

Anhang

Impressionen	120
Mehrjahresübersicht	124
Beziehungen zu Investoren	127
GRI-Index	128
Impressum	132

Impressionen

ZÜRICH



ZÜRICH



NORDWESTSCHWEIZ



OSTSCHWEIZ



ZENTRALSCHWEIZ



MITTELLAND



Mehrjahresübersicht

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2023	2022	Δ	2021	2020	2019
Marktwert ¹	TCHF	1 134 700	1 190 020	-4.6%	1 072 700	948 300	841 220
Liegenschaften	Anzahl	71	75	-4	68	62	61
Ø Marktwert	TCHF	15 982	15 867	+0.7%	15 775	15 295	13 790
Wohneinheiten	Anzahl	1 999	2 073	-74	1 970	1 806	1 755
Wohnfläche	m ²	146 216	151 718	-3.6%	144 539	135 247	132 055
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 926	15 178	-1.7%	14 772	14 468	14 831
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	42 028	42 768	-1.7%	40 260	36 649	33 730
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.7	3.6		3.8	3.9	4.1
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	2.9		3.1	3.1	3.3
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.6		2.5	3.5	3.7
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)							
Bilanzwert ⁵	TCHF	69 559	26 368	+163.8%	26 380	43 640	67 690
Liegenschaften	Anzahl	2	1	+1	1	3	4
Ø Bilanzwert	TCHF	34 780	26 368	+31.9%	26 380	14 547	16 923
Wohneinheiten	Anzahl	100	50	+50	27	104	147
TOTAL							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 204 259	1 216 388	-1.0%	1 099 080	991 940	908 910
Liegenschaften	Anzahl	73	76	-3	69	65	65
Ø Bilanzwert	TCHF	16 497	16 005	+3.1%	15 929	15 261	13 983
Wohneinheiten	Anzahl	2 099	2 123	-24	1 997	1 910	1 902

1 Gemäss Jahresendbewertung von Jones Lang LaSalle AG

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

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

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

FINANZEN

		2023	2022	Δ	2021	2020	2019
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	41 016	40 929	+0.2%	37 221	33 474	29 512
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	-10 041	3 864	-359.9%	15 281	11 174	11 690
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	864	-		-	3 845	-
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	19 789	31 610	-37.4%	40 030	37 445	30 995
Reingewinn	TCHF	8 306	22 267	-62.7%	28 943	26 692	22 508
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	1.7	4.6		6.5	7.1	6.2
Bilanzsumme	TCHF	1 216 038	1 224 795	-0.7%	1 114 043	1 000 705	915 980
Eigenkapital	TCHF	498 447	506 675	-1.6%	500 942	397 256	383 090
Eigenkapitalquote	%	41.0	41.4		45.0	39.7	41.8
Fremdkapital	TCHF	717 591	718 120	-0.1%	613 101	603 449	532 890
Fremdkapitalquote	%	59.0	58.6		55.0	60.3	58.2
Loan-to-value (LTV) ⁵	%	54.8	54.7		51.4	56.7	54.6
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁶	%	1.4	0.8		0.8	0.8	0.9
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁷	%	1.4	1.1		0.8	0.8	0.9
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁸	Jahre	7.3	6.2		8.0	7.7	6.3
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG							
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	29 830	27 747	+7.5%	24 749	26 272	19 305
EBT-Marge	%	50.8	55.1		54.0	65.7	51.7
Reingewinn	TCHF	20 327	19 875	+2.3%	17 684	19 102	14 334

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Verkaufserfolg (netto) nach Abzug von transaktionsbezogenen Kosten

4 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

5 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

6 Hypothekenzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftsjahres

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

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

AKTIE

		2023	2022	Δ	2021	2020	2019
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.10	+4.3%	19.45	18.20	15.35
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-	30 062 833	25 052 361	25 052 361
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	484	+4.3%	585	456	385
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.05	18.26	-1.2%	17.93	17.11	16.3
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	16.58	16.85	-1.6%	16.66	15.86	15.29
Prämie/(Discount)	%	+1.3	-4.5		+16.7	+14.8	+0.4
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.55	0.55	±0.0%	0.55	0.55	0.50
Payout Ratio ³	%	199.1	74.3		57.1	51.6	55.7
Payout Ratio – ohne Neubewertung ³	%	81.3	83.2		93.5	72.1	87.4
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	0.28	0.74	-62.2%	1.02	1.07	0.90
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.68	0.66	+3.0%	0.62	0.76	0.57

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

2 Geschäftsjahr 2023: Ausschüttung (Antrag an die Generalversammlung vom 10. April 2024)

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn mit / ohne Neubewertung

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

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

Daniel Kuster, Chief Executive Officer
daniel.kuster@fundamentagroup.com

Stefano Sanna, Head Investor Relations
stefano.sanna@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 Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.

Valorensymbol: FREN

Valorennummer: 4 582 551

ISIN-Nummer: CH0045825517

AGENDA

Ordentliche Generalversammlung | 10. April 2024

Publikation Halbjahresbericht 2023 | 4. September 2024

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich

10. April 2024

GRI-Index



Anwendungserklärung

Die Fundamenta Real Estate AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023 berichtet.

Verwendeter GRI 1

GRI 1: Grundlagen 2021

Anwendbarer GRI-Branchenstandard

Nicht anwendbar

«Content Index – Essentials Service»

Die GRI Services überprüfte im Rahmen des «Content Index – Essentials Service», ob das GRI Inhaltsverzeichnis in Einklang mit den GRI Standards präsentiert wird und ob die Verweise und Informationen klar dargestellt und für die Anspruchsgruppen zugänglich sind.

Ergänzende Erklärungen & Erläuterungen

- Der Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf die Fundamenta Real Estate AG und deckt dieselben Entitäten wie der Gesamtbericht ab GRI 2-2.
- Der Berichtszeitraum für den vorliegenden Gesamtbericht umfasst den 01. Januar bis 31. Dezember 2023. Bei Abweichungen des Berichtszeitraums wurde dies an der entsprechenden Stelle im Nachhaltigkeitsbericht gekennzeichnet und begründet. Dies betrifft insbesondere die Umweltdaten GRI 2-3.
- Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich veröffentlicht GRI 2-3.
- Das Datum der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts lautet 13. März 2024 GRI 2-3.
- Der Nachhaltigkeitsbericht der Fundamenta Real Estate AG – als Bestandteil der jährlichen Geschäftsberichterstattung – wurde erstmalig in Übereinstimmung mit den GRI-Standards erstellt. Diesbezüglich liegen bisher keine veröffentlichten Informationen oder Daten aus der Vergangenheit vor, welche im Rahmen der vorliegenden Berichterstattung einer Richtig- oder Neudarstellung hätten unterliegen können GRI 2-4.
- Der Nachhaltigkeitsbericht wurde nicht durch eine externe Stelle geprüft GRI 2-5.
- Fragen zum vorliegenden Bericht können an Martin Kistler, ESG Manager Real Estate von Fundamenta Group (Schweiz) AG, gerichtet werden: martin.kistler@fundamentagroup.com GRI 2-3.

GRI-Standard	Angabe	Ort (Seitenzahl)	Auslassung		
			Anforderung(en) ausgelassen	Grund	Erklärung
GRUNDLAGEN					
Verwendeter GRI 1					
GRI 1: Grundlagen 2021		128			
ALLGEMEINE ANGABEN					
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisationsprofil	44 / 46 / 47 / 54		
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	61 / 128		
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	128		
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	128		
	2-5	Externe Prüfung	108 / 128		
Tätigkeiten und Mitarbeitende					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	44 / 46 / 47		
	2-7	Angestellte	34 / 82		
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	34		
Unternehmensführung					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	45 / 93 / 96 / 97 / 99		
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	97		
	2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	93 / 97		
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	33		
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	33		
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	33		
	2-15	Interessenkonflikte	98		
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	33		
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	33		
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	33		
	2-19	Vergütungspolitik	103 / 104		
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	98 / 103 / 104		
	2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		x	Nicht anwendbar
					Aufgrund der Firmenstruktur mit einem FTE von 0.5 ist ein Verhältnis der Entschädigung des Höchstverdienenden zum Median der Entschädigung aller Mitarbeitenden nicht anwendbar.

GRI-Standard	Angabe	Ort (Seitenzahl)	Auslassung		
			Anforderung(en) ausgelassen	Grund	Erklärung
Strategie, Richtlinien und Praktiken					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-22	Anwendungserklärung zur Strategie für nachhaltige Entwicklung	32		
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	32-33		
	2-24	Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	32-33 / 34		
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	33		
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	33		
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	33		
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	32		
Einbindung von Stakeholdern					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	34-35		
	2-30	Tarifverträge		x	Nicht anwendbar Der Delegierte des Verwaltungsrates untersteht keinem Tarifvertrag. Die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen des Delegierten des Verwaltungsrates werden auch nicht durch andere Tarifverträge beeinflusst oder bestimmt.

WESENTLICHE THEMEN

Wesentlichkeitsanalyse und relevante Themen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-1	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	36		
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	36-37		
Standortqualität					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	36		
Raumangebot					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	36		
Umgang und Wertschätzung Mieter					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	36		
Operatives Ergebnis					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen	37		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	51 / 84		

GRI-Standard	Angabe	Ort (Seitenzahl)	Auslassung		
			Anforderung(en) ausgelassen	Grund	Erklärung
Lebenszykluskosten					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen			
Marktfähigkeit der Liegenschaft					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen			
Energieverbrauch					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen			
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation			
	302-3	Energieintensität			
Treibhausgasemissionen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen			
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)			
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)			
	305-4	Intensität der Treibhausgas-Emissionen			
Baumaterialien					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management der wesentlichen Themen			

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
8008 Zürich
www.linkgroup.ch

Druck

Printlink AG
8008 Zürich
www.printlink.ch

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

Disclaimer

Im Interesse einer einfacheren Lesbarkeit wird in diesem Bericht darauf verzichtet, konstant sowohl die weibliche als auch die männliche Form oder Gendersternchen zu verwenden. Es wird entweder die weibliche oder die männliche Form verwendet, die jeweils stellvertretend für Menschen aller Geschlechtsidentitäten steht.

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



Druckprodukt
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/11665-2402-1002