

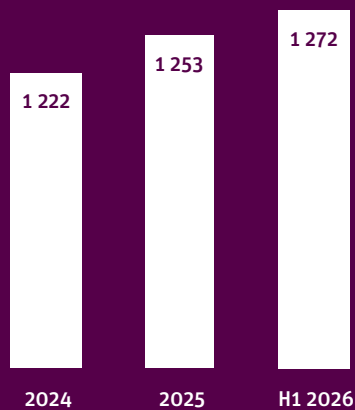
halbjahr 2026 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
HALBJAHRESBERICHT 2026

Highlights Immobilienportfolio¹

PORTFOLIO

Bilanzwert, in Mio. CHF



LEERSTAND

periodenbezogen

1.4%

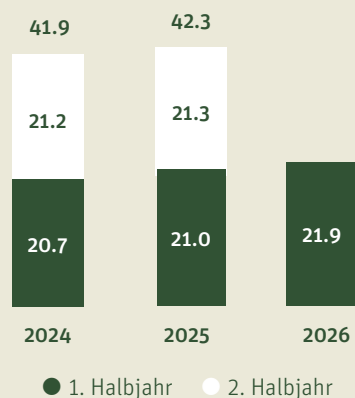
WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag

94%

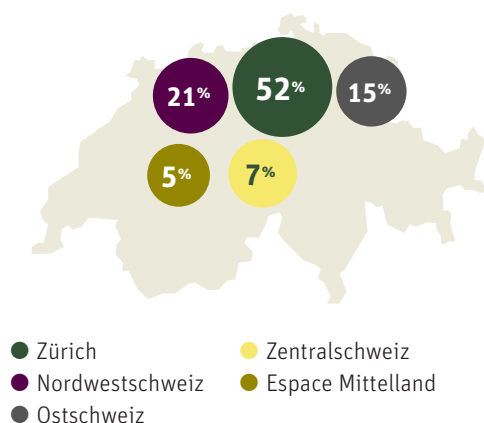
NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in Mio. CHF



REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % des Bilanzwerts



VERTEILUNG DER OBJEKTE

in % des Marktwerts (Bestandsliegenschaften)

5.2%

Anteil grösste Liegenschaft im Portfolio

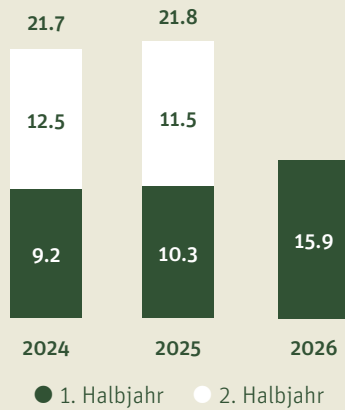


¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf den Seiten 13 und 14 in diesem Halbjahresbericht

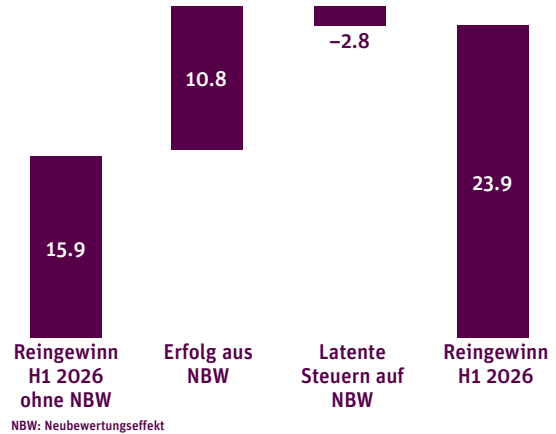
Highlights Finanzen¹

REINGEWINN

ohne Neubewertung in Mio. CHF



HERLEITUNG ORDENTLICHER REINGEWINN, in Mio. CHF



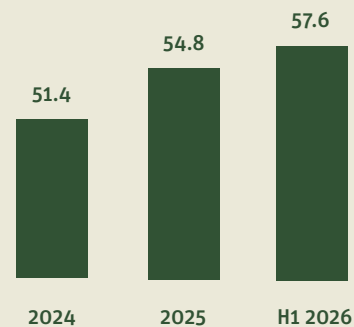
ERFOLG AUS VERKAUF

in CHF, vor Steuern

6.5 Mio.
19.4%
des Bilanzwerts vor Verkauf

OPERATIVE EBT-MARGE

ohne Neubewertung und Verkauf, im Verhältnis zum Betriebsertrag



FINANZIERUNGSKENNZAHLEN

1.1%

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

6.1 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

46.2%

EIGENKAPITALQUOTE

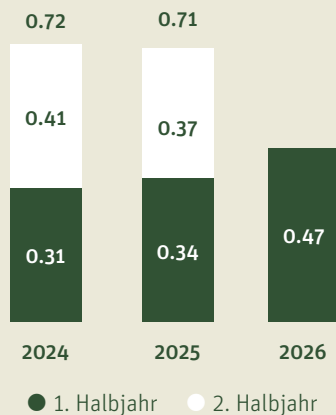
47.0%

LOAN TO VALUE (LTV)

¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf den Seiten 13 und 14 in diesem Halbjahresbericht

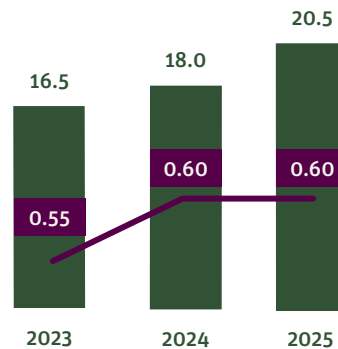
Highlights Aktie¹

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



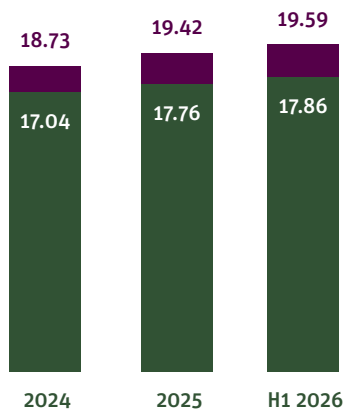
AUSSCHÜTTUNG

total in Mio. CHF, Dividende pro Aktie in CHF



NET ASSET VALUE (NAV)

nach und vor latenten Steuern, in CHF pro Aktie



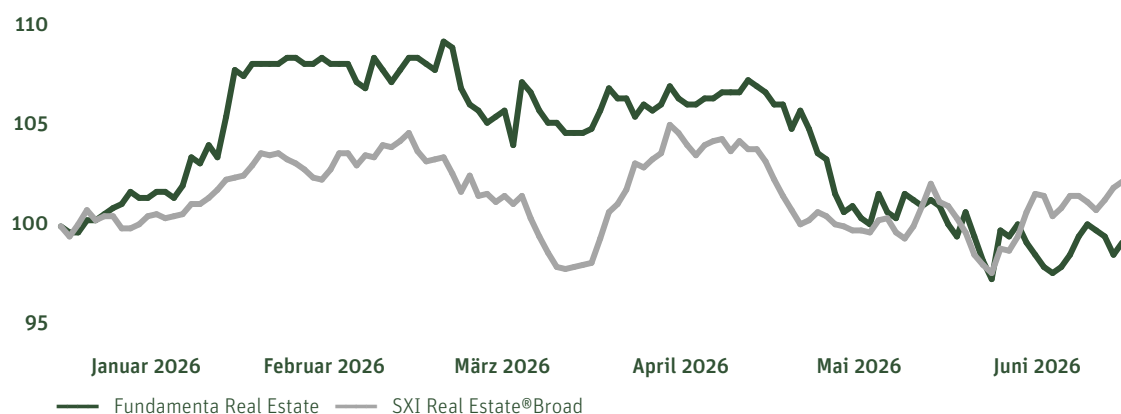
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Dividendenzahlung per April 2026 im Verhältnis zum Aktienkurs per 31.12.2025

3.4%

AKTIENPERFORMANCE (TR) indexiert, 31.12.2025 = 100

Quelle: Bloomberg



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf den Seiten 13 und 14 in diesem Halbjahresbericht



Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2026	8
Immobilienportfolio	15
Einblicke «Wohnungsmarkt nach dem doppelten Nein:	
Fundament intakt, regulatorische Debatte geht weiter»	29
Finanzbericht	34

Strukturelle Wohnungsknappheit stärkt den Schweizer Wohnimmobilienmarkt

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das erste Halbjahr 2026 war für die Fundamenta Real Estate AG von einem anspruchsvollen makroökonomischen und immobilienpolitischen Umfeld geprägt. Geopolitische Spannungen, eine verhaltene Konjunkturentwicklung sowie zunehmende regulatorische Eingriffe beeinflussen die Rahmenbedingungen unseres Geschäfts spürbar. Zugleich zeigt sich jedoch einmal mehr die strukturelle Stärke des Schweizer Wohnimmobilienmarkts, insbesondere in wirtschaftlichen Zentren und deren Agglomerationen. Vor diesem Hintergrund konnten wir unsere strategische Positionierung weiter festigen und richten den Blick konsequent auf eine nachhaltige Wertentwicklung für unsere Aktionärinnen und Aktionäre.

Operativ entwickelte sich die Gesellschaft im ersten Halbjahr 2026 weiterhin stabil. Die Mittel aus der Kapitalerhöhung konnten per 30. Juni 2026 bereits gezielt investiert werden; gleichzeitig verfügen wir über eine vielversprechende Akquisitionspipeline für die weitere Entwicklung des Portfolios.

TROTZ RÜCKLÄUFIGER ZUWANDERUNG ANHALTEND HOHE WOHNUNGSNACHFRAGE

Die mit dem Irankonflikt stark gestiegenen Energiepreise und die anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten dämpfen die globale Konjunktur. Für das laufende Jahr wird ein deutlich unterdurchschnittliches Schweizer BIP-Wachstum von 0.9 Prozent erwartet. Gleichzeitig dürften die höheren Energiepreise die Inflation trotz des starken Schweizer Frankens vorübergehend auf durchschnittlich rund 0.6 Prozent ansteigen lassen.

Aufgrund des schwächeren Wirtschaftswachstums dürften sich die migrationsbedingten Nachfrageimpulse gegenüber den vergangenen Jahren abschwächen. Sie bleiben jedoch auf einem hohen Niveau und treffen weiterhin auf ein Wohnungsangebot, das insbesondere in den wirtschaftlichen Zentren und ihren Agglomerationen nur bedingt wächst. Gemäss der Leerwohnungszählung per 1. Juni 2025 liegt die Leerwohnungsziffer schweizweit bei rund 1.0 Prozent. Im Kanton Zürich beträgt sie weniger als 0.5 Prozent und in der Stadt Zürich lediglich rund 0.1 Prozent. Dies ist nicht mehr nur Ausdruck von Knappheit, sondern einer strukturellen Unterversorgung.

Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit hinter dem Bedarf zurück. Zunehmende regulatorische Anforderungen, komplexe Bewilligungsverfahren und langwierige Einspracheprozesse verzögern die Schaffung zusätzlichen Wohnraums erheblich.

Eine vertiefte Einordnung der aktuellen politischen und regulatorischen Entwicklungen im Schweizer Immobilienmarkt finden Sie im Beitrag von Dr. Robert Weinert, Head Research und Partner von Wüest Partner in Zürich. In unserer Rubrik «Einblicke» (Seite 29) beleuchtet er die Auswirkungen jüngster Volksabstimmungen, die aktuellen Entwicklungen im Wohnungsbau sowie die möglichen Folgen neuer regulatorischer Vorstösse für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt.

POLITISCH MOTIVIERTE MARKTEINGRIFFE MIT WEITREICHENDEN FOLGEN

Die vom Bundesrat vorgeschlagene Verschärfung der Lex Koller, dem Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG), sieht vor, künftig auch börsengehandelte Immobilienfonds und -gesellschaften den bestehenden Beschränkungen für ausländische Investoren zu unterstellen. Dies hätte bedeutende Auswirkungen auf den Schweizer Immobilien- und Kapitalmarkt.

Börsen und Finanzintermediäre müssten künftig vor jeder Transaktion prüfen, ob es sich beim Käufer um eine im Ausland ansässige Person handelt, was mit erheblichem administrativem Aufwand verbunden wäre. Die Folge dürften deutlich höhere Transaktionskosten, eine geringere Marktliquidität sowie potenziell tiefgreifende Anpassungen im Börsenhandel sein.

Experten befürchten, dass die Komplexität so stark zunimmt, dass das Geschäftsmodell kotierter Immobilienanlagen gefährdet wird und im Extremfall Dekotierungen drohen. Die wirtschaftlichen Risiken sind erheblich, da die Attraktivität börsengehandelter Immobilienanlagen wesentlich auf der vorhandenen Marktliquidität beruhen. Ein Wegfall dieser Liquidität könnte zu spürbaren Wertverlusten führen, was insbesondere Vorsorgegelder negativ betreffen würde.

