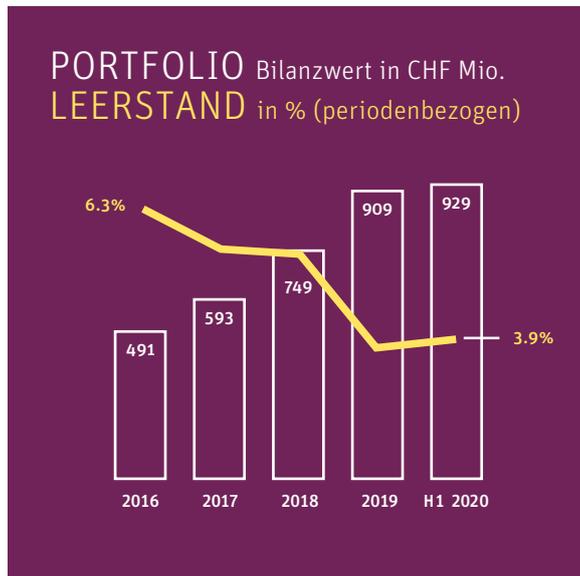


halbjahr 2020 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
HALBJAHRESBERICHT 2020

IMMOBILIENPORTFOLIO¹



NETTO-IST-MIETERTRAG

in CHF Mio. nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten



WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag

94%

NETTOMIETE < CHF 2000/MONAT

Anteil Wohneinheiten

89%

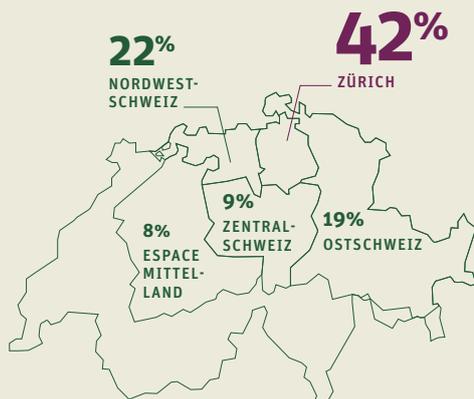
WOHNUNGEN ≤ 3 ZIMMER

Anteil Wohneinheiten

72%

REGIONEN

Bilanzwert inkl. laufende Entwicklungsprojekte – Aufteilung Grossregionen (BFS/BRP)



OBJEKTGRÖSSE

Marktwert Bestandsliegenschaften

5.2%

ANTEIL GRÖSSTES OBJEKT AM PORTFOLIO

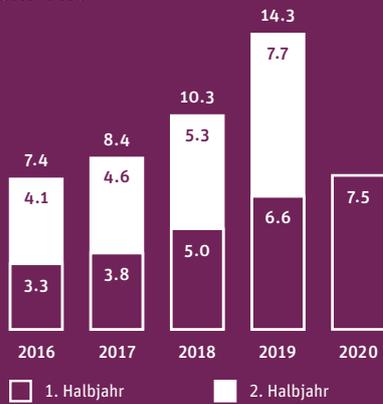
1.6%

DURCHSCHNITTLICHE OBJEKTGRÖSSE

¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 10 in diesem Halbjahresbericht.

FINANZEN¹

REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT in CHF Mio.



REINGEWINN in CHF Mio.

8.8

H1 2020 | MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

5.8

JAHRE, STAND 30.06.2020

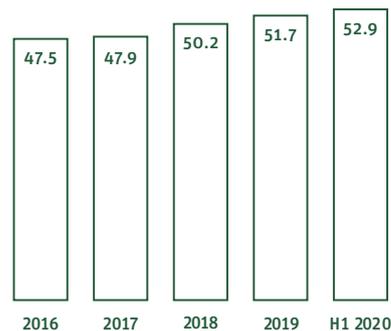
Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN in %



EIGEN- UND FREMDKAPITALQUOTE in % Loan to Value (LTV) in %



OPERATIVE EBT-MARGE² ohne Neubewertungseffekt in %



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 11 in diesem Halbjahresbericht.

² Earnings before tax (Gewinn vor Steuern) ohne Neubewertungseffekt in % des Betriebsertrags

AKTIE¹

GESAMTPERFORMANCE H1 2020

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

6.5%

ERGEBNIS JE NAMENAKTIE

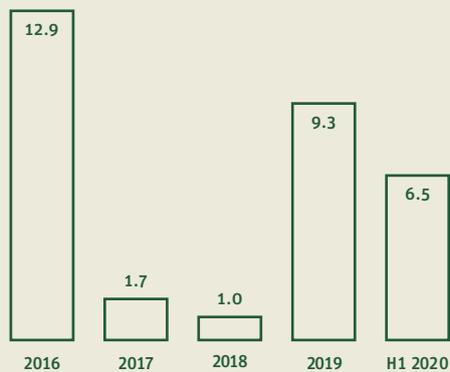
ohne Neubewertungseffekt

Ø ausstehende Aktien gewichtet in CHF/Aktie



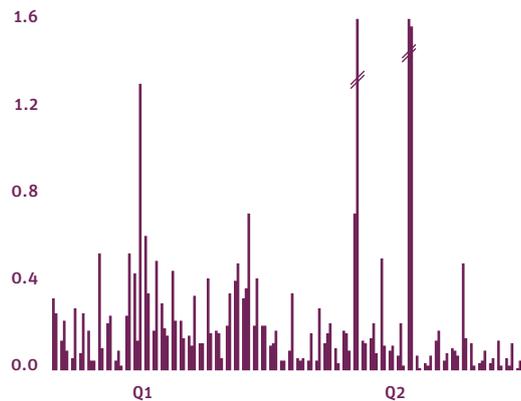
GESAMTPERFORMANCE IN %

Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung



HANDELSVOLUMEN H1 2020

in Mio. CHF



AKTIENKURS H1 2020

Indexiert, 1.1.2020 = 100



¹ Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 11 in diesem Halbjahresbericht.

Inhalt

06	Aktionärsbrief
07	Bericht zum 1. Halbjahr 2020
13	Immobilienportfolio
19	Finanzbericht

QUALITÄT SCHAFFT KONTINUITÄT

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die ersten sechs Monate des Geschäftsjahrs 2020 waren geprägt von den massiven Einschnitten, die das Coronavirus Covid-19 in unseren Alltag brachte. Vertraute Abläufe wurden unterbrochen; das Zuhause erlangte eine neue Bedeutung als sicherer Rückzugsort und dank Home Office auch als Arbeitsplatz. Mit ihren über 1900 Mietwohnungen verfügt die Fundamenta Real Estate über ein Produkt, das sich im pandemiegeplagten Umfeld einer besonderen Wertschätzung erfreute. Sowohl die Wohnungen in den kontinuierlich entwickelten und erneuerten Bestandsliegenschaften als auch in den neu erstellten Gebäuden waren begehrt, was sich in der Entwicklung des Unternehmens positiv niederschlug.

TROTZ CORONAVIRUS ERFREULICHE BAUFORTSCHRITTE

Die Baustellen konnten unter Einhaltung der geforderten Hygienemassnahmen planmässig weiterbetrieben werden. Das Neubauprojekt an der Geibelstrasse 49 in Zürich wurde dank der umsichtigen Planung durch den Asset Manager frühzeitig fertiggestellt, so dass die Mieter ihre Wohnungen gestaffelt beziehen konnten. Die Nachfrage nach diesem attraktiven städtischen Wohnraum übertraf die eigenen hohen Erwartungen.

Die noch laufenden drei Neubauprojekte in den Städten Zürich, Schlieren und Zofingen werden voraussichtlich über die nächsten zwei Jahre fertiggestellt und in das Bestandsportfolio überführt. Im März 2020 hat die Fundamenta Real Estate in der Stadt St. Gallen ein weiteres Bauprojekt erworben, das 25 Wohnungen und zwei kleinere Gewerbeflächen vorsieht.

LOCKDOWN MIT MINIMALEN AUSWIRKUNGEN

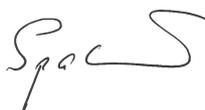
Die ausserordentliche Lage mit dem Lockdown forderten auch den Verwaltungsrat und den Asset Manager der Fundamenta Real Estate. Bereits in der ersten Woche der vom Bundesrat erlassenen Massnahmen nahmen die Verantwortlichen Kontakt mit allen Gewerbemietern auf, um die Auswirkungen der Einschränkungen auf die Geschäftsentwicklung und auf die Mieteinnahmen abzuschätzen. Die Initiative und die Bereitschaft zu konstruktiven Lösungen drücken den Willen der Fundamenta Real Estate aus, gute Gewerbemietern langfristig zu halten, um Leerstände und aufwändige Neuvermietungen zu vermeiden. Gemessen am Mietertrag beträgt die Gewerbequote des Immobilienportfolios 6.2%. Davon war rund die Hälfte vom Lockdown betroffen.

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG IN AUSSERORDENTLICHEM UMFELD

Aufgrund der pandemiebedingt ausserordentlichen Lage war die Durchführung der Generalversammlung im gewohnten Rahmen nicht möglich. Die Aktionärinnen und Aktionäre konnten nicht persönlich an der Generalversammlung teilnehmen, sondern hatten nur die Möglichkeit, ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrzunehmen. Aktionäre mit über 80% der stimmberechtigten Aktien übten ihre Rechte schriftlich aus und stimmten allen Anträgen des Verwaltungsrats zu. Der Verwaltungsrat bedankt sich für das Vertrauen, das ihm die Aktionäre entgegengebracht haben. Sie haben auch die Ausschüttung einer Dividende ermöglicht, was dem Verwaltungsrat in wirtschaftlich unsicheren Zeiten ein wichtiges Anliegen war und insbesondere auch von den zahlreichen Vorsorgeeinrichtungen geschätzt wurde.

SOLIDE GESCHÄFTSENTWICKLUNG DANK WACHSENDEM PORTFOLIO

Nach Einschätzung des Verwaltungsrats wird das Portfolio auch im zweiten Halbjahr 2020 eine solide Ertrags- und Gewinnentwicklung aufweisen. Der Aktienkurs hat sich in den letzten sechs Monaten erfreulich entwickelt. Nachdem das Zürcher Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse 49 per Ende März 2020 erfolgreich in das Portfolio übergegangen ist, erfolgt im 4. Quartal die Fertigstellung des Neubauprojekts an der Steinwiesenstrasse in Schlieren, der Innenhofüberbauung an der Delsbergallee in Basel und der Totalsanierung an der Güterstrasse in Basel. Für alle neuen Objekte erwartet die Gesellschaft zu den jeweiligen Bezugs-terminen einen guten Vermietungsstand und dadurch die Generierung attraktiver Zinseinnahmen und Cash Flows. Die Fundamenta Real Estate ist zuversichtlich, dass sich die konstante Entwicklung und die operative Stabilität der letzten Jahre fortsetzen wird.



Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

Bericht zum 1. Halbjahr 2020

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2020

EINFLUSS DER CORONA-KRISE AUF DAS IMMOBILIENPORTFOLIO

Das 1. Halbjahr 2020 war durch das Coronavirus Covid-19 und die damit verbundenen drastischen Massnahmen zur Eindämmung der Pandemie geprägt. Dies hatte weitreichende Auswirkungen auch auf den Schweizer Immobilienmarkt.

Der Mietwohnungsmarkt dürfte nach heutigen Erkenntnissen am wenigsten von der Corona-Krise betroffen sein. Dies gilt insbesondere für das Portfolio der Fundamenta Real Estate, das in der Berichtsperiode 93.8% des Netto-Ist-Mietertrags aus Wohnnutzungen erzielte.

Der Geschäftsflächenmarkt war und ist zwar von den Massnahmen des Bundesrates zur Bekämpfung des Coronavirus Covid-19 unmittelbar betroffen, macht aber im Portfolio der Fundamenta Real Estate nur 6.2% des Netto-Ist-Mietertrags aus. Davon ist lediglich rund die Hälfte direkt vom Lockdown tangiert. Vor allem im Detailhandel mit Nonfood-Produkten und in der Gastronomie sind die Umsätze aufgrund der behördlichen Einschränkungen eingebrochen. Bereits wenige Tage nach der Verordnung des Bundesrates hat der Asset Manager die Gewerbemietler persönlich kontaktiert und mit ihnen individuelle Lösungen zu möglichen Reduktionen oder Stundungen des Mietzinses gesucht. Abgestützt auf den Verhandlungsstand per Ende Juni 2020 hat die Fundamenta Real Estate eine Rückstellung von CHF 0.13 Mio. gebildet.

Insgesamt hat sich die Corona-Krise nur marginal auf das Halbjahresergebnis ausgewirkt, was die Stabilität des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate mit seinem konsequenten Wohnfokus auch in einem ausserordentlichen Umfeld bestätigt.

ERFREULICHE PORTFOLIOENTWICKLUNG

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftshalbjahr 2020 einen Bilanzwert von CHF 928.69 Mio. (CHF 908.91 Mio. per Ende 2019). Die Erhöhung ist auf den Erwerb eines weiteren Entwicklungsprojekts, die Fertigstellung und Überführung einer Entwicklung in den Bestand, den Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau und Bestand) sowie die Neubewertung eines Teils des Portfolios per Bilanzstichtag zurückzuführen. Im Transaktionsmarkt ist die Nachfrage nach Anlage- und Entwicklungsliegenschaften nach wie vor hoch. Im Rahmen ihrer selektiven Expansionsstrategie hat die Fundamenta Real Estate per Ende März 2020 ein baubewilligtes Neubauprojekt in der Stadt St. Gallen erworben. Es ist geplant, bis zum 3. Quartal 2021 25 Mietwohnungen, zwei kleinere Gewerbeflächen und eine Einstellhalle zu erstellen.

Im 1. Halbjahr 2020 konnte das Entwicklungsprojekt an der Geibelstrasse 49 in Zürich Wipkingen erfolgreich fertiggestellt und vollvermietet in das Portfolio überführt werden. Aufgrund der pandemiebedingten Einschränkungen wurden die ersten Wohnungen bereits ab Mitte März 2020 über-

geben, so dass der Bezug durch die neuen Mieter gestaffelt über einen Zeitraum von rund zwei Wochen erfolgte.

Alle Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte sind auf Kurs. Das laufende Entwicklungsprojekt an der Steinwiesenstrasse in Schlieren ist erwartungsgemäss auf eine hohe Nachfrage gestossen. Die 40 Kleinwohnungen, die sich durch ihre Lage in einem urbanen Umfeld und attraktive Mietpreise auszeichnen, waren bereits fünf Monate vor Bezug vermietet. Die Vermarktung des Neubauprojekts an der Delsbergerallee in Basel und der Liegenschaft an der Güterstrasse in Basel (Repositionierung) verlaufen aufgrund des guten Preis-Leistungs-Verhältnisses ebenfalls sehr erfreulich.

STARKE AKTIENPERFORMANCE TROTZ COVID-PANDEMIE

Die relative Krisenresistenz von Wohnimmobilien, insbesondere im mittleren Mietzinssegment, manifestierte sich auch während den ersten Monaten der Corona-Krise. Per 30. Juni 2020 betrug die Aktienperformance (inkl. Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie im April 2020 aus steuerlich privilegierten Kapitaleinlagereserven) 6.5%. Der Titel der Fundamenta Real Estate gehört somit zu den besten Performern im Immobiliensegment.

OPERATIVE ERTRAGSKRAFT MARKANT GESTEIGERT

Die Fundamenta Real Estate konnte trotz Corona-Krise ihre operative Ertragskraft weiter festigen. Aufgrund der im Vorjahr erworbenen fünf Bestandsliegenschaften sowie der im Vorjahr erfolgten erfolgreichen Entwicklung und Neuvermietung zweier Bestandsobjekte und der Fertigstellung und Erstvermietung eines Entwicklungsprojekts in Zürich per April 2020 erhöhte sich der Liegenschaftsertrag aus Vermietung (Netto-Ist-Mietertrag) um 13.3% auf CHF 16.19 Mio. (Vorjahresperiode CHF 14.28 Mio.).

Weitere relevante Faktoren für die deutliche Erhöhung der operativen Ertragskraft sind der mit 8.9% unterproportional wachsende Liegenschaftsaufwand von CHF 2.24 Mio. (Vorjahresperiode CHF 2.05 Mio.), der tiefe Leerstand von 3.9% sowie die anhaltend tiefen Finanzierungskosten von 0.8% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 5.8 Jahren (Ende 2019 0.9% bei 6.3 Jahren).

Der operative Reingewinn (ohne Neubewertungseffekt) steigerte sich um 14.1% auf CHF 7.54 (Vorjahresperiode CHF 6.61 Mio.). Dabei muss berücksichtigt werden, dass durch die Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) in der Vorjahresperiode ein positiver Einmaleffekt von CHF 0.75 Mio. resultierte. Auf der bereinigten Vergleichsbasis hat sich das operative Ergebnis um 28.7% erhöht. Ohne Neubewertungseffekt stieg der gewichtete Gewinn pro Aktie infolge des deutlich höheren operativen Ertrags um 15.4% auf CHF 0.30 (Vorjahresperiode CHF 0.26/ohne Einmaleffekt CHF 0.23).

TEILBEWERTUNG UND EINFLUSS AUF DEN REINGEWINN

Aufgrund der konsequenten Fokussierung auf Wohnimmobilien und der damit verbundenen relativen Krisenresistenz hat die Gesellschaft entschieden, für den Halbjahresbericht keine Vollbewertung vorzunehmen. Die Bewertung des Portfolios wurde auf rund einen Drittel der Renditeliegenschaften (wie in den Vorjahren) sowie auf die Fortschritte dreier Entwicklungsprojekte beschränkt.

Die durch den unabhängigen Liegenschaftenschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) vorgenommene Review und Bewertung des Teilportfolios führten zu einem Erfolg (vor latenten Steuern) von CHF 2.48 Mio. (Vorjahresperiode CHF 4.34 Mio.).

Der Reingewinn ging im 1. Halbjahr 2020 gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 10.09 Mio. um 13.0% auf CHF 8.78 Mio. zurück. Die Abnahme ist neben dem reduzierten Bewertungseffekt auch die Folge des erwähnten Eimmaleffekts, der durch das hervorragende operativ erzielte Resultat jedoch deutlich abgemildert wurde. Bezogen auf das gewichtete, seit 2019 substanziiell höhere Eigenkapital resultierte im 1. Halbjahr 2020 eine solide Eigenkapitalrendite (ROE) von 4.3% (Vorjahresperiode 4.5%). Der gewichtete Gewinn pro Aktie reduzierte sich bei einem rückläufigen Reingewinn auf CHF 0.35 (Vorjahresperiode CHF 0.40).

SOLIDE BILANZSTRUKTUR

Der erwirtschaftete Reingewinn sowie die im April 2020 erfolgte Ausschüttung führten per Bilanzstichtag zu einem Eigenkapital von CHF 379.34 Mio. (Vorjahr CHF 383.09 Mio.), was eine weiterhin solide Eigenkapitalquote von 40.4% (Vorjahr 41.8%) ergibt. Der Loan-to-value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 56.1% (Vorjahr 54.6%).

Mit dem Erwerb eines zusätzlichen Entwicklungsprojekts und der phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte stieg das zinspflichtige Fremdkapital um 4.9% auf CHF 520.99 Mio. (Vorjahr CHF 496.47 Mio.) an.

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2020	31.12.2019	Δ
Marktwert ¹	TCHF	875 890	841 220	4.1%
Liegenschaften	Anzahl	62	61	1.6%
Ø Marktwert	TCHF	14 127	13 790	2.4%
Wohneinheiten	Anzahl	1 784	1 755	1.7%
Wohnfläche	m ²	134 194	132 055	1.6%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 836	14 831	0.0%
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	35 805	33 730	6.2%
Bruttorendite ^{1,2}	%	4.1	4.1	
Nettorendite ^{1,3}	%	3.2	3.3	
Leerstandsquote ⁴	%	3.9	3.7	
Diskontsatz (real) ¹	%	2.94	2.96	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert ⁵	TCHF	52 803	67 690	-22.0%
Liegenschaften	Anzahl	4	4	0.0%
Ø Bilanzwert	TCHF	13 201	16 923	-22.0%
Wohneinheiten	Anzahl	143	147	-2.7%
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	928 693	908 910	2.2%
Ø Bilanzwert	TCHF	14 071	13 983	0.6%
Wohneinheiten	Anzahl	1 927	1 902	1.3%

1 Gemäss Halbjahresbewertung bzw. Jahresendbewertung von 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 2020	H1 2019	Δ
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	16 185	14 283	13.3%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	2 477	4 344	-43.0%
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	13 173	13 724	-4.0%
Reingewinn	TCHF	8 777	10 094	-13.0%
Eigenkapitalrendite (ROE) ³	%	4.3	4.5	
ROIC ⁴	%	2.6	2.9	
Ergebnis pro Namenaktie ⁵	CHF	0.35	0.40	-12.5%
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNGSEFFEKT				
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	10 696	9 380	14.0%
Reingewinn	TCHF	7 536	6 607	14.1%
Ergebnis pro Namenaktie – ohne Neubewertungseffekt ⁵	CHF	0.30	0.26	15.4%
		30.06.2020	31.12.2019	Δ
Bilanzsumme	TCHF	938 208	915 980	2.4%
Eigenkapital	TCHF	379 342	383 090	-1.0%
Eigenkapitalquote	%	40.4	41.8	
Fremdkapital	TCHF	558 867	532 890	4.9%
Fremdkapitalquote	%	59.6	58.2	
Loan to value (LTV) ⁶	%	56.1	54.6	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten ⁷	%	0.8	0.9	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten ⁸	Jahre	5.8	6.3	
Net Gearing ⁹	%	136.8	129.1	

AKTIE

		30.06.2020	31.12.2019	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	15.85	15.35	3.3%
Total Namenaktien	Anzahl	25 052 361	25 052 361	0.0%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	397	385	3.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹⁰	CHF	16.24	16.30	-0.4%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹⁰	CHF	15.14	15.29	-1.0%
Prämie	%	4.7	0.4	

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

4 EBIT im Verhältnis zu den durchschnittlichen Aktiven per Bilanzstichtag

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

6 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

7 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

8 Gewichteter Ø der Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des ausstehenden Betrags der Hypothekerverbindlichkeiten)

9 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

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



Immobilien- portfolio

14 Liegenschaften
18 Übersicht

LIEGENSCHAFTEN

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Grundstückfläche in m ²
Dietikon ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	1967	-	26	24	2 624
Dietikon ZH	Zürcherstrasse 239/241	01.08.18	1960/1961	2009	16	27	1 816
Glattbrugg ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	1970	-	18	21	981
Gutenswil ZH	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.18	2012	-	48	82	7 730
Hinwil ZH	Zürichstrasse 60a/b	20.08.15	2017	-	38	48	8 424
Kilchberg ZH	Schoonenstrasse 37	01.12.16	1966	1998/2008	12	12	2 527
Kloten ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	1954	2005-2006	18	13	1 318
Männedorf ZH	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.19	2002	-	18	28	3 884
Niederhasli ZH	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.18	1995	-	16	30	1 147
Rikon ZH	Im Feld 7/9	01.04.18	2007	-	16	20	2 751
Schlieren ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	1995	-	34	39	3 288
Tagelswangen ZH	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.18	1995	-	28	44	3 413
Wald ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	1963	2003	36	34	5 844
Winterthur ZH	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.11	1956	2011	32	14	2 558
Winterthur ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.15	2017	-	36	11	1 330
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.15	2020	-	29	21	1 259
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.10	1894	1973	33	3	268
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.16	1899	2019	10	-	250
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.16	1942	2012/2014	16	5	538
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.14	1911/1912	2017	9	-	382
ZÜRICH					489	476	52 332
Allschwil BL	Marsstrasse 17/19	01.05.17	1989/1996	-	30	36	3 982
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.17	1967	2011-2015	46	166	2 344
Berikon AG	Musperfeldstrasse 3	01.07.16	1995	-	11	21	1 572
Koblentz AG	Landstrasse 44/46	29.01.18	2017	-	16	16	1 738
Lenzburg AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	1960	2010-2013	18	18	2 459
Muri AG	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.12	1972	2018	88	95	9 988
Rothrist AG	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.19	1966-1972	2002	56	75	8 641
Therwil BL	Alemanenstrasse 7/9/11	01.05.17	1970	-	18	17	2 128
Villmergen AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	2012	-	50	82	8 013
NORDWESTSCHWEIZ					333	526	40 865
Amriswil TG	Kreuzlingerstrasse 21a/b/c/d	16.12.13	2015	-	63	87	9 439
Arbon TG	Im Löffelchratte 13/15	01.05.16	2013	-	22	36	5 054
Bronschhofen - Wil SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/b	22.12.11	2013	-	28	45	4 841
Flawil SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	2013	-	30	50	5 407
Frauenfeld TG	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.10	1965	2009/2016	28	27	2 193
Goldach SG	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.13	2013	-	43	61	4 928
Kreuzlingen TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	1960	2012	20	21	1 319
Mels SG	Glashüttenweg 28/32	01.12.11	2011/2012	-	22	32	2 569
Netstal GL	Kublihoschet 39/39a	01.04.16	1970	2007/2010	12	13	1 789
Niederuzwil SG	Bachstrasse 17	24.05.11	2012	-	12	18	1 752
Sargans SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	1965	2011	24	20	2 292
Sevelen SG	Veltur 14a/b/c	01.09.14	2014	-	42	59	5 968
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.13	2013	-	34	37	2 586
Widnau SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	2013	-	22	31	2 507
OSTSCHWEIZ					402	537	52 644

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

2 AE = Alleineigentum

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

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

	Wohnen in m ²	Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
	1539	-	-	-	-	-	1539	AE	nein
	1040	-	-	-	-	-	1040	AE	nein
	1356	-	-	-	-	-	1356	AE	nein
	5940	-	-	251	-	-	6191	AE	nein
	2954	-	-	-	-	43	2997	AE	nein
	982	-	-	-	-	41	1023	AE	nein
	1212	-	189	303	-	-	1704	AE	nein
	1852	-	-	-	-	205	2057	AE	nein
	1548	-	-	-	-	-	1548	AE	nein
	1676	-	-	-	-	-	1676	AE	nein
	2812	-	-	-	-	-	2812	AE	nein
	2663	-	-	-	-	129	2792	AE	nein
	1988	-	-	-	-	20	2008	AE	nein
	2168	-	-	-	-	-	2168	AE	ja ³
	2382	-	210	55	76	-	2723	AE	nein
	2097	-	-	-	-	21	2118	AE	nein
	737	134	71	48	-	-	989	AE	nein
	690	115	-	5	-	-	810	AE	nein
	746	-	-	-	-	-	746	AE	nein
	904	97	-	-	-	-	1001	AE	nein
	37286	346	470	662	76	459	39298		
	2427	-	-	-	-	-	2427	AE	ja ⁴
	3360	58	1395	444	-	-	5257	AE	nein
	1058	-	-	88	-	-	1146	AE	nein
	841	-	-	-	-	-	841	AE	nein
	1308	-	-	-	-	30	1338	AE	nein
	6556	-	-	-	-	-	6556	AE	nein
	4552	-	-	-	-	67	4619	AE	nein
	1350	-	-	-	-	96	1446	AE	nein
	4780	-	-	-	-	-	4780	AE	nein
	26231	58	1395	532	-	193	28409		
	5575	-	-	-	-	143	5718	AE	nein
	2826	-	-	-	-	-	2826	AE	nein
	2706	185	-	65	-	-	2956	AE	nein
	3440	-	-	-	-	25	3465	AE	nein
	1767	792	-	-	-	-	2559	AE	nein
	3598	346	-	-	-	86	4030	AE	nein
	1376	-	-	-	-	-	1376	AE	nein
	2324	-	-	-	-	-	2324	AE	nein
	1062	-	-	-	-	-	1062	AE	nein
	1152	-	-	-	-	-	1152	AE	nein
	1560	-	-	-	-	-	1560	AE	nein
	3223	-	-	-	-	-	3223	AE	nein
	2554	363	-	59	-	30	3006	AE	nein
	1938	-	-	-	-	-	1938	AE	nein
	35101	1686	-	124	-	284	37195		

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Grundstückfläche in m ²
Bern	Parkstrasse 11	01.04.09	1973	2015-2016	40	38	752
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.16	1967	-	39	72	1888
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.11	1968	2006	22	25	779
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.12	1948	2004-2005	17	5	1414
Ittigen BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.12	1973	2012	28	32	2827
Lyss BE	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.19	1965	1993-2008	41	44	3161
Pieterlen BE	Ahornweg 12	01.05.13	2010	-	14	18	1760
Thun BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.14	1978	-	22	21	2200
ESPACE MITTELLAND					223	255	14 781
Dagmersellen LU	Hubermatte 9/11	01.12.15	1988	-	14	19	2624
Goldau SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	1968/1969	2002-2012	33	24	1879
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.17	1951	2019	41	1	816
Sursee LU	Haselmatte	01.11.19	2006	2019	69	98	13 702
ZENTRALSCHWEIZ					157	142	19 021
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					1604	1936	179 643

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Grundstückfläche in m ²
Winterthur ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.07	1790/1933	1985/1990	11	1	1067
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.18	1893	1994	10	-	279
Zürich	Freiutstrasse 26	01.05.19	1972	2006-2018	7	7	300
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.18	1909	1990	10	4	324
ZÜRICH					38	12	1970
Basel	Claragraben 82/84	01.01.12	1962	-	45	-	1209
Basel	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50 ⁵	01.10.10	1904/1910/1911/1979	1979	43	13	2312
Basel	Güterstrasse 199-205 ⁵	30.06.11	1967/1969	-	54	7	1148
NORDWESTSCHWEIZ					142	20	4 669
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					180	32	6 639
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					1784	1968	186 282

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen	Grundstückfläche in m ²	
Schlieren ZH	Steinwiesenstrasse 9	27.03.17	1. Dez. 2020 (Realisierungsphase)	40	2068	
Zürich	Mutschellenstrasse 65 (vorm. 69)	16.11.18	Q2 2022 (Planung/Projektierung)	26	1023	
ZÜRICH					66	3 091
Zofingen AG	Riedtalstrasse 18a/b/20a	08.03.19	Q2 2021 (Realisierungsphase)	52	5500	
NORDWESTSCHWEIZ					52	5 500
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	08.03.19	Q3 2021 (Realisierungsphase)	25	2650	
OSTSCHWEIZ					25	2 650
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)					143	11 241
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO					1927	197 523

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 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

5 Die Liegenschaften werden bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten als gemischt genutzte Liegenschaften geführt. Eine allfällige Umklassierung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Wohnen in m²	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
1051	159	102	-	282	-	1594	AE	nein
1620	339	-	527	-	-	2486	AE	nein
757	-	-	-	-	-	757	AE	nein
1072	-	-	-	-	37	1109	AE	nein
2302	-	-	-	-	33	2335	AE	nein
2475	-	-	-	-	16	2491	AE	nein
1460	-	-	-	-	-	1460	AE	nein
1731	-	-	-	-	45	1776	AE	nein
12468	498	102	527	282	131	14008		
1270	-	-	-	-	43	1313	AE	nein
1741	-	-	-	617	-	2358	AE	nein
1756	108	427	171	178	-	2640	AE	ja³
6604	-	-	-	-	-	6604	AE	nein
11371	108	427	171	795	43	12915		
122456	2696	2394	2016	1153	1110	131824		

Wohnen in m²	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
1228	220	375	95	946	-	2864	AE	nein
918	-	168	16	-	-	1102	AE	nein
358	-	-	88	660	-	1106	AE	nein
701	138	-	31	-	-	870	AE	nein
3205	358	543	230	1606	-	5942		
2846	176	721	463	120	13	4339	AE	ja⁴
3047	163	-	-	-	-	3210	AE	ja⁴
2640	423	-	382	270	-	3715	AE	nein
8533	762	721	845	390	13	11264		
11738	1120	1264	1075	1996	13	17206		
134194	3816	3658	3090	3149	1123	149030		

Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
AE	nein

ÜBERSICHT

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.06.2020 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto-Soll- Mietertag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	300 790	489	11 033	3.7%	1.9%
Nordwestschweiz	147 120	333	6 067	4.1%	5.2%
Ostschweiz	169 970	402	8 115	4.8%	5.0%
Espace Mittelland	74 590	223	3 276	4.4%	3.5%
Zentralschweiz	82 680	157	3 024	3.7%	5.4%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN	775 150	1 604	31 515	4.1%	3.9%
Zürich	52 330	38	1 821	3.5%	5.4%
Nordwestschweiz	48 410	142	2 470	5.1%	1.6%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	100 740	180	4 290	4.3%	3.9%
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN	875 890	1 784	35 805	4.1%	3.9%

¹ Netto-Soll-Mietertag/Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung JLL per 30.06.2020

² Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2020–30.06.2020)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 30.06.2020 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	33 853	66
Nordwestschweiz	14 610	52
Ostschweiz	4 340	25
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)	52 803	143

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 30.06.2020 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	928 693	1 927

¹ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

Finanzbericht

Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER

20	Bilanz
21	Erfolgsrechnung
22	Geldflussrechnung
23	Entwicklung des Eigenkapitals
24	Anhang zur Halbjahresrechnung
25	Risikomanagement
26	Erläuterungen zur Halbjahresrechnung

BILANZ

in TCHF	Anhang	30.06.2020	31.12.2019
Flüssige Mittel		2 187	2 067
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	5 584	3 866
Aktive Rechnungsabgrenzung		827	167
UMLAUFVERMÖGEN		8 598	6 100
Anlageimmobilien	2	875 890	841 220
Entwicklungen	2,3	52 803	67 690
Aktive latente Ertragssteuern	5	917	970
ANLAGEVERMÖGEN		929 610	909 880
AKTIVEN		938 208	915 980
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	866	1 123
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	11 923	5 446
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	7 158	5 604
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 417	3 471
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		21 364	15 644
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	509 068	491 022
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	28 435	26 224
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		537 503	517 246
FREMDKAPITAL		558 867	532 890
Aktienkapital	11	150 314	150 314
Kapitalreserven	12	112 797	125 323
Gewinnreserven	13	116 231	107 453
EIGENKAPITAL		379 342	383 090
PASSIVEN		938 208	915 980

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	H1 2020	H1 2019
Netto-Ist-Mietertrag	15	16 185	14 283
Andere betriebliche Erträge		7	2
BETRIEBSERTRAG		16 192	14 285
Liegenschaftenaufwand	16	-2 237	-2 054
Verwaltungsaufwand	17	-3 259	-2 851
BETRIEBSAUFWAND		-5 496	-4 905
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	2 477	4 344
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		13 173	13 724
Finanzergebnis	19	-2 133	-2 054
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		11 040	11 670
Ertragssteuern	20	-2 263	-1 575
REINGEWINN		8 777	10 094
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	0.35	0.40

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

GELDFLUSSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	H1 2020	H1 2019
Reingewinn		8 777	10 094
Veränderungen Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	-1 718	-1 369
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		-660	-367
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	-257	27
Veränderungen übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	1 761	798
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	-2 054	126
Veränderungen latente Ertragssteuern	5,10	2 264	1 575
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-2 477	-4 344
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		5 636	6 542
Erwerb Anlageimmobilien	2	-	-49 084
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	2	-5 558	-2 933
Erwerb Entwicklungen	2,3	-4 894	-8 820
Wertvermehrende Investitionen Entwicklungen	2,3	-6 854	-5 226
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		-17 306	-66 063
Veränderungen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	6 270	4 213
Veränderungen langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	18 046	63 601
Kapitalerhöhung inkl. Agio	11,12	-	3 842
Ausschüttung aus Kapitalreserven	12	-12 526	-12 526
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		11 790	59 130
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		120	-391
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 067	1 682
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		2 187	1 291
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		120	-391

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2018	148 688	135 633	84 946	369 267
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2019				
Kapitalerhöhung	1 626	2 303	-	3 929
Kapitalerhöhungskosten	-	-87	-	-87
Reingewinn 01.01.–30.06.2019	-	-	10 094	10 094
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	-12 526	-	-12 526
STAND PER 30.06.2019	150 314	125 323	95 040	370 677
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2019				
Reingewinn 01.07.–31.12.2019	-	-	12 413	12 413
STAND PER 31.12.2019	150 314	125 323	107 453	383 090
KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2020				
Reingewinn 01.01.–30.06.2020	-	-	8 777	8 777
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	-12 526	-	-12 526
STAND PER 30.06.2020	150 314	112 797	116 231	379 342

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, sie darf 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 auf Wohnliegenschaften mit geringem Gewerbeanteil im mittleren Mietzinssegment. Aufgrund der Investitionen in das mittlere Mietzinssegment wird eine weitgehende Konjunkturresistenz der Erträge erwartet. Investiert wird in werthaltige und profitable Anlagen in Wachstumsregionen, Ballungsgebieten und Citylagen in der Deutschschweiz. Der Fokus liegt auf der Erzielung von stabilen und nachhaltigen Erträgen. 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, Repositionierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten 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 Fundamenta Group Holding AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2020 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 Aktien 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 Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert und werden im Standard für Immobiliengesellschaften geführt.

VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht 2020 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 7. September 2020 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

Die vorliegende, nicht geprüfte Halbjahresrechnung der Fundamenta Real Estate 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 zulässt, 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 2019 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2019, Seiten 40–43).

BEWERTUNG IMMOBILIEN

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Bestandsliegenschaften sowie der aufgrund des Projektfortschritts zu Marktwert bilanzierten Entwicklungsprojekten dienten die per 30. Juni 2020 durchgeführten Verkehrswertschätzungen (DCF-Bewertungen) durch den allgemein anerkannten unabhängigen Immobilienschätzer (Jones Lang La Salle AG). Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2020 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2020 hat der Bewerter rund einen Drittel der Bestandsliegenschaften sowie die entsprechenden Entwicklungsprojekte neu bewertet.

EINFLUSS DER COVID-19-PANDEMIE AUF DIE FINANZBERICHT-ERSTATTUNG

Die Auswirkungen und die Tragweite der Corona-Krise sind zum Zeitpunkt der Publikation dieses Halbjahresberichts noch nicht vollends abschätzbar. Aufgrund der überwiegenden Fokussierung der Gesellschaft auf Wohnnutzung, geht die Gesellschaft jedoch von einem nicht signifikanten Einfluss aus. Die vorliegende Berichterstattung widerspiegelt bereits bekannte oder mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Effekte auf die Fundamenta Real Estate in angemessenem Ausmass.

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 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 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 AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Forderungen gegenüber Dritten	357	503
Mietforderungen	267	324
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	4 960	3 039
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	5 584	3 866

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 285 (Vorjahr TCHF 255) ausgewiesen. Die Erhöhung der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Erhöhung der Akontozahlungen für Heiz-/Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8/Seite 31) bilanziert sind.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2019	617 724	86 926	43 967	748 617
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2019	584 960	86 713	37 882	709 555
Zugänge	33 798	18 219	14 046	66 063
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
BESTAND 30.06.2019	618 758	104 932	51 928	775 618
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2019	32 764	213	6 086	39 063
Aufwertungen	4 800	203	1 040	6 044
Abwertungen	-1 068	-632	-	-1 701
Umbuchung Entwicklungen	-	-	-	-
BESTAND 30.06.2019	36 496	-216	7 126	43 406
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2019	655 254	104 716	59 054	819 024

in TCHF	Wohnliegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2020	734 014	107 206	67 690	908 910
ANLAGEKOSTEN				
Bestand 01.01.2020	692 610	107 047	58 500	858 157
Zugänge	5 558	-	11 748	17 306
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung Entwicklungen	18 755	-	-18 755	-
BESTAND 30.06.2020	716 923	107 047	51 493	875 463
NEUBEWERTUNG				
Bestand 01.01.2020	41 404	159	9 190	50 753
Aufwertungen	2 396	1 208	3 248	6 852
Abwertungen	-2 551	-1 271	-554	-4 375
Umbuchung Entwicklungen	10 575	-	-10 575	-
BESTAND 30.06.2020	51 824	96	1 310	53 230
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2020	768 747	107 143	52 803	928 693

Die Fundamenta Real Estate AG investiert in Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte, mit Mietwohnungen im mittleren Mietzinssegment. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle nach der Discounted-Cash-Flow-Methode errechnet und werden von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Berichtshalbjahr 2020 hat die Fundamenta Real Estate AG das folgende Entwicklungsprojekt erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

- St. Gallen, Zürcherstrasse 210

Zudem wurde im Berichtshalbjahr 2020 ein Entwicklungsprojekt fertiggestellt und per 1. April 2020 ins Bestandsportfolio überführt. Der Erwerb des Entwicklungsprojekts in St. Gallen (Zürcherstrasse) erfolgte im März 2020. Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 14 bis 18) 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	30.06.2020	31.12.2019
Zürich, Geibelstrasse (fertiggestellt; bilanziert zu Marktwert)	29 330	25 240
Schlieren, Steinwiesenstrasse (im Bau; bilanziert zu Marktwert)	15 990	13 120
Zürich, Mutschellenstrasse (Planung/Projektierung; bilanziert zu fortgeführten Anschaffungskosten)	17 863	17 680
Zofingen, Riedtalstrasse (im Bau; bilanziert zu Marktwert)	14 610	11 650
St. Gallen, Zürcherstrasse (im Bau; bilanziert zu Marktwert)	4 340	-
Transfer zu Anlageimmobilien	-29 330	-
TOTAL ENTWICKLUNGEN	52 803	67 690

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft vier laufende Entwicklungsprojekte.

Schlieren, Steinwiesenstrasse 9

Beschreibung Projekt	Das Projekt befindet sich im Zentrum von Schlieren und ist von Wohn- und Geschäftsliegenschaften umgeben. Durch die neue Limmattalbahn (Realisierung seit Ende 2017 bis Ende 2022) wird die Erreichbarkeit zu den naheliegenden Gemeinden und der Stadt Zürich massgebend erhöht. Mit den Bauarbeiten für das winkelförmige Mehrfamilienhaus mit 40 Wohnungen in der Grösse von 1.5 bis 3.5 Zimmern und einem Untergeschoss mit 24 Tiefgaragenparkplätzen wurde bereits im 2. Quartal 2019 begonnen.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Bis zum Stichtag der Berichtsperiode konnten die Rohbauarbeiten erfolgreich abgeschlossen werden. Weiter konnte in der Berichtsperiode planmässig mit den Flachdach- und Fassadenarbeiten sowie dem Innenausbau gestartet werden. Anfangs Juni 2020 wurde die Vermarktung gestartet und erfreute sich einer sehr hohen Nachfrage.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen ist auf den 1. Dezember 2020 vereinbart.

Zofingen, Riedtalstrasse 18a, 18b, 20a

Beschreibung Projekt	Der Erwerb der Grundstücke mit dem baubewilligten Neubauprojekt an der Riedtalstrasse 18a/b und 20a fand am 14. Februar 2019 statt. Anstelle der beiden Gewerbeliegenschaften sind drei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Mietwohnungen geplant sowie eine gemeinsame Einstellhalle mit der 1. Etappe der Arealüberbauung.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Bis zum Stichtag der Berichtsperiode konnten die Rohbauarbeiten erfolgreich und ohne Verzögerungen abgeschlossen werden. Somit konnte termingerecht mit dem Innenausbau gestartet werden.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen sind per 2. Quartal 2021 vereinbart.

Zürich, Mutschellenstrasse 65 (vorher 69)

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Mutschellenstrasse 65 konnte am 16. November 2018 zusammen mit einem befristeten Mietverhältnis für das bestehende Mehrfamilienhaus erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung eines Ersatzneubaus mit rund 26 kleineren Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Der Bauentscheid für das Neubauprojekt wurde im 4. Quartal 2019 zugestellt. Dem Neubau wird die Adresse Mutschellenstrasse 65 zugewiesen. Mit dem Rekurrenten konnte zwischenzeitlich eine aussergerichtliche Einigung erzielt werden, welche per Bilanzstichtag noch nicht rechtskräftig war. Nach Unterzeichnung des TU-Werkvertrages wird der Baustart im 3. Quartal 2020 erfolgen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt ist die Fertigstellung und der Bezug im 2. Quartal 2022 geplant.

St. Gallen, Zürcherstrasse 210

Beschreibung Projekt	An der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen konnte am 25. März 2020 ein bewilligtes Neubauprojekt mit 25 Mietwohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und einer Autoeinstellhalle erworben werden. Mit den Bauarbeiten konnte der Totalunternehmer bereits im März 2020 beginnen.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	In der Berichtsperiode konnten die Aushubarbeiten fertiggestellt sowie das gesamte Untergeschoss betoniert werden. Die Arbeiten verlaufen nach Plan.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	An der Zürcherstrasse 210 ist die Fertigstellung des Neubaus und der Bezug auf das 3. Quartal 2021 vereinbart.

Weitere detaillierte Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 14 bis 18) zu entnehmen.

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2020 noch per 31. Dezember 2019 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	917	970
TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN	917	970

Latente Steuerguthaben aus dem Saldo der steuerlichen Verlustvorträge per Bilanzstichtag werden so weit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit erwarteten steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	327	741
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	167	112
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	372	270
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	866	1123

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig und fristgerecht bezahlt werden. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen und 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 11 923 (Vorjahr TCHF 5446) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	11 329	4 888
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	594	558
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	11 923	5 446
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	509 068	491 022
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	509 068	491 022
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	520 991	496 468

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. LIBOR-Hypotheken) in der Höhe von TCHF 509 068 (Vorjahr TCHF 491 022) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Credit Suisse sowie der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb 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.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN in TCHF	Verteilung 30.06.2020	30.06.2020	Verteilung 31.12.2019	31.12.2019
Festhypotheken	36%	186 645	39%	191 372
LIBOR-Hypotheken (abgesichert – Interest Rate Swaps)	19%	99 534	20%	99 534
LIBOR-Hypotheken	45%	234 812	41%	205 562
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100%	520 991	100%	496 468
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	47%	246 185	42%	210 450
1 bis 5 Jahre	7%	33 678	9%	44 647
Mehr als 5 Jahre	46%	241 128	49%	241 371
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	100%	520 991	100%	496 468

Aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 0.9% auf 0.8% gesenkt werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag 5.8 Jahre (Vorjahr 6.3 Jahre).

Die vertraglich vereinbarten Laufzeiten der Kredite unter Berücksichtigung der Zinsabsicherungen gestalten sich zum Bilanzstichtag wie folgt:

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2020 in TCHF	Volumen	Aufteilung in %
LIBOR	234 812	45%
2020	440	0%
2021	11 793	2%
2022	8 271	2%
2023	12 848	3%
2024	11 699	2%
2025	9 813	2%
2026	16 140	3%
2027	23 730	5%
2028	21 322	4%
2029	15 414	3%
2030	23 170	4%
2031	13 284	3%
2032	21 250	4%
2033	21 400	4%
2034	22 000	4%
2035	5 500	1%
2036	28 000	5%
2037	-	0%
2038	6 695	1%
2039	-	0%
2040	-	0%
2041	7 590	2%
2042	-	0%
2043	-	0%
2044	5 820	1%
TOTAL	520 991	100%

8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 699	2 954
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 165	2 149
Steuerverbindlichkeiten	294	501
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	7 158	5 604

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme der aufgelaufenen Akontozahlungen korrespondiert mit der Erhöhung der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1/Seite 26).

9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Aufgelaufene, noch nicht in Rechnung gestellte Sanierungskosten im Zusammenhang mit laufenden Sanierungsprojekten sind transitorisch passiviert worden. Aus dem Erwerb von Bestandsliegenschaften sind im Vorjahr unter anderem noch nicht fakturierte Akquisitionskosten abgegrenzt worden. Für laufende Vertragsverhandlungen mit Geschäftsmietern, welche vom Lock-Down aufgrund der Covid-19-Pandemie betroffen sind, wurde per Bilanzstichtag vorsorglich eine Rückstellung von CHF 0.13 Mio. gebildet.

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Sanierungsprojekte (Anlagekosten)	110	1 990
Bestandsliegenschaften (Akquisitionskosten)	-	724
Hypothekarzinsen	209	44
Mietzinsausfall Covid-19	125	-
Übriger Liegenschaftsaufwand	629	309
Übriger Verwaltungsaufwand	344	404
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	1 417	3 471

10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 28 435 (Vorjahr TCHF 26 224) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Bestandsliegenschaften, die handelsrechtlichen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die handelsrechtlichen Wertberichtigungen der Forderungen und die handelsrechtlichen Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 20/Seite 37). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Per Bilanzstichtag sind aktive latente Ertragssteuern aufgrund steuerlicher Verlustvorträge aktiviert worden. 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.

RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Latente Steuern Vorjahr	26 780	21 331
Erhöhung aus positiven Neubewertungen	1 329	3 739
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-849	-1 410
Erhöhung aus temporären Differenzen	1 000	3 596
Anpassung latente Ertragssteuern	175	-1 032
TOTAL RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN	28 435	26 224

11. AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Vorher waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Im Rahmen dieser Kotierung (Re-IPO) hatte die Gesellschaft der Zürcher Kantonalbank als Lead Manager eine Mehrzuteilungsoption im Umfang von 450 000 Namenaktien eingeräumt, welche innerhalb von 30 Kalendertagen ab dem ersten Handelstag der neuen Aktien (6. Dezember 2018) an der SIX Swiss Exchange ausgeübt werden konnte. Diese Mehrzuteilungsoption wurde nach Ablauf der Stabilisierungsphase am 4. Januar 2019 im Umfang von 271 000 Namenaktien ausgeübt. Basierend darauf wurde das Aktienkapital der Gesellschaft im Vorjahr im Rahmen einer weiteren Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital auf CHF 150 314 166 (eingeteilt in 25 052 361 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00) erhöht.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 31.12.2018	24 781 361	6.00	148 688 166
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2019			
Ordentliche Kapitalerhöhung 08.01.2019	271 000	6.00	1 626 000
GESAMTKAPITAL 30.06.2019	25 052 361	6.00	150 314 166
2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2019			
Keine Transaktion	-	-	-
GESAMTKAPITAL 31.12.2019	25 052 361	6.00	150 314 166
1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2020			
Keine Transaktion	-	-	-
GESAMTKAPITAL 30.06.2020	25 052 361	6.00	150 314 166

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 11. April 2019 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital ist per Bilanzstichtag in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 11. April 2021 um höchstens CHF 50 104 722.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 8 350 787 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00.

Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels an der SIX Swiss Exchange und zur Sicherstellung eines angemessenen Free Float wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG (zuvor die Bank J. Safran Sarasin AG) mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Artikel 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 8. April 2020 beschlossene Ausschüttung zulasten der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 24. April 2020 umgesetzt. Für die Ausschüttung von CHF 0.50 pro Aktie an die Aktionäre sind Kapitalreserven im Umfang von TCHF 12 526 verwendet worden.

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Saldo vortrag	125 323	135 633
Ausschüttung	-12 526	-12 526
Agio aus Kapitalerhöhung	-	2 303
Kapitalerhöhungskosten	-	-87
TOTAL KAPITALRESERVEN	112 797	125 323

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die handelsrechtlichen Reserven aus Kapitaleinlagen bis zum 31. Dezember 2019 im Umfang von TCHF 125 323 als steuerliche Kapitaleinlagereserven akzeptiert.

13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2020. Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Saldovortrag	107 453	84 946
Reingewinn	8 777	22 508
TOTAL GEWINNRESERVEN	116 231	107 453
BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ		
in TCHF	30.06.2020	31.12.2019
Anlageimmobilien	127 677	110 542
Entwicklungen (zu Marktwerten)	1 310	9 190
Rückstellung für latente Ertragssteuern	-28 435	-26 224
Aktive latente Ertragssteuern	917	970
Rückstellungen für umfassende Renovationen	16 231	14 152
Delkredere	433	305
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	118 134	108 935
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust laut handelsrechtlichem Abschluss	-2 107	-1 686
TOTAL GEWINNRESERVEN	116 231	107 453

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

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2020 bei CHF 15.85 (Vorjahr CHF 15.35). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 15.14 (Vorjahr CHF 15.29), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 4.7% (Vorjahr 0.4%) bewertete.

		30.06.2020	31.12.2019
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	25 052 361	25 052 361
Eigenkapital per Stichtag	CHF	379 341 513	383 090 211
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) JE AKTIE	CHF	15.14	15.29

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 4.3% (Vorjahr 4.5%) aus. Diese wird wie folgt berechnet (im Zwischenabschluss annualisiert):

		H1 2020	H1 2019
Reingewinn	TCHF	8 777	10 094
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	379 342	368 696
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	%	4.3	4.5

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 16 185 (Vorjahr TCHF 14 283) entfallen TCHF 15 177 (Vorjahr TCHF 13 152) bzw. 93.8% (Vorjahr 92.1%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 009 (Vorjahr TCHF 1 131) bzw. 6.2% (Vorjahr 7.9%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerständen und Debitorenverlusten. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen TCHF 654 (Vorjahr TCHF 508), was einer Leerstandsquote von 3.9% (Vorjahr 3.4%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind seit dem 1. Januar 2019 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 in Winterthur (Neustadtgasse/Tösstalstrasse, Zürcher-/Poststrasse), Zürich (Hallwyl-, Zentral-, Otto-, Sihlfeld-, Badener- und Freigutstrasse), Frauenfeld, Bern (Park-, Sulgeneckstrasse), Basel (Güterstrasse, Clara-graben sowie Dornacherstrasse/Thiersteinallee), Kloten, Bronschhofen-Wil, Goldau, St. Gallen, Goldach und Luzern (Hirschengraben) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG in TCHF	H1 2020	H1 2019
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	15 735	13 674
Leerstand Mietwohnungen	-552	-478
Debitorenverluste Mietwohnungen	-7	-44
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	15 177	13 152
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 135	1 171
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-102	-30
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-24	-10
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	1 009	1 131
NETTO-IST-MIETERTRAG	16 185	14 283

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalbjahr 2020 bzw. im Geschäftsjahr 2019, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt:

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER in Prozent	30.06.2020	31.12.2019
Nest Temporary GmbH	0.8	0.8
Aldi Suisse AG	0.7	0.7
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.5	0.7
Natur- und Tierparkverein Goldau	0.4	0.4
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2	0.3

Basis: Mieterspiegel per Periodenende

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2020 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2019, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	30.06.2020 in CHF p. M.	31.12.2019 in CHF p. M.
1 Jahr	8 183	6 729
2 Jahr	30 648	12 476
3 Jahr	28 519	34 698
4 Jahr	23 592	24 836
5 Jahr	23 845	25 418
Danach	36 941	37 453
	151 728	141 610

Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2020

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		33 984 141	94.9%
01.07.2020–30.06.2021	1	98 196	0.3%
01.07.2021–30.06.2022	2	367 776	1.0%
01.07.2022–30.06.2023	3	342 228	1.0%
01.07.2023–30.06.2024	4	283 103	0.8%
01.07.2024–30.06.2025	5	286 140	0.8%
Danach		443 297	1.2%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		35 804 882	100.0%

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2019

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		32 030 188	95.0%
01.01.2020–31.12.2020	1	80 748	0.2%
01.01.2021–31.12.2021	2	149 712	0.5%
01.01.2022–31.12.2022	3	416 376	1.2%
01.01.2023–31.12.2023	4	298 032	0.9%
01.01.2024–31.12.2024	5	305 016	0.9%
Danach		449 436	1.3%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		33 729 508	100.0%

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 2237 (Vorjahr TCHF 2054) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 10.9% angestiegen.

in TCHF	H1 2020	H1 2019
Liegenschaftsunterhalt	-1 453	-1 329
Liegenschaftsverwaltung	-704	-616
Übriger Liegenschaftsaufwand	-80	-109
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-2 237	-2 054

17. VERWALTUNGSaufWAND

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Pensionskasse sowie Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 14.3% auf TCHF 3259 (Vorjahr TCHF 2851) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Zudem erhöhte sich der Verwaltungsratsaufwand aufgrund der Verbreiterung des Gremiums seit April 2019. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für die Umsetzung der Digitalisierungsstrategie (Neugestaltung Berichterstattung), Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren, Aktienregister sowie Beratungsleistungen enthalten.

in TCHF	H1 2020	H1 2019
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-90	-90
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)	-90	-90
Management Fee	-2 304	-1 937
Aufwand Buchführung	-119	-98
Revisions- und Beratungsaufwand	-88	-118
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-129	-112
Kapitalsteuern	-289	-187
Übriger Verwaltungsaufwand	-240	-309
SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND	-3 169	-2 761
TOTAL VERWALTUNGSaufWAND	-3 259	-2 851

18. ERFOlg AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen im Bau zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Halbjahresgewinn 2020 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 2477 (Vorjahr TCHF 4344). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der (vgl. Anmerkung 2/Seite 26) entnommen werden.

in TCHF	H1 2020	H1 2019
Aufwertung	6 852	6 044
Abwertung	-4 375	-1 701
TOTAL ERFOlg AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	2 477	4 344

19. FINANZERgEBNIS

Das gesamte Finanzergebnis belief sich im Halbjahr auf TCHF 2133 (Vorjahr TCHF 2054) und ist aufgrund eines weiterhin aktiven Finanzierungsmanagements, trotz höherem Finanzierungsbedarf gegenüber dem Vorjahr, nur leicht angestiegen. Aufgrund der Entwicklungen im Schweizer Zinsmarkt notiert der LIBOR in Schweizer Franken im negativen Bereich. Im Gegensatz zu Festhypotheken verteuern sich in einem solchen Umfeld die Finanzierungskosten von Interest Rate Swaps, da bei einer Kombination aus Zinstauschgeschäft und Hypothek in einem Negativzinsumfeld eine Asymmetrie der Zahlungsströme entsteht. Diese zusätzlichen Finanzierungskosten (Negativzinszahlungen) entfielen im Berichtshalbjahr (Vorjahr TCHF 255). Im Verlaufe des Vorjahres wurden Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von TCHF 71 534 derart neu strukturiert, dass die Asymmetrie der Zahlungsströme wieder hergestellt wurde und die Gesellschaft ab dem Zeitpunkt der Neustrukturierung von Negativzinsen nicht mehr belastet wird.

in TCHF	H1 2020	H1 2019
HYPOTHEKARZINSEN	-2 112	-1 774
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	-2 112	-1 768
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	-	-6
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-21	-25
Negativer Zinsertrag	-	-255
TOTAL FINANZAUFWAND	-2 133	-2 054
TOTAL FINANZERgEBNIS	-2 133	-2 054

20. ERTRAGSSTEUERN

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.37% und 24.83%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.52% (Vorjahr 19.72%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2020	H1 2019
Latenter Steueraufwand	-1 027	-719
Veränderung latente Steuern auf Marktwertanpassungen	-1 236	-856
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	-2 263	-1 575

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern von TCHF 11 040 (Vorjahr TCHF 11 670) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 20.50% (Vorjahr 13.50%). Im Vorjahr wurde vom Schweizer die Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) angenommen. Im Anschluss daran sind revidierte kantonale Steuergesetzgebungen in den Kantonen Basel-Stadt, Basel-Landschaft, Glarus, St. Gallen, Zürich und Schwyz in Kraft getreten. Aufgrund dieses Einmaleffekts konnten im Vorjahr latente Steuern in diesen Kantonen im Umfang von TCHF 750 aufgelöst werden.

21. ERGEBNIS PRO NAMENAKTIE

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

ANZAHL AKTIEN		H1 2020	H1 2019
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	25 052 361	24 781 361
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	-	271 000
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	Anzahl	25 052 361	25 052 361
DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	Anzahl	25 052 361	25 038 886
Reingewinn ohne Neubewertungseffekt	CHF	7 536 288	6 607 172
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	2 477 288	4 343 715
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 236 093	-856 581
REINGEWINN MIT NEUBEWERTUNGSEFFEKT	CHF	8 777 483	10 094 306
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.35	0.40
Ergebnis pro Namenaktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.30	0.26

WEITERE ANGABEN

22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden somit laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 99 534 (Vorjahr TCHF 99 534), 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	30.06.2020			31.12.2019		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Zinsen ¹	99 534	–	13 115	99 534	–	9 421
TOTAL	99 534	–	13 115	99 534	–	9 421

¹ Zweck: Absicherung

23. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. 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 2020 sein wird.

in TCHF	H1 2020	H1 2019
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	85	62
Verwaltungsrats honorar – Sozialeleistungen	20	5
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	145	107
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	5	5
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	5	5
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	150	112
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialeleistungen	15	15
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	90	90

An der Generalversammlung vom 8. April 2020 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg, Frédéric de Boer und Herbert Stoop wiedergewählt. Die Verwaltungsräte Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wurden zudem in den Vergütungsausschuss 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.

24. 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, eine Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG, wahrgenommen.

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

Als Vergütung für das Asset-Management erhält der Asset-Manager eine Management Fee von 0.5% 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, welche abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrages ist (1% bis max. 2%). 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 und wird dafür marktgerecht und nach Aufwand entschädigt.

25. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 31. Juli 2020 eine weitere Wohnliegenschaft in Niederweningen (ZH) mit 31 Wohneinheiten und einem Anlagevolumen (Akquisitionsbewertung) von CHF 22.13 Mio. erworben (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 01. Juli 2020).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 7. September 2020 den Halbjahresbericht 2020 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
Stefano Sanna, Director Investor Relations
stefano.sanna@fundamentagroup.com
Daniel Kuster, Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com
Thomas Hiestand, Chief Financial Officer
thomas.hiestand@fundamentagroup.com

BÖRSENHANDEL

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG werden am Immobilien-
segment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt
Valorensymbol: FREN
Valorennummer: 4 582 551
ISIN-Nummer: CH0045825517

AGENDA

Publikation Geschäftsbericht 2020 | 12. März 2021
Ordentliche Generalversammlung | 8. April 2021

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
8. April 2021

Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

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

Kommunikationsberatung

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

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

Fundamenta Real Estate AG

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

