

# halbjahr 2021 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
HALBJAHRESBERICHT 2021

# IMMOBILIENPORTFOLIO<sup>1</sup>

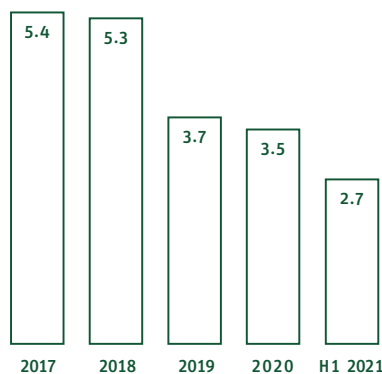
## PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



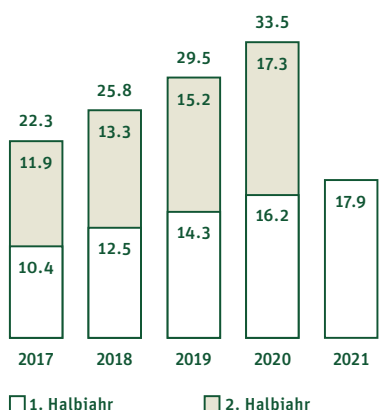
## LEERSTAND

in %, periodenbezogen



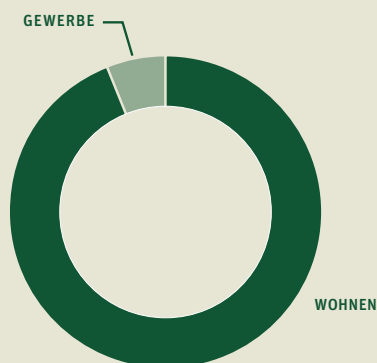
## NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



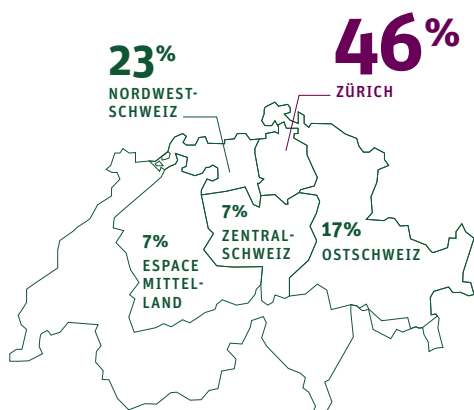
## WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag



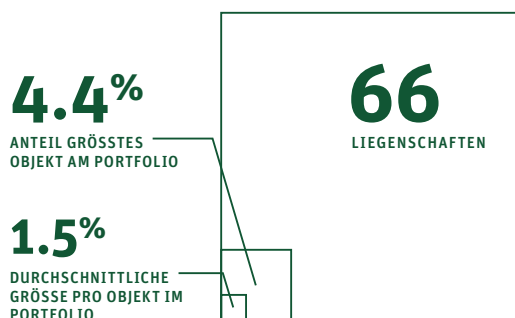
## REGIONEN

Nach BFS-Regionen in % (Bilanzwert)



## OBJEKTGRÖSSE

in % des Marktwerts  
(Bestandsliegenschaften)



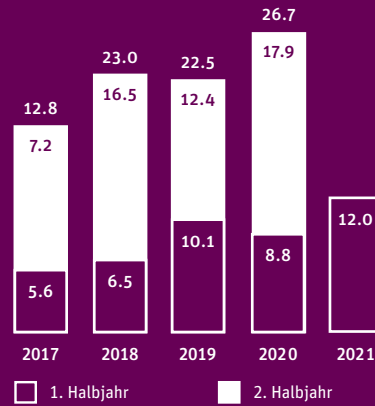
<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 10 in diesem Halbjahresbericht.

# FINANZEN<sup>1</sup>

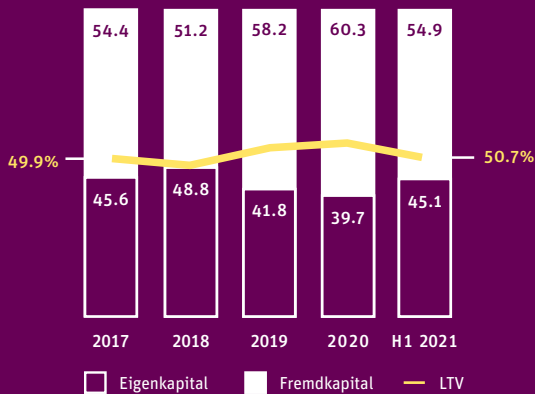
## EIGENKAPITALRENDITE ROE annualisiert

# 4.7%

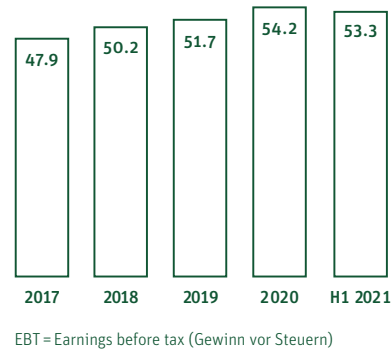
## REINGEWINN in CHF Mio.



## EIGEN- UND FREMD- KAPITALQUOTE, in % LOAN-TO-VALUE (LTV), in %



## OPERATIVE EBT-MARGE ohne Neubewertung/Sondereffekte, in % des Betriebsertrags



## ECKDATEN FINANZIERUNG

# 0.8%

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

## ECKDATEN FINANZIERUNG

# 7.7 JAHRE

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

# AKTIE<sup>1</sup>

## TOTAL RETURN (TR) H1 2021

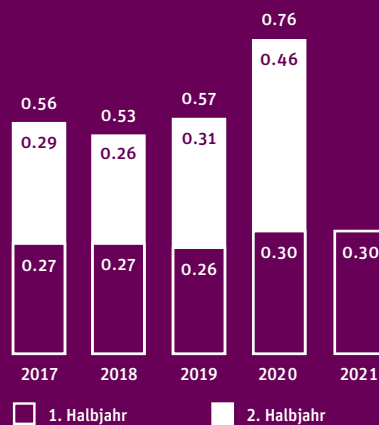
Veränderung Aktienkurs inkl. Ausschüttung

# 8.9%

Quelle: Bloomberg.

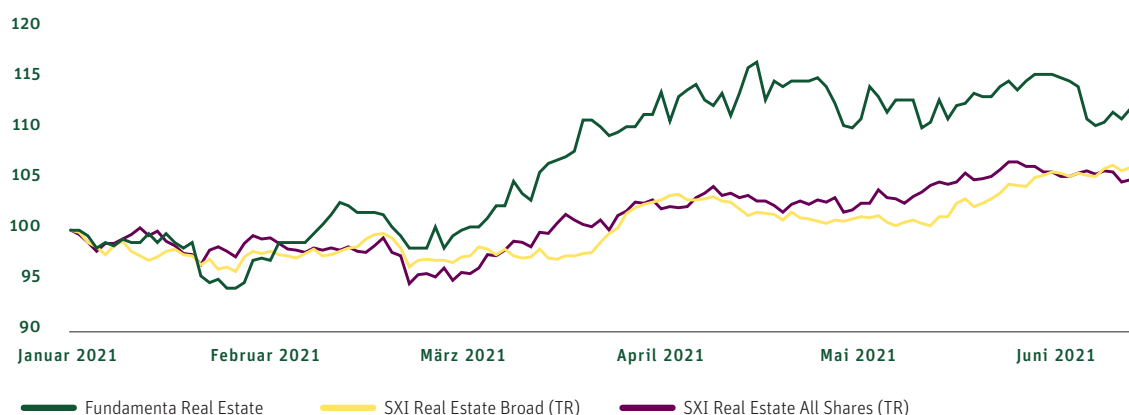
## REINGEWINN PRO AKTIE

ohne Neubewertung, in CHF Mio.



