

Anhang

Impressionen	127
Mehrjahresübersicht	131
Beziehungen zu Investoren	134
GRI-Index	135
Impressum	139

Impressionen

OSTSCHWEIZ



NORDWESTSCHWEIZ



ZENTRALSCHWEIZ



ZÜRICH





Mehrjahresübersicht

IMMOBILIENPORTFOLIO

		2025	2024	Δ	2023	2022	2021
BESTANDSLIEGENSCHAFTEN							
Marktwert ¹	TCHF	1 201 070	1 131 760	+6.1%	1 134 700	1 190 020	1 072 700
Liegenschaften	Anzahl	63	66	-3	71	75	68
Ø Marktwert	TCHF	19 065	17 148	+11.2%	15 982	15 867	15 775
Wohneinheiten	Anzahl	1 952	1 901	+51	1 999	2 073	1 970
Wohnfläche	m ²	142 277	140 159	+1.5%	146 216	151 718	144 539
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m ²	14 497	14 959	-3.1%	14 926	15 178	14 772
Netto-Soll-Mietertrag ¹	TCHF	44 270	43 306	+2.2%	42 028	42 768	40 260
Bruttorendite ^{1, 2}	%	3.7	3.8		3.7	3.6	3.8
Nettorendite ^{1, 3}	%	3.1	3.1		3.1	2.9	3.1
Leerstandsquote ⁴	%	1.5	1.3		1.3	1.6	2.5
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)							
Bilanzwert ⁵	TCHF	52 090	90 410	-42.4%	69 559	26 368	26 380
Liegenschaften	Anzahl	2	3	-1	2	1	1
Ø Bilanzwert	TCHF	26 045	30 137	-13.6%	34 780	26 368	26 380
Wohneinheiten	Anzahl	76	128	-52	100	50	27
TOTAL							
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 253 160	1 222 170	+2.5%	1 204 259	1 216 388	1 099 080
Liegenschaften	Anzahl	65	69	-4	73	76	69
Ø Bilanzwert	TCHF	19 279	17 713	+8.8%	16 497	16 005	15 929
Wohneinheiten	Anzahl	2 028	2 029	-1	2 099	2 123	1 997

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

		2025	2024	Δ	2023	2022	2021
Netto-Ist-Mietertrag ¹	TCHF	42 323	41 851	+1.1%	41 016	40 929	37 221
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen ²	TCHF	27 044	10 896		-10 041	3 864	15 281
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften ³	TCHF	7 043	4 813		864	-	-
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	63 906	45 556	+40.3%	19 789	31 610	40 030
Reingewinn	TCHF	46 091	30 493	+51.2%	8 306	22 267	28 943
Eigenkapitalrendite (ROE) ⁴	%	9.0	6.3		1.7	4.6	6.5
Bilanzsumme	TCHF	1 264 610	1 231 797	+2.7%	1 216 038	1 224 795	1 114 043
Eigenkapital	TCHF	607 115	512 405	+18.5%	498 447	506 675	500 942
Eigenkapitalquote	%	48.0	41.6		41.0	41.4	45.0
Fremdkapital	TCHF	657 495	719 392	-8.6%	717 591	718 120	613 101
Fremdkapitalquote	%	52.0	58.4		59.0	58.6	55.0
Loan-to-value (LTV) ⁵	%	46.7	53.9		54.8	54.7	51.4
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) ⁶	%	1.14	1.35		1.39	0.83	0.81
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁷	%	1.08	1.15		1.36	1.14	0.80
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) ⁸	Jahre	6.4	6.5		7.3	6.2	8.0
FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG							
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	36 862	34 661	+6.3%	29 830	27 747	24 749
EBT-Marge	%	71.4	62.9		50.8	55.1	54.0
Reingewinn	TCHF	21 803	21 735	+0.3%	20 327	19 875	17 684

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 Verzinlichtes Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

6 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten des Geschäftsjahres

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

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

AKTIE

		2025	2024	Δ	2023	2022	2021
Aktienkurs Periodenende	CHF	17.55	16.80	+4.5%	16.80	16.10	19.45
Total Namenaktien	Anzahl	34 182 581	30 062 833		30 062 833	30 062 833	30 062 833
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	600	505	+18.8%	505	484	585
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern ¹	CHF	19.42	18.73	+3.7%	18.05	18.26	17.93
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern ¹	CHF	17.76	17.04	+4.2%	16.58	16.85	16.66
Prämie/(Discount)	%	-1.2	-1.4		1.3	-4.5	16.7
Ausschüttung pro Aktie ²	CHF	0.60	0.60	+0.0%	0.55	0.55	0.55
Payout Ratio ³	%	44.5	59.2		199.1	74.3	57.1
Payout Ratio – ohne Neubewertung ³	%	94.1	83.0		81.3	83.2	93.5
Reingewinn pro Aktie ⁴	CHF	1.50	1.01	+48.0%	0.28	0.74	1.02
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung ⁴	CHF	0.71	0.72	-1.8%	0.68	0.66	0.62

