

Vergütungs- bericht

Vergütungsbericht 2025	119
Bericht der Revisionsstelle	123

Vergütungsbericht 2025

Für das Berichtsjahr 2025 gelten die aktienrechtlichen Bestimmungen (Art. 732 ff OR). Die Aufstellung der Vergütungen in diesem Vergütungsbericht wurden gemäss Art. 728a OR von der Revisionsstelle geprüft.

Für die Grundlagen und die weitergehenden Erläuterungen zum Entschädigungsmodell der Gesellschaft für den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung verweisen wir auf das Kapitel «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen» im Corporate-Governance-Bericht (Seiten 110–111).

VERGÜTUNGEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

Im Berichtsjahr wurden die folgenden Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung ausgerichtet.

VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT

01.01.–31.12.
MIT VORJAHRES
VERGLEICH
(IN TCHF)

	Grundvergütung Verwaltungsrat (Grundhonorar)		AHV, IV, EO, ALV Beiträge Arbeitgeber		Sonstige Vergütungskategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrats	80	80	6	5	9	9	95	94
Frédéric de Boer Vizepräsident des Verwaltungsrats	40	40	0	0	0	0	40	40
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	0	0	0	0	40	40
Hadrian Rosenberg Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	3	3	0	0	43	43
Herbert Stoop Mitglied des Verwaltungsrats	0	10	0	0	0	0	0	10
Ramona Lindenmann Mitglied des Verwaltungsrats	40	29	0	0	0	0	40	29
TOTAL	240	239	9	8	9	9	258	256

Die Vergütungen wurden zuzüglich MWST an folgende rechtliche Einheiten, für welche die Verwaltungsräte tätig waren, ausbezahlt: Roefs Niels, Roefs Architekten AG, Zug; Frédéric de Boer, Clearwater Schweiz AG, Zürich; Herbert Stoop, Stoop Immobilien-Treuhand GmbH, Regensdorf; Ramona Lindenmann, Alico Holding GmbH, Zürich. Die Vergütungen an Dr. Andreas Spahni und Hadrian Rosenberg wurden unter Berücksichtigung der ordentlichen AHV-Beiträge ausgerichtet. Repräsentationsspesen wurden nicht berücksichtigt.

Die Vergütungsansätze für die Verwaltungsräte wurden im Berichtsjahr 2025 auf Vorjahresniveau belassen.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 9. April 2025 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2025 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2026 hat einen unveränderten maximalen Vergütungsrahmen von CHF 300 000 (Vorjahr CHF 300 000) festgelegt. Dieser wurde im Rahmen der durch den Verwaltungsrat verabschiedeten Vergütungsrichtlinien und im von der Generalversammlung 2025 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG

01.01.–31.12. MIT VORJAHRES VERGLEICH (IN TCHF)	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalär) ²		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen ³		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Dr. Andreas Spahni ¹ Delegierter des Verwaltungsrats	150	150	9	9	159	159
TOTAL	150	150	9	9	159	159

1 Funktion gemäss Organisationsreglement und Stellenbeschrieb

2 Bruttolohn pro Jahr für 50%-Pensum gemäss Arbeitsvertrag

3 AHV-, IV-, EO-, ALV- und PK-Beiträge Arbeitgeber; Leistungen UVG, UVG-Zusatz und Krankentaggeld Arbeitgeber

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 9. April 2025 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung hat für das Berichtsjahr 2026 einen unveränderten maximalen Vergütungsrahmen von CHF 250 000 (Vorjahr CHF 250 000) festgelegt.

DARLEHEN UND KREDITE AN DEN VERWALTUNGSRAT, DIE GESCHÄFTSLEITUNG UND NAHESTEHENDE PERSONEN

Im Geschäftsjahr 2025 wurden weder Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per Ende Geschäftsjahr 2025 ausstehend. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per Ende Geschäftsjahr 2025 ausstehend.

BETEILIGUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG UND DES VERWALTUNGSRATS INKLUSIVE IHNEN NAHESTEHENDE PERSONEN

Per 31. Dezember 2025 hielten Hadrian Rosenberg und eine ihm nahestehende Person 1 371 bzw. 9 462 Aktien der Fundamenta Real Estate AG. Die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie ihnen nahestehende Personen hielten im Geschäftsjahr keine Beteiligungsrechte oder Optionen auf solche Rechte an der Gesellschaft.

TÄTIGKEITEN VON MITGLIEDERN DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG BEI ANDEREN UNTERNEHMEN

DR. ANDREAS SPAHNI, PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS UND DELEGierter

- Spahni Consulting, Zug, Einzelunternehmen
- Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des Verwaltungsrats
- Real Fund Management AG, Zug, Vizepräsident des Verwaltungsrats
- Unternehmensphysiker AG, Schindellegi, Präsident des Verwaltungsrats
- Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Real Fund One – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug, Vertreter der Komplementärin
- Real Fund Two – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug, Vertreter der Komplementärin
- ACT Capital Partners AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats

FRÉDÉRIC DE BOER, VIZEPRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS

- Clearwater Schweiz AG, Zürich, Präsident des Verwaltungsrats
- ZETRA International AG, Zürich, Gründungspartner und Präsident des Verwaltungsrats
- Global M&A AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats
- COTTA Collection AG, BERN (FL), Präsident des Verwaltungsrats
- Designwerk AG, BERN (FL), Präsident des Verwaltungsrats
- FdB Holding GmbH, Zug, Gesellschafter
- Pallas Kliniken Gruppe AG, Olten, Mitglied des Verwaltungsrats

