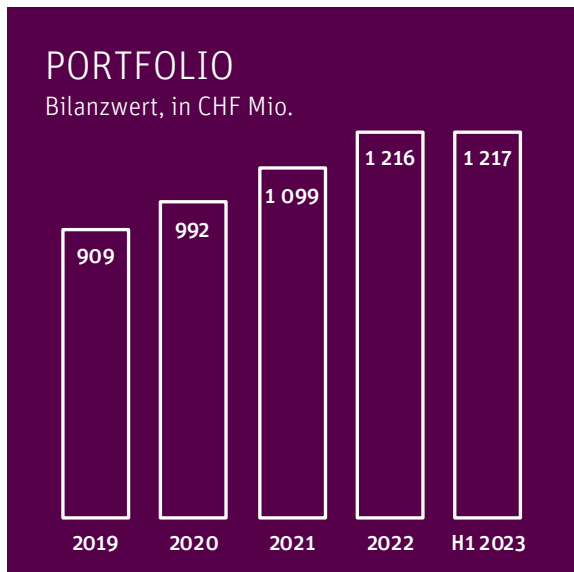


halbjahr 2023 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
HALBJAHRESBERICHT 2023

Highlights Immobilienportfolio¹



LEERSTAND

periodenbezogen

1.3%

WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag

94%

PORTFOLIOSTRUKTUR

Anteil Wohnungen

86%

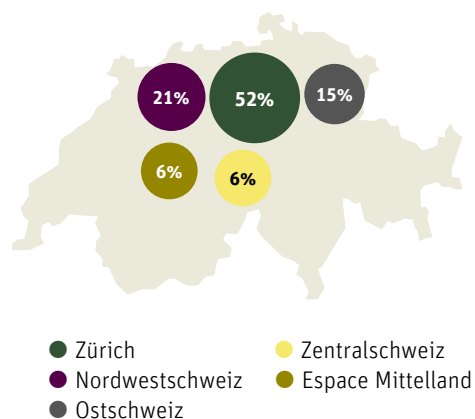
Netto-Miete < CHF 2 000/Monat

75%

Wohnungen ≤ 3-3.5 Zimmer

REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % des Bilanzwerts



VERTEILUNG DER OBJEKTE

in % des Marktwerts (Bestandsliegenschaften)

3.8%

Anteil grösste Liegenschaft im Portfolio

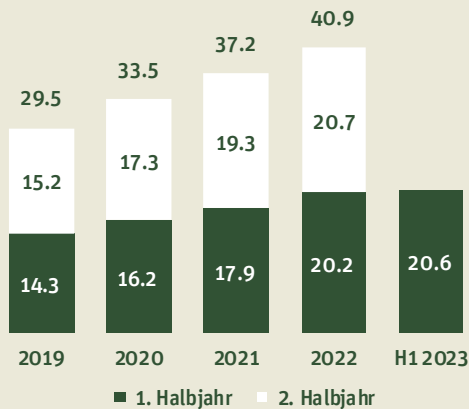


¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 12 in diesem Halbjahresbericht

Highlights Finanzen¹

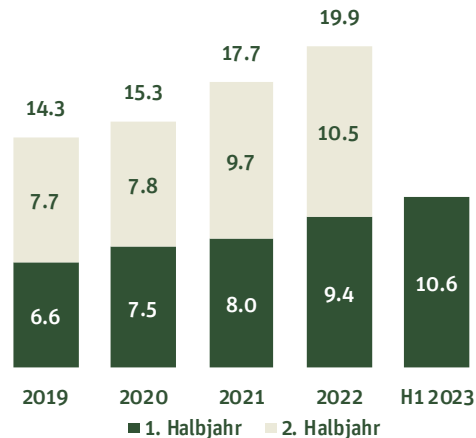
NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



OPERATIVER REINGEWINN

ohne Neubewertung, in CHF Mio.



EIGENKAPITALQUOTE

in %

40.3

LOAN-TO-VALUE (LTV)

in %

55.7

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

1.3%

periodenbezogen

1.4%

per Stichtag

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

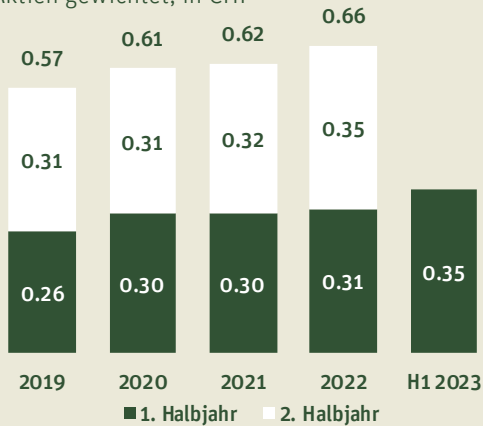
5.9 Jahre

¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 13 in diesem Halbjahresbericht

Highlights Aktie¹

OPERATIVER REINGEWINN

pro Aktie (ohne Neubewertungen), Ø ausstehende Aktien gewichtet, in CHF



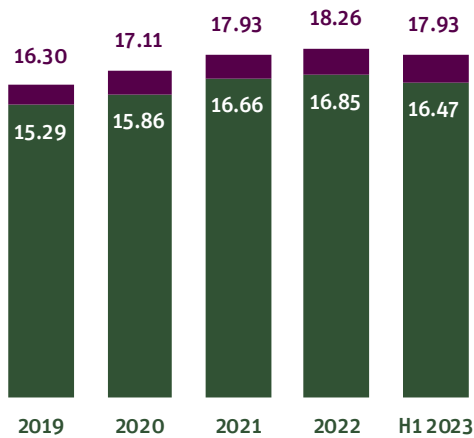
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Dividendenzahlung April 2023 im Verhältnis zum Aktienkurs per 31.12.2022

3.4%

NET ASSET VALUE (NAV)

nach & vor latenten Steuern, in CHF pro Aktie



TOTAL RETURN (TR) H1 2023

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

4.4%

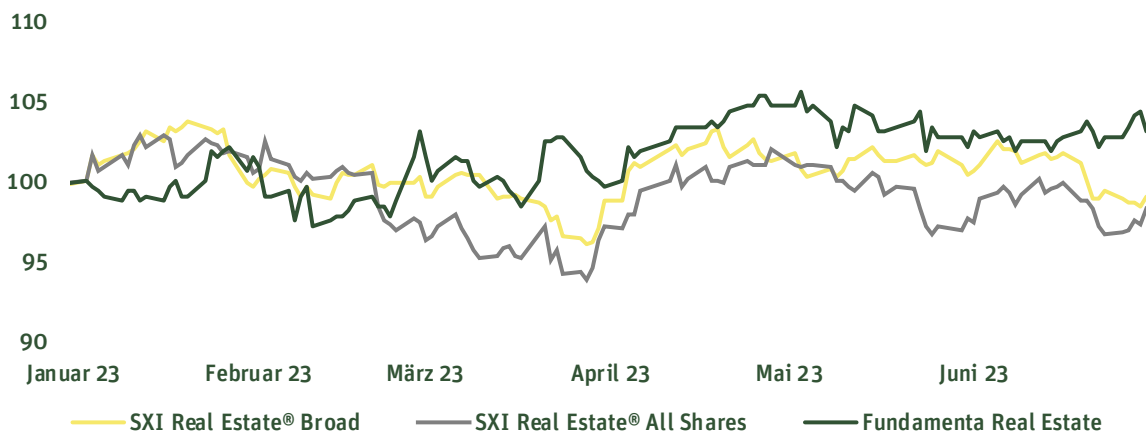
Fundamenta Real Estate TR

-0.2%

SXI Real Estate® Broad TR

Quelle: Bloomberg

AKTIENPERFORMANCE (TR) indexiert, 01.01.2023 = 100



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 13 in diesem Halbjahresbericht

Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2023	9
Immobilienportfolio	15
Finanzbericht	27

Immobilienmarkt im Zeichen der Zinswende

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate zeigt im ersten Halbjahr 2023 eine weiterhin solide operative Stärke, obwohl gleichzeitig die steigenden Zinsen auf die Refinanzierungskosten durchschlagen. Wir konzentrierten uns im veränderten Umfeld auf das organische Wachstum mittels Vorantreiben von Entwicklungen im Bestand sowie der Entwicklung der bereits geplanten Neubauten.

