

Anhang

Impressionen	124
Mehrjahresübersicht	128
Beziehungen zu Investoren	131
GRI-Index	132
Impressum	136

Impressionen

ZÜRICH



NORDWESTSCHWEIZ



OSTSCHWEIZ



ZENTRALSCHWEIZ



MITTELLAND



Mehrjahresübersicht

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2024	2023	Δ	2022	2021	2020
Marktwert ¹	TCHF	1 131 760	1 134 700	-0.3%	1 190 020	1 072 700	948 300
Liegenschaften	Anzahl	66	71	-5	75	68	62
Ø Marktwert	TCHF	17 148	15 982	+7.3%	15 867	15 775	15 295
Wohneinheiten	Anzahl	1 901	1 999	-98	2 073	1 970	1 806
Wohnfläche	m ²	140 159	146 216	-4.1%	151 718	144 539	135 247
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 959	14 926	+0.2%	15 178	14 772	14 468
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	43 306	42 028	+3.0%	42 768	40 260	36 649
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.8	3.7		3.6	3.8	3.9
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	3.1		2.9	3.1	3.1
Leerstandsquote ⁴	%	1.3	1.3		1.6	2.5	3.5
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)							
Bilanzwert ⁵	TCHF	90 410	69 559	+30.0%	26 368	26 380	43 640
Liegenschaften	Anzahl	3	2	+1	1	1	3
Ø Bilanzwert	TCHF	30 137	34 780	-13.3%	26 368	26 380	14 547
Wohneinheiten	Anzahl	128	100	+28	50	27	104
TOTAL							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 222 170	1 204 259	+1.5%	1 216 388	1 099 080	991 940
Liegenschaften	Anzahl	69	73	-4	76	69	65
Ø Bilanzwert	TCHF	17 713	16 497	+7.4%	16 005	15 929	15 261
Wohneinheiten	Anzahl	2 029	2 099	-70	2 123	1 997	1 910

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

		2024	2023	Δ	2022	2021	2020
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	41 851	41 016	+2.0%	40 929	37 221	33 474
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	10 896	-10 041		3 864	15 281	11 174
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	4 813	864		-	-	3 845
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	45 556	19 789	+130.2%	31 610	40 030	37 445
Reingewinn	TCHF	30 493	8 306	+267.1%	22 267	28 943	26 692
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	6.3	1.7		4.6	6.5	7.1
Bilanzsumme	TCHF	1 231 797	1 216 038	+1.3%	1 224 795	1 114 043	1 000 705
Eigenkapital	TCHF	512 405	498 447	+2.8%	506 675	500 942	397 256
Eigenkapitalquote	%	41.6	41.0		41.4	45.0	39.7
Fremdkapital	TCHF	719 392	717 591	+0.3%	718 120	613 101	603 449
Fremdkapitalquote	%	58.4	59.0		58.6	55.0	60.3
Loan-to-value (LTV) ⁵	%	53.9	54.8		54.7	51.4	56.7
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁶	%	1.35	1.39		0.83	0.81	0.80
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁷	%	1.15	1.36		1.14	0.80	0.81
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁸	Jahre	6.5	7.3		6.2	8.0	7.7
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG							
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	34 661	29 830	+16.2%	27 747	24 749	26 272
EBT-Marge	%	62.9	50.8		55.1	54.0	65.7
Reingewinn	TCHF	21 735	20 327	+6.9%	19 875	17 684	19 102

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 Hypothekarzinsen 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

		2024	2023	Δ	2022	2021	2020
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.80	±0.0%	16.10	19.45	18.20
Total Namenaktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-	30 062 833	30 062 833	25 052 361
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	505	±0.0%	484	585	456
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	18.73	18.05	+3.7%	18.26	17.93	17.11
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	17.04	16.58	+2.8%	16.85	16.66	15.86
Prämie/(Discount)	%	-1.4	+1.3		-4.5	+16.7	+14.8
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.60	0.55	+9.1%	0.55	0.55	0.55
Payout Ratio ³	%	59.2	199.1		74.3	57.1	51.6
Payout Ratio – ohne Neubewertung ³	%	83.0	81.3		83.2	93.5	72.1
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	1.01	0.28	+260.7%	0.74	1.02	1.07
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.72	0.68	+5.9%	0.66	0.62	0.76

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

Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer
ricardo.ferreira@sps.swiss

Christian Gätzi, Chief Financial Officer
christian.gaetzi@sps.swiss

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 | 9. April 2025
Publikation Halbjahresbericht 2025 | 3. September 2025

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
9. April 2025

GRI-Index



Anwendungserklärung

Die Fundamenta Real Estate AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 und 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 1. Januar bis 31. Dezember 2024. 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 12. März 2025 GRI 2-3.
- Die CO₂- und Energieintensitäten im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht basieren auf der Methodik des REIDA CO₂-Reports. Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wurden die Vorjahreswerte aus dem letztjährigen Geschäftsbereich angepasst – die Energieintensität von 79.7 kWh/m² EBF auf 91.9 kWh/m² EBF und die CO₂-Intensität von 15.8 kg CO₂/m² EBF auf 12.6 kg CO₂/m² EBF 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 Swiss Prime Site Solutions AG, gerichtet werden: martin.kistler@sps.swiss GRI 2-3.

GRI-Standard	Angabe	Ort (Seitenzahl)	Auslassung		
			Anforderung(en) ausgelassen	Grund	Erklärung
GRUNDLAGEN					
Verwendeter GRI 1					
GRI 1: Grundlagen 2021		132			
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 / 132		
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	132		
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	132		
	2-5	Externe Prüfung	112 / 132		
Tätigkeiten und Mitarbeitende					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	44 / 46 / 47		
	2-7	Angestellte	34 / 85		
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	34		
Unternehmensführung					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	45 / 97 / 100 / 101 / 103		
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	119		
	2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	97 / 101		
	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	102		
	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	107 / 108		
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	102 / 107 / 108		
	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 von wesentlichen Themen	36		
Raumangebot					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	36		
Umgang und Wertschätzung Mieter					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	36		
Operatives Ergebnis					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	37		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	51 / 86		

GRI-Standard	Angabe	Ort (Seitenzahl)	Auslassung		
			Anforderung(en) ausgelassen	Grund	Erklärung
Lebenszykluskosten					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	37		
Marktfähigkeit der Liegenschaft					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	37 / 46 / 47 / 54		
Energieverbrauch					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	37		
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	38		
	302-3	Energieintensität	39		
Treibhausgasemissionen					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	37		
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	38		
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	38		
	305-4	Intensität der Treibhausgas-Emissionen	39		
Baumaterialien					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	37		

Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.spssolutions.swiss

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 mit finanziellem
Klimabeitrag
ClimatePartner.com/11665-2501-1005