Gleichzeitig ist unklar, ob und wie die vorgeschlagenen Regelungen überhaupt praktikabel umgesetzt werden könnten, etwa im internationalen Handel oder bei indirekten Anlagevehikeln wie ETFs. Zudem besteht das Risiko, dass sich Marktteilnehmer aufgrund rechtlicher Unsicherheiten und Haftungsrisiken aus dem Markt zurückziehen.

Besonders kritisch ist, dass der angestrebte Nutzen der Massnahme nicht ausreichend belegt ist. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass eine Einschränkung des Kapitalzuflusses die Finanzierung von Neubauten und Sanierungen erschwert und damit das Wohnungsangebot zusätzlich belastet.

PRÄSIDENT GIBT RÜCKTRITT AUF DIE NÄCHSTE ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG BEKANNT

An der ordentlichen Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 1. April 2026 genehmigten die Aktionärinnen und Aktionäre sämtliche Anträge des Verwaltungsrats und bestätigten damit die strategische Ausrichtung der Gesellschaft. In diesem Zusammenhang wurde auch das Kapitalband erneuert, wodurch der Gesellschaft weiterhin die notwendige finanzielle und strategische Flexibilität für die Umsetzung ihrer Wachstums- und Portfoliostrategie zur Verfügung steht.

Im Rahmen der Generalversammlung gab Dr. Andreas Spahni zudem bekannt, dass er sich nach insgesamt 18 Jahren als Verwaltungsratspräsident an der nächsten Generalversammlung nicht mehr zur Wiederwahl stellen wird. Mit Blick auf diesen Schritt hat der Verwaltungsrat frühzeitig die Nachfolge-

planung eingeleitet und eine Findungskommission eingesetzt. Ziel ist es, die Kontinuität in der strategischen Führung der Gesellschaft zu gewährleisten und gleichzeitig die Weichen für ihre erfolgreiche Weiterentwicklung zu stellen.

AUSBLICK UND WEITERENTWICKLUNG DER FUNDAMENTA-AKTIE

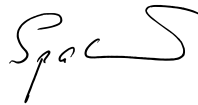
Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind überzeugt, dass die Fundamenta Real Estate AG über ein qualitativ hochwertiges, breit diversifiziertes Portfolio sowie eine nachhaltig stabile Ertragsbasis verfügt. Diese fundamentale Stärke bildet die Grundlage für eine verlässliche und attraktive Entwicklung der Gesellschaft, unabhängig von kurzfristigen Marktbewegungen.

Vor diesem Hintergrund widerspiegelt der aktuelle Börsenkurs derzeit die langfristige Substanz und das Potenzial der Gesellschaft nicht vollständig. Die laufende operative Entwicklung, kombiniert mit der hohen Qualität unserer Liegenschaften und unserer klar ausgerichteten Strategie, bestätigt unsere positive Einschätzung der zukünftigen Wertentwicklung.

Die konsequente Umsetzung unserer strategischen Prioritäten bleibt dabei zentral. Dazu zählen insbesondere die gezielte Weiterentwicklung des Portfolios, die Sicherung und der Ausbau stabiler Cashflows sowie ein disziplinierter und wertorientierter Einsatz unseres Kapitals. Gleichzeitig überprüft der Verwaltungsrat regelmässig die bestehenden Strukturen und analysiert Marktanforderungen, um die Positionierung der Gesellschaft kontinuierlich zu stärken und die Transparenz gegenüber dem Kapitalmarkt weiter zu erhöhen.

Unser Ziel ist es, den nachhaltigen Unternehmenswert kontinuierlich zu steigern und damit auch die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie weiter auszubauen. Wir sind überzeugt, dass sich die solide operative Entwicklung und die fundamentale Stärke der Gesellschaft mittel- bis langfristig zunehmend im Aktienkurs widerspiegeln werden.

Mit freundlichen Grüßen

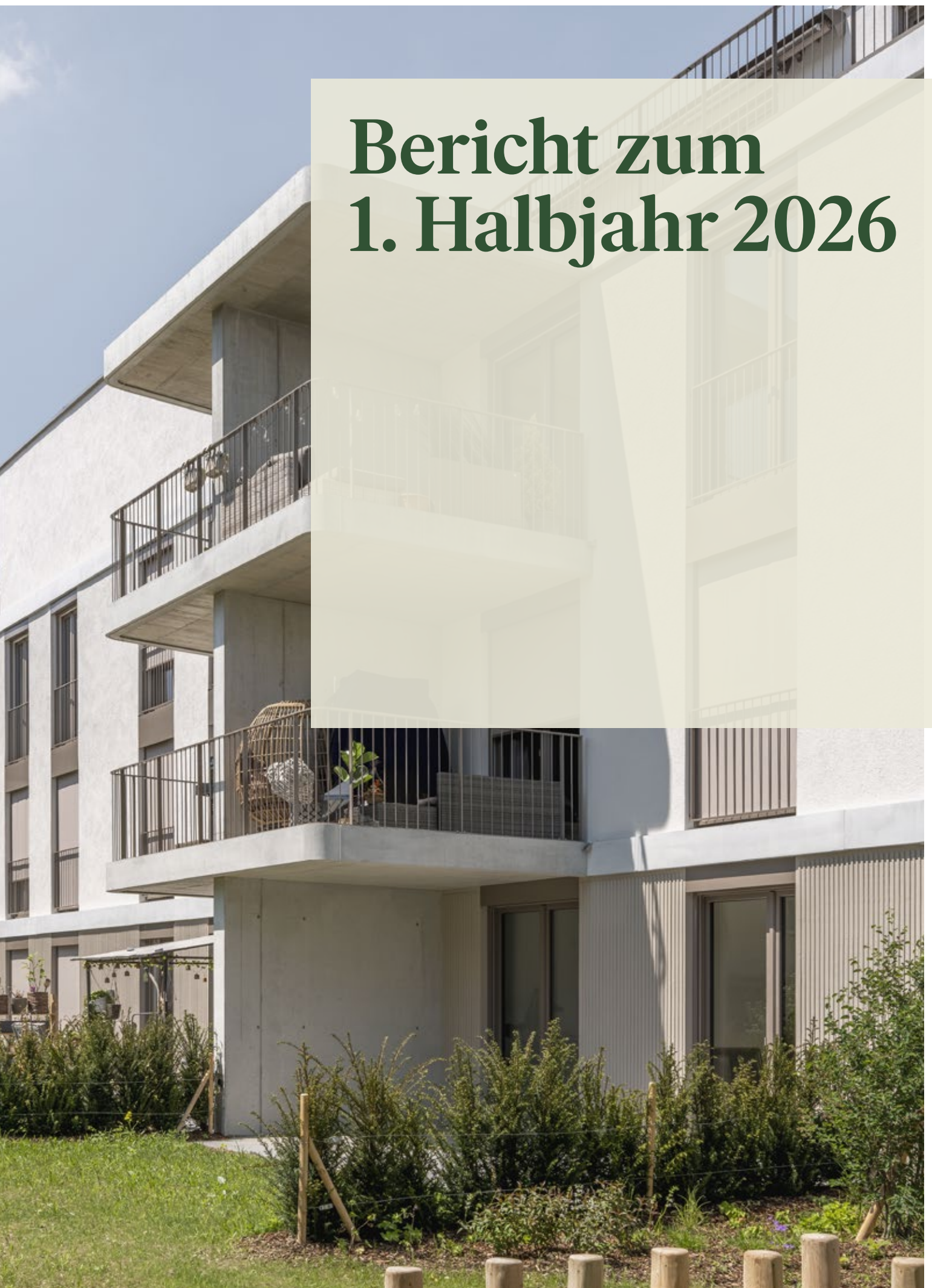


Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

Bericht zum 1. Halbjahr 2026



Bericht zum 1. Halbjahr 2026

WOHNIMMOBILIEN BLEIBEN GEFRAGT – SELEKTIVITÄT WIRD ENTSCHEIDEND

Das erste Halbjahr 2026 war von geopolitischen Spannungen, dem Iran-Konflikt, zeitweise erhöhten Energiepreisen, einer verhaltenen Konjunktur-entwicklung und einem starken Schweizer Franken geprägt. Gleichzeitig stützen stabile Zinsen und eine moderat bleibende Teuerung den Immobilienmarkt. Die Nachfrage nach Schweizer Wohnimmobilien bleibt hoch: Tiefe Leerstände und ein weiterhin begrenztes Angebot treffen auf anhaltenden Anlagedruck. Sinkende Nettoanfangsrenditen verlangen jedoch eine disziplinierte Preisfindung und eine konsequente Ertragsentwicklung.

STABILITÄT DURCH AKTIVES MANAGEMENT

In diesem Umfeld hat sich unser Geschäftsmodell erneut als widerstandsfähig erwiesen. Der hohe Wohnanteil, kompakte Grundrisse, breit diversifizierte Standorte sowie eine konsequente Bewirtschaftung sichern stabile Cashflows. Entscheidend ist dabei nicht allein die Qualität des Bestands, sondern die Fähigkeit, das Portfolio zu steuern und die Liegenschaften über den gesamten Lebenszyklus hinweg aktiv zu bewirtschaften, von der Akquisition über die Entwicklung und Repositionierung bis zur Vermietung und gezielten Veräusserung. Im ersten Halbjahr konnte die Fundamenta Real Estate AG zwei Projekte erfolgreich abschliessen, nicht mehr strategiekonforme Liegenschaften veräussern und die freigewordenen Mittel gezielt reinvestieren. Damit wird die strategische Stossrichtung der Equity Story konsequent umgesetzt: Wachstum, Diversifikation und Qualität durch eine disziplinierte Kapitalallokation.

KAPITAL ROTIEREN LASSEN, PORTFOLIOQUALITÄT ERHÖHEN

Im Rahmen dieses Capital Re- und Upcyclings wurde die Liegenschaft an der Landstrasse in Koblenz (AG) im Februar 2026 veräussert. Die Eigentumsübertragungen der verkauften Objekte an der Zürcherstrasse in Dietikon (ZH) und an der Zürichstrasse in Adliswil (ZH) folgten Ende Juni 2026. Damit wurden geschaffene Werte realisiert und gleichzeitig künftiger Investitions- bzw. Entwicklungsbedarf reduziert. Die frei gewordenen Mittel werden gezielt in Objekte und Projekte mit einem attraktiveren Rendite-, Qualitäts- und Entwicklungspotenzial gelenkt.

Auf der Entwicklungsseite wurden zwei weitere wichtige Meilensteine erreicht. Der Neubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon mit 28 Wohnungen und die Repositionierung an der Hallwylstrasse in Zürich konnten teilweise früher als geplant abgeschlossen und voll vermietet in das Bestandsportfolio zurückgeführt werden. Die erzielten Mietzinse liegen bei beiden Projekten über den ursprünglichen Annahmen und stärken den laufenden Ertrag. Gleichzeitig verbessern die Entwicklungen die energetische Portfolioqualität. Die Hallwylstrasse steht exemplarisch für den integralen Ansatz der Fundamenta Real Estate AG: Trotz anspruchsvoller innerstädtischer Rahmenbedingungen wurden die Aufstockung im Holzelementbau umgesetzt, die bestehende Substanz nachhaltig aufgewertet und zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Auch die weitere Projektpipeline entwickelt sich planmässig. An der Ekkehardstrasse in Zürich ist der Bezug im September 2026 vorgesehen; die Vermietung stösst bereits heute auf eine hohe Resonanz. Der Neubau mit 48 Wohnungen an der Opfikerstrasse in Wallisellen (ZH) befindet sich ebenfalls auf Kurs und soll im ersten Halbjahr 2027 fertiggestellt sein. Für die Josefstrasse in Zürich liegt die rechtskräftige Bewilligung vor. Der Baustart der Repositionierung mit ergänzendem Neubau im Innenhof ist für Oktober 2026 geplant. Das Projekt verbindet die Aufwertung des Bestands mit einer gezielten innerstädtischen Verdichtung und schafft zusätzliche Wohnfläche sowie neue Ertragspotenziale.

Die im November 2025 erfolgreich abgeschlossene Kapitalerhöhung hat die Kapitalbasis gestärkt und zusätzlichen Handlungsspielraum für gezielte Investitionen geschaffen. Neben den kommunizierten Akquisitionen in Ebnat-Kappel (SG) und Schlieren (ZH) konnte mit der neuwertigen Liegenschaft an der Bahnhofstrasse in Schachen (LU), Baujahr 2021, selektiv weiter zugekauft werden. Die 28 voll vermieteten Wohnungen verfügen über ein attraktives Renditeprofil und leisten ohne kurzfristigen Investitionsbedarf einen direkten Beitrag zur Ertragskraft. Grössere, neuwertige und renditestarke Liegenschaften sowie gezielte Arrondierungen stärken die Diversifikation des Portfolios und tragen nachhaltig zu dessen Ertragskraft und Qualität bei.

Nach dem Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ein Entwicklungsareal in Rümlang (ZH) erworben. Das rund 15 000 m² grosse, bislang unbebaute Grundstück bietet das Potenzial für die Entwicklung von rund 100 Wohneinheiten und ermöglicht eine substantielle Stärkung des Wohnanteils im Portfolio. Mit dem Erwerb des Entwicklungsareals investiert die Gesellschaft gezielt in einen attraktiven Wohnstandort innerhalb der Wirtschaftsregion Zürich und schafft langfristiges Wertschöpfungspotenzial. Weitere attraktive Investments befinden sich in fortgeschrittener Prüfung. Damit wird das vorhandene Kapital gezielt in Opportunitäten angelegt, die den langfristigen Wert und die Widerstandsfähigkeit des Portfolios weiter erhöhen.

NACHHALTIGKEIT IM BETRIEB UND IN DER ENTWICKLUNG

Nachhaltigkeit zeigt sich klar in der kontinuierlichen Transformation des Portfolios. Mit der Rückführung der Entwicklungen an der Bollenhof- und der Hallwylstrasse erhöht sich der Anteil moderner, energieeffizienter Gebäude und stärkt gleichzeitig die Ertragsbasis. Im Bestand wird der schrittweise Ersatz fossiler Heizsysteme konsequent fortgesetzt.

Im Betrieb gehören dazu LED-Beleuchtungen in Treppenhäusern und Allgemeinflächen, die Optimierung der Gebäudetechnik sowie der Ausbau der Elektromobilität. Bestehende Verbrauchs- und Betriebsdaten wurden zudem mithilfe eines KI-basierten Algorithmus ausgewertet. Dadurch konnten nicht optimal laufende Wärmepumpenanlagen identifiziert und deren Einstellungen gezielt verbessert werden. Bei Photovoltaikanlagen wird der Ausbau der installierten Leistung vorangetrieben und der Eigenverbrauch optimiert. Batteriespeicher werden gegenwärtig noch nicht eingesetzt. Die neue Nachhaltigkeitsstrategie 2026–2030 bündelt diese Aktivitäten und verbindet ökologische Zielsetzungen mit der Objekt- und Portfoliostrategie.

Sie unterstützt die Transformation in Richtung Netto-Null. Seit 2025 ist die Fundamenta Real Estate AG im Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen. Zusammen mit REIDA und GRESB schafft dies externe Vergleichbarkeit und liefert wertvolle Daten für die weitere Steuerung unserer Massnahmen. Nachhaltigkeit bleibt damit integraler Bestandteil der aktiven Portfoliobewirtschaftung und langfristigen Wertschöpfung.

DEUTLICH VERBESSERTE OPERATIVE ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr 2026 stieg der Netto-Ist-Mietertrag gegenüber der Vorjahresperiode um 4.6% auf CHF 21.9 Mio. (H1 2025: CHF 21.0 Mio.). Der Anstieg ist insbesondere auf die seit dem 1. Halbjahr 2025 fertiggestellten Repositierungs- und Entwicklungsliegenschaften zurückzuführen. Diese überkompensierten die seit Anfang 2025 erfolgten Veräusserungen von insgesamt acht Liegenschaften deutlich. Die periodenbezogene Leerstandsquote lag mit 1.4% nahezu auf dem Niveau der Vorjahresperiode (H1 2025: 1.3%). Der weiterhin tiefe Wert bestätigt die konsequente Ausrichtung des Wohnungsangebots auf die Bedürfnisse des Marktes.

Der Liegenschaftsaufwand reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode um 5.8% auf CHF 2.8 Mio. bzw. auf 12.5% des Betriebsertrags. Während sich der Betriebsertrag um 4.7% erhöhte, stieg der Betriebsaufwand lediglich um 3.7% von CHF 6.0 Mio. auf CHF 6.3 Mio.

STARKER VERKAUFSERFOLG UND POSITIVER NEUBEWERTUNGSEFFEKT

Darüber hinaus profitierte die Gesellschaft erneut von einer positiven Marktwertentwicklung des Immobilienportfolios. Auf Basis der Bewertung des unabhängigen externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG resultierte ein Erfolg aus Neubewertung vor latenten Steuern von CHF 10.8 Mio. (H1 2025: CHF 20.4 Mio.). Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz wurde auf 2.56% gesenkt (31. Dezember 2025: 2.61%).

Die Verkäufe erfolgten insgesamt um 19.4% über den zuletzt bilanzierten Marktwerten und unterstreichen die Werthaltigkeit des Portfolios sowie die erfolgreiche Umsetzung des Capital Re- und Upcyclings. Daraus resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 6.5 Mio. Der Finanzaufwand reduzierte sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 3.4 Mio. auf CHF 3.0 Mio. Grund dafür waren insbesondere der geringere Finanzierungsbedarf nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung vom November 2025 sowie das gegenüber der Vorjahresperiode tiefere durchschnittliche Zinsniveau.

ERGEBNIS AUF REKORDNIVEAU

Insgesamt erzielte die Gesellschaft einen Gewinn vor Steuern ohne Neubewertungseffekte von CHF 19.1 Mio. Dies entspricht einem Wachstum von 20.0% gegenüber der Vorjahresperiode (H1 2025: CHF 16.0 Mio.). Die operative EBT-Marge ohne Neubewertung und Verkauf erhöhte sich von 54.8% auf 57.6%. Dies unterstreicht die deutlich verbesserte operative Ertragslage. Das Ergebnis vor Steuern inkl. Neubewertungseffekten (EBT) lag mit CHF 29.9 Mio. um CHF 6.8 Mio. unter dem Vorjahreswert. Der Erfolg aus Neubewertung lag um CHF 9.6 Mio. unter dem Vorjahreswert und führte zu einem entsprechenden Ergebnissrückgang. Gleichzeitig reduzierte sich der Steueraufwand auf CHF 6.1 Mio. (H1 2025: CHF 7.4 Mio.).

Der Reingewinn ohne Neubewertungseffekte, eine zentrale Finanzkennzahl für die finanzielle Steuerung der Fundamenta Real Estate AG, stieg um 54.1% auf CHF 15.9 Mio. (H1 2025: CHF 10.3 Mio.) bzw. auf CHF 0.47 je Aktie (H1 2025: CHF 0.34 je Aktie). Der ausgewiesene Reingewinn belief sich auf CHF 23.8 Mio. (H1 2025: CHF 28.9 Mio.) bzw. CHF 0.70 je Aktie (H1 2025: CHF 0.96 je Aktie).

PORTFOLIOWACHSTUM UND LANGFRISTIG GESICHERTE FINANZIERUNG

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios erhöhte sich per 30. Juni 2026 auf CHF 1 272.3 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 1 253.2 Mio.). Die Erhöhung ist auf die positive Entwicklung des Bestandsportfolios sowie auf die getätigten Investitionen und Akquisitionen zurückzuführen, welche die Devestitionen überkompensierten.

Das Eigenkapital stieg trotz der höheren Ausschüttung an die Aktionäre auf CHF 610.5 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 607.1 Mio.). Die Dividendenzahlung, Investitionen in Entwicklungs- und Repositierungsprojekte sowie die Akquisitionen der Liegenschaften in Schlieren (ZH) und Schachen (LU) wurden durch den operativen Cashflow des ersten Halbjahres 2026, den Verkauf der Liegenschaft in Koblenz (AG) sowie die Aufnahme von Fremdkapital finanziert. Da die Kaufpreiszahlungen für die Verkäufe der Liegenschaften Dietikon und Adliswil (beide ZH) erst am 1. Juli 2026 erfolgten, erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten per Bilanzstichtag um CHF 45.7 Mio. auf CHF 631.4 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 585.7 Mio.).

Die Gesellschaft nutzte das attraktive Marktumfeld Ende Juni, um auslaufende Hypotheken langfristig zu refinanzieren und das fest abgesicherte Finanzierungsvolumen auszubauen. Per 30. Juni 2026 waren CHF 472.4 Mio. oder 74.8% der Finanzverbindlichkeiten abgesichert bzw. fest verzinst (31. Dezember 2025: CHF 454.5 Mio. bzw. 77.6%). Die durchschnittliche Restlaufzeit reduzierte sich dank der zusätzlichen Anbindung nur leicht auf 6.1 Jahre (31. Dezember 2025: 6.4 Jahre). Der durchschnittliche Zinssatz blieb im ersten Halbjahr 2026 sowie per Bilanzstichtag mit 1.1% unverändert.

Die Eigenkapitalquote belief sich per 30. Juni 2026 auf 46.2% (31. Dezember 2025: 48.0%). Der Loan to Value (LTV) erhöhte sich im selben Zeitraum von 46.6% auf 47.0%.

WEITERER ANSTIEG DES INNEREN WERTS TROTZ DIVIDENDENAUSCHÜTTUNG

Auch für das Geschäftsjahr 2025 erfolgte die Ausschüttung von CHF 0.60 je Aktie verrechnungssteuerfrei. Bezogen auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2025 entsprach dies einer Dividendenrendite von 3.4%. Die Aktie der Fundamenta Real Estate AG schloss per 30. Juni 2026 bei CHF 16.85 (31. Dezember 2025: CHF 17.55). Unter Berücksichtigung der ausgeschütteten Dividende erzielte die Aktie im ersten Halbjahr 2026 einen Total Return von -0.8% und lag somit unterhalb der Performance des SXI Real Estate® Broad von 2.2%. Die Marktkapitalisierung belief sich per Bilanzstichtag auf CHF 576.0 Mio. (31. Dezember 2025: CHF 599.9 Mio.).

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern erhöhte sich trotz der Dividendenausschüttung auf CHF 19.59 je Aktie (31. Dezember 2025: CHF 19.42). Nach latenten Steuern betrug der NAV per 30. Juni 2026 CHF 17.86 je Aktie (31. Dezember 2025: CHF 17.76). Der Aktienkurs lag damit 5.6% unter dem NAV nach latenten Steuern, gegenüber einem Abschlag von 1.2% per 31. Dezember 2025.

KLARE MEILENSTEINE FÜR DAS ZWEITE HALBJAHR

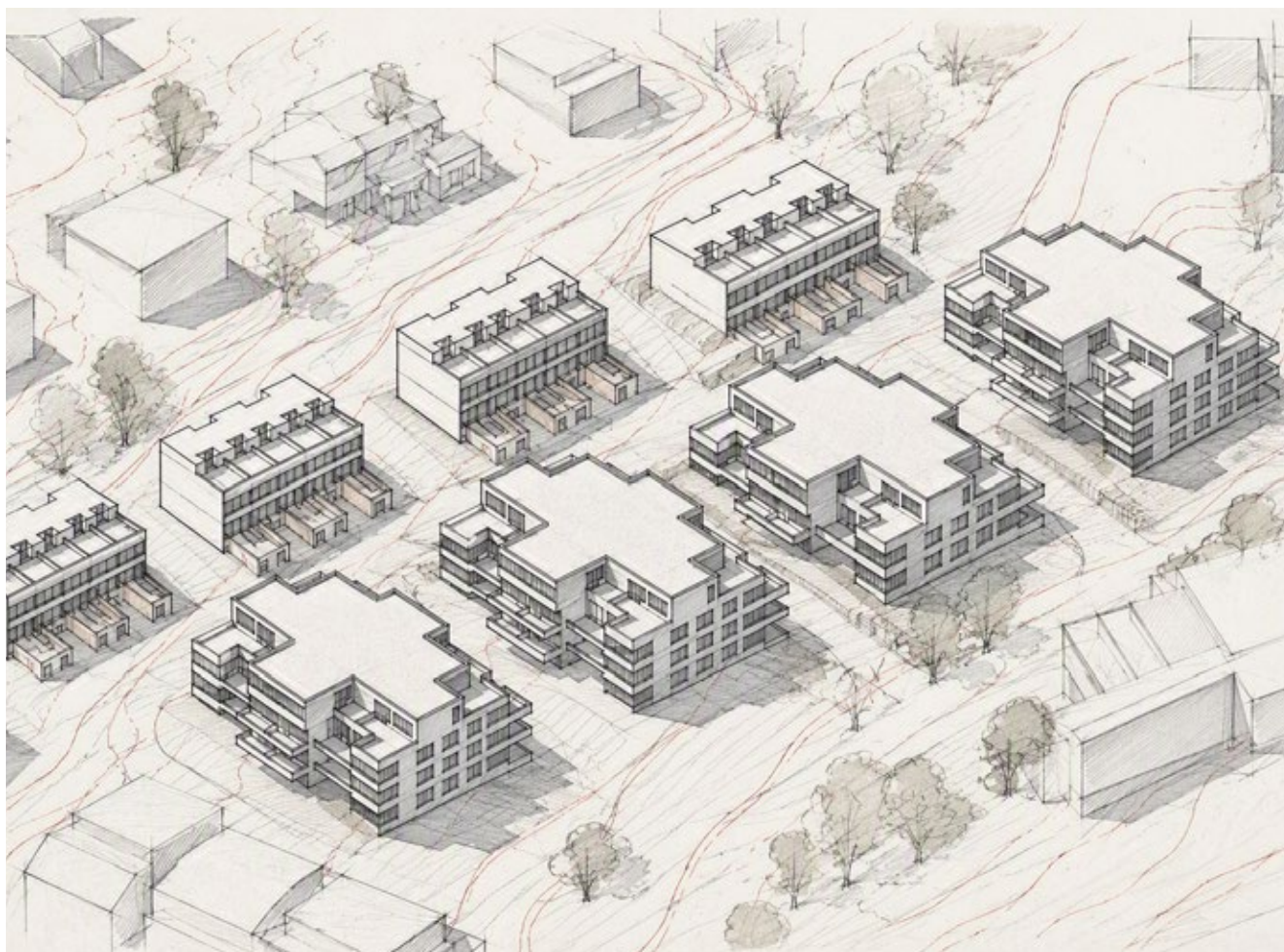
Für das zweite Halbjahr 2026 verfügt die Gesellschaft über eine intakte Akquisitions- und Entwicklungspipeline. Mehrere attraktive Investments befinden sich in einer vertieften Prüfung; wir sind zuversichtlich, im weiteren Jahresverlauf über zusätzliche Abschlüsse berichten zu können. Operativ stehen die Fertigstellung der Ekkehardstrasse in Zürich, die Weiterentwicklung des Neubaus in Wallisellen sowie der Baustart an der Josefstrasse im Fokus. Gleichzeitig treibt die Gesellschaft weitere Repositionierungen und Verdichtungen voran und prüft bei kürzlich erworbenen Liegenschaften zusätzliches Potenzial für Arrondierungen.

Mit dem Erwerb des Entwicklungsareals Huebacher in Rümlang (ZH) erweitert sich der strategische Handlungsspielraum, da das Projekt sowohl als reine Mietwohnüberbauung als auch in Kombination mit Eigentumswohnungen realisiert werden kann. Die Option eines teilweisen Verkaufs im Stockwerkeigentum eröffnet zusätzliche Wertschöpfungs- und Ertragspotenziale, erlaubt eine flexible Reaktion auf künftige Marktgegebenheiten und

unterstützt eine effiziente Kapitalallokation. Im zweiten Halbjahr stehen die Weiterentwicklung des städtebaulichen und architektonischen Konzepts, die Vertiefung der Projektierung sowie die Abstimmung der wesentlichen Rahmenbedingungen mit den zuständigen Behörden im Vordergrund. Damit werden die Voraussetzungen für die nächsten Planungsschritte und die bestmögliche Ausschöpfung des Entwicklungspotenzials des Areals geschaffen.

Im Rahmen der disziplinierten Kapitalallokation wird auch künftig selektiv geprüft, ob sich Liegenschaften, die hinsichtlich Grösse, Qualität, Investitionsbedarf oder Entwicklungsperspektive nicht mehr optimal in die Zielstruktur der Fundamenta Real Estate AG einfügen, für eine Veräusserung eignen. Die frei werdenden Mittel fliessen in qualitativ überzeugende Bestandsobjekte und Projekte mit nachhaltigem Ertragspotenzial. Ein grosser Teil der Mittel aus der Kapitalerhöhung 2025 ist bereits investiert oder für konkrete Projekte allokiert. Auch das verbleibende Kapital wird gezielt und renditestark eingesetzt.

Mit dieser Kombination aus abgeschlossenen und laufenden Entwicklungen, gezielten Zukäufen, aktiver Bestandsentwicklung und konsequentem Capital Re- und Upcyclings wird die Ertragskraft weiter ausgebaut, stabilisiert und breiter abgestützt. Die bereits realisierten und geplanten Akquisitionen erhöhen die Qualität und Diversifikation des Portfolios und stärken dessen Widerstandsfähigkeit. Die Nachhaltigkeitsstrategie 2026–2030 gibt zusätzliche Orientierung. So schafft die Gesellschaft die Voraussetzungen, die im Rahmen der Kapitalerhöhung und der Equity Story kommunizierten Ziele mit operativer Stärke und strategischer Disziplin umzusetzen.



Skizze des erworbenen Entwicklungsareals in Rümlang (ZH). Das rund 15 000 m² grosse, bislang unbebaute Grundstück bietet Potenzial für die Entwicklung von rund 100 Wohneinheiten

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN ¹		30.06.2026	31.12.2025	Δ
Marktwert ²	TCHF	1 231 400	1 201 070	+2.5%
Liegenschaften	Anzahl	62	63	-1
Ø Marktwert	TCHF	19 861	19 065	+4.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 945	1 952	-7
Wohnfläche	m ²	143 574	142 277	+0.9%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 387	14 497	-0.8%
Netto-Soll-Mietertrag ²	TCHF	44 966	44 270	+1.6%
Bruttorendite ^{2, 3}	%	3.7	3.7	
Nettorendite ^{2, 4}	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote ⁵	%	1.4	1.5	
Wohnanteil	%	94	94	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁶	TCHF	40 850	52 090	-21.6%
Liegenschaften	Anzahl	1	2	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	40 850	26 045	+56.8%
Wohneinheiten	Anzahl	48	76	-28
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 272 250	1 253 160	+1.5%
Liegenschaften	Anzahl	63	65	-2
Ø Bilanzwert	TCHF	20 194	19 279	+4.7%
Wohneinheiten	Anzahl	1 993	2 028	-35

1 Inkl. zum Verkauf gehaltene Immobilie

2 Gemäss Halbjahresbewertung der Jones Lang LaSalle AG

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

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

5 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

6 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

FINANZEN

		H1 2026	H1 2025	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	21 914	20 954	+4.6%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	10 780	20 367	-47.1%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	6 502	4 454	+46.0%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	32 964	39 746	-17.1%
Reingewinn	TCHF	23 839	28 882	-17.5%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	6.7	7.3	

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 2026	H1 2025	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	22 184	19 379	+14.5%
EBT-Marge	%	87.2	76.1	
Reingewinn	TCHF	15 907	10 326	+54.1%

		30.06.2026	31.12.2025	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 321 735	1 264 610	+4.5%
Eigenkapital	TCHF	610 452	607 115	+0.5%
Eigenkapitalquote	%	46.2	48.0	
Fremdkapital	TCHF	711 283	657 495	+8.2%
Fremdkapitalquote	%	53.8	52.0	
Loan-to-value (LTV) ¹	%	47.0	46.6	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ²	%	1.06	1.14	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ³	%	1.07	1.08	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁴	Jahre	6.1	6.4	
Net Gearing ⁵	%	103.3	96.3	

1 Verzinssches Fremdkapital abzüglich flüssige Mittel und kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

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 Gewichteter 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

		30.06.2026	31.12.2025	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.85	17.55	-4.0%
Total Aktien	Anzahl	34 182 581	34 182 581	
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	576	600	-4.0%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	19.59	19.42	+0.9%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	17.86	17.76	+0.5%
Discount	%	-5.6	-1.2	

1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)

		H1 2026	H1 2025	
Reingewinn pro Aktie ¹	CHF	0.70	0.96	-27.4%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ¹	CHF	0.47	0.34	+35.5%

1 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert

Immobilien-portfolio

Liegenschaften	16
Übersicht	22
Bewertungsbericht	23
Einblicke «Wohnungsmarkt nach dem doppelten Nein: Fundament intakt, regulatorische Debatte geht weiter»	29

Liegenschaften

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort

	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5	28.08.2007	2026		28	31	1 940
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	2024	20	13	1 230
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	01.12.2016 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, Schulstrasse 81	01.01.2009 ⁴	1995	–	46	51	3 862
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 ⁶	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	2026	10	3	898
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A ⁶	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					687	601	51 777

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 Arrondierung der Schulstrasse 81 (Erwerbsdatum 01.01.2026) / Zürcherstrasse 108/110 (Erwerbsdatum 01.01.2009)

⁵ Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

⁶ N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
	-	-	-	-	-	1 940	2 433	AE	Nein
	-	-	-	-	19	1 249	1 366	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
	-	-	-	-	-	3 862	5 824	AE	Nein
	-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
	-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja ⁵
	-	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
	75	71	60	-	-	1 104	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
	310	741	985	167	478	54 458	57 228		

Ort

	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
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, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011–2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199/201/203/205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/1911/2020	1979	43	15	3 054
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	Alemannenstrasse 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					529	554	36 568
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	–	63	88	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
Ebnat-Kappel	Rosenbüelstrasse 46a/46b/48c/48d	01.11.2025	2024	–	43	57	3 223
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	27	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
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					402	536	34 609
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
ESPACE MITTELLAND					171	212	8 208
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Schachen	Bahnhofstrasse 16/28/30	03.06.2026	2021	–	28	43	2 473
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
ZENTRALSCHWEIZ					138	145	10 841
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					1 927	2 048	142 003

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

2 AE = Alleineigentum

3 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

4 Änderung des Raumkonzeptes im Attikageschoss

5 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

6 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort eingetragen (untersuchungsbedürftig)

	Gewerbe in 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
	-	879	341	-	-	4 027	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
	-	-	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	2 274	1 205	270	171	41 346	45 606		
	-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
	-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
	185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
	-	-	-	-	14	3 237	3 809	AE	Nein
	-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
	792	-	27	-	-	2 586	2 193	AE	Nein
	346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
	-	-	-	-	-	2 324	2 569	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	-	169	-	298	36 841	51 951		
	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
	513	102	412	282	49	9 566	9 407		
	108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja⁶
	-	-	70	-	-	2 543	5 042	AE	Nein
	-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
	108	427	241	178	-	11 795	19 560		
	3 554	3 544	3 012	897	996	154 005	183 752		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006–2018	7	7	358
ZÜRICH					18	8	1 571
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					18	8	1 571
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN					1 945	2 056	143 574

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
Wallisellen	Opfikonerstrasse 35/37/39	11.11.2022	2027	48
ZÜRICH				48
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				48
TOTAL ENTWICKLUNGEN				48
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				1 993

1 AE = Alleineigentum

	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	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		
	3 774	4 104	3 195	2 318	996	157 960	185 119		

	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ¹	Altlastenkataster
	4 292	AE	Nein
	4 292		
	4 292		
	4 292		
	189 411		

Übersicht

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.06.2026 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll- Mietertag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstandsquote ²
Zürich	591 000	687	18 901	3.2%	0.6%
Nordwestschweiz	261 210	529	10 433	4.0%	2.5%
Ostschweiz	193 780	402	8 600	4.4%	2.2%
Espace Mittelland	69 130	171	2 833	4.1%	1.5%
Zentralschweiz	86 010	138	2 977	3.5%	0.8%
TOTAL WOHLNLIEGENSCHAFTEN	1 201 130	1 927	43 744	3.6%	1.5%
Zürich	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	1 231 400	1 945	44 966	3.7%	1.4%

1 Netto-Soll-Mietertag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 30.06.2026

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2026–30.06.2026)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 30.06.2026 in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	40 850	48
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHLNLIEGENSCHAFTEN)	40 850	48

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 30.06.2026 in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	1 272 250	1 993



An den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 23. Juli 2026

Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30.06.2026

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 2026 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 62 Bestandsliegenschaften sowie um das baubewilligte Entwicklungs-/Neubauprojekt 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.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
E info.ch@jll.com
W jll.ch

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 2026 den Marktwert der 62 Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekt, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'231'400'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 40'850'000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 1'272'250'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde zweihundertzweiundsiebzig Millionen zweihundertfünfzig Tausend Schweizer Franken.

7 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Makroökonomische Ereignisse wie geopolitische Konflikte, Kriege oder Angriffe sowie Handelsbeschränkungen können zu schnellen Veränderungen der Marktbedingungen führen und sich

somit rasch auf Immobilienmarktwerte auswirken. Insbesondere die Ereignisse im Iran sowie im gesamten Nahen Osten können globale Auswirkungen nach sich ziehen, die zu steigenden Ölpreisen, einer Stagnation der Märkte und allgemeiner Unsicherheit führen.

Trotz der vorstehend beschriebenen geopolitischen und makroökonomischen Risiken besteht für die vorliegende Bewertung zum Bewertungsstichtag keine wesentliche Bewertungsunsicherheit im Sinne von VPS 3 und VPGA 10 des RICS Red Book Global.

Die Bewertung basiert auf den zum Bewertungsstichtag verfügbaren Marktinformationen und besitzt ausschliesslich zu diesem Zeitpunkt Gültigkeit. Da künftige Entwicklungen, insbesondere im Iran und im gesamten Nahen Osten, die Marktbedingungen und Immobilienwerte kurzfristig beeinflussen können, empfehlen wir, die Bewertung regelmässig zu überprüfen.

8 Einsatz künstlicher Intelligenz

Der Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) im Rahmen dieses Bewertungsauftrags erfolgte in Übereinstimmung mit der Stellungnahme von JLL zur verantwortungsvollen Nutzung von KI sowie den geltenden Branchenstandards. Die Verwendung von KI-generierten Eingaben, Ergebnissen und Methoden wurde von entsprechend qualifizierten Bewertungsexperten überprüft und validiert, die dabei ihr fachliches Urteilsvermögen und ihre kritische Haltung einbrachten. Soweit KI wesentlich zu bestimmten Aspekten dieses Bewertungsauftrags beigetragen hat, wurden diese Beiträge intern erörtert und dokumentiert. Die Unterzeichner dieses Bewertungsberichts bleiben die offiziellen Bewertungsexperten, die die Gesamtverantwortung für die hierin enthaltenen Analysen und Schlussfolgerungen bzw. Empfehlungen tragen. Der Einsatz von KI mindert in keiner Weise die Professionalität oder die Sorgfaltspflicht der Beteiligten hinsichtlich der Genauigkeit und Angemessenheit dieses Bewertungsauftrags.

9 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 2026 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.56%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.56%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2026. 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 2026 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.

Wohnungsmarkt nach dem doppelten Nein: Fundament intakt, regulatorische Debatte geht weiter

Die Abstimmungen vom 14. Juni 2026 schaffen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt zunächst Kontinuität. Die nationale 10-Millionen-Initiative und die Zürcher Wohnschutzinitiative wurden abgelehnt; gleichzeitig fand der moderatere Zürcher Gegenvorschlag eine Mehrheit. Parallel zeigen die Baubewilligungen erste Anzeichen einer Belebung, während mit der eingereichten Mietpreis-Initiative bereits die nächste regulatorische Etappe begonnen hat. Dr. Robert Weinert von Wüest Partner ordnet ein, was diese Entwicklungen für den Schweizer Wohnimmobilienmarkt und für langfristig ausgerichtete Bestandsportfolios bedeuten.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

- **Ablehnung weitreichender Eingriffe:** Die 10-Millionen-Initiative wurde national mit 54.8 % Nein-Stimmen und am Ständemehr abgelehnt; die Zürcher Wohnschutzinitiative scheiterte mit rund 57.3 % Nein-Stimmen. Der moderatere Zürcher Gegenvorschlag zu Leerkündigungen fand hingegen eine Mehrheit. Abgelehnt wurden damit weitreichende Eingriffe; gezielte Massnahmen fanden dagegen Zuspruch.
- **Angebotsseite dreht:** Mit rund 52 000 bewilligten Wohnungen erreicht die zu erwartende Bautätigkeit den höchsten Stand seit Ende 2018. Treiber ist der Mietwohnungsbau (+11 %). Der fünfjährige Rückgang der Leerstände dürfte gemäss Modellrechnungen für Wüest Partner deshalb ab dem nächsten Jahr zum Halt kommen.
- **Mietpreisschere öffnet sich:** Die Bestandesmieten sinken erstmals messbar (–0.4 %), während die Angebotsmieten im ersten Halbjahr um 1.0 % zulegten. Für 2026 prognostiziert Wüest Partner schweizweit +1.0 %.
- **Investmentmarkt robust:** Die Transaktionspreise für Wohnrendite-liegenschaften stiegen innert Jahresfrist um 3.1 %, die Nettoanfangsrenditen sanken im Median auf 3.25 %. Weil künftige Preisimpulse vor allem aus dem Mietertragswachstum kommen müssen, rücken eine disziplinierte Risikoeinpreisung und segmentübergreifende Diversifikation in den Vordergrund.
- **Nächste regulatorische Etappe:** Am 23. Juni 2026 wurde die Mietpreis-Initiative mit über 140 000 Unterschriften eingereicht. Ein Abstimmungstermin ist noch nicht festgelegt. Nach den üblichen Behandlungsfristen ist die Volksabstimmung zwischen 2028 und 2030 zu erwarten.
- **Fundament intakt:** Die Wohnraumnachfrage in der Schweiz bleibt hoch. Gute Lagen zeigen sich resilient. Entscheidend sind aktives Bestandes- und Ertragsmanagement, Investitionen in den Bestand, Projekte mit echtem Nettozugang und eine disziplinierte Risikoeinpreisung beim Zukauf.

EIN NEIN MIT DIFFERENZIERTER BOTSCHAFT

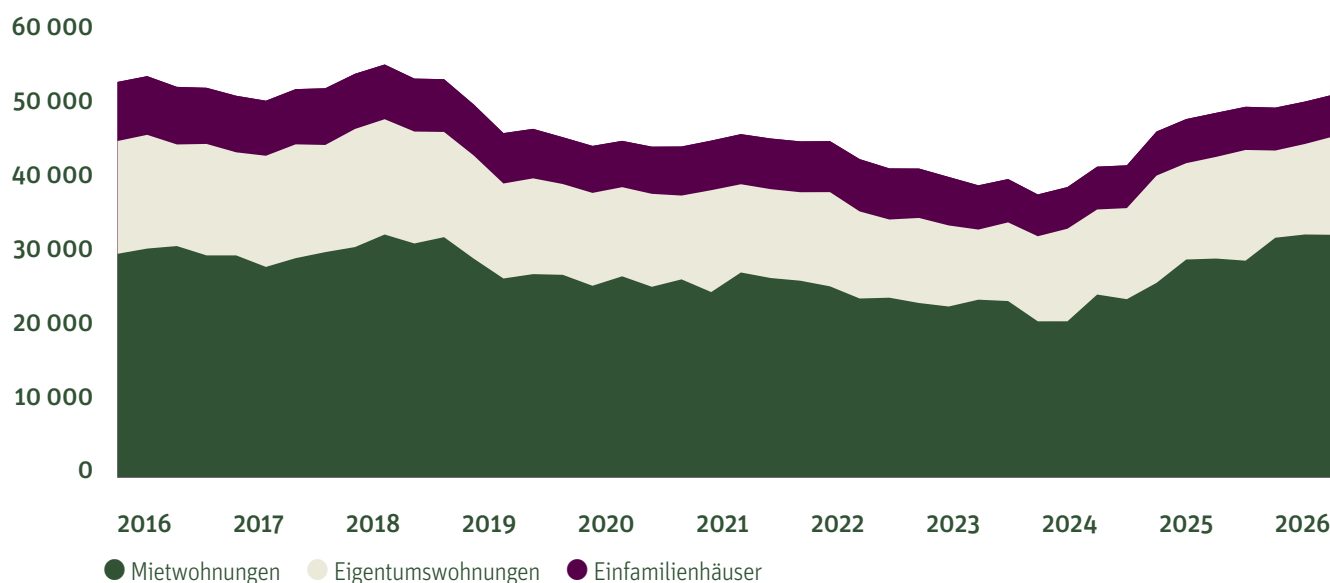
Am 14. Juni 2026 haben die Stimmberechtigten zwei Vorlagen verworfen: Die 10-Millionen-Initiative hätte die Nachfrage über eine Begrenzung der Zuwanderung gedämpft, die Wohnschutzinitiative hätte Abbrüche, Umbauten und Renovationen einer Bewilligungspflicht mit möglichen Mietzinsauflagen unterstellt. Zusätzliche Wohnungen hätte keine der beiden geschaffen. Mit dem Nein bleiben die diskutierten Verwerfungen aus. Die bei einer Annahme der Wohnschutzinitiative erwarteten Marktwertabschläge entfallen. Auch der angenommene mildere Gegenvorschlag zu Leerkündigungen dürfte die Marktwerte von Bestandesliegenschaften kaum spürbar beeinflussen. Und weil die Zuwanderung nicht gedeckelt wird, bleibt zudem der wichtigste Treiber der Wohnraumnachfrage erhalten.

Das Nein der Bevölkerung muss differenziert betrachtet werden: Die Wohnungsknappheit wird breit als Problem wahrgenommen, und mit dem Ja zum moderateren Gegenvorschlag hat die Zürcher Stimmbevölkerung Offenheit für gezielte Massnahmen signalisiert. Abgelehnt wurden dagegen weitreichende Eingriffe wie eine Deckelung der Zuwanderung und ein umfassender Wohnschutz.

MARKTENTWICKLUNG: ANGEBOTSSEITE DREHT, ENTLASTUNG STEHT NOCH AUS

BAUBEWILLIGUNGEN AUF DEM HÖCHSTEN STAND SEIT ENDE 2018

Die Daten des ersten Halbjahres 2026 zeigen erstmals seit Jahren belastbare Signale einer Trendwende auf der Angebotsseite. Schweizweit wurden in den vergangenen vier Quartalen rund 52 000 neue Wohnungen bewilligt, gut 5 % mehr als ein Jahr zuvor und so viele wie letztmals Ende 2018.



Wohnbautätigkeit: Baubewilligungen nach Segment (Anzahl Wohneinheiten, Neubau, gleitende Jahressummen 2016 bis 2. Quartal 2026; Mietwohnungen, Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)

Die Dynamik stammt ausschliesslich aus dem Mietwohnungsbau: Mit rund 32 900 bewilligten Einheiten liegt dieses Segment 11 % über dem Vorjahr. Bei Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sind die Bewilligungen dagegen weiter rückläufig.

BAUIMPULS VERLAGERT SICH REGIONAL UND FLIESST TEILWEISE IN DEN UMBAU

Zwei Einschränkungen relativieren den Befund. Erstens verlagert sich der Bauimpuls regional. Während die Baugesuche in der Region Bern (+44 %) und in der Innerschweiz (+26 %) deutlich zulegen, sind sie in der Region Zürich, in der Nordwestschweiz und am Genfersee aktuell rückläufig und damit ausgerechnet in jenen Grossräumen, in denen die Knappheit teilweise besonders ausgeprägt ist. Zweitens bindet der Umbau mehr Kapazitäten: Das Volumen für Umbauten und Renovierungen ist innert Jahresfrist um 22 % gestiegen und liegt erstmals praktisch gleichauf mit den Neubaugesuchen. Dies nicht zuletzt wegen Vorzieheffekten im Zusammenhang mit der Abschaffung des Eigenmietwerts ab 2029. Umbauten verbessern die Qualität des Bestandes, schaffen aber kaum zusätzlichen Wohnraum.

LEERSTAND: DIE TALSOHLE IST ERREICHT

Der Leerstand verharrt entsprechend auf tiefem Niveau. Die Modellrechnungen von Wüest Partner deuten darauf hin, dass der fünfjährige Rückgang der Leerwohnungszahlen 2026 ausläuft: Modelliert werden für den Stichtag 1. Juni 2026 rund 48 000 leerstehende Wohnungen bei einer praktisch unveränderten Leerwohnungsziffer von rund 1 %, dem tiefsten Stand seit 2013. Die definitiven Zahlen der Leerwohnungszählung des Bundesamtes für Statistik werden im September publiziert. Die Talsohle scheint damit erreicht, mehr aber auch nicht. Entlang des Korridors von Graubünden über die Zentralschweiz bis Freiburg verharren zahlreiche Regionen bei Angebotsquoten von unter 3 %, was weiterhin einen deutlichen Nachfrageüberhang demonstriert.

BESTANDESMIETEN SINKEN ERSTMALS

Die prägendste Entwicklung des Halbjahres betrifft die Mieten und verläuft zweigeteilt. Die Bestandesmieten sind erstmals messbar gesunken: Der Altbestandesmietindex vom Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) liegt 0.4 % unter dem Vorjahresstand, weil die beiden Referenzzinssatzsenkungen von 2025 mit der üblichen Verzögerung in den bestehenden Mietverhältnissen ankommen. Viel weiter dürfte dieser Rückgang allerdings nicht gehen. Der Referenzzinssatz verharrt seit September 2025 bei 1.25 %; eine weitere Reduktion ist vorerst nicht absehbar.

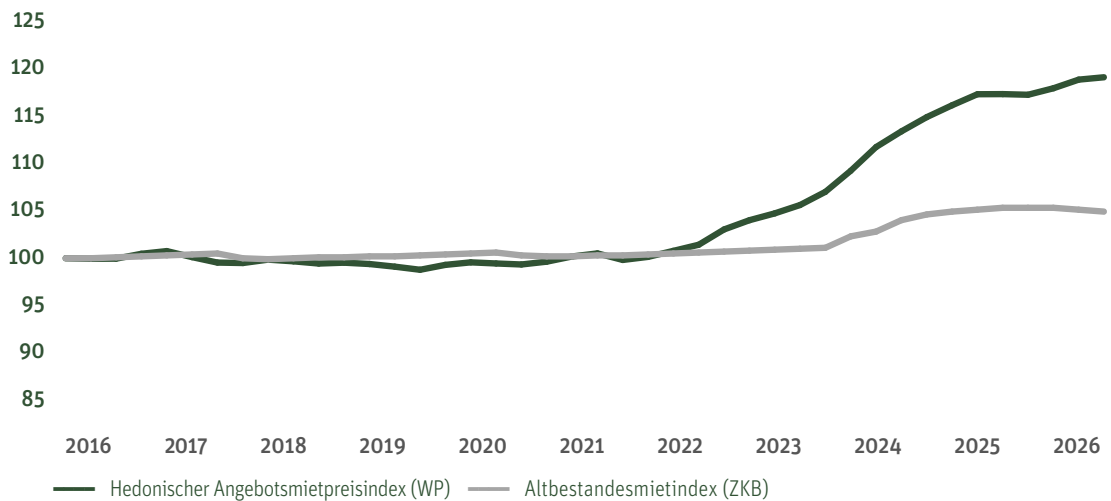
ANGEBOTSMIETEN ZIEHEN WIEDER AN

Gleichzeitig haben die Angebotsmieten wieder angezogen: im ersten Halbjahr 2026 um +1.0 %, im Vorjahresvergleich um +1.5 %. Innerhalb der Deutschschweiz bleibt die Spannweite gross. Die stärksten Anstiege verzeichnen Schwyz (+6.5 %) und Zug (+5.4 %); in Zürich (−0.5 %) und Basel-Stadt (−0.3 %) gaben die Angebotsmieten leicht nach. Für das Gesamtjahr erwartet Wüest Partner schweizweit +1.0 %. In der Stadt Zürich rechnet der Immobiliendienstleister nach Jahren steiler Anstiege mit −2.0 %, weil die Mieten bereits ein sehr hohes Niveau erreicht haben. Für Bestandeshalter mit gut positionierten Liegenschaften bleibt die Ausgangslage komfortabel: Die wachsende Differenz zwischen Bestandes- und Marktmieten verstärkt den Lock-in-Effekt, dämpft die Umzugsneigung und hält die Fluktuation tief.

INVESTMENTMARKT: HOHE NACHFRAGE, SELEKTIVE DYNAMIK

SCHWEIZ MIT BESONDERER STELLUNG IN EUROPA

Am Investmentmarkt nimmt die Schweiz im europäischen Vergleich eine besondere Stellung ein. Mit einem institutionell investierten Immobilienvermögen von rund 401 Milliarden US-Dollar zählt sie zu den sieben grössten Märkten Europas. Prägend ist der hohe Wohnanteil: Rund die Hälfte davon entfällt auf Mietwohnliegenschaften, was das Risikoprofil stabilisiert.



Die Mietpreisschere: Entwicklung der Angebots- und Bestandesmieten (Angebotsmietpreisindex und Altbestandesmietindex, Index 1. Quartal 2016 = 100, bis 2. Quartal 2026; ergänzt um den Verlauf des hypothekarischen Referenzzinssatzes)

Das Schweizer Wohnsegment erzielte 2025 eine Gesamtrendite von 6.2 % und über zehn Jahre durchschnittlich rund 6 % pro Jahr. Gegenüber Deutschland betrug der Renditevorsprung im 2026 rund 4.5 Prozentpunkte.

TRANSAKTIONSMARKT: DIE RENDITEKOMPRESSION LÄUFT AUS

Am Schweizer Transaktionsmarkt hält der Anlagedruck an. Die Preise für Wohnrenditeliegenschaften stiegen im 1. Quartal 2026 um 3.1 % gegenüber dem Vorjahr und erreichten neue Höchststände; Geschäftsliegenschaften verteuerten sich zuletzt um 6.3 % im Jahresvergleich. Der Nachfragedruck zeigt sich auch bei den Nettoanfangsrenditen: Der Median über alle Nutzungen sank innert Jahresfrist von 3.50 auf 3.25 %.

Je länger, je mehr müsste die Renditekompression auf dem erreichten Niveau nachlassen. Der Spielraum für weitere Preissteigerungen aus sinkenden Kapitalisierungssätzen ist weitgehend ausgeschöpft. Künftige Impulse müssen primär aus Mietertragswachstum und unternehmerischen Optimierungen kommen. Für 2026 prognostiziert Wüest Partner bei Wohnrenditeliegenschaften ein Preisplus von 1.5 bis 2.0 %; bei Geschäftsliegenschaften wird eine stabile Entwicklung erwartet.

RISIKEN TROTZ ANLAGEDRUCK KONSEQUENT EINPREISEN

Gerade weil die Renditekompression nachlassen dürfte, gewinnt die Disziplin bei der Preisfindung an Bedeutung. Der Transaktionsmarkt ist von hohem Anlagedruck bei gleichzeitig tiefer Liquidität geprägt: Attraktive Objekte gelangen selten auf den Markt und wenn, treffen sie auf zahlreiche Bieter. In diesem Umfeld besteht die Gefahr, dass objektspezifische Risiken wie Sanierungs- und Dekarbonisierungsbedarf, Mikrolage, Drittverwendungsfähigkeit oder regulatorische Exponierung in den Kaufpreisen nur unvollständig abgebildet werden. Umso wichtiger ist es, Risikoprämien konsequent objektspezifisch zu kalibrieren und sich von der Knappheit an Anlagemöglichkeiten nicht zu überhöhten Einstandspreisen verleiten zu lassen.

RAHMENBEDINGUNGEN: STABILE ZINSEN, STEIGENDE BAUPREISE

LEITZINS BLEIBT BEI NULL

Die geldpolitischen Rahmenbedingungen bleiben günstig. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) belass den Leitzins am 18. Juni 2026 erwartungsgemäss bei 0.0 %. Für das laufende Jahr ist keine Änderung absehbar, denn die Inflation lag im Juli bei moderaten 0.4 %, die Kerninflation bei 0.3 %. Nur bei den Zinsen mit einer langen Laufzeit zeichnen sich leicht steigende Entwicklungen ab: Die durchschnittlichen Zinsen für zehnjährige Festhypotheken überschritten im Mai wieder die Zweiprozentmarke. Von einer Belastung des Marktes kann auf diesem Niveau jedoch keine Rede sein.

BAUPREISE ZIEHEN AN, KONJUNKTUR VERLIERT SCHUB

Stärker in den Fokus rücken die Erstellungskosten. Die Baupreise im Hochbau sind gemäss Baupreisindex des Bundes innert Jahresfrist um 0.9 % gestiegen. Mehrere Faktoren sprechen für eine weitere Beschleunigung: anziehende Energiepreise, höhere Lohnkosten im Baugewerbe, zunehmender Druck in den globalen Lieferketten und die steigende Auslastung der Bauwirtschaft. Die Prognosen von Wüest Partner gehen für 2026 von einer Baupreisteuerung von 2.5 % aus, für 2027 von 3.0 %.

Die Gesamtwirtschaft entwickelt sich positiv, verliert aber an Schub. Gemäss den aktuellen Konjunkturprognosen dürfte die Schweizer Wirtschaft 2026 um rund 1 % wachsen, die Beschäftigung um 0.4 % und die Bevölkerung um 0.6 % zulegen. Für 2027 zeichnet sich wieder mehr Dynamik ab. Zusätzliche Wohnraumnachfrage trüfe dann auf einen Markt, dessen Angebotsreserven weitgehend aufgebraucht sind.

WAS DIE INITIATIVE VERLANGT

Wohnpolitisch geht die Auseinandersetzung bereits in die nächste Runde: Am 23. Juni 2026 reichte der Mieterinnen- und Mieterverband die Volksinitiative «Ja zum Schutz vor missbräuchlichen Mieten (Mietpreis-Initiative)»

mit 140 048 Unterschriften ein. Sie verlangt, dass ein Mietzins als missbräuchlich gilt, wenn er die tatsächlichen Kosten zuzüglich einer angemessenen Rendite übersteigt. Zudem sollen Mietzinse automatisch und regelmässig behördlich überprüft werden. Der Grundsatz der Kostenmiete gilt zwar heute schon, wird aber nur reaktiv, also auf Anfechtung durch Mietende, durchgesetzt. Die Initiative kehrt diese Logik um. Das wäre ein Paradigmenwechsel, der die Ertragswertlogik von Renditeliegenschaften direkt betrifft. Ein Abstimmungstermin ist noch nicht festgelegt; nach den üblichen Fristen für die Botschaft des Bundesrates und die parlamentarische Beratung dürfte die Volksabstimmung zwischen 2028 und 2030 stattfinden. Bei einer Annahme folgte eine mehrjährige Umsetzungsgesetzgebung mit erheblicher Ausgestaltungunsicherheit.

EMPIRISCHE EVIDENZ MAHNT ZUR NÜCHTERNHEIT

Die internationalen Erfahrungen mit Mietpreisregulierungen mahnen beide Seiten der Debatte zur Nüchternheit. Nach der Inkraftsetzung des Berliner Mietendeckels lagen die Angebotsmieten der regulierten Wohnungen zwischen 7 und 11 % unter jenen des nicht regulierten Segments. Gleichzeitig halbierte sich die Zahl der Inserate, und im Umland zogen die Angebotsmieten um rund 12 % an (Hahn, Kholodilin und Walzl: DIW Wochenbericht 8/2021; Auswertung von Wohnungsinseraten, kurzfristige Effekte). Die beiden Schweizer Referenzfälle Genf und Basel-Stadt zeigen unterschiedliche Wirkungen. In Genf dämpft das LDTR die Bestandesmieten durchaus, jedoch um den Preis eines zweigeteilten Marktes: Die Differenz zwischen Angebots- und Bestandesmieten ist mit rund einem Drittel die grösste der Schweiz. Und die durchschnittliche Mietdauer ist mit knapp 14 Jahren die längste. In Basel-Stadt sanken nach Einführung der Bewilligungspflicht 2022 die Gesuche für Sanierungen und Umbauten spürbar.

Daraus lässt sich eine wichtige Handlungsempfehlung ableiten: Der Angebotsausbau bleibt die wirksamste Entlastung für den Wohnungsmarkt. Wächst der Mietwohnungsbestand um 1 %, sinken die Mieten gemäss ökonomischen Analysen von Wüest Partner um rund 0.8 %. Dabei handelt es sich um einen geschätzten Durchschnittswert über den gesamten Schweizer Markt. Regional und über die Zeit kann der Effekt unterschiedlich ausfallen.

CHANCEN UND HERAUSFORDERUNGEN FÜR WOHNIMMOBILIEN IN DER DEUTSCHSCHWEIZ

Was bedeutet dieses Gesamtbild für Wohnimmobilienportfolios in der Schweiz? Auf der Chancenseite steht das intakte Fundament: Die strukturelle Wohnraumnachfrage bleibt hoch, getragen von Bevölkerungswachstum, kleiner werdenden Haushalten und der ungebrochenen Attraktivität der Wirtschaftsräume Zürich, Genfersee, Innerschweiz, Bern und Basel. Gute Lagen erweisen sich als resilient. Tiefe Fluktuation, kurze Absorptionszeiten und Mietertragspotenzial bei Neuvermietungen stützen die Ertragskraft. Aktives Portfoliomanagement, gezielte Bestandesentwicklung und Verdichtungspotenziale gewinnen zusätzlich an Bedeutung.

Den Chancen stehen klare Herausforderungen gegenüber: Die regulatorische Debatte verlangt Aufmerksamkeit und Szenariokompetenz, steigende Baupreise und lange Bewilligungsverfahren belasten die Projektrechnungen, und die Konkurrenz um attraktive Anlageobjekte hält die Einstiegspreise hoch.

FAZIT

Der Abstimmungssonntag vom 14. Juni 2026 hat dem Immobilienmarkt Kontinuität beschert: keine abrupten Marktwertabschläge, keine Deckelung der Nachfrage, aber auch keine Entlastung bei der grundlegenden Knappheit. Die Angebotsseite hat gedreht, doch für eine spürbare Entspannung bräuchte es auch mittel- und längerfristig mehr Neubau. Mit der Mietpreis-Initiative ist zugleich klar, dass die wohnpolitische Auseinandersetzung weitergeht – mit offenem Ausgang und langem Zeithorizont bis zur Abstimmung zwischen 2028 und 2030.

Für Anlegerinnen und Anleger bleibt die Ausgangslage grundsätzlich positiv. Wohnimmobilien an guten Lagen der Schweiz verbinden stabile Erträge mit intakten Wertperspektiven. Die Aufgabe der kommenden Jahre liegt weniger im Abwehren von Risiken als im aktiven Gestalten. Die Bedeutung des aktiven Bestandsmanagements, der gezielten werterhaltenden und wertsteigernden Investitionen, der Schaffung zusätzlichen Wohnraums sowie einer disziplinierten Risikoeinpreisung nimmt weiter zu. Nur durch Investitionen in den Bestand, durch Projekte mit echtem Nettozugang und durch eine transparente, regelkonforme Bewirtschaftung kann dies gelingen. Wer diese Aufgaben ernst nimmt, ist für beide Szenarien gerüstet: Für die Fortsetzung des bewährten ordnungspolitischen Rahmens ebenso wie für eine intensivere regulatorische Debatte.



Über den Autor:

Dr. Robert Weinert ist Partner bei Wüest Partner in Zürich und leitet dort das gesamte Research-Team. Er befasst sich seit vielen Jahren vertieft mit der Entwicklung des Schweizer Bau- und Immobilienmarkts. Zu seiner Expertise zählen unter anderem Prognosen sowie Risiko- und Szenarioanalysen rund um den Bau- und Immobilienmarkt.

**DIE FUNDAMENTA REAL ESTATE AG HAT DEN
GESAMTEN LEBENSZYKLUS IM AUGE**

Das aktuelle Marktumfeld bestätigt die Bedeutung eines aktiven und ganzheitlichen Asset Managements. Swiss Prime Site Solutions AG steuert das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG über den gesamten Lebenszyklus der Immobilien, von der Akquisition und Bewirtschaftung über Vermietung, Unterhalt und Investitionsplanung bis hin zu Repositionierungen, Entwicklungen und gezielten Verkäufen.

Dieser integrierte Ansatz ermöglicht es, objektspezifische Risiken frühzeitig zu erkennen, Ertragspotenziale konsequent zu nutzen und Investitionen gezielt dort einzusetzen, wo sie die Wohnqualität, die Nachhaltigkeit sowie die langfristige Markt- und Werthaltigkeit stärken. Gleichzeitig bilden aktives Capital Re- und Upcyclings, eine disziplinierte Preisfindung und die gezielte Weiterentwicklung des Bestands die Grundlage für stabile Erträge und eine nachhaltige Wertschöpfung.



Die Repositionierung an der Hallwylstrasse in Zürich steht exemplarisch für den integralen Ansatz: Trotz anspruchsvoller innerstädtischer Rahmenbedingungen wurde die Aufstockung im Holzelementbau umgesetzt, die bestehende Substanz nachhaltig aufgewertet und zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Finanzbericht

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Bilanz	35
Erfolgsrechnung	36
Geldflussrechnung	37
Entwicklung des Eigenkapitals	38
Anhang zur Halbjahresrechnung	39
Risikomanagement	40
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	41

Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Flüssige Mittel		1 016	1 185
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	38 273	3 952
Sonstige Forderungen	1	9 005	6 259
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	2	–	5 170
Aktive Rechnungsabgrenzung		581	55
UMLAUFVERMÖGEN		48 876	16 620
Anlageimmobilien	2	1 231 400	1 195 900
Entwicklungen	2,3	40 850	52 090
Aktive latente Ertragssteuern		609	–
ANLAGEVERMÖGEN		1 272 859	1 247 990
AKTIVEN		1 321 735	1 264 610
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2 073	541
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	4	27 130	29 400
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	16 673	12 328
Passive Rechnungsabgrenzung	6	1 430	2 167
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		47 305	44 435
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	4	604 260	556 340
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	7	59 719	56 721
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		663 978	613 060
FREMDKAPITAL		711 283	657 495
Aktienkapital	8	205 095	205 095
Kapitalreserven	9	115 530	136 033
Gewinnreserven	10	289 826	265 987
EIGENKAPITAL		610 452	607 115
PASSIVEN		1 321 735	1 264 610

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Erfolgsrechnung

	Anhang	H1 2026	H1 2025
Netto-Ist-Mietertrag	12	21 914	20 954
Andere betriebliche Erträge		36	18
BETRIEBSERTRAG		21 950	20 971
Liegenschaftsaufwand	13	-2 754	-2 923
Verwaltungsaufwand	14	-3 514	-3 123
BETRIEBSAUFWAND		-6 268	-6 046
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	15	10 780	20 367
Erfolg aus Verkauf von Anlageimmobilien	16	6 502	4 454
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		32 964	39 746
Finanzergebnis	17	-3 035	-3 427
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		29 929	36 319
Ertragssteuern	18	-6 090	-7 437
REINGEWINN		23 839	28 882
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	19	0.70	0.96
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	19	0.47	0.34

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2026	H1 2025
Reingewinn		23 839	28 882
Veränderungen Forderungen (ohne Forderungen aus Verkauf)	1	-1 825	-891
Sonstige Forderungen	1	-2 746	-3 167
Veränderungen aktive Rechnungsabgrenzung		-526	-313
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1 532	1 139
Veränderungen übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5	4 345	3 838
Veränderungen passive Rechnungsabgrenzung	6	-737	76
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	7	2 389	4 007
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	15	-10 780	-20 367
Veränderungen aus Verkauf von Anlageimmobilien	16	-6 502	-4 454
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		8 988	8 750
Erwerb Anlageimmobilien	2	-27 221	-
Investitionen in Anlageimmobilien	2	-7 827	-5 579
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-7 660	-10 000
Verkauf von Anlageimmobilien	16	40 900	40 900
Veränderungen Forderungen aus Verkauf	1	-32 496	-
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-34 305	25 321
Erhöhung Finanzverbindlichkeiten	4	82 650	77 930
Reduktion Finanzverbindlichkeiten	4	-37 000	-93 935
Kapitalerhöhung inkl. Agio	8, 9	7	-
Ausschüttung Dividenden	9, 10	-20 510	-18 038
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		25 147	-34 043
VERÄNDERUNGEN FLÜSSIGE MITTEL		-169	29
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 185	1 203
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 016	1 232
VERÄNDERUNGEN FLÜSSIGE MITTEL		-169	29

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
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
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2025				
Reingewinn	–	–	17 209	17 209
Kapitalerhöhung	24 718	45 317	–	70 035
Kapitalerhöhungskosten	–	–3 379	–	–3 379
Ausschüttungen	–	–	–	–
STAND PER 31.12.2025	205 095	136 033	265 987	607 115
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2026				
Reingewinn 01.01.–30.06.2026	–	–	23 839	23 839
Kapitalerhöhung	–	–	–	–
Kapitalerhöhungskosten	–	7	–	7
Ausschüttungen	–	–20 510	–	–20 510
STAND PER 30.06.2026	205 095	115 530	289 826	610 452

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 Immobilienaktiengesellschaften in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an Immobilienentwicklungsgesellschaften 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, die 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 attraktivem, marktgängigem Wohnraum. Aufgrund dessen wird eine weitgehende Konjunkturrestistenz der Erträge erwartet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit Fokus Deutschschweiz, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen. Durch aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu werden insbesondere Massnahmen zur Minimierung der Leerstände und Kosten sowie ein aktives Hypothekenmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset-Management ist die Swiss Prime Site Solutions AG mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2026 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 2026 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 31. August 2026 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), die im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulassen, sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die in der vorliegenden Halbjahresrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Jahresrechnung per 31. Dezember 2025 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2025, Seiten 56–59).

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Der allgemein anerkannte unabhängige Immobilienschätzer Jones Lang LaSalle AG hat das Immobilienportfolio der Gesellschaft per 30. Juni 2026 mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2026 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2026 hat der Bewerter sämtliche Bestandsliegenschaften und eine Entwicklungsliegenschaft neu bewertet.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Die eingegangenen unternehmerischen Risiken sollen eine kontinuierliche Geschäfts- und Ertragsentwicklung der Fundamenta Real Estate AG ermöglichen, ohne dass durch übermässige und ungewollte Risiken die geschäftlichen Aktivitäten gefährdet werden. Die Auswirkungen der verschiedenen Risikopositionen werden durch den Verwaltungsrat nach den Grundsätzen der Risikoverteilung und Risikooptimierung regelmässig überprüft. Der Verwaltungsrat verabschiedet entsprechende Massnahmen zur Korrektur von unerwünschten Risiken und überwacht deren Umsetzung laufend.

Die Wertentwicklung der Fundamenta Real Estate AG ist von der Anlagepolitik sowie von der Marktwertentwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts und der Entwicklung der einzelnen Immobilienanlagen abhängig und kann nicht im Voraus festgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Wert der Immobilienanlagen jederzeit steigen oder fallen kann.

Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden darstellen, sind (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

Erläuterungen zur Halbjahresrechnung

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. FORDERUNGEN

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Forderungen gegenüber Dritten	32 677	52
Mietforderungen	199	302
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	5 397	3 598
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	38 273	3 952
Sonstige Forderungen	9 005	6 259
TOTAL FORDERUNGEN	47 278	10 211

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Forderungen gegenüber Dritten beinhalten per 30. Juni 2026 Forderungen aus dem Verkauf der Liegenschaften in Dietikon (ZH) und Adliswil (ZH) von TCHF 32 496. Die Begleichung durch die Käufer erfolgte am 1. Juli 2026. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von TCHF 262 (31. Dezember 2025: TCHF 255) 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 5 / Seite 44) 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 ¹	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2026	1 170 930	30 140	52 090	1 253 160
ANLAGEKOSTEN				
Bestand per 01.01.2026	1 066 363	28 528	50 356	1 145 247
Zugänge	40 278	–	7 660	47 938
Abgänge	–40 946	–	–	–40 946
Umklassierungen	18 444	–	–18 444	–
BESTAND PER 30.06.2026	1 084 139	28 528	39 572	1 152 239
NEUBEWERTUNG				
Bestand per 01.01.2026	104 567	1 612	1 734	107 913
Aufwertungen	12 839	130	1 260	14 229
Abwertungen	–3 450	–	–	–3 450
Abgänge	1 318	–	–	1 318
Umklassierungen	1 716	–	–1 716	–
BESTAND PER 30.06.2026	116 991	1 742	1 278	120 011
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2026	1 201 130	30 270	40 850	1 272 250

1 Inkl. zum Verkauf gehaltene Immobilien

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	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 per 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
Umklassierungen	89 601	-30 276	-59 325	-
BESTAND PER 30.06.2025	1 048 957	28 418	42 238	1 119 612
NEUBEWERTUNG				
Bestand per 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
Umklassierungen	-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

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.

Die Gesellschaft erwarb im ersten Halbjahr 2026 die Liegenschaften an der Schulstrasse 81 in Schlieren (ZH) sowie an der Bahnhofstrasse 16/28/30 in Schachen (LU). Die Liegenschaft in Schlieren wurde dabei mit der benachbarten Liegenschaft an der Zürcherstrasse 108/110 arrondiert. Gleichzeitig wurde der Verkauf der per 31. Dezember 2025 als zur Veräusserung gehalten klassifizierten Liegenschaft an der Landstrasse 44/46 in Koblenz (AG) durch die Übertragung auf die neuen Eigentümer definitiv abgeschlossen. Per 30. Juni 2026 veräusserte die Gesellschaft zudem die Liegenschaften an der Zürcherstrasse 239/241 in Dietikon (ZH) sowie an der Zürichstrasse 28/30/32 in Adliswil (ZH). Im Berichtszeitraum wurden zudem das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon (ZH) sowie die Repositionierungsliegenschaft an der Hallwylstrasse 40 in Zürich (ZH) fertiggestellt. Die Objekte konnten planmässig per Februar 2026 bzw. Mai 2026 voll vermietet bezogen werden.

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, bilanziert zum Marktwert	30.06.2026	31.12.2025
Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39	40 850	33 000
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5	-	19 090
TOTAL ENTWICKLUNGEN	40 850	52 090

Im Geschäftshalbjahr 2026 wurde das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse in Dietikon fertiggestellt und voll vermietet in den Anlagenbestand umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft ein laufendes Entwicklungsprojekt:

Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikerstrasse 35/37/39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 48 Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Der Baubeginn erfolgte im Frühjahr 2025. Das Projekt verläuft planmässig und innerhalb des definierten Bauprogramms. Die Vermarktung startet im vierten Quartal 2026.
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. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 27 130 (31. Dezember 2025: TCHF 29 400) 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	30.06.2026	31.12.2025
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	26 910	29 180
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	220	220
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	27 130	29 400
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	604 260	556 340
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	604 260	556 340
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	631 390	585 740

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 604 260 (31. Dezember 2025: TCHF 556 340) 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 Aargauer, Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler 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 2026 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2026 ausnahmslos eingehalten.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung 30.06.2026	30.06.2026	Verteilung 31.12.2025	31.12.2025
Geldmarkthypotheken	25.2%	159 000	22.4%	131 200
Hypotheken mit Zinsabsicherung	20.9%	132 034	22.5%	132 034
Festhypotheken	53.9%	340 356	55.1%	322 506
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	631 390	100.0%	585 740
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	29.3%	184 910	20.0%	117 380
1 bis 5 Jahre	16.6%	104 792	26.7%	156 642
Mehr als 5 Jahre	54.1%	341 688	53.2%	311 718
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100.0%	631 390	100.0%	585 740

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten lag per 30. Juni 2026 bei 1.07% (31. Dezember 2025: 1.08%). Der durchschnittliche Zinssatz für das Geschäftshalbjahr 2026 lag bei 1.06% (31. Dezember 2025: 1.14%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6.1 Jahre (31. Dezember 2025: 6.4 Jahre).

5. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	5 508	4 049
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 372	3 285
Steuerverbindlichkeiten	7 793	4 994
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	16 673	12 328

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 41). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten u. a. Kapital- und Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

6. 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	30.06.2026	31.12.2025
Übriger Liegenschaftsaufwand	583	673
Übriger Verwaltungsaufwand	847	1 494
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 430	2 167

7. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 59 719 (31. Dezember 2025: TCHF 56 721) 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 51). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Für steuerliche Verlustvorträge werden aktive latente Ertragssteuern angesetzt, sofern deren künftige Nutzung wahrscheinlich ist. Gleiches gilt für negative Bewertungsdifferenzen, soweit eine steuerliche Verrechnung mit zukünftigen Gewinnen möglich erscheint. Positive Differenzen zwischen Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch latente Steuerverpflichtungen nach der Liability-Methode berücksichtigt. Die Berechnung der latenten Steuern auf Liegenschaften erfolgt grundsätzlich zu den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. nach dem für die jeweilige Liegenschaft massgebenden Steuersystem.