KNAPPHEIT UND FEHLENDES ANGEBOT TREFFEN AUF STEIGENDE ZINSEN

Auch wenn die im letzten Herbst gestiegenen Energiekosten schon wieder deutlich nach unten korrigiert haben, dämpfen die hartnäckige Inflation und die Zinserhöhungen der Notenbanken das Wirtschaftswachstum. Die deutlich angestiegenen Zinsen sind eine Herausforderung für den Immobilienmarkt. Obwohl die Bewertungen von Renditeliegenschaften durch die Zinserhöhungen unter Druck geraten, steigen aufgrund des sehr knappen Angebots die Angebotsmieten und aufgrund der erstmaligen Erhöhung des Referenzzinssatzes zukünftig auch für viele Mieterinnen und Mieter die Mietkosten.

Die Schweiz verzeichnete letztes Jahr eine der höchsten Netto-Zuwanderungen seit vielen Jahren und aufgrund des Fachkräftemangels können wir auch für das laufende Jahr mit einem hohen Wanderungssaldo rechnen. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bleibt deshalb hoch, während die Bautätigkeit auf einem tiefen Niveau verharrt. Die Verknappung von Wohnraum ist nicht nur in den grossen Städten und Agglomerationen akut, sondern breitet sich sukzessive über die Zentren in die Peripherie aus.

Auch wenn sich die indirekten Immobilienanlagen nach den Abschlägen im Vorjahr wieder seitwärts bewegen, so stützen doch die gezeigten Entwicklungen den schweizerischen Markt für Wohnrenditeliegenschaften. Wohl haben die deutlich höheren Hypothekarzinsen Preisübertreibungen eliminiert, sie wirkten aber höchstens dämpfend auf den Transaktionsmarkt für Renditeliegenschaften.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate sieht selbst unter den veränderten Marktbedingungen einen soliden Markt für Renditeliegenschaften im Mietwohnungssektor. Wir rechnen trotz der deutlich höheren Finanzierungs- und Baukosten auch für die kommenden Monate mit einem soliden Wohnungsmarkt für zukunftsfähige Bauten an guten Standorten.

Ungeachtet der aktuell unsicheren Entwicklung bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf die operative Geschäftsentwicklung. Im ersten Halbjahr 2023 konnte das operative Ergebnis gegenüber dem Vorjahr substantiell um 12.9% verbessert werden.

ZIELGERICHTETE BESTANDSENTWICKLUNGEN UND VIELVERSPRECHENDE NEUBAUPROJEKTE

Der Verwaltungsrat hat im ersten Halbjahr 2023 seine langfristige Strategie, zentral gelegene, ältere Liegenschaften in den Wirtschaftszentren zu repositionieren und an die energetischen, technischen und gesellschaftlichen Anforderungen anzupassen, bestätigt. Zusammen mit dem Asset Manager hat er an einer Vielzahl von Entwicklungen im Bestand und Neubau gearbeitet.

Die hohe Nachfrage nach zeitgemäßem neuwertigem Wohnraum bestätigt unsere Fokussierung auf die geplanten Ersatzneubauten in Zürich und Dietikon und die Entwicklung eines Neubauprojektes in Wallisellen. Zudem laufen die Vorbereitungs- und Umsetzungsarbeiten für vier Repositionierungen von Altliegenschaften in Zürich, je eine in Dietikon und Glattbrugg und eine in der Stadt Basel.

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum veranlasst uns, bestehende Grundrisse kritisch zu überdenken und wo möglich so zu optimieren, dass wir zusätzliche Mietwohnungen schaffen können. Leider nur selten erlauben uns die gesetzlichen Gegebenheiten, bestehende Gebäude aufzustocken, weshalb Ersatzneubauten mit besserer Ausnutzung und moderner Bautechnik oft eine Alternative sind.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG BESTÄTIGT STABILE DIVIDENDENPOLITIK

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate vom 5. April 2023 genehmigte mit grossem Mehr sämtliche Anträge des Verwaltungsrates. Neben der Jahresrechnung, der Entlastung und Wiederwahl der Organe und der Zustimmung für die Vergütung der Verwaltungsräte und der Geschäftsführung, beschlossen die Aktionäre zum dritten Mal in Folge die Ausschüttung einer Dividende in der Höhe von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung konnte durch das operative Ergebnis mehr als gestützt werden.

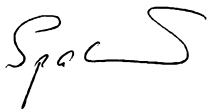
Zudem waren die Anpassungen der Statuten an das neue Aktienrecht unbestritten und auch die Möglichkeit, dass zukünftig die Generalversammlung nur mit elektronischen Mitteln durchgeführt werden könnte, gab keinen Anlass zur Diskussion. Der Verwaltungsrat möchte die Generalversammlungen, wenn immer möglich physisch durchführen, um den persönlichen Kontakt mit den Aktionären zu ermöglichen. Die Pandemie hat aber gezeigt, dass es aussergewöhnliche Situationen geben kann, die eine rein elektronisch abgehaltene Generalversammlung rechtfertigen.

HÖHERE ZINSEN BEEINFLUSSEN AKTIENPERFORMANCE

Das höhere Zinsniveau reflektierte sich auch in den Finanzmärkten und zeigte sich in den Aktienkursen von Immobiliengesellschaften mit zum Teil erheblichen Abschlägen im Vorjahr. Die Performance der Aktie (inkl. Dividende) der Fundamenta Real Estate AG war im ersten Halbjahr 2023 mit 4.4% positiv.

Obwohl die aktuellen Einflüsse herausfordernd sind und im Markt zu Korrekturen in der Preisdynamik sowohl beim Wohneigentum als auch bei Renditeliegenschaften führten, spricht der starke Nutzermarkt eine andere Sprache. Aus der Sicht des Verwaltungsrates halten die höheren Angebotsmieten, die angepassten Bestandsmieten wie auch die weitere Verknappung von verfügbarem Wohnraum dagegen und die Preiskorrekturen dürften überschaubar ausfallen.

Das momentane Marktumfeld sehen wir auch als Stimulus, weiterhin unsere bewährte Strategie umzusetzen. Zudem werden unsere laufenden Entwicklungsvorhaben die operative Ertragskraft festigen.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats



Bericht zum 1. Halbjahr 2023

Bericht zum 1. Halbjahr 2023

STARKES OPERATIVES ERGEBNIS IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN WIRTSCHAFTLICHEN UMFELD

Am Schweizer Wirtschaftshorizont sind einige Herausforderungen klar erkennbar. Dennoch ist es erfreulich zu sehen, dass die Schweiz die wirtschaftliche Herausforderung besser bewältigt als viele andere Länder. Insbesondere die prognostizierte Energiekrise hat die Wirtschaft wie auch die Gesellschaft weniger stark beeinträchtigt als befürchtet. Allerdings wird das Wirtschaftswachstum durch die restriktive Geldpolitik der Zentralbank gebremst.

Die wirtschaftliche Stabilität im Vergleich zum Ausland sowie der bestehende Fachkräftemangel tragen dazu bei, dass sich die Schweiz als Zuwanderungsland nach wie vor äusserst attraktiv zeigt. Dies veranschaulicht sich im Immobiliensektor durch die im Rekordtempo abnehmende Zahl der zur Vermietung ausgeschriebenen Wohnungen. Als Folge davon nimmt die bereits bestehende Wohnungsknappheit an vielen Orten noch weiter zu. Die direkte Auswirkung dieser Dynamik wird im Grunde durch das Verhältnis von Angebot und Nachfrage deutlich. Aufgrund der zunehmenden Wohnungsknappheit steigen die Angebotsmieten. Gleichzeitig verteuert sich auch das Mieten für bereits ansässige Mieter, da der Referenzzinssatz im Juni 2023 erstmals angehoben wurde.

Verschiedene Marktgegebenheiten beeinflussen den Schweizer Immobilienmarkt und könnten zu einem Druck auf die Immobilienmarktwerte führen sowie die Liquidität des Marktes reduzieren. Daher hat die Fundamenta Real Estate beschlossen, im Unterschied zu vorherigen Jahren, das gesamte Immobilienportfolio bereits per Mitte des Jahres vom unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle bewerten zu lassen. Dieser Schritt zielte darauf ab, sicherzustellen, dass eventuelle Marktveränderungen im Portfolio zum jeweiligen Stichtag angemessen berücksichtigt werden. Per Stichtag wurde das Portfolio um 0.3% geringfügig abgewertet.

Der Reingewinn inklusive Neubewertung lag per Stichtag bei CHF 5.0 Mio. (H1 2022: CHF 10.9 Mio.) bzw. exklusive Neubewertung CHF 10.6 Mio. (H1 2022: CHF 9.4 Mio.). Das gegenüber dem Vorjahr beachtliche um 12.9% gestiegene operative Ergebnis ist das Resultat unserer konsequent umgesetzten Strategie, die auf einem aktiven und ganzheitlichen Asset-Management-Ansatz sowie einer langfristig ausgerichteten Finanzierungspolitik beruht.

FORTLAUFENDE WEITERENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Das erste Halbjahr 2023 stand im Zeichen der Weiterentwicklung des bestehenden Portfolios. Zu den laufenden Projekten gehört die Liegenschaft an der Talackerstrasse in Glattbrugg, bei welcher der Baustart im April 2023

erfolgt ist und die sich einer umfassenden Repositionierung unterzieht, um im ersten Quartal 2024 wieder Bewohner willkommen heissen zu können.

Am Feldblumenweg in Zürich konnte im April 2023 mit den Rückbauarbeiten gestartet werden. Die dort entstehende neue Liegenschaft – die zwei Bauten aus den 1940er Jahren ersetzt – wird mehr Wohnraum als bis anhin auf dem vorhandenen Grundstück bieten. Ein willkommenes Zeichen in Zeiten von akuter Wohnungsknappheit.

In der aktuellen Planungsphase befinden sich fünf weitere Entwicklungen, die entweder neu errichtet oder renoviert werden, um den steigenden Bedarf nach modernem und komfortablem Wohnraum zu erfüllen. Dabei werden höchste Qualitätsstandards sowie breit abgestützte Nachhaltigkeitskriterien angewendet, um eine Wertschöpfung zu erreichen.

Bei weiteren Liegenschaften sind Potenziale und Massnahmen identifiziert, die darauf abzielen, den Bedarf an zukunftsfähigem, modernem und hochwertigem Wohnraum zu decken. Durch sorgfältige Planung und Integration moderner Technologien streben wir mit diesen Gebäuden danach, einen hochwertigen Lebensstil für zukünftige Bewohner zu ermöglichen und gleichzeitig Mehrwerte zu schaffen.

Bei den Liegenschaften am Claragraben in Basel, an der Hallwylstrasse in Zürich und an der Bollenhofstrasse in Dietikon liegen bereits Baubewilligungen vor und die Realisierungspartner sind bestimmt. Die geplanten Arbeiten, seien dies Schadstoffsanierungen wie am Claragraben oder Rückbauarbeiten an der Hallwylstrasse und der Bollenhofstrasse, werden kurz- bis mittelfristig in Angriff genommen.

Im Oktober 2023 beginnt der Rückbau der Liegenschaft Oberdorfstrasse in Dietikon mit einem geplanten Bezug im zweiten Quartal 2024. Bei der Bauparzelle an der Opfikerstrasse in Wallisellen ist die Baueingabe im zweiten Halbjahr 2023 geplant.

NACHHALTIGKEIT: UM DIE ECKE GEDACHT

Unsere definierten Nachhaltigkeitskriterien, die über das ganze Immobilienportfolio angewandt werden, zielen darauf ab, Umweltauswirkungen zu minimieren, Ressourcen effizient zu nutzen und langfristig wirtschaftlich rentable Gebäude zu schaffen. Aktuelle diesbezügliche Arbeiten zeigen sich bei den Liegenschaften in Frauenfeld (Zürcherstrasse/Zielackerstrasse) und Männedorf (Allenbergstrasse), bei denen Vorbereitungsarbeiten für einen Heizungsersatz initiiert worden sind.

Mit einer nicht alltäglichen Herausforderung waren wir bei unserer denkmalgeschützten Liegenschaft im Quartier Sihlfeld konfrontiert. Ein Jugendstilgebäude aus dem frühen 20. Jahrhundert, dessen Gasheizung unverhofft ausgestiegen war. Entsprechender Platz für erneuerbaren Ersatz war sehr begrenzt. Daher kam nur eine Aussenaufstellung in Frage. Dies bedingte eine

unkonventionelle Lösung, wobei der Liftaufbau mit zusätzlichen Stabilisierungsmassnahmen benutzt wurde, um auf dem Dach eine Luft-Wasser-Wärmepumpe zu installieren. Somit wurde dank unkonventionellem Denken Vorhandenes umgenutzt, um langfristig den Energiebedarf zu optimieren.

LEERSTANDSQUOTE ERNEUT REDUZIERT

Per 30. Juni 2023 lag der Bilanzwert unseres Immobilienportfolios mit CHF 1216.7 Mio. nahezu auf demselben Niveau wie per 31. Dezember 2022 (CHF 1216.4 Mio.). Der Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2023 gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 20.2 Mio. um 2.1% auf CHF 20.6 Mio. Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus den im vergangenen Jahr erworbenen Immobilien kompensierten dabei den temporären Wegfall der Mieterträge in den laufenden Entwicklungen im Bestand/Neubau. Die Leerstandsquote entwickelte sich erneut sehr erfreulich und konnte von einem bereits sehr tiefen Niveau von 1.6% weiter auf 1.3% reduziert werden. Die Kennzahl verdeutlicht, wie unsere Wohneinheiten in hervorragender Weise auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mieterschaft abgestimmt sind.

Obwohl sich die Zinsaufwendungen von CHF 2.3 Mio. auf CHF 4.2 Mio. erhöhten, verzeichnete der operative Reingewinn (ohne Berücksichtigung von Neubewertungen) eine Steigerung um 12.9% auf CHF 10.6 Mio. (H1 2022: CHF 9.4 Mio.). Neben dem höheren Mietertrag trugen zu diesem erfreulichen operativen Resultat der reduzierte Verwaltungsaufwand sowie tiefere Ertragssteuern bei. Der Verwaltungsaufwand profitierte dabei unter anderem von der Reduktion der Management Fee von 0.50% p.a. auf 0.40% p.a. des Marktwertes.

Im Gegensatz zu den Vorjahren haben wir für die Halbjahresberichterstattung das gesamte Portfolio durch den unabhängigen externen Schätzungs-experten Jones Lang LaSalle bewerten lassen, mit Ausnahme des Entwicklungsprojekts Opfikonerstrasse in Wallisellen, das zu Anschaffungskosten bilanziert wird. Der Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) lag im ersten Halbjahr 2023 bei minus CHF 3.8 Mio. (H1 2022: plus CHF 2.1 Mio.). Dies stellt für die Fundamenta Real Estate eine erstmalige negative Anpassung des Portfoliowertes um durchschnittlich 0.3% dar. Die Diversifikation und die Marktattraktivität unseres Immobilienportfolios bilden eine elementare Grundlage unserer Anlagestrategie, die sich selbst bei herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz wurde vom Schätzungsexperten per Stichtag auf reale 2.64% (31. Dezember 2022: 2.60%) erhöht.

Der Reingewinn lag aufgrund des negativen Neubewertungseffekts unterhalb der Vorjahresperiode bei CHF 5.0 Mio. (H1 2022: CHF 10.9 Mio.).

Der gewichtete Gewinn pro Aktie belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf CHF 0.17 pro Aktie (H1 2022: CHF 0.36 pro Aktie). Auf operativer Stufe konnte der Gewinn jedoch von CHF 0.31 pro Aktie im ersten Halbjahr 2022 auf CHF 0.35 pro Aktie gesteigert werden.

KONSTANT HOHE RESTLAUFZEIT DES VERZINSLICHEN FREMDKAPITALS

Das Eigenkapital reduzierte sich erwartungsgemäss aufgrund der Ausschüttung an die Aktionäre per Bilanzstichtag auf CHF 495.2 Mio. (31. Dezember 2022: CHF 506.7 Mio.). Die Dividende wurde einerseits durch den im ersten Halbjahr 2023 angefallenen operativen Cashflow, andererseits auch durch Fremdkapital finanziert. Dementsprechend erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um CHF 12.3 Mio. auf CHF 677.2 Mio. (CHF 664.9 Mio.). Davon sind per Mitte Jahr 58.8% fest angebunden (61.8%). Per Stichtag lag die Restlaufzeit bei 5.9 Jahren (6.2 Jahre). Aufgrund dieser vergleichsweise langen Restlaufzeit wirken sich Zinserhöhungen erst schrittweise auf den Zinsaufwand zu. So belief sich der periodenbezogene durchschnittliche Zinssatz auf tiefe 1.3% (0.8%). Per 30. Juni 2023 lag der durchschnittliche Zinssatz bei 1.4% (1.1%).

Insgesamt belief sich die Eigenkapitalquote auf 40.3% (31. Dezember 2022: 41.4%). Der Loan-to-value (LTV) lag per Bilanzstichtag bei 55.7% (54.7%). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern reduzierte sich aufgrund der Dividendenzahlung auf CHF 17.93 pro Aktie (CHF 18.26). Nach latenten Steuern betrug der NAV per Bilanzstichtag CHF 16.47 pro Aktie (CHF 16.85).

UNVERÄNDERTE, VERRECHNUNGSSTEUERFREIE DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

Die Aktionäre profitierten wiederum von einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie, was gerechnet auf den Schlusskurs per Ende 2022 einer Dividendenrendite von 3.4% entspricht. Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate bewegte sich im ersten Halbjahr 2023 seitwärts und schloss am 30. Juni 2023 bei einem Kurs von CHF 16.25 (31. Dezember 2022: CHF 16.10). Unter Berücksichtigung der Dividende lag der Total Return bei 4.4% (Vorjahr: -8.9%) und somit wiederum über dem Vergleichsindex SMI Real Estate® Broad (H1 2023: -0.2%, H1 2022: -12.9%). Die Marktkapitalisierung belief sich auf CHF 488.5 Mio. (CHF 484.0 Mio.).

AUSBLICK

Nach einem soliden operativen Ergebnis im ersten Halbjahr werden wir auch im zweiten Halbjahr 2023 vorausschauend den anspruchsvollen Gegebenheiten begegnen und das Marktgeschehen verfolgen. Die Gesellschaft plant, den Mietertrag im bestehenden Portfolio im zweiten Halbjahr zu steigern und Kosten wo immer möglich weiter zu optimieren. Geplante Entwicklungen sowohl im Bestand als auch im Neubau sollen wie vorgesehen umgesetzt werden.

Die Gesellschaft prüft zudem verschiedene Handlungsoptionen bezüglich ihrer Kapitalbasis. Die Umsetzung der bewährten Strategie bleibt unverändert unser Leitprinzip.

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 149 650	1 190 020	-3.4%
Liegenschaften	Anzahl	74	75	-1
Ø Marktwert	TCHF	15 536	15 867	-2.1%
Wohneinheiten	Anzahl	2 049	2 073	-24
Wohnfläche	m ²	150 108	151 718	-1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 964	15 178	-1.4%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 160	42 768	-1.4%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.7	3.6	
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.0	2.9	
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.6	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	67 100	26 368	+154.5%
Liegenschaften	Anzahl	2	1	+1
Ø Bilanzwert	TCHF	33 550	26 368	+27.2%
Wohneinheiten	Anzahl	102	50	+52
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 750	1 216 388	+0.0%
Liegenschaften	Anzahl	76	76	±0
Ø Bilanzwert	TCHF	16 010	16 005	+0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	2 151	2 123	+28

1 Gemäss Halbjahresbewertung der Jones Lang LaSalle AG

2 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

3 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

FINANZEN

		H1 2023	H1 2022	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	20 581	20 150	+2.1%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	-3 794	2 149	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10 784	15 626	-31.0%
Reingewinn	TCHF	5 045	10 899	-53.7%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	3.1	4.1	

- 1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten
2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern
3 Annualisierter Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG

		H1 2023	H1 2022	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	14 577	13 478	+8.2%
EBT-Marge	%	50.3	55.2	
Reingewinn	TCHF	10 559	9 356	+12.9%

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 228 963	1 224 795	+0.3%
Eigenkapital	TCHF	495 185	506 675	-2.3%
Eigenkapitalquote	%	40.3	41.4	
Fremdkapital	TCHF	733 778	718 120	+2.2%
Fremdkapitalquote	%	59.7	58.6	
Loan-to-Value (LTV) ¹	%	55.7	54.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.3	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.4	1.1	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ⁴	Jahre	5.9	6.2	
Net Gearing ⁵	%	136.4	131.0	

- 1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert des Portfolios
2 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftshalbjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftshalbjahres
3 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
4 Gewichtete Ø der Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)
5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

AKTIE

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.25	16.10	+0.9%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	489	484	+0.9%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	17.93	18.26	-1.8%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	16.47	16.85	-2.3%
Discount	%	-1.3	-4.5	

		H1 2022	H1 2021	Δ
Reingewinn pro Aktie ²	CHF	0.17	0.36	-52.8%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ²	CHF	0.35	0.31	+12.9%

- 1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)
2 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert



Immobilien- portfolio

Liegenschaften	16
Übersicht	22
Bericht des Schätzungsexperten	23

Liegenschaften

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	-	20	31	2 446
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	1967	-	26	24	1 539
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	-	20	14	1 270
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	-	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2 954
Kilchberg	Schoonenstrasse 37	01.12.2016	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1 212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	-	18	28	1 852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	-	16	30	1 548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2017	-	31	45	2 532
Richterswil	Sydedruckweg 6	01.08.2021	2018	-	13	8	971
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	32	1 700
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2 812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2 663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1 988
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	-	36	11	2 382
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	-	931
Zürich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	-	22	4	629
Zürich	Ekkehardstrasse 18	24.03.2022	1910	N/A ⁴	9	1	537
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A ⁴	7	5	545
Zürich	Josefstrasse 182	24.03.2022	1910	N/A ⁴	10	2	632
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	-	27	14	1 850
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
Zürich	Rigistrasse 42	01.09.2022	1953	-	24	5	829
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990/2021	10	4	722
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Vogelsangstrasse 33	07.11.2022	1878	2012	5	-	358
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
ZÜRICH					737	641	53 118

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert

2 AE = Alleineigentum

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

4 N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 446	4 329	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 539	2 624	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 270	1 366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 040	1 816	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 236	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2 997	8 424	AE	Nein
-	-	-	-	41	1 023	2 527	AE	Nein
-	189	354	-	-	1 755	1 318	AE	Nein
-	-	-	-	205	2 057	3 884	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 548	1 147	AE	Nein
-	-	83	-	-	2 615	3 887	AE	Nein
-	-	-	-	-	971	977	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 676	2 751	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 700	2 068	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 812	3 288	AE	Nein
-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
-	-	-	-	20	2 008	5 844	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja ³
-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
-	-	14	-	-	551	565	AE	Nein
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
-	103	93	63	-	804	680	AE	Nein
-	36	49	-	-	717	264	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 850	1 024	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	Nein
-	-	-	-	-	829	720	AE	Nein
138	-	31	-	-	891	324	AE	Nein
-	-	2	-	-	748	538	AE	Nein
-	-	-	28	-	386	244	AE	Nein
97	-	-	-	-	1 001	382	AE	Nein
484	776	1 027	167	459	56 030	69 483		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 ⁴	32	-	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199/201/203/205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/ 1911/2020	1979	43	15	3 054
Berikon	Muserfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1 058
Koblenz	Landstrasse 44/46	29.01.2018	2017	-	16	16	841
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.2012	1972	2018	88	95	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4 552
Therwil	Alemanenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	-	18	17	1 350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	-	50	82	4 772
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	-	52	58	3 400
NORDWESTSCHWEIZ					496	585	35 660
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	-	63	87	5 575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.2016	2013	-	22	36	2 826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	2013	-	28	45	2 706
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	2013	-	30	50	3 440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	1965	2009/2016	28	28	1 767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.2013	2013	-	43	61	3 598
Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.2012	1960	2012	20	21	1 376
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	-	22	32	2 324
Netstal	Kublihoschet 39/39a	01.04.2016	1970	2007/2010	12	13	1 062
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.2011	2012	-	12	18	1 152
Sargans	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.2011	1965	2011	24	20	1 560
Sevelen	Veltur 14a/b/d	01.09.2014	2014	-	42	58	3 223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	-	34	37	2 554
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	-	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	-	22	31	1 938
OSTSCHWEIZ					427	550	36 536
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	73	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.2012	1948	2004-2005	17	5	1 072
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.2012	1973	2012	28	32	2 305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.2019	1965	1993-2008	41	45	2 475
Pieterlen	Ahornweg 12	01.05.2013	2010	-	14	18	1 460
ESPACE MITTELLAND					202	236	10 740
Dagmersellen	Hubermatte 9/11	01.12.2015	1988	-	14	19	1 270
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
ZENTRALSCHWEIZ					124	121	9 638
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					1 986	2 133	145 691

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert
2 AE = Alleineigentum
3 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

4 Änderung des Raumkonzeptes im Attikageschoss
5 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen
6 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort eingetragen (untersuchungsbedürftig)

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja ³
218	-	-	-	-	1 855	341	AE	Nein
58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	AE	Nein
428	-	382	270	-	3 719	1 148	AE	Nein
155	-	32	-	8	3 249	2 312	AE	Ja ⁵
-	-	88	-	-	1 146	1 572	AE	Nein
-	-	-	-	-	841	1 738	AE	Nein
-	-	6	-	-	6 576	9 988	AE	Nein
-	-	-	-	67	4 619	8 641	AE	Nein
-	-	-	-	96	1 446	2 128	AE	Nein
-	-	-	-	-	4 772	8 013	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 400	5 500	AE	Nein
859	1 395	952	270	171	39 307	47 707		
-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
792	-	-	-	-	2 559	2 193	AE	Nein
346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 376	1 319	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 324	2 569	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 062	1 789	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 152	1 752	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 560	2 292	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 223	5 968	AE	Nein
363	-	59	-	30	3 006	2 586	AE	Nein
79	-	18	-	-	1 532	2 650	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	Nein
1 765	-	142	-	284	38 727	55 294		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	Nein
354	-	412	-	-	2 386	1 888	AE	Nein
-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
-	-	-	-	37	1 109	1 414	AE	Nein
-	-	-	-	33	2 338	2 827	AE	Nein
-	-	-	-	16	2 491	3 161	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 460	1 760	AE	Nein
513	102	412	282	86	12 135	12 581		
-	-	-	-	57	1 327	2 624	AE	Nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja ⁶
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
108	427	171	178	57	10 579	17 142		
3 729	2 700	2 704	897	1 057	156 777	202 207		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
ZÜRICH					18	8	1 571
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	–	45	–	2 846
NORDWESTSCHWEIZ					45	–	2 846
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					63	8	4 417
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN					2 049	2 141	150 108

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert

2 AE = Alleineigentum

3 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Wallisellen	Opfikonerstrasse 39	11.11.2022	2026/2027	50
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	52
ZÜRICH				102
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				102
TOTAL ENTWICKLUNGEN				102
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				2 151

1 AE = Alleineigentum

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
220	375	95	946	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
220	375	183	1 606	-	3 955	1 367		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja ³
-	897	463	120	13	4 339	1 209		
220	1 272	646	1 726	13	8 294	2 576		
3 949	3 972	3 350	2 623	1 070	165 071	204 783		

Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ¹	Alllastenkataster
4 292	AE	Nein
3 094	AE	Nein
7 386		
7 386		
7 386		
212 169		

Übersicht

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.6.2023 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Mietertag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	531 400	737	17 020	3.2%	1.1%
Nordwestschweiz	240 970	496	9 202	3.8%	1.1%
Ostschweiz	183 560	427	8 504	4.6%	2.0%
Espace Mittelland	79 450	202	3 197	4.0%	1.1%
Zentralschweiz	70 080	124	2 504	3.6%	0.5%
TOTAL WOHLNIEGENSCHAFTEN	1 105 460	1 986	40 428	3.7%	1.3%
Zürich	30 080	18	1 168	3.9%	2.6%
Nordwestschweiz	14 110	45	564	4.0%	0.0%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	44 190	63	1 732	3.9%	1.8%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	1 149 650	2 049	42 160	3.7%	1.3%

1 Netto-Soll-Mietertag/Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung Jones Lang LaSalle AG per 30.06.2023

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2023–30.06.2023)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 30.6.2023 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	67 100	102
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHLNIEGENSCHAFTEN)	67 100	102

1 Aufgrund des Projektfortschritts wird das Entwicklungsprojekt in Wallisellen, Opfikonerstrasse 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 30.6.2023 in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	1 216 750	2 151



Bericht des Schätzungsexperten

AUFTRAG

Die Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 30. Juni 2023 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 74 Bestandsliegenschaften sowie um das baubewilligte Entwicklungs-/Neubauprojekt am Feldblumenweg 18–24 in Zürich.