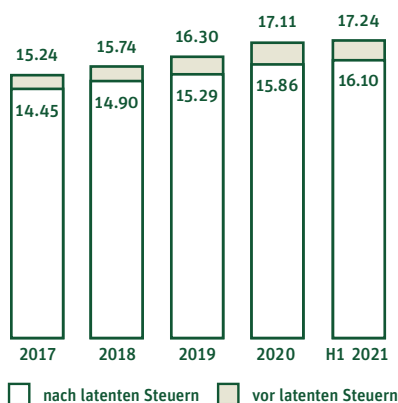
## AKTIENPERFORMANCE (TR) H1 2021

indexiert, 01.01.2021 = 100



## NET ASSET VALUE (NAV)

pro Aktie, in CHF



## KAPITALERHÖHUNG H1 2021

# 88.5

NETTOERLÖS, IN CHF MIO.

# 574

MARKTKAPITALISIERUNG PER 30.06.2021  
IN CHF MIO.

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

# Inhalt

<b>06</b>	Aktionärsbrief
<b>07</b>	Bericht zum 1. Halbjahr 2021
<b>13</b>	Immobilienportfolio
<b>21</b>	Finanzbericht

# DYNAMISCH UND ERTRAGSSTARK

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Fundamenta Real Estate hat im 1. Halbjahr 2021 das Portfolio planmässig ausgebaut, laufende Projekte fertiggestellt und am Markt erfolgreich neues Kapital aufgenommen.

## HOHE MARKTAKZEPTANZ DANK NEUWERTIGEM WOHNRAUM

Das Neubauprojekt für drei Wohngebäude in Zofingen sowie die sanierte Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse in Zürich konnten in der Berichtsperiode planmässig ins Portfolio überführt werden. Die im Rahmen der Kapitalerhöhung anvertrauten Mittel werden strategiekonform in den Ausbau und die Weiterentwicklung des Portfolios investiert. An der Bernastrasse 58 in Zürich erwarb die Gesellschaft ein 2018 erstelltes Gebäude mit 22 Wohnungen. In Basel konnten die Gebäude Clarastrasse 54 und Clarahofweg 47 mit Baujahr 2020 erworben werden. Sie umfassen 31 Wohnungen und Gewerbeflächen an erstklassiger innenstädtischer Lage. Neu im Portfolio ist auch die Bestandsliegenschaft an der Oberdorfstrasse 19/21 in Dietikon (ZH). Sie wurde 1955 erstellt und wird in den nächsten Jahren umfassend saniert. Zudem hat der Verwaltungsrat ein Budget zur möglichen Repositionierung weiterer Bestandsliegenschaften gesprochen.

## ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG ERNEUT OHNE PERSÖNLICHE TEILNAHME

Die Aktionärinnen und Aktionäre genehmigten alle Anträge des Verwaltungsrats. Dazu gehört die Schaffung von genehmigtem Kapital für die geplante Kapitalerhöhung sowie die Ausschüttung einer um 10% erhöhten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie. Wie im Vorjahr verhinderten bundesrätliche Covid-19-Anordnungen eine persönliche Teilnahme der Aktionäre. Sie hatten nur die Möglichkeit, ihre Rechte über den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wahrzunehmen.

Der Verwaltungsrat dankt den Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und hofft, sie an der nächsten ordentlichen Generalversammlung wieder persönlich begrüssen zu dürfen.

## ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG

Der Verwaltungsrat hat Anfang Jahr den nächsten Wachstumsschritt eingeleitet. Das Portfolio soll durch Entwicklungen im Bestand sowie durch selektive Akquisitionen ausgebaut werden und mit einem Volumen von deutlich über einer Milliarde Schweizer Franken nochmals an Stabilität und Attraktivität gewinnen. Ende April 2021 konnte die Gesellschaft eine weitere Kapitalerhöhung im maximalen Umfang erfolgreich abschliessen. Dabei wurden 5010472 neue Aktien mit einem Nettoerlös von rund CHF 88.5 Mio. platziert. Durch die Ausübung der Bezugsrechte und die

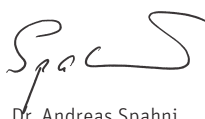
partiellen Festübernahmen wurden sämtliche neuen Aktien von bestehenden Investoren gezeichnet. Die Marktkapitalisierung der Gesellschaft liegt nun deutlich über einer halben Milliarde Schweizer Franken.

## KONSEQUENTER NACHHALTIGKEITSKURS

Im Geschäftsbericht 2020 hat Fundamenta Real Estate ihre Nachhaltigkeitsstrategie mit konkreten Zielen (Absenkungspfade Energie und CO<sub>2</sub>, Anteil erneuerbare Energie usw.) präzisiert. Im 1. Halbjahr 2021 hat die Gesellschaft die Nachhaltigkeit ihrer Immobilien weiter verstärkt und damit die Attraktivität sowie die langfristige Marktfähigkeit des Portfolios erhöht.

## SOLIDE GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN EINEM HERAUSFORDERNDEN UMFELD

Das Marktumfeld mit steigenden Immobilienpreisen und sinkenden Renditen bedeutet für die weitere Entwicklung des Portfolios eine Herausforderung. Die Fundamenta Real Estate ist operativ und strategisch jedoch gut aufgestellt, um die solide Entwicklung in der zweiten Jahreshälfte fortsetzen zu können. Der Aktienkurs hat sich in den ersten sechs Monaten 2021 erfreulich entwickelt und lag Ende Juni 2021 dividendenbereinigt 8.9% über Vorjahresniveau.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des Verwaltungsrats

# **Bericht zum 1. Halbjahr 2021**

# BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2021

## POSITIVE ENTWICKLUNG IM CORONA-UMFELD

Die ersten sechs Monate 2021 blieben durch das Coronavirus geprägt. Wie im Vorjahr wurde das Wohnimmobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG davon nur marginal tangiert. Die Massnahmen des Bundesrats zur Bekämpfung des Coronavirus wirkten sich nur auf die Vermietung der Geschäftsflächen aus, die nur einen geringen Anteil des Portfoliowerts ausmachen. Seit Beginn der Pandemie steht der Asset Manager mit den betroffenen Gewerbemietern im persönlichen Kontakt. Mit einem Grossteil der Mieter konnte eine einvernehmliche Lösung in Form von Stundungen oder Mietzinsreduktionen gefunden werden. Für die noch pendenten Fälle hat Fundamenta Real Estate per 30. Juni 2021 vorsorglich eine Rückstellung von CHF 0.17 Mio. gebildet.

## IMMOBILIENPORTFOLIO ÜBERSCHREITET MILLIARDENSCHWELLE

Das Immobilienportfolio erreichte im Geschäftshalbjahr 2021 einen Bilanzwert von CHF 1063.61 Mio. (CHF 991.94 Mio. per Ende 2020). Die Erhöhung resultiert aus dem Erwerb von drei Bestandsliegenschaften, der Fertigstellung und Überführung von je einem Entwicklungs- und Repositionierungsprojekt in den Bestand, dem Bau- bzw. Projektfortschritt der laufenden Entwicklungsprojekte (Bestand und Neubau) sowie der Neubewertung eines Teils des Portfolios per Bilanzstichtag. Per Mitte 2021 umfasst das Immobilienportfolio 66 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte.

Bei den drei erworbenen städtischen Bestandsliegenschaften handelt es sich um ein 2018 erstelltes Gebäude mit 22 Wohnungen an der Bernastrasse 58 in Zürich Oerlikon, um die 2020 erstellten Gebäude Clarastrasse 54 und Clarahofweg 47 mit 31 Wohnungen in Basel und um die Bestandsliegenschaft an der Oberdorfstrasse 19/21 in Dietikon mit 20 Wohnungen. Das Gebäude mit Baujahr 1955 wird in den nächsten Jahren umfassend saniert. Fundamenta Real Estate wird von der Ertragskraft der drei Neuzugänge nachhaltig profitieren können.

Das Entwicklungsprojekt an der Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen wurde planmässig in Etappen von März bis Mai 2021 in den Bestand überführt. Die Wohneinheiten der nach Minergie-Standard (inkl. Zertifizierung) erstellten Überbauung wurden am Markt sehr gut nachgefragt. Per Bilanzstichtag waren alle 52 Wohnungen vermietet.

Die umfassende Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse 141 in Zürich konnte per Ende April 2021 abgeschlossen werden. Der Eingriff umfasste den Ersatz der Küchen und Bäder sowie die komplette Erneuerung der Haustechnik und Sanitärleitungen. Der Ersatz des Energieträgers auf eine umweltfreundliche Lösung verläuft nach Plan. Das Objekt war per 30. Juni 2021 voll vermietet.

Sämtliche noch laufenden Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte befinden sich per Stichtag auf Kurs. Im 1. Halbjahr 2021 konnte das Entwicklungsprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich gemäss Terminplan fortgeführt werden. Fundamenta Real Estate erstellt dort 27 qualitativ hochstehende Wohnungen sowie eine Einstellhalle.

Das Entwicklungsprojekt an der Zürcherstrasse 210 in St. Gallen kam ebenfalls planmässig voran. Die Fertigstellung und der Bezug der 25 Wohneinheiten, welche am Markt gut nachgefragt werden, sind im 3. Quartal 2021 vorgesehen.

Die Kleinwohnungen des Umbauprojekts an der Sulgeneckstrasse 64 in Bern stossen insbesondere bei einer jungen, urbanen Mieterschaft auf eine hohe Nachfrage. Schon kurz nach Beginn der Vermarktungsaktivitäten waren die Wohnungen mehrheitlich vermietet.

## INTEGRIERTE NACHHALTIGKEIT

Ihre Nachhaltigkeitsstrategie hat Fundamenta Real Estate im Nachhaltigkeitsbericht als Teil des Komplettberichts 2020 vorgestellt. Wichtigste Massstäbe zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes sind die Energieintensität und die CO<sub>2</sub>-Intensität. Die Gesellschaft hat hierzu Absenkungspfade bis 2050 festgelegt: 40 kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche (EBF) für die Energieintensität und 2.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF für die CO<sub>2</sub>-Intensität. Im 1. Halbjahr 2021 wurden die Massnahmen zur schrittweisen Erreichung dieser Ziele fortgeführt. Bei verschiedenen Liegenschaften wurden ganzheitliche Massnahmenpakete zur Reduktion der Absenkpfade eingeleitet. Das ambitionierte Ziel der Fundamenta Real Estate ist ein CO<sub>2</sub>-neutrales Portfolio im Jahr 2050.

## POSITIVER BEWERTUNGSEFFEKT

Wie in den Vorjahren hat Fundamenta Real Estate für die Halbjahresberichterstattung rund einen Drittel der Renditeliegenschaften sowie die Fortschritte zweier Entwicklungsprojekte durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG bewerten lassen. Der Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) lag per 30. Juni 2021 bei CHF 5.28 Mio. und somit deutlich über der Vorjahresperiode (CHF 2.48 Mio.). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz (nominal und real) wurde dabei vom Schätzungsexperten per Stichtag um 5 Basispunkte reduziert.



**REKORDTIEFER LEERSTAND UND  
DEUTLICHE STEIGERUNG DES REINGEWINNS**

Obwohl die Gesellschaft im Dezember 2020 drei Liegenschaften veräussert hatte, erhöhte sich der Mietertrag im 1. Halbjahr 2021 gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 16.19 Mio. um 10.6% auf CHF 17.91 Mio. Ermöglicht wurde die Zunahme durch die Fertigstellung von fünf Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten sowie durch die Akquisition von fünf Liegenschaften in den letzten zwölf Monaten. Die Leerstandsquote reduzierte sich von 3.9% auf 2.7%. Die rekordtiefe Quote ist das Ergebnis einer aktiven Bewirtschaftung und der hohen Vermietungsraten, denen Fundamenta Real Estate bei Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten schon in einer sehr frühen Phase viel Bedeutung beimisst.

Der Reingewinn konnte um 36.7% auf CHF 12.00 Mio. (Vorjahresperiode CHF 8.78 Mio.) gesteigert werden. Daraus errechnet sich eine Eigenkapitalrendite von 4.7% (Vorjahresperiode 4.3%). Das kräftige Gewinnwachstum resultiert primär aus einer soliden operativen Entwicklung und dem deutlich gestiegenen Neubewertungserfolg. Zur positiven Entwicklung hat unter anderem die unterproportionale Erhöhung des Betriebsaufwands beigetragen. Der Anstieg der laufenden Ertragssteuern im Vergleich zum Vorjahr ist auf die Erweiterung des Portfolios, eine Zunahme des durchschnittlichen Steuersatzes als Folge der Steuerauscheidung sowie eine Reduktion des steuerlichen anrechenbaren Verlustvortrags zurückzuführen. Der operative Reingewinn ohne Neubewertung erhöhte sich um 6.2% auf CHF 8.01 Mio. (Vorjahresperiode CHF 7.54 Mio.).

**DANK KAPITALERHÖHUNG VERSTÄRKTE BILANZ**

Die im April 2021 durchgeführte Kapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von CHF 88.52 Mio., der erwirtschaftete Reingewinn sowie die im April 2021 erfolgte Ausschüttung führten per Bilanzstichtag zu einem Eigenkapital von CHF 484.00 Mio. (CHF 397.26 Mio. per Ende 2020), was eine solide und deutlich verstärkte Eigenkapitalquote von 45.1% (39.7% per Ende 2020) ergibt. Der Loan-to-value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 50.7% (56.7% per Ende 2020).

Die erfolgreiche Kapitalerhöhung ermöglichte eine Reduktion des zinspflichtigen Fremdkapitals um 4.1% auf CHF 539.16 Mio. (CHF 562.33 Mio. per Ende 2020), obwohl in der Berichtsperiode Mittel zum Kauf weiterer Bestandsliegenschaften und zur phasengerechten Finanzierung der laufenden Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte beansprucht wurden. Hervorzuheben sind die weiterhin tiefen Finanzierungskostensatz von 0.8% bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 7.7 Jahren.

**STARKE AKTIENPERFORMANCE**

Die relative Krisenresistenz von Wohnimmobilien bestätigte sich in der Berichtsperiode und stützte die Nachfrage nach den an der SIX Swiss Exchange gehandelten Aktien. Per 30. Juni 2021 betrug die Aktienperformance 8.9% (unter Anrechnung der erhöhten Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie). Die Marktkapitalisierung erreichte rund CHF 574 Mio. Der Titel der Fundamenta Real Estate gehört somit auch im 1. Halbjahr 2021 zu den besten Performern im SXI Real Estate All Shares Index.

Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 17.24 pro Aktie (CHF 17.11 per Ende Vorjahr). Nach latenten Steuern erreichte der NAV CHF 16.10 pro Aktie (CHF 15.86). Der Reingewinn pro Aktie konnte um 28.6% auf CHF 0.45 pro Aktie erhöht werden (Vorjahr CHF 0.35 pro Aktie). Trotz der Ausgabe neuer Aktien konnte der Reingewinn pro Aktie ohne Neubewertung im Vergleich zur Vorjahresperiode auf einem Niveau von CHF 0.30 gehalten werden.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	1 031 830	948 300	8.8%
Liegenschaften	Anzahl	66	62	+4
Ø Marktwert	TCHF	15 634	15 295	2.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 931	1 806	+125
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	142 206	135 247	5.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	14 750	14 468	1.9%
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	39 072	36 649	6.6%
Bruttorendite <sup>1,2</sup>	%	3.8	3.9	
Nettorendite <sup>1,3</sup>	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	2.7	3.5	
Diskontsatz (real) <sup>1</sup>	%	2.78	2.83	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>				
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	31 780	43 640	-27.2%
Liegenschaften	Anzahl	2	3	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	15 890	14 547	9.2%
Wohneinheiten	Anzahl	52	104	-52
<b>TOTAL</b>				
<b>BILANZWERT IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	TCHF	<b>1 063 610</b>	<b>991 940</b>	<b>7.2%</b>
Ø Bilanzwert	TCHF	15 641	15 261	2.5%
Wohneinheiten	Anzahl	1 983	1 910	+73

