

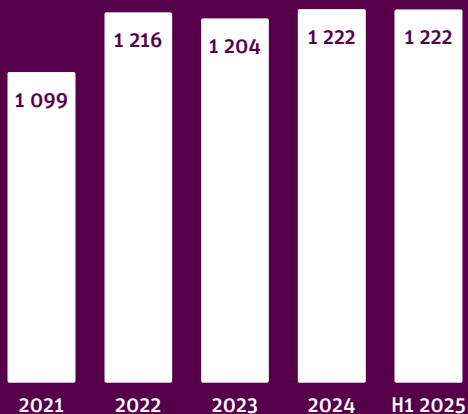
halbjahr 2025 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
HALBJAHRESBERICHT 2025

Highlights Immobilienportfolio¹

PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



LEERSTAND

periodenbezogen

1.3%

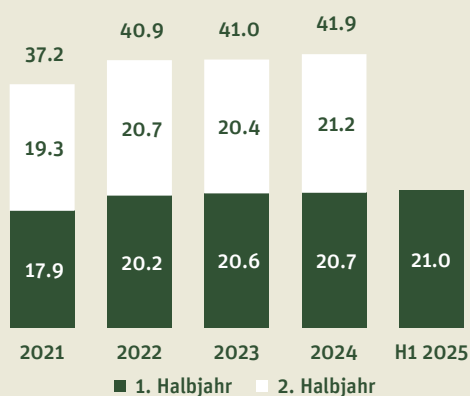
WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag

94%

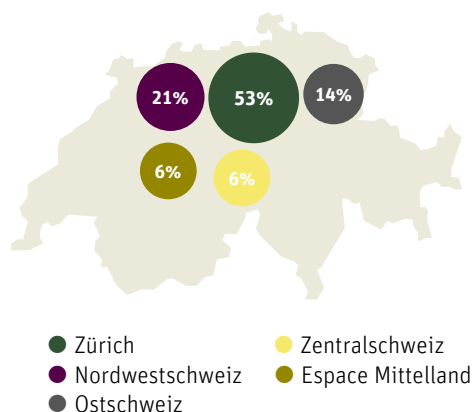
NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % des Bilanzwerts



VERTEILUNG DER OBJEKTE

in % des Marktwerts (Bestandsliegenschaften)

5.2%

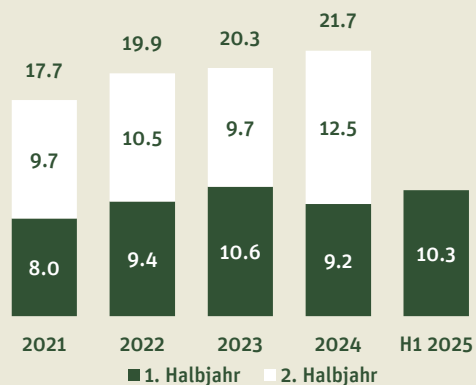
Anteil grösste Liegenschaft im Portfolio



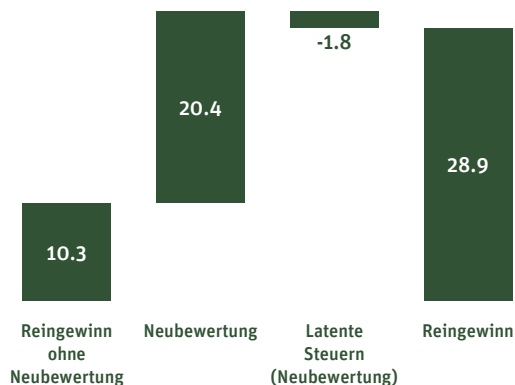
¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf den Seiten 12 und 13 in diesem Halbjahresbericht

Highlights Finanzen¹

REINGEWINN ohne Neubewertung in CHF Mio.



HERLEITUNG ORDENTLICHER REINGEWINN in CHF Mio.



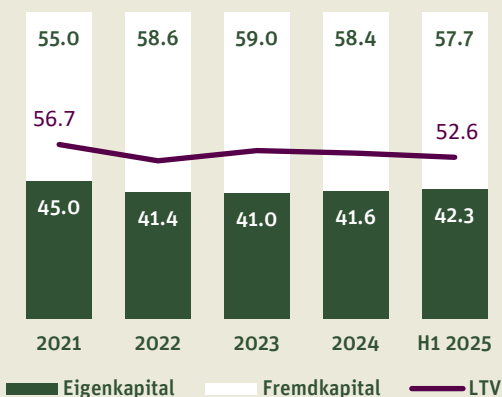
ERFOLG AUS VERKAUF in CHF, vor Steuern

4.5 Mio.

EIGENKAPITALRENDITE (ROE) annualisiert

7.3%

FINANZIERUNGSSTRUKTUR & LOAN-TO-VALUE in %



FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

1.0%

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

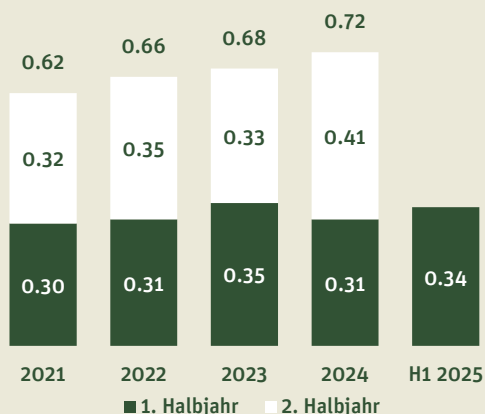
6.3 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER
FINANZVERBINDLICHKEITEN

¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf den Seiten 12 und 13 in diesem Halbjahresbericht

Highlights Aktie¹

REINGEWINN ohne Neubewertung pro Aktie, Ø ausstehende Aktien gewichtet, in CHF



AUSSCHÜTTUNG

0.60 (+9.1%)

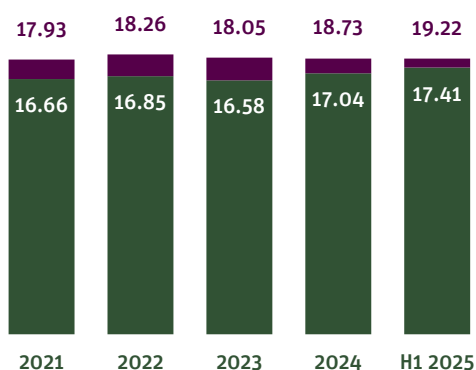
Ausschüttung, in CHF (Veränderung ggü. Vorjahr)

3.6%

Ausschüttung per April 2025 im Verhältnis zum Aktienkurs per 31.12.2024

NET ASSET VALUE (NAV)

nach & vor latenten Steuern, in CHF pro Aktie



TOTAL RETURN (TR) H1 2025

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

12.1%

Fundamenta Real Estate TR

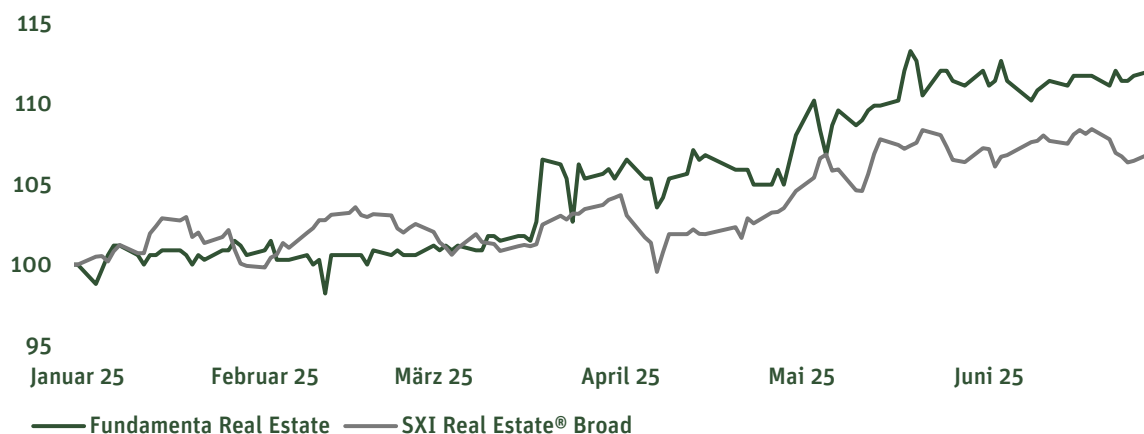
6.9%

SXI Real Estate® Broad TR

Quelle: Bloomberg

AKTIENPERFORMANCE (TR) indexiert, 30.12.2024 = 100

Quelle: Bloomberg



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf den Seiten 12 und 13 in diesem Halbjahresbericht

Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2025	9
Immobilienportfolio	15
Finanzbericht	29

Unsichere Zeiten beflügeln den Wohnimmobilienmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im ersten Halbjahr 2025 konnten wir unsere Ertragskraft durch gezielte Portfolioaktivitäten weiter steigern und die strategische Ausrichtung unseres Immobilienportfolios konsequent vorantreiben. Drei Liegenschaften wurden im Zuge des Capital Recyclings erfolgreich und gewinnbringend veräussert. Parallel dazu haben wir die Entwicklungen am Feldblumenweg in Zürich sowie die Repositionierung am Claragraben in Basel planmässig abgeschlossen. Auch künftig verfolgen wir ein aktives Portfoliomanagement mit dem Ziel, unsere operative Ertragsstärke nachhaltig auszubauen.

ATTRAKTIVER SCHWEIZER IMMOBILIENMARKT TROTZ GLOBALER UNSICHERHEITEN

Trotz geopolitischer Spannungen und einer volatilen Weltwirtschaft zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt robust. Die rückläufigen Inflationsraten in Europa und der Schweiz sowie der starke Franken wirken preisdämpfend. Gleichzeitig schwächt sich die Industriekonjunktur ab, erste deflationäre Tendenzen sind erkennbar. Die Schweizerische Nationalbank hat mit zwei Zinssenkungen auf null reagiert – eine Rückkehr in den Negativzinsbereich bleibt möglich. Vor diesem Hintergrund behalten Schweizer Immobilieninvestitionen ihre Attraktivität.

Angesichts der anhaltenden Disbalance zwischen Angebot und Nachfrage bleibt der Schweizer Wohnungsmarkt angespannt. Die hohe Zuwanderung trifft auf eine unzureichende Bautätigkeit, was zu einem Nachfrageüberhang und steigenden Mieten führt. Besonders kritisch sehen wir die zunehmende Verlangsamung von Bewilligungsverfahren. Langwierige Einsprachen und partikuläre Interessen gefährden die Planungssicherheit und belasten die wirtschaftliche Entwicklung sowie den sozialen Zusammenhalt.

Ersatzneubauten stehen oft in der Kritik, dabei wird aber übersehen, dass nur durch Verdichtung dem Wohnraummangel und den steigenden Mieten wirksam begegnet werden kann. Ersatzneubauten bieten hohe Energieeffizienz und erfüllen zentrale ESG-Kriterien, was durch Sanierungen allein nicht möglich ist. Die aktuelle Wohnungsproduktion liegt rund 25% unter dem Durchschnitt der Jahre 2004–2018 – ein Trend, der sich mit rückläufigen Baubewilligungen deckt¹.

Der Verwaltungsrat bekräftigt vor dem Hintergrund des zurückgekehrten Tiefzinsumfelds seine bewährte Strategie: ein nachhaltiges Portfolio mit neuwertigem Wohnraum an attraktiven Lagen mit hoher Standortqualität – realisiert durch Repositionierungen und Neubauprojekte.

GEZIELTE PORTFOLIOENTWICKLUNG UND INVESTITIONEN IN DIE ZUKUNFT

Im ersten Halbjahr 2025 haben wir unsere aktive Portfoliostrategie fortgesetzt. Die Liegenschaften in Richterswil (ZH) sowie an der Otto- und der Josefstrasse in Zürich wurden erfolgreich veräussert. Die freigesetzten Mittel fliessen in laufende Entwicklungsprojekte und stärken unsere Eigenkapitalbasis.

Zwei Meilensteine sind die abgeschlossene Neuentwicklung am Feldblumenweg in Zürich sowie die Repositionierung am Claragraben in Basel. Beide Objekte wurden mit einer hohen Vermietungsquote ins Portfolio übernommen – mit Mieterträgen deutlich über den Marktwertschätzungen.

Der Ersatzneubau im zürcherischen Dietikon schreitet zügig voran; per Stichtag der Berichtsperiode sind die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Derzeit erfolgen der Fenstereinbau sowie die Arbeiten am Innenausbau. In Wallisellen erfolgte der Spatenstich im Mai, die Repositionierung an der Hallwylstrasse in Zürich verläuft seit Februar plangemäss. Für das zweite Halbjahr sind weitere Projekte in Zürich vorgesehen: der Baustart zur Totalanierung der Liegenschaft an der Ekkehardstrasse und der Ersatzneubau an der Rigistrasse, für welchen wir weiterhin auf die Baugenehmigung warten.

GENERALVERSAMMLUNG BESTÄTIGT STRATEGIE UND DIVIDENDENERHÖHUNG

An der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 hiessen die Aktionärinnen und Aktionäre sämtliche Anträge des Verwaltungsrats gut.

Die Dividende wurde um 9.1% auf CHF 0.60 pro Namenaktie erhöht und erneut verrechnungssteuerfrei aus den Kapitaleinlagereserven ausgeschüttet. Ausserdem wurden die Jahresrechnung, die Entlastung der Organe und die Vergütungen ohne Gegenstimmen gutgeheissen.

Wiedergewählt wurden die Verwaltungsräte Ramona Lindenmann, Frédéric de Boer, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg. Dr. Andreas Spahni wurde als Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats bestätigt.

POSITIVE KURSENTWICKLUNG SPIEGELT OPERATIVE STÄRKE WIDER

Die Aktie der Fundamenta Real Estate AG verzeichnete im ersten Halbjahr 2025 einen erfreulichen Kursanstieg um 8.3% auf CHF 18.20. Wir beobachten eine gestiegene Nachfrage nach unserem Titel bei moderat erhöhter Handelstätigkeit. Der Verwaltungsrat arbeitet weiterhin an der Erhöhung der Marktliquidität und setzt die Wachstums- und Ertragsstrategie im Interesse der Investoren um. Ziel ist es, durch Portfoliooptimierungen und gezieltes

¹ Raiffeisen Schweiz, «Immobilien Schweiz Q2/2025»

Wachstum die Ertragskraft und Eigenkapitalbasis weiter zu stärken und damit die Marktkapitalisierung sowie die Handelsfähigkeit unserer Aktie zu erhöhen.

WACHSTUMSSTRATEGIE GESTÜTZT DURCH STABILE KURSENTWICKLUNG

Seit Jahren beweisen wir unsere Ertragsstärke auch in einem anspruchsvollen Umfeld. Durch gezieltes Capital Recycling und aktives Portfoliomanagement konnten wir den operativen Gewinn pro Aktie kontinuierlich steigern. Durch neue Mittelaufnahmen wollen wir die Eigenkapitalbasis weiter stärken und die Liquidität verbessern.

Die Zinssenkungen der Notenbank und die anhaltend hohe Nachfrage im Mietwohnungssegment machen Immobilienanlagen für langfristig orientierte Investoren nach wie vor attraktiv.

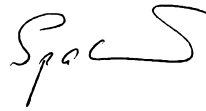
ERFOLG VERSPRECHENDE AUSSICHTEN FÜR UNSERE INVESTOREN

Die anstehenden Wachstumsschritte bieten klare Chancen. Mit gezielten Massnahmen stärken wir unsere Kapitalbasis und Ertragskraft. Die positiven Ergebnisse der letzten Jahre bestätigen unsere Strategie: kontinuierliche Portfolioanpassungen, operative Effizienz und Wertsteigerung im Sinne unserer Aktionärinnen und Aktionäre.

Capital Recycling reduziert zwar den laufenden Ertrag, steigert jedoch das Ergebnis und legt den Grundstein für weiteres Wachstum, eine höhere Marktkapitalisierung sowie nachhaltig wachsende Dividenden.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns auf die kommenden Entwicklungsschritte.

Mit freundlichen Grüßen



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats



Bericht zum 1. Halbjahr 2025

Bericht zum 1. Halbjahr 2025

OPERATIVE STÄRKE UND STRATEGISCHE KLARHEIT IM AKTUELLEN MARKTUMFELD

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin geprägt von hoher Nettozuwanderung, rückläufiger Bautätigkeit und rekordtiefen Leerständen, was zu weiter steigenden Angebotsmieten führt. Während die rückläufige Inflation und Leitzinssenkungen zu einer erhöhten Attraktivität von Immobilienanlagen und steigenden Kapitalzuflüssen führen, bleiben die Rahmenbedingungen durch sinkende Nettorenditen und restriktivere Finanzierungen anspruchsvoll. Gleichzeitig rücken regulatorische Entwicklungen, namentlich verschärfte Bauvorschriften oder laufende wohnpolitische Initiativen, verstärkt in den Fokus.

Unsere bewährte Portfoliostruktur mit einem klaren Fokus auf kompakte Wohnungen und Mieten unter CHF 2 000 zeigt sich auch unter veränderten makroökonomischen Rahmenbedingungen stabil und resilient. Im operativen Geschäft bleiben wir zuversichtlich, beobachten das Umfeld aber mit entsprechender Umsicht. Die positive Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2025, unterstützt durch positive Beiträge aus Neubewertungen und gewinnbringende Veräusserungen, bestätigt die Substanz und Widerstandsfähigkeit unseres Wohnportfolios. Die konsequente Ausrichtung auf organisches Wachstum, nachhaltige Kostenoptimierung und eine Stärkung der Ertragskraft, inklusive Like-for-like-Wachstum, bleibt zentral. Laufende Entwicklungsprojekte sowie selektives Capital Recycling unterstützen die Portfolioqualität und Eigenkapitalquote. Parallel überarbeiten wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie 2026–2030 mit dem Ziel, ökologische und ökonomische Anforderungen noch gezielter zu integrieren.

GEZIELTE WEITERENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Basierend auf den Grundsätzen unserer Strategie sowie den laufenden Portfolio- und Nachhaltigkeitsanalysen haben wir den eingeschlagenen Weg eines selektiven Capital Recycling konsequent weiterverfolgt. In einem vorteilhaften Marktumfeld konnten wir im ersten Halbjahr 2025 drei Liegenschaften im Kanton Zürich deutlich über Buchwert veräussern. Die freigewordenen Mittel fliessen in renditestärkere Entwicklungsprojekte wie jene in Wallisellen (ZH) und Dietikon (ZH) sowie in laufende Repositionierungen – darunter die Hallwylstrasse und die Ekkehardstrasse in Zürich.

Mit der erfolgreichen Fertigstellung unserer beiden grössten Entwicklungsprojekte – dem Neubau am Feldblumenweg in Zürich (52 Wohneinheiten) sowie der innerstädtischen Verdichtung am Claragraben in Basel (60 Wohneinheiten mit ergänzenden Gewerbeflächen) – konnten wir das Portfolio um über 110 Wohnungen qualitativ weiterentwickeln und die Ertragskraft nachhaltig steigern. Beide Projekte wurden termingerecht abgeschlossen, erfüllen höchste Ansprüche an Wohnqualität und leisten gleichzeitig einen substanziellen Beitrag zur Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsziele. Beide Projekte konnten mit einer hohen Vermietungsquote ins Portfolio überführt

werden. Die zuletzt realisierte Liegenschaft wurde dabei aufgrund des neu geschaffenen bzw. erhöhten Wohnanteils von einer gemischt genutzten Liegenschaft zu einer Wohnliegenschaft umklassifiziert.

Das Neubauprojekt an der Opfikonerstrasse in Wallisellen mit 48 Wohneinheiten, das exemplarisch unsere Strategie der nachhaltigen Verdichtung und Werterhaltung widerspiegelt, wurde im Mai 2025 planmässig gestartet. Der Aushub war per Stichtag bereits abgeschlossen. Die zweite grössere Quartierentwicklung an der Bollenhofstrasse in Dietikon schreitet ebenfalls planmässig voran. Die Übergabe an die künftigen Mieter ist für Anfang 2026 vorgesehen.

Im Bestand wurde Anfang Jahr die Repositionierung der Liegenschaft an der Hallwylstrasse in Zürich eingeleitet. Das Projekt an zentraler Lage beim Hallwylplatz sieht eine umfassende Sanierung inklusive Aufstockung in Holzelementbauweise vor. Durch diese Erweiterung entsteht zusätzlicher, zeitgemässer Wohnraum. Erfreulicherweise wird das im Quartier etablierte Restaurant nach Abschluss der Bauarbeiten wieder einziehen und unterstreicht damit das Engagement für die Bewahrung urbaner Lebens- und Kulturwerte.

Die Repositionierung an der Ekkehardstrasse in Zürich befindet sich derzeit in der Ausführungs- und Projektierungsphase. Der Baustart ist für das vierte Quartal 2025 geplant. Zusätzlich haben wir an drei weiteren Liegenschaften Potenziale für qualitative Aufwertungen identifiziert mit dem Ziel, zusätzlichen attraktiven Wohnraum im Bestand zu schaffen.

NACHHALTIGER FORTSCHRITT

Nachhaltigkeit ist bei der Fundamenta Real Estate AG integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie und wird entlang ökologischer, wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Dimensionen konsequent weiterentwickelt. Der kontinuierliche Fortschritt unserer Projekte bringt uns unseren Klimazielen messbar näher. Mit der Fertigstellung der Grossprojekte Feldblumenweg in Zürich und Claragraben in Basel wurden im ersten Halbjahr 2025 bedeutende Meilensteine erreicht. Beide Anlagen tragen durch ihre energieeffiziente Bauweise und moderne Gebäudetechnik wesentlich zur CO₂-Reduktion bei und schaffen gleichzeitig dringend benötigten, hochwertigen Wohnraum in urbanen Lagen. Darüber hinaus sind die Liegenschaften mit leistungsfähigen Photovoltaikanlagen ausgestattet, die einen wichtigen Beitrag zur Umsetzung unserer Eigenstromstrategie ermöglichen. Auf Basis der bisher installierten sowie der geplanten Anlagen erwarten wir bis Ende 2026 eine jährliche Eigenstromproduktion von rund 450 000 kWh.

Auch im Bestand schreiten die ökologischen Optimierungen voran: An der Schaffhauserstrasse in Kloten (ZH) ersetzt nun eine Pelletheizung die in die Jahre gekommene Ölheizung. Im Geschäftsjahr 2024 sowie Anfang 2025 wurden zahlreiche Haushaltsgeräte und Leuchtmittel im Bestand schritt-

weise auf energieeffiziente Technologien umgerüstet, um den Stromverbrauch weiter zu senken und die Nachhaltigkeit im Betrieb zu stärken. Diese Massnahmen leisten nicht nur einen Beitrag zur Emissionsreduktion, sondern auch zur langfristigen Betriebskostenoptimierung.

VERBESSERTE OPERATIVE ERTRAGSLAGE, POSITIVER NEUBEWERTUNGSEFFEKT UND ERFREULICHER VERKAUFSERFOLG

Im ersten Halbjahr 2025 lag der Mietertrag mit CHF 21.0 Mio. 1.4% über dem Vorjahresniveau (H1 2024: CHF 20.7 Mio.). Zusätzliche Mieteinnahmen aus den fertiggestellten Repositionierungen und Entwicklungsliegenschaften kompensierten dabei den Wegfall der Mieterträge aus den Ende 2024 veräusserten Liegenschaften. Die Leerstandsquote verbesserte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode auf 1.3% (H1 2024: 1.6%). Die starke Kennzahl verdeutlicht die gezielte Ausrichtung unseres Wohnungsangebots auf die Anforderungen unserer Mieterschaft.

Trotz eines um 1.4% gesteigerten Betriebsertrags reduzierte sich der Betriebsaufwand um 2.2%, von CHF 6.2 Mio. im Vorjahr auf CHF 6.0 Mio. im ersten Halbjahr 2025. Zudem konnte von einer deutlichen Marktwertsteigerung des Portfolios profitiert werden. Basierend auf der Bewertung des unabhängigen, externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG resultierte ein Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 20.4 Mio. (H1 2024: CHF 4.6 Mio.). Der zugrunde liegende durchschnittliche reale Diskontierungssatz wurde auf 2.62% angepasst (Ende 2024: 2.70%).

Aus dem Verkauf von drei Liegenschaften resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 4.45 Mio., was 12.5% des Bilanzwerts dieser Objekte vor dem Verkauf entspricht. Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von CHF 4.25 Mio. auf CHF 3.43 Mio., insbesondere aufgrund der Leitzinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB).

Insgesamt konnte der EBT von CHF 15.2 Mio. auf CHF 36.3 Mio. deutlich gesteigert werden. Dementsprechend erhöhte sich auch der Steueraufwand auf CHF 7.44 Mio. (H1 2024: CHF 2.94 Mio.). Daraus resultierte ein Reingewinn von CHF 28.9 Mio. (H1 2024: CHF 12.2 Mio.) beziehungsweise CHF 0.96 pro Aktie (CHF 0.41). Ohne Neubewertungseffekt lag der Reingewinn bei CHF 10.3 Mio. (CHF 9.19 Mio.) bzw. CHF 0.34 pro Aktie (CHF 0.31).

SINKENDE FINANZIERUNGSKOSTEN

Trotz der Verkäufe lag der Bilanzwert unseres Immobilienportfolios per 30. Juni 2025 mit CHF 1 221.6 Mio. aufgrund der Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte und des deutlichen Neubewertungseffekts nahezu unverändert auf dem Niveau vom 31. Dezember 2024 (CHF 1 222.2 Mio.). Das Eigenkapital erhöhte sich trotz Ausschüttung an die Aktionäre per Bilanzstichtag auf CHF 523.2 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 512.4 Mio.). Die Dividende sowie die Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte wurden durch den im ersten Halbjahr 2025 generierten operativen Cashflow und den Verkaufserlös überkompensiert. Dadurch konnten die Finanzverbindlichkeiten um CHF 16.0 Mio. auf CHF 643.0 Mio. reduziert werden (31. Dezember 2024: CHF 659.1 Mio.). Davon waren per Mitte Jahr 73.9% fest gebunden (72.2%). Die durchschnittliche Restlaufzeit

lag bei 6.3 Jahren (6.5 Jahre). Der Zinssatz sank im ersten Halbjahr auf durchschnittlich 1.2% (1.4%), und lag per Stichtag sogar bei 1.0 % (1.2%).

Die Eigenkapitalquote belief sich auf 42.3% (31. Dezember 2024: 41.6%). Der Loan-to-Value (LTV) lag per Bilanzstichtag bei 52.6% (53.9%).

DEUTLICHE ERHÖHUNG DES NAV

Auch im Geschäftsjahr 2025 erfolgte die Ausschüttung verrechnungssteuerfrei. Die Dividende wurde dabei um CHF 0.05 oder 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie erhöht, was bezogen auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2024 einer Dividendenrendite von 3.6% entspricht.

Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG entwickelte sich erfreulich und schloss am 30. Juni 2025 bei CHF 18.20 (31. Dezember 2024: CHF 16.80). Unter Berücksichtigung der Dividende lag der Total Return bei 12.1% (H1 2024: -1.8%) und somit über dem Vergleichsindex SXI Real Estate® Broad TR (H1 2025: 6.9%, H1 2024: 3.9%). Die Marktkapitalisierung belief sich auf CHF 547.1 Mio. (31. Dezember 2024: CHF 505.1 Mio.).

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erhöhte sich trotz Dividendenausschüttung auf CHF 19.22 pro Aktie (31. Dezember 2024: CHF 18.73). Nach latenten Steuern betrug der NAV per Bilanzstichtag CHF 17.41 pro Aktie (CHF 17.04). Der Aktienkurs lag damit 4.6% (Discount von -1.4%) über dem NAV nach latenten Steuern, ein Zeichen für das Vertrauen des Markts in unser Unternehmen.

AUSBLICK

Die Gesellschaft wird im zweiten Halbjahr 2025 die laufenden Entwicklungen im Bestand und im Neubau wie geplant weiterführen. Der Baustart an der Ekkehardstrasse ist für das vierte Quartal geplant, und auch die drei vorbereiteten Repositionierungsprojekte werden operativ weiterentwickelt. Parallel liegt der Fokus auf der weiteren Optimierung der Betriebskosten und einer nachhaltigen Steigerung der Erträge. Die fertiggestellten Liegenschaften aus der ersten Jahreshälfte werden die Ertragsbasis kurz- bis mittelfristig weiter stärken.

Im Rahmen unserer Portfoliostrategie steht das strategiekonforme Wachstum des Bestandsportfolios im Vordergrund. Ergänzend dazu werden laufend Optimierungsmöglichkeiten geprüft – unter anderem auch durch selektive Veräusserungen von Liegenschaften mit begrenztem Entwicklungspotenzial. Ziel bleibt es, die Portfolioqualität gezielt zu verbessern, Reinvestitionspotenziale zu nutzen und die Eigenkapitalquote schrittweise zu erhöhen. Der Verwaltungsrat möchte dabei die hervorragende Stellung der Fundamenta Real Estate AG im Markt nutzen und prüft zurzeit eine Kapitalerhöhung.

Zudem wird die bestehende Nachhaltigkeitsstrategie in enger Zusammenarbeit mit dem Verwaltungsrat und den ESG-Verantwortlichen überarbeitet und auf die Jahre 2026 bis 2030 neu ausgerichtet. Die Gesellschaft verfolgt weiterhin eine langfristig ausgerichtete Dividendenpolitik und strebt auf Basis eines stabilen operativen Ergebnisses eine verlässliche Reingewinnausschüttung an. Auf Basis einer soliden Ausgangslage blickt die Gesellschaft mit klarem Fokus und strategischer Disziplin auf das zweite Halbjahr 2025.

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Marktwert ¹	TCHF	1 178 590	1 131 760	+4.1%
Liegenschaften	Anzahl	64	66	-2
Ø Marktwert	TCHF	18 415	17 148	+7.4%
Wohneinheiten	Anzahl	1 935	1 901	+34
Wohnfläche	m²	141 666	140 159	+1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m²	14 476	14 959	-3.2%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	43 889	43 306	+1.3%
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.7	3.8	
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.3	
Wohnanteil	%	94.0	93.9	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	43 050	90 410	-52.4%
Liegenschaften	Anzahl	2	3	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	21 525	30 137	-28.6%
Wohneinheiten	Anzahl	76	128	-52
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 221 640	1 222 170	-0.0%
Liegenschaften	Anzahl	66	69	-3
Ø Bilanzwert	TCHF	18 510	17 713	+4.5%
Wohneinheiten	Anzahl	2 011	2 029	-18

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 2025	H1 2024	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	20 954	20 668	+1.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	20 367	4 529	+349.7%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	4 454	384	+1060.4%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	39 746	19 418	+104.7%
Reingewinn	TCHF	28 882	12 232	+136.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	7.3	4.3	

- 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 2025	H1 2024	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	19 379	14 889	+30.2%
EBT-Marge	%	76.1	51.5	
Reingewinn	TCHF	10 326	9 190	+12.4%

		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 235 667	1 231 797	+0.3%
Eigenkapital	TCHF	523 249	512 405	+2.1%
Eigenkapitalquote	%	42.3	41.6	
Fremdkapital	TCHF	712 417	719 392	-1.0%
Fremdkapitalquote	%	57.7	58.4	
Loan-to-Value (LTV) ¹	%	52.6	53.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.2	1.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.0	1.2	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ⁴	Jahre	6.3	6.5	
Net Gearing ⁵	%	122.7	128.4	

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

AKTIE

		30.06.2025	31.12.2024	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	18.20	16.80	+8.3%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	547	505	+8.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	19.22	18.73	+2.6%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie ¹	CHF	17.41	17.04	+2.1%
Prämie / Discount	%	4.6	-1.4	

		H1 2025	H1 2024	Δ
Reingewinn pro Aktie ²	CHF	0.96	0.41	+136.1%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ²	CHF	0.34	0.31	+12.4%

- 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
Bewertungsbericht	23

Liegenschaften

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m²
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	-	20	31	2 446
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	2024	20	13	1 230
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	2023	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	Schoorenstrasse 35/37	28.05.2024 ³	1966	1998/2008	24	30	1 911
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	2016	-	31	45	2 532
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
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 ⁵	9	1	624
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	-	52	26	3 838
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 ⁵	7	5	545
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	-	27	14	1 850
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					706	616	52 112

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

2 AE = Alleineigentum

3 Arrondierung der Schoorenstrasse 35 (Erwerbsdatum 28.05.2024) / Schoorenstrasse 37 (Erwerbsdatum 01.12.2016)

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

5 N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstück- fläche in m²	Eigentums- verhältnis²	Altlastenkataster
-	-	-	-	160	2 606	4 329	AE	Nein
-	-	-	-	19	1 249	1 366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 040	1 816	AE	Nein
-	-	-	-	20	1 256	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2 997	1 819	AE	Nein
-	-	-	-	41	1 952	4 919	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
-	-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja⁴
-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
-	-	14	-	-	638	565	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 838	3 093	AE	Nein
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	990	268	AE	Nein
-	104	93	63	-	805	680	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 850	1 024	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
369	741	973	167	638	55 000	58 404		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	2024/2025	60	-	2 807
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 ⁴	32	-	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 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
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	81	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					545	570	37 409
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
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	-	22	32	2 324
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.2011	2012	-	12	17	1 152
Sevelen	Veltur 14a/b/d	01.09.2014	2014	-	42	59	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					371	496	32 538
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	72	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
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					185	230	9 668
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					110	102	8 368
TOTAL WOHLNIEGENSCHAFTEN					1 917	2 014	140 095

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 Raumkonzepts 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 m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
	–	–	–	–	–	2 427	3 982	AE	Ja³
	–	874	340	–	–	4 021	1 209	AE	Ja⁵
	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
	154	–	32	–	8	3 248	2 312	AE	Ja⁵
	–	–	–	–	–	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
	858	2 269	1 204	270	171	42 181	47 344		
	–	–	–	–	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
	–	–	–	–	–	2 324	2 569	AE	Nein
	–	–	–	–	–	1 152	1 752	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	34 729	49 894		
	159	102	–	282	–	1 594	752	AE	Nein
	354	–	412	–	–	2 386	1 888	AE	Nein
	–	–	–	–	–	757	779	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	49	11 026	11 167		
	108	427	171	178	–	2 640	816	AE	Ja⁶
	–	–	–	–	–	6 612	13 702	AE	Nein
	108	427	171	178	–	9 252	14 518		
	3 613	3 539	2 902	897	1 142	152 188	181 327		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Park-plätze	Wohnen in m²
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
0					–	–	–
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					18	8	1 571
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN					1 935	2 022	141 666

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

2 AE = Alleineigentum

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5	28.08.2007	2026	28
Wallisellen	Opfikonerstrasse 35/37/39	11.11.2022	2027	48
ZÜRICH				76
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				76
TOTAL ENTWICKLUNGEN				76
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				2 011

1 AE = Alleineigentum

	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
	220	560	95	761	–	2 849	1 067	AE	Nein
	–	–	88	660	–	1 106	300	AE	Nein
	220	560	183	1 421	–	3 955	1 367		
	–	–	–	–	–	–	–		
	220	560	183	1 421	–	3 955	1 367		
	3 833	4 099	3 085	2 318	1 142	156 143	182 694		

	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis¹	Altlastenkataster
	2 433	AE	Nein
	4 292	AE	Nein
	6 725		
	6 725		
	6 725		
	189 419		

Übersicht

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.6.2025 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Mieterttrag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	570 460	706	18 301	3.2%	1.0%
Nordwestschweiz	261 850	545	10 688	4.1%	1.3%
Ostschweiz	174 480	371	8 099	4.6%	1.8%
Espace Mittelland	73 850	185	3 152	4.3%	2.2%
Zentralschweiz	68 070	110	2 429	3.6%	0.8%
TOTAL WOHLNIEGENSCHAFTEN	1 148 710	1 917	42 669	3.7%	1.3%
Zürich	29 880	18	1 220	4.1%	0.6%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	29 880	18	1 220	4.1%	0.6%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	1 178 590	1 935	43 889	3.7%	1.3%

1 Netto-Soll-Mieterttrag / Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung JLL per 30.06.2025

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2025–30.06.2025)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Marktwert 30.6.2025 in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	43 050	76
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHLNIEGENSCHAFTEN)	43 050	76

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Marktwert 30.6.2025 in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	1 221 640	2 011

An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 22. Juli 2025

Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30.06.2025

1 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 2025 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 64 Bestandsliegenschaften sowie um die 2 baubewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekte an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon und an der Opfikerstrasse 35/37/39 in Wallisellen.

2 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.

3 Rechnungslegungsstandard

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

4 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.

5 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.

6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 30. Juni 2025 den Marktwert der 64 Bestandsliegenschaften sowie der 2 Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'178'590'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 43'050'000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 1'221'640'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde zweihunderteinundzwanzig Millionen sechshundertvierzig Tausend Schweizer Franken.

7 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

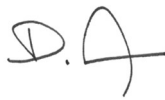
Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

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



Dominik Stamm
Vice President

Beilagen:

(1) Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

Beilage 1: Darstellung der Bewertungsmethode 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 Instandsetzungsmassnahmen 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 2025 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.62%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.62%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2025. 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 Mietpreisdatenbanken 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 vom Bundesamt für Wohnungswesen 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 2025 unterstellt JLL ab dem Jahr zwei bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1.00% pro Jahr. 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 Teuerungsraten 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 Wiedervermietungsszenarien 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 Marktzinsniveau langfristig sichern.

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

JLL hat die Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) und allfällige Auswirkungen auf die Marktwerte in diesem Zusammenhang geprüft. Zum Bewertungsstichtag liegen JLL keine ausreichenden Marktnachweise für einen expliziten Wertauf- oder -abschlag vor, der bei der Preisbildung für vergleichbare Vermögenswerte Anwendung fand und zweifelsfrei auf deren ESG-Qualität zurückzuführen wäre. Dementsprechend haben wir die von uns in diesem Kontext wahrgenommenen Eigenschaften der Immobilien in unseren allgemeinen Bewertungsansätzen nach bestem Wissen und in Übereinstimmung mit unserer aktuellen Wahrnehmung des relevanten Immobilienmarktes implizit berücksichtigt.

Eine hohe ESG-Qualität kann Wettbewerbsvorteile im Vermietungsmarkt zur Folge haben und in höheren Mieteinnahmen und geringeren Mietzinsausfällen resultieren. Immobilien, die nicht den erwarteten Nachhaltigkeitsanforderungen eines Marktes genügen, können hingegen ein höheres Investitionsrisiko darstellen.

JLL hat die Nachhaltigkeitsbeurteilung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Eindrücke vor Ort sowie unter Berücksichtigung weiterer öffentlich zugänglicher Quellen vorgenommen. Da der Einfluss der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Immobilienmärkte nach einhelliger Expertenmeinung in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, empfehlen wir die regelmässige Überwachung der ESG-Qualität der Immobilien.

Finanzbericht

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz	30
Erfolgsrechnung	31
Geldflussrechnung	32
Entwicklung des Eigenkapitals	33
Anhang zur Halbjahresrechnung	34
Risikomanagement	35
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	36
Bericht über die Review	48

Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		1 232	1 203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	5 690	4 800
Sonstige Forderungen	1	6 686	3 519
Aktive Rechnungsabgrenzung		418	105
UMLAUFVERMÖGEN		14 027	9 627
Anlageimmobilien	2	1 178 590	1 131 760
Entwicklungen	2,3	43 050	90 410
ANLAGEVERMÖGEN		1 221 640	1 222 170
AKTIVEN		1 235 667	1 231 797
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	1 509	370
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	33 039	21 125
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	12 222	8 384
Passive Rechnungsabgrenzung	8	1 068	991
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		47 837	30 869
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	609 979	637 929
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	9	54 601	50 594
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		664 580	688 523
FREMDKAPITAL		712 417	719 392
Aktienkapital	10	180 377	180 377
Kapitalreserven	11	94 094	112 132
Gewinnreserven	12	248 778	219 896
EIGENKAPITAL		523 249	512 405
PASSIVEN		1 235 667	1 231 797

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2025	H1 2024
Netto-Ist-Mietertrag	14	20 954	20 668
Andere betriebliche Erträge		18	19
BETRIEBSERTRAG		20 971	20 687
Liegenschaftenaufwand	15	-2 923	-2 897
Verwaltungsaufwand	16	-3 123	-3 285
BETRIEBSAUFWAND		-6 046	-6 182
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	17	20 367	4 529
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	18	4 454	384
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		39 746	19 418
Finanzergebnis	19	-3 427	-4 245
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		36 319	15 173
Ertragssteuern	20	-7 437	-2 941
REINGEWINN		28 882	12 232
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	0.96	0.41
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	21	0.34	0.31

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2025	H1 2024
Reingewinn		28 882	12 232
Veränderungen Forderungen	1	-4 058	-1 736
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		-313	-451
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	1 139	80
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	3 838	837
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	8	76	326
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	9	4 007	2 729
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	17	-20 367	-4 529
Veränderung aus Verkauf von Renditeliegenschaft	18	-4 454	-384
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		8 750	9 107
Erwerb Anlageimmobilien	2	-	-10 242
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2	-5 579	-9 554
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-10 000	-4 495
Verkauf von Renditeliegenschaften	18	40 900	6 150
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		25 321	-18 142
Erhöhung von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten *	6	77 930	28 600
Reduktion von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten *	6	-93 935	-3 643
Ausschüttung Dividenden	11, 12	-18 038	-16 535
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		-34 043	8 422
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		29	-613
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 203	2 260
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 232	1 647
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		29	-613

* Für Änderung der Darstellung vgl. Anhang 24.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2023	180 377	128 667	189 403	498 447
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2024				
Reingewinn 01.01.–30.06.2024	–	–	12 232	12 232
Ausschüttungen	–	–16 535	–	–16 535
STAND PER 30.06.2024	180 377	112 132	201 635	494 144
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2024				
Reingewinn 01.07.–31.12.2024	–	–	18 261	18 261
STAND PER 31.12.2024	180 377	112 132	219 896	512 405
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2025				
Reingewinn 01.01.–30.06.2025	–	–	28 882	28 882
Ausschüttungen	–	–18 038	–	–18 038
STAND PER 30.06.2025	180 377	94 094	248 778	523 249

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, 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 Hypothekmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset Management ist die Swiss Prime Site Solutions AG mit Sitz in Zug zuständig.¹ Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2025 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 2025 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 1. September 2025 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

Die vorliegende Halbjahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen), 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, einer Review (prüferische Durchsicht) unterzogen 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 2024 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2024, Seiten 54–57).

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Der allgemein anerkannte unabhängige Immobilienschätzer Jones Lang LaSalle AG hat das Immobilienportfolio der Gesellschaft per 30. Juni 2025 mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2025 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2025 hat der Bewerter sämtliche Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungen neu bewertet.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

¹ Bis zum 31. Dezember 2024 wurde das Asset Management durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG sichergestellt. Diese wurde per 1. Januar 2025 mit der Muttergesellschaft, der Swiss Prime Site Solutions AG, fusioniert.

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	30.06.2025	31.12.2024
Forderungen gegenüber Dritten	148	197
Mietforderungen	218	153
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	5 325	4 450
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	5 690	4 800
Sonstige Forderungen	6 686	3 519
TOTAL FORDERUNGEN	12 376	8 318

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 269 (31. Dezember 2024: TCHF 351) ausgewiesen. Die Zunahme der Forderungen für aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Verbindlichkeiten der Heiz- und Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 7 / Seite 39) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstücksteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

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

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 ersten Halbjahr 2025 wurden durch die Fundamenta Real Estate AG keine weiteren Liegenschaften erworben. Im Rahmen der aktiven Portfoliooptimierung wurden drei Liegenschaften veräussert (siehe Kapitel «Erfolg aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften», Seite 44). Die Entwicklungsliegenschaft am Feldblumenweg in Zürich wurde planmässig im ersten Halbjahr 2025 fertiggestellt. Infolge der Fertigstellung erfolgte die Umbuchung der Liegenschaft von den «Entwicklungen» in die Kategorie «Anlageimmobilien». Zudem wurde aufgrund des Abschlusses der Umbauarbeiten die Liegenschaft Claragraben in Basel von «Gemischt genutzte Liegenschaften» in «Wohnliegenschaften» umklassiert.

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	30.06.2025	31.12.2024
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (in Bau; bilanziert zum Marktwert)	14 220	11 560
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (in Bau; bilanziert zum Marktwert)	-	52 250
Wallisellen, Opfikonerstrasse 35/37/39 (in Bau; bilanziert zum Marktwert)	28 830	26 600
TOTAL ENTWICKLUNGEN	43 050	90 410

Im Geschäftshalbjahr 2025 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg in Zürich fertiggestellt und in den Anlagenbestand umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft zwei laufende Entwicklungsprojekte:

Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Bollenhofstrasse 3/5 ist seit 2007 Teil des Portfolios. Im Zuge der strategischen Bestandsanalyse wurde ein erhebliches Ausnutzungspotenzial identifiziert. Zur Ausschöpfung dieses Potenzials mussten ein Ausnutzungsrevers zugunsten der Stadt Dietikon aufgehoben sowie ein Ausnutzungstransfer mit dem Nachbargrundstück durchgeführt werden. Das geplante Neubauprojekt sieht zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage vor.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Das rechtskräftig bewilligte Neubauprojekt konnte planmässig im zweiten Quartal 2024 gestartet werden. Per Stichtag der Berichtsperiode sind die Rohbauarbeiten abgeschlossen. Derzeit erfolgen der Fenstereinbau sowie die Arbeiten am Innenausbau.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Bauablauf verläuft aktuell vor dem Terminplan. Die Fertigstellung und der Bezug des Neubauprojekts sind neu für das erste Quartal 2026 vorgesehen (zuvor: zweites Quartal 2026).

Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikerstrasse 35/37/39 wurde am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben. Seither wird die Entwicklung und Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 48 Wohnungen sowie einer gemeinsamen Einstellhalle vorangetrieben.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wurde das Baugesuch im Dezember 2023 eingereicht; der rechtskräftige Bauentscheid erfolgte im Juli 2024. Der Totalunternehmervertrag konnte abgeschlossen werden, und der Baustart erfolgte planmässig im Frühjahr 2025.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 fertiggestellt.

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

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2025 noch per 31. Dezember 2024 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

5. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1 147	4
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	362	366
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	1 509	370

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.

6. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 33 039 (31. Dezember 2024: TCHF 21 125) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden, oder Geldmarkthypotheken, die aufgrund der operativen Tätigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit amortisiert werden. Alle übrigen Finanzverbindlichkeiten sind den tatsächlich wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend als langfristig ausgewiesen.

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	32 779	20 639
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	261	486
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	33 039	21 125
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	609 979	637 929
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	609 979	637 929
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	643 018	659 053

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 609 979 (31. Dezember 2024: TCHF 637 929) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank sowie der Migros Bank und der Raiffeisen ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalquote. Die Eigenkapitalquote lag während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2025 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2025 ausnahmslos eingehalten.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung 30.06.2025	30.06.2025	Verteilung 31.12.2024	31.12.2024
Geldmarkthypotheken	26.1%	167 630	27.8%	183 455
Hypotheken mit Zinsabsicherung	20.5%	132 034	20.0%	132 034
Festhypotheken	53.4%	343 354	52.1%	343 564
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	643 018	100.0%	659 053
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	20.2%	129 669	22.1%	145 946
1 bis 5 Jahre	26.0%	166 972	25.3%	166 760
Mehr als 5 Jahre	53.9%	346 378	52.6%	346 348
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	643 018	100.0%	659 053

Die Investitionen in Entwicklungen und Repositionierungen sowie die Dividende im Jahr 2025 wurden aus dem operativen Cashflow sowie mit Geldmarkthypotheken finanziert. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2025 bei 1.0% (31. Dezember 2024: 1.2%). Der durchschnittliche Zinssatz für das Geschäftshalbjahr 2025 lag bei 1.2% (31. Dezember 2024: 1.4%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6.3 Jahre (31. Dezember 2024: 6.5 Jahre).

7. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	5 219	4 575
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 156	3 286
Steuerverbindlichkeiten	3 847	522
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	12 222	8 384

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

8. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

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

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Anlageimmobilien (Akquisitions- und Projektkosten)	11	–
Übriger Liegenschaftsaufwand	563	488
Übriger Verwaltungsaufwand	494	504
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 068	991

9. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 54 601 (31. Dezember 2024: TCHF 50 594) 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 44). 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 Verlustvorräte 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	30.06.2025	31.12.2024
Latente Steuern Vorjahr	50 594	46 205
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	1 976	4 515
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-164	-2 434
Erhöhung aus Steuerwertveränderung	2 196	2 563
Anpassung latente Ertragssteuern	-	-255
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	54 601	50 594

10. AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Davor waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 10. April 2024 wurde die Schaffung eines Kapitalbandes beschlossen. Das Kapitalband wurde in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist in einem Zeitraum bis zum 10. April 2026 ermächtigt, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 216 452 394.00 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 6 012 566 Namenaktien zu einem Nennwert je CHF 6.00. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, den Handel mit Bezugsrechten zu ermöglichen, zu beschränken oder auszuschliessen. Der Verwaltungsrat ist weiters ermächtigt, im Umfang von höchstens 3 006 283 Namenaktien das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn einer der Gründe gemäss Art. 3a Abs. 4 der Statuten vorliegt.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 31.12.2023	30 062 833	6.00	180 376 998
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2024			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
GESAMTKAPITAL 30.06.2024	30 062 833	6.00	180 376 998
2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2024			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
GESAMTKAPITAL 31.12.2024	30 062 833	6.00	180 376 998
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2025			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
GESAMTKAPITAL 30.06.2025	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 Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

11. KAPITALRESERVEN

An der Generalversammlung am 9. April 2025 wurde eine Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie beschlossen, welche eine Erhöhung im Vergleich zur Vorjahresdividende von CHF 0.05 entspricht. Diese wurde zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 18 038 am 17. April 2025 ausbezahlt.

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Saldoovortrag	112 132	128 667
Ausschüttung	-18 038	-16 535
TOTAL KAPITALRESERVEN	94 094	112 132

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen letztmals im Schreiben vom 15. August 2025 im Umfang von TCHF 94 094 bestätigt.

12. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2025.

in TCHF	30.06.2025	31.12.2024
Saldoovortrag	219 896	189 403
Reingewinn	28 882	30 493
TOTAL GEWINNRESERVEN	248 778	219 896

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	30.06.2025	31.12.2024
in TCHF		
Anlageimmobilien	252 837	229 690
Entwicklungen (zu Marktwerten)	2 897	4 148
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-54 601	-50 594
Aktive latente Ertragssteuern	-	-
Rückstellungen für umfassende Renovationen	32 880	31 533
Delkrede	430	381
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	234 444	215 157
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut Abschluss nach OR	204	204
Bilanzgewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	14 130	4 535
TOTAL GEWINNRESERVEN	248 778	219 896

13. 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 2025 bei CHF 18.20 (31. Dezember 2024: CHF 16.80). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 17.41 (31. Dezember 2024: CHF 17.04), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 4.6% (per 31. Dezember 2024: Discount von -1.4%) bewertete.

		30.06.2025	31.12.2024
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	523 249 469	512 405 266
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE	CHF	17.41	17.04

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 7.3% (H1 2024: 4.3%) aus. Bei der Berechnung dieser annualisierten Kennzahl werden jeweils für das zweite Halbjahr kein Neubewertungseffekt oder Verkaufserfolg berücksichtigt:

		H1 2025	H1 2024
Reingewinn	TCHF	28 882	12 232
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	505 031	491 815
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	7.3%	4.3%

14. 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 20 954 (H1 2024: TCHF 20 668) entfallen TCHF 19 704 (H1 2024: TCHF 19 373) bzw. 94.0% (H1 2024: 93.7%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 250 (H1 2024: TCHF 1 295) bzw. 6.0% (H1 2024: 6.3%) 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 betrugen TCHF 273 (H1 2024: TCHF 341), was einer Reduktion der Leerstandsquote auf 1.3% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (H1 2024: 1.6%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate, kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio Seiten 15 –22) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	19 965	19 708
Leerstand Mietwohnungen	-264	-315
Debitorenverluste Mietwohnungen	3	-21
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	19 704	19 373
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 269	1 336
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-9	-26
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-10	-14
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	1 250	1 295
NETTO-IST-MIETERTRAG	20 954	20 668

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalbjahr 2025 bzw. im Geschäftsjahr 2024, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER

in %	30.06.2025	31.12.2024
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
NextGen Properties GmbH	0.3	0.0
Tata Consultancy Services	0.2	0.3
Permanence AG	0.2	0.2
Stromvelo GmbH	0.2	0.2

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2025 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2024, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	30.06.2025 in CHF p. M.	31.12.2024 in CHF p. M.
1 Jahr	11 532	11 814
2 Jahre	43 288	16 135
3 Jahre	27 406	55 503
4 Jahre	22 613	18 309
5 Jahre	14 267	18 018
Danach	48 847	50 802
	167 953	170 580

Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2025

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		41 873 651	95.4
01.07.2025 – 30.06.2026	1	138 387	0.3
01.07.2025 – 30.06.2027	2	519 454	1.2
01.07.2025 – 30.06.2028	3	328 875	0.7
01.07.2025 – 30.06.2029	4	271 357	0.6
01.07.2025 – 30.06.2030	5	171 199	0.4
Danach		586 168	1.3
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		43 889 090	100.0

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2024

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		40 240 313	95.2
01.01.2025 - 31.12.2025	1	141 763	0.3
01.01.2026 - 31.12.2026	2	193 615	0.5
01.01.2027 - 31.12.2027	3	666 038	1.6
01.01.2028 - 31.12.2028	4	219 704	0.5
01.01.2029 - 31.12.2029	5	216 221	0.5
Danach		609 623	1.4
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		42 287 276	100.0

15. 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 2 923 (H1 2024: TCHF 2 897) und ist aufgrund leicht höheren Unterhaltsaufwendungen per 30. Juni 2025 um 0.9% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum angestiegen.

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Liegenschaftsunterhalt	-1 954	-1 919
Liegenschaftsverwaltung	- 834	-819
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 135	-159
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-2 923	-2 897

16. 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 (Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 4.9% auf TCHF 3 123 (H1 2024: TCHF 3 285) gesunken. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten.

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-79	-78
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)	-79	-78
Management Fee	-2 405	-2 382
Revisions- und Beratungsaufwand	-140	-109
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-133	-133
Kapitalsteuern	-176	-306
Übriger Verwaltungsaufwand	-191	-277
SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND	-3 044	-3 207
TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	-3 123	-3 285

17. 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 2025 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 20 367 (H1 2024: TCHF 4 529). Per 30. Juni 2025 wurde eine Vollbewertung der Bestandsliegenschaften vorgenommen. Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 36–37) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 23–28 entnommen werden.

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Aufwertung	22 217	12 861
Abwertung	-1 850	-8 333
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	20 367	4 529

18. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im zweiten Quartal 2025 die drei Renditeliegenschaften, Sydedruckweg 6 in Richterswil, Ottostrasse 17 in Zürich und Josefstrasse 182 ebenfalls in Zürich, aufgrund einer gezielten Portfoliobereinigung für insgesamt TCHF 40 900 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten, insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 4 454. Bei der Liegenschaft an der Josefstrasse 182 in Zürich ist die Bewilligung der Lex-Koller-Behörden noch ausstehend.

19. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtshalbjahr auf TCHF -3 427 (H1 2024: TCHF -4 245). Der Rückgang ist auf das gesunkene Zinsniveau zurückzuführen, nachdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) im Juni 2025 den Leitzins auf 0.00 % gesenkt hatte. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis 2045 abgeschlossen. Im ersten Halbjahr 2025 wurden Hypothekarzinsen in Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von total TCHF 369 aktiviert (Vorjahr TCHF 336).

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Hypothekarzinsen	-3 402	-4 216
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-25	-29
TOTAL FINANZAUFWAND	-3 427	-4 245
TOTAL FINANZERGEBNIS	-3 427	-4 245

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 7.8% und 23.7% (H1 2024: zwischen 12.2% und 23.7%). Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 18.9% (H1 2024: 19.1%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Laufender Ertragssteueraufwand	-1 110	-142
TOTAL LAUFENDER ERTRAGSSTEUERAUFWAND	-1 110	-142
Veränderung aufgrund Steuerwertveränderung	-2 196	-1 312
Veränderung latente Steuern auf MW-Anpassungen	-1 011	-751
Latente Ertragssteuern GGST	-800	-736
TOTAL LATENTER STEUERAUFWAND	-4 007	-2 799
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2 320	-
TOTAL GRUNDSTÜCKSGEWINNSTEUER AUS VERKAUF RENDITELIEGENSCHAFTEN	-2 320	-
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-7 437	-2 941

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 36 319 (H1 2024: TCHF 15 173) berechnet und liegt per Stichtag bei 20.5% (H1 2024: 19.4%). Der Anstieg des Steuersatzes ist bedingt durch Neubewertungseffekten, auf welche mehr latente Steuern für die jeweiligen Aufwertungen gebildet, als für die jeweiligen Abwertungen aufgelöst wurden. Des Weiteren ist der Anstieg des Steueraufwandes im Vergleich zur Vorperiode vor allem auf die zu entrichtenden Grundstücksgewinnsteuern aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften zurückzuführen. Anders als im Vorjahr konnten keine aktiven latenten Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen mehr berücksichtigt werden, was zur Folge hatte, dass der kompensierende Effekt auf den laufenden Steueraufwand wegfiel und höheren Steuerbelastung resultierte. Zuletzt kam es noch zu einem Anstieg der latenten Ertragssteuern, was gesamthaft zu einem deutlichen höheren Ertragssteueraufwand im ersten Halbjahr 2025 geführt hat.

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.

ANZAHL AKTIEN		H1 2025	H1 2024
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	10 325 943	9 190 199
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	20 367 051	4 528 543
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 811 091	-1 486 748
REINGEWINN	CHF	28 881 903	12 231 994
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.96	0.41
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.34	0.31

WEITERE ANGABEN

22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (31. Dezember 2024: 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	30.06.2025			31.12.2024		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	3 352	–	132 034	–	–206
TOTAL	132 034	3 352	–	132 034	–	–206

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 2025 sein wird.

in TCHF	H1 2025	H1 2024
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	83	83
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	5	4
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	128	128
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	5	5
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	5	5
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	133	133
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialleistungen	4	3
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	79	78

An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Ramona Lindenmann 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. KORREKTUR DER OFFENLEGUNG IN DER GELDFLUSSRECHNUNG

In den Vorjahresperioden wurden gewisse Positionen der Geldflussrechnung auf der Basis einer Bewegungsbilanz dargestellt. Im Geschäftsbericht 2024 wurde die Darstellung überprüft, entsprechend auf Basis nach dem effektiven Geldfluss angepasst und die Korrektur offengelegt. Für den Halbjahresbericht 2025 wurde die Korrektur ebenfalls reflektiert, wodurch die Positionen der Geldflussrechnung «Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» H1 2024 i.H.v. TCHF 0 sowie «Veränderung Langfristige Finanzverbindlichkeiten» H1 2024 i.H.v. TCHF 24'957 neuerdings auf der Basis dem effektiven Geldfluss ausgewiesen werden. Diese Korrektur hatte weder Einfluss auf den gesamthaften «Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit» oder auf das Total «Veränderung Flüssige Mittel» noch auf die Bilanz oder die Erfolgsrechnung in den Geschäftshalbjahren 2025 und 2024.

25. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Gesellschaft hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Asset-Management-Modell entschieden. Im Rahmen eines Asset-Management-Mandats werden die relevanten Aufgaben des Asset Managements an einen spezialisierten Asset Manager übertragen. Das Asset Management wird durch die Swiss Prime Site Solutions AG wahrgenommen.¹

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

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

26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 1. September 2025 den Halbjahresbericht 2025 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Aufgrund der aktuellen Stellung der Fundamenta Real Estate AG im Markt prüft der Verwaltungsrat derzeit die Möglichkeit einer Kapitalerhöhung

¹ Bis zum 31. Dezember 2024 wurde das Asset Management durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG sichergestellt. Diese wurde per 1. Januar 2025 mit der Muttergesellschaft, der Swiss Prime Site Solutions AG, fusioniert.

Bericht über die Review

des Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG, Zug

In Ihrem Auftrag haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des Zwischenabschlusses (Bilanz, Erfolgsrechnung, Geldflussrechnung, Entwicklung des Eigenkapitals und Anhang) (Seiten 16 bis 22 sowie 30 bis 47) der Fundamenta Real Estate AG für die am 30. Juni 2025 abgeschlossene Periode vorgenommen.

Für den Zwischenabschluss ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über den Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910. Danach ist eine Review so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen im Zwischenabschluss erkannt werden, wenn auch nicht mit derselben Sicherheit wie bei einer Prüfung. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der Zwischenabschluss nicht korrekt erstellt wurde und nicht in allen wesentlichen Belangen den Bestimmungen von Swiss GAAP FER 31 zur Zwischenberichterstattung und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange Regulation entspricht.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone

Wilhelm Wald

Zürich, 1. September 2025

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 / SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

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

Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer – Mandates
ricardo.ferreira@sps.swiss

Christian Gätzi, Chief Financial Officer
christian.gaetzi@sps.swiss

Monika Gadola Hug, Head Client Relations
monika.gadolahug@sps.swiss

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 2025 | 11. März 2026

GENERALVERSAMMLUNG

Ordentliche Generalversammlung | 1. April 2026 | Widder Hotel, Zürich

Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.spssolutions.swiss

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG
8008 Zürich
www.linkgroup.ch



Fundamenta Real Estate AG

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