NIELS ROEFS, MITGLIED DES VERWALTUNGSRATS

- Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des Verwaltungsrats
- Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Zostra AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats
- Roefs Investment AG, Zug, Mitglied des Verwaltungsrats

HADRIAN ROSENBERG, MITGLIED DES VERWALTUNGSRATS

Keine Funktionen in anderen Unternehmen gemäss Art. 734e OR

RAMONA LINDENMANN, MITGLIED DES VERWALTUNGSRATS

- smeyers Immobilien AG, Mitglied des Verwaltungsrats
- Lindenmann Holding GmbH, Mitglied des Verwaltungsrats
- Swiss Real Estate Think Tank, Mitglied
- Urban Land Institute Switzerland, Mitglied Executive Committee
- Mitglied des wissenschaftlichen Beirats Swiss Real Estate Institute HWZ

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Kapitel «Verwaltungsrat» im Corporate-Governance-Bericht (Seiten 99–106) aufgeführt.

ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2026/2027

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden entsprechend den Statuten, dem Organisations- und Geschäftsreglement und dem Reglement des Vergütungsausschusses festgelegt. Die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats, einschliesslich des Präsidenten, werden jährlich vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses genehmigt und decken den Zeitraum von zwölf Monaten zwischen der jeweils aktuellen Generalversammlung und jener des darauffolgenden Jahres ab (gemäss Art. 19e Abs. 1 der Statuten).

FÜR VR: ORDENTLICHE GV BIS O. GV
FÜR GL: 01.01.–31.12. MIT
VORJAHRESVERGLEICH
(IN TCHF)

Total Vergütungen
zurückliegende
Berichtsperioden
(Geschäftsjahr)²

Beantragter
Vergütungsrahmen für
Verwaltungsrat
von ordentlicher GV 2026
bis ordentliche GV 2027¹

Beantragter Vergütungsrahmen
für Geschäftsleitung
für Berichtsjahr 2026 01.01.–
31.12.²

	Ist 2025	Ist 2024	Antrag GV 2026/2027	GV Beschluss 2025/2026	Antrag GV Berichts- jahr 2026	GV Beschluss Berichts- jahr 2025
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	240	239	300	300	0	0
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	150	150	0	0	250	250
TOTAL	390	389	300	300	250	250

1 Gemäss Statuten Art. 19e Abs. 1
2 Exkl. Sozialleistungsbeiträge

Die Generalversammlung 2025 ist aufgerufen, über den Vergütungsrahmen für die fünf Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum vom 1. April 2026 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2027 abzustimmen. Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten soll sowohl die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch die Grösse des Unternehmens berücksichtigen. Der Verwaltungsrat beantragt deshalb der Generalversammlung vom 1. April 2026 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2027 einen unveränderten Gesamtvergütungsrahmen von bis zu CHF 300 000.

Damit die Gesellschaft arbeitsrechtlich und gemäss OR auch die Verpflichtungen gegenüber ihrem angestellten Mitglied der Geschäftsleitung ab 1. Januar des auf die ordentliche Generalversammlung folgenden Geschäftsjahres (Genehmigungsperiode) erfüllen kann, beantragt der Verwaltungsrat für die Geschäftsleitung einen gleichbleibenden Vergütungsrahmen von bis zu CHF 250 000 (gemäss Statuten Art. 19e Abs. 1) für das Geschäftsjahr 2027.

ZUSAMMENSETZUNG DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG GEMÄSS VORGABEN NACH ART. 734F OR

Die Fundamenta Real Estate AG, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange kotiert sind, muss erstmals für die Berichtsperiode 2026 bzw. Berichtsperiode 2031 – sofern nicht jedes Geschlecht zu mindestens 30% im Verwaltungsrat respektive zu mindestens 20% in der Geschäftsleitung vertreten ist – die Gründe für das Nichterreichen des jeweiligen Richtwerts angeben und die Massnahmen zur Förderung des weniger stark vertretenen Geschlechts nennen. Der Verwaltungsrat hat sich auch im Geschäftsjahr 2025 mit den gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gemäss Art. 734f OR befasst.

Der Verwaltungsrat begrüsst die explizite Förderung von Frauen in Führungspositionen. Seit April 2024 ist mit Ramona Lindenmann eine Frau im Verwaltungsrat vertreten, was bei der jetzigen Anzahl Verwaltungsratsmitglieder 20% entspricht. Der Verwaltungsrat wird auch zukünftig bei weiteren Vakanzen eine sorgfältige Evaluation durchführen, um der Generalversammlung Kandidatinnen zur Wahl vorzuschlagen, die das gesetzte Anforderungsprofil bezüglich Erfahrung und Kompetenz sowie in Ergänzung zu den bestehenden Verwaltungsräten optimal abdecken GRI 2-10.

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG, Zug

Bericht zur Prüfung des Vergütungsbericht

Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Abschnitten «Vergütungen für das Geschäftsjahr 2025», «Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und nahestehende Personen», «Beteiligungen der Geschäftsleitung und des Verwaltungsrats inklusive ihnen nahestehende Personen», «Tätigkeiten von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bei anderen Unternehmen» auf den Seiten 119 bis 121 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 119 bis 121) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die oben erwähnten Abschnitte im Vergütungsbericht, die Jahresrechnung gemäss Schweizer Obligationenrecht, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften

Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame

Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und - sofern zutreffend - über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2026