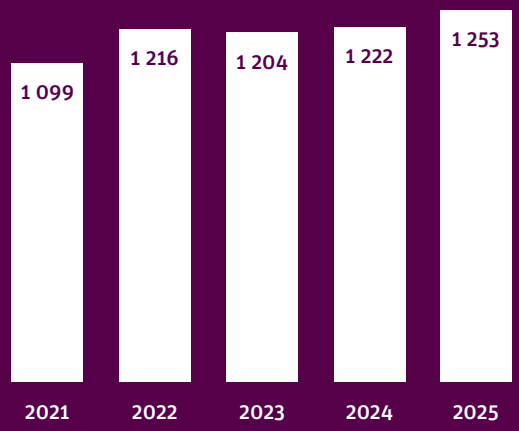
2025 komplett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG
GESCHÄFTSBERICHT

Highlights Immobilienportfolio[1]

PORTFOLIO
Bilanzwert, in CHF Mio.



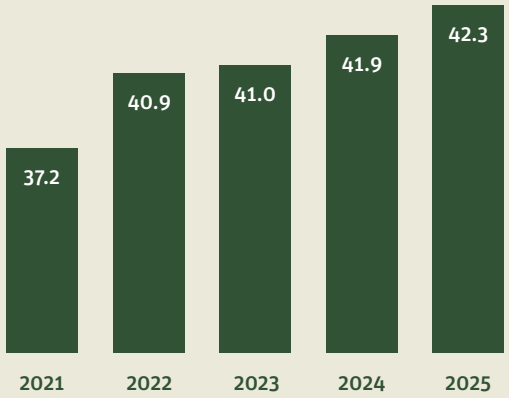
WOHNANTEIL
am Netto-Ist-Mietertrag

94%

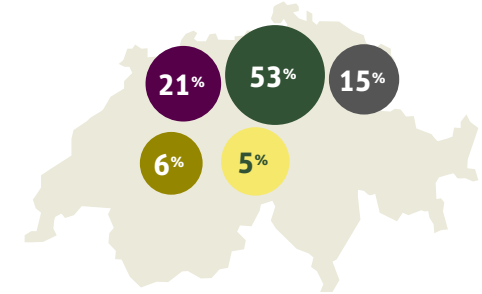
LEERSTAND
periodenbezogen

1.5%

NETTO-IST-MIETERTRAG
nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



REGIONALE DIVERSIFIKATION
nach BFS-Regionen, Basis Bilanzwert



- Zürich
- Nordwestschweiz
- Ostschweiz
- Zentralschweiz
- Espace Mittelland

VERTEILUNG DER OBJEKTE
Basis Marktwert (Bestandsliegenschaften)

5.3%

Anteil grösstes Objekt am Portfolio

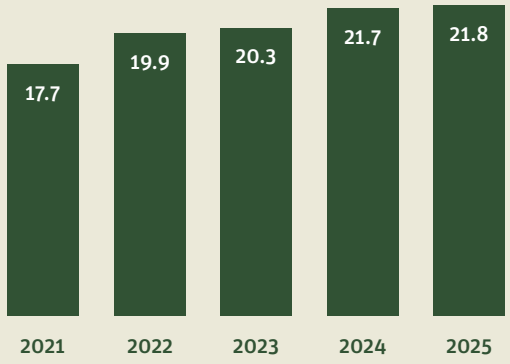
63

Bestandsliegenschaften

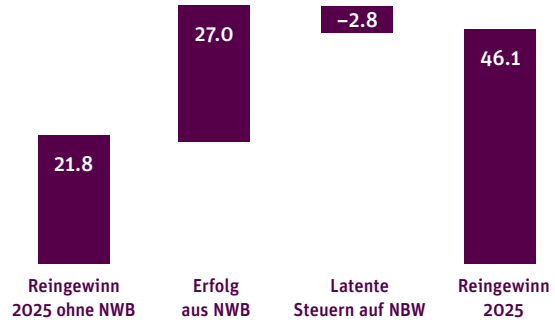
1 Die Herleitung der ausgewiesenen Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 131 in diesem Jahresbericht

Highlights Finanzen[1]

REINGEWINN ohne Neubewertung
in CHF Mio.



HERLEITUNG ORDENTLICHER REINGEWINN in CHF Mio.



NWB = Neubewertungseffekt

ERFOLG AUS VERKAUF
in CHF

7.0 Mio.

15.0%
des Bilanzwerts der Liegenschaften vor Verkauf

EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

9.0%

FINANZIERUNGSKENNZAHLEN
per 31. Dezember 2025

1.08%

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

6.4 Jahre

Ø RESTLAUFZEIT DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

FINANZIERUNGSSTRUKTUR
per 31. Dezember 2025

48.0%

EIGENKAPITALQUOTE

46.7%

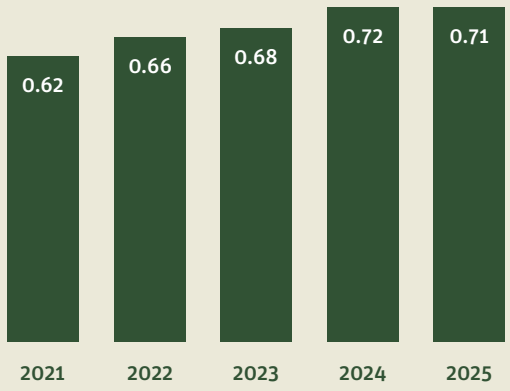
LOAN-TO-VALUE (LTV)

1 Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 132 in diesem Jahresbericht

Highlights Aktie[1]

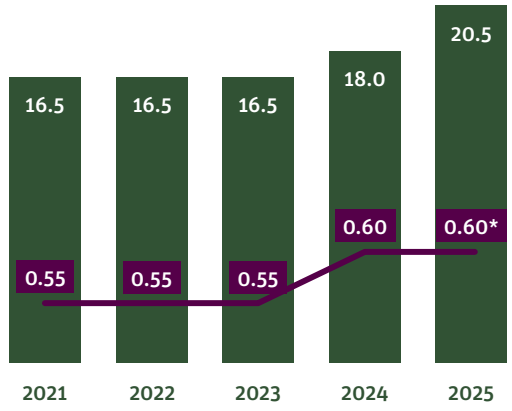
REINGEWINN ohne Neubewertung

pro Aktie, Ø ausstehende Aktien gewichtet, in CHF



AUSSCHÜTTUNG

total in CHF Mio., pro Aktie in CHF



* Beantragte Dividende

KAPITALERHÖHUNG 2025

CHF 70 Mio.

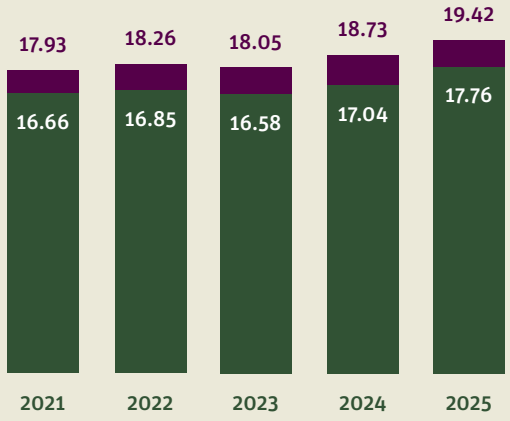
BRUTTOERLÖS

CHF 600 Mio.

MARKTKAPITALISIERUNG PER 31.12.2025

NET ASSET VALUE (NAV)

nach & vor latenten Steuern pro Aktie, in CHF



PERFORMANCE

3.4%

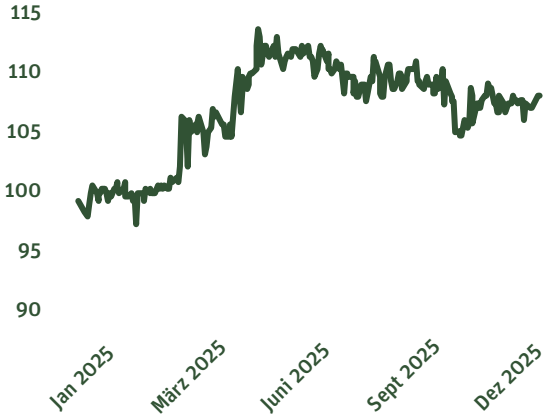
AUSSCHÜTTUNGSRENDITE

8.1%

TOTAL RETURN 2025

AKTIENPERFORMANCE (TR)

indexiert, 31.12.2024 = 100



1 Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 133 in diesem Jahresbericht

Inhalt

Attraktive Bewertungen dank operativer Stärke und gezieltem Portfoliomanagement

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Im Geschäftsjahr 2025 konnte die Fundamenta Real Estate AG ihre positive operative Entwicklung in einem von stabilen, aber selektiven Marktbedingungen geprägten Umfeld erfolgreich fortsetzen. Dank gezielter Massnahmen zur Optimierung und Verjüngung des Wohnimmobilienportfolios gelang es, den operativen Reingewinn erneut zu steigern und die Qualität des Bestandsportfolios nachhaltig zu erhöhen.

Wesentlichen Anteil daran hatten der Verkauf von fünf nicht mehr der strategischen Ausrichtung entsprechenden Liegenschaften im Rahmen des etablierten Capital Recyclings, der gezielte Zukauf einer neuwertigen Wohnliegenschaft in Ebnat-Kappel (SG) sowie die erfolgreiche Fertigstellung wichtiger Projektentwicklungen. Dies reflektiert die konsequente Ausrichtung des Portfolios auf nachhaltige Wertschöpfung.

Im Vergleich zu festverzinslichen Anlagen wie Bundesobligationen bieten Renditeimmobilien weiterhin deutlich attraktivere nominale und reale Erträge bei überschaubaren Risiken. Gleichzeitig sorgt die anhaltende Knappheit am Wohnungsmarkt für reduzierte Leerstandsrisiken und eine weiter steigende Nachfrage nach qualitativ hochwertigem Wohnraum. Allerdings führen die zusätzlichen Kapitalzuflüsse aufgrund raumplanerischer Einschränkungen kaum zu einer Ausweitung der Neubautätigkeit, sondern manifestieren sich primär in steigenden Preisen.

HOHE ATTRAKTIVITÄT VON IMMOBILIENANLAGEN

Die hohen Kapitalflüsse im abgeschlossenen Geschäftsjahr resultierten aus dem attraktiven Zinsumfeld und der hohen Nachfrage nach stabilen Renditen aus Wohnliegenschaften. Im Gegensatz zur Situation während der letzten Tiefstzinsphase sind die Rahmenbedingungen heute jedoch deutlich stabiler: Geringere Leerstandsrisiken in Kombination mit der Aussicht auf weiter steigende Mieterträge machen Wohnimmobilien auch bei tieferen Anfangsrenditen attraktiv.

Die Neubautätigkeit bleibt aufgrund raumplanerischer, regulatorischer, politischer und struktureller Rahmenbedingungen begrenzt. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien trifft damit auf ein nur langsam wachsendes Angebot. In Kombination mit einem tiefen Zinsumfeld erhöht dies die Bewertungsniveaus, insbesondere bei qualitativ hochwertigen Wohnliegenschaften. Dies zeigt sich sowohl bei börsenkotierten Immobiliengesellschaften als auch auf dem Transaktionsmarkt. Vor diesem Hintergrund bestätigt der Verwaltungsrat die strategische Ausrichtung der Gesellschaft. Die aktive Bewirtschaftung und Weiterentwicklung des Bestands, die konsequent umgesetzte Capital-Recycling-Strategie sowie gezielte Investitionen in Entwicklungsprojekte und Sanierungen bilden weiterhin zentrale Pfeiler zur Sicherstellung eines nachhaltigen, zukunftsfähigen Portfolios mit qualitativ hochwertigem Wohnraum.

AKTIVE PORTFOLIOOPTIMIERUNG UND NACHHALTIGE ERTRAGSSTÄRKUNG

Die Fundamenta Real Estate AG setzte im Berichtsjahr ihre aktive und wertorientierte Portfoliostrategie konsequent fort. Im Rahmen der gezielten Verjüngung und Qualitätssteigerung wurden fünf Bestandsliegenschaften veräussert. Dazu gehörten zwei Objekte in der Stadt Zürich, in Richterswil (ZH), Niederuzwil (SG) und Pieterlen (BE). Der Verkauf einer weiteren Liegenschaft in Koblenz (AG) wurde im Berichtsjahr beurkundet; die Eigentumsübertragung erfolgte im Februar 2026.

Parallel dazu wurde das Portfolio gezielt durch den Erwerb einer neu erstellten, qualitativ hochwertigen Wohnliegenschaft in Ebnat-Kappel (SG) ergänzt. Diese Akquisition steht beispielhaft für die langfristige Strategie, den Bestand laufend zu modernisieren, die durchschnittliche Objektqualität zu erhöhen und damit die Ertragsstabilität nachhaltig zu stärken. Zudem wurde eine weitere Akquisition in Schlieren (ZH) zur strategischen Arrondierung des Bestands gesichert; die Eigentumsübertragung erfolgte nach dem Bilanzstichtag per Ende Januar 2026.

Darüber hinaus konnten zentrale Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte erfolgreich abgeschlossen werden. Der Neubau am Feldblumenweg in Zürich mit 52 modernen Wohnungen wurde termingerecht fertiggestellt, vollvermietet und ins Portfolio überführt. Ebenso wurde die Repositionierung der Liegenschaft am Claragraben in Basel abgeschlossen. Beide Objekte befinden sich an attraktiven innerstädtischen Lagen, bieten qualitativ hochwertigen Wohnraum und tragen seit Mitte des Jahres spürbar zur Steigerung der Mieteinnahmen bei.

Auch die Projektpipeline entwickelt sich planmässig weiter. Der Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) befindet sich in der Abschlussphase und konnte bereits Ende Januar 2026, also früher als ursprünglich geplant, in den Betrieb überführt werden. Parallel dazu schreiten weitere Repositionierungen im urbanen Bestand sowie Neubauprojekte im vorgesehenen Termin- und Kostenrahmen planmässig voran. Diese Projekte bilden eine wesentliche Grundlage für die künftige Ertrags- und Wertentwicklung des Portfolios. Ergänzend zur bestehenden Entwicklungspipeline wurden weitere Repositionierungen im Bestand identifiziert und quantifiziert, die sich aktuell in unterschiedlichen Phasen der Planung und des Bewilligungsverfahrens befinden.

ERFOLGREICHE KAPITALERHÖHUNG ZUR FINANZIERUNG DES WEITEREN WACHSTUMS

Anfang November 2025 führte die Fundamenta Real Estate AG erfolgreich eine Kapitalerhöhung durch, mit welcher der Gesellschaft rund CHF 70 Mio. an neuem Eigenkapital zuflossen. Die Nachfrage unterstreicht das Vertrauen der bestehenden und der neuen Aktionärinnen und Aktionäre in die strate-

gische Ausrichtung sowie in die nachhaltige Ertrags- und Wertentwicklung des Unternehmens.

Der Mittelzufluss stärkt die Eigenkapitalbasis und die finanzielle Flexibilität der Gesellschaft nachhaltig. Gleichzeitig schafft er die Voraussetzungen, um die bestehende Projektpipeline konsequent umzusetzen, gezielte Akquisitionen zu realisieren und die laufende Portfoliooptimierung weiterzuführen.

ERFREULICHE ERGEBNISENTWICKLUNG IM BERICHTSJAHR

Die Fundamenta Real Estate AG erzielte im Berichtsjahr eine sehr erfreuliche Ergebnisentwicklung. Der Reingewinn lag mit CHF 46.1 Mio. deutlich über dem Vorjahresniveau. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere die positiven Neubewertungseffekte, welche die hohe Standort- und Objektqualität des Portfolios sowie die positive Marktdynamik widerspiegeln. Zudem konnten die verkauften Liegenschaften signifikant über dem Bilanzwert veräussert werden.

Der operative Reingewinn konnte trotz laufender Portfolioanpassungen auf dem Niveau des Vorjahres gehalten werden. Dies unterstreicht die Stabilität des Cashflows-orientierten Geschäftsmodells und zeigt, dass Veräusserungen, Projektentwicklungen und Investitionen erfolgreich miteinander in Einklang gebracht wurden, ohne die operative Ertragskraft zu beeinträchtigen. Das operative Geschäft bleibt ein zentraler Bestandteil der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft. Die gezielte Umschichtung von Kapital in wertschöpfende Entwicklungsprojekte sowie ertragsstarke Bestandsliegenschaften bildet dabei eine wesentliche Grundlage für die nachhaltige Stärkung der Ertragskraft des Portfolios.

KONTINUITÄT IN DER AUSSCHÜTTUNGSPOLITIK

Die Fundamenta Real Estate AG bekennt sich unverändert zu ihrer kontinuierlichen und verlässlichen Ausschüttungspolitik. Auch im Berichtsjahr wird die Dividendenausschüttung vollumfänglich aus dem operativen Ergebnis ausgeschüttet. Vor diesem Hintergrund wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung erneut eine Dividende von CHF 0.60 pro Aktie zur Genehmigung vorschlagen.

Diese Ausschüttung reflektiert die solide operative Ertragskraft der Gesellschaft und unterstreicht den Anspruch, die Aktionärinnen und Aktionäre nachhaltig und regelmässig am Unternehmenserfolg zu beteiligen.

AKTIENKURSENTWICKLUNG UND AUSBLICK DES VERWALTUNGSRATS

Trotz der operativ und strategisch erfreulichen Entwicklung zeigt sich die Aktienkursentwicklung derzeit noch verhalten. Der Handel ist von vergleichsweise geringen Volumina geprägt, was kurzfristig zu erhöhter Volatilität und einer verzögerten Abbildung der fundamentalen Wertentwicklung im Börsenkurs führen kann. Der Verwaltungsrat ist jedoch überzeugt, dass sich mit der fortgesetzten Umsetzung der Strategie, der zunehmenden Visibilität der Ertragskraft sowie der weiteren qualitativen Stärkung des Portfolios mittelfristig eine nachhaltige Marktwertentwicklung einstellen wird.

Der Verwaltungsrat blickt der zukünftigen Entwicklung der Fundamenta Real Estate AG zuversichtlich entgegen. Die Strategie der gezielten Portfoliooptimierung, der Fokussierung auf qualitativ hochwertige Wohnliegenschaften an attraktiven Standorten sowie einer disziplinierten Kapitalallokation wird konsequent weiterverfolgt und laufend überprüft. Nachhaltige Wertschöpfung, stabile Erträge und eine verlässliche Ausschüttungspolitik stehen dabei im Zentrum allen Handelns – stets mit dem Ziel, den langfristigen Interessen der Aktionärinnen und Aktionäre bestmöglich Rechnung zu tragen.

Mit freundlichen Grüssen

Dr. Andreas Spahni
Präsident und Delegierter
des Verwaltungsrats

Frédéric de Boer
Vizepräsident des
Verwaltungsrats

Bericht zum Geschäftsjahr

Bericht zum Geschäftsjahr 2025

STRATEGISCHE STEUERUNG – NACHHALTIGE WERTSCHÖPFUNG

Das Geschäftsjahr 2025 war geprägt von stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in der Schweiz. Tiefe Leerstandsquoten, eine anhaltend hohe Zuwanderung sowie ein begrenztes Angebot, insbesondere in gut erschlossenen urbanen Lagen, prägten den Wohnimmobilienmarkt. Gleichzeitig stiegen aufgrund des zunehmenden Wettbewerbsdruck bei Investitionsobjekten und sinkender Nettorenditen die Anforderungen an eine disziplinierte und vorausschauende Portfoliosteuerung.

Vor diesem Hintergrund setzte die Fundamenta Real Estate AG ihre langfristige Strategie entschlossen fort. Der Fokus lag nicht auf kurzfristigem Volumenwachstum, sondern auf der qualitativen Weiterentwicklung, der Verjüngung sowie der strukturellen Optimierung des Portfolios. Ziel ist ein effizient strukturierter und gut steuerbarer Bestand mit nachhaltiger Ertragskraft.

Ein zentrales Instrument der vorausschauenden Steuerung bleibt das seit mehreren Jahren etablierte Capital Recycling. Im Geschäftsjahr 2025 wurden fünf Bestandsliegenschaften veräussert, darunter zwei Objekte in der Stadt Zürich und je eines in Richterswil (ZH), Niederuzwil (SG) und Pieterlen (BE). Eine weitere Liegenschaft in Koblenz (AG) wurde im Berichtsjahr beurkundet; die Eigentumsübertragung erfolgte im Februar 2026. Die Verkäufe betrafen insbesondere Liegenschaften mit regulatorischen Herausforderungen, absehbar hohem Investitionsbedarf (CapEx), begrenztem Ertrags- oder Ausnützungspotenzial sowie kleinere, strukturell weniger effiziente Einheiten. Dadurch konnte das Portfolio gezielt verjüngt und effizienter aufgebaut werden.

Mit der im Berichtsjahr erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung wurden die Eigenkapitalbasis gestärkt und der finanzielle Handlungsspielraum erweitert. Die Mittel dienen der Finanzierung der bestehenden Entwicklungs- und Repositionierungspipeline sowie selektiven Akquisitionen. Auf der Investitionsseite wurde im vierten Quartal 2025 eine Wohnliegenschaft in Ebnat-Kappel (SG) erworben. Zudem wurde eine weitere Akquisition in Schlieren (ZH) zur strategischen Arrondierung des Bestands angebunden; die Eigentumsübertragung erfolgte nach dem Bilanzstichtag Ende Januar 2026.

Parallel dazu konnten mit dem Abschluss des Repositionierungsprojekts am Claragraben in Basel und des Entwicklungsprojekts am Feldblumenweg in Zürich zwei der grössten Vorhaben erfolgreich fertiggestellt werden. Beide Projekte zeichnen sich durch eine hohe strukturelle Ertragskraft aus und tragen ab 2026 erstmals über ein volles Geschäftsjahr hinweg substanziell zur Ergebnisentwicklung bei. Ergänzend zur bestehenden Entwicklungspipeline wurden weitere Repositionierungen im Bestand identifiziert und quantifiziert.

Die Weiterentwicklung des Portfolios erfolgt dabei unter konsequenter Berücksichtigung nachhaltiger Kriterien sowohl in der Projektentwicklung als auch im Bestand. Der Fokus wird dabei auf energetische Verbesserungen, Ressourceneffizienz und eine langfristig tragfähige Bewirtschaftung gelegt. Die Kombination aus laufender Portfoliooptimierung, realisierten Entwicklungsprojekten, einer erweiterten Entwicklungspipeline und selektiven Akquisitionen bildet die Grundlage für den nachhaltigen Ausbau der Ertragskraft sowie eine verbesserte Ertragsqualität.

DEUTLICHE STEIGERUNG DES NEUBEWERTUNGSEFFEKTS

Der Netto-Ist-Mietertrag konnte trotz der insgesamt acht Liegenschaftsverkäufe im Dezember 2024 sowie 2025 gegenüber dem Vorjahr um 1.1% auf CHF 42.3 Mio. gesteigert werden. Dies ist insbesondere auf die abgeschlossenen Entwicklungen in Zürich und Basel zurückzuführen, wobei die beiden Liegenschaften nur für sieben bzw. sechs Monate ertragswirksam waren. Die weiterhin sehr tiefe periodenbezogene Leerstandsquote stieg gegenüber Vorjahr leicht auf 1.50% (Vorjahr 1.35%).