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Latente Steuern Vorjahr	56 721	50 594
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	3 760	3 050
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-911	-294
Erhöhung aus temporären Differenzen	150	3 370
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	59 719	56 721

8. 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 1. April 2026 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 1. April 2028 ermächtigt, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 246 114 582.00 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 6 836 516 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 weiter ermächtigt, im Umfang von höchstens 3 418 258 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 31.12.2024	30 062 833	6.00	180 376 998
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2025			
Keine Transaktionen	–	–	–
GESAMTKAPITAL 30.06.2025	30 062 833	6.00	180 376 998
2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2025			
Kapitalerhöhung	4 119 748	6	24 718 488
GESAMTKAPITAL 31.12.2025	34 182 581	6.00	205 095 486
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2026			
Keine Transaktionen	–	–	–
GESAMTKAPITAL 30.06.2026	34 182 581	6.00	205 095 486

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, 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.

9. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 1. April 2026 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 20 510 wurde am 9. April 2026 getätigt.

in TCHF	30.06.2026	31.12.2025
Saldo vortrag	136 033	112 132
Ausschüttung	–20 510	–18 038
Agio aus Kapitalerhöhung	–	45 317
Kapitalerhöhungskosten	7	–3 379
TOTAL KAPITALRESERVEN	115 530	136 033

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen letztmals im Schreiben vom 15. August 2025 im Umfang von TCHF 94 094 bestätigt. Im Zusammenhang mit der im November 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhten sich die Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 45 317. Den Reserven aus Kapitaleinlagen wurden dabei Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TCHF 3 379 aus dem Vorjahr belastet, die in diesem Jahr um TCHF 7 verringert werden konnten.

Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausnützung des bis zur Generalversammlung vom 1. April 2026 bestehenden Kapitalbandes. Nach dessen Ablauf wurden die angepassten Reserven aus Kapitaleinlagen der ESTV gemeldet.

10. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2026.

Die nachstehende Tabelle stellt die Herleitung der ausgewiesenen Gewinnreserven dar und zeigt die wesentlichen Bewertungsdifferenzen zwischen dem Abschluss nach OR und dem Abschluss nach Swiss GAAP FER auf.

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER	30.06.2026	31.12.2025
in TCHF		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	–	630
Anlageimmobilien	281 451	262 487
Entwicklungsliegenschaften	2 373	3 819
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	–59 719	–56 721
Aktive latente Ertragssteuern	609	–
Rückstellungen für umfassende Renovationen	33 362	34 195
Kapitalerhöhungskosten	3 372	3 379
Delkrede	39	293
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	261 487	248 082
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	28 135	17 701
TOTAL GEWINNRESERVEN	289 826	265 987

11. 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 2026 bei CHF 16.85 (31. Dezember 2025: CHF 17.55). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 17.86 (31. Dezember 2025: CHF 17.76), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von –5.6% (per 31. Dezember 2025: Discount von –1.2%) bewertete.

		30.06.2026	31.12.2025
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	34 182 581	34 182 581
Eigenkapital per Stichtag	CHF	610 451 510	607 114 932
NET ASSET VALUE (NAV) NACH LATENTEN STEUERN PRO AKTIE	CHF	17.86	17.76

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 6.7% (30. Juni 2025: 7.3%) aus. Bei der Berechnung dieser annualisierten Kennzahl werden jeweils für das zweite Halbjahr kein Neubewertungseffekt oder Verkaufserfolg berücksichtigt:

		H1 2026	H1 2025
Reingewinn	TCHF	23 839	28 882
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	534 878	505 031
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	6.7%	7.3%

12. 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 21 914 (30. Juni 2025: TCHF 20 954) entfallen TCHF 20 603 (30. Juni 2025: TCHF 19 704) bzw. 94.0% (30. Juni 2025: 94.0%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 311 (30. Juni 2025: TCHF 1 250) bzw. 6.0% (30. Juni 2025: 6.0%) 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 Leerständen und Debitorenverlusten. Die Mietaufälle aus Leerständen betrugen TCHF 322 (30. Juni 2025: TCHF 273), was einer leichten Erhöhung der Leerstandsquote auf 1.4% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (30. Juni 2025: 1.3%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietaufall 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 2026	H1 2025
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	20 954	19 965
Leerstand Mietwohnungen	-291	-264
Debitorenverluste Mietwohnungen	-60	3
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	20 603	19 704
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 342	1 269
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-31	-9
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-	-10
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	1 311	1 250
NETTO-IST-MIETERTRAG	21 914	20 954

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalb-jahr 2026 bzw. im Geschäftsjahr 2025, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER

in Prozent	30.06.2026	31.12.2025
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Interim Homes GmbH	0.4	
Packimpex AG	0.2	0.2
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.2	0.2
Medbase AG (ehemals Permanence AG)	0.2	0.2
NextGen Properties GmbH		0.3

1 Institutionen, die im aktuellen oder im vergangenen Geschäftsjahr nicht zu den fünf grössten Mietern zählen, werden ohne Wert ausgewiesen.

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2026 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2025, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHRE	30.06.2026 in CHF p. M.	31.12.2025 in CHF p. M.
1 Jahr	14 422	6 192
2 Jahre	33 502	35 946
3 Jahre	21 666	19 465
4 Jahre	18 907	18 694
5 Jahre	51 069	43 131
Danach	51 766	53 187
	191 331	176 614

Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2026

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		42 670 238	94.9%
01.07.2026 – 30.06.2027	1	173 065	0.4%
01.07.2027 – 30.06.2028	2	402 019	0.9%
01.07.2028 – 30.06.2029	3	259 987	0.6%
01.07.2029 – 30.06.2030	4	226 888	0.5%
01.07.2030 – 30.06.2031	5	612 823	1.4%
Danach		621 186	1.3%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		44 966 206	100.0%

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2025

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		42 151 029	95.2%
01.01.2026 – 31.12.2026	1	74 300	0.2%
01.01.2027 – 31.12.2027	2	431 349	1.0%
01.01.2028 – 31.12.2028	3	233 579	0.5%
01.01.2029 – 31.12.2029	4	224 330	0.5%
01.01.2030 – 31.12.2030	5	517 568	1.2%
Danach		638 246	1.4%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		44 270 402	100.0%

13. LIEGENSCHAFTSAUFWAND

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, die nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Liegenschaftsunterhalt	-1 736	-1 954
Liegenschaftsverwaltung	-869	-834
Übriger Liegenschaftsaufwand	-149	-135
TOTAL LIEGENSCHAFTSAUFWAND	-2 754	-2 923

14. 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). Die Erhöhung der Management Fee ist auf den Anstieg der Fee-Basis zurückzuführen. Dieser resultiert insbesondere aus der Fertigstellung der Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte, der positiven Entwicklung der Immobilienwerte sowie den Akquisitionen der Liegenschaften in Schlieren (ZH) und Schachen (LU). Die Kapitalsteuern erhöhten sich infolge der im Jahr 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung sowie des gestiegenen Eigenkapitals. Der übrige Verwaltungsaufwand umfasst unter anderem Kosten im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen und Kotierungsgebühren, Beratungsdienstleistungen sowie Aufwendungen für die Führung des Aktienregisters.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-79	-79
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGS-AUFWAND)	-79	-79
Management Fee	-2 609	-2 405
Revisions- und Beratungsaufwand	-154	-140
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-134	-133
Kapitalsteuern	-218	-176
Übriger Verwaltungsaufwand	-320	-191
SONSTIGER VERWALTUNGS-AUFWAND	-3 435	-3 044
TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND	-3 514	-3 123

15. 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 2026 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 10 780 (30. Juni 2025: TCHF 20 367). Per 30. Juni 2026 wurde eine Vollbewertung der Bestandsliegenschaften vorgenommen.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Aufwertung	14 230	22 217
Abwertung	-3 450	-1 850
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	10 780	20 367

Der Schätzungsexperte wendete folgende Bandbreiten für die wichtigsten Annahmen an:

per 30.06.2026		Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	189 – 723	224 – 501	385	189 – 723
Diskontierungszinssatz	nominal	3.10% – 4.15%	3.40% – 4.05%	3.20%	3.10% – 4.15%
Kapitalisierungszinssatz	real	2.10% – 3.15%	2.40% – 3.05%	2.20%	2.10% – 3.15%

per 31.12.2025		Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
Erzielbare Marktmietpreise	CHF/m ² p.a.	189 – 723	224 – 507	332 – 385	189 – 723
Diskontierungszinssatz	nominal	3.15% – 4.20%	3.45% – 4.10%	3.25% – 3.40%	3.15% – 4.20%
Kapitalisierungszinssatz	real	2.15% – 3.20%	2.45% – 3.10%	2.25% – 2.40%	2.15% – 3.20%

Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 41–42) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 23–28 entnommen werden.

16. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2026 die drei Renditeliegenschaften, Landstrasse 44/46 in Koblenz, Zürichstrasse 28/30/32 in Adliswil und die Zürcherstrasse 239/241 in Dietikon, 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 6 502 vor Steuern.

17. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtshalbjahr auf TCHF -3 035 (30. Juni 2025: TCHF -3 427). Der tiefere durchschnittliche Finanzierungsbedarf sowie das gesunkene Zinsniveau reduzierten den Finanzaufwand. Die langfristigen Anbindungen erfolgen gestaffelt bis 2045. Im ersten Halbjahr 2026 wurden Hypothekarzinsen in Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von total TCHF 212 aktiviert (30. Juni 2025: TCHF 369).

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Hypothekarzinsen	-3 008	-3 402
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-27	-25
TOTAL FINANZAUFWAND	-3 035	-3 427
TOTAL FINANZERGEBNIS	-3 035	-3 427

18. 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% unverändert zum Vorjahr. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 18.8% (H1 2025: 18.9%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Laufender Ertragssteueraufwand	-969	-1 110
TOTAL LAUFENDER ERTRAGSSTEUERAUFWAND	-969	-1 110
Veränderung aufgrund Steuerwertveränderung	459	-2 196
Veränderung latente Steuern auf MW-Anpassung	-917	-1 011
Latente Ertragssteuern Grundstückgewinnsteuer	-1 932	-800
TOTAL LATENTER STEUERAUFWAND	-2 390	-4 007
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	-2 732	-2 320
TOTAL GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN	-2 732	-2 320
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-6 090	-7 437

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 29 929 (H1 2025: TCHF 36 319) berechnet und liegt per Stichtag bei 20.3% (H1 2025: 20.5%). Im ersten Halbjahr konnte ein aktives latentes Steuerguthaben aufgrund versteuerter stiller Reserven gebucht werden. Zudem führte die Veräusserung von drei Liegenschaften im Berichtszeitraum zu einem Anstieg der latenten Ertragssteuern im Rahmen der Grundstückgewinnsteuern.

19. 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 2026	H1 2025
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	34 182 581	30 062 833
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	Anzahl	34 182 581	30 062 833
DURCHSCHNITTliche ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	Anzahl	34 182 581	30 062 833
REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG	CHF	15 907 307	10 325 943
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	10 779 879	20 367 051
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-2 848 281	-1 811 091
REINGEWINN	CHF	23 838 905	28 881 903
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.47	0.34
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.70	0.96

WEITERE ANGABEN

20. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (31. Dezember 2025: TCHF 132 034), die 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	30.06.2026			31.12.2025		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	2 342	–	132 034	4 909	–
TOTAL	132 034	2 342	–	132 034	4 909	–

1 Zweck: Zinsabsicherung

21. 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, die 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 2026 sein wird.

in TCHF	H1 2026	H1 2025
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	83	83
Verwaltungsrats honorar – Sozialleistungen	6	5
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	129	128
Fixspesen – Präsident des Verwaltungsrats	5	5
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	5	5
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	134	133
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialleistungen	4	4
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	79	79

Die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Ramona Lindenmann wurden an der Generalversammlung vom 1. April 2026 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.

22. 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. 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.

23. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 18. August 2026 ein Entwicklungsareal in Rümlang (ZH) erworben. Das rund 15 000 m² grosse, bislang unbebaute Grundstück bietet das Potenzial für die Entwicklung von rund 100 Wohneinheiten.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 31. August 2026 den Halbjahresbericht 2026 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben.

Beziehungen zu Investoren

GESELLSCHAFT / FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug
Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats
info@fundamentarealestate.ch

ASSET MANAGER / SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug
Telefon: +41 58 317 17 17

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

Christian Gätzi, Chief Financial Officer – Fundamenta Real Estate AG
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 2026 | 10. März 2027

GENERALVERSAMMLUNG

Ordentliche Generalversammlung | 7. April 2027 | Widder Hotel, Zürich

Impressum

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

Projektleitung

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 58 317 17 17
www.spssolutions.swiss

Gesamtkonzept | Design

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

