

# 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
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>14 027</b>	<b>9 627</b>
Anlageimmobilien	2	1 178 590	1 131 760
Entwicklungen	2,3	43 050	90 410
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>1 221 640</b>	<b>1 222 170</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 235 667</b>	<b>1 231 797</b>
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
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>47 837</b>	<b>30 869</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	609 979	637 929
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	9	54 601	50 594
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>664 580</b>	<b>688 523</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>712 417</b>	<b>719 392</b>
Aktienkapital	10	180 377	180 377
Kapitalreserven	11	94 094	112 132
Gewinnreserven	12	248 778	219 896
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>523 249</b>	<b>512 405</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 235 667</b>	<b>1 231 797</b>

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
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>20 971</b>	<b>20 687</b>
Liegenschaftenaufwand	15	-2 923	-2 897
Verwaltungsaufwand	16	-3 123	-3 285
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-6 046</b>	<b>-6 182</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	17	20 367	4 529
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	18	4 454	384
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>39 746</b>	<b>19 418</b>
Finanzergebnis	19	-3 427	-4 245
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>36 319</b>	<b>15 173</b>
Ertragssteuern	20	-7 437	-2 941
<b>REINGEWINN</b>		<b>28 882</b>	<b>12 232</b>
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
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>8 750</b>	<b>9 107</b>
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
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>25 321</b>	<b>-18 142</b>
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
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>-34 043</b>	<b>8 422</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>29</b>	<b>-613</b>
<b>FONDSNACHWEIS</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 203	2 260
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 232	1 647
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>29</b>	<b>-613</b>

\* Für Änderung der Darstellung vgl. Anhang 24.

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Entwicklung des Eigenkapitals

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

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.<sup>1</sup> 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.

<sup>1</sup> 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
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>5 690</b>	<b>4 800</b>
Sonstige Forderungen	6 686	3 519
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>12 376</b>	<b>8 318</b>

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 Grundstückgewinnsteuern 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
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2025</b>	<b>1 080 050</b>	<b>51 710</b>	<b>90 410</b>	<b>1 222 170</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
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	-
<b>BESTAND PER 30.06.2025</b>	<b>1 048 957</b>	<b>28 418</b>	<b>42 238</b>	<b>1 119 612</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
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	-
<b>BESTAND PER 30.06.2025</b>	<b>99 753</b>	<b>1 462</b>	<b>812</b>	<b>102 028</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2025</b>	<b>1 148 710</b>	<b>29 880</b>	<b>43 050</b>	<b>1 221 640</b>

in TCHF	Wohnliegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2024</b>	<b>1 090 870</b>	<b>43 830</b>	<b>69 559</b>	<b>1 204 259</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
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	-
<b>BESTAND PER 30.06.2024</b>	<b>1 015 326</b>	<b>50 730</b>	<b>85 212</b>	<b>1 151 268</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
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	-
<b>BESTAND PER 30.06.2024</b>	<b>81 924</b>	<b>-3 900</b>	<b>-1 979</b>	<b>76 045</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2024</b>	<b>1 097 250</b>	<b>46 830</b>	<b>83 233</b>	<b>1 227 313</b>

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
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>43 050</b>	<b>90 410</b>

Im Geschäftshalbjahr 2025 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg in Zürich fertiggestellt und in den Anlagenbestand umbucht. 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 Ausnützungsrevers zugunsten der Stadt Dietikon aufgehoben sowie ein Ausnützungstransfer 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
<b>TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>1 509</b>	<b>370</b>

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
<b>TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>33 039</b>	<b>21 125</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	609 979	637 929
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>609 979</b>	<b>637 929</b>
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>643 018</b>	<b>659 053</b>

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		Verteilung	
	30.06.2025	30.06.2025	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
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>643 018</b>	<b>100.0%</b>	<b>659 053</b>
<b>FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN</b>				
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
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>643 018</b>	<b>100.0%</b>	<b>659 053</b>

