHF -3 035 (30. Juni 2025: TCHF -3 427). Der tiefere durchschnittliche Finanzierungsbedarf sowie das gesunkene Zinsniveau reduzierten den Finanzaufwand. Die langfristigen Anbindungen erfolgen gestaffelt bis 2045. Im ersten Halbjahr 2026 wurden Hypothekarzinsen in Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von total TCHF 212 aktiviert (30. Juni 2025: TCHF 369).

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Hypothekarzinsen	-3 008	-3 402
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-27	-25
TOTAL FINANZAUFWAND	-3 035	-3 427
TOTAL FINANZERGEBNIS	-3 035	-3 427

18. ERTRAGSSTEUERN

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 7.8% und 23.7% unverändert zum Vorjahr. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 18.8% (H1 2025: 18.9%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Laufender Ertragssteueraufwand	-969	-1 110
TOTAL LAUFENDER ERTRAGSSTEUERAUFWAND	-969	-1 110
Veränderung aufgrund Steuerwertveränderung	459	-2 196
Veränderung latente Steuern auf MW-Anpassung	-917	-1 011
Latente Ertragssteuern Grundstückgewinnsteuer	-1 932	-800
TOTAL LATENTER STEUERAUFWAND	-2 390	-4 007
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2 732	-2 320
TOTAL GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN	-2 732	-2 320
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-6 090	-7 437

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 29 929 (H1 2025: TCHF 36 319) berechnet und liegt per Stichtag bei 20.3% (H1 2025: 20.5%). Im ersten Halbjahr konnte ein aktives latentes Steuerguthaben aufgrund versteuerter stiller Reserven gebucht werden. Zudem führte die Veräusserung von drei Liegenschaften im Berichtszeitraum zu einem Anstieg der latenten Ertragssteuern im Rahmen der Grundstückgewinnsteuern.

19. 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 verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

ANZAHL AKTIEN		H1 2026	H1 2025
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	34 182 581	30 062 833
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	Anzahl	34 182 581	30 062 833
DURCHSCHNITTliche ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	Anzahl	34 182 581	30 062 833
REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG	CHF	15 907 307	10 325 943
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	10 779 879	20 367 051
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-2 848 281	-1 811 091
REINGEWINN	CHF	23 838 905	28 881 903
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.47	0.34
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.70	0.96

WEITERE ANGABEN

20. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (31. Dezember 2025: TCHF 132 034), die 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	30.06.2026			31.12.2025		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	2 342	–	132 034	4 909	–
TOTAL	132 034	2 342	–	132 034	4 909	–

1 Zweck: Zinsabsicherung

21. 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, die 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 2026 sein wird.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	83	83
Verwaltungsrats honorar – Sozialleistungen	6	5
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	129	128
Fixspesen – Präsident des Verwaltungsrats	5	5
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	5	5
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	134	133
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialleistungen	4	4
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	79	79

Die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Ramona Lindenmann wurden an der Generalversammlung vom 1. April 2026 wiedergewählt. 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.

22. 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 Swiss Prime Site Solutions AG wahrgenommen. 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.

23. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 18. August 2026 ein Entwicklungsareal in Rümlang (ZH) erworben. Das rund 15 000 m² grosse, bislang unbebaute Grundstück bietet das Potenzial für die Entwicklung von rund 100 Wohneinheiten.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 31. August 2026 den Halbjahresbericht 2026 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben.