

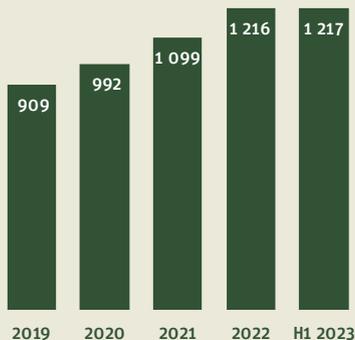
# halbjahr 2023 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
DATEN UND FAKTEN  
ZUM 1. HALBJAHR 2023

# HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

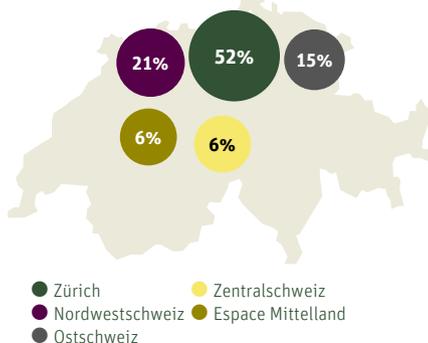
## PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



## REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % vom Bilanzwert



## WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag

# 94%

## LEERSTAND

periodenbezogen

# 1.3%

### IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 216 750	1 216 388	+0.0%
Liegenschaften	Anzahl	76	76	±0
Wohneinheiten	Anzahl	2 151	2 123	+28
Leerstandsquote	%	1.3	1.6	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023/downloadcenter](http://gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023/downloadcenter)

## HIGHLIGHTS FINANZEN

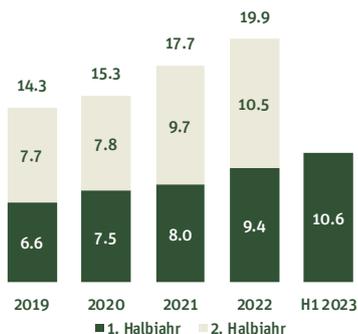
### NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



### OPERATIVER REINGEWINN

ohne Neubewertung, in CHF Mio.



### ECKDATEN FINANZIERUNG

# 1.3%

Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)

# 5.9 Jahre

Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten

### FINANZIERUNGSSTRUKTUR

# 40.3%

Eigenkapitalquote

# 55.7%

Loan-to-value (LTV)

### FINANZKENNZAHLEN

		H1 2023	H1 2022	Δ
Netto-Ist-Mietertrag	TCHF	20 581	20 150	+2.1%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	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)	%	3.1	4.1	

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Eigenkapital	TCHF	495 185	506 675	-2.3%
Eigenkapitalquote	%	40.3	41.4	
Loan-to-value (LTV)	%	55.7	54.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)	%	1.3	0.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	%	1.4	1.1	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)	Jahre	5.9	6.2	

## HIGHLIGHTS AKTIE

### OPERATIVER REINGEWINN

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



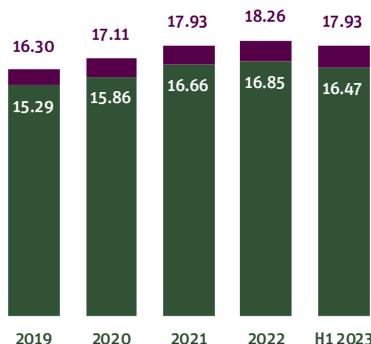
### AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

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

### AKTIENKENNZAHLEN

		30.06.2023	31.12.2022	Δ
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	489	484	+0.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.25	16.10	+0.9%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern	CHF	16.47	16.85	-2.3%
Discount	%	-1.3	-4.5	

		H1 2023	H1 2022	Δ
Reingewinn pro Aktie	CHF	0.17	0.36	-52.8%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung	CHF	0.35	0.31	+12.9%

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter [gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023/downloadcenter](http://gb.fundamentarealestate.ch/hjb2023/downloadcenter)

Aktionärsbrief	2
Rückblick: Anforderungen an städtisches Wohnen – die Mischung macht's	4
Ausblick: Das A und O im Bauprojektmanagement	8
Überblick Immobilienportfolio	12
Bilanz (Swiss GAAP FER)	14
Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)	15
Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell	16