Der Liegenschaftenaufwand lag mit CHF 6.03 Mio. bzw. 14.2% im Verhältnis zum Netto-Ist-Mietertrag leicht über dem Vorjahresniveau (Vorjahr CHF 5.86 Mio. bzw. 14.0%). Die Steigerung des Verwaltungsaufwands um 4.5% auf CHF 6.54 Mio. (CHF 6.26 Mio.) ist insbesondere auf die höhere Kapitalsteuer infolge des gestiegenen Eigenkapitals zurückzuführen. Insgesamt erhöhte sich der Betriebsaufwand im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 3.7% von CHF 12.1 Mio. auf CHF 12.6 Mio.

		2025	2024	Δ
Netto-Ist-Mietertrag[1]	TCHF	42 323	41 851	+1.1%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen[2]	TCHF	27 044	10 896	+148.2%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	7 043	4 813	+46.3%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	63 906	45 556	+40.3%
Reingewinn	TCHF	46 091	30 493	+51.2%
Eigenkapitalrendite (ROE)[3]	%	9.0	6.3	

1 Netto-Soll-Mietertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten
2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern
3 Annualisierter Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

Per Jahresende bewertete der unabhängige Liegenschaftsschätzer Jones Lang LaSalle (JLL) AG sämtliche Bestands- und Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften sank auf 2.61% (nominal 3.61%) nach 2.70% im Vorjahr (nominal 3.95%). Die im Nachhaltigkeitsbericht definierten Investitionen zur Reduktion der Energie- und CO_2-Intensität wurden in der Bewertung 2025 umfassend berücksichtigt.

Die entschlossene Weiterentwicklung und Diversifikation des Portfolios zahlte sich erneut aus. Der Erfolg aus Neubewertung (vor Steuern) belief sich auf CHF 27.0 Mio. oder 2.2% des Portfoliowerts und übertraf damit den bereits starken Vorjahreswert von CHF 10.9 Mio. deutlich. Der Verkauf von fünf Bestandsliegenschaften generierte einen Verkaufserfolg vor Steuern von CHF 7.04 Mio. (Vorjahr CHF 4.81 Mio.) oder 15.0% des Bilanzwerts vor Verkauf (Vorjahr 15.8%).

Der Finanzaufwand reduzierte sich markant um 20.2% auf CHF 6.59 Mio. (Vorjahr CHF 8.27 Mio.). Ausschlaggebend hierfür waren die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) sowie der durch die Kapitalerhöhung tiefere Fremdfinanzierungsbedarf.

REINGEWINN ERREICHT NEUEN HÖCHSTSTAND

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) konnte im Berichtsjahr deutlich um 53.7% von CHF 37.3 Mio. auf CHF 57.3 Mio. gesteigert werden. Der Steueraufwand erhöhte sich von CHF 6.80 Mio. auf CHF 11.22 Mio. Dieser Anstieg ist primär auf das höhere EBT zurückzuführen, zusätzlich jedoch auch auf die Ausbuchung von sichergestellten Grundstückgewinnsteuern, die einen einmaligen negativen Steuereffekt von CHF 0.68 Mio. verursachten.

Insgesamt resultierte ein ordentlicher Reingewinn inklusive Neubewertung von CHF 46.1 Mio., was einer deutlichen Steigerung von 51.2% gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 30.5 Mio. entspricht. Ohne den einmaligen Steuereffekt läge der ordentliche Reingewinn gar bei CHF 46.8 Mio. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital erreichte die Gesellschaft im Berichtsjahr eine unadjustierte Eigenkapitalrendite (ROE) von 9.0% (Vorjahr 6.3%). Der Reingewinn ohne Neubewertung lag mit CHF 21.8 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres (CHF 21.7 Mio.). Ohne den einmaligen Steuereffekt hätte der Reingewinn ohne Neubewertung auf CHF 22.5 Mio. oder 3.4% gesteigert werden können.

Dieses sehr erfreuliche Ergebnis in der Geschichte der Fundamenta Real Estate AG ist das Resultat eines seit Jahren konsequent umgesetzten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. In der Folge konnte auch die operative EBT-Marge (exklusive Neubewertung) weiter verbessert werden und stieg von 62.9% im Vorjahr auf 71.4%.

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG		2025	2024	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	36 862	34 661	+6.4%
EBT-Marge	%	71.4	62.9	
Reingewinn	TCHF	21 803	21 735	+0.3%

STÄRKUNG DER KAPITALBASIS ALS FUNDAMENT FÜR WEITERES WACHSTUM

Das Eigenkapital verbesserte sich im Berichtsjahr deutlich auf CHF 607.1 Mio. (Vorjahr CHF 512.4 Mio.). Neben der erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung trug auch der realisierte Reingewinn wesentlich zu dieser Stärkung der Kapitalbasis bei. Dämpfend wirkte hingegen die Dividendenausschüttung im Umfang von CHF 18.0 Mio. Das verzinslichte Fremdkapital reduzierte sich von CHF 659.1 Mio. auf CHF 585.7 Mio., was sowohl auf die Kapitalerhöhung als auch auf die erzielten Verkaufserlöse zurückzuführen ist. Entsprechend stieg die Eigenkapitalquote deutlich von 41.6% auf 48.0%. Parallel dazu sank der Loan-to-Value (LTV) markant von 53.9% auf 46.7%.

Die für die Amortisation auslaufender Festhypotheken notwendigen Mittel wurden vollständig durch die Aufnahme von Geldmarkthypotheken bereitgestellt. Dadurch reduzierte sich das Volumen der Festhypotheken von CHF 343.6 Mio. auf CHF 322.5 Mio. Per Ende 2025 betrug das Volumen der durch Interest Rate Swaps (IRS) abgesicherten Hypotheken wie im Vorjahr CHF 132.1 Mio. Das Gesamtvolumen der Geldmarkthypotheken verringerte sich von CHF 183.5 Mio. auf CHF 131.2 Mio. In der Folge erhöhte sich der Anteil der fest angebundenen bzw. langfristig abgesicherten Finanzverbindlichkeiten von 72.2% auf 77.6%. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz reduzierte sich von 1.15% auf 1.08%. Die durchschnittliche Restlaufzeit der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten blieb mit 6.4 Jahren (Vorjahr 6.5 Jahre) nahezu unverändert und liegt weiterhin auf einem überdurchschnittlichen Niveau. Per Ende 2025 bestanden Kreditrahmen im Umfang von rund CHF 1.1 Mrd., im Einklang mit dem angestrebten Portfoliowachstum.

Die Interest Rate Swaps werden bis zum Endverfall gehalten und dienen ausschliesslich der Absicherung der Zinsrisiken. Per Bilanzstichtag wiesen die IRS einen positiven Wiederbeschaffungswert von CHF 4.90 Mio. auf (Vorjahr minus CHF 0.2 Mio.). Gemäss dem Wahlrecht nach Swiss GAAP FER wird dieser Wert nicht in der Bilanz erfasst, sondern im Anhang zur Jahresrechnung offengelegt.

		2025	2024	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 264 610	1 231 797	+2.7%
Eigenkapital	TCHF	607 115	512 405	+18.5%
Eigenkapitalquote	%	48.0	41.6	
Fremdkapital	TCHF	657 495	719 392	–8.6%
Fremdkapitalquote	%	52.0	58.4	
Loan-to-value (LTV)[1]	%	46.7	53.9	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode)[2]	%	1.14	1.35	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)[3]	%	1.08	1.15	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag)[4]	Jahre	6.4	6.5	
Net Gearing[5]	%	96.3	128.4	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio
2 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten des Geschäftsjahres
3 Gewichteter Ø der Zinssätze der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
4 Gewichteter Ø der Restlaufzeit der kurz- und langfristigen Hypothekarverbindlichkeiten (Gewichtung erfolgt auf Basis des Betrags der Hypothekarverbindlichkeiten)
5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

ERNEUTE STEIGERUNG DES NET ASSET VALUE

Der Aktienkurs entwickelte sich im Berichtsjahr positiv und stieg auf CHF 17.55, was einem Zuwachs von 4.5% gegenüber dem Vorjahreswert von CHF 16.80 entspricht. Unter Einbezug der im April 2025 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.60 pro Aktie resultierte eine Total-Performance von 8.1% (Vorjahr 3.4%). Das Handelsvolumen an der SIX Swiss Exchange belief sich im Jahr 2025 auf 3.30 Mio. Aktien (Vorjahr 3.17 Mio. Aktien). Die Börsenkapitalisierung der Gesellschaft steigerte sich zum Jahresende auf CHF 599.9 Mio. (CHF 505.1 Mio.).

Per 31. Dezember 2025 lag der Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern bei CHF 19.42 pro Aktie (Vorjahr CHF 18.73). Der NAV nach latenten Steuern hob sich um 4.2% von CHF 17.04 auf CHF 17.76 pro Aktie. Der Kapitalmarkt bewertete die Aktie per Bilanzstichtag mit einem leichten Discount von 1.2% auf den NAV nach latenten Steuern (Discount von 1.4%).

		2025	2024	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	17.55	16.80	+4.5%
Total Aktien	Anzahl	34 182 581	30 062 833	
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	600	505	+18.8%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern[1]	CHF	19.42	18.73	+3.7%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern[1]	CHF	17.76	17.04	+4.2%
(Discount) / Prämie	%	–1.2	–1.4	
Ausschüttung pro Aktie[2]	CHF	0.60	0.60	+0.0%
Payout Ratio[3]	%	44.5	59.2	
Payout Ratio – ohne Neubewertung[3]	%	94.1	83.0	
Reingewinn pro Aktie[4]	CHF	1.50	1.01	+48.0%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung[4]	CHF	0.71	0.72	–1.8%

1 Bezogen auf ausstehende Aktien per Stichtag (ohne eigene Aktien)
2 Geschäftsjahr 2025: Ausschüttung gemäss 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

STABILER GEWINN PRO AKTIE TROTZ HÖHERER ANZAHL AKTIEN

Der Reingewinn pro Aktie entwickelte sich im Berichtsjahr insbesondere aufgrund des gesteigerten Erfolgs aus Neubewertung deutlich um 48.0% von CHF 1.01 auf CHF 1.50. Ohne Neubewertungseffekt blieb der Reingewinn pro Aktie mit CHF 0.71 nahezu unverändert (Vorjahr CHF 0.72), trotz der aufgrund der Kapitalerhöhung gestiegenen durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien.

An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurde eine Dividendenerhöhung von CHF 0.55 auf CHF 0.60 pro Aktie beschlossen. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2026, die Dividende unverändert bei CHF 0.60 pro Aktie zu belassen. Die Ausschüttung kann vollständig aus den Kapitaleinlagereserven erfolgen und wird daher wiederum verrechnungssteuerfrei ausbezahlt (vgl. «Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns», Seite 88). Die Auszahlung erfolgt zeitnah nach Genehmigung durch die Generalversammlung.

Aufgrund der durch die Kapitalerhöhung gestiegenen Anzahl ausstehender Aktien erhöht sich die beantragte Gesamtausschüttung um 13.7% von CHF 18.0 Mio. auf CHF 20.5 Mio. Dies entspricht einer Payout Ratio von 94.1% bezogen auf den Reingewinn ohne Neubewertung (83.0%). Damit kann die Dividende auch im Berichtsjahr vollumfänglich aus dem operativen Ergebnis finanziert werden. Gemessen am ordentlichen Reingewinn beträgt die Payout Ratio 44.5% (59.2%).

Per Ende der Berichtsperiode waren 1 699 Aktionärinnen und Aktionäre (Vorjahr 1 658) mit insgesamt 28 929 617 Namenaktien (Vorjahr 25 355 139) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen. Dies entspricht 84.6% der ausstehenden Aktien. Fünf Aktionäre hielten jeweils einen Anteil von über 3.0% am Aktienkapital.

