halbjahr 2022 kom pakt

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

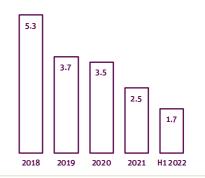
DATEN UND FAKTEN

ZUM 1. HALBJAHR 2022



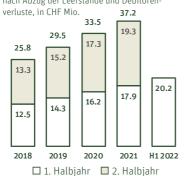


in %, periodenbezogen



NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitoren-



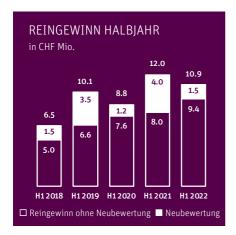
WOHNANTEIL

Anteil am Netto-Ist-Mietertrag



IMMOBILIENPORTFOLIO-KENNZAHLEN		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 163 290	1 099 080	+5.8%
Liegenschaften	Anzahl	73	69	+4
Wohneinheiten	Anzahl	2 044	1 997	+47
Leerstandsquote	%	1.7	2.5	

Erläuterungen zur Finanzberichterstattung finden Sie unter gb.fundamentarealestate.ch/downloadcenter



OPERATIVE EBT-MARGE

ohne Neubewertung und Verkauf, im Verhältnis zum Betriebsergebnis, in %



0.8% ø zinssatz der finanzverbindlichkeiten 6.9 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

FINANZIERUNGSSTRUKTUR

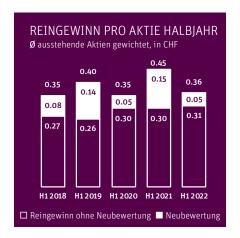
42.2%

EIGENKAPITALQUOTE

53.8%

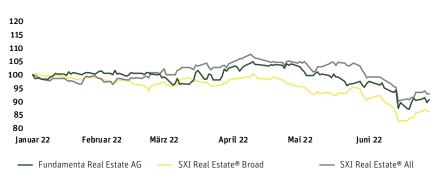
LOAN-TO-VALUE (LTV)

Δ +12.5% -59.1%
_59.1%
J J . I /0
-9.2%
+17.0%
Δ
-1.1%





AKTIENPERFORMANCE (TR) indexiert, 01.01.2022 = 100



AKTIENKENNZAHLEN		30.06.2022	31.12.2021	Δ
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	519	585	-11.3%
Aktienkurs Periodenende	CHF	17.25	19.45	-11.3%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	16.48	16.66	-1.1%
Prämie	%	4.7	16.7	
		H1 2022	H1 2021	Δ
Reingewinn pro Aktie	CHF	0.36	0.45	-20.0%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung und Verkauf	CHF	0.31	0.30	+3.3%

Aktionärsbrief	2
Rückblick: Ein Handlungsprinzip effektiv umgesetzt	4
Ausblick: Bereit für die Zukunft	6
Überblick Immobilienportfolio	8
Bilanz (Swiss GAAP FER)	10
Erfolgsrechnung (Swiss GAAP FER)	11
Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell	12

Dynamisch und ertragsstark

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Geschäft der Fundamenta Real Estate AG 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 Hypothekarzinsen und damit die Finanzierungskosten für Immobilienanlagen stehen durch die zu erwartende weitere Anhebung der Leitzinsen in der zweiten lahreshälfte 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 AG 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 Geschäftsresultat 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 Neubauprojekts per Anfang Juni 2022 in unser Portfolin

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 der 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 O.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 AG ist strategisch gut aufgestellt, um die solide operative Entwicklung trotz veränderten Marktgegebenheiten auch in der zweiten Jahreshälfte fortzusetzen.

Space

Dr. Andreas Spahni Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats

Mu

Frédéric de Boer Vizepräsident des Verwaltungsrats

Ein Handlungsprinzip effektiv umgesetzt

Wie nehmen wir Zeit wahr? Woher rührt das Gefühl, dass Dinge schnell passieren oder quälend langsam ablaufen? Mit Ersterem können wir uns gut identifizieren. Denn die Zeit, seit das Bauprojekt an der Mutschellenstrasse 65, mitten im quirligen Enge-Quartier in Zürich, begonnen hat im Jahr 2019, bis zu dessen Fertigstellung im Juni 2022, ist gefühlt wie im Fluge vergangen.

Um dem Zeitalter, in dem wir leben, auch Tribut zu zollen, wenn es um modernes, nachhaltiges Bauen geht, haben wir uns intensiv damit beschäftigt, wie wir an dieser zentralen und beliebten Lage unsere Nachhaltigkeitsprinzipien umsetzen können.

Unsere ganzheitliche, nachfragegerechte Betrachtung brachte viele Umsetzungsaspekte zutage. Kleinere Wohnungen mit effizienten Grundrissen standen im Zentrum der Überlegungen. Wie sollten die 27 Wohnungen beheizt respektive gekühlt werden? Der Heizbedarf wird im Winter mittels Solewasser-Wärmepumpe (Erdsonden) erzeugt und durch die Free Cooling-Funktion können den Wohnungen an heissen Sommertagen rund zwei bis vier Grad Celsius Wärme entzogen werden. Ein effizienter, nachhaltiger Kreislauf, der auch noch einen regenerierenden Effekt für Mutter Natur mit sich bringt.

Folgen Sie nun gedanklich der Wärme, die aufsteigt zu den Einstellplätzen. Alle 13 Plätze sind gemäss Ausbaustufe C2 erschlossen. Die Resonanz der Mieter war so wohlwollend, dass wir bereits 25% der Einstellplätze mit einer Ladestation ausstatten konnten.

Lassen Sie Ihren Blick weiter in die Höhe schweifen. Diese Lage ... In der Stadt laue Sommerabende auf der Dachterrasse geniessen ... Nicht ganz. Denn die Dachfläche wird nicht für Geselligkeiten verwendet. Wir haben uns entschieden, auf dieser eine Photovoltaikanlage zu bauen, die das Haus grösstenteils mit Strom versorgt.

Das Minergie-zertifizierte Gebäude zeigt eindrücklich, dass gehobenes, zentrales Wohnen kombiniert mit nachhaltigem Wohnstandard eine gewinnende Symbiose darstellt. Nachahmungen sind herzlich willkommen





Offene, lichtdurchflutete Grundrisse sind eines der Merkmale dieser Liegenschaft.

Einladende Balkone mit Sichtschutz bieten zusätzlichen Wohnraum mitten in der Stadt. Hochwertige Materialien tragen zu einer hervorragenden Wohnqualität bei.



Bereit für die Zukunft

Die Immobilie in Opfikon-Glattbrugg wurde 1970 gebaut. Ein gutes Baujahr und doch ... Schnell war klar, dass hier einiges getan werden muss, um dem Wohnhaus und seinen Bewohnern eine nachhaltige Zukunft bieten zu können. Mit einer einfachen Küchen-/Badsanierung wäre der Sache nicht gedient. Sie lackieren ja auch nicht nur einen in die Jahre gekommenen Oldtimer und schenken seinem Innenleben keinerlei Beachtung.

Es galt also neben bautechnischen auch gebäudetechnische Kriterien zu berücksichtigen. Unsere Expertinnen und Experten haben das Gebäude im Detail analysiert und auch in Bezug auf Energieverbrauch und -erzeugung massgeschneiderte und nachhaltige Lösungen erarbeitet.

Es hat sich gezeigt, dass keine Renovation, sondern eine Grundsanierung erforderlich sein wird. Bis auf tragende Wände und Betondecken wird nichts beim Alten bleiben. Dies löste die Grundsatzfrage aus: Wie wird man den Bedürfnissen aller Anspruchsgruppen in einer solchen Situation gerecht?

Die sich stellenden Ansprüche waren und sind nicht unbeachtlich. Im Vordergrund steht die Komplexität. Hier handelt es sich um zwei Mehrfamilienhäuser, die zusammengebaut und im Besitze von zwei Eigentümern sind. So weit nicht wirklich ungewöhnlich, wäre da nicht die Abhängigkeit von einer bestehenden Ölheizung, welche beide Mehrfamilienhäuser aus einer Zentrale versorgt. In engem Austausch mit dem angrenzenden Eigentümer wurde eine beidseits stimmige, funktionierende Lösung gefunden.

Dann die gestiegenen Anforderungen an den elektrischen Hausanschluss. Modernes Wohnen widerspiegelt sich unter anderem in nachhaltigen Wärmepumpenanlagen und darin, dass sich Wäschetürme in den Wohnungen befinden und nicht mehr nostalgisch zentral im Untergeschoss angesiedelt sind. Dies

hat zur Folge, dass die bestehende Elektrozuleitung und der Hausanschluss verstärkt werden müssen. Hier heisst es, eine enge Koordination mit dem örtlichen Elektrizitätswerk zu pflegen, um Lösungen zu suchen, damit der erforderliche Strombedarf bei Baubeginn zur Verfügung steht.

Auch die Erweiterung der Aussenbereiche ist durch Abhängigkeiten gefordert. Unser Expertenentscheid, die Balkone zu erweitern, bespielt nicht nur die Erwartung «mehr Naturgefühl in der Stadt». Er löst auch eine Zustimmung für ein Näherbaurecht zur Nachbarliegenschaft aus.

Sie sehen, wir haben nicht zu viel versprochen betreffend den verflochtenen Zusammenhängen dieses Projekts. Damit noch nicht genug. Auf der Liste der Sanierungsbereiche stehen zudem ein neues Heizsystem inklusive neuer Bodenheizungen sowie neue zeitgemässe Nasszellen und Küchen.

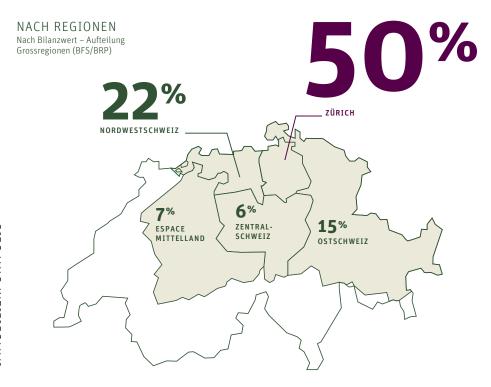
Zu guter Letzt beheben wir mit der Sanierung Schwachstellen, die unnötig hohe Energiekosten verursachen. Dazu gehören schallschutzoptimierte Fenster und eine Fassade mit erhöhter Wärmedämmung. Das gesamte Dach wird ebenfalls neu gedämmt und mittels einer Photovoltaikanlage können die Wohnungen mit eigenem Strom versorgt werden.

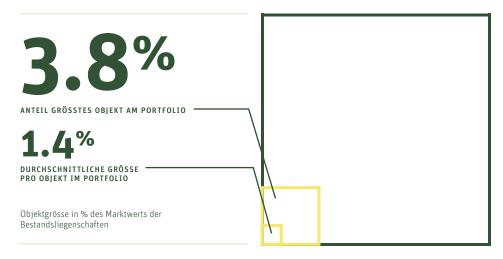
Gesamthaft werden all diese Sanierungsmassnahmen dem Gebäude einen modernen, neuen Auftritt geben, den Wohnkomfort erhöhen und gleichzeitig einen Beitrag an die Umwelt durch Verminderung
von Treibhausgasemissionen leisten. Abschliessend
wird dadurch der Wert der Immobilie erhöht und die
Ertragskraft des Portfolios gestärkt. So kann diese Immobilie ihren Charme behalten und in Würde die
nächsten 30 Jahre gepflegt und energieoptimiert weiterbestehen.



Ein Blick in die Zukunft; so wird sich die sanierte Immobilie harmonisch in die Umgebung einfügen.

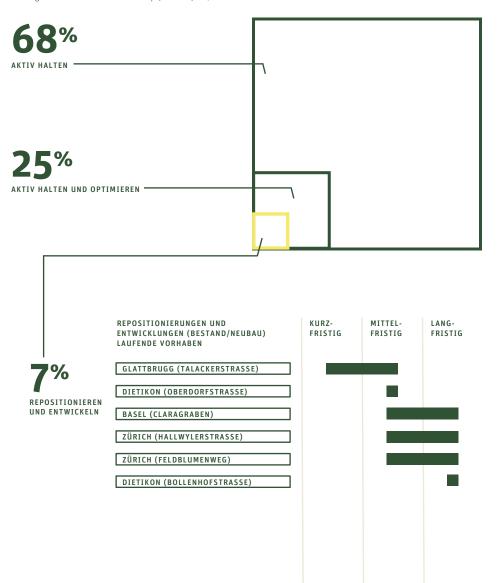
Überblick Immobilienportfolio





STRATEGIE-MATRIX

Scoring-Modell der Fundamenta Group (Schweiz) AG, im Verhältnis zum Bilanzwert.



Bilanz

NACH SWISS GAAP FER

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

Erfolgsrechnung

NACH SWISS GAAP FER

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

Unternehmensstrategie und Geschäftsmodell

Die Fundamenta Real Estate fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobiliengesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz

Unsere Anleger profitieren von einem ganzheitlichen und aktiven Managementansatz, der darauf abzielt, nachhaltige Werte zu schaffen. Dazu kombinieren wir ein marktfähiges Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung.

Unser Wohnportfolio zeichnet sich durch eine anhaltend robuste Nachfrage, eine weitgehende Konjunkturresistenz und folglich nachhaltige Mieteinnahmen aus. Diese sind einige der wichtigsten Voraussetzungen für die angestrebte hohe Kontinuität der Ausschüttungen an unsere Aktionäre.

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen investieren wir in ein ausgesprochen marktnahes und nachfrageorientiertes Portfolio. Das bedingt eine stetige Auseinandersetzung mit Aspekten wie beispielsweise der Veränderung der Nutzerbedürfnisse oder gesellschaftlichen Trends. Rund 75% der Mietwohnungen in unserem Portfolio verfügen über maximal drei Zimmer; 87% der Wohnungen weisen eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000 auf.

Geografisch sind unsere Liegenschaften über die ganze Deutschschweiz verteilt. Dazu achten wir auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen. Ende Juni 2022 verteilte sich das Portfolio auf 73 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 1 163.3 Mio.

Während der Verwaltungsrat als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung unserer Gesellschaft wahrnimmt, verantwortet der Delegierte des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung. Dabei und bei weiteren mit der Betreuung der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben unterstützt uns die Fundamenta Group. Dies um eine effiziente, professionelle und schlanke Organisationsstruktur zu gewährleisten. Die rund 40 Expertinnen und Experten der Fundamenta Group bieten uns integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Dazu gehören Dienstleistungen von der Akquisition über die Immobilienentwicklung bis hin zur Objekt- und Portfoliobewirtschaftung. Gemeinsam schaffen wir durch interdisziplinäres, integrales und individuelles Handeln nachhaltige Werte für unsere Anleger.

ZAHLEN UND INFORMATIONEN AUF EINEN KLICK:



GB.FUNDAMENTAREALESTATE.CH

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

Projektleitung

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

Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG, Zürich www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG, Zürich www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

Der vorliegende Inhalt des Kompaktberichts zum Halbjahr 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 | Schweiz Telefon +41 41 444 22 22 www.fundamentarealestate.ch