1 Gemäss Halbjahresbewertung 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 2021	H1 2020	Δ
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	17 909	16 185	10.6%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	5 257	2 477	112.2%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften <sup>3</sup>	TCHF	8	-	
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	17 235	13 173	30.8%
<b>REINGEWINN</b>	TCHF	<b>11 998</b>	<b>8 777</b>	<b>36.7%</b>
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>4</sup>	%	4.7	4.3	
<b>FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG</b>				
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	11 978	10 696	12.0%
<b>REINGEWINN</b>	TCHF	<b>8 005</b>	<b>7 536</b>	<b>6.2%</b>
		<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Δ</b>
Bilanzsumme	TCHF	1 072 114	1 000 705	7.1%
Eigenkapital	TCHF	483 997	397 256	21.8%
Eigenkapitalquote	%	45.1	39.7	
Fremdkapital	TCHF	588 117	603 449	-2.5%
Fremdkapitalquote	%	54.9	60.3	
Loan-to-value (LTV) <sup>5</sup>	%	50.7	56.7	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten <sup>6</sup>	%	0.8	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>7</sup>	Jahre	7.7	7.7	
Net Gearing <sup>8</sup>	%	111.2	141.0	

## AKTIE

		30.06.2021	31.12.2020	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	19.10	18.20	4.9%
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	25 052 361	20.0%
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	574	456	25.9%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>9</sup>	CHF	17.24	17.11	0.8%
<b>NAV (NET ASSET VALUE) NACH LATENTEN STEUERN<sup>9</sup></b>	CHF	<b>16.10</b>	<b>15.86</b>	<b>1.5%</b>
Prämie	%	18.6	14.8	
		<b>H1 2021</b>	<b>H1 2020</b>	<b>Δ</b>
Reingewinn pro Aktie <sup>10</sup>	CHF	0.45	0.35	28.6%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung <sup>10</sup>	CHF	0.30	0.30	0.0%

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Verkaufserfolg (netto) nach Abzug von transaktionsbezogenen Kosten

4 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

5 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

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

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

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

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

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



Miele

Miele

# Immobilien- portfolio

**14** Liegenschaften  
**20** Übersicht



# LIEGENSCHAFTEN

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	1967	-	26	24	1539
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.21	1955	-	20	14	1270
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.18	1960/1961	2009	16	27	1040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.07	1970	-	18	21	1356
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.18	2012	-	48	82	5940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.15	2017	-	38	48	2954
Kilchberg	Schoonenstrasse 37	01.12.16	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	1954	2005-2006	18	13	1212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.19	2002	-	18	28	1852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.18	1995	-	16	30	1548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.20	2017	-	31	45	2532
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.18	2007	-	16	20	1676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.17	2020	-	40	32	1699
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	1995	-	34	39	2812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.18	1995	-	28	44	2663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	1963	2003	36	34	1988
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.11	1956	2011	32	14	2168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.15	2017	-	36	11	2382
Zürich	Berninastrasse 58	05.02.21	2018	-	22	3	629
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24	18.12.20	1948	-	24	12	1611
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.15	2020	-	29	21	2097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.10	1894	1973	33	3	737
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.16	1899	2019	10	-	690
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.18	1909	1990/2021	10	4	701
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.16	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.14	1911/1912	2017	9	-	904
<b>ZÜRICH</b>					<b>636</b>	<b>586</b>	<b>45728</b>
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.17	1989/1996	-	30	36	2427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.21	2020	-	31	-	1655
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71/73	01.10.17	1967	2011-2015	46	166	3360
Basel	Güterstrasse 199-205	30.06.11	1967/1969	2020	54	4	2639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.10	1904/1910/1911/1979/2020	1979	43	15	3054
Berikon	Musperfeldstrasse 3	01.07.16	1995	-	11	21	1058
Koblentz	Landstrasse 44/46	29.01.18	2017	-	16	16	841
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.12	1972	2018	88	94	6556
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.19	1966-1972	2002	56	75	4552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.17	1970	-	18	17	1350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	2012	-	50	82	4780
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.19	2021	-	52	58	3400
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>495</b>	<b>584</b>	<b>35672</b>

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)

5 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

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
-	-	-	-	-	1539	2624	AE	Nein
-	-	-	-	-	1270	1366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1040	1816	AE	Nein
-	-	-	-	-	1356	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6191	7730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2997	8424	AE	Nein
-	-	-	-	41	1023	2527	AE	Nein
-	189	354	-	-	1755	1318	AE	Nein
-	-	-	-	205	2057	3884	AE	Nein
-	-	-	-	-	1548	1147	AE	Nein
-	-	83	-	-	2615	3887	AE	Nein
-	-	-	-	-	1676	2751	AE	Nein
-	-	-	-	-	1699	2068	AE	Nein
-	-	-	-	-	2812	3288	AE	Nein
-	-	-	-	129	2792	3413	AE	Nein
-	-	-	-	20	2008	5844	AE	Nein
-	-	-	-	-	2168	2558	AE	Ja <sup>3</sup>
-	210	55	76	-	2723	1330	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
107	-	-	75	33	1826	3094	AE	Nein
-	-	-	-	21	2118	1259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	Nein
138	-	31	-	-	870	324	AE	Nein
-	-	2	-	-	748	538	AE	Nein
97	-	-	-	-	1001	382	AE	Nein
<b>591</b>	<b>470</b>	<b>829</b>	<b>151</b>	<b>492</b>	<b>48260</b>	<b>63495</b>		
-	-	-	-	-	2427	3982	AE	Ja <sup>4</sup>
218	-	-	-	-	1873	341	AE	Nein
58	1395	444	-	-	5257	2344	AE	Nein
428	-	382	270	-	3719	1148	AE	Nein
155	-	32	-	8	3249	2312	AE	Ja <sup>5</sup>
-	-	88	-	-	1146	1572	AE	Nein
-	-	-	-	-	841	1738	AE	Nein
-	-	-	-	-	6556	9988	AE	Nein
-	-	-	-	67	4619	8641	AE	Nein
-	-	-	-	96	1446	2128	AE	Nein
-	-	-	-	-	4780	8013	AE	Nein
-	-	-	-	-	3400	5500	AE	Nein
<b>859</b>	<b>1395</b>	<b>946</b>	<b>270</b>	<b>171</b>	<b>39313</b>	<b>47707</b>		

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.13	2015	-	63	87	5575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.16	2013	-	22	36	2826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.11	2013	-	28	45	2706
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	2013	-	30	50	3440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270 Zielackerstrasse 11	07.01.10	1965	2009/2016	28	27	1767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.13	2013	-	43	61	3598
Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	1960	2012	20	21	1376
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.11	2011/2012	-	22	32	2324
Netstal	Kublihoschet 39/39a	01.04.16	1970	2007/2010	12	13	1062
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.11	2012	-	12	18	1152
Sargans	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	1965	2011	24	20	1560
Sevelen	Veltur 14a/b/c	01.09.14	2014	-	42	59	3223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.13	2013	-	34	37	2554
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	2013	-	22	31	1938
<b>OSTSCHWEIZ</b>					<b>402</b>	<b>537</b>	<b>35101</b>
Bern	Parkstrasse 11	01.04.09	1973	2015-2016	40	38	1051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.16	1967	-	39	72	1620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.11	1968	2006	22	25	757
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.12	1948	2004-2005	17	5	1072
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.12	1973	2012	28	32	2305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.19	1965	1993-2008	41	45	2475
Pieterlen	Ahornweg 12	01.05.13	2010	-	14	18	1460
<b>ESPACE MITTELLAND</b>					<b>201</b>	<b>235</b>	<b>10740</b>
Dagmersellen	Hubermatte 9/11	01.12.15	1988	-	14	19	1270
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.17	1951	2019	41	1	1756
Sursee	Haselmatte 1/3/5	11.11.19	2006	2019	69	98	6604
<b>ZENTRALSCHWEIZ</b>					<b>124</b>	<b>118</b>	<b>9630</b>
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1858</b>	<b>2060</b>	<b>136 871</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	01.01.07	1790/1933	1985/1990	11	1	1213
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.18	1893	1994	10	-	918
Zürich	Freiutstrasse 26	01.05.19	1972	2006-2018	7	7	358
<b>ZÜRICH</b>					<b>28</b>	<b>8</b>	<b>2489</b>
Basel	Claragraben 82/84	01.01.12	1962	-	45	-	2846
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>45</b>	<b>-</b>	<b>2846</b>
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>					<b>73</b>	<b>8</b>	<b>5335</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1931</b>	<b>2068</b>	<b>142206</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 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen



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
-	-	-	-	143	5718	9439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2826	5054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2956	4841	AE	Nein
-	-	-	-	25	3465	5407	AE	Nein
792	-	-	-	-	2559	2193	AE	Nein
346	-	-	-	86	4030	4928	AE	Nein
-	-	-	-	-	1376	1319	AE	Nein
-	-	-	-	-	2324	2569	AE	Nein
-	-	-	-	-	1062	1789	AE	Nein
-	-	-	-	-	1152	1752	AE	Nein
-	-	-	-	-	1560	2292	AE	Nein
-	-	-	-	-	3223	5968	AE	Nein
363	-	59	-	30	3006	2586	AE	Nein
-	-	-	-	-	1938	2507	AE	Nein
<b>1686</b>	<b>-</b>	<b>124</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>37195</b>	<b>52644</b>		
159	102	-	282	-	1594	752	AE	Nein
339	-	527	-	-	2486	1888	AE	Nein
-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
-	-	-	-	37	1109	1414	AE	Nein
-	-	-	-	33	2338	2827	AE	Nein
-	-	-	-	16	2491	3161	AE	Nein
-	-	-	-	-	1460	1760	AE	Nein
<b>498</b>	<b>102</b>	<b>527</b>	<b>282</b>	<b>86</b>	<b>12235</b>	<b>12581</b>		
-	-	-	-	43	1313	2624	AE	Nein
108	427	171	178	-	2640	816	AE	Ja <sup>4</sup>
-	-	-	-	-	6604	13702	AE	Nein
<b>108</b>	<b>427</b>	<b>171</b>	<b>178</b>	<b>43</b>	<b>10557</b>	<b>17142</b>		
<b>3742</b>	<b>2394</b>	<b>2597</b>	<b>881</b>	<b>1076</b>	<b>147560</b>	<b>193569</b>		
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
220	375	95	946	-	2849	1067	AE	Nein
-	168	16	-	-	1102	279	AE	Nein
-	-	88	660	-	1106	300	AE	Nein
<b>220</b>	<b>543</b>	<b>199</b>	<b>1606</b>	<b>-</b>	<b>5057</b>	<b>1646</b>		
-	897	463	120	13	4339	1209	AE	Ja <sup>4</sup>
<b>-</b>	<b>897</b>	<b>463</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>4339</b>	<b>1209</b>		
<b>220</b>	<b>1440</b>	<b>662</b>	<b>1726</b>	<b>13</b>	<b>9396</b>	<b>2855</b>		
<b>3962</b>	<b>3834</b>	<b>3259</b>	<b>2607</b>	<b>1089</b>	<b>156956</b>	<b>196424</b>		

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)**

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen	Grundstück- fläche in m <sup>2</sup>
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.18	Q2 2022	27	1023
<b>ZÜRICH</b>				<b>27</b>	<b>1023</b>
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.20	Q3 2021	25	2650
<b>OSTSCHWEIZ</b>				<b>25</b>	<b>2650</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>				<b>52</b>	<b>3673</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>				<b>1983</b>	<b>200 097</b>

1 AE = Alleineigentum

	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Altlastenkataster
	AE	Nein
	AE	Nein

# ÜBERSICHT

## RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.06.2021 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto-Soll- Mietertag <sup>1</sup> in TCHF	Bruttorendite <sup>1</sup>	Leerstands- quote <sup>2</sup>
Zürich	428 760	636	14 126	3.3%	1.6%
Nordwestschweiz	234 990	495	9 130	3.9%	2.4%
Ostschweiz	169 800	402	8 079	4.8%	4.8%
Espace Mittelland	70 330	201	2 911	4.1%	2.2%
Zentralschweiz	70 430	124	2 469	3.5%	1.1%
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>	<b>974 310</b>	<b>1 858</b>	<b>36 714</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.5%</b>
Zürich	42 870	28	1 553	3.6%	3.9%
Nordwestschweiz	14 650	45	805	5.5%	6.9%
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>57 520</b>	<b>73</b>	<b>2 358</b>	<b>4.1%</b>	<b>5.0%</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 031 830</b>	<b>1 931</b>	<b>39 072</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.7%</b>

<sup>1</sup> Netto-Soll-Mietertag/Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung Jones Lang La Salle AG per 30.06.2021

<sup>2</sup> Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2021–30.06.2021)

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 30.06.2021 <sup>1</sup> in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	22 070	27
Ostschweiz	9 710	25
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>	<b>31 780</b>	<b>52</b>

<sup>1</sup> Aufgrund des Projektfortschritts werden sämtliche Entwicklungen zum Marktwert bilanziert

## IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 30.06.2021 <sup>1</sup> in TCHF	Anzahl Wohnungen
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>1 063 610</b>	<b>1 983</b>

<sup>1</sup> Aufgrund des Projektfortschritts werden sämtliche Entwicklungen zum Marktwert bilanziert

# Finanzbericht

## **Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER**

<b>22</b>	Bilanz
<b>23</b>	Erfolgsrechnung
<b>24</b>	Geldflussrechnung
<b>25</b>	Entwicklung des Eigenkapitals
<b>26</b>	Anhang zur Halbjahresrechnung
<b>27</b>	Risikomanagement
<b>28</b>	Erläuterungen zur Halbjahresrechnung

# BILANZ

in TCHF	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
Flüssige Mittel		975	2270
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	5602	4720
Sonstige Forderungen	1	1482	1482
Aktive Rechnungsabgrenzung		392	293
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>8451</b>	<b>8765</b>
Anlageimmobilien	2	1031830	948300
Entwicklungen	2,3	31780	43640
Aktive latente Ertragssteuern	5	53	-
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>1063663</b>	<b>991940</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1072114</b>	<b>1000705</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	3711	1130
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	9786	12491
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	7848	7401
Passive Rechnungsabgrenzung	9	3011	1080
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>24356</b>	<b>22102</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	529375	549834
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	34386	31513
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>563761</b>	<b>581347</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>588117</b>	<b>603449</b>
Aktienkapital	11	180377	150314
Kapitalreserven	12	161736	112797
Gewinnreserven	13	141884	134145
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>483997</b>	<b>397256</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1072114</b>	<b>1000705</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	H1 2021	H1 2020
Netto-Ist-Mietertrag	15	17 909	16 185
Andere betriebliche Erträge		24	7
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>17 933</b>	<b>16 192</b>
Liegenschaftsaufwand	16	-2 371	-2 237
Verwaltungsaufwand	17	-3 592	-3 259
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-5 963</b>	<b>-5 496</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	5 257	2 477
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		8	-
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>17 235</b>	<b>13 173</b>
Finanzergebnis	19	-2 418	-2 133
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>14 817</b>	<b>11 040</b>
Ertragssteuern	20	-2 819	-2 263
<b>REINGEWINN</b>		<b>11 998</b>	<b>8 777</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	0.45	0.35

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.

# GELDFLUSSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	H1 2021	H1 2020
Reingewinn		11 998	8 777
Veränderungen Forderungen	1	-882	-1 718
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		-98	-660
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	2 578	-257
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	450	1 761
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 931	-2 054
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5,10	2 819	2 264
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-5 257	-2 477
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>13 539</b>	<b>5 636</b>
Erwerb Anlageimmobilien	2	-50 852	-
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	2	-7 125	-5 558
Erwerb Entwicklungen	2,3	-	-4 894
Wertvermehrende Investitionen Entwicklungen	2,3	-8 436	-6 854
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-66 413</b>	<b>-17 306</b>
Veränderungen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-2 705	6 270
Veränderungen langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	-20 459	18 046
Kapitalerhöhung inkl. Agio	11,12	88 522	-
Ausschüttung aus Kapital- und Gewinnreserven	12, 13	-13 779	-12 526
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>51 579</b>	<b>11 790</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>-1 295</b>	<b>120</b>
<b>FONDSNACHWEIS</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 270	2 067
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		975	2 187
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>-1 295</b>	<b>120</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung.



## ENTWICKLUNG DES EIGENKAPITALS

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>STAND PER 31.12.2019</b>	<b>150 314</b>	<b>125 323</b>	<b>107 453</b>	<b>383 090</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2020</b>				
Reingewinn 01.01.–30.06.2020	-	-	8 777	8 777
Ausschüttung aus Kapitalreserven	-	-12 526	-	-12 526
<b>STAND PER 30.06.2020</b>	<b>150 314</b>	<b>112 797</b>	<b>116 231</b>	<b>379 342</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2020</b>				
Reingewinn 01.07.–31.12.2020	-	-	17 914	17 914
<b>STAND PER 31.12.2020</b>	<b>150 314</b>	<b>112 797</b>	<b>134 145</b>	<b>397 256</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2021</b>				
Kapitalerhöhung	30 063	61 879	-	91 942
Kapitalerhöhungskosten	-	-3 420	-	-3 420
Reingewinn 01.01.–30.06.2021	-	-	11 998	11 998
Ausschüttung aus Kapital- und Gewinnreserven	-	-9 520	-4 259	-13 779
<b>STAND PER 30.06.2021</b>	<b>180 377</b>	<b>161 736</b>	<b>141 884</b>	<b>483 997</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, 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 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 Fundamenta Group Holding AG) mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2021 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 Per-

sonen 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 2021 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 6. September 2021 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 2020 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2020, Seiten 50–53).

### BEWERTUNG IMMOBILIEN

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Bestandsliegenschaften sowie der aufgrund des Projektfortschritts zu Marktwert bilanzierten Entwicklungsprojekten dienen die per 30. Juni 2021 durchgeführten Verkehrswertschätzungen (DCF-Bewertungen) durch den allgemein anerkannten unabhängigen Immobilienschätzer (Jones Lang La Salle AG). Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2021 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2021 hat der Bewerter rund ein Drittel der Bestandsliegenschaften sowie die entsprechenden Entwicklungsprojekte neu bewertet.

### EINFLUSS DER COVID-19-PANDEMIE AUF DIE FINANZBERICHTERSTATTUNG

Aufgrund der überwiegenden Fokussierung der Gesellschaft auf Wohnnutzung geht die Gesellschaft von einem nicht signifikanten Einfluss aus. Die vorliegende Berichterstattung widerspiegelt bereits bekannte oder mit hoher Wahrscheinlichkeit eintretende Effekte auf die Fundamenta Real Estate AG 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 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 AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Forderungen gegenüber Dritten	289	217
Mietforderungen	364	320
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	4949	4183
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>5602</b>	<b>4720</b>
Sonstige Forderungen	1482	1482
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>7084</b>	<b>6202</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 342 (Vorjahr TCHF 294) ausgewiesen. Die Erhöhung der aufgelaufenen Heiz-/Nebenkosten korrespondiert mit der Erhöhung der Akontozahlungen für Heiz-/Nebenkosten, welche in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8, Seite 32) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert.

### 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 01.01.2020</b>	<b>734 014</b>	<b>107 206</b>	<b>67 690</b>	<b>908 910</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2020	692 610	107 047	58 500	858 157
Zugänge	5 558	-	11 748	17 306
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung	18 755	-	-18 755	-
<b>BESTAND 30.06.2020</b>	<b>716 923</b>	<b>107 047</b>	<b>51 493</b>	<b>875 463</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
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	10 575	-	-10 575	-
<b>BESTAND 30.06.2020</b>	<b>51 824</b>	<b>96</b>	<b>1 310</b>	<b>53 230</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2020</b>	<b>768 747</b>	<b>107 143</b>	<b>52 803</b>	<b>928 693</b>

in TCHF	Wohnliegenschaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2021</b>	<b>880 460</b>	<b>67 840</b>	<b>43 640</b>	<b>991 940</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2021	816 602	69 600	43 812	930 014
Zugänge	57 562	414	8 436	66 413
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung	31 723	-11 157	-20 565	-
<b>BESTAND 30.06.2021</b>	<b>905 887</b>	<b>58 857</b>	<b>31 683</b>	<b>996 426</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2021	63 858	-1 760	-172	61 926
Aufwertungen	4 070	244	2 644	6 957
Abwertungen	-1 256	-444	-	-1 700
Umbuchung	1 751	623	-2 375	-
<b>BESTAND 30.06.2021</b>	<b>68 423</b>	<b>-1 337</b>	<b>97</b>	<b>67 184</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2021</b>	<b>974 310</b>	<b>57 520</b>	<b>31 780</b>	<b>1 063 610</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-Cash-Flow-Methode errechnet und werden von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Berichtshalbjahr 2021 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestandsliegenschaften erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

- Zürich, Berninastrasse 58
- Basel, Clarastrasse 54, Clarahofweg 47
- Dietikon, Oberdorfstrasse 19/21

Zudem wurde im Berichtshalbjahr 2021 ein Entwicklungsprojekt an der Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen fertiggestellt und planmässig in Etappen von März bis Mai 2021 in den Bestand überführt. Die umfassende Repositionierung der Liegenschaft an der Sihlfeldstrasse 141 in Zürich konnte per Ende April 2021 abgeschlossen werden. Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 14 bis 20) 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	30.06.2021	31.12.2020
Schlieren, Steinwiesenstrasse (fertiggestellt 2020; bilanziert zum Marktwert)	-	21 010
Zürich, Geibelstrasse (fertiggestellt 2020; bilanziert zum Marktwert)	-	30 860
Zürich, Mutschellenstrasse (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	22 070	19 190
St. Gallen, Zürcherstrasse (im Bau; bilanziert zum Marktwert)	9 710	6 720
Zofingen, Riedtalstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	22 940	17 730
Transfer zu Anlageimmobilien	-22 940	-51 870
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>31 780</b>	<b>43 640</b>

Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft zwei laufende Entwicklungsprojekte.

#### Zürich, Mutschellenstrasse 65

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, Planung und Realisierung eines Ersatzneubaus mit 27 kleineren Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	Der Baufortschritt verläuft nach Plan. Bis zum Stichtag der Berichtsperiode konnten die Rohbauarbeiten abgeschlossen und abgenommen werden. Der Vermarktungsstart erfolgt voraussichtlich im 3. Quartal 2021.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen sind voraussichtlich per 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.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/ Vermietung)	In der Berichtsperiode konnten die Fassadenarbeiten sowie der Innenausbau weitestgehend fertiggestellt werden. Die Erstvermietung ist erfolgreich angelaufen und bis zum Stichtag der Berichtsperiode weit fortgeschritten.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug der Mietwohnungen erfolgen im 3. Quartal 2021.

Weitere detaillierte Informationen zu den Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 14 bis 20) zu entnehmen.

## 4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2021 noch per 31. Dezember 2020 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

## 5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	53	-
<b>TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>53</b>	<b>-</b>

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	30.06.2021	31.12.2020
Verbindlichkeiten gegenüber Generalunternehmungen	1 154	595
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Dritten	2 141	244
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	416	291
<b>TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>3 711</b>	<b>1 130</b>

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 9786 (Vorjahr TCHF 12491) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	9 132	11 911
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	514	440
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Geldmarkthypotheken	140	140
<b>TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>9786</b>	<b>12491</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	529 375	549 834
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>529 375</b>	<b>549 834</b>
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>539 161</b>	<b>562 325</b>

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 529375 (Vorjahr TCHF 549834) 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 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. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapitalquote, welche während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten wurde.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN in TCHF	Verteilung 30.06.2021		Verteilung 31.12.2020	
		30.06.2021	31.12.2020	31.12.2020
Geldmarkthypotheken	31.0%	167 010	31.8%	179 006
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	19.5%	104 934	18.7%	104 934
Festhypotheken	49.5%	267 217	49.5%	278 385
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>539 161</b>	<b>100.0%</b>	<b>562 325</b>
<b>FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN</b>				
Bis zu 1 Jahr	32.8%	176 656	34.0%	190 777
1 bis 5 Jahre	10.5%	56 395	7.4%	41 880
Mehr als 5 Jahre	56.7%	306 110	58.6%	329 668
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>539 161</b>	<b>100.0%</b>	<b>562 325</b>

Aufgrund eines aktiven Finanzierungsmanagements konnte der durchschnittliche Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten auf einem tiefen Niveau von 0.8% (Vorjahr 0.8%) gehalten werden. Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten konnte mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im günstigen Zinsumfeld auf hohem Niveau gehalten werden und beträgt per Bilanzstichtag unverändert 7.7 Jahre (Vorjahr 7.7 Jahre).

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

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR PER 30.06.2021 in TCHF	Volumen	Aufteilung in %
Geldmarkthypotheken	167 010	31.1%
2021	1 374	0.3%
2022	8 272	1.5%
2023	12 792	2.4%
2024	-	0%
2025	20 723	3.8%
2026	22 880	4.2%
2027	10 410	1.9%
2028	9 928	1.8%
2029	36 314	6.8%
2030	34 630	6.4%
2031	32 064	5.9%
2032	21 250	3.9%
2033	21 400	4.0%
2034	33 699	6.3%
2035	23 080	4.3%
2036	28 000	5.2%
2037	13 000	2.4%
2038	23 425	4.3%
2039	-	0%
2040	-	0%
2041	7 590	1.4%
2042	-	0%
2043	-	0%
2044	5 820	1.1%
2045	5 500	1.0%
<b>TOTAL</b>	<b>539 161</b>	<b>100.0%</b>

## 8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 777	4 189
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 597	2 781
Steuerverbindlichkeiten	474	431
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>7 848</b>	<b>7 401</b>

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 28). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten unter anderem Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.



**9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG**

Für laufende Vertragsverhandlungen mit Geschäftsmietern, welche vom Lockdown betroffen waren, wurde per Bilanzstichtag vorsorglich die Rückstellung um TCHF 100 erhöht. In der Berichtsperiode wurden insgesamt TCHF 6 beansprucht (vgl. Anmerkung 15, Seite 36). Für Bestandsliegenschaften wurden unter anderem TCHF 1684 für noch nicht fakturierte Repositionierungsleistungen sowie Akquisitionskosten abgegrenzt. Der übrige Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand beinhaltet periodenbezogene Abgrenzungen, welche von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für den Geschäftsbericht und weitere geschätzte Aufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Mietzinsausfall Covid-19	172	78
Bestandsliegenschaften (Projekt- und Akquisitionskosten)	1891	35
Übriger Liegenschaftsaufwand	544	539
Übriger Verwaltungsaufwand	364	428
Hypothekarzinsen	40	-
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>3011</b>	<b>1080</b>

**10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 34386 (Vorjahr TCHF 31513) 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 39). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

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

RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Latente Steuern Vorjahr	31513	26224
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	1358	3853
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-345	-1672
Veränderung aufgrund von Verkäufen	-	-728
Erhöhung aus temporären Differenzen	1925	3726
Anpassung latente Ertragssteuern	-65	110
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNGEN LATENTE STEUERVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>34386</b>	<b>31513</b>

**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. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2021 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung von genehmigtem Kapital beschlossen. Das genehmigte Kapital wurde in Art. 3a der Statuten wie folgt geregelt: Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, das Aktienkapital der Gesellschaft bis zum 31. Dezember 2021 um höchstens CHF 30 062 832.00 zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 5 010 472 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2019</b>	<b>25 052 361</b>	<b>6.00</b>	<b>150 314 166</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2020</b>			
Keine Transaktion	-	-	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2020</b>	<b>25 052 361</b>	<b>6.00</b>	<b>150 314 166</b>
<b>2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2020</b>			
Keine Transaktion	-	-	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2020</b>	<b>25 052 361</b>	<b>6.00</b>	<b>150 314 166</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2021</b>			
Ordentliche Kapitalerhöhung 26.04.2021	5 010 472	6.00	30 062 832
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2021</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>

In der aktuellen Berichtsperiode 2021 – am 26. April 2021 – konnte eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei wurde im Rahmen einer genehmigten Kapitalerhöhung das Aktienkapital auf CHF 180 376 998 (eingeteilt in 30 062 833 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00) erhöht. Die neuen Aktien wurden am 27. April 2021 erstmalig gehandelt.

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. Safra 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 2021 beschlossene Ausschüttung zulasten des Bilanzgewinns unter Abzug der Verrechnungssteuer sowie der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 14. April 2021 umgesetzt. Für die gesamte Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie an die Aktionäre sind CHF 0.38 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 9 520 verwendet worden. Am 26. April 2021 konnte eine genehmigte Kapitalerhöhung mit einem Nettoerlös von erfolgreich TCHF 88 522 abgeschlossen werden (vgl. Anmerkung 11/Seite 34). Das dadurch entstandene Agio betrug TCHF 61 879 und wurde den Kapitalreserven gutgeschrieben.

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Saldovortrag	112 797	125 323
Ausschüttung	-9 520	-12 526
Agio aus Kapitalerhöhung	61 879	-
Kapitalerhöhungskosten	-3 420	-
<b>TOTAL KAPITALRESERVEN</b>	<b>161 736</b>	<b>112 797</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 12. August 2021 im Umfang von TCHF 161 736 bestätigt.

### 13. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2021. Die von der Generalversammlung am 8. April 2021 beschlossene Ausschüttung zulasten des Bilanzgewinns unter Abzug der Verrechnungssteuer sowie der gesetzlichen Reserve aus Kapitaleinlagen wurde am 14. April 2021 umgesetzt. Für die gesamte Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie an die Aktionäre sind CHF 0.17 pro Aktie zulasten der Gewinnreserven im Umfang von TCHF 4 259 verwendet worden.

in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Saldovortrag	134 145	107 453
Ordentliche Dividende	-4 259	-
Reingewinn	11 998	26 692
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>141 884</b>	<b>134 145</b>

Die untenstehende Tabelle zeigt die Überleitung des handelsrechtlichen Abschlusses auf Swiss GAAP FER.

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN SWISS GAAP FER UND HANDELSBILANZ in TCHF	30.06.2021	31.12.2020
Anlageimmobilien	155 490	142 776
Entwicklungen (zu Marktwerten)	651	382
Rückstellung für latente Ertragssteuern	-34 386	-31 513
Aktive latente Ertragssteuern	53	-
Rückstellungen für umfassende Renovationen	19 542	17 470
Delkredere	447	375
<b>TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO</b>	<b>141 797</b>	<b>129 490</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut handelsrechtlichem Abschluss	-117	4 451
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>141 884</b>	<b>134 145</b>

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

Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich per 30. Juni 2021 auf CHF 16.10 (per 31.12.2020 auf CHF 15.86). Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2021 bei CHF 19.10 (per 31.12.2020 bei CHF 18.20), und somit 18.6% (per 31.12.2020 14.8%) über dem NAV nach latenten Steuern.

		30.06.2021	31.12.2020
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	25 052 361
Eigenkapital per Stichtag	CHF	483 996 884	397 256 024
<b>NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE</b>	<b>CHF</b>	<b>16.10</b>	<b>15.86</b>

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 4.7% (Vorjahr 4.3%) aus. Diese wird annualisiert wie folgt berechnet, wobei für den Reingewinn im 2. Halbjahr kein Erfolg aus Neubewertung nach latenten Steuern berücksichtigt wird:

		H1 2021	H1 2020
Reingewinn	TCHF	11 998	8 777
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	422 942	378 479
<b>EIGENKAPITALRENDITE (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>4.7</b>	<b>4.3</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 17 909 (Vorjahr TCHF 16 185) entfallen TCHF 16 803 (Vorjahr TCHF 15 177) bzw. 93.8% (Vorjahr 93.8%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 106 (Vorjahr TCHF 1 009) bzw. 6.2% (Vorjahr 6.2%) 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 491 (Vorjahr TCHF 654), was einer Leerstandsquote von 2.7% (Vorjahr 3.9%) entsprach. Für Mietzinsausfälle der Büro- und Gewerbeflächen in Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden für die Berichtsperiode zusätzliche Abgrenzungen von insgesamt TCHF 100 gebildet. In der Berichtsperiode wurden insgesamt TCHF 6 beansprucht (vgl. Anmerkung 9, Seite 33).

Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio Seiten 14 bis 20) bestehen längerfristige Mietverträge.

<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b> in TCHF	<b>H1 2021</b>	<b>H1 2020</b>
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	17 307	15 735
Leerstand Mietwohnungen	-424	-552
Debitorenverluste Mietwohnungen	-80	-7
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN</b>	<b>16 803</b>	<b>15 177</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 176	1 135
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-67	-102
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-3	-24
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>1 106</b>	<b>1 009</b>
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b>	<b>17 909</b>	<b>16 185</b>

**Angaben zur Risikostreuung**

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalbjahr 2021 bzw. im Geschäftsjahr 2020, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt:

<b>VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER</b> in Prozent	<b>30.06.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
Nest Temporary GmbH	0.7%	0.7%
Aldi Suisse AG	0.6%	0.6%
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.4%	0.4%
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2%	0.2%
Permanence AG	0.2%	-
Barrio Peruano AG	-	0.2%

Basis: Mieterspiegel per Periodenende

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

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2021 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2020, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	30.06.2021 in CHF p. M.	31.12.2020 in CHF p. M.
1 Jahr	11 392	21 077
2 Jahr	34 619	37 198
3 Jahr	15 170	19 807
4 Jahr	17 557	10 498
5 Jahr	34 868	38 258
Danach	46 644	31 841
	<b>160 250</b>	<b>158 679</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2020**

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		34 744 633	94.8%
01.01.2021–31.12.2021	1	252 924	0.7%
01.01.2022–31.12.2022	2	446 376	1.2%
01.01.2023–31.12.2023	3	237 683	0.7%
01.01.2024–31.12.2024	4	125 976	0.3%
01.01.2025–31.12.2025	5	459 096	1.3%
Danach		382 098	1.0%
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>36 648 786</b>	<b>100.0%</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2021**

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		37 149 256	95.1%
01.07.2021–30.06.2022	1	136 704	0.3%
01.07.2022–30.06.2023	2	415 428	1.1%
01.07.2023–30.06.2024	3	182 039	0.5%
01.07.2024–30.06.2025	4	210 684	0.5%
01.07.2025–30.06.2026	5	418 416	1.1%
Danach		559 734	1.4%
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>39 072 261</b>	<b>100.0%</b>

**16. LIEGENSCHAFTSAUFWAND**

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 2371 (Vorjahr TCHF 2237) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 6.0% angestiegen.

in TCHF	H1 2021	H1 2020
Liegenschaftsunterhalt	-1 578	-1 453
Liegenschaftsverwaltung	-712	-704
Übriger Liegenschaftsaufwand	-81	-80
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTSAUFWAND</b>	<b>-2 371</b>	<b>-2 237</b>

**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 10.3% auf TCHF 3 592 (Vorjahr TCHF 3 259) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für die Leistungen im Zusammenhang mit der Berichterstattung, Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten.

in TCHF	H1 2021	H1 2020
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-90	-90
<b>PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)</b>	<b>-90</b>	<b>-90</b>
Management Fee	-2 628	-2 304
Aufwand Buchführung	-117	-119
Revisions- und Beratungsaufwand	-108	-88
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-135	-129
Kapitalsteuern	-250	-289
Übriger Verwaltungsaufwand	-264	-240
<b>SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-3 502</b>	<b>-3 169</b>
<b>TOTAL VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-3 592</b>	<b>-3 259</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 2021 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 5 257 (Vorjahr TCHF 2 477). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2/Seite 28 entnommen werden.

in TCHF	H1 2021	H1 2020
Aufwertung	6 957	6 852
Abwertung	-1 700	-4 375
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>5 257</b>	<b>2 477</b>

**19. FINANZERGEBNIS**

Das Finanzergebnis belief sich im Halbjahr auf TCHF 2 418 (Vorjahr TCHF 2 133) und ist aufgrund eines höheren Finanzierungsbedarfs bis zur Kapitalerhöhung (vgl. Anmerkung 11/Seite 34) um 13.4% angestiegen. Zurzeit sind Interest Rate Swaps (IRS) im Umfang von TCHF 104 934 (vgl. Anmerkung 7/Seite 31) vertraglich gesichert.

in TCHF	H1 2021	H1 2020
<b>HYPOTHEKARZINSEN</b>	<b>-2 418</b>	<b>-2 112</b>
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	-2 370	-2 112
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	-13	-
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-35	-21
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>-2 418</b>	<b>-2 133</b>
<b>TOTAL FINANZERGEBNIS</b>	<b>-2 418</b>	<b>-2 133</b>

## 20. ERTRAGSSTEUERN

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

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.3% und 24.3%. Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.5% (Vorjahr 19.5%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde. Der Anstieg der laufenden Ertragssteuern um TCHF 527 im Vergleich zur Vorjahresperiode ist auf die Erweiterung des Portfolios, Veränderung des durchschnittlichen Steuersatzes auf Basis der Steuerauscheidung sowie Reduktion des steuerlichen anrechenbaren Verlustvortrags zurückzuführen.

in TCHF	H1 2021	H1 2020
Laufender Ertragssteueraufwand	-1 554	-1 027
Veränderung latenter Steueraufwand	-1 265	-1 236
<b>TOTAL ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>-2 819</b>	<b>-2 263</b>

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern von TCHF 14 817 (Vorjahr TCHF 11 040) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 19.0% (Vorjahr 20.5%).

## 21. REINGEWINN PRO AKTIE

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

ANZAHL AKTIEN		H1 2021	H1 2020
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	25 052 361	25 052 361
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	5 010 472	-
<b>AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>25 052 361</b>
<b>DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>26 824 020</b>	<b>25 052 361</b>
Reingewinn ohne Neubewertung	CHF	8 005 146	7 536 288
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	5 257 288	2 477 288
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-1 264 884	-1 236 093
<b>REINGEWINN MIT NEUBEWERTUNG</b>	<b>CHF</b>	<b>11 997 550</b>	<b>8 777 483</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.45	0.35
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	0.30	0.30

## WEITERE ANGABEN

## 22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 104 934 (Vorjahr TCHF 104 934), 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	30.06.2021			31.12.2020		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Zinsen <sup>1</sup>	104 934	-	6 177	104 934	-	12 916
<b>TOTAL</b>	<b>104 934</b>	<b>-</b>	<b>6 177</b>	<b>104 934</b>	<b>-</b>	<b>12 916</b>

<sup>1</sup> 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 2021 sein wird.

in TCHF	H1 2021	H1 2020
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	85	85
Verwaltungsrats honorar – Sozialeistungen	5	5
<b>TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALEISTUNGEN</b>	<b>130</b>	<b>130</b>
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	5	5
<b>TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT</b>	<b>135</b>	<b>135</b>
Delegierter – Basislohn	75	75
Delegierter – Sozialeistungen	15	15
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>90</b>	<b>90</b>

An der Generalversammlung vom 8. April 2021 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Herbert Stoop wiedergewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50%-Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basisallärs.



## 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 0.50% 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 Verkaufsvertrags ist (1.00% bis max. 2.00%). 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. Der Verwaltungsrat hat an der Sitzung vom 2. März 2021 entschieden, den Managementvertrag vorzeitig mit neuen Konditionen (Managementgebühr 0.40% p.a. ab 2023) um mindestens fünf weitere Jahre zu verlängern.

## 25. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 6. August 2021 eine weitere Wohnliegenschaft in Richterswil (ZH) mit 13 Wohneinheiten erworben (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. August 2021).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 6. September 2021 den Halbjahresbericht 2021 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, Global Head 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 im  
Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt  
Valorensymbol: FREN  
Valorennummer: 4 582 551  
ISIN-Nummer: CH0045825517

## AGENDA

Publikation Geschäftsbericht 2021 | 16. März 2022  
Ordentliche Generalversammlung | 7. April 2022

## GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich  
7. April 2022

## 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 2222  
[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

### Kommunikationsberatung

Walter Steiner  
Steiner Kommunikationsberatung  
8142 Uitikon  
[www.steinercom.ch](http://www.steinercom.ch)

### Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, 8008 Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

Der vorliegende Inhalt des Halbjahresberichts 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](http://www.fundamentarealestate.ch)