BEWERTUNGSSTANDARD

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

RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARD

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

DEFINITION MARKTWERT

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

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

BEWERTUNGSMETHODE

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

Die Marktwertermittlung der Entwicklungs-/Neubauprojekte erfolgt wie bei den Bestandsliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN AKTUELLEN MARKTBEDINGUNGEN

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zur Kosteninflation, zu Zinsänderungen und zum Konsumverhalten beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor könnten die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Diese Faktoren haben zu einer zurückhaltenden Preisbildung in allen Sektoren geführt. Es besteht das Risiko, dass sich die anhaltende Volatilität in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten direkt auf die Preisbildung auswirken wird, da sich die Renditeerwartungen tendenziell verändern. Es gibt nach wie vor Anzeichen für grosse Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen und langwierige Transaktionsprozesse, was die Marktdynamik weiter beeinträchtigen dürfte. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

Ukraine

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Derzeit herrschen an bestimmten Standorten in Europa, als direkte Folge des Krieges, schwierige Bedingungen auf den Investitionsmärkten.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertung regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

BEWERTUNGSERGEBNIS

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 30. Juni 2023 den Marktwert der 74 Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekts, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF	1 149 650 000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF	40 520 000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF	1 190 170 000

UNABHÄNGIGKEIT UND ZWECKBESTIMMUNG


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

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

Jones Lang LaSalle AG



Daniel Macht MRICS
Managing Director



Alain Kunz CAIA
Vice President

**BEILAGE 1: BEWERTUNGSMODELL UND
-ANNAHMEN****1 Bewertungsmodell**

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

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 30. Juni 2023 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.64%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.64%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2023. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

4 Indexierung

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

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 30. Juni 2023 unterstellt JLL in Jahr zwei eine erhöhte Teuerung von 2.0%. Ab Jahr drei bis Jahr zehn wie auch im Exit-Jahr wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1.0% ausgegangen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Inflation aktuell deutlich erhöht ist und laut den Prognosen noch ein weiteres Jahr erhöht bleiben dürfte. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsrate gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exit-Wert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Büro- und Gewerbeflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen der Fundamenta Real Estate AG, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen von JLL für notwendige Investitionen.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen («Capex») werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exit-Jahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzniveau langfristig sichern.

Finanzbericht

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz	28
Erfolgsrechnung	29
Geldflussrechnung	30
Entwicklung des Eigenkapitals	31
Anhang zur Halbjahresrechnung	32
Risikomanagement	33
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	34

Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Flüssige Mittel		1 869	1 347
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	6 832	4 631
Sonstige Forderungen	1	1 535	1 854
Aktive Rechnungsabgrenzung		436	245
UMLAUFVERMÖGEN		10 672	8 076
Anlageimmobilien	2	1 149 650	1 190 020
Entwicklungen	2,3	67 100	26 368
Aktive latente Ertragssteuern	5	1 541	331
ANLAGEVERMÖGEN		1 218 291	1 216 719
AKTIVEN		1 228 963	1 224 795
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	389	616
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	486	13 292
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	9 886	8 441
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 059	1 675
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		11 820	24 024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	676 696	651 596
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	45 262	42 499
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		721 958	694 095
FREMDKAPITAL		733 778	718 120
Aktienkapital	11	180 377	180 377
Kapitalreserven	12	128 667	145 201
Gewinnreserven	13	186 142	181 097
EIGENKAPITAL		495 185	506 675
PASSIVEN		1 228 963	1 224 795

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2023	H1 2022
Netto-Ist-Mietertrag	15	20 581	20 150
Andere betriebliche Erträge		91	86
BETRIEBSERTRAG		20 672	20 236
Liegenschaftenaufwand	16	-2 764	-2 635
Verwaltungsaufwand	17	-3 330	-4 124
BETRIEBSAUFWAND		-6 094	-6 759
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-3 794	2 149
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		10 784	15 626
Finanzergebnis	19	-4 187	-2 314
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		6 597	13 313
Ertragssteuern	20	-1 552	-2 414
REINGEWINN		5 045	10 899
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	0.17	0.36
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	21	0.35	0.31

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2023	H1 2022
Reingewinn		5 045	10 899
Veränderungen Forderungen	1	-1 883	-1 826
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		- 191	- 501
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	- 227	- 10
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	1 445	1 531
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	-616	337
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	1 552	2 414
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	3 794	-2 149
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		8 918	10 695
Erwerb Anlageimmobilien	2	-	-56 923
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2	-3 944	-3 463
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	- 211	-1 675
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-4 155	-62 061
Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-12 806	4 360
Veränderungen Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	25 100	56 846
Ausschüttung Dividenden	12, 13	-16 535	-16 535
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-4 241	44 672
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		523	-6 695
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 347	9 077
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 869	2 382
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		523	-6 695

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2021	180 377	161 736	158 830	500 942
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2022				
Reingewinn 01.01.-30.06.2022	-	-	10 899	10 899
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
STAND PER 30.06.2022	180 377	145 201	169 729	495 307
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2022				
Reingewinn 01.07.-31.12.2022	-	-	11 368	11 368
STAND PER 31.12.2022	180 377	145 201	181 097	506 675
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2023				
Reingewinn 01.01.-30.06.2023	-	-	5 045	5 045
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
STAND PER 30.06.2023	180 377	128 667	186 142	495 185

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 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2023 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 2023 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 30. August 2023 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 2022 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2022, Seiten 52–55).

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Bestandsliegenschaften dienten die per 30. Juni 2023 durchgeführten Verkehrswertschätzungen (DCF-Bewertungen) durch den allgemein anerkannten unabhängigen Immobilienschätzer (Jones Lang LaSalle AG). Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2023 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2023 hat der Bewerter sämtliche Bestandsliegenschaften (per 30. Juni 2022 rund ein Drittel der Liegenschaften) und eine Entwicklung 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	30.06.2023	31.12.2022
Forderungen gegenüber Dritten	244	340
Mietforderungen	121	220
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	6 466	4 071
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	6 832	4 631
Sonstige Forderungen	1 535	1 854
TOTAL FORDERUNGEN	8 367	6 484

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 332 (31. Dezember 2022: TCHF 310) 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 37) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstücksgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften im Jahr 2020 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
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2023	1 145 710	44 310	26 368	1 216 388
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2023	1 063 943	44 860	26 368	1 135 171
Zugänge	3 744	200	211	4 155
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung	-43 036	-	43 036	-
BESTAND PER 30.06.2023	1 024 651	45 059	69 616	1 139 326
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2023	81 767	- 550	-	81 218
Aufwertungen	10 801	380	-	11 181
Abwertungen	-13 317	- 699	- 958	-14 975
Umbuchung	1 558	-	-1 558	-
BESTAND PER 30.06.2023	80 809	- 869	-2 516	77 424
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2023	1 105 460	44 190	67 100	1 216 750

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2022	996 870	75 830	26 380	1 099 080
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2022	924 113	73 366	24 247	1 021 726
Zugänge	60 325	62	1 675	62 061
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	54 874	-28 953	-25 922	-
BESTAND PER 30.06.2022	1 039 312	44 475	-	1 083 787
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2022	72 757	2 464	2 133	77 354
Aufwertungen	2 940	45	1 575	4 560
Abwertungen	-2 405	- 6	-	-2 411
Umbuchung Entwicklungen	6 506	-2 797	-3 708	-
BESTAND PER 30.06.2022	79 798	- 295	-	79 503
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2022	1 119 110	44 180	-	1 163 290

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 2023 hat die Fundamenta Real Estate AG keine weiteren Liegenschaften erworben und es fanden keine Verkäufe statt. Der Baustart des Entwicklungsprojekts am Feldblumenweg 18–26 in Zürich ist im Geschäftshalbjahr 2023 erfolgt, weshalb die Liegenschaft von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht wurde.

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	30.06.2023	31.12.2022
Zürich, Feldblumenweg 18–26 (in Bau; bilanziert zum Marktwert)	40 520	-
Wallisellen, Opfikonerstrasse 39 (in Bau; bilanziert zum Anschaffungswert)	26 580	26 368
Zürich, Mutschellenstrasse (fertiggestellt 2022; bilanziert zum Marktwert)	-	29 630
Transfer zu Anlageimmobilien	-	-29 630
TOTAL ENTWICKLUNGEN	67 100	26 368

Im Geschäftshalbjahr 2023 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg 18–26 in Zürich bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft zwei laufende Entwicklungsprojekte:

Wallisellen, Opfikonerstrasse 39

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikonerstrasse 39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 50 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wird derzeit das Baugesuch erarbeitet. Dieses soll im zweiten Halbjahr 2023 eingereicht werden.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich 2026 fertiggestellt.

Zürich, Feldblumenweg 18–26

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft am Feldblumenweg 18–26 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)	Die rechtskräftige Baubewilligung für den Bau der vier Mehrfamilienhäuser mit Einstellhalle erfolgte am 23. August 2022. Im April 2023 konnte mit dem Rückbau des Altbestands begonnen werden. Der Baufortschritt verläuft nach Plan. Zum Stichtag der Berichtsperiode erfolgten die Erstellung des Baugrubenaushub sowie die Erdsondenbohrungen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt sind die Fertigstellung und der Bezug per Anfang/Mitte 2025 geplant.

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

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2023 noch per 31. Dezember 2022 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	1 541	331
TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN	1 541	331

Der Anstieg der im Geschäftshalbjahr aktivierten latenten Steuerguthaben um TCHF 1 210 auf TCHF 1 541 (31. Dezember 2022: TCHF 331) ist auf steuerliche Verlustvorträge, insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der Abschreibungen im OR-Abschluss (Niederstwertprinzip) im ersten Halbjahr 2023, zurückzuführen.

6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	114	187
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	275	429
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	389	616

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 486 (31. Dezember 2022: TCHF 13 292) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken, 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	30.06.2023	31.12.2022
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	–	12 778
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	486	514
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	486	13 292
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	676 696	651 596
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	676 696	651 596
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	677 182	664 888

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 676 696 (31. Dezember 2022: TCHF 651 596) 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 wurden mit der Basler, der Luzerner, der Schaffhauser, der St. Galler, der Zuger und der Zürcher Kantonalbank Kreditrahmenverträge 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 2023 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2023 ausnahmslos eingehalten.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung		Verteilung	
	30.06.2023	30.06.2023	31.12.2022	31.12.2022
Geldmarkthypotheken	41.2%	279 255	38.2%	253 940
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	19.5%	132 034	19.9%	132 034
Festhypotheken	39.3%	265 893	41.9%	278 914
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	677 182	100.0%	664 888
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	37.6%	254 741	40.2%	267 204
1 bis 5 Jahre	14.7%	99 826	11.3%	75 023
Mehr als 5 Jahre	47.6%	322 616	48.5%	322 662
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	677 182	100.0%	664 888

Die Leitzinssatzerhöhungen der Schweizerischen Nationalbank führten zu einer generellen Erhöhung der Zinssätze für Fremdkapital. Aufgrund der Umsetzung einer ausgewogenen Finanzierungsstrategie mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken, wurden die Investitionen im Jahr 2023 mit Geldmarkthypotheken finanziert, weshalb per Bilanzstichtag die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten 5.9 Jahre (31. Dezember 2022: 6.2 Jahre) beträgt. Detailliertere Informationen zu den Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) sind dem Kapitel Derivative Finanzinstrumente (vgl. Anmerkung 22 / Seite 43) zu entnehmen.

8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	5 880	4 276
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 152	3 171
Steuerverbindlichkeiten	854	994
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	9 886	8 441

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 34). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten unter anderem Kapitalsteuern und Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Aus dem Erwerb von Bestandsliegenschaften wurden unter anderem per 31. Dezember 2022 noch nicht fakturierte Akquisitionskosten aus einer Transaktion abgegrenzt. Der übrige Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand beinhaltet periodenbezogene Abgrenzungen, die von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für die Geschäftsberichte und weitere geschätzte Verwaltungsaufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Anlageimmobilien (Akquisitions- und Projektkosten)	29	718
Übriger Liegenschaftsaufwand	746	615
Übriger Verwaltungsaufwand	284	343
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 059	1 675

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 45 262 (31. Dezember 2022: TCHF 42 499) 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 42). 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 Verlustviträge 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	30.06.2023	31.12.2022
Latente Steuern Vorjahr	42 499	38 302
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	2 151	2 294
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-2 881	-1 542
Erhöhung aus temporären Differenzen	3 366	3 752
Anpassung latente Ertragssteuern	127	- 305
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	45 262	42 499

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 vom 7. April 2022 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital wurde in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 7. April 2024 um höchstens 30%, d.h. höchstens um CHF 54 113 100.00, durch Ausgabe von höchstens 9 018 850 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist weiters ermächtigt, bei maximal 4 509 425 der 9 018 850 Aktien das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche Aktien für die Übernahme von Unternehmen oder im Fall einer nationalen Platzierung der Aktien verwendet werden.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 30.06.2021	30 062 833	6.00	180 376 998
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2022			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
GESAMTKAPITAL 30.06.2022	30 062 833	6.00	180 376 998
2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2022			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
GESAMTKAPITAL 31.12.2022	30 062 833	6.00	180 376 998
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2023			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
GESAMTKAPITAL 30.06.2023	30 062 833	6.00	180 376 998

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

12. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 5. April 2023 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 13. April 2023 ausbezahlt.

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Saldovortrag	145 201	161 736
Ausschüttung	-16 535	-16 535
TOTAL KAPITALRESERVEN	128 667	145 201

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen letztmalig im Schreiben vom 6. Juli 2022 im Umfang von TCHF 145 201 bestätigt.

13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2023.

in TCHF	30.06.2023	31.12.2022
Saldovortrag	181 097	158 830
Reingewinn	5 045	22 267
TOTAL GEWINNRESERVEN	186 142	181 097

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	30.06.2023	31.12.2022
in TCHF		
Anlageimmobilien	206 895	194 876
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-45 262	-42 499
Aktive latente Ertragssteuern	1 541	331
Rückstellungen für umfassende Renovationen	27 833	26 224
Delkrederere	516	393
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	191 523	179 324
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut Abschluss nach OR	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	-5 585	1 568
TOTAL GEWINNRESERVEN	186 142	181 097

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 2023 bei CHF 16.25 (31. Dezember 2022: CHF 16.10). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.47 (31. Dezember 2022: CHF 16.85), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von 1.3% (per 31. Dezember 2022: Discount von 4.5%) bewertete.

