

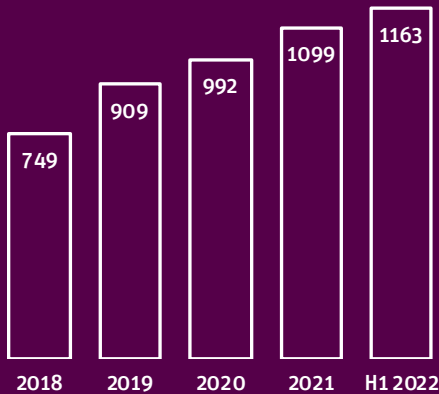
# halbjahr 2022 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
HALBJAHRESBERICHT 2022

# Highlights Immobilienportfolio<sup>1</sup>

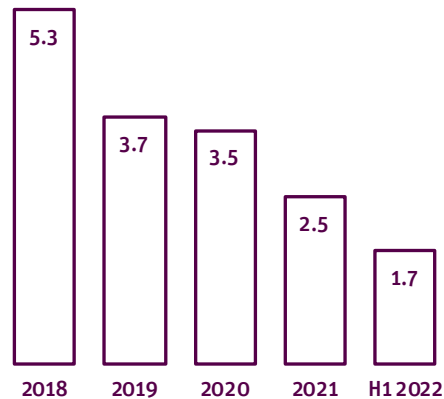
## PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



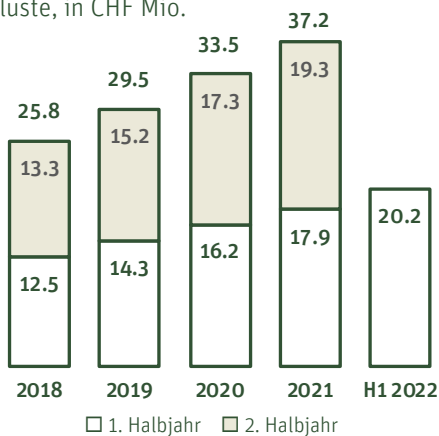
## LEERSTAND

in %, periodenbezogen



## NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



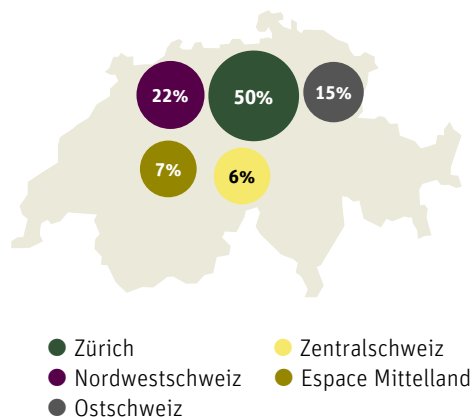
## WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag

**94%**

## REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % des Bilanzwerts



## VERTEILUNG DER OBJEKTE

in % des Marktwerts  
(Bestandsliegenschaften)

**3.8%**

Anteil grösstes Objekt am Portfolio

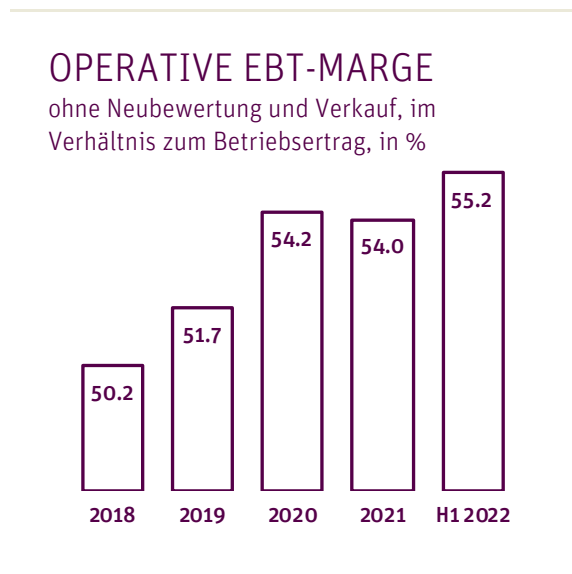
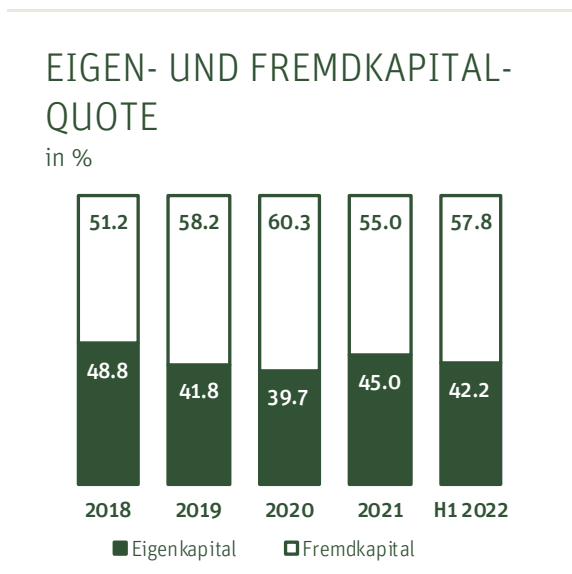
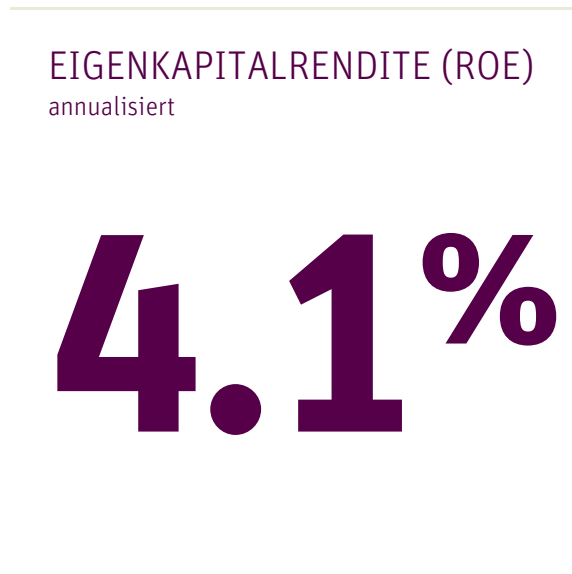
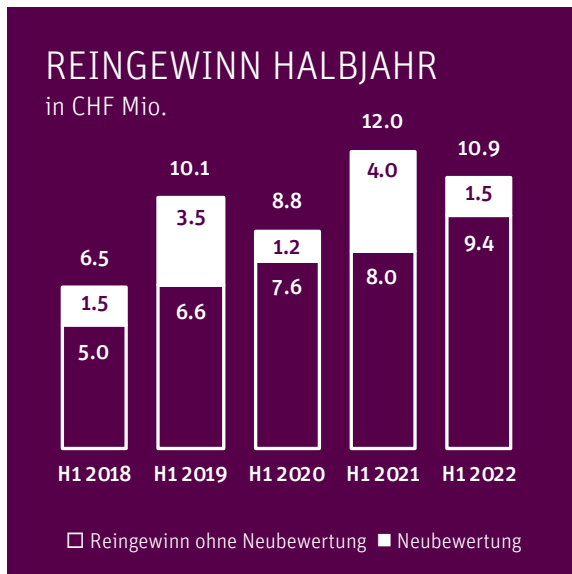
**1.4%**

Durchschnittliche Grösse pro Objekt im Portfolio



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

# Highlights Finanzen<sup>1</sup>

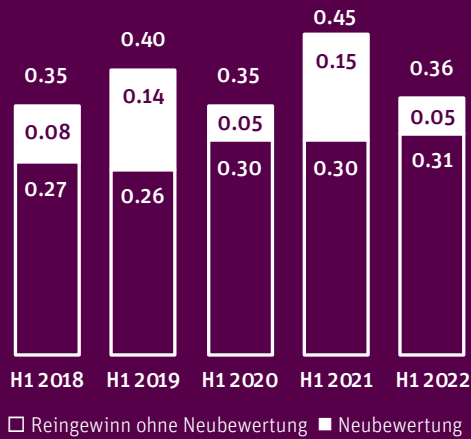


<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 13 in diesem Halbjahresbericht

# Highlights Aktie<sup>1</sup>

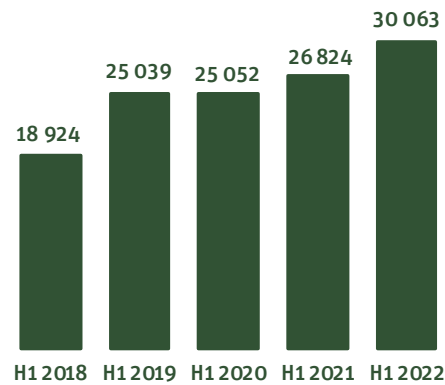
## REINGEWINN PRO AKTIE HALBJAHR

Ø ausstehende Aktien gewichtet, in CHF



## ENTWICKLUNG ANZAHL AKTIEN

Ø ausstehende Aktien gewichtet, in Tsd.



## MARKTKAPITALISIERUNG

per 30.06.2022, in CHF Mio.

# 519

Quelle: Bloomberg

## AKTIENPERFORMANCE H1 2022

Total Return (TR)

# -8.9%

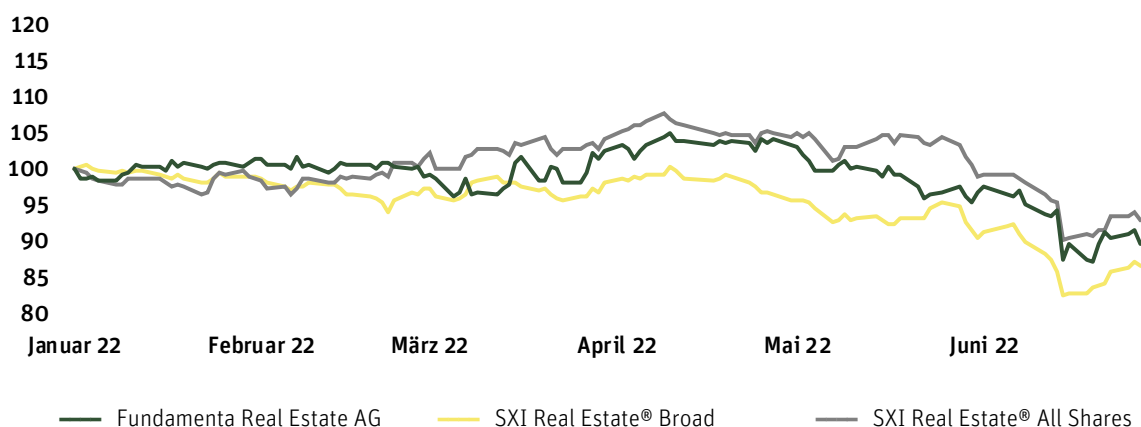
FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

# -12.9%

SXI REAL ESTATE® BROAD

Quelle: Bloomberg

## AKTIENPERFORMANCE (TR) indexiert, 01.01.2022 = 100



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

# Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2022	9
Immobilienportfolio	15
Finanzbericht	23

# Stabilität in verändertem Marktumfeld

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäft der Fundamenta Real Estate hat sich trotz eines veränderten Marktumfelds im ersten Halbjahr 2022 positiv entwickelt. Wir haben zusammen mit dem Asset Management-Team das Portfolio weiterentwickelt, neue Immobilien erworben, Neubauten fertiggestellt und weitere Repositionierungen in Angriff genommen.

## FOKUSSIERUNG ANGESICHTS VOLATILER MARKTBEDINGUNGEN

Die Schweiz mit ihrer vergleichsweise guten wirtschaftlichen Entwicklung ist mit bedeutenden Preiserhöhungen und knappen Gütern an den Kapital- und Rohstoffmärkten konfrontiert. Insbesondere die Inflationsentwicklung und der jüngste Zinsanstieg sorgen für Unsicherheiten an den Märkten und beeinflussen damit auch unsere Aktivitäten. Die bereits deutlich gestiegenen Hypothekenzinsen und damit die Finanzierungskosten für Immobilienanlagen stehen durch die zu erwartende weitere Anhebung der Leitzinsen in der zweiten Jahreshälfte 2022 unter einem zusätzlichen Aufwärtsdruck. Mit einer langfristig orientierten Finanzierungspolitik zu weiterhin attraktiv tiefen Kosten sieht sich die Gesellschaft aber gut aufgestellt. Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate sieht auch trotz der aktuell vorherrschenden Unsicherheiten nach wie vor einen stabilen Markt für Mietwohnungen. Dieser wird in vielen Regionen von einer robusten Nachfrage getragen, die gerade in den grossen Agglomerationen einem knappen Angebot gegenübersteht. Gestützt wird diese Nachfrage auch von einer hohen Zuwanderung. Gleichzeitig waren die Baubewilligungen in den letzten Jahren rückläufig und beeinflussten das knappe Wohnungsangebot. Wir rechnen trotz den herausfordernden Marktfaktoren und den höheren Finanzierungs- und Baukosten auch für die kommenden Monate mit einem soliden Wohnungsmarkt.

Ungeachtet der aktuell unsicheren Entwicklung bestätigt der Verwaltungsrat seine seit Jahren verfolgte Fokussierung auf die operative Geschäftsentwicklung. Diese trug auch im ersten Halbjahr 2022 wesentlich zum erfreulichen Geschäftsergebnis bei.

## GELUNGENER PORTFOLIOAUSBAU UND ZIELGERICHTETE REPOSITIONIERUNGEN

Per 3. Januar 2022 ging die familienfreundliche Wohnüberbauung an der Zürichstrasse in Adliswil in unseren Bestand über. Zudem konnten wir in Zürich per 24. März 2022 zwei ältere, sanierungsbedürftige Bestandsliegenschaften in Zentrumsnähe an der Josefstrasse und eine Liegenschaft an der Ekkehardstrasse erwerben und damit den Wirtschaftsstandort Zürich weiter ausbauen. Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen in der Stadt Zürich bestätigte sich auch mit dem Abschluss der Bauarbeiten an der Mutschellenstrasse und der Übernahme des vollvermieteten Neubauprojektes per Anfang Juni 2022 in unser Portfolio.

Der Verwaltungsrat hat sich im ersten Semester 2022 intensiv mit der Entwicklung mehrerer Bestandsliegenschaften beschäftigt. Darüber hinaus hat er den Startschuss zu den Planungs- und Vorbereitungsarbeiten für die Sanierung der Liegenschaft an der Hallwylstrasse in Zürich und für den Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon erteilt.

Bereits Ende letzten Jahres wurden die Planungs- und Vorbereitungsarbeiten der Liegenschaften an der Talackerstrasse in Glattbrugg, am Claragraben in Basel und an der Oberdorfstrasse in Dietikon verabschiedet und in Angriff genommen. Für alle drei Projekte zuzüglich im ersten Halbjahr 2022 verabschiedeten Entwicklungen an der Hallwylstrasse in Zürich und der Bollenhofstrasse in Dietikon konnten die Baueingaben finalisiert werden.

## ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG WIEDER MIT PERSÖNLICHER TEILNAHME

Nach dem pandemiebedingten Ausfall von zwei aufeinanderfolgenden Generalversammlungen konnten wir die Aktionärinnen und Aktionäre dieses Jahr wieder persönlich an der ordentlichen Generalversammlung begrüßen. Sie genehmigten alle Anträge des Verwaltungsrats. Dazu gehörten die Schaffung von genehmigtem Kapital für die Weiterentwicklung des Portfolios sowie die Ausschüttung einer stabilen Dividende von CHF 0.55 pro Aktie.

Wir danken den Aktionärinnen und Aktionären herzlich für die zahlreiche Teilnahme und den persönlichen Austausch. Die ordentliche Generalversammlung bleibt für uns das wichtigste Gesellschaftsorgan, um den gegenseitigen Kontakt zu pflegen, den wir sehr schätzen.

## NACHHALTIGKEIT IM ZENTRUM DER AKTIVITÄTEN

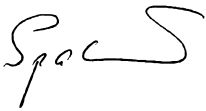
Im ersten Halbjahr 2022 wurden erneut verschiedene ganzheitliche Massnahmenpakete zur Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele festgelegt bzw. umgesetzt. Sämtliche Interventionen sind auf die Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen ausgerichtet. Die aktuell herrschende Energiekrise bestätigt unsere seit Jahren gelebte Strategie und bestärkt unsere diesbezüglichen Bestrebungen.

Das Thema Nachhaltigkeit ist in unserem integralen Asset Management-Ansatz von zentraler Bedeutung. Um dies zu unterstreichen, hat unser Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz), per 1. April 2022 einen ESG Real Estate-Verantwortlichen mit ausgewiesenem Leistungsausweis in die Organisation aufgenommen.

## STABILE GESCHÄFTSENTWICKLUNG IN EINEM ETWAS ANDEREN MARKTUMFELD

Die Veränderungen an den Finanzmärkten und die damit verbundenen Preisabschläge an den Börsen haben auch unseren Aktienkurs erfasst. Trotzdem reflektiert der Aktienkurs weiterhin den inneren Wert und widerspiegelt das operativ stabile Ergebnis unserer Gesellschaft. So ist es seit Jahren das Anliegen des Verwaltungsrats, mit dem auf Mieteinnahmen ausgerichteten Immobilienanlagegeschäft operativ verlässliche Resultate zu erzielen und für unsere Aktionärinnen und Aktionäre eine stabile Dividende zu erwirtschaften.

Die Fundamenta Real Estate ist strategisch gut aufgestellt, um die solide operative Entwicklung trotz veränderten Marktgegebenheiten auch in der zweiten Jahreshälfte fortzusetzen.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats





# **Bericht zum 1. Halbjahr 2022**

# Bericht zum 1. Halbjahr 2022

## GUTES ERGEBNIS IN ANSPRUCHS- VOLLEM MARKT- UND WIRTSCHAFTSUMFELD

Die Leitzinserhöhung der Schweizerischen Nationalbank um 0.50% auf minus 0.25%, die massive Erhöhung der Energie- und Rohstoffpreise als Folge des Konflikts in der Ukraine sowie die Engpässe in den globalen Lieferketten, die zu Lieferverzögerungen und kräftigen Preissteigerungen geführt haben, prägten das Immobilien- und Wirtschaftsumfeld in den ersten sechs Monaten des Jahres 2022. Das Wohnimmobilienportfolio der Fundamenta Real Estate wurde von den Turbulenzen nur marginal tangiert. Natürlich beeinflussen die Inflationsentwicklung und die Zinsanstiege auch unsere Aktivitäten. Doch dank unseres vorausschauenden, nachhaltigen Handelns mit Fokus auf verlässliche, stabile Resultate konnten wir den Veränderungen im Immobilien- und Wirtschaftsumfeld und den damit einhergehenden Unsicherheiten trotzen.

## IMMOBILIENPORTFOLIO WEITER AUSGEBAUT

Per Ende des Geschäftshalbjahres 2022 wies unser Immobilienportfolio einen gesteigerten Bilanzwert von CHF 1 163.3 Mio. aus (31. Dezember 2021: CHF 1 099.1 Mio.). Die Erhöhung resultierte aus dem Erwerb von vier Bestandsliegenschaften, der Fertigstellung und Überführung eines Entwicklungsprojekts in den Bestand sowie auf positive Neubewertungseffekte im Portfolio. Mitte 2022 umfasste das Immobilienportfolio 73 Liegenschaften.

Bei den vier neu erworbenen Bestandsliegenschaften handelt es sich um drei Immobilien in der Stadt Zürich und eine in deren Agglomeration. Letztere wurde 1990 erstellt, verfügt über 20 Wohnungen und befindet sich an der Zürichstrasse 28/30/32 in Adliswil. Die drei Objekte in der Stadt Zürich umfassen zwei Gebäude an der Josefstrasse: ein Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1879 mit 7 Wohnungen (Nummer 28-30a) und eine im Jahr 1910 erbaute Liegenschaft mit 10 Wohnungen (Nummer 182). Die Immobilie an der Ekehardstrasse 18 aus dem Jahr 1910 verfügt über 9 Wohnungen. Wir werden bei allen vier neu akquirierten Liegenschaften von der Ertragskraft sowie dem Entwicklungspotential nachhaltig profitieren können.

Per Ende Mai 2022 konnte die Entwicklung an der Mutschellenstrasse 65 abgeschlossen werden. Die Minergie-zertifizierte Liegenschaft mit ihren 27 qualitativ hochstehenden Wohnungen verfügt nicht nur über effiziente Grundrisse, sondern widerspiegelt modernes, nachhaltiges Wohnen. Dies zeigt sich auch im Einsatz von Photovoltaikanlagen, Solewasser-Wärmepumpen, die mittels nachhaltigem Kreislauf der Erde Wärme entziehen, bzw. im Sommer abgeben, sowie Aufladestationen in der Einstellhalle. Dank all diesen Massnahmen und der bevorzugten Lage war das Objekt bei Fertigstellung im Juni 2022 vollvermietet.

## KONSEQUENTE UMSETZUNG DER NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Unsere Nachhaltigkeitsstrategie verfolgt seit Jahren das Ziel, eine Wertschöpfung unter Berücksichtigung von breit abgestützten Nachhaltigkeitskriterien zu erreichen. Unser integraler Asset Management-Ansatz schafft dabei optimale Voraussetzungen, um die Potentiale der ambitionierten Nachhaltigkeitsstrategie zu ermitteln, zu quantifizieren und nach Prioritäten umzusetzen.

Wichtigste Massstäbe zur Beurteilung des Umwelt- und Klimaschutzes sind die Energieintensität und die CO<sub>2</sub>-Intensität. Wir haben 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 ersten Halbjahr 2022 wurden die Massnahmen zur schrittweisen Erreichung dieser Ziele kontinuierlich fortgeführt. Bei verschiedenen Liegenschaften wurden ganzheitliche Massnahmenpakete zur Reduktion der Absenkungspfade eingeleitet. Unser ambitioniertes Ziel, an dem wir festhalten, ist ein CO<sub>2</sub>-neutrales Portfolio im Jahr 2050.

## ERNEUT REKORDTIEFER LEERSTAND UND ERFREULICHES OPERATIVES ERGEBNIS

Der Mietertrag erhöhte sich im ersten Halbjahr 2022 gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 17.9 Mio. um 12.5% auf CHF 20.2 Mio. Ermöglicht wurde die Zunahme durch die Fertigstellung von vier Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten sowie durch die Akquisition von fünf weiteren Bestandsliegenschaften in den letzten zwölf Monaten. Die Leerstandsquote konnte von 2.5% auf 1.7% weiter reduziert werden. Dieser rekordtiefe Wert ist das Ergebnis unserer aktiven Bewirtschaftung und der hohen Vermietungsraten, denen wir bei Entwicklungs- und Repositionierungsprojekten schon in einer sehr frühen Phase viel Bedeutung beimessen.

Wie in den Vorjahren haben wir für die Halbjahresberichterstattung rund einen Drittel der Renditeliegenschaften sowie das abgeschlossene Entwicklungsprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle bewerten lassen. Der Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) lag im 1. Halbjahr 2022 bei CHF 2.1 Mio. (H1 2021: CHF 5.3 Mio.). Der durchschnittliche kapitalgewichtete Diskontierungssatz wurde dabei vom Schätzungsexperten per Stichtag auf reale 2.68% (31. Dezember 2021: 2.73%) festgesetzt.

Der Reingewinn lag aufgrund des tieferen Neubewertungseffekts unterhalb der Vorjahresperiode bei CHF 10.9 Mio. (H1 2021: CHF 12.0 Mio.). Daraus errechnet sich eine Eigenkapitalrendite von 4.1% (4.7%). Der operative Reingewinn ohne Neubewertung erhöhte sich im Vergleich zum Mietertrag überproportional um 17.0% auf CHF 9.4 Mio. (CHF 8.0 Mio.). Dieses sehr erfreuliche operative Resultat ist insbesondere auf das im Vorjahresvergleich unterproportionale Wachstum des Liegenschaftsaufwands und auf

eine Reduktion des Zinsaufwandes zurückzuführen. Diese beiden Effekte wurden durch die Erhöhung des Verwaltungsaufwands teilweise ausgeglichen, die unter anderem durch höhere Kapitalsteuern sowie die im Einklang mit dem Portfoliwachstum gestiegenen Management Fee begründet ist. Auf das kommende Geschäftsjahr 2023 wird die Management Fee von 0.50% p.a. auf 0.40% p.a. des Marktwertes reduziert.

Der tiefere Neubewertungseffekt wirkt sich auf den gewichteten Gewinn pro Aktie aus, der sich im ersten Halbjahr 2022 auf CHF 0.36 pro Aktie belief (H1 2021: CHF 0.45 pro Aktie). Auf operativer Stufe konnte der Gewinn leicht auf CHF 0.31 pro Aktie gesteigert werden (CHF 0.30 pro Aktie). Dies, obwohl die gewichtete Anzahl Aktien aufgrund der letztjährigen Kapitalerhöhung um 12.1% höher lag als in der Vorjahresperiode (CHF 30.06 Mio. vs. CHF 26.82 Mio.).

### ATTRAKTIVE FINANZIERUNG TROTZ GEÄNDERTEM MARKTUMFELD

Das Eigenkapital reduzierte sich per Bilanzstichtag auf CHF 495.3 Mio. (31. Dezember 2021: CHF 500.9 Mio.). Die Ausschüttung an die Aktionäre wurde dabei durch den Gewinn im ersten Halbjahr 2022 teilweise kompensiert. Gleichzeitig erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten insbesondere aufgrund der Akquisitionen um CHF 61.2 Mio. auf CHF 626.1 Mio. (CHF 564.9 Mio.). Davon sind per Mitte Jahr 65.7% fest angebunden (74.3%). Der durchschnittliche Zinssatz belief sich trotz den Veränderungen im Kapitalmarkt auf tiefe 0.8% (0.8%) bei einer vergleichsweise langen Restlaufzeit von 6.9 Jahren (8.0 Jahre).

Insgesamt belief sich die Eigenkapitalquote auf 42.2% (31. Dezember 2021: 45.0%). Der Loan-to-Value (LTV) erreichte per Bilanzstichtag 53.8% (51.4%). Der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern betrug per Bilanzstichtag CHF 17.82 pro Aktie (CHF 17.93). Nach latenten Steuern erreichte der NAV einen Wert von CHF 16.48 pro Aktie (CHF 16.66).

### UNVERÄNDERTE DIVIDENDENAUSCHÜTTUNG

Nach einer überaus erfreulichen Aktienperformance in den letzten beiden Geschäftsjahren sank der Aktienkurs der Fundamenta Real Estate im ersten Halbjahr 2022 im Einklang mit dem Aktienmarkt. Die Aktie schloss am 30. Juni 2022 bei einem Kurs von CHF 17.25 (31. Dezember 2021: CHF 19.45). Die Marktkapitalisierung belief sich auf CHF 518.6 Mio. (CHF 584.7 Mio.). Trotz dem herausfordernden Marktumfeld konnte eine Steigerung der Anzahl Aktionäre von 1 538 per 31. Dezember 2021 auf 1 628 per Ende der Berichtsperiode verzeichnet werden. Dabei profitierten die Aktionäre von einer gleichbleibenden sowie verrechnungssteuerfreien Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie. Dies ist gerechnet auf dem Schlusskurs per 30. Juni 2022 gleichbedeutend mit einer Dividendenrendite von 3.2%.

### AUSBLICK AUF DIE ZWEITE JAHRESHÄLFTE 2022

Die Fundamenta Real Estate konnte trotz einem anspruchsvollen Immobilien- und Wirtschaftsumfeld im ersten Halbjahr 2022 ein solides Ergebnis erzielen. Die Ausrichtung des Portfolios und die eingeschlagene Strategie zeigen, dass das Portfolio auch in einem fordernden Umfeld solide Resultate erzielt. Für die Investoren schafft die Fundamenta Real Estate damit weiterhin eine hohe Ertragskontinuität.

Für die zweite Jahreshälfte 2022 fokussiert sich die Fundamenta Real Estate weiterhin auf folgende Schwerpunkte:

- Kontinuierliche Überwachung des Immobilienbestands über alle Dimensionen
- Identifizierung von Potenzialen, aktives Risikomanagement und zeitnahe Initiierung von wirksamen Massnahmen zur Erhaltung der Marktgängigkeit
- Konsequente Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie
- Weiterentwicklung der gelebten ganzheitlichen Besteller- und Managementkompetenz bei Entwicklungsvorhaben (Bestand und Neubau)
- Selektive Akquisitionen von Bestandsliegenschaften und/oder Projekten mit guten Voraussetzungen für die prospektive Portfolioentwicklung

Darüber hinaus, hat die Fundamenta Real Estate im September 2022 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich mit 24 Wohneinheiten erworben.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	1 163 290	1 072 700	+8.4%
Liegenschaften	Anzahl	73	68	+5
Ø Marktwert	TCHF	15 935	15 775	+1.0%
Wohneinheiten	Anzahl	2 044	1 970	+74
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	150 531	144 539	+4.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	15 130	14 772	+2.4%
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	42 364	40 260	+5.2%
Bruttorendite <sup>1, 2</sup>	%	3.6	3.8	
Nettorendite <sup>1, 3</sup>	%	3.0	3.1	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	1.7	2.5	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>				
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	-	26 380	-100.0%
Liegenschaften	Anzahl	-	1	-1
Ø Bilanzwert	TCHF	-	26 380	-100.0%
Wohneinheiten	Anzahl	-	27	-27
<b>TOTAL</b>				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 163 290	1 099 080	+5.8%
Liegenschaften	Anzahl	73	69	+4
Ø Bilanzwert	TCHF	15 935	15 929	+0.0%
Wohneinheiten	Anzahl	2 044	1 997	+47

1 Gemäss Halbjahresbewertung der Jones Lang LaSalle AG

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

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

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

## FINANZEN

		H1 2022	H1 2021	Δ
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	20 150	17 909	+12.5%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	2 149	5 257	-59.1%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften <sup>3</sup>	TCHF	-	8	
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	15 626	17 235	+6.9%
Reingewinn	TCHF	10 899	11 998	-9.2%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>4</sup>	%	4.1	4.7	

- 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

## FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF

		H1 2022	H1 2021	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	13 478	11 970	+12.6%
EBT-Marge	%	55.2	53.3	
Reingewinn	TCHF	9 356	7 997	+17.0%

		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 173 806	1 114 043	+5.4%
Eigenkapital	TCHF	495 307	500 942	-1.1%
Eigenkapitalquote	%	42.2	45.0	
Fremdkapital	TCHF	678 499	613 101	+10.7%
Fremdkapitalquote	%	57.8	55.0	
Loan-to-Value (LTV) <sup>1</sup>	%	53.8	51.4	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten <sup>2</sup>	%	0.8	0.8	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten <sup>3</sup>	Jahre	6.9	8.0	
Net Gearing <sup>4</sup>	%	125.9	111.0	

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

## AKTIE

		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	17.25	19.45	-11.3%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	519	585	-11.3%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	17.82	17.93	-0.6%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie <sup>1</sup>	CHF	16.48	16.66	-1.1%
Prämie	%	4.7	16.7	

		H1 2022	H1 2021	Δ
Reingewinn pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.36	0.45	-20.0%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung und Verkauf <sup>2</sup>	CHF	0.31	0.30	+3.3%

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



# Immobilien- portfolio

Liegenschaften  
Übersicht

16  
22

## Liegenschaften

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	-	20	31	2 446
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	1967	-	26	24	1 539
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	-	20	14	1 270
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	-	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2 954
Kilchberg	Schoonenstrasse 37	01.12.2016	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1 212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	-	18	28	1 852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	-	16	30	1 548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2017	-	31	45	2 532
Richterswil	Sydedruckweg 6	01.08.2021	2018	-	13	8	971
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	32	1 699
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2 812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2 663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1 988
Winterthur	Wülfingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	-	36	11	2 382
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	-	931
Zürich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	-	22	3	629
Zürich	Ekkehardstrasse 18	24.03.2022	1910	N/A <sup>4</sup>	9	1	537
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24	18.12.2020	1948	-	24	12	1 611
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A <sup>4</sup>	7	5	545
Zürich	Josefstrasse 182	24.03.2022	1910	N/A <sup>4</sup>	10	2	632
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	-	27	14	1 850
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990/2021	10	4	722
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
<b>ZÜRICH</b>					<b>732</b>	<b>647</b>	<b>53 541</b>
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 <sup>6</sup>	32	-	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199-205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/ 1911/2020	1979	43	15	3 054
Berikon	Musperfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1 058
Koblentz	Landstrasse 44/46	29.01.2018	2017	-	16	16	841
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.2012	1972	2018	88	94	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4 552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	-	18	17	1 350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	-	50	82	4 772
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	-	52	58	3 400
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>496</b>	<b>584</b>	<b>35 660</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 N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

5 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)  
6 Änderung des Raumkonzepts im Attikageschoss

7 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen



Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
-	-	-	-	-	2 446	4 329	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 539	2 624	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 270	1 366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 040	1 816	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 236	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2 997	8 424	AE	Nein
-	-	-	-	41	1 023	2 527	AE	Nein
-	189	354	-	-	1 755	1 318	AE	Nein
-	-	-	-	205	2 057	3 884	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 548	1 147	AE	Nein
-	-	83	-	-	2 615	3 887	AE	Nein
-	-	-	-	-	971	977	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 676	2 751	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 699	2 068	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 812	3 288	AE	Nein
-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
-	-	-	-	20	2 008	5 844	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja³
-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
-	-	14	-	-	551	565	AE	Nein
107	-	-	75	33	1 826	3 094	AE	Nein
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
-	103	93	63	-	804	680	AE	Nein
-	36	-	49	-	717	264	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 850	1 023	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	Nein
138	-	31	-	-	891	324	AE	Nein
-	-	2	-	-	748	538	AE	Nein
97	-	-	-	-	1 001	382	AE	Nein
<b>591</b>	<b>776</b>	<b>978</b>	<b>263</b>	<b>492</b>	<b>56 640</b>	<b>71 612</b>		
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja⁵
218	-	-	-	-	1 855	341	AE	Nein
58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	AE	Nein
428	-	382	270	-	3 719	1 148	AE	Nein
155	-	32	-	8	3 249	2 312	AE	Ja⁷
-	-	88	-	-	1 146	1 572	AE	Nein
-	-	-	-	-	841	1 738	AE	Nein
-	-	-	-	-	6 570	9 988	AE	Nein
-	-	-	-	67	4 619	8 641	AE	Nein
-	-	-	-	96	1 446	2 128	AE	Nein
-	-	-	-	-	4 772	8 013	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 400	5 500	AE	Nein
<b>859</b>	<b>1 395</b>	<b>946</b>	<b>270</b>	<b>171</b>	<b>39 301</b>	<b>47 707</b>		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	-	63	87	5 575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.2016	2013	-	22	36	2 826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	2013	-	28	45	2 706
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	2013	-	30	50	3 440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	1965	2009/2016	28	27	1 767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.2013	2013	-	43	61	3 598
Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.2012	1960	2012	20	21	1 376
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	-	22	32	2 324
Netstal	Kublihoschet 39/39a	01.04.2016	1970	2007/2010	12	13	1 062
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.2011	2012	-	12	18	1 152
Sargans	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.2011	1965	2011	24	20	1 560
Sevelen	Veltur 14a/b/c	01.09.2014	2014	-	42	59	3 223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	-	34	37	2 554
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	-	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	-	22	31	1 938
<b>OSTSCHWEIZ</b>					<b>427</b>	<b>550</b>	<b>36 536</b>
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	72	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.2012	1948	2004-2005	17	5	1 072
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.2012	1973	2012	28	32	2 305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.2019	1965	1993-2008	41	45	2 475
Pieterlen	Ahornweg 12	01.05.2013	2010	-	14	18	1 460
<b>ESPACE MITTELLAND</b>					<b>202</b>	<b>235</b>	<b>10 740</b>
Dagmersellen	Hubermatte 9/11	01.12.2015	1988	-	14	19	1 270
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
<b>ZENTRALSCHWEIZ</b>					<b>124</b>	<b>121</b>	<b>9 638</b>
<b>TOTAL WOHLNLIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 981</b>	<b>2 137</b>	<b>146 114</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)

Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
792	-	-	-	-	2 559	2 193	AE	Nein
346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 376	1 319	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 324	2 569	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 062	1 789	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 152	1 752	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 560	2 292	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 223	5 968	AE	Nein
363	-	59	-	30	3 006	2 586	AE	Nein
79	-	18	-	-	1 532	2 650	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	Nein
<b>1 765</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>38 727</b>	<b>55 294</b>		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	Nein
354	-	412	-	-	2 386	1 888	AE	Nein
-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
-	-	-	-	37	1 109	1 414	AE	Nein
-	-	-	-	33	2 338	2 827	AE	Nein
-	-	-	-	16	2 491	3 161	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 460	1 760	AE	Nein
<b>513</b>	<b>102</b>	<b>412</b>	<b>282</b>	<b>86</b>	<b>12 135</b>	<b>12 581</b>		
-	-	-	-	43	1 313	2 624	AE	Nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja³
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
<b>108</b>	<b>427</b>	<b>171</b>	<b>178</b>	<b>43</b>	<b>10 565</b>	<b>17 142</b>		
<b>3 836</b>	<b>2 700</b>	<b>2 649</b>	<b>993</b>	<b>1 076</b>	<b>157 367</b>	<b>204 336</b>		

**GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Park- plätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
<b>ZÜRICH</b>					<b>18</b>	<b>8</b>	<b>1 571</b>
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	-	45	-	2 846
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>45</b>	<b>-</b>	<b>2 846</b>
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>					<b>63</b>	<b>8</b>	<b>4 417</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>					<b>2 044</b>	<b>2 145</b>	<b>150 531</b>

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

2 AE = Alleineigentum

3 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Lager in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>	Total Objekt in m <sup>2</sup>	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>2</sup>	Altlastenkataster
220	375	95	946	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
<b>220</b>	<b>375</b>	<b>183</b>	<b>1 606</b>	<b>-</b>	<b>3 955</b>	<b>1 367</b>		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja <sup>3</sup>
-	<b>897</b>	<b>463</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>4 339</b>	<b>1 209</b>		
<b>220</b>	<b>1 272</b>	<b>646</b>	<b>1 726</b>	<b>13</b>	<b>8 294</b>	<b>2 576</b>		
<b>4 056</b>	<b>3 972</b>	<b>3 295</b>	<b>2 719</b>	<b>1 089</b>	<b>165 661</b>	<b>206 912</b>		

# Übersicht

## RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.06.2022 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto- Soll-Mietertrag <sup>1</sup> in TCHF	Bruttorendite <sup>1</sup>	Leerstands- quote <sup>2</sup>
Zürich	552 830	732	17 103	3.1%	1.4%
Nordwestschweiz	238 250	496	9 159	3.8%	1.9%
Ostschweiz	181 270	427	8 477	4.7%	2.6%
Espace Mittelland	77 020	202	3 173	4.1%	2.2%
Zentralschweiz	69 740	124	2 481	3.6%	0.5%
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 119 110</b>	<b>1 981</b>	<b>40 393</b>	<b>3.6%</b>	<b>1.8%</b>
Zürich	29 810	18	1 147	3.8%	2.1%
Nordwestschweiz	14 370	45	824	5.7%	0.0%
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>44 180</b>	<b>63</b>	<b>1 971</b>	<b>4.5%</b>	<b>1.3%</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 163 290</b>	<b>2 044</b>	<b>42 364</b>	<b>3.6%</b>	<b>1.7%</b>

1 Netto-Soll-Mietertrag/Bruttorendite gemäss Halbjahresbewertung Jones Lang LaSalle AG per 30.06.2022

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2022–30.06.2022)

## IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 30.06.2022 in TCHF	Anzahl Wohnungen
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>1 163 290</b>	<b>2 044</b>

# Finanzbericht

## **Halbjahresrechnung nach Swiss GAAP FER**

Bilanz	24
Erfolgsrechnung	25
Geldflussrechnung	26
Entwicklung des Eigenkapitals	27
Anhang zur Halbjahresrechnung	28
Risikomanagement	29
Erläuterungen zur Halbjahresrechnung	30

## Bilanz

in TCHF	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
Flüssige Mittel		2 382	9 077
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	5 587	3 841
Sonstige Forderungen	1	1 630	1 549
Aktive Rechnungsabgrenzung		672	171
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>10 271</b>	<b>14 638</b>
Anlageimmobilien	2	1 163 290	1 072 700
Entwicklungen	2,3	-	26 380
Aktive latente Ertragssteuern	5	245	325
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>1 163 535</b>	<b>1 099 405</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 173 806</b>	<b>1 114 043</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	1 539	1 549
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	13 306	8 946
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	9 033	7 502
Passive Rechnungsabgrenzung	9	1 147	810
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>25 024</b>	<b>18 806</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	612 839	555 993
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	40 635	38 302
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>653 475</b>	<b>594 295</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>678 499</b>	<b>613 101</b>
Aktienkapital	11	180 377	180 377
Kapitalreserven	12	145 201	161 736
Gewinnreserven	13	169 729	158 830
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>495 307</b>	<b>500 942</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 173 806</b>	<b>1 114 043</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung



# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2022	H1 2021
Netto-Ist-Mietertrag	15	20 150	17 909
Andere betriebliche Erträge		86	24
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>20 236</b>	<b>17 933</b>
Liegenschaftenaufwand	16	-2 635	-2 371
Verwaltungsaufwand	17	-4 124	-3 592
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-6 759</b>	<b>-5 963</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	2 149	5 257
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften		-	8
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>15 626</b>	<b>17 235</b>
Finanzergebnis	19	-2 314	-2 418
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>13 313</b>	<b>14 817</b>
Ertragssteuern	20	-2 414	-2 819
<b>REINGEWINN</b>		<b>10 899</b>	<b>11 998</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	0.36	0.45

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung

# Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	H1 2022	H1 2021
Reingewinn		10 899	11 998
Veränderungen Forderungen	1	-1 826	- 882
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		- 501	- 98
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	- 10	2 578
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	1 531	450
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	337	1 931
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	2 414	2 819
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-2 149	-5 257
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>10 695</b>	<b>13 539</b>
Erwerb Anlageimmobilien	2	-56 923	-50 852
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	2	-3 463	-7 125
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-1 675	-8 436
Verkauf von Renditeliegenschaften	19	-	-
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-62 061</b>	<b>-66 413</b>
Veränderungen kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	4 360	-2 705
Veränderungen langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	56 846	-20 459
Kapitalerhöhung inkl. Agio	11, 12	-	88 522
Ausschüttung Dividenden	12, 13	-16 535	-13 779
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>44 672</b>	<b>51 579</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>-6 695</b>	<b>-1 295</b>
<b>FONDSNACHWEIS</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		9 077	2 270
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		2 382	975
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>-6 695</b>	<b>-1 295</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Halbjahresrechnung

# Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>STAND PER 31.12.2020</b>	<b>150 314</b>	<b>112 796</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
Ausschüttungen	-	-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>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2. HALBJAHR 2021</b>				
Reingewinn 01.07.-31.12.2021	-	-	16 946	16 946
<b>STAND PER 31.12.2021</b>	<b>180 377</b>	<b>161 736</b>	<b>158 830</b>	<b>500 942</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 1. HALBJAHR 2022</b>				
Reingewinn 01.01.-30.06.2022	-	-	10 899	10 899
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
<b>STAND PER 30.06.2022</b>	<b>180 377</b>	<b>145 201</b>	<b>169 729</b>	<b>495 307</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 Konjunkturrestistenz der Erträge erwartet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit Fokus Deutschschweiz, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen. Durch aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu werden insbesondere Massnahmen zur Minimierung der Leerstände und Kosten sowie ein aktives Hypothekenmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden.

### GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilienverwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset Management ist die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Tochtergesellschaft der Fundamenta Group Holding AG mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftshalbjahr 2022 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum) beschäftigt.

### GESELLSCHAFTSDOMIZIL

Die Fundamenta Real Estate AG ist eine schweizerische Gesellschaft und hat ihren Sitz in Zug. Sie wurde am 15. Dezember 2006 gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister eingetragen.

### AKTIONARIAT

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG konzentriert sich auf Personen mit Nationalität oder Domizil in der Schweiz. Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Ausrichtung auf Wohnimmobilien verpflichtet, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen

im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 jederzeit einzuhalten. Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG waren im Zeitraum vom 8. Juni 2011 bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Namenaktien an der SIX Swiss Exchange kotiert und werden im Standard für Immobiliengesellschaften geführt.

### VERABSCHIEDUNG HALBJAHRESBERICHT

Der Halbjahresbericht 2022 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 1. September 2022 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 2021 wiedergegebenen Grundsätzen (siehe Geschäftsbericht 2021, Seiten 52–55).

### BEWERTUNG IMMOBILIEN

Als Grundlage für die Bewertung der zu Renditezwecken gehaltenen Bestandsliegenschaften dienten die per 30. Juni 2022 durchgeführten Verkehrswertschätzungen (DCF-Bewertungen) durch den allgemein anerkannten unabhängigen Immobilienschätzer (Jones Lang La Salle AG). Die Bewertungsmethodik und -technik wurde im Rahmen der Halbjahresbewertung 2022 gegenüber dem Vorjahr nicht geändert. Per 30. Juni 2022 hat der Bewerter rund ein Drittel der Bestandsliegenschaften 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

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Forderungen gegenüber Dritten	255	345
Mietforderungen	127	168
Aufgelaufene Heiz- und Nebenkosten	5 204	3 328
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>5 587</b>	<b>3 841</b>
Sonstige Forderungen	1 630	1 549
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>7 216</b>	<b>5 391</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 328 (31. Dezember 2021: TCHF 288) ausgewiesen. Die Zunahme der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Heiz- und Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 33) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf der Renditeliegenschaften aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

### 2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2022</b>	<b>996 870</b>	<b>75 830</b>	<b>26 380</b>	<b>1 099 080</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2022	924 113	73 366	24 247	1 021 726
Zugänge	60 325	62	1 675	62 061
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchung	54 874	-28 953	-25 922	-
<b>BESTAND PER 30.06.2022</b>	<b>1 039 312</b>	<b>44 475</b>	<b>-</b>	<b>1 083 787</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2022	72 757	2 464	2 133	77 354
Aufwertungen	2 940	45	1 575	4 560
Abwertungen	-2 405	-6	-	-2 411
Umbuchung	6 506	-2 797	-3 708	-
<b>BESTAND PER 30.06.2022</b>	<b>79 798</b>	<b>- 295</b>	<b>-</b>	<b>79 503</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 30.06.2022</b>	<b>1 119 110</b>	<b>44 180</b>	<b>-</b>	<b>1 163 290</b>

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2021</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 Entwicklungen	31 722	-11 157	-20 565	-
<b>BESTAND PER 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	4 069	244	2 644	6 957
Abwertungen	-1 256	- 444	-	-1 700
Umbuchung Entwicklungen	1 752	623	-2 375	-
<b>BESTAND PER 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-Cashflow-Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Geschäftshalbjahr 2022 hat die Fundamenta Real Estate AG die folgenden Bestandsobjekte erworben (es fanden keine Verkäufe statt):

- Adliswil, Zürichstrasse 28/30/32
- Zürich, Ekkehardstrasse 18
- Zürich, Josefstrasse 28/30/30a
- Zürich, Josefstrasse 182

Zudem wurde im Geschäftshalbjahr 2022 das Entwicklungsprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich fertiggestellt und planmässig per 1. Juni 2022 bezogen und in den Bestand überführt. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft keine laufenden Entwicklungsprojekte.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 15–22) zu entnehmen.

### 3. ENTWICKLUNGEN

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

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Zofingen, Riedtalstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	-	22 940
St. Gallen, Zürcherstrasse (fertiggestellt 2021; bilanziert zum Marktwert)	-	10 450
Zürich, Mutschellenstrasse (fertiggestellt 2022; bilanziert zum Marktwert)	29 630	26 380
Transfer zu Anlageimmobilien	-29 630	-33 390
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>-</b>	<b>26 380</b>

Im Geschäftshalbjahr 2022 wurde das Entwicklungsprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich per 1. Juni 2022 vollvermietet und planmässig in den Bestand überführt. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft keine laufenden Entwicklungsprojekte.

Weitere detaillierte Informationen zum Entwicklungsprojekt sind dem separaten Kapitel Immobilienportfolio (Seiten 15–22) zu entnehmen.

### 4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 30. Juni 2022 noch per 31. Dezember 2021 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen.

**5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	245	325
<b>TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>245</b>	<b>325</b>

Die im Geschäftshalbjahr aktivierten latenten Steuerguthaben von TCHF 245 (31. Dezember 2021: TCHF 325) sind auf steuerliche Verlustvorträge, insbesondere auf die steuerliche Abzugsfähigkeit der mit der Kapitalerhöhung 2021 verbundenen Kosten im Umfang von TCHF 3 420 zurückzuführen. Im 1. Halbjahr 2022 haben sich die aktiven latenten Ertragssteuern aufgrund der teilweisen Verwendung von Verlustvorträgen um TCHF 109 reduziert.

**6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	1 247	1 096
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	292	453
<b>TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>1 539</b>	<b>1 549</b>

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

**7. FINANZVERBINDLICHKEITEN**

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 13 306 (31. Dezember 2021: TCHF 8 946) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden.

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	12 792	8 272
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	514	674
<b>TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>13 306</b>	<b>8 946</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	612 839	555 993
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>612 839</b>	<b>555 993</b>
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>626 145</b>	<b>564 939</b>

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 612 839 (31. Dezember 2021: TCHF 555 993) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die Grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank Kreditrahmenverträge abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapitalquote, die während der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten wurde.



**STRUKTUR DER HYPOTHEKEN**

in TCHF	Verteilung		Verteilung	
	30.06.2022	30.06.2022	31.12.2021	31.12.2021
Geldmarkthypotheken	34.3%	214 940	25.7%	145 205
Interest Rate Swaps (Zinsabsicherungen)	21.1%	132 034	23.4%	132 034
Festhypotheken	44.6%	279 171	50.9%	287 700
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>626 145</b>	<b>100.0%</b>	<b>564 939</b>
<b>FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN</b>				
Bis zu einem Jahr	36.4%	228 218	27.3%	154 151
1 bis 5 Jahre	12.0%	75 220	13.8%	77 705
Mehr als 5 Jahre	51.5%	322 708	59.0%	333 084
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>626 145</b>	<b>100.0%</b>	<b>564 939</b>

Das aktive Finanzierungsmanagement ermöglichte einen stabilen durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten von 0.8%. Aufgrund der Umsetzung der Finanzierungsstrategie mit langfristigen Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) und Festhypotheken im sehr günstigen Zinsumfeld per Dezember 2021 sowie des Zinsanstieges im 1. Geschäftshalbjahr 2022, wurden die Investitionen im Jahr 2022 mit Geldmarkthypotheken finanziert, weshalb per Bilanzstichtag die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten 6.9 Jahre (31. Dezember 2021: 8.0 Jahre) beträgt. Detailliertere Informationen zu den Zinsabsicherungen (Interest Rate Swaps) sind dem Kapitel Derivative Finanzinstrumente (vgl. Anmerkung 22 / Seite 39) zu entnehmen.

**8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN**

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	5 136	3 600
Vorausbezahlte Mietzinsen	2 904	2 984
Steuerverbindlichkeiten	993	918
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>9 033</b>	<b>7 502</b>

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Der Anstieg der aufgelaufenen Akontozahlungen korrespondiert mit dem Anstieg der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1 / Seite 30). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten unter anderem Kapitalsteuern und Grundstücksgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

**9. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG**

Aus dem Erwerb von Bestandsliegenschaften wurden unter anderem noch nicht fakturierte Akquisitionskosten aus einer Transaktion abgegrenzt. Der übrige Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand beinhaltet periodenbezogene Abgrenzungen, die von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für den Geschäftsbericht und weitere geschätzte Aufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Anlageimmobilien (Akquisitions- und Projektkosten)	170	70
Übriger Liegenschaftsaufwand	551	386
Übriger Verwaltungsaufwand	426	354
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>1 147</b>	<b>810</b>

**10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN**

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 40 635 (31. Dezember 2021: TCHF 38 302) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Anlageimmobilien und der im Abschluss nach schweizerischem Obligationenrecht (OR) vorgenommenen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie Wertberichtigungen der Forderungen und Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 20 / Seite 38). 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 Bewertungs-

differenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability-Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Latente Steuern Vorjahr	38 302	31 513
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	892	4 394
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	- 472	-1 388
Erhöhung aus temporären Differenzen	2 106	3 660
Anpassung latente Ertragssteuern	- 192	123
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>40 635</b>	<b>38 302</b>

## 11. AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Davor waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 7. April 2022 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 7. April 2024 um höchstens 30%, d.h. höchstens um CHF 54 113 100.00 durch Ausgabe von höchstens 9 018 850 voll zu liberierenden Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 zu erhöhen. Der Verwaltungsrat ist weiters ermächtigt, bei maximal 4 509 425 der 9 018 850 Aktien das Bezugsrecht der Aktionäre einzuschränken oder auszuschliessen und Dritten zuzuweisen, wenn solche Aktien für die Übernahme von Unternehmen oder im Fall einer nationalen Platzierung der Aktien verwendet werden.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2020</b>	<b>25 052 361</b>	<b>6.00</b>	<b>150 314 166</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2021</b>			
Ordentliche Kapitalerhöhung per 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>
<b>2. GESCHÄFTSHALBJAHR 2021</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2021</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>1. GESCHÄFTSHALBJAHR 2022</b>			
Keine Transaktionen	-	6.00	-
<b>GESAMTKAPITAL 30.06.2022</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>

Am 26. April 2021 konnte eine weitere Kapitalerhöhung erfolgreich abgeschlossen werden. Dabei wurde im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital 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 wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG mit dem Market Making beauftragt.

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

**12. KAPITALRESERVEN**

Die von der Generalversammlung am 7. April 2022 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 13. April 2022 ausbezahlt.

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Saldovortrag	161 736	112 796
Ausschüttung	-16 535	-9 520
Agio aus Kapitalerhöhung	-	61 879
Kapitalerhöhungskosten	-	-3 420
<b>TOTAL KAPITALRESERVEN</b>	<b>145 201</b>	<b>161 736</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 6. Juli 2022 – unter Vorbehalt der Einreichung der statutarischen Jahresrechnung 2022 – im Umfang von TCHF 145 201 bestätigt.

**13. GEWINNRESERVEN**

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 30. Juni 2022. Die von der Generalversammlung am 7. April 2022 beschlossene Ausschüttung zulasten der Kapitalreserven wurde am 13. April 2022 ausbezahlt.

in TCHF	30.06.2022	31.12.2021
Saldovortrag	158 830	134 145
Ausschüttung Dividenden	-	-4 259
Reingewinn	10 899	28 943
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>169 729</b>	<b>158 830</b>

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

<b>BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER</b>	30.06.2022	31.12.2021
in TCHF		
Anlageimmobilien	183 365	170 735
Entwicklungen (zu Marktwerten)	-	2 133
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	-40 635	-38 302
Aktive latente Ertragssteuern	245	325
Rückstellungen für umfassende Renovationen	23 940	21 698
Delkredere	465	301
Kapitalerhöhungskosten	-	3 420
<b>TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO</b>	<b>167 380</b>	<b>160 311</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut Abschluss nach OR	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	2 145	-1 686
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>169 729</b>	<b>158 830</b>

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

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 30. Juni 2022 bei CHF 17.25 (31. Dezember 2021: CHF 19.45). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 16.48 (31. Dezember 2021: CHF 16.66), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einer Prämie von 4.7% (per 31. Dezember 2021: Prämie von 16.7%) bewertete.

		30.06.2022	31.12.2021
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	495 306 925	500 942 345
<b>NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE</b>	CHF	<b>16.48</b>	<b>16.66</b>

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 4.1% (H1 2021: 4.7%) aus. Diese wird wie folgt berechnet:

		H1 2022	H1 2021
Reingewinn	TCHF	10 899	11 998
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	493 817	422 942
<b>EIGENKAPITALRENDITE (ROE)</b>	%	<b>4.1%</b>	<b>4.7%</b>

## 15. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht aus der Vermietung von Wohnliegenschaften oder gemischt genutzten Liegenschaften, wobei insbesondere bei Stadtliegenschaften auch gewerblich genutzte Flächen vermietet werden. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von TCHF 20 150 (H1 2021: TCHF 17 909) entfallen TCHF 18 852 (H1 2021: TCHF 16 803) bzw. 93.6% (H1 2021: 93.8%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 1 298 (H1 2021: TCHF 1 106) bzw. 6.4% (H1 2021: 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 Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen TCHF 359 (H1 2021: TCHF 491), was einer weiter reduzierten Leerstandsquote von 1.7% gegenüber dem Vorjahreszeitraum (2.7%) entspricht. Für Mietzinsausfälle der Büro- und Gewerbeflächen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie bestehen per Bilanzstichtag – wie bereits per 31. Dezember 2021 - keine Abgrenzungen bzw. Aufwendungen.

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

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio Seiten 15-22) bestehen längerfristige Mietverträge.

### NETTO-IST-MIETERTRAG

in TCHF	H1 2022	H1 2021
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	19 231	17 307
Leerstand Mietwohnungen	-330	-424
Debitorenverluste Mietwohnungen	-49	-80
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN</b>	<b>18 852</b>	<b>16 803</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	1 328	1 176
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-30	-67
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-	-3
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>1 298</b>	<b>1 106</b>
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b>	<b>20 150</b>	<b>17 909</b>

### Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Berichtshalb-jahr 2022 bzw. im Geschäftsjahr 2021, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

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

in %	30.06.2022	31.12.2021
Aldi Suisse AG	0.6	0.6
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.4	0.4
Permanence AG	0.2	0.2
Verein Kindertagesstätte Goldach	0.2	0.2
Barrio Peruano AG	0.2	0.2

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

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 30. Juni 2022 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2021, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	30.06.2022 in CHF p. M.	31.12.2021 in CHF p. M.
1 Jahr	25 941	12 677
2 Jahre	13 722	23 472
3 Jahre	35 342	26 617
4 Jahre	34 868	41 710
5 Jahre	36 770	12 597
Danach	27 743	52 465
	<b>174 385</b>	<b>169 538</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 30. Juni 2022**

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		40 271 060	95.1
01.07.2022 - 30.06.2023	1	311 286	0.7
01.07.2023 - 30.06.2024	2	164 663	0.4
01.07.2024 - 30.06.2025	3	424 104	1.0
01.07.2025 - 30.06.2026	4	418 416	1.0
01.07.2026 - 30.06.2027	5	441 236	1.0
Danach		332 913	0.8
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>42 363 679</b>	<b>100.0</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2021**

PERIODE	Jahr	in CHF p. a.	% vom NSM
Unbefristet		38 225 640	94.9
01.01.2022 - 31.12.2022	1	152 124	0.4
01.01.2023 - 31.12.2023	2	281 663	0.7
01.01.2024 - 31.12.2024	3	319 404	0.8
01.01.2025 - 31.12.2025	4	500 520	1.2
01.01.2026 - 31.12.2026	5	151 164	0.4
Danach		629 585	1.6
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>40 260 101</b>	<b>100.0</b>

**16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

Der Liegenschaftsaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftsaufwand beläuft sich auf TCHF 2 635 (H1 2021: TCHF 2 371) und ist aufgrund des Portfoliowachstums um 11.1% angestiegen.

in TCHF	H1 2022	H1 2021
Liegenschaftsunterhalt	-1 766	-1 578
Liegenschaftsverwaltung	- 819	- 712
Übriger Liegenschaftsaufwand	- 51	- 81
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-2 635</b>	<b>-2 371</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 14.8% auf TCHF 4 124 (H1 2021: TCHF 3 592) angestiegen. Die Erhöhung der Management Fee resultiert aus dem Portfoliowachstum. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren, Kosten für die Führung des Aktienregisters sowie Kosten für die Vorprüfung einer strategischen Transaktion enthalten.

in TCHF	H1 2022	H1 2021
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-89	-90
<b>PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)</b>	<b>-89</b>	<b>-90</b>
Management Fee	-3 009	-2 628
Aufwand Buchführung	-90	-117
Revisions- und Beratungsaufwand	-82	-108
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-135	-135
Kapitalsteuern	-314	-250
Übriger Verwaltungsaufwand	-404	-264
<b>SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-4 034</b>	<b>-3 502</b>
<b>TOTAL VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-4 124</b>	<b>-3 592</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 2022 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 2 149 (H1 2021: TCHF 5 257).

in TCHF	H1 2022	H1 2021
Aufwertung	4 560	6 957
Abwertung	-2 411	-1 700
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>2 149</b>	<b>5 257</b>

**19. FINANZERGEBNIS**

Der Finanzaufwand (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtshalbjahr auf TCHF 2 314 (H1 2021: TCHF 2 418) und ist aufgrund eines bis zur Kapitalerhöhung im April 2021 erhöhten Finanzierungsbedarfs, vgl. Anmerkung 11 / Seite 34), gesunken. Zudem hat die Gesellschaft per 30. Juni 2022 bereits bestehende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von TCHF 132 034 zur Zinsabsicherung vertraglich gesichert. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis 2045 abgeschlossen.

in TCHF	H1 2022	H1 2021
<b>HYPOTHEKARZINSEN</b>	<b>-2 291</b>	<b>-2 383</b>
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der gesamten Rechnungsperiode im Bestand waren	-2 283	-2 370
davon Zinsen auf Liegenschaften, die in der Rechnungsperiode neu erworben wurden	-8	-13
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-22	-35
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>-2 314</b>	<b>-2 418</b>
<b>TOTAL FINANZERGEBNIS</b>	<b>-2 314</b>	<b>-2 418</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 19.6% (H1 2021: 19.5%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	H1 2022	H1 2021
Laufender Ertragssteueraufwand	-1 808	-1 554
Veränderung latenter Steueraufwand	- 606	-1 265
<b>TOTAL ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>-2 414</b>	<b>-2 819</b>

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 13 313 (H1 2021: TCHF 14 817) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 18.1% (H1 2021: 19.0%). Der Rückgang ist insbesondere auf den Rückgang des Erfolgs aus Neubewertung von Anlageimmobilien und Entwicklungen (Veränderung latenter Steueraufwand) zurückzuführen. Der laufende Ertragssteueraufwand hat sich aufgrund der teilweisen Verwendung von Verlustvorträgen (Reduktion aktive latente Ertragssteuern um TCHF 109), leichte Erhöhung des durchschnittlichen Steuersatzes sowie höherer Abschreibungen unter OR durch die Umbuchung von Entwicklung in Bestand von TCHF 1 554 (H1 2021) auf TCHF 1 808 (H1 2022) erhöht.

## 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. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

		H1 2022	H1 2021
<b>ANZAHL AKTIEN</b>			
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	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>30 062 833</b>
<b>DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>26 824 020</b>
<b>REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG UND VERKAUF</b>	<b>CHF</b>	<b>9 356 243</b>	<b>7 996 999</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	2 148 746	5 257 288
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	- 605 851	-1 264 884
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	CHF	-	8 147
<b>REINGEWINN</b>	<b>CHF</b>	<b>10 899 138</b>	<b>11 997 550</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung und Verkauf	CHF	0.36	0.45
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung und Verkauf	CHF	0.31	0.30

## WEITERE ANGABEN

### 22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (31. Dezember 2021: TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	30.06.2022			31.12.2021		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	26 571	-	132 034	-	5 343
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>26 571</b>	<b>-</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>5 343</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

### 23. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Des Weiteren werden als nahestehende Personen (natürliche oder juristische)

betrachtet, welche einen bedeutsamen Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen ausüben können. Als bedeutender Einfluss werden dabei Stimmrechtsanteile von 20% oder mehr verstanden. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual-Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

#### Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2022 sein wird.

in TCHF	H1 2022	H1 2021
Präsident des Verwaltungsrats	40	40
Mitglieder des Verwaltungsrats	85	85
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	5	5
<b>TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN</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 – Sozialleistungen	14	15
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>89</b>	<b>90</b>

An der Generalversammlung vom 7. April 2022 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. 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 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% p.a. bezogen auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, die abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags ist (1.0% bis max. 2.0%). Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate-Finance-Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte usw.) und der Buchführung der Gesellschaft 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 0.4% p.a. ab 2023) um mindestens fünf weitere Jahre zu verlängern.

#### 25. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Gesellschaft hat am 1. September 2022 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich mit 24 Wohneinheiten erworben (mit Übergang von Schaden und Nutzen per 1. September 2022).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 1. September 2022 den Halbjahresbericht 2022 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  
Christian Gätzi, Chief Financial Officer  
christian.gaetzi@fundamentagroup.com  
Ricardo Ferreira, Chief Investment Officer  
ricardo.ferreira@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 2022 | 15. März 2023  
Ordentliche Generalversammlung | 5. April 2023 | Widder Hotel, Zürich

## **Impressum**

### **Herausgeber**

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

### **Projektleitung**

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

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

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

**Fundamenta Real Estate AG**

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