# 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 Immobilienanfragen nach den Abschlüssen im Vorjahr wieder seitwärts

bewegen, so stützen doch die gezeigten Entwicklungen den schweizerischen Markt für Wohnrenditeliegenschaften. Wohl haben die deutlich höheren Hypothekarzinsen Preisüberbungen 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 zeitgemäsem 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 Umset-

zungsarbeiten 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

# Anforderungen an städtisches Wohnen – die Mischung macht's

Ein Blick über Städte und Agglomerationen der Schweiz zeigt: Kaum ein Haus ist höher als vier oder fünf Stockwerke. Doch inzwischen wird auch in der Schweiz der Boden knapp. Seit der Volksabstimmung 2019, in der die Zersiedlung aufgehalten werden sollte, werden kaum noch neue Bauzonen geschaffen. Daher ist ein sparsamer Umgang mit dem begrenzten Bauland erforderlich.

Verdichtetes Bauen heisst nicht schlechter leben. In einem Land wie der Schweiz, wo die Pro-Kopf-Wohnfläche seit Jahren steigt, ist es eine besondere Herausforderung, den immer knapper werdenden Raum so zu nutzen, dass Lebensqualität möglich ist. Stadtplaner und Architekten müssen zudem so planen, dass sich die Bewohner trotz der Dichte wohlfühlen. Der Mensch braucht eine Rückzugsmöglichkeit ins Private sowie Ruhe. Niemand mag Lärm, kaum jemand will sich ausgestellt fühlen.

Wir haben uns mit den Experten der Fundamenta Group (Schweiz) ausgetauscht um zu erfahren, welche Anforderungen und Herausforderungen sich dadurch stellen und mit welchen Lösungen diesen begegnet werden kann.

## EIN EINGRIFF UNTER VERSCHÄRFTEN BEDINGUNGEN

Wohnraumstrategien und Wohnungsknappheit sind Schlüsselbegriffe, die die Anforderungen an städtisches Wohnen beeinflussen und verändern. Wie dies umgesetzt werden kann, zeigt die Immobilie am Claragraben in Basel. Eine zentrale, urbane Lage, östlich des Rheins, mit Bahnhof, Park, fussgängigen Einkaufsmöglichkeiten und Universität gleich um die Ecke. Zudem in unmittelbarer Nähe zur Basler Riviera. Trotz des begehrten Standortes hat die Immobilie jedoch über die Jahrzehnte ein wenig von ihrer Attraktivität verloren.

Der allgemeine Zustand des Gebäudes - gebaut in den frühen 1960er Jahren mit entsprechender Bau-substanz – erfüllt aufgrund ihres Alters bei Weitem nicht mehr heutige Anforderungen an Haustechnik, Dämmung, Wohnqualität, Nachhaltigkeitsaspekte, etc.

Eine weitere substanzielle Hürde bot sich durch die aktuellen verschärften regulatorischen Themen in Basel. Trotz dieser massiv erschwerenden Situation hat man sich entschieden, den Bedürfnissen der Bevölkerung nach flexiblem Wohnraum in der Stadt zu entsprechen und die Liegenschaft – wohl eine der letzten in der Stadt – komplett zu sanieren. Die Gesetzesverschärfung dürfte künftig solche massiven Sanierungen eher zur Utopie verkommen lassen.

Die zu meisterten Aufgaben waren erheblich. Es galt, nicht nur verschiedenste Ansprüche zu berücksichtigen, sondern diese auch noch miteinander zu vereinen. Aufgrund der Ausnutzungsziffer erlaubte das Gebäude keine Möglichkeit für eine Erweiterung. Daher wurde das Augenmerk auf das Innenleben gelegt. Dies mit dem Ziel, durch die geplante Repositionierung grundsätzlich die Wohnqualität zu steigern und eine nachhaltige Vermietbarkeit zu erreichen.

Solch umfangreiche Sanierungsmassnahmen sind jedoch in bewohntem Zustand nicht möglich. Somit wird eine Entmietung unumgänglich, da von einer Bauzeit von nahezu anderthalb Jahren ausgegangen und der Eingriff mit grossen statischen Eingriffen verbunden sein wird.



Visualisierung der Immobilie am Claragraben in Basel

### ZUKÜNFTIGE WOHNFORMEN

Ein gewichtiger Anspruch, der sich dem Projektteam stellte, war die Frage, welche Wohnformen es künftig brauchen wird. Basierend auf den wichtigsten Bestimmungen aus dem Wohnförderungsgesetz wurde entschieden, ein neues Raumkonzept auszuarbeiten. Dazu wurden unter anderem Fakten aus demografischen Erhebungen, wie den Bedarf nach effizient gestalteten und flexiblen Wohnformen, welche den unterschiedlichen Lebensstilen entsprechen, berück-

sichtigt. Ebenso wurden die Bedürfnisse der Menschen nach «Erholung in der Stadt», Begegnungszonen, Aussenräumen etc., die als integraler Bestandteil einer Stadtentwicklung betrachtet werden sollten, in das Konzept aufgenommen.

Das Resultat zeigt sich in einem Raumkonzept, das eine Erhöhung der bestehenden 45 Wohnungen auf 60 Wohneinheiten aufweist. Zentral und urban bieten die Wohnungen trotz sparsamem Flächenkonsum alles, was modernes Wohnen heutzutage ver-

langt: Flexibilität, Barrierefreiheit, neuzeitliche Nasszellen, moderne Küchen usw. Dazu wird das erwähnte Bedürfnis nach «Erholung in der Stadt» – eine Erkenntnis aus der Pandemie – umgesetzt; jede Einheit verfügt über ihre eigene funktionale Aussenfläche.

Schon längst nicht mehr nur ein «Nice to have» sondern integraler Bestandteil des modernen Wohnbaus sind für die beauftragte Fundamenta Group (Schweiz) die Grundsätze der Nachhaltigkeit.

Die Liegenschaft Claragraben wird unter dem Aspekt des Minergie-Standards saniert. Die Einsetzung von umweltfreundlichen Materialien ist Standard, ebenso Wärmedämmungsmassnahmen, Fussbodenheizung, Photovoltaikanlagen auf dem Dach und ein Fernwärmeanschluss mit einem lokalen Energielieferanten. Mit dem Nebeneffekt, dass die Gesellschaft dadurch dem gesetzten CO<sub>2</sub>-Ziel einen substantziellen Schritt näherkommen wird.

RÜCKBLICK



Eine in die Jahre gekommene Küchenzeile

## THEMEN, DIE UNS ALLE ANGEHEN

Jeder, der in der Stadt wohnen möchte, muss sich über kurz oder lang mit Themen beschäftigen, die bislang nicht in ihrer Gesamtheit betrachtet wurden. Klimawandel, Individualisierung, demografischer Wandel, um nur einige zu nennen, wirken sich auf die Ansprüche an städtisches Wohnen aus. In den urbanen Zentren wächst unter anderem auch die Nachfrage nach Diensten und Räumen für Verpflichtungen wie der Kinderbetreuung oder Seniorendienste. Dies steht im Gleichklang mit einer wachsenden Nachfrage nach flexiblen Wohnflächen und nach Begegnungszonen. Letzteres zeigt sich auch im Claragraben durch eine bestehende Gewerbefläche, die nicht eliminiert, sondern modernisiert wird.

Die Wohneinheiten am Claragraben richten sich gezielt an ein Publikum, das eine starke Durchmischung aufweist: von Jung bis zu den Best Ager, was sich etwas charmanter liest als Senioren. Von Singles bis zur trauten Zweisamkeit. Die Kombination dieser Parameter – Durchmischung der Bewohner und Ansprüche an modernes Wohnen – bietet eine ideale Voraussetzung, dem Quartier den benötigten Aufschwung zu geben und städtisches Wohnen nicht nur attraktiv, sondern auch zukunftsgerichtet zu gestalten.

# Das A und O im Bauprojektmanagement

Das schweizerische Bauhauptgewerbe sieht sich zahlreichen Herausforderungen ausgesetzt: Materialengpässe, hohe Baustoffkosten, Preissteigerungen, Fachkräftemangel, Klimawandel etc. Was bedeutet dies in einer Branche, die im Jahr 2022 einen Umsatz von CHF 23.3 Mrd.<sup>1</sup> erzielte, was 10%–15% des Bruttoinlandsprodukts entspricht? Worauf muss der Fokus gelegt werden, damit Bauprojekte effizient verwirklicht werden können? Um Antworten darauf und auf weitere Fragen zu finden, hat uns die Fundamenta Group (Schweiz), einen Blick hinter die Kulissen ihres Construction Managements gewährt und erläutert, wie Schlüsselfaktoren im Gleichgewicht gehalten werden können.

Das Construction Management Team bewegt sich in einem interdisziplinären Umfeld. Es steuert das Bauprojekt in den Phasen Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe sowie während der Bauausführung und der Inbetriebnahme nach Vorgaben des Bauherren. Der Construction Manager ist in der Tat derjenige, der für den gesamten Bauprozess verantwortlich ist. Die Steuerung und die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Projektbeteiligten, einschliesslich des Bauherren, der Planer, Totalunternehmer sowie der ausführenden Unternehmer fällt ebenfalls in seinen Aufgabenbereich. Er vereint somit ein Team in einem wirtschaftlichen Kontext unter Berücksichtigung der jeweiligen Marktsituation mit dem Ziel, Bauprojekte termingerecht, innerhalb des definierten Kostenrahmens und gemäss den festgelegten Qualitätsstandards zu errichten.

Die ganzheitliche Betreuung von Immobilienprojekten wie es die Fundamenta Group (Schweiz) praktiziert, verlangt fachübergreifendes Know-how in einem komplexen Umfeld. Zu den Dienstleistungen

gehört auch die Bauherrenvertretung, bei der die Interessen und die Ziele des Bauherren gegenüber allen Projektbeteiligten kompetent übernommen werden; von der strategischen Planung, Projektierung, Realisierung bis hin zur Inbetriebnahme von Immobilienprojekten. Das Construction Management agiert als Bindeglied zwischen Bauherrschaft, Projektpartner, Behörden sowie den Nutzerinnen und Nutzern.

Sämtliche Verantwortlichkeiten im Construction Management, entlang der gesamten Wertschöpfungskette, werden massgeblich beeinflusst durch die Disziplinen Kosten, Termine und Qualität: das A und O im Bauprojektmanagement.

Apropos Qualität: Die Sicherstellung der Bauqualität ist bei jedem Bauvorhaben von entscheidender Bedeutung. Auf der Baustelle zeigt sich dies unter anderem durch die regelmässige Durchführung von Bauherrensitzungen in Kombination mit örtlichen Begehungen und gezielten Qualitätskontrollen. Dadurch können der Baufortschritt und die Einhaltung der Qualitätsstandards geprüft und es kann gegebenenfalls umgehend reagiert werden. Dieses Vorgehen ist unumgänglich, um den langfristigen Werterhalt zu garantieren.

Stimmt die Qualität nicht, hat dies nicht nur unzufriedene Nutzerinnen und Nutzer, sondern auch langfristig steigende Kosten zur Folge. Zahlreiche Faktoren beeinflussen die Qualität. Entscheidend sind zweifellos der Einsatz von qualitativ hochwertigen Materialien, etablierte Konstruktions- und Bauweisen kombiniert mit neuen Baumethoden, sowie gut aus- und weitergebildetes Personal von allen an den Projekten beteiligten Partnern. Dazu klar definierte und realistische Terminvorgaben sowie ein partnerschaftlicher und respektvoller Umgang. Das Construction Management Team beherrscht die Fähigkeit, diese

<sup>1</sup> Schweizerischer Baumeisterverband, Februar 2023  
<https://baumeister.swiss/stabil-hohe-bautaetigkeit-im-2022-zusaetzlicher-druck-auf-die-tiefen-margen-2/>

Faktoren in der Balance halten zu können. Dieser Anspruch an Qualität steht auch im Mittelpunkt, wenn sie die Schlüsselpositionen mit entsprechendem Fachpersonal besetzen.

Die Fundamenta Group (Schweiz) zeichnet sich durch ein weiteres Merkmal aus. Im Team Construction Management ist jedem das Handwerk des Gegenübers bestens vertraut; sie alle weisen in ihren CVs aus, dass sie in früheren Tätigkeiten in Bau- und Projektleiterfunktionen tätig waren. Dies unterstreicht die Tatsache, dass sie genau wissen, worauf besonders zu achten ist. Die Baubranche ist mit einer Vielzahl von Risiken und Herausforderungen konfrontiert. Eine fundierte Fachkompetenz, gepaart mit hohem und kompromislosem Qualitätsanspruch, ist die entscheidende Maxime.

Wenn über Qualität gesprochen wird, sind meistens Kosten der nächstgenannte gemeinsame Aspekt. Nebst einer frühzeitigen und detaillierten Kostenplanung ist ein aktives Kostenmanagement unabdingbar, um diesbezügliche Risiken zu erkennen und frühzeitig reagieren zu können. Dazu sieht sich heutzutage – wie in vielen anderen Bereichen – auch die Baubranche mit steigenden Kosten konfrontiert. Die Teuerung ist Realität. Wichtig scheint, dass sich diese in einem marktgerechten Rahmen widerspiegelt und Transparenz und Sorgfaltspflicht Grundvoraussetzungen bilden.

Wenn früher Formulierungen wie «Festpreis bis Bauvollendung» in den Werkverträgen Standard waren, so haben sich in den letzten Jahren neue Preismodelle etabliert. Um die Auswirkungen der Teuerung zu bewältigen, setzt das Construction Management strategische Planungs- und Risikomanagement-Techniken ein. Dies kann unter anderem die Überwachung von Preisentwicklungen, Verwendung von Vertragsklauseln zur Bewältigung von Preisschwankungen, Verwendung anderer Materialien sowie eine etwaige

Anpassung von Zeitplänen umfassen. Umso wichtiger ist ein kundenorientiertes, faires, partnerschaftliches sowie frühzeitiges Verhandeln während des gesamten Bauvorganges, um angemessene Vertrags- und Zusammenarbeitsbedingungen zu gewährleisten.

Auch die dritte Komponente in dieser Gleichung, der Termindruck, gilt es nicht zu unterschätzen. Sorgfältige Projektplanung mit realistischen Zeitplänen, detaillierten Ablaufplanungen, effektiver Ressourcenplanung sowie direkter Kommunikation und abgestimmter Koordination zwischen allen Projektbeteiligten sind von entscheidender Bedeutung.



Das zu renovierende Mehrfamilienhaus an der Talacherstrasse in Glattbrugg

Viel Theorie. Wie sich diese Herausforderungen in einem aktuellen Repositionierungsprojekt widerspiegeln, veranschaulicht die Liegenschaft aus unserem Portfolio an der Talackerstrasse in Glattbrugg auf ein-

drückliche Art und Weise. Natürlich wird auch bei diesem Projekt das Hauptaugenmerk auf Qualität, Kosten und Termine gelegt. Was dies nebst einer proaktiven Informationspolitik bedeutet, kann hier nur ansatz-

weise wiedergegeben werden. Innerhalb des Bauperimeters befindet sich ein bewohntes Mehrfamilienhaus einer anderen Eigentümerschaft, welches mit dem zu renovierenden Mehrfamilienhaus zusammengebaut ist. Zur ohnehin bestehenden, technischen Gebäudekomplexität gesellen sich Fragen zu Lärmbeeinträchtigungen, Zufahrts- und Zugangswegen, Wasser- und Heizversorgung, usw. Letzteres bedarf besonderer Aufmerksamkeit, da sich die Heizung und die Warmwasseraufbereitung für beide Häuser im Baustellenbereich befinden.

Die geschilderte Baustellensituation ist nicht mit einem gordischen Knoten gleichzusetzen, den man einfach brachial lösen könnte. Es tangiert weitere Interessen und Fachbereiche der Fundamenta Group (Schweiz) wie Asset und Development Management,

die koordiniert und abgestimmt werden müssen. Das Construction Management Team kann auf dieses benötigte Fachwissen unternehmensintern zugreifen und es somit als Teil seiner ganzheitlichen Vorgehensweise einsetzen.

Bauen – insbesondere in städtischen Lagen – birgt hohe Herausforderungen. Eine Aufgabe mit erhöhter Risikodichte. Am erwähnten Beispiel zeigt sich einmal mehr, dass der aktive und ganzheitliche Managementansatz unseres Asset Managers vorausschauend und zukunftsfähig ist. Gelebte, interdisziplinäre Kompetenzen mit kurzen Entscheidungswegen, basierend auf grossem Wissen und in angewandter Symbiose mit professionellen Partnern manifestieren sich in qualitativ hochstehendem, flexiblem, zukunftsfähigem Wohnraum.



Während die linke Seite bewohnt ist...