Aufgrund der Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) hat der Verwaltungsrat das Aktionariat von Beginn an auf langfristige schweizerische Investoren wie Pensionskassen, Anlagestiftungen und Versicherungseinrichtungen ausgerichtet. Schweizerische Privatanleger, welche die Vorzüge einer Substanzaktie mit dem Potenzial für langfristig stabile Cashflows suchen, sind im Aktionariat ebenfalls willkommen. Die Gesellschaft betreibt jedoch eine sorgfältige Eintragungspraxis ins Aktienregister und lehnt Investoren, die nicht dem BewG bzw. der Lex Koller genügen, konsequent ab.

QUALITATIVE WEITERENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Per 31. Dezember 2025 belief sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 1 253.2 Mio. (Vorjahr CHF 1 222.2 Mio.). Trotz der Veräusserung von fünf Bestandsliegenschaften im Jahr 2025 konnte das Portfolio erneut ausgebaut werden. Eine weitere Liegenschaft in Koblenz war per Bilanzstichtag beurkundet, die Eigentumsübertragung wurde jedoch erst im Februar 2026 vollzogen. Die Veräusserungen erfolgten im Rahmen des etablierten Capital Recyclings und entlang der im Kapitel «Strategische Steuerung – nachhaltige Wertschöpfung», Seite 10, beschriebenen Kriterien. Dadurch konnte die Portfoliostruktur weiter geschärft und Kapital systematisch reallokiert werden.

Wesentliche Treiber der Wertentwicklung waren gezielte Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte sowie die erfolgreiche Rückführung der Repositionierung- und Entwicklungsprojekte am Claragraben in Basel und am Feldblumenweg in Zürich ins Bestandsportfolio. Ergänzend wurde das Portfolio mit dem Erwerb einer neuwertigen Wohnliegenschaft in Ebnat-Kappel verjüngt und durch eine strategische Arrondierung in Schlieren erweitert, deren Eigentumsübertragung nach dem Bilanzsticktag Ende Januar 2026 stattfand. Das Portfolio umfasst am Bilanzstichtag 63 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN[1]		**2025**	**2024**	**Δ**
Marktwert[2]	TCHF	1 201 070	1 131 760	+6.1%
Liegenschaften	Anzahl	63	66	–3
Ø Marktwert	TCHF	19 065	17 148	+11.2%
Wohneinheiten	Anzahl	1 952	1 901	+51
Wohnfläche	m^2	142 277	140 159	+1.5%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m^2	14 497	14 959	–3.1%
Netto-Soll-Mietertrag[2]	TCHF	44 270	43 306	+2.2%
Bruttorendite[2, 3]	%	3.7	3.8	
Nettorendite[2, 4]	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote[5]	%	1.5	1.3	
ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)				
Bilanzwert[6]	TCHF	52 090	90 410	–42.4%
Liegenschaften	Anzahl	2	3	–1
Ø Bilanzwert	TCHF	26 045	30 137	–13.6%
Wohneinheiten	Anzahl	76	128	–52
TOTAL				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 253 160	1 222 170	+2.5%
Liegenschaften	Anzahl	65	69	–4
Ø Bilanzwert	TCHF	19 279	17 713	+8.8%
Wohneinheiten	Anzahl	2 028	2 029	–1

1 Inkl. zum Verkauf gehaltene Immobilien
2 Gemäss Jahresendbewertung der Jones Lang LaSalle AG
3 Netto-Soll-Mietertrag prospektiv (Soll-Mietzinseinnahmen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften
4 Nettoertrag prospektiv (Netto-Ist-Mietertrag abzüglich aller direkt zuordenbaren Liegenschaftsaufwendungen) in Prozent des Marktwerts (Fair Value) der Bestandsliegenschaften
5 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag
6 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

WACHSTUM AUS DEM BESTAND

Die Fundamenta Real Estate AG will auch weiterhin das Wachstum primär aus dem bestehenden Portfolio generieren. Dabei stehen Repositionierungen, Ersatzneubauten und gezielte Verdichtungsprojekte im Zentrum. Durch die effiziente Nutzung bestehender Grundstücke, die qualitative Weiterentwicklung des Bestands sowie den Einsatz nachhaltiger Bau- und Energiekonzepte werden zusätzlicher, zeitgemässer Wohnraum geschaffen und die langfristige Ertragskraft des Portfolios gesichert. Wachstum aus dem Bestand ist ein zentraler Hebel zur wertorientierten Weiterentwicklung und zur nachhaltigen Optimierung der Portfolioqualität.

ERFOLGREICH ABGESCHLOSSENE REPOSITIONIERUNGS- UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE

Im Geschäftsjahr 2025 konnten zwei bedeutende Entwicklungsprojekte planmässig abgeschlossen und mit hoher Vermietungsquote in das Portfolio überführt werden. Mit dem Ersatzneubau am Feldblumenweg in Zürich Altstetten wurde auf der bestehenden Grundstückfläche die Anzahl Wohnungen von 24 auf 52 erhöht. Die verbesserte Ausnützung, eine hochwertige Umgebungsgestaltung sowie ein abgestimmtes Mobilitäts- und Energiekonzept führten zur Schaffung von attraktivem Wohnraum an gut erschlossener urbaner Lage. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe sowie eine Photovoltaikanlage, deren Strom lokal im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch genutzt wird.

Ebenfalls abgeschlossen wurde die innerstädtische Verdichtung am Claragraben in Basel. Im Rahmen einer umfassenden Totalsanierung entstanden 60 neue Wohnungen. Der Anschluss an das Fernwärmenetz, der Ersatz fossiler Energiequellen sowie weitere energetische Massnahmen führten zu einer deutlichen Verbesserung der Energieeffizienz. Beide Projekte verfügen über eine hohe strukturelle Ertragskraft und leisten einen substanziellen Beitrag zur nachhaltigen Weiterentwicklung des Portfolios.

LAUFENDE ENTWICKLUNGS- UND REPOSITIONIERUNGSPROJEKTE

Die aktuellen Projekte bestätigen den Fokus auf organisches Wachstum aus dem Bestand und verlaufen planmässig. In Dietikon (ZH) konnte der Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse Ende Januar 2026 erfolgreich abgeschlossen werden. Dank optimierter Ausnützungsmöglichkeiten kann die Nutzfläche gegenüber dem ursprünglichen Zustand um rund 28% gesteigert werden. Der Erstbezug erfolgte im Februar 2026 und damit früher als ursprünglich geplant. Die Vermarktung wurde frühzeitig initiiert und stiess auf eine hohe Resonanz, sodass die Liegenschaft nahezu vollvermietet in den Betrieb überführt werden konnte.

In der Stadt Zürich sind mit den Repositionierungen an der Hallwylstrasse und der Ekkehardstrasse weitere wertschöpfende Projekte im Bestand initiiert worden. Beide Vorhaben sind planmässig gestartet und befinden sich innerhalb des vorgesehenen Termin-, Kosten- und Qualitätsrahmens. Die Repositionierungen kombinieren umfassende energetische Sanierungen mit innerer Verdichtung und tragen zur Schaffung zusätzlichen, zeitgemässen Wohnraums an zentralen Lagen bei. Der Abschluss der Bauarbeiten ist für das Jahr 2026 vorgesehen, womit die Projekte bereits im selben Jahr erste Ertragsbeiträge leisten und ab 2027 über ein volles Geschäftsjahr hinweg zur Ertragsentwicklung beitragen werden.

Ein weiteres bedeutendes Projekt stellt die Arealüberbauung in Wallisellen (ZH) dar. Trotz der Komplexität der Überbauung mit mehreren Baukörpern verläuft das Projekt planmässig und innerhalb des definierten Bauprogramms. Die vorgesehene Überbauung ermöglicht eine hohe Verdichtung mit einem ausgewogenen Wohnungsmix. Nachhaltige Bauweise, umfangreiche Begrünung sowie erneuerbare Energielösungen bilden die Grundlage für ein langfristig resilientes Wohnangebot. Der Erstbezug ist weiterhin für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

NEU QUANTIFIZIERTE ENTWICKLUNGS- UND REPOSITIONIERUNGSPOTENZIALE

Ergänzend zu den laufenden Projekten konnten im Berichtsjahr weitere Entwicklungs- und Repositionierungspotenziale im Bestand identifiziert und quantifiziert werden. Dazu zählen die Liegenschaften an der Josef- sowie an der Rigistrasse in der Stadt Zürich. Beide Projekte befinden sich aktuell in frühen Planungs- und Bewilligungsphasen und sehen Repositionierungen im Bestand vor, teilweise in Kombination mit weitergehenden baulichen Massnahmen. Ziel ist es, zusätzlichen zweckmässigen und nachhaltigen Wohnraum zu schaffen und die strukturelle Ertragskraft der Liegenschaften weiter zu erhöhen.

Darüber hinaus werden im Rahmen der laufenden Portfolio- und Objektstrategie weitere Liegenschaften systematisch geprüft. Diese bieten mittel- bis langfristig Potenzial für zusätzliche Entwicklungs- oder Verdichtungsmassnahmen.

SOLIDES FUNDAMENT FÜR QUALITATIVE WEITERENTWICKLUNG

Die Umsetzung der Entwicklungs- und Repositionierungsstrategie wird durch die gestärkte Kapitalbasis und durch eine aktive Portfoliosteuerung unterstützt. Sie schafft den finanziellen Handlungsspielraum, um laufende und geplante Projekte konsequent umzusetzen und punktuell in wertschöpfende Massnahmen zu investieren. Arrondierungen wie in Kilchberg (ZH) und Schlieren (ZH) unterstützen diesen Ansatz zusätzlich und eröffnen weiteres organisches Wachstumspotenzial.

In Kombination mit selektiven Zukäufen bildet das Wachstum aus dem Bestand die Grundlage, um die Ertragskraft des Portfolios nachhaltig weiterzuentwickeln, die Portfolioqualität kontinuierlich zu erhöhen und die Netto-Soll-Erträge mittelfristig in Richtung der Zielgrösse von rund CHF 50 Mio. auszubauen.

NACHHALTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2025 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie der Fundamenta Real Estate AG überarbeitet und durch den Verwaltungsrat für die Periode 2026–2030 verabschiedet. Damit konnte die Basis für eine systematische Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsleistung gelegt werden.

Die Fundamenta Real Estate AG nahm auch im Berichtsjahr am CO_2-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Das Portfolio konnte den Benchmark, der 90 Portfolios mit einem Marktwert von rund CHF 240 Mrd. umfasst, erneut deutlich unterbieten. Die CO_2-Intensität lag mit 9.0 kg CO_2eq/m² EBF weiterhin klar unter dem REIDA-Peer-Benchmark für Wohnnutzungen.

Zudem erfolgte die zweite Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB). Der Score für das Bestandsportfolio (Standing Investments) konnte gegenüber dem Vorjahr von 71 auf 82 Punkte gesteigert werden, was zu einem Rating von drei Sternen führte. Ergänzend wurde die Fundamenta Real Estate AG im Berichtsjahr in den Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) aufgenommen, womit die Nachhaltigkeitsleistung des Portfolios zusätzlich extern verankert und vergleichbar gemacht wird.

Parallel dazu wurde der Ausbau der Photovoltaik-Infrastruktur weiter vorangetrieben. Die installierte Leistung im Portfolio wird mit den projektierten Anlagen bis Mitte 2027 auf rund 450 kWp anwachsen und die Eigenstromproduktion nachhaltig erhöhen sowie einen messbaren Beitrag zur Reduktion der CO_2-Emissionen leisten.

STRATEGISCHE EINORDNUNG UND AUSBLICK

Mit dem Geschäftsjahr 2025 hat die Fundamenta Real Estate AG wichtige Voraussetzungen für die nächste Entwicklungsphase geschaffen. Die Stärkung der Eigenkapitalbasis, der Abschluss zentraler Entwicklungsprojekte sowie die Optimierung der Portfoliostruktur bilden eine solide Grundlage für den weiteren qualitativen Ausbau des Wohnportfolios.