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
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>12 222</b>	<b>8 384</b>

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
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>1 068</b>	<b>991</b>

## 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 Verlustvorträge 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
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>54 601</b>	<b>50 594</b>

## 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)
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2023</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2024</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2024</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2024</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2024</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2025</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2025</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>

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
Saldovortrag	112 132	128 667
Ausschüttung	-18 038	-16 535
<b>TOTAL KAPITALRESERVEN</b>	<b>94 094</b>	<b>112 132</b>

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
Saldovortrag	219 896	189 403
Reingewinn	28 882	30 493
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>248 778</b>	<b>219 896</b>

Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Abschlusses nach OR zum Abschluss nach Swiss GAAP FER.

<b>BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER</b>	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
<b>TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO</b>	<b>234 444</b>	<b>215 157</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut Abschluss nach OR	204	204
Bilanzgewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	14 130	4 535
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>248 778</b>	<b>219 896</b>

## 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
<b>NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE</b>	CHF	<b>17.41</b>	<b>17.04</b>

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
<b>EIGENKAPITALRENDITE (ROE)</b>	%	<b>7.3%</b>	<b>4.3%</b>

#### 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 betragen 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
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN</b>	<b>19 704</b>	<b>19 373</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 269	1 336
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-9	-26
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-10	-14
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>1 250</b>	<b>1 295</b>
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b>	<b>20 954</b>	<b>20 668</b>

#### 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
	<b>167 953</b>	<b>170 580</b>

**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
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>43 889 090</b>	<b>100.0</b>

**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
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>42 287 276</b>	<b>100.0</b>

**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
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-2 923</b>	<b>-2 897</b>

**16. VERWALTUNGS-AUFWAND**

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Unfall- und Krankentaggeldversicherung). 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
<b>PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGS-AUFWAND)</b>	<b>-79</b>	<b>-78</b>
Management Fee	-2 405	-2 382
Revisions- und Beratungsaufwand	-140	-109
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-133	-133
Kapitalsteuern	-176	-306
Übriger Verwaltungsaufwand	-191	-277
<b>SONSTIGER VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-3 044</b>	<b>-3 207</b>
<b>TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-3 123</b>	<b>-3 285</b>

**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
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>20 367</b>	<b>4 529</b>

**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
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>-3 427</b>	<b>-4 245</b>
<b>TOTAL FINANZERGEBNIS</b>	<b>-3 427</b>	<b>-4 245</b>

**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
<b>TOTAL LAUFENDER ERTRAGSSTEUERAUFWAND</b>	<b>-1 110</b>	<b>-142</b>
Veränderung aufgrund Steuerwertveränderung	-2 196	-1 312
Veränderung latente Steuern auf MW-Anpassungen	-1 011	-751
Latente Ertragssteuern GGST	-800	-736
<b>TOTAL LATENTER STEUERAUFWAND</b>	<b>-4 007</b>	<b>-2 799</b>
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2 320	-
<b>TOTAL GRUNDSTÜCKSGEWINNSTEUER AUS VERKAUF RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>	<b>-2 320</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>-7 437</b>	<b>-2 941</b>

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 Grundstückgewinnsteuern 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 verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

		H1 2025	H1 2024
<b>ANZAHL AKTIEN</b>			
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	30 062 833
<b>AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF</b>	<b>CHF</b>	<b>10 325 943</b>	<b>9 190 199</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	20 367 051	4 528 543
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 811 091	-1 486 748
<b>REINGEWINN</b>	<b>CHF</b>	<b>28 881 903</b>	<b>12 231 994</b>
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 <sup>1</sup>	132 034	3 352	-	132 034	-	-206
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>3 352</b>	<b>-</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>-206</b>

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
<b>TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	5	5
<b>TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT</b>	<b>133</b>	<b>133</b>
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialleistungen	4	3
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>79</b>	<b>78</b>

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.<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> 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 Immobilien-  
segment 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