		30.06.2023	31.12.2022
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	495 185 278	506 675 133
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE	CHF	16.47	16.85

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 3.1% (H1 2022: 4.1%) aus. Bei der Berechnung dieser annualisierten Kennzahl wird jeweils für das zweite Halbjahr kein Neubewertungseffekt berücksichtigt:

		H1 2023	H1 2022
Reingewinn	TCHF	5 045	10 899
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	499 550	493 817
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	3.1%	4.1%

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 20 581 (H1 2022: TCHF 20 150) entfallen TCHF 19 248 (H1 2022: TCHF 18 852) bzw. 93.5% (H2 2022: 93.6%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 333 (H1 2022: TCHF 1 298) bzw. 6.5% (H1 2022: 6.4%) 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 268 (H1 2022: TCHF 359), was einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 1.3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1.7%) entspricht. 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 2023	H1 2022
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	19 541	19 231
Leerstand Mietwohnungen	-258	-330
Debitorenverluste Mietwohnungen	-35	-49
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	19 248	18 852
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 364	1 328
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-11	-30
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-20	-
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	1 333	1 298
NETTO-IST-MIETERTRAG	20 581	20 150

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalbjahr 2023 bzw. im Geschäftsjahr 2022, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER

in %	30.06.2023	31.12.2022
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.4	0.4
Lockton Re (Switzerland) GmbH	0.2	0.2
Permanence AG	0.2	0.2
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2	0.2

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2023 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2022, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	30.06.2023 in CHF p. M.	31.12.2022 in CHF p. M.
1 Jahr	26 506	20 959
2 Jahre	39 094	28 435
3 Jahre	42 079	50 537
4 Jahre	36 040	12 847
5 Jahre	15 762	42 072
Danach	20 898	25 818
	180 378	180 668

Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2023

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		39 995 895	94.9
01.07.2023 - 30.06.2024	1	318 071	0.8
01.07.2024 - 30.06.2025	2	469 122	1.1
01.07.2025 - 30.06.2026	3	504 948	1.2
01.07.2026 - 30.06.2027	4	432 480	1.0
01.07.2027 - 30.06.2028	5	189 141	0.4
Danach		250 776	0.6
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		42 160 434	100.0

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2022

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		40 600 467	94.9
01.01.2023 - 31.12.2023	1	251 507	0.6
01.01.2024 - 31.12.2024	2	341 220	0.8
01.01.2025 - 31.12.2025	3	606 438	1.4
01.01.2026 - 31.12.2026	4	154 164	0.4
01.01.2027 - 31.12.2027	5	504 867	1.2
Danach		309 816	0.7
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		42 768 480	100.0

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 2 764 (H1 2022: TCHF 2 635) und ist aufgrund des Portfoliowachstums sowie der Vollbewertung per 30. Juni 2023 (H1 2022 Teilbewertung) im Halbjahr um 4.9% angestiegen.

in TCHF	H1 2023	H1 2022
Liegenschaftsunterhalt	-1 802	-1 766
Liegenschaftsverwaltung	- 804	- 819
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 157	- 51
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-2 764	-2 635

17. VERWALTUNGSaufWAND

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 19.2% auf TCHF 3 330 (H1 2022: TCHF 4 124) gesunken. Ein wesentlicher Grund dafür ist die Reduktion der Management Fee von 0.5% p.a. auf 0.4% p.a. (seit dem 1. Januar 2023) bezogen auf den Verkehrswert der Liegenschaften. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten. Im Vorjahr sind Kosten für die Vorprüfung einer strategischen Transaktion im übrigen Verwaltungsaufwand enthalten.

in TCHF	H1 2023	H1 2022
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-85	-89
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)	-85	-89
Management Fee	-2 521	-3 009
Aufwand Buchführung	-	-90
Revisions- und Beratungsaufwand	-92	-82
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-135	-135
Kapitalsteuern	-287	-314
Übriger Verwaltungsaufwand	-211	-404
SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND	-3 245	-4 034
TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	-3 330	-4 124

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 2023 enthält eine negative Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 3 794 (H1 2022: positive Bewertungsdifferenz TCHF 2 149). Per 30. Juni 2023 wurde eine Vollbewertung der Bestandsliegenschaften vorgenommen. Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 34–35) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 23–25 entnommen werden.

in TCHF	H1 2023	H1 2022
Aufwertung	11 181	4 560
Abwertung	-14 975	-2 411
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	-3 794	2 149

19. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtshalbjahr auf TCHF -4 187 (H1 2022: TCHF -2 314). Der Anstieg resultiert aus dem erhöhten Zinsniveau, da die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins auf 1.75% im Juni 2023 erhöhte. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis 2045 abgeschlossen. Im ersten Halbjahr 2023 wurden Hypothekarzinsen in Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von Total TCHF 51 aktiviert (Vorjahr TCHF 0).

in TCHF	H1 2023	H1 2022
Hypothekarzinsen	-4 162	-2 291
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-25	-22
TOTAL FINANZAUFWAND	-4 187	-2 314
TOTAL FINANZERGEBNIS	-4 187	-2 314

20. 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 12.2% und 23.7%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.2% (H1 2022: 19.6%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2023	H1 2022
Laufender Ertragssteueraufwand	168	-1 808
Veränderung latenter Steueraufwand	-1 720	- 606
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-1 552	-2 414

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 6 597 (H1 2022: TCHF 13 313) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 23.5% (H1 2022: 18.1%). Der Anstieg des Steuersatzes ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Portfoliomixes verhältnismässig mehr latente Steuern für die Aufwertungen von Anlageimmobilien gebildet werden mussten, als im Zuge der von Abwertungen betroffenen Liegenschaften aufgelöst werden konnten. Der laufende Ertragssteueraufwand hat sich aufgrund der Erhöhung der Aktiven latenten Ertragssteuern (latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen) reduziert.

21. 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.

		H1 2023	H1 2022
ANZAHL AKTIEN			
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	30 062 833
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	Anzahl	30 062 833	30 062 833
DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	Anzahl	30 062 833	30 062 833
REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF	CHF	10 558 554	9 356 243
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	-3 793 737	2 148 746
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 720 114	- 605 851
REINGEWINN	CHF	5 044 703	10 899 138
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.17	0.36
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.35	0.31

WEITERE ANGABEN

22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (31. Dezember 2022: 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	30.06.2023			31.12.2022		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	23 032	-	132 034	28 767	-
TOTAL	132 034	23 032	-	132 034	28 767	-

¹ Zweck: Zinsabsicherung

23. 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 2023 sein wird.

in TCHF	H1 2023	H1 2022
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	85	85
Verwaltungsrats honorar – Sozialleistungen	4	5
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	129	130
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	6	5
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	6	5
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	135	135
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialleistungen	10	14
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	85	89

An der Generalversammlung vom 5. April 2023 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop 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.

24. 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, eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding 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. (Vorjahr 0.5% 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. Bisher wurden diese Aufwendungen nach Aufwand entschädigt. Der aktuelle Managementvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2027, gekündigt werden.

25. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 30. August 2023 den Halbjahresbericht 2023 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

Daniel Kuster, Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com

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

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

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer
ricardo.ferreira@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 2023 | 13. März 2024

GENERALVERSAMMLUNG

Ordentliche Generalversammlung | 10. April 2024 | Widder Hotel, Zürich

Impressum

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
www.fundamentarealestate.ch

Projektleitung

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch



Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a
6300 Zug | Schweiz
Telefon +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