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

² Geschäftsjahr 2025: Ausschüttung (Antrag an die Generalversammlung vom 1. April 2026)

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 / SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug
Telefon: +41 58 317 17 17

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

Christian Gätzi, Chief Financial Officer – Fundamenta Real Estate AG
christian.gaetzi@sps.swiss

Monika Gadola Hug, Head Client Relations
monika.gadolahug@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 | 1. April 2026
Publikation Halbjahresbericht 2026 | 2. September 2026

GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich
1. April 2026

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 2025 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 2025. 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 11. März 2026 GRI 2-3.
- Es liegen keine Richtigstellungen oder Neudarstellungen von Informationen beziehend auf den Geschäftsbericht 2024 vor 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)	Anforderung(en) ausgelassen	Auslassung Grund	Erklärung
GRUNDLAGEN						
Verwendeter GRI 1						
GRI 1: Grundlagen 2021			135			
ALLGEMEINE ANGABEN						
Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken						
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisationsprofil	46 / 48 / 49 / 56			
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	63 / 135			
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	135			
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	135			
	2-5	Externe Prüfung	135			
Tätigkeiten und Mitarbeitende						
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	46 / 48 / 49			
	2-7	Angestellte	36 / 87			
	2-8	Mitarbeiter:innen, die keine Angestellten sind	36			
Unternehmensführung						
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	47 / 99 / 102 / 103 / 104 / 105			
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	122			
	2-11	Vorsitzende:r des höchsten Kontrollorgans	99 / 104			
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	35			
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	35			
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	35			
	2-15	Interessenkonflikte	104 / 108-109			
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	36			
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	35			
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	35			
	2-19	Vergütungspolitik	110 / 111			
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	104 / 110 / 111			
	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	34			
	2-23	Verpflichtungserklärung zu Grundsätzen und Handlungsweisen	35			
	2-24	Einbeziehung der Verpflichtungserklärungen zu Grundsätzen und Handlungsweisen	35 / 36			
	2-25	Verfahren zur Beseitigung negativer Auswirkungen	36			
	2-26	Verfahren für die Einholung von Ratschlägen und die Meldung von Anliegen	35 / 36			
	2-27	Einhaltung von Gesetzen und Verordnungen	36			
	2-28	Mitgliedschaft in Verbänden und Interessengruppen	35			
Einbindung von Stakeholdern						
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-29	Ansatz für die Einbindung von Stakeholdern	36-37			
	2-30	Tarifverträge		x	Nicht anwendbar	Der Delegierte des Verwaltungsrats untersteht keinem Tarifvertrag. Die Arbeits- und Beschäftigungsbedingungen des Delegierten des Verwaltungsrats 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	38			
	3-2	Liste der wesentlichen Themen	38-39			
Standortqualität						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	38			
Raumangebot						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	38			
Umgang und Wertschätzung Mietende						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	38			
Operatives Ergebnis						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	39			
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	201-1	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	53 / 88			
Lebenszykluskosten						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	39			
Marktfähigkeit der Liegenschaft						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	39 / 48 / 49 / 56			

GRI-Standard		Angabe	Ort (Seitenzahl)		Auslassung	
				Anforderung(en) ausgelassen	Grund	Erklärung
Energieverbrauch						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	39			
GRI 302: Energie 2016	302-1	Energieverbrauch innerhalb der Organisation	40			
	302-3	Energieintensität	41			
Treibhausgasemissionen						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	39			
GRI 305: Emissionen 2016	305-1	Direkte THG-Emissionen (Scope 1)	40			
	305-2	Indirekte energiebedingte THG-Emissionen (Scope 2)	40			
	305-4	Intensität der Treibhausgas-Emissionen	41			
Baumaterialien						
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	3-3	Management von wesentlichen Themen	39			

Impressum

Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

Projektleitung

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 58 317 17 17
www.spssolutions.swiss

Gesamtkonzept | Design

Linkgroup AG
8008 Zürich
www.linkgroup.ch

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 auszugsweise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Real Estate AG.