...finden rechtsseitig Arbeiten für die neuen Balkone statt.

# Überblick Immobilienportfolio

NACH REGIONEN  
Nach Bilanzwert – Aufteilung  
Grossregionen (BFS/BRP)

**21%**

NORDWESTSCHWEIZ

**52%**

ZÜRICH



IMMOBILIENPORTFOLIO

**3.8%**

ANTEIL GRÖSSTE LIEGENSCHAFT IM PORTFOLIO

Liegenschaftsgrösse in % des Marktwerts der  
Bestandsliegenschaften

**74**

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

**2**

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

# STRATEGIE-MATRIX

Scoring-Modell der Fundamenta Group (Schweiz) AG, im Verhältnis zum Bilanzwert

**69%**

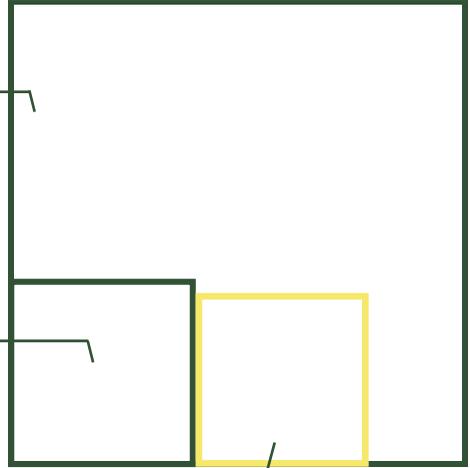
AKTIV HALTEN

**16%**

AKTIV HALTEN UND OPTIMIEREN

**15%**

REPOSITIONIEREN UND ENTWICKELN



IMMOBILIENPORTFOLIO



Visualisierung Entwicklungsprojekt Feldblumenweg, Zürich

# Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

BILANZ

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

# Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

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

ERFOLGSRECHNUNG

# Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Die Fundamenta Real Estate fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-gesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz.

Unsere Anleger profitieren von einem ganzheitlichen und aktiven Managementansatz, der darauf abzielt, nachhaltige Werte zu schaffen. Dazu kombinieren wir ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung.

Unser Wohnportfolio zeichnet sich durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturreistenz und folglich nachhaltige Mieteinnahmen aus. Dies sind einige der wichtigsten Voraussetzungen für die angestrebte hohe Kontinuität der Ausschüttungen an unsere Aktionäre.

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen investieren wir in ein ausgesprochen marktnahes und nachfrageorientiertes Portfolio. Das bedingt eine stetige Auseinandersetzung mit Aspekten wie beispielsweise der Veränderung der Nutzerbedürfnisse oder gesellschaftlichen Trends. 75% der Mietwohnungen in unserem Portfolio verfügen über maximal drei Zimmer; 86% der Wohnungen weisen eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000 auf.

Geografisch sind unsere Liegenschaften über die ganze Deutschschweiz verteilt. Dazu achten wir auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen. Ende Juni 2023 verteilte sich das Portfolio auf 74 Bestandsliegenschaften und 2 Entwicklungen mit einem Bilanzwert von CHF 1 216.7 Mio.

Während der Verwaltungsrat als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung unserer Gesellschaft wahrnimmt, verantwortet der Delegierte des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung.

Dabei und bei weiteren mit der Betreuung der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben unterstützt uns die Fundamenta Group (Schweiz). Dies um eine effiziente, professionelle und schlanke Organisationsstruktur zu gewährleisten. Die mehr als 40 Expertinnen und Experten der Fundamenta Group (Schweiz) bieten uns integrale Asset Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Dazu gehören Dienstleistungen von der Akquisition über die Immobilienentwicklung bis hin zur Objekt- und Portfoliobewirtschaftung. Gemeinsam schaffen wir durch ein interdisziplinäres Zusammenspiel und einem ganzheitlichem Denken nachhaltige Werte für unsere Anleger.

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH/HJB2023

## Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2023 | 13. März 2024

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

### Druck

Printlink AG, Zürich  
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

Der vorliegende Inhalt des Kompaktberichts zum Halbjahr der Fundamenta Real Estate AG ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder auszugsweise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Real Estate AG.





**Fundamenta Real Estate AG**

Poststrasse 4a  
6300 Zug | Schweiz  
Telefon +41 41 444 22 22  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

