

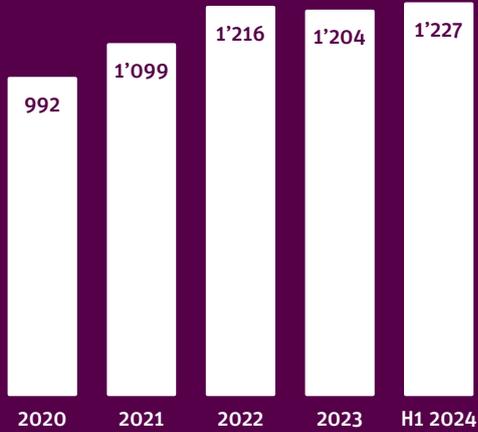
# halbjahr 2024 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
HALBJAHRESBERICHT 2024

# Highlights Immobilienportfolio<sup>1</sup>

## PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



## LEERSTAND

periodenbezogen

# 1.6%

## WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag

# 94%

## PORTFOLIOSTRUKTUR

Anteil Wohnungen

# 82%

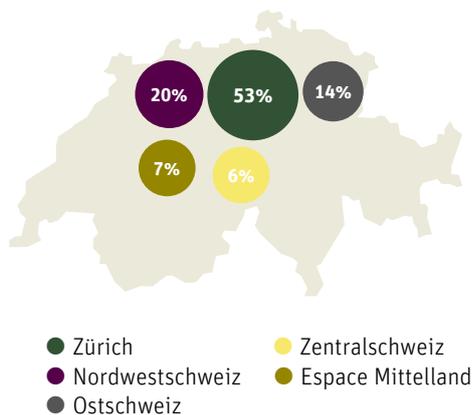
Netto-Miete < CHF 2 000/Monat

# 76%

Wohnungen ≤ 3 Zimmer

## REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % des Bilanzwerts



## VERTEILUNG DER OBJEKTE

in % des Marktwerts (Bestandsliegenschaften)

# 3.9%

Anteil grösste Liegenschaft im Portfolio

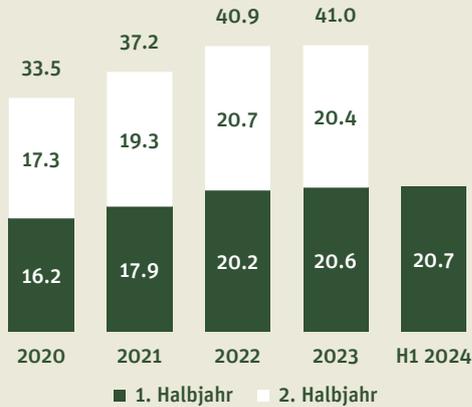


<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 12 in diesem Halbjahresbericht

# Highlights Finanzen<sup>1</sup>

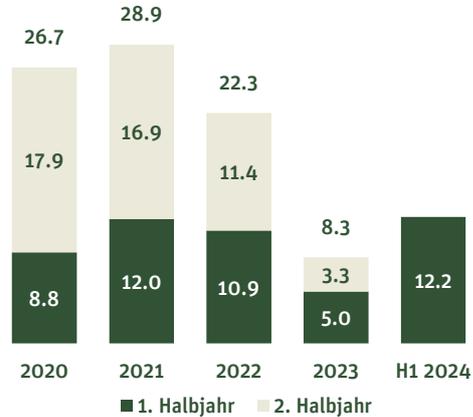
## NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



## REINGEWINN

in CHF Mio.



## EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

annualisiert

# 4.3%

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR & LOAN-TO-VALUE (LTV)



## Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

# 1.4%

periodenbezogen

# 1.3%

per Stichtag

## Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

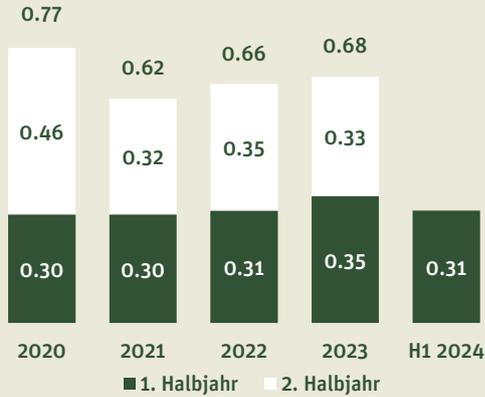
# 6.7 Jahre

<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 13 in diesem Halbjahresbericht

# Highlights Aktie<sup>1</sup>

## OPERATIVER REINGEWINN

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



## AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

Dividendenzahlung April 2024 im Verhältnis zum Aktienkurs per 31.12.2023

# 3.3%

## NET ASSET VALUE (NAV)

nach & vor latenten Steuern, in CHF pro Aktie



## TOTAL RETURN (TR) H1 2024

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

# -1.8%

Fundamenta Real Estate TR

# 3.9%

SXI Real Estate® Broad TR

Quelle: Bloomberg

## AKTIENPERFORMANCE (TR) indiziert, 31.12.2023 = 100



<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 13 in diesem Halbjahresbericht

# Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2024	9
Immobilienportfolio	15
Finanzbericht	29

# Attraktivität von Renditeobjekten nimmt wieder zu

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG zeigte im ersten Halbjahr 2024 weiterhin seine operative Stabilität, und wir konnten mit dem gezielten Verkauf einer wenig strategiekonformen Liegenschaft und dem Zukauf an einer bestehenden Lage das Portfolio weiter stärken. Zudem konzentrieren wir uns auf die Entwicklung unserer Neubauten im Raum Zürich und die Repositionierung ausgewählter Bestandsliegenschaften.

## PREISSTABILITÄT UND SINKENDE LEITZINSEN TREFFEN AUF STEIGENDE BANKMARGEN

Die zweimalige Referenzzinssatzerhöhung mit ihren verzögerten Effekten auf die Mietzinsen scheinen die Inflation in der Schweiz nicht weiter zu belasten, und die generelle Entwicklung des Preisniveaus erlaubte der Notenbank bereits im ersten Halbjahr eine zweimalige Reduktion des Leitzinses. Am langen Ende veränderten sich die Festhypotheken jedoch kaum. Die Zinserwartung von etwa einem Prozent per Ende Jahr ist schon eingepreist, und gleichzeitig bauen die Banken ihre Marge auf dem Finanzierungsgeschäft aus.

Die seit Jahren anhaltend hohe Zuwanderung mit einem Spitzenwert im vergangenen Jahr trifft auf eine weiterhin schleppende und rückläufige Bauquote. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum verschärft sich weiter und führt zu steigenden Angebotsmieten. Die Verknappung von Wohnraum findet längst nicht mehr nur in den grossen Städten und Agglomerationen statt, sondern trifft verschärft auch die Peripherie.

Die indirekten Immobilienanlagen profitieren von den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit einer deutlich entspannten Zinsfront und einer anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum. Zudem können bei den Neuvermietungen marktnahe Mietpreise erzielt werden. Der Markt für Renditeliegenschaften bleibt in unserer Einschätzung sehr stabil, mit kaum Potenzial für negative Entwicklungen.

Der Verwaltungsrat bestätigt seine seit Jahren verfolgte Strategie für ein stabiles operatives Geschäft und für ein nachhaltiges Portfolio mit neuwertigem Wohnraum an zentralen Lagen.

## ZIELGERICHTETE BESTANDSENTWICKLUNG UND VIELVERSPRECHENDE NEUBAUPROJEKTE

Im ersten Halbjahr 2024 konnte die Liegenschaft in Berikon gewinnbringend am Markt veräussert werden, und gleichzeitig gelang es uns, in Kilchberg an bestehender Lage ein baugleiches Nachbargebäude mit gemeinsamer Tiefgarage zu erwerben. Die Akquisition stärkt in unserem Portfolio den attraktiven Standort Zürich und eröffnet uns Optionen für die Zukunft.

Unsere Neubauprojekte und Repositionierungen schreiten planmässig voran und bringen dem Portfolio in den nächsten Jahren zusätzliche Mietzinseinnahmen. Sehr erfolgreich verlief der Abschluss und die Neuvermietung der Repositionierung in Opfikon-Glattbrugg und für die umfangreichen Sanierungsarbeiten der Liegenschaft an der Oberdorfstrasse in Dietikon erwarten wir noch dieses Jahr den Abschluss der Neuvermietung.

## ÜBERNAHME DER FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG DURCH DIE SWISS PRIME SITE AG

Am 15. April 2024 wurde die Übernahme der Immobiliensparte der Fundamenta Group und somit auch der Fundamenta Group (Schweiz) AG durch die Swiss Prime Site AG (SPS) mit dem Closing rechtskräftig. Das langjährige Asset Management Team wird von der SPS übernommen und wir dürfen auch zukünftig auf die umfassenden Dienstleistungen zugunsten der Fundamenta Real Estate AG zählen. Die Anlagestrategie wird beibehalten und der Verwaltungsrat freut sich auf die Zusammenarbeit mit der SPS, dem grössten unabhängigen Immobilien Asset Manager der Schweiz.

## ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG BESTÄTIGT DIVIDENDENPOLITIK UND WÄHLT RAMONA LINDENMANN NEU IN DEN VERWALTUNGSRAT

Die ordentliche Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 10. April 2024 genehmigte mit grossem Mehr sämtliche Anträge des Verwaltungsrats. Neben der Jahresrechnung, der Entlastung der Organe und der Zustimmung für die Vergütung der Verwaltungsräte und der Geschäftsführung beschlossen die Aktionäre zum vierten Mal in Folge die Ausschüttung einer Dividende in der Höhe von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen. Die Ausschüttung wurde durch das operative Ergebnis mehr als gestützt.

Wir freuen uns über die Zuwahl von Ramona Lindenmann, CEO und Mitinhaber bei smyers Immobilien AG, zum neuen Mitglied des Verwaltungsrats. Zudem wurden die vier zur Wiederwahl vorgeschlagenen Verwaltungsräte durch die Generalversammlung bestätigt.

Die Anpassung der Statuten mit der Schaffung eines Kapitalbandes war unbestritten und ermöglicht der Gesellschaft ein flexibles Wachstum.

## ZURÜCKHALTUNG FÜR IMMOBILIENANLAGEN BEEINFLUSST AKTIENPERFORMANCE

Die schnellen Veränderungen an den Kapitalmärkten über die letzten zwei Jahre mit einem markanten Anstieg des Zinsniveaus und nun bereits wieder rückläufigen Leitzinsen hielten die Investoren von weiteren Immobilienanlagen fern. Die Unsicherheiten über das zukünftige Wirtschaftswachstum reflektieren sich in den Aktienkursen vieler Immobiliengesellschaften mit zum Teil erheblichen Abschlägen. Auch die Performance der Fundamenta Real Estate Aktie war in diesem schwierigen Umfeld im ersten Halbjahr 2024 bei geringer Handelstätigkeit ebenfalls unter Druck.

Die Herausforderungen bleiben trotz erster Leitzinsanpassungen gross, jedoch sind Preiskorrekturen aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum und den gestiegenen Marktmieten nicht zu erwarten. Der anhaltend starke Nutzermarkt spricht auch zukünftig für Anlagen in Wohnimmobilien, und die fortschreitende Verknappung von verfügbarem Wohnraum bestätigt den Verwaltungsrat in seiner Strategie.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats



# **Bericht zum 1. Halbjahr 2024**

# Bericht zum 1. Halbjahr 2024

## SOLIDES OPERATIVES ERGEBNIS IN EINEM WEITERHIN ANSPRUCHSVOLLEN UMFELD

Der Schweizer Mietwohnungsmarkt ist weiterhin durch eine hohe Nachfrage gekennzeichnet. Diese Dynamik wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst, darunter die anhaltende Urbanisierung, das Bevölkerungswachstum und eine vergleichsweise geringe Bautätigkeit. Die hohe Nachfrage und die Erhöhungen des Referenzzinssatzes führen zu höheren Bestands- und Marktmierten.

In diesem Kontext ist es für uns entscheidend, die Marktbedingungen genau zu beobachten und flexibel auf Veränderungen zu reagieren. Die hohe Nachfrage nach Immobilien bietet Chancen, während die begrenzte Bautätigkeit in Kombination mit dem Bevölkerungswachstum das Angebot verknappt. Unsere Portfoliostrategie setzt weiterhin auf Kontinuität der Ertragsströme und der Generierung von Mehrwert für unsere Investoren.

## KONTINUIERLICHE WEITERENTWICKLUNG DES IMMOBILIENPORTFOLIOS

Basierend auf dem Grundsatz unserer Strategie und den detaillierten Portfolio- und Nachhaltigkeitsanalysen haben wir bereits in 2023 entschieden, mehrere Bestandsliegenschaften, die nicht mehr unserer strategischen Ausrichtung entsprechen, zu veräussern. Es handelte sich dabei um die Immobilien in Dagmarsellen (LU), Nestal (GL) und Sargans (SG), welche bereits Ende 2023 veräussert wurden sowie die Immobilie in Berikon (AG), deren Veräusserung auf Anfang 2024 verschoben werden musste. Der Verkaufserlös letzterer wurde zeitnah in die Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg (ZH) investiert.

Die bereits im Portfolio bestehende und die arrondierte Liegenschaft in Kilchberg werden in eine Wirtschaftseinheit zusammengeführt, weshalb sich die Anzahl der Bestandsliegenschaften durch die erwähnte Veräusserung reduziert hat. Zudem wurde mit dem Baustart Anfang April 2024 die Liegenschaft an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) als Entwicklungsprojekt umklassiert. Dieses Projekt, sowie jenes am Feldblumenweg in Zürich und die Liegenschaft an der Opfikerstrasse in Wallisellen widerspiegeln exemplarisch unsere strategische Ausrichtung zur Schaffung von Mehrwerten und der effizienten, nachhaltigen Verdichtung mit hoher Wohnqualität.

Genau diese Wohnqualität können auch die neuen Mieter im abgeschlossenen Repositionierungsprojekt an der Talackerstrasse in Glattbrugg (ZH) seit Kurzem geniessen.

Ein Resultat unserer aktiven Portfoliobewirtschaftung zeigt sich auch im Repositionierungsprojekt an der Oberdorfstrasse in Dietikon (ZH). Der Erstbezug dieses Objekts erfolgt am 1. Oktober 2024. Zudem ist der Baufortschritt bei den beiden Projekten am Claragraben in Basel und am Feldblumenweg in Zürich deutlich erkennbar. Der Erstbezug wird wie geplant

voraussichtlich im zweiten Quartal 2025 erfolgen. Somit werden diese drei Projekte unsere Ertragskraft weiter stärken und attraktiven Wohnraum in stark nachgefragten Regionen schaffen.

Weitere Projekte in Zürich, an der Hallwylstrasse und an der Ekkehardstrasse, befinden sich in der Projektvorbereitungsplanung. Der voraussichtliche Baustart an der Hallwylstrasse ist auf das erste Quartal 2025 festgelegt und jenes an der Ekkehardstrasse ist für das vierte Quartal 2025 geplant. Für die Entwicklungsliegenschaft an der Opfikerstrasse in Wallisellen erfolgte der rechtskräftige Baubestimmungsbescheid im Juli 2024. Die Planung sieht vor, dass mit dem Baubeginn im Frühjahr 2025 begonnen werden kann. Darüber hinaus sind Potenziale und Massnahmen bei drei weiteren Bestandsliegenschaften identifiziert, um attraktiven Wohnraum zu schaffen.

## ANGEWANDTE NACHHALTIGKEIT

Unsere Nachhaltigkeitsaktivitäten sind Teil unserer umfassenden Strategie, und widerspiegeln nicht nur unsere wirtschaftliche, sondern auch ökologische und soziale Verantwortung. Im Sinne dieser Strategie setzen wir nebst Repositionierungen und Neubauten auch den kontinuierlichen Ersatz von nicht mehr zeitgemässen Heizungen um. So wird bis zum Start der diesjährigen Heizperiode die Ölheizung in Frauenfeld (Zürcherstrasse/Zielackerstrasse) mit einer Pelletheizung ersetzt. An der Marsstrasse in Allschwil wird eine bivalente Heizung installiert. Darüber hinaus sind Vorbereitungsarbeiten für den Heizungsersatz bei der Immobilie an der Schaffhauserstrasse in Kloten initiiert.

Nebst all diesen Aktivitäten mit dem Ziel einer Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen setzten wir auch einen Fokus auf die Energieeffizienz. So wurden im Geschäftsjahr 2023 insgesamt 30 Haushaltgeräte wie Kühlschränke, Geschirrspüler und Waschmaschinen, deren Lebenszyklus abgelaufen war oder die nicht mehr funktionstüchtig waren, durch geförderte und energiesparende Geräte ausgetauscht.

## POSITIVER NEUBEWERTUNGSEFFEKT

Aufgrund der Akquisition in Kilchberg und der Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte von insgesamt CHF 14.0 Mio. (H1 2023: CHF 4.2 Mio.) lag per 30. Juni 2024 der Bilanzwert unseres Immobilienportfolios mit CHF 1 227.3 Mio. trotz der Devestition in Berikon über dem Niveau per 31. Dezember 2023 (CHF 1 204.3 Mio.). Der Mietertrag lag im ersten Halbjahr 2024 mit CHF 20.7 Mio. leicht über dem Niveau der Vorjahresperiode (H1 2023: CHF 20.6). Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus der erworbenen Immobilie und der fertiggestellten Repositionierung kompensieren dabei den Wegfall der Mieterträge bei den Ende 2023 und im Januar 2024 veräusserten Liegenschaften. Die Leerstandsquote verblieb auf einem tiefen Level von 1.6% (H1 2023: 1.3%). Diese immer noch ausseror-

dentlich tiefe Kennzahl verdeutlicht, dass unsere Wohneinheiten in hervorragender Weise auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mieterschaft abgestimmt sind.

Neben dem Betriebsertrag entwickelte sich auch der Betriebsaufwand äusserst stabil und erhöhte sich geringfügig von CHF 6.1 Mio. in der Vorjahresperiode auf CHF 6.2 Mio. im ersten Halbjahr 2024. Unter Berücksichtigung des Erfolges aus dem Verkauf der Liegenschaft in Berikon von CHF 0.4 Mio. (nach Steuern) erhöhte sich der operative EBT (ohne Neubewertung) somit von CHF 10.4 Mio. auf CHF 10.6 Mio. Die operative EBT-Marge konnte von 50.3% auf 51.5% verbessert werden.

Der Steueraufwand stieg im Vergleich zum ersten Halbjahr 2023 von CHF 1.6 Mio. auf CHF 2.9 Mio. an, wobei der Vorjahreswert aufgrund der Aktivierung von latenten Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen im Umfang von CHF 1.2 Mio. ausserordentlich tief ausfiel. Insgesamt resultierte ein Reingewinn vor Neubewertung von CHF 9.2 Mio. (H1 2023: CHF 10.6 Mio.). Der annualisierte ROE liegt bei 4.3% (3.1%).

Wie bereits im Vorjahr haben wir für die Halbjahresberichterstattung alle Bestandsliegenschaften sowie die Entwicklungsliegenschaften am Feldblumenweg in Zürich und an der Bollenhofstrasse in Dietikon durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle bewerten lassen. Nachdem im letzten Jahr per 30. Juni 2023 ein Verlust aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von minus CHF 3.8 Mio. resultierte, konnte dieses Jahr aufgrund der wertvermehrenden Investitionen und positiven Marktentwicklung ein Erfolg aus Neubewertung von (vor latenten Steuern) von CHF 4.5 Mio. verbucht werden. Die Aufwertung widerspiegelt die grosse Diversifikation und hohe Marktattraktivität unseres Immobilienportfolios. Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz wurde vom Schätzungsexperten per Stichtag auf reale 2.71% (31. Dezember 2023: 2.67%) erhöht.

Aufgrund des soliden operativen Ergebnisses und des Erfolgs aus Neubewertung konnte im ersten Halbjahr 2024 ein Reingewinn von CHF 12.2 Mio. (H1 2023: CHF 5.0 Mio.) erzielt werden. Der annualisierte ROE konnte auf 4.3% gesteigert werden (H1 2023: 3.1%).

## HOHER ANTEIL AN ANGEBUNDENEM FREMDKAPITAL

Das Eigenkapital reduzierte sich aufgrund der Ausschüttung an die Aktionäre per Bilanzstichtag auf CHF 494.1 Mio. (31. Dezember 2023: CHF 498.5 Mio.). Die Dividende, die Investitionen in Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte sowie die Akquisition der Liegenschaft in Kilchberg wurden durch den im ersten Halbjahr 2024 angefallenen operativen Cashflow, den Verkaufserlös aus der Liegenschaft in Berikon sowie durch Fremdkapital finanziert. Dementsprechend erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten um CHF 25.0 Mio. auf CHF 685.3 Mio. (CHF 660.3 Mio.). Aus diesen Gründen reduzierte sich die Eigenkapitalquote auf 39.8% (31. Dezember 2023 41.0%). Der Loan-to-value (LTV) lag per Bilanzstichtag bei 55.8% (54.8%).

Vom verzinslichen Fremdkapital war per Mitte Jahr 72.6% fest angebunden (75.4%). Per Stichtag lag die Restlaufzeit bei 6.7 Jahren (7.3 Jahre). Der periodenbezogene durchschnittliche Zinssatz belief sich auf tiefe 1.4% (1.4%). Per 30. Juni 2024 lag der durchschnittliche Zinssatz bei 1.3% (1.4%).

## UNVERÄNDERTE, VERRECHNUNGSSTEUERFREIE DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

Die Aktionäre profitierten wiederum von einer verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie, was gerechnet auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2023 einer Dividendenrendite von 3.3% entspricht. Der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate AG bewegte sich im ersten Halbjahr 2024 negativ und schloss am 30. Juni 2024 bei einem Kurs von CHF 15.95 (31. Dezember 2023: CHF 16.80). Unter Berücksichtigung der Dividende lag der Total Return bei -1.8% (H1 2023: 4.4%). Die Marktkapitalisierung belief sich auf CHF 479.5 Mio. (31. Dezember 2023: CHF 505.1 Mio.).

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern reduzierte sich aufgrund der Dividendenzahlung auf CHF 18.00 pro Aktie (31. Dezember 2023: CHF 18.05). Nach latenten Steuern betrug der NAV per Bilanzstichtag CHF 16.44 pro Aktie (CHF 16.58). Per Bilanzstichtag bewertet der Kapitalmarkt die Aktie mit einem Discount von 3.0% (Prämie von 1.3%).

## AUSBLICK

Die seit Jahren umfassende, regelmässige Überprüfung unseres Portfolios bezüglich Risikofaktoren hat weiterhin oberste Priorität. Falls notwendig, werden entsprechende Massnahmen ergriffen, um dadurch die Marktfähigkeit und die damit verbundene Ertragskontinuität zu gewährleisten.

Somit werden wir auch im zweiten Halbjahr – nach dem soliden operativen Ergebnis im ersten – vorausschauend den anspruchsvollen Gegebenheiten begegnen und das Marktgeschehen eng verfolgen. Die Gesellschaft plant, den Mietertrag im bestehenden Portfolio im zweiten Halbjahr zu steigern und Kosten wo möglich weiter zu optimieren. Auch werden verschiedene Handlungsoptionen bezüglich der Kapitalbasis geprüft, wobei diverse Alternativen denkbar sind. Obwohl die Eigenkapitalquote unter 40% gesunken ist, werden entsprechende Entscheide sorgfältig und überlegt getroffen werden. All diese Massnahmen in Kombination mit der stetigen Umsetzung unserer bewährten Strategie bleiben weiterhin unser Leitprinzip und werden auch künftig ihren Beitrag zu der Stabilität und Rentabilität unseres Portfolios beitragen.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	1 144 080	1 134 700	+0.8%
Liegenschaften	Anzahl	69	71	-2
Ø Marktwert	TCHF	16 581	15 982	+3.7%
Wohneinheiten	Anzahl	1 974	1 999	-25
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	144 595	146 216	-1.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	14 856	14 926	-0.5%
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	43 194	42 028	+2.8%
Bruttorendite <sup>1, 2</sup>	%	3.8	3.7	
Nettorendite <sup>1, 3</sup>	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	1.6	1.3	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>				
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	83 233	69 559	+19.7%
Liegenschaften	Anzahl	3	2	+1
Ø Bilanzwert	TCHF	27 744	34 780	-20.2%
Wohneinheiten	Anzahl	128	100	+28
<b>TOTAL</b>				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 227 313	1 204 259	+1.9%
Liegenschaften	Anzahl	72	73	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	17 046	16 497	+3.3%
Wohneinheiten	Anzahl	2 102	2 099	+3

1 Gemäss Halbjahresbewertung der Jones Lang LaSalle AG

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

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

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

## FINANZEN

		H1 2024	H1 2023	Δ
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	20 668	20 581	+0.4%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	4 529	-3 794	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	19 418	10 784	+80.1%
Reingewinn	TCHF	12 232	5 045	+142.5%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	%	4.3	3.1	

- 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 2024	H1 2023	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	14 889	14 577	+2.1%
EBT-Marge	%	51.5	50.3	
Reingewinn	TCHF	9 190	10 559	-13.0%

		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 240 645	1 216 038	+2.0%
Eigenkapital	TCHF	494 144	498 447	-0.9%
Eigenkapitalquote	%	39.8	41.0	
Fremdkapital	TCHF	746 501	717 591	+4.0%
Fremdkapitalquote	%	60.2	59.0	
Loan-to-Value (LTV) <sup>1</sup>	%	55.8	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) <sup>2</sup>	%	1.4	1.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>3</sup>	%	1.3	1.4	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>4</sup>	Jahre	6.7	7.3	
Net Gearing <sup>5</sup>	%	138.4	132.0	

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

## AKTIE

		30.06.2024	31.12.2023	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.95	16.80	-5.1%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	480	505	-5.1%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	18.00	18.05	-0.3%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	16.44	16.58	-0.9%
Discount (-) / Prämie (+)	%	-3.0	1.3	

		H1 2024	H1 2023	Δ
Reingewinn pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.41	0.17	+142.5%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung <sup>2</sup>	CHF	0.31	0.35	-13.0%

- 1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)  
2 Reingewinn pro Ø ausstehende Aktie, ohne eigene Aktien/unverwässert, verwässert



# Immobilien- portfolio

Liegenschaften	16
Übersicht	22
Bericht des Schätzungsexperten	23

## Liegenschaften

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	-	20	31	2 446
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	-	20	14	1 230
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	2023	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2 954
Kilchberg	Schoorenstrasse 35/37	28.05.2024 <sup>3</sup>	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
Richterswil	Sydedruckweg 6	01.08.2021	2018	-	13	8	971
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	32	1 700
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2 812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2 663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1 988
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 <sup>5</sup>	9	1	624
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A <sup>5</sup>	7	5	545
Zürich	Josefstrasse 182	24.03.2022	1910	N/A <sup>5</sup>	10	2	632
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	-	27	14	1 850
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
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
<b>ZÜRICH</b>					<b>723</b>	<b>635</b>	<b>52 555</b>

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

2 AE = Alleineigentum

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

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

5 N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Lager in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>	Total Objekt in m <sup>2</sup>	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>2</sup>	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 446	4 329	AE	Nein
-	-	-	-	19	1 249	1 366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 040	1 816	AE	Nein
-	-	-	-	20	1 256	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2 997	1 819	AE	Nein
-	-	-	-	41	1 952	4 919	AE	Nein
-	189	354	-	-	1 755	1 318	AE	Nein
-	-	-	-	205	2 057	3 884	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 548	1 147	AE	Nein
-	-	83	-	-	2 615	3 887	AE	Nein
-	-	-	-	-	971	977	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 676	2 751	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 700	2 068	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 812	3 288	AE	Nein
-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
-	-	-	-	20	2 008	5 844	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja <sup>4</sup>
-	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
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
-	103	93	63	-	804	680	AE	Nein
-	36	49	-	-	717	264	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 850	1 024	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	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
<b>484</b>	<b>776</b>	<b>1 027</b>	<b>167</b>	<b>498</b>	<b>55 506</b>	<b>62 646</b>		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 <sup>4</sup>	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
Koblenz	Landstrasse 44/46	29.01.2018	2017	-	16	16	841
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.2012	1972	2018	88	95	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	81	4 552
Therwil	Alemanenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	-	18	17	1 350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	-	50	82	4 772
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	-	52	58	3 400
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>485</b>	<b>570</b>	<b>34 602</b>
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	-	63	87	5 575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.2016	2013	-	22	36	2 826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	2013	-	28	45	2 706
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	2013	-	30	50	3 440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	1965	2009/2016	28	28	1 767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.2013	2013	-	43	61	3 598
Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.2012	1960	2012	20	21	1 376
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	-	22	32	2 324
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.2011	2012	-	12	18	1 152
Sevelen	Veltur 14a/b/d	01.09.2014	2014	-	42	59	3 223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	-	34	37	2 554
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	-	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	-	22	31	1 938
<b>OSTSCHWEIZ</b>					<b>391</b>	<b>518</b>	<b>33 914</b>
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	73	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.2012	1948	2004-2005	17	5	1 072
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.2012	1973	2012	28	32	2 305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.2019	1965	1993-2008	41	45	2 475
Pieterlen	Ahornweg 12	01.05.2013	2010	-	14	18	1 460
<b>ESPACE MITTELLAND</b>					<b>202</b>	<b>236</b>	<b>10 740</b>
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Sursee	Haselmatte 1a/1b//3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
<b>ZENTRALSCHWEIZ</b>					<b>110</b>	<b>102</b>	<b>8 368</b>
<b>TOTAL WOHLNLIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 911</b>	<b>2 061</b>	<b>140 178</b>

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	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja³
218	-	-	-	-	1 855	341	AE	Nein
58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	AE	Nein
428	-	382	270	-	3 719	1 148	AE	Nein
154	-	32	-	8	3 248	2 312	AE	Ja⁵
-	-	-	-	-	841	1 738	AE	Nein
-	-	6	-	-	6 576	9 988	AE	Nein
-	-	-	-	67	4 619	8 641	AE	Nein
-	-	-	-	96	1 446	2 128	AE	Nein
-	-	-	-	-	4 772	8 013	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 400	5 500	AE	Nein
<b>858</b>	<b>1 395</b>	<b>864</b>	<b>270</b>	<b>171</b>	<b>38 160</b>	<b>46 135</b>		
-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
792	-	-	-	-	2 559	2 193	AE	Nein
346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 376	1 319	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 324	2 569	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 152	1 752	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 223	5 968	AE	Nein
363	-	59	-	30	3 006	2 586	AE	Nein
79	-	18	-	-	1 532	2 650	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	Nein
<b>1 765</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>36 105</b>	<b>51 213</b>		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	Nein
354	-	412	-	-	2 386	1 888	AE	Nein
-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
-	-	-	-	37	1 109	1 414	AE	Nein
-	-	-	-	33	2 338	2 827	AE	Nein
-	-	-	-	16	2 491	3 161	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 460	1 760	AE	Nein
<b>513</b>	<b>102</b>	<b>412</b>	<b>282</b>	<b>86</b>	<b>12 135</b>	<b>12 581</b>		
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja⁶
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
<b>108</b>	<b>427</b>	<b>171</b>	<b>178</b>	<b>-</b>	<b>9 252</b>	<b>14 518</b>		
<b>3 728</b>	<b>2 700</b>	<b>2 616</b>	<b>897</b>	<b>1 039</b>	<b>151 157</b>	<b>187 093</b>		

**GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
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
<b>ZÜRICH</b>					<b>18</b>	<b>8</b>	<b>1 571</b>
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	-	45	-	2 846
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>45</b>	<b>-</b>	<b>2 846</b>
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>					<b>63</b>	<b>8</b>	<b>4 417</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 974</b>	<b>2 069</b>	<b>144 595</b>

- 1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert  
2 AE = Alleineigentum  
3 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)**

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5	28.08.2007	2026	28
Wallisellen	Opfikerstrasse 35/37/39	11.11.2022	2027	48
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	52
<b>ZÜRICH</b>				<b>128</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>				<b>128</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>				<b>128</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>				<b>2 102</b>

- 1 AE = Alleineigentum

Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Lager in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>	Total Objekt in m <sup>2</sup>	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>2</sup>	Altlastenkataster
220	560	95	761	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
<b>220</b>	<b>560</b>	<b>183</b>	<b>1 421</b>	<b>-</b>	<b>3 955</b>	<b>1 367</b>		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja <sup>3</sup>
-	<b>897</b>	<b>463</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>4 339</b>	<b>1 209</b>		
<b>220</b>	<b>1 457</b>	<b>646</b>	<b>1 541</b>	<b>13</b>	<b>8 294</b>	<b>2 576</b>		
<b>3 948</b>	<b>4 157</b>	<b>3 262</b>	<b>2 438</b>	<b>1 052</b>	<b>159 451</b>	<b>189 669</b>		

Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Altlastenkataster
2 433	AE	Nein
4 292	AE	Nein
3 093	AE	Nein
<b>9 818</b>		
<b>9 818</b>		
<b>199 487</b>		

# Übersicht

## RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.6.2024 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Mieterttrag <sup>1</sup> in TCHF	Bruttorendite <sup>1</sup>	Leerstands- quote <sup>2</sup>
Zürich	541 630	723	18 141	3.3%	1.0%
Nordwestschweiz	232 090	485	9 504	4.1%	2.1%
Ostschweiz	176 100	391	8 428	4.8%	2.2%
Espace Mittelland	80 670	202	3 402	4.2%	1.9%
Zentralschweiz	66 760	110	2 418	3.6%	1.7%
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 097 250</b>	<b>1 911</b>	<b>41 892</b>	<b>3.8%</b>	<b>1.6%</b>
Zürich	29 610	18	1 217	4.1%	1.9%
Nordwestschweiz	17 220	45	84	0.5% <sup>3</sup>	0.0%
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>46 830</b>	<b>63</b>	<b>1 301</b>	<b>2.8%</b>	<b>1.8%</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 144 080</b>	<b>1 974</b>	<b>43 194</b>	<b>3.8%</b>	<b>1.6%</b>

1 Netto-Soll-Mieterttrag/Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung Jones Lang LaSalle AG per 30.06.2024

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2024–30.06.2024)

3 Liegenschaft Claragraben 82/84 in Basel befindet sich in Repositionierung

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 30.6.2024 <sup>1</sup> in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	83 233	128
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>	<b>83 233</b>	<b>128</b>

1 Aufgrund des Projektfortschritts wird das Entwicklungsprojekt in Wallisellen, Opfikonerstrasse 39 zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert

## IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 30.6.2024 in TCHF	Anzahl Wohnungen
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>1 227 313</b>	<b>2 102</b>

An den Verwaltungsrat der

**Fundamenta Real Estate AG, Zug**

Zürich, 18. Juli 2024

**Marktwert der Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30.06.2024**

## 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 2024 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 69 Bestandsliegenschaften sowie um die 2 baubewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekte am Feldblumenweg 18-24 in Zürich respektive an der Bollenhofstrasse 3/5/7 in Dietikon.

## 2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

## 3 Rechnungslegungsstandard

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

## 4 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

## 5 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung der Entwicklungs-/Neubauprojekte erfolgt wie bei den Bestandsliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

## 6 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Bewertungsgutachten wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Einfluss auf die Immobilienmarktwerte nehmen und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben.

Europa ist von Kriegen und politischen Spannungen in mehreren Konfliktgebieten tangiert, deren langfristigen Auswirkungen nicht absehbar sind. Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zu höheren Kosten, zu Zinsänderungen und zu einem veränderten Konsumverhalten beitragen können. Insbesondere innerhalb Europas herrschen an bestimmten Standorten weiterhin schwierige Bedingungen an den Investitionsmärkten.

Der Schweizer Immobilienmarkt kann nach wie vor als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Trotz erster Anzeichen einer Stabilisierung hat sich diese Volatilität, in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten, auf die Preisbildung ausgewirkt. Folglich haben sich die Renditeerwartungen tendenziell verändert. Es gibt nach wie vor Anzeichen für breitere Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen, verlängerte Transaktionsprozesse sowie für eine beeinträchtigte Marktdynamik. Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem die Bewertungsgutachten erstellt wurden. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertungen regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

## 7 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 30. Juni 2024 den Marktwert der 69 Bestandsliegenschaften sowie der 2 Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'144'080'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 55'970'000
<b>Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte</b>	<b>CHF 1'200'050'000</b>

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde zweihundert Millionen fünfzig Tausend Schweizer Franken.

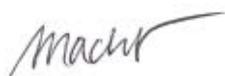
## 8 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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 2024 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.96%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.71%.

### 3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2024. 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 2024 unterstellt JLL ab dem Jahr zwei bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1.25% 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.

# Finanzbericht

## **Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER**

Bilanz	30
Erfolgsrechnung	31
Geldflussrechnung	32
Entwicklung des Eigenkapitals	33
Anhang zur Halbjahresrechnung	34
Risikomanagement	35
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	36

## Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		1 647	2 260
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	7 402	5 851
Sonstige Forderungen	1	1 751	1 567
Aktive Rechnungsabgrenzung		622	171
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>11 422</b>	<b>9 849</b>
Anlageimmobilien	2	1 144 080	1 134 700
Entwicklungen	2,3	83 233	69 559
Aktive latente Ertragssteuern	5	1 909	1 929
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>1 229 223</b>	<b>1 206 189</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 240 645</b>	<b>1 216 038</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1 029	949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	22 086	22 086
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	9 820	8 982
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 441	1 115
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>34 376</b>	<b>33 132</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	663 210	638 253
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	48 914	46 205
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>712 124</b>	<b>684 458</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>746 501</b>	<b>717 591</b>
Aktienkapital	11	180 377	180 377
Kapitalreserven	12	112 132	128 667
Gewinnreserven	13	201 635	189 403
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>494 144</b>	<b>498 447</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 240 645</b>	<b>1 216 038</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2024	H1 2023
Netto-Ist-Mietertrag	15	20 668	20 581
Andere betriebliche Erträge		19	91
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>20 687</b>	<b>20 672</b>
Liegenschaftenaufwand	16	-2 897	-2 764
Verwaltungsaufwand	17	-3 285	-3 330
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-6 182</b>	<b>-6 094</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	4 529	-3 794
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	384	-
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>19 418</b>	<b>10 784</b>
Finanzergebnis	20	-4 245	-4 187
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>15 173</b>	<b>6 597</b>
Ertragssteuern	21	-2 941	-1 552
<b>REINGEWINN</b>		<b>12 232</b>	<b>5 045</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	22	0.41	0.17
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	22	0.31	0.35

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2024	H1 2023
Reingewinn		12 232	5 045
Veränderungen Forderungen	1	-1 736	-1 883
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		- 451	- 191
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	80	- 227
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	837	1 445
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	326	- 616
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	2 729	1 552
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-4 529	3 794
Veränderung aus Verkauf Renditeliegenschaft	19	- 384	-
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>9 107</b>	<b>8 918</b>
Erwerb Anlageimmobilien	2	-10 242	-
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2	-9 554	-3 944
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-4 495	- 211
Verkauf von Renditeliegenschaften	19	6 150	-
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-18 142</b>	<b>-4 155</b>
Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-	-12 806
Veränderungen Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	24 957	25 100
Ausschüttung Dividenden	12	-16 535	-16 535
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>8 422</b>	<b>-4 241</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>- 613</b>	<b>523</b>
<b>FONDSNACHWEIS</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 260	1 347
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 647	1 869
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>- 613</b>	<b>523</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>STAND PER 31.12.2022</b>	<b>180 377</b>	<b>145 201</b>	<b>181 097</b>	<b>506 675</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2023</b>				
Reingewinn 01.01.–30.06.2023	-	-	5 045	5 045
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
<b>STAND PER 30.06.2023</b>	<b>180 377</b>	<b>128 667</b>	<b>186 142</b>	<b>495 185</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2023</b>				
Reingewinn 01.07.–31.12.2023	-	-	3 262	3 262
<b>STAND PER 31.12.2023</b>	<b>180 377</b>	<b>128 667</b>	<b>189 403</b>	<b>498 447</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2024</b>				
Reingewinn 01.01.–30.06.2024	-	-	12 232	12 232
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
<b>STAND PER 30.06.2024</b>	<b>180 377</b>	<b>112 132</b>	<b>201 635</b>	<b>494 144</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# Anhang zur Halbjahresrechnung

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

### ZWECK

Der statutarische Zweck der Gesellschaft umfasst: «Erwerb, Halten und Veräusserung von Immobilien und Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Immobilien-Aktiengesellschaften in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an Immobilien-Entwicklungsgesellschaften beteiligen, die entweder bereits Optionen für den Bau von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien besitzen oder eigene Projekte entwickeln.»

Die Gesellschaft kann in der Schweiz und im Ausland Zweigniederlassungen errichten, Gesellschaften und Unternehmen gründen oder sich an solchen beteiligen sowie alle kommerziellen, finanziellen oder anderen Geschäfte tätigen, welche der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar mit sich bringen kann. Die Gesellschaft kann Grundstücke und Immaterialgüterrechte im In- und Ausland erwerben, verwalten, belasten, verwerten und verkaufen.

### ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung auf den Erwerb, den situativen Verkauf (im Falle einer Portfoliobereinigung), die Entwicklung und das Halten von Immobilienanlagen mit Fokus auf attraktiven, marktgängigen Wohnraum. Aufgrund dessen wird eine weitgehende Konjunkturreistenz der Erträge erwartet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit Fokus Deutschschweiz, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen. Durch aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu werden insbesondere Massnahmen zur Minimierung der Leerstände und Kosten sowie ein aktives Hypothekenmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2024 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 2024 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 2. September 2024 verabschiedet.

## RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

### SWISS GAAP FER

Die vorliegende, nicht geprüfte Halbjahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen), welche im Vergleich zur Jahresrechnung Verkürzungen im Ausweis und der Offenlegung zulassen, sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Die in der vorliegenden Halbjahresrechnung angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sind unverändert zu den in der Jahresrechnung per 31. Dezember 2023 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2023, Seiten 54–57).

### BEWERTUNG IMMOBILIEN

Der allgemein anerkannte unabhängige Immobilienschätzer Jones Lang LaSalle AG hat das Immobilienportfolio der Gesellschaft per 30. Juni 2024 mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) bewertet. Mit Ausnahme der Entwicklung an der Opfikonerstrasse in Wallisellen, welche aufgrund des aktuellen Projektstatus zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert wird. Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2024 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2024 hat der Bewerter sämtliche Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungen neu bewertet.

### SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

# 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	30.06.2024	31.12.2023
Forderungen gegenüber Dritten	200	255
Mietforderungen	204	175
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	6 999	5 422
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>7 402</b>	<b>5 851</b>
Sonstige Forderungen	1 751	1 567
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>9 153</b>	<b>7 418</b>

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von TCHF 346 (31. Dezember 2023: TCHF 350) ausgewiesen. Die Zunahme der Forderungen für aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme Verbindlichkeiten der Heiz- und Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 40) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

### 2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

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

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2023</b>	<b>1 145 710</b>	<b>44 310</b>	<b>26 368</b>	<b>1 216 388</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2023	1 063 943	44 860	26 368	1 135 171
Zugänge	3 744	200	211	4 155
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	-43 036	-	43 036	-
<b>BESTAND PER 30.06.2023</b>	<b>1 024 651</b>	<b>45 059</b>	<b>69 616</b>	<b>1 139 326</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2023	81 767	- 550	-	81 218
Aufwertungen	10 801	380	-	11 181
Abwertungen	-13 317	- 699	- 958	-14 975
Umbuchung Entwicklungen	1 558	-	-1 558	-
<b>BESTAND PER 30.06.2023</b>	<b>80 809</b>	<b>- 869</b>	<b>-2 516</b>	<b>77 424</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2023</b>	<b>1 105 460</b>	<b>44 190</b>	<b>67 100</b>	<b>1 216 750</b>

Die Fundamenta Real Estate AG investiert in attraktive, marktgängige Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG nach der Discounted-Cashflow-Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Geschäftshalbjahr 2024 hat die Fundamenta Real Estate AG eine weitere Liegenschaft an der Schoorenstrasse 35 in Kilchberg erworben und mit der Schoorenstrasse 37 arrondiert. Zudem wurde im Geschäftshalbjahr die Renditeliegenschaft in Berikon, Musperfeldstrasse 3 verkauft (Anmerkung 19 / Seite 45). Der Baustart der Entwicklungsprojekte an der Bollenhofstrasse 3 & 5 in Dietikon und am Feldblumenweg 18–26 in Zürich ist im ersten Halbjahr 2024 bzw. 2023 erfolgt, weshalb die Liegenschaften von den Wohnliegenschaften in die Entwicklungen umgebucht wurden.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 16–22) zu entnehmen.

### 3. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die General- bzw. Totalunternehmer vorgenommen.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	9 000	-
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	46 970	42 390
Wallisellen, Opfikonerstrasse 35/37/39 (im Bau; bilanziert zum Anschaffungswert)	27 263	27 169
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>83 233</b>	<b>69 559</b>

Im Geschäftshalbjahr 2024 wurde das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft drei laufende Entwicklungsprojekte:

**Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5**

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Bollenhofstrasse 3/5 ist seit 2007 Teil des Portfolios. Im Rahmen der periodischen strategischen Planung wurde ein Ausnutzungspotenzial festgestellt. Um dieses Potenzial zu realisieren, musste ein Ausnutzungsrevers zugunsten der Stadt Dietikon aufgehoben und ein Ausnutzungstransfer mit dem Nachbarn durchgeführt werden. Das Neubauprojekt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Der Bau des rechtskräftig genehmigten Neubauprojekts konnte planmässig im zweiten Quartal 2024 beginnen. Bis zum Bilanzstichtag wurden die oberirdischen Baukörper vollständig rückgebaut, sodass mit den Aushubarbeiten gestartet werden konnte.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt sind die Fertigstellung und der Bezug im zweiten Quartal 2026 geplant.

**Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26**

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft am Feldblumenweg 18/20/22/24/26 bestehend aus zwei Doppel-Mehrfamilienhäusern konnte am 18. Dezember 2020 erworben werden. Seither läuft die Entwicklung, Planung und Realisierung von vier Ersatzneubauten mit 52 Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Zum Bilanzstichtag befand sich der Rohbau je nach Gebäude zwischen den Wänden im 2. OG bis zur letzten Decke. Ende August 2024 konnte der Rohbau vollendet werden. Der Vermarktungsstart ist auf Mitte des 4. Quartals 2024 vorgesehen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt sind die Fertigstellung und der Bezug im 2. Quartal 2025 geplant.

**Wallisellen, Opfikonerstrasse 35/37/39**

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikonerstrasse 35/37/39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither laufen die Entwicklung und die Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt rund 48 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wurde das Baugesuch im Dezember 2023 eingereicht. Der Bauentscheid erfolgte im Mai 2024. Dieser wurde nach dem Bilanzstichtag im Juli 2024 rechtskräftig. Unterdessen läuft die TU-Submission. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2025 erfolgen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 16–22) zu entnehmen.

**4. BETEILIGUNGEN**

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2024 noch per 31. Dezember 2023 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

**5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	1 909	1 929
<b>TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>1 909</b>	<b>1 929</b>

Die aktivierten latenten Steuerguthaben sind auf steuerliche Verlustvorträge, insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der Abschreibungen im OR-Abschluss (Niederstwertprinzip) zurückzuführen.

**6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	657	651
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	372	298
<b>TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>1 029</b>	<b>949</b>

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig sind und fristgerecht bezahlt werden. Bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten handelt es sich primär um Rechnungen für die laufenden Entwicklungsprojekte bzw. Sanierungen.

## 7. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 22 086 (31. Dezember 2023: TCHF 22 086) 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	30.06.2024	31.12.2023
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	21 600	21 600
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	486	486
<b>TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>22 086</b>	<b>22 086</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	663 210	638 253
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>663 210</b>	<b>638 253</b>
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>685 296</b>	<b>660 339</b>

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 685 296 (31. Dezember 2023: TCHF 660 339) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank 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 2024 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 30. Juni 2024 ausnahmslos eingehalten.

### STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung		Verteilung	
	30.06.2024	30.06.2024	31.12.2023	31.12.2023
Geldmarkthypotheken	27.4%	187 855	24.6%	162 655
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	19.3%	132 034	20.0%	132 034
Festhypotheken	53.3%	365 407	55.4%	365 650
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>685 296</b>	<b>100.0%</b>	<b>660 339</b>
<b>FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN</b>				
Bis zu einem Jahr	21.5%	147 341	21.6%	142 741
1 bis 5 Jahre	22.7%	155 264	20.4%	134 877
Mehr als 5 Jahre	55.8%	382 692	58.0%	382 722
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>685 296</b>	<b>100.0%</b>	<b>660 339</b>

Der Zukauf, Investitionen in Entwicklungen und Repositionierungen sowie die Dividende im Jahr 2024 wurden aus dem operativen Cashflow sowie mit Geldmarkthypotheken finanziert. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt per 30. Juni 2024 bei 1.3% (31. Dezember 2024: 1.4%). Der durchschnittliche Zinssatz für das Geschäftshalbjahr 2024 lag bei 1.4% (Vorjahr: 1.4%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6.7 Jahre (31. Dezember 2023: 7.3 Jahre). Detailliertere Informationen zu den Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) sind dem Kapitel Derivative Finanzinstrumente (vgl. Anmerkung 23 / Seite 46) zu entnehmen.

**8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	6 313	5 169
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 010	3 183
Steuerverbindlichkeiten	496	630
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>9 820</b>	<b>8 982</b>

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

**9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG**

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

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Übriger Liegenschaftsaufwand	794	773
Übriger Verwaltungsaufwand und andere betriebliche Aufwendungen	648	342
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>1 441</b>	<b>1 115</b>

**10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 48 914 (31. Dezember 2023: TCHF 46 205) 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 21 / Seite 45). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

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

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Latente Steuern Vorjahr	46 205	42 499
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	2 457	3 053
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-1 592	-4 978
Erhöhung aus temporären Differenzen	1 630	6 338
Anpassung latente Ertragssteuern	214	- 707
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>48 914</b>	<b>46 205</b>

**11. AKTIENKAPITAL**

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Davor waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 10. April 2024 wurde die Schaffung eines Kapitalbandes beschlossen. Das Kapitalband wird in Art. 3a der Statuten geregelt und ersetzt die Bestimmung über das genehmigte Aktienkapital: Der Verwaltungsrat ist bis zum 10. April 2026 ermächtigt, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 216 452 394.00 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 6 012 566 Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 6.00. Zu einer Herabsetzung des Aktienkapitals ist der Verwaltungsrat nicht ermächtigt. Der Verwaltungsrat legt den Zeitpunkt der Ausgabe von neuen Aktien, deren Ausgabepreis, die Art der Liberierung, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest. Der Verwaltungsrat darf den Handel mit Bezugsrechten ermöglichen, beschränken oder ausschliessen sowie im Umfang von höchstens 3 006 283 Namenaktien das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil ausschliessen und Dritten zuweisen, wenn einer der Gründe gemäss Art. 3a Abs. 4 der Statuten vorliegt.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2022</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2023</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2023</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2023</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2023</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2024</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2024</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>

Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels an der SIX Swiss Exchange wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

**12. KAPITALRESERVEN**

Die von der Generalversammlung am 10. April 2024 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 18. April 2024 ausbezahlt.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Saldovortrag	128 667	145 201
Ausschüttung	-16 535	-16 535
<b>TOTAL KAPITALRESERVEN</b>	<b>112 132</b>	<b>128 667</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen letztmalig im Schreiben vom 15. Februar 2024 im Umfang von TCHF 128 667 bestätigt.

**13. GEWINNRESERVEN**

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2024.

in TCHF	30.06.2024	31.12.2023
Saldovortrag	189 403	181 097
Reingewinn	12 232	8 306
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>201 635</b>	<b>189 403</b>

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

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER	30.06.2024	31.12.2023
in TCHF		
Anlageimmobilien	222 688	211 402
Entwicklungen (zu Marktwerten)	2 226	-
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-48 914	-46 205
Aktive latente Ertragssteuern	1 909	1 929
Rückstellungen für umfassende Renovationen	30 671	29 355
Delkreder	602	450
<b>TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO</b>	<b>209 183</b>	<b>196 931</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut Abschluss nach OR	204	204
Bilanzverlust laut Abschluss nach OR	-7 752	-7 732
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>201 635</b>	<b>189 403</b>

**14. NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE UND EIGENKAPITALRENDITE**

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2024 bei CHF 15.95 (31. Dezember 2023: CHF 16.80). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.44 (31. Dezember 2023: CHF 16.58), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von - 3.0% (per 31. Dezember 2023: Prämie von 1.3%) bewertete.

		30.06.2024	31.12.2023
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	494 144 300	498 446 865
<b>NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE</b>	CHF	<b>16.44</b>	<b>16.58</b>

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 4.3% (H1 2023: 3.1%) aus. Bei der Berechnung dieser annualisierten Kennzahl wird jeweils für das zweite Halbjahr kein Neubewertungseffekt berücksichtigt:

		H1 2024	H1 2023
Reingewinn	TCHF	12 232	5 045
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	491 815	499 550
<b>EIGENKAPITALRENDITE (ROE)</b>	%	<b>4.3%</b>	<b>3.1%</b>

**15. NETTO-IST-MIETERTRAG**

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht aus der Vermietung von Wohnliegenschaften oder gemischt genutzten Liegenschaften, wobei insbesondere bei Stadtliegenschaften auch gewerblich genutzte Flächen vermietet werden. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von TCHF 20 668 (H1 2023: TCHF 20 581) entfallen TCHF 19 373 (H1 2023: TCHF 19 248) bzw. 93.7% (H2 2023: 93.5%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 295 (H1 2023: TCHF 1 333) bzw. 6.3% (H1 2023: 6.5%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen TCHF 341 (H1 2023: TCHF 268), was einer leicht höheren Leerstandsquote von 1.6% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (1.3%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate, kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio 16-22) bestehen längerfristige Mietverträge.

**NETTO-IST-MIETERTRAG**

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	19 708	19 541
Leerstand Mietwohnungen	-315	-258
Debitorenverluste Mietwohnungen	-21	-35
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN</b>	<b>19 373</b>	<b>19 248</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 336	1 364
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-26	-11
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-14	-20
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>1 295</b>	<b>1 333</b>
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b>	<b>20 668</b>	<b>20 581</b>

**Angaben zur Risikostreuung**

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalbjahr 2024 bzw. im Geschäftsjahr 2023, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

**VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER**

in %	30.06.2024	31.12.2023
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Projekt Interim Zürich GmbH	0.4	0.0
Tata Consultancy Services	0.3	0.4
Stromvelo GmbH	0.2	0.0
Permanence AG	0.2	0.2

**Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge**

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2024 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2023, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	30.06.2024 in CHF p. M.	31.12.2023 in CHF p. M.
1 Jahr	14 066	21 357
2 Jahre	33 521	61 198
3 Jahre	47 820	15 202
4 Jahre	16 285	43 468
5 Jahre	21 602	16 121
Danach	37 616	12 142
	<b>170 910</b>	<b>169 488</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2024**

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		41 142 613	95.3
01.07.2024 - 30.06.2025	1	168 792	0.4
01.07.2025 - 30.06.2026	2	402 252	0.9
01.07.2026 - 30.06.2027	3	573 836	1.3
01.07.2027 - 30.06.2028	4	195 420	0.5
01.07.2028 - 30.06.2029	5	259 224	0.6
Danach		451 392	1.0
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>43 193 529</b>	<b>100.0</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2023**

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		39 993 755	95.2
01.01.2023 - 31.12.2023	1	256 284	0.6
01.01.2024 - 31.12.2024	2	734 376	1.7
01.01.2025 - 31.12.2025	3	182 422	0.4
01.01.2026 - 31.12.2026	4	521 619	1.2
01.01.2027 - 31.12.2027	5	193 448	0.5
Danach		145 704	0.3
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>42 027 608</b>	<b>100.0</b>

**16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 2 897 (H1 2023: TCHF 2 764) und ist aufgrund höheren Unterhaltsaufwendungen per 30. Juni 2024 um 4.8% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum angestiegen.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Liegenschaftsunterhalt	-1 919	-1 802
Liegenschaftsverwaltung	- 819	- 804
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 159	- 157
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-2 897</b>	<b>-2 764</b>

## 17. 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 (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 1.4% auf TCHF 3 285 (H1 2023 TCHF 3 330) gesunken. Im Übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-78	-85
<b>PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGS-AUFWAND)</b>	<b>-78</b>	<b>-85</b>
Management Fee	-2 382	-2 521
Revisions- und Beratungsaufwand	-109	-92
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-133	-135
Kapitalsteuern	-306	-287
Übriger Verwaltungsaufwand	-277	-211
<b>SONSTIGER VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-3 207</b>	<b>-3 245</b>
<b>TOTAL VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>-3 285</b>	<b>-3 330</b>

## 18. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen, je nach Projektfortschritt, zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Halbjahresgewinn 2024 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 4 529 (H1 2023: negative Bewertungsdifferenz TCHF 3 794). Per 30. Juni 2024 wurde eine Vollbewertung der Bestandsliegenschaften sowie zweier Entwicklungsliegenschaften vorgenommen. Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 36–37) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 23–28 entnommen werden.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Aufwertung	12 861	11 181
Abwertung	-8 333	-14 975
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>4 529</b>	<b>-3 794</b>

## 19. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im ersten Quartal 2024 die Renditeliegenschaft Berikon, Musperfeldstrasse 3, aufgrund einer situativen Portfoliobereinigung für TCHF 6 150 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten sowie der Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten, insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 384.

## 20. FINANZERGEBNIS

Der Anstieg des Finanzergebnisses im Vergleich zur Vorperiode um TCHF 58 resultiert aus dem höheren Bestand an verzinslichem Fremdkapital im Vergleich zur Vorjahresperiode. Im ersten Halbjahr 2024 wurden Hypothekarzinsen in Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von Total TCHF 336 aktiviert (Vorjahr TCHF 51).

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Hypothekarzinsen	-4 216	-4 162
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-29	-25
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>-4 245</b>	<b>-4 187</b>
<b>TOTAL FINANZERGEBNIS</b>	<b>-4 245</b>	<b>-4 187</b>

## 21. ERTRAGSSTEUERN

Die laufenden Steuern wurden zu effektiven Steuersätzen berechnet. Die latenten Steuern unterliegen dem Risiko von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze. Einen wesentlichen Einfluss auf die latenten Ertragssteuern haben die Neubewertungen.

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.2% und 23.7%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.1% (H1 2023: 19.2%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Laufender Ertragssteueraufwand	-1 454	168
Veränderung latenter Steueraufwand	-1 487	-1 720
<b>TOTAL ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>-2 941</b>	<b>-1 552</b>

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 15 173 (H1 2023: TCHF 6 597) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 19.4% (H1 2023: 23.5%). Der Rückgang des Steuersatzes ist darauf zurückzuführen, dass aufgrund des Portfoliomixes verhältnismässig weniger latente Steuern für die Aufwertungen von Anlageimmobilien gebildet werden mussten, als im Zuge der von Abwertungen betroffenen Liegenschaften aufgelöst werden konnten. Der laufende Ertragssteueraufwand in der Vorjahresperiode (H1 2023) wurde durch die Erhöhung der Aktiven latenten Ertragssteuern (latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen) in der Höhe von TCHF 1 211 reduziert. Im ersten Geschäftshalbjahr 2024 wurden die Aktiven latenten Ertragssteuern um TCHF 20 reduziert.

## 22. REINGEWINN PRO AKTIE

Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduziert sich um einen allfälligen durchschnittlichen Eigenbestand an Aktien, die weder Stimm- noch Kapitalrechte haben. Es bestehen keine verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

ANZAHL AKTIEN		H1 2024	H1 2023
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	30 062 833
<b>AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF</b>	<b>CHF</b>	<b>9 190 199</b>	<b>10 558 554</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	4 528 543	-3 793 737
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 486 748	-1 720 114
<b>REINGEWINN</b>	<b>CHF</b>	<b>12 231 994</b>	<b>5 044 703</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	0.41	0.17
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.31	0.35

## WEITERE ANGABEN

### 23. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem unveränderten Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (31. Dezember 2023: TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	30.06.2024			31.12.2023		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	9 175	-	132 034	12 891	-
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>9 175</b>	<b>-</b>	<b>132 034</b>	<b>12 891</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

### 24. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Des Weiteren werden als nahestehende Personen (natürliche oder juristische) betrachtet, welche einen bedeutsamen Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen ausüben können. Als bedeutender Einfluss

werden dabei Stimmrechtsanteile von 20% oder mehr verstanden. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual-Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

#### Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2024 sein wird.

in TCHF	H1 2024	H1 2023
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	83	85
Verwaltungsrats honorar – Sozialleistungen	4	4
<b>TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN</b>	<b>128</b>	<b>129</b>
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	5	6
<b>TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT</b>	<b>133</b>	<b>135</b>
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialleistungen	3	10
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>78</b>	<b>85</b>

An der Generalversammlung vom 10. April 2024 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Herbert Stoop trat nicht zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wurde Ramona Lindenmann erstmalig in den Verwaltungsrat gewählt. 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.

## 25. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Gesellschaft hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Asset-Management-Modell entschieden. Im Rahmen eines Asset Management-Mandats werden die relevanten Aufgaben des Asset Managements an einen spezialisierten Asset Manager übertragen. Das Asset Management wird durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG wahrgenommen. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site AG.

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

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

## 26. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 2. September 2024 den Halbjahresbericht 2024 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben.

# Beziehungen zu Investoren

## GESELLSCHAFT/FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

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

## ASSET MANAGER/FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

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

Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer  
ricardo.ferreira@fundamentagroup.com

Stefano Sanna, Head Investor Relations  
stefano.sanna@fundamentagroup.com

Christian Gätzi, Chief Financial Officer  
christian.gaetzi@fundamentagroup.com

## 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 2024 | 12. März 2025

## GENERALVERSAMMLUNG

Ordentliche Generalversammlung | 9. April 2025 | Widder Hotel, Zürich

## **Impressum**

### **Herausgeber**

Fundamenta Real Estate AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

### **Projektleitung**

Fundamenta Group (Schweiz) AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
Telefon +41 41 444 22 22  
[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

### **Gesamtkonzept/Design/Produktion**

Linkgroup AG, Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)



**Fundamenta Real Estate AG**

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