Der Fokus liegt in den kommenden Jahren klar auf der nachhaltigen Steigerung der Ertragskraft und der qualitativen Weiterentwicklung des Bestands. Laufende Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte werden planmässig umgesetzt und sukzessive in das Portfolio integriert. Die daraus resultierenden Ertragsbeiträge entfalten sich zeitlich gestaffelt ab 2026.

Gleichzeitig werden neue Entwicklungs- und Verdichtungspotenziale systematisch identifiziert, sowohl aus dem bestehenden Portfolio heraus als auch über selektive Akquisitionen. Die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung schafft die finanziellen Voraussetzungen für eine disziplinierte Allokation von Mitteln in laufende und neue Projekte sowie in wertschöpfende Portfolioergänzungen.

Im Rahmen des Capital Recyclings werden Liegenschaften veräussert, die nicht mehr zur strategischen Ausrichtung passen oder begrenzte strukturelle Potenziale aufweisen. Die freigesetzten Mittel fliessen in die qualitative Weiterentwicklung des Bestands, Arrondierungen und Investitionen mit langfristigem Ertragspotenzial.

Nachhaltigkeit bleibt ein integraler Bestandteil der Steuerung. Investitionen in energieeffiziente Gebäudetechnik, die Reduktion der CO_2-Intensität und eine ressourcenschonende Bewirtschaftung stärken die Stabilität und Zukunftsfähigkeit des Portfolios. Auf dieser Basis sieht sich die Fundamenta Real Estate AG gut positioniert, Qualität und Ertragskraft des Portfolios weiter zu steigern.

Immobilien-portfolio

Liegenschaften

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung[1]	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m²
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	–	20	31	2 446
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	2024	20	13	1 230
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	2023	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	–	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	–	38	48	2 954
Kilchberg	Schoorenstrasse 35/37	01.12.2016[3]	1966	1998/2008	24	30	1 911
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1 212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	–	18	28	1 852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	–	16	30	1 548
Niederweningen	Gumpenwisenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2016	–	31	45	2 532
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	–	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	–	40	32	1 700
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	–	34	39	2 812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	–	28	44	2 663
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	–	36	11	2 382
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	–	931
Zürich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	–	22	4	629
Zürich	Ekkehardstrasse 18	24.03.2022	1910	N/A[5]	9	1	624
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	–	52	26	3 838
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	–	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A[5]	7	5	545
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	–	27	14	1 850
Zürich	Rigistrasse 42	01.09.2022	1953	–	24	5	829
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990/2021	10	4	722
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Vogelsangstrasse 33	07.11.2022	1878	2012	5	–	358
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	–	904
ZÜRICH					**706**	**616**	**52 112**

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert
2 AE = Alleineigentum
3 Arrondierung der Schoorenstrasse 35 (Erwerbsdatum 28.05.2024) / Schoorenstrasse 37 (Erwerbsdatum 01.12.2016)
4 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen
5 N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstück-fläche in m²	Eigentums-verhältnis[2]	Altlasten-kataster
	–	–	–	–	160	2 606	4 329	AE	Nein
	–	–		–	19	1 249	1 366	AE	Nein
	–	–	–	–	–	1 040	1 816	AE	Nein
	–	–	–	–	20	1 256	981	AE	Nein
	–	–	251	–	–	6 191	7 730	AE	Nein
	–	–	–	–	43	2 997	1 819	AE	Nein
	–	–	–	–	41	1 952	4 919	AE	Nein
	–	189	354	–	–	1 755	1 318	AE	Nein
	–	–	–	–	205	2 057	3 884	AE	Nein
	–	–	–	–	–	1 548	1 147	AE	Nein
	–	–	83	–	–	2 615	3 887	AE	Nein
	–	–	–	–	–	1 676	2 751	AE	Nein
	–	–	–	–	–	1 700	2 068	AE	Nein
	–	–	–	–	–	2 812	3 288	AE	Nein
	–	–	–	–	129	2 792	3 413	AE	Nein
	–	–	–	–	–	2 168	2 558	AE	Ja[4]
	–	210	56	76	–	2 724	1 330	AE	Nein
	–	167	41	–	–	1 139	279	AE	Nein
	–	–	–	–	–	629	424	AE	Nein
	–	–	14	–	–	638	565	AE	Nein
	–	–	–	–	–	3 838	3 093	AE	Nein
	–	–	–	–	21	2 118	1 259	AE	Nein
	134	71	48	–	–	990	268	AE	Nein
	–	104	93	63	–	805	680	AE	Nein
	–	–	–	–	–	1 850	1 024	AE	Nein
	–	–	–	–	–	829	720	AE	Nein
	138	–	31	–	–	891	324	AE	Nein
	–	–	2	–	–	748	538	AE	Nein
	–	–	–	28	–	386	244	AE	Nein
	97	–	–	–	–	1 001	382	AE	Nein
	369	**741**	**973**	**167**	**638**	**55 000**	**58 404**		

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung[1]	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	–	30	36	2 427
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	2024-2025	60	–	2 807
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022[4]	32	–	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199/201/203/205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/ 1911/2020	1979	43	15	3 054
Koblenz[6]	Landstrasse 44/46	29.01.2018	2017	–	16	16	841
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.2012	1972	2018	88	95	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	81	4 552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	–	18	17	1 350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	–	50	82	4 772
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	–	52	58	3 400
NORDWESTSCHWEIZ					**545**	**570**	**37 409**
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	–	63	88	5 575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.2016	2013	–	22	36	2 826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	2013	–	28	45	2 706
Ebnat-Kappel	Rosenbüelstrasse 46a/46b/48c/48d	01.11.2025	2024	–	43	57	3 223
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	2013	–	30	50	3 440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	1965	2009/2016	28	28	1 767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.2013	2013	–	43	61	3 598
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	–	22	32	2 324
Sevelen	Veltur 14a/b/d	01.09.2014	2014	–	42	59	3 223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	–	34	37	2 554
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	–	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	–	22	31	1 938
OSTSCHWEIZ					**402**	**537**	**34 609**
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	72	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.2012	1973	2012	28	32	2 305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.2019	1965	1993-2008	41	45	2 475
ESPACE MITTELLAND					**171**	**212**	**8 208**
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
ZENTRALSCHWEIZ					**110**	**102**	**8 368**
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					**1 934**	**2 037**	**140 706**

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert
2 AE = Alleineigentum
3 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)
4 Änderung des Raumkonzepts im Attikageschoss
5 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen
6 Zum Verkauf gehaltene Liegenschaft
7 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort eingetragen (untersuchungsbedürftig)

Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstück-fläche in m²	Eigentums-verhältnis[2]	Altlasten-kataster
–	–	–	–	–	2 427	3 982	AE	Ja[3]
–	879	341	–	–	4 027	1 209	AE	Ja[5]
218	–	–	–	–	1 855	341	AE	Nein
58	1 395	444	–	–	5 257	2 344	AE	Nein
428	–	382	270	–	3 719	1 148	AE	Nein
154	–	32	–	8	3 248	2 312	AE	Ja[5]
–	–	–	–	–	841	1 738	AE	Nein
–	–	6	–	–	6 576	9 988	AE	Nein
–	–	–	–	67	4 619	8 641	AE	Nein
–	–	–	–	96	1 446	2 128	AE	Nein
–	–	–	–	–	4 772	8 013	AE	Nein
–	–	–	–	–	3 400	5 500	AE	Nein
858	**2 274**	**1 205**	**270**	**171**	**42 187**	**47 344**		
–	–	–	–	143	5 718	9 439	AE	Nein
–	–	–	–	–	2 826	5 054	AE	Nein
185	–	65	–	–	2 956	4 841	AE	Nein
–	–	–	–	14	3 237	3 809	AE	Nein
–	–	–	–	25	3 465	5 407	AE	Nein
792	–	–	–	–	2 559	2 193	AE	Nein
346	–	–	–	86	4 030	4 928	AE	Nein
–	–	–	–	–	2 324	2 569	AE	Nein
–	–	–	–	–	3 223	5 968	AE	Nein
363	–	59	–	30	3 006	2 586	AE	Nein
79	–	18	–	–	1 532	2 650	AE	Nein
–	–	–	–	–	1 938	2 507	AE	Nein
1 765	**–**	**142**	**–**	**298**	**36 814**	**51 951**		
159	102	–	282	–	1 594	752	AE	Nein
354	–	412	–	–	2 386	1 888	AE	Nein
–	–	–	–	–	757	779	AE	Nein
–	–	–	–	33	2 338	2 827	AE	Nein
–	–	–	–	16	2 491	3 161	AE	Nein
513	**102**	**412**	**282**	**49**	**9 566**	**9 407**		
108	427	171	178	–	2 640	816	AE	Ja[7]
–	–	–	–	–	6 612	13 702	AE	Nein
108	**427**	**171**	**178**	**–**	**9 252**	**14 518**		
3 613	**3 544**	**2 903**	**897**	**1 156**	**152 819**	**181 624**		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung[1]	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m²
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
ZÜRICH					**18**	**8**	**1 571**
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					**18**	**8**	**1 571**
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN					**1 952**	**2 045**	**142 277**

1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert
2 AE = Alleineigentum

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5	28.08.2007	2026	28
Wallisellen	Opfikonerstrasse 35/37/39	11.11.2022	2027	48
ZÜRICH				**76**
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				**76**
TOTAL ENTWICKLUNGEN				**76**
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				**2 028**

1 AE = Alleineigentum

Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstück-fläche in m²	Eigentums-verhältnis[2]	Altlasten-kataster
220	560	95	761	–	2 849	1 067	AE	Nein
–	–	88	660	–	1 106	300	AE	Nein
220	**560**	**183**	**1 421**	**–**	**3 955**	**1 367**		
220	**560**	**183**	**1 421**	**–**	**3 955**	**1 367**		
3 833	**4 104**	**3 086**	**2 318**	**1 156**	**156 774**	**182 991**		

Grundstück-fläche in m²	Eigentums-verhältnis[1]	Altlasten-kataster
2 433	AE	Nein
4 292	AE	Nein
6 725		
6 725		
6 725		
189 716		

Übersicht

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2025 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll-Mietertrag[1] in TCHF	Bruttorendite[1]	Leerstandsquote[2]
Zürich	577 590	706	18 426	3.2%	0.9%
Nordwestschweiz	263 770	545	10 699	4.1%	2.4%
Ostschweiz	192 730	402	8 655	4.5%	2.0%
Espace Mittelland	68 680	171	2 850	4.1%	1.7%
Zentralschweiz	68 160	110	2 420	3.6%	0.8%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN	**1 170 930**	**1 934**	**43 050**	**3.7%**	**1.5%**
Zürich	30 140	18	1 221	4.1%	0.4%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	**30 140**	**18**	**1 221**	**4.1%**	**0.4%**
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	**1 201 070**	**1 952**	**44 270**	**3.7%**	**1.5%**

1 Netto-Soll-Mietertrag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 31.12.2025
2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2025-31.12.2025)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2025 in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	52 090	76
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)	**52 090**	**76**

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2025 in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	**1 253 160**	**2 028**

An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 27. Januar 2026

Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 31.12.2025

1 Auftrag

Die Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2025 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 63 Bestandsliegenschaften sowie um die 2 baubewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekte an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon und an der Opfikonerstrasse 35/37/39 in Wallisellen.

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

3 Rechnungslegungsstandard

Entsprechend den Anweisungen der Fundamenta Real Estate AG erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.

4 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
E *info.ch@jll.com*
W *jll.ch*

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung der Entwicklungs-/Neubauprojekte erfolgt wie bei den Bestandsliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

6 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2025 den Marktwert der 63 Bestandsliegenschaften sowie der 2 Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1’201’070’000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 52’090’000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 1’253’160’000

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Eine Milliarde zweihundertdreiundfünfzig Millionen einhundertsechzig Tausend Schweizer Franken.

7 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Macht MRICS
Managing Director

Dominik Stamm
Vice President

Beilagen:

(1) Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

Beilage 1: Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen-Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert. Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2025 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.61%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.61%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2026. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatenbanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

4 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des vom Bundesamt für Wohnungswesen quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025 unterstellt JLL ab dem Jahr zwei bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1.00% pro Jahr. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exit-Wert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Büro- und Gewerbeflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungsszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen der Fundamenta Real Estate AG, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen von JLL für notwendige Investitionen.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exit-Jahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

JLL hat die Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) und allfällige Auswirkungen auf die Marktwerte in diesem Zusammenhang geprüft. Zum Bewertungsstichtag liegen JLL keine ausreichenden Marktnachweise für einen expliziten Wertauf- oder -abschlag vor, der bei der Preisbildung für vergleichbare Vermögenswerte Anwendung fand und zweifelsfrei auf deren ESG-Qualität zurückzuführen wäre. Dementsprechend haben wir die von uns in diesem Kontext wahrgenommenen Eigenschaften der Immobilien in unseren allgemeinen Bewertungsansätzen nach bestem Wissen und in Übereinstimmung mit unserer aktuellen Wahrnehmung des relevanten Immobilienmarktes implizit berücksichtigt.

Eine hohe ESG-Qualität kann Wettbewerbsvorteile im Vermietungsmarkt zur Folge haben und in höheren Mieteinnahmen und geringeren Mietzinsausfällen resultieren. Immobilien, die nicht den erwarteten Nachhaltigkeitsanforderungen eines Marktes genügen, können hingegen ein höheres Investitionsrisiko darstellen.

JLL hat die Nachhaltigkeitsbeurteilung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Eindrücke vor Ort sowie unter Berücksichtigung weiterer öffentlich zugänglicher Quellen vorgenommen. Da der Einfluss der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Immobilienmärkte nach einhelliger Expertenmeinung in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, empfehlen wir die regelmässige Überwachung der ESG-Qualität der Immobilien.

Nachhaltigkeits-bericht

Vorwort

GRI 2-22

Wir, die Fundamenta Real Estate AG, erachten Nachhaltigkeit als einen ganzheitlichen Denkansatz, welcher als integriertes Selbstverständnis in unserem Handeln und in unserer Geschäftstätigkeit zum Ausdruck gebracht wird. Mit unserer Nachhaltigkeitsstrategie zielen wir darauf ab, Werte zu schaffen und einen positiven Beitrag zu einer nachhaltigen Entwicklung zu leisten.

Der vorliegende Nachhaltigkeitsbericht ist in Kombination mit den weiteren Inhalten des Geschäftsberichts in Übereinstimmung mit den GRI Sustainability Reporting Standards erstellt worden. Damit stellen wir sicher, dass wir transparent berichten und die Inhalte unserer Berichterstattung in einer strukturierten Form für die interessierten Anspruchsgruppen bereitgestellt werden.

Die gegenwärtige Nachhaltigkeitsstrategie deckt den Zeitraum von 2021 bis 2025 ab. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde diese Strategie einem Review unterzogen, überarbeitet und anschliessend durch den Verwaltungsrat für die Periode 2026 bis 2030 freigegeben. Bei der Überarbeitung wurden politische, regulatorische und branchenspezifische Rahmenbedingungen sowie Aspekte aus Nachhaltigkeitsinitativen und -trends mitberücksichtigt. Mit diesem Schritt werden wir die Nachhaltigkeitsperformance auf Portfolioebene weiter verbessern können.

In Bezug auf strategische Prioritäten und Trends stehen im Immobilienbereich mitunter der Energieverbrauch und die CO_2-Emissionen im Fokus. Basierend auf einer umfassenden Datengrundlage nahmen wir auch im Jahr 2025 am CO_2-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Wir freuen uns, dass unser Portfolio den Benchmark, welcher 90 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 240 Mrd. vereint, erneut deutlich übertreffen konnte. Ebenso konnten wir bei der zweiten Teilnahme am Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) den Score für das Bestandsportfolio (Standing Investment) gegenüber dem Jahr 2024 deutlich von 71 auf 82 Punkte – bei maximal 100 möglichen Punkten – steigern. Dies resultierte in einem GRESB Rating von drei Sternen. Diese Verbesserung ist einerseits auf die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene zurückzuführen, andererseits konnten wir auf Managementebene von den Organisationsstrukturen und dem Know-how unseres Asset Managers profitieren.

Verantwortungsvolle Unternehmensführung

COMPLIANCE & ETHIK

GRI 2-23, GRI 2-24

Eine verantwortungsvolle Geschäftstätigkeit bildet den Kern unseres Unternehmens. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an die Compliance und Ethik und stellen damit die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen sicher. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen verfolgen wie wir selbst. Unser Asset Manager verpflichtet sich als Unterzeichner der UN PRI (Principles for Responsible Investment), nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiter Transparenz zu schaffen GRI 2-28.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage für seine eigenen Mitarbeitenden. Der Inhalt basiert auf ethischen Grundsätzen und Wertvorstellungen, internationalen Übereinkommen und Verträgen sowie national geltender Gesetzgebung und Verhaltensanforderungen mit Fokus auf Sorgfaltspflichten, eine verantwortungsvolle Unternehmensführung, Menschenrechte und Arbeitsstandards:

- Übereinstimmung mit Recht und Gesetz: Einhaltung von Gesetzen in den Bereichen Wettbewerb, Geldwäsche, Bestechung und Korruption, Berichterstattung
- Achtung und Respekt: Antidiskriminierung, Chancengleichheit, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Nachhaltigkeit, Risiko, Konfliktmineralien, Lieferanten
- Eigentum und Schutz von vertraulichen und persönlichen Daten: Unternehmenseigentum, Privatnutzung von geschäftlichem Eigentum, Schutz von persönlichen Daten, Schutz von vertraulichen Daten, Urheber- und Patentrechte
- Regeln für den Umgang mit Interessenkonflikten: restriktiver Informationsaustausch (Chinese Walls), ausserberufliche Tätigkeiten, Insidergeschäfte

Zusätzlich bilden die Weisungen unseres Asset Managers sowie unsere eigenen Weisungen den Rahmen für die Wahrung der Sorgfaltspflichten bei der Ausführung der treuhänderischen Aufgaben durch die Mitarbeitenden unseres Asset Managers sowie von Dritten.

Die Organe und die Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult. Verstösse können unmittelbar den Vorgesetzten oder in anonymer Form über die Plattform eines externen Dienstleisters gemeldet werden GRI 2-26.

ORGANISATION

Die Erarbeitung und die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie, die Festlegung der relevanten Nachhaltigkeitsthemen und die Analyse der Auswirkungen des Unternehmens auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft hat der Verwaltungsrat an den Asset Manager delegiert. Der Verwaltungsrat genehmigt die Strategie und überwacht deren konforme Umsetzung. Die Strategie wird laufend überprüft und durch die Fachstellen des Asset Managers sowie nach Bedarf in Zusammenarbeit mit externen Experten periodisch überarbeitet. Im Rahmen der jährlichen Geschäftsberichterstattung legt der Asset Manager dem Verwaltungsrat Rechenschaft zur Strategieumsetzung ab. Die Genehmigung und Freigabe des Nachhaltigkeitsberichts erfolgt durch den Verwaltungsrat GRI 2-12, GRI 2-13, GRI 2-14.

Dem Verwaltungsrat obliegt als oberstes Leitungs- und Kontrollorgan die Verantwortung für das Risikomanagement. Relevante Nachhaltigkeitsthemen werden einzeln oder gebündelt als ESG-Themen im Rahmen der jährlichen Risikobeurteilung identifiziert und bewertet. Der Verwaltungsrat verabschiedet entsprechende Massnahmen zur Korrektur von unerwünschten Auswirkungen und überwacht deren Umsetzung kontinuierlich GRI 2-12. Im Weiteren entscheidet der Verwaltungsrat abschliessend über Liegenschaftsinvestitionen. Bei der Entscheidungsfindung werden systematische wie auch objektspezifische Nachhaltigkeitsthemen mitberücksichtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats verfügen, basierend auf ihren langjährigen Erfahrungen, über ein weitreichendes Nachhaltigkeitsverständnis und werden einhergehend zum Strategieprozess und der Risikobeurteilung regelmässig zu Themen rund um nachhaltige Entwicklung geschult GRI 2-17. Der Verwaltungsrat beurteilt jährlich die Effektivität der eigenen Organisationsstruktur und genehmigt auf Empfehlung des Vergütungsausschusses die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats. In diesem Kontext wird auch implizit die Leistung des Verwaltungsrats in Bezug auf die Beaufsichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsthemen reflektiert GRI 2-18.

BESCHWERDEMANAGEMENT

GRI 2-25

Betroffene Anspruchsgruppen können mit ihren Anliegen direkt oder indirekt über den Asset Manager an den Verwaltungsrat gelangen. Das Aktionariat kann seine Anliegen direkt im Rahmen der jährlich stattfindenden Generalversammlung beim Verwaltungsrat vorbringen. Sämtlichen Anspruchsgruppen steht zudem der direkte Zugang über den Delegierten des Verwaltungsrats offen. Die beim Asset Manager vorgebrachten Anliegen werden vorgängig behandelt und in Abhängigkeit von deren Bedeutung und Wichtigkeit an den Verwaltungsrat weitergeleitet. Der Verwaltungsrat behandelt kritische Anliegen nach Massgabe ihrer Dringlichkeit und Tragweite ad hoc oder im Rahmen der vierteljährlich stattfindenden Verwaltungsratssitzungen. Im Berichtszeitraum gingen keine Angelegenheiten beim Verwaltungsrat ein, welche als kritisch hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft zu taxieren sind GRI 2-16. Ebenso wurden keine wesentlichen Verstösse gegen Gesetze oder Verordnungen festgestellt, welche Geldbussen oder nicht-monetäre Strafen für die Fundamenta Real Estate AG zur Folge hatten GRI 2-27. Anliegen und Beschwerden der Mieterschaft werden durch unseren Asset Manager und unsere Liegenschaftsverwaltungen entgegengenommen und in der Regel direkt in Eigenverantwortung bearbeitet GRI 2-26.

Anspruchsgruppen

GRI 2-29

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und den externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

FINANCIAL COMMUNITY

Wir pflegen eine enge Beziehung zu unseren privaten und den institutionellen Investoren, den Analysten, den Beratern, den Finanzinstituten und den Ratingagenturen. Dabei versorgen wir unser Netzwerk regelmässig und transparent mit finanziellen und nicht-finanziellen Informationen zu unseren Geschäftsaktivitäten. Für unsere Anleger erwirtschaften wir strategiekonforme Renditen und unsere Verpflichtungen bei den Geldgebern bedienen wir vorbildlich.

MITARBEITENDE

Wir zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Diesbezüglich haben wir mit der Swiss Prime Site Solutions AG einen umfassenden Managementvertrag vereinbart, wobei wir keine direkte Kontrolle über die Führung oder die Mitarbeitenden der Swiss Prime Site Solutions AG ausüben GRI 2-8. Dies hat zur Folge, dass sich das FTE (full-time equivalent) innerhalb der Fundamenta Real Estate AG auf 50% beschränkt GRI 2-7. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachexpertise auch durch ihren Enthusiasmus sowie ihre Sozialkompetenz überzeugen und bereit sind, unser Leistungsversprechen aktiv mitzutragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers unabhängig des Geschlechts, der Nationalität, der religiösen Zugehörigkeit, der sexuellen Orientierung, des Alters oder anderer Eigenschaften gewährleistet ist.

Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements GRI 2-24. Das Reglement deckt u.a. folgende Inhalte ab:

- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreien Tagen
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlöhnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

MIETERSCHAFT

Wir betreiben ein aktives Asset Management, um den Mietenden attraktiven und komfortablen Wohnraum für ein gutes Wohlbefinden anbieten zu können. Die Kommunikation mit den Mietenden erfolgt auf verschiedenen Kanälen durch das Asset Management oder die beauftragten Liegenschaftsverwaltungen. Dabei streben wir eine hohe Mieterzufriedenheit an.

GESCHÄFTSPARTNER

Wir interagieren entlang der gesamten Wertschöpfungs- und Lieferkette mit zahlreichen Partnern und Lieferanten. Dabei sind wir darauf bedacht, die Qualität unserer Produkte und Dienstleistungen sowie eine stabile Partnerschaft ins Zentrum der Beziehung zu stellen. Im Bereich Entwicklungs- und Baumanagement setzt sich das Lieferantensegment aus Total-/Generalunternehmern, Architekten, Planern, Ingenieuren, Bauunternehmen und Handwerkern zusammen. In der Betriebsphase der Immobilien beziehen wir Immobiliendienstleistungen in den Bereichen Liegenschaftsverwaltung und Facility Management & Services.

NACHBARSCHAFT

Wir pflegen einen aktiven Dialog mit der Nachbarschaft, um das Potenzial für einen gegenseitigen Mehrwert zu nutzen sowie um die Anliegen der Nachbarschaft zu kennen. Ebenso informieren wir die Nachbarschaft bei unseren Liegenschaftskäufen proaktiv über den Eigentümerwechsel. Wir reduzieren unsere nachbarschaftlichen Beziehungen nicht nur auf das unmittelbare Umfeld, sondern wollen unsere Entwicklungsprojekte harmonisch in die gewachsene Umgebung einbinden und dazu beitragen, dass die lokale Bevölkerung durch die Aufwertung von Quartierstrukturen profitieren kann.

BEHÖRDEN

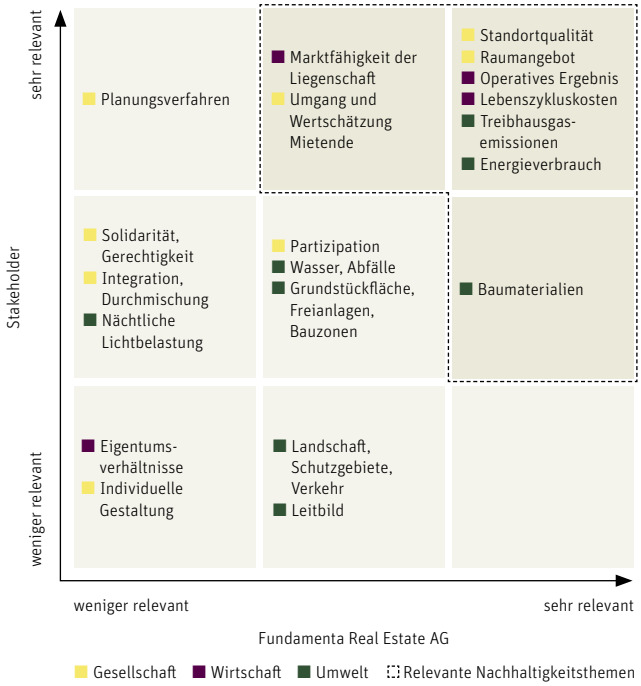
In der Planungsphase suchen wir frühzeitig den Kontakt mit den Behörden. Wir setzen bei unseren Bauvorhaben auf eine kooperative Zusammenarbeit mit den behördlichen Bewilligungsinstanzen. Damit stellen wir sicher, dass die rechtlichen und die gesellschaftlichen Anforderungen von Beginn an erfüllt werden, die Planungs- und Projektierungsphase zeitlich kurz gehalten werden kann und die Kosten für die Bau- und Entwicklungsprojekte optimiert werden können.

Wir sind uns der Wichtigkeit unserer Anspruchsgruppen bewusst. Aus diesem Grund werden wir auch in den kommenden Jahren den Dialog mit unseren Anspruchsgruppen kontinuierlich pflegen und weiterentwickeln.

Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen

GRI 3-2, GRI 3-3

Im Auftrag des Verwaltungsrats erarbeitete ein interdisziplinäres Team des Asset Managers in enger Zusammenarbeit mit externen Experten während mehrerer Workshop-Sessions im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse die für die Fundamenta Real Estate AG relevanten Nachhaltigkeitsthemen für die Zeitperiode von 2021 bis 2025. Bei der Wesentlichkeitsanalyse wurde aus Sicht der internen wie auch der externen Stakeholder eine Vielzahl an Nachhaltigkeitsaspekten aus den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beurteilt, bewertet und priorisiert. Als Ergebnis resultierten neun relevante Nachhaltigkeitsthemen, welche in der nachfolgenden Grafik dargestellt sind GRI 3-1.



GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrössen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, welche als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfliessen.

Als Kunden unserer Produkte und Dienstleistungen kommt der Mieterschaft eine besondere Bedeutung zu. In enger Zusammenarbeit mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen direkten und engen Kontakt zu ihr. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mietenden erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit garantiert ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Kommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheiden im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten bestmögliche Lösungen zu finden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 führten wir unter den Wohnungsmietenden erstmalig eine umfassende Zufriedenheitsumfrage durch. Die Erkenntnisse aus der Umfrage werden wir nutzen, um die Beziehungen zu unseren Mietern und die Qualität des Wohnerlebnisses auf dem hohen Zufriedenheitsniveau zu halten und, wo nötig, laufend zu verbessern.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Anlagenrendite zugunsten der Investoren zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheiden miteinfliessen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die der am Standort vorliegenden Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT

KLIMA UND ENERGIE

Der Immobiliensektor verursacht sowohl in der Erstellungs- wie auch in der Betriebsphase erhebliche CO_2-Emissionen. Aus Sicht des Risikomanagements und der Auswirkungen auf die Umwelt stehen die Aspekte Klima und Energie deshalb besonders im Fokus. Bei der Identifikation der Klimarisiken orientieren wir uns an den Empfehlungen der Task Force on Climate-Related Financial Disclosures. Einerseits handelt es sich dabei um transitorische Risiken, die aus angepassten regulatorischen Anforderungen, technologischen Fortschritten oder geänderten Kundenpräferenzen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO_2-Grenzwerte und energetische Vorgaben ins Feld geführt werden. Andererseits erhöht der Klimawandel die Exposition gegenüber akuten (ereignisbestimmten) und chronischen (langfristigen) physikalischen Risiken. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO_2- und die Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Bei unseren entsprechenden Aktivitäten können wir auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir für jede Liegenschaft eine Objektstrategie fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO_2-Absenkpfades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen. Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und in die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

BAUMATERIALIEN UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO_2-Emissionen hoch, sondern auch in der effizienten Nutzung von Baumaterialien und der Vermeidung von Bauabfällen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen für das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Designphase bis hin zum Reverse Engineering. Die Branche steht hier noch am Anfang. Wir werden uns künftig noch verstärkt diesem Themenbereich widmen und neue Ansätze der Kreislaufwirtschaft in die Projekte einfliessen lassen. Bereits jetzt sind wir bei den Auftragserteilungen an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, dass bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung geachtet wird, unsere natürlichen Ressourcen geschont werden und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien gefördert wird.

Energie- und Umweltkennzahlen

BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE

Bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen orientieren wir uns an den «Fachinformationen Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Kreditorenrechnungen der Versorgungsunternehmen, Verbrauchsmengen aus Kundenportalen, Bestell- und Lagermengen sowie Heizkostenabrechnungen erhoben. Die gesammelten Rohdaten wurden durch den Asset Manager auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft und anschliessend auf Liegenschaftsebene konsolidiert.

Die Energiebezugsflächen (EBF) werden gemäss den methodischen Grundlagen des REIDA CO_2-Reports aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%[1]. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 178 031 m².

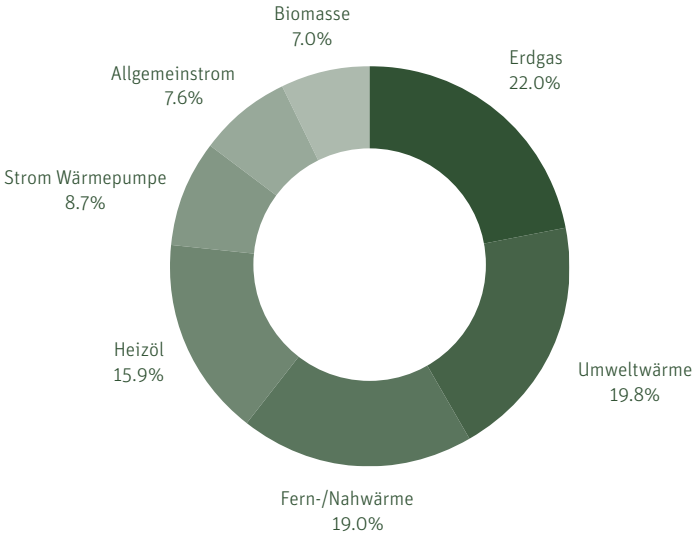
Alle im Jahresbericht publizierten Energie- und CO_2-Kennzahlen entstammen dem REIDA CO_2-Report und entsprechen dem Bilanzierungsansatz «Location-Based»[2]. Die Berechnung, Überprüfung und Plausibilisierung des Absenkpfades erfolgte durch die pom+Consulting AG.

KENNZAHLEN

	Einheit	2024
Anzahl Liegenschaften	Stück	63
Energiebezugsfläche	m^2	178 031
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	22.6
CO_2-Emissionen	kg	1 608 669
Scope 1	kg	1 334 161
Scope 2	kg	274 508
Gesamtenergieverbrauch	kWh	16 542 945
Allgemeinstrom	kWh	1 250 998
Erdgas	kWh	3 658 984
Heizöl	kWh	2 637 986
Biomasse	kWh	1 153 249
Strom Wärmepumpe	kWh	1 432 634
Umweltwärme	kWh	3 272 948
Fern-/Nahwärme	kWh	3 136 146
PV Eigenverbrauch	kWh	62 012
PV Export	kWh	65 393
Wasser	m^3	167 012

Der gesamte Energieverbrauch – exklusive Mieterstrom – der fertigen Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt[3] 16 543 MWh GRI 302-1. Die kumulierten CO_2-Emissionen belaufen sich auf 1 609 t, davon 1 334 t in Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biomasse) und 275 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme) GRI 305-1, GRI 305-2. In Abstimmung mit dem CO_2-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

ENERGIEMIX



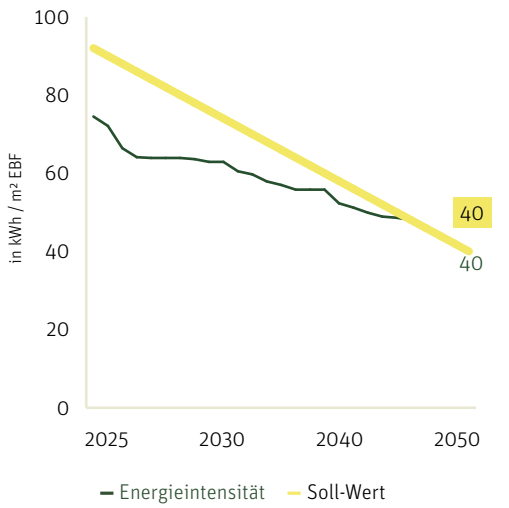
1 Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 01.01.2024 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2024 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.
2 Beim Bilanzierungsansatz «Location-Based» wird der Biogasanteil der jeweiligen Gasprodukte nicht separat ausgewiesen, weshalb der Energieträger Biogas in der Tabelle «Kennzahlen» und in der Grafik «Energiemix» nicht aufgeführt wird.
3 Nach akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).

CO_2- UND ENERGIEINTENSITÄTEN

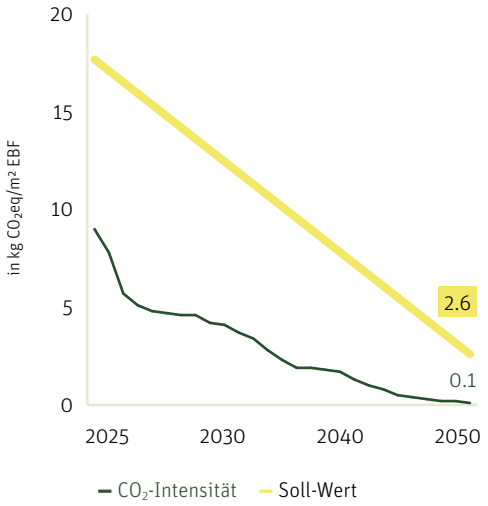
Wir streben bei den CO_2-Emissionen in Anlehnung an das Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO_2-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m² EBF respektive 2.6 kg CO_2/m² EBF vor. Die verbleibenden CO_2-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 92.9 kWh/m² EBF (Vorjahr: 91.8 kWh/m² EBF) und bei 9.0 kg CO_2/m² EBF (Vorjahr: 8.7 kg CO_2/m² EBF) und damit unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade.[1] Gegenüber dem Vorjahr stiegen die Energieintensität mit 1.2% sowie die CO_2-Intensität mit 3.4% geringfügig an GRI 302-3, GRI 305-4. Der leichte Anstieg der Intensitäten ist mitunter auf die klimabereinigte Anpassung der Verbrauchsdaten zurückzuführen. Das Kalenderjahr 2024 war in Bezug auf die akkumulierten Temperaturdifferenzen wärmer als die Jahre zuvor, was sich in den klimabereinigten Werten der effektiven Verbräuche niederschlägt. Der REIDA CO_2-Benchmark liegt für die Peer-Gruppe Wohnen für das Jahr 2024 bei 13.3 kg CO_2/m² EBF. Dieser Wert wird durch das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG deutlich unterboten. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend verbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel auch mittel- und langfristig erfüllt.

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



ABSENKPFAD CO_2-INTENSITÄT



1 Die Energieintensitäten werden im REIDA CO_2-Report inkl. den Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet. Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der prognostizierte Absenkpfad mit den Soll-Werten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht. Die CO_2-/Energieintensitäten aus dem Jahresbericht 2024 (91.9 kWh/m² EBF bzw. 8.8 kg CO_2eq/m² EBF) wurden aufgrund rückwirkender Anpassungen von Umrechnungsfaktoren nachträglich geringfügig korrigiert.

Nachhaltige Bauprojekte

Anhand der drei nachfolgenden Projekte wird aufgezeigt, wie wir Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Bauvorhaben einfliessen lassen.

WALLISELLEN, OPFIKONERSTRASSE 35/37/39

Die Arealüberbauung mit drei Baukörpern nutzt das Verdichtungspotenzial optimal und bietet einen ausgewogenen Mix aus 2.5-, 3.5- und 4.5-Zimmer-Wohnungen. Kompakte, attraktiv gestaltete Grundrisse sorgen für hohe Nutzungsdichte. Die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wallisellen erlaubt eine Erhöhung der Baumassenziffer um 10%, was unser Bestreben nach einer effizienten Flächennutzung unterstützt. Unter Einbezug der beratenden Ortsbild- und Architekturkommission entsteht ein hochwertiger Aussenraum mit grosszügigem Spielbereich. Entlang der Opfikonerstrasse wird ein Strassenbaumkonzept mit einheimischen Alleenbäumen umgesetzt. Der tiefgründige Bodenaufbau über den Untergeschossen gewährleistet genügend Wurzelraum für ein vitales Pflanzenwachstum. Versiegelte Flächen werden durch reduzierte Aussenparkplätze und wasserdurchlässige Beläge minimiert. Die Energieversorgung erfolgt über eine Erdsonden-Wärmepumpe, inkl. Regeneration mittels Freecooling. Der Solarstrom der 70 kWp starken Photovoltaikanlage wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) genutzt. Alle Tiefgaragenplätze sind für E-Mobilität vorbereitet, plus zusätzlich zwölf E-Bike-Ladestationen. Der Erstbezug ist auf den Frühling 2027 geplant.

ZÜRICH, HALLWYLSTRASSE 40

Die Altbauliegenschaft von 1894 wird umfassend saniert: Im Innern erfolgt der Rückbau bis auf die tragenden Aussenwände, um eine statische Ertüchtigung und moderne Grundrisse mit hoher Nutzungsqualität zu ermöglichen. Der Innenausbau wird komplett erneuert, inklusive verbessertem Schallschutz, energieeffizienter Gebäudetechnik und Bodenheizung. Die Gasheizung wird durch Fernwärme ersetzt, sobald der Hallwylplatz ans städtische Netz angeschlossen ist. Neue Fenster steigern die Energieeffizienz der Gebäudehülle. Die ursprüngliche Fassade im Sockelgeschoss wird freigelegt und architektonisch aufgewertet, was den historischen Charakter des Quartiermittelpunkts unterstreicht. Der traditionsreiche Gastrobetrieb im Erdgeschoss bleibt erhalten und soll frühzeitig wieder öffnen. Im Sinne der inneren Verdichtung wird das Dach um eine zusätzliche Etage in Holzbauweise erweitert, wodurch die Nutzfläche um rund 10% steigt. Die gesamtsanierte Liegenschaft wird voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2026 bezugsbereit sein.

ZÜRICH, EKKEHARDSTRASSE 18

Die Liegenschaft aus dem frühen 20. Jahrhundert befindet sich im beliebten Wohnquartier Kreis 6 der Stadt Zürich. Bei diesem Sanierungsprojekt im Bestand bleiben nebst der bestehenden Bausubstanz auch die urtümlichen Parkettoberflächen weitestgehend erhalten. Mit dem Ausbau des Dachstocks wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen und die privaten Aussenräume erfahren auf der südwestlichen Gebäudeseite eine Aufwertung, indem die Balkonflächen vergrössert werden. Aus energetischer Sicht werden das Dachgeschoss und die Kellerdecke gedämmt, die bestehenden Fenster erneuert und energieeffiziente Elektrogeräte sowie LED-Leuchtmittel installiert. Die Gasheizung wird zurückgebaut und durch eine Wärmepumpe mit Erdsonden ersetzt. Somit wird gemäss dem Beratungsbericht der Gebäudeenergieausweise der Kantone (GEAK) die Gesamtenergieeffizienzklasse C erreicht. Die totalsanierte Liegenschaft wird voraussichtlich im Verlauf des zweiten Semesters 2026 bezugsbereit sein.

EIGENSTROMPRODUKTION UND E-MOBILITÄT

Im Jahr 2024 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 127 000 kWh Solarstrom. Zusammen mit den projektierten Photovoltaikanlagen wird die installierte Leistung im Portfolio bis Mitte 2027 auf 450 kWp ansteigen. Mit der Fertigstellung des Bauprojekts an der Opfikonerstrasse 35/37/39 in Wallisellen wird mit einer Leistung von 70 kWp die grösste PV-Anlage innerhalb des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG in Betrieb genommen.

Zur Verbesserung der Energieeffizienz stehen neben baulichen Massnahmen insbesondere energetische Betriebsoptimierungen im Fokus. Prozesse in der Wärmeversorgung werden dabei durch den Einsatz von Mess-, Steuer- und Regeltechnik gezielt effizienter gestaltet. Im Frühjahr 2025 startete unser Asset Manager gemeinsam mit einem externen Partner ein Pilotprojekt mit dem Ziel, die Effizienz der installierten Wärmepumpen zu erhöhen. Hierfür werden Smart-Meter-Daten mittels Algorithmen ausgewertet und analysiert, um Optimierungspotenziale zu identifizieren. Bei Anlagen mit ermitteltem Einsparpotenzial werden die Betriebseinstellungen von einem Energieexperten überprüft und angepasst. Nach Abschluss der Heizperiode 2025/2026 erfolgt eine erneute Auswertung der Smart-Meter-Daten zur Bestimmung des tatsächlich realisierten Einsparpotenzials.

Die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur seitens der Mieterschaft entwickelt sich weiterhin moderat. Bei Bau- und Entwicklungsprojekten werden Parkierungsanlagen so vorbereitet, dass bei entsprechendem Bedarf kosteneffizient und mit geringem Aufwand Ladestationen nachgerüstet werden können. Im Bestandsportfolio erfolgt die Ausstattung mit Ladeinfrastruktur punktuell und bedarfsgerecht. Im Berichtsjahr wurde zudem eine umfassende Evaluation von Zugangs- und Abrechnungslösungen für Ladestationen durchgeführt, um künftig eine einheitliche Lösung für das gesamte Portfolio sicherzustellen. Mit dem Roll-out der ausgewählten Lösung wird die Betriebseffizienz der Ladeinfrastruktur erhöht und eine verbrauchsabhängige Abrechnung des Strombezugs für die E-Mobilität gewährleistet.

AUSBLICK

Der Asset Manager Swiss Prime Site Solutions AG wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Fundamenta Real Estate AG auch im kommenden Jahr konsequent weiterverfolgen. Nach dem erfolgten Review der Strategie und deren Genehmigung durch den Verwaltungsrat liegt der Fokus weiterhin auf der systematischen Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Steuerung der Portfolios sowie auf der Messbarkeit der erreichten Fortschritte.

Im Bereich der Bestandsentwicklung werden energetische Optimierungen und gezielte Repositionierungen weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Zahlreiche Projekte befinden sich in Planung oder Umsetzung, um die Energieeffizienz der Liegenschaften zu steigern und den CO_2-Fussabdruck des Portfolios weiter zu reduzieren. Parallel dazu wird der Asset Manager die Nutzung digitaler Instrumente und datenbasierter Analysen – etwa im Rahmen von Pilotprojekten zur Betriebsoptimierung – weiter ausbauen, um die Wirkung der Massnahmen transparent und vergleichbar zu machen.

Zudem ist vorgesehen, die Teilnahme am GRESB Assessment zu verstetigen und die erhobenen Kennzahlen gezielt zur Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements zu nutzen. Damit wird die Grundlage geschaffen, um die Performance des Portfolios in den kommenden Jahren weiter zu verbessern und die langfristigen Nachhaltigkeitsziele der Fundamenta Real Estate AG wirkungsvoll zu unterstützen.

Geschäftsmodell und Organe

Unternehmensstrategie

Die Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich als einzige an der SIX Swiss Exchange kotierte Immobilien-Aktiengesellschaft auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz GRI 2-1, GRI 2-6.

Die Gesellschaft strebt an, für ihre Anleger nachhaltige Werte zu schaffen, indem sie ein marktorientiertes Raumangebot mit möglichst geringer Umweltbelastung kombiniert. Mit einem interdisziplinären Team und einem integralen Asset-Management-Ansatz sollen nachhaltige Erfolge erzielt werden.

Die Gesellschaft beabsichtigt, das Immobilienportfolio im Rahmen der Zielwerte auszubauen. Die Finanzierung des Ausbaus kann über Kapitalerhöhungen erfolgen, falls die auf diesem Weg beschafften Eigenmittel durch die Anlageperspektiven begründet und mit der Ausschüttungspolitik vereinbar sind.

ZIELWERTE

WOHNANTEIL Anteil Wohnnutzung an Gesamtmietertrag	≥ 80%
EIGENKAPITALQUOTE	40%–45%
REINGEWINN PRO NAMENAKTIE (ohne Neubewertung) in CHF	≥ 0.60
AUSSCHÜTTUNG PRO NAMENAKTIE in CHF	≥ 0.60

Verwaltungsrat

Niels Roefs, Dr. Andreas Spahni, Ramona Lindenmann, Frédéric de Boer und Hadrian Rosenberg (von links)

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG nimmt als Gesamtorgan die oberste Führung und Überwachung wahr GRI 2-9. Dr. Andreas Spahni verantwortet als Delegierter des Verