

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 Verlustvträge bestehen. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, ebenfalls als aktive latente Ertragssteuern aktiviert. Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability-Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

in TCHF	30.06.2023	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
Delkredere	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 verwässernde 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 Immobilien-
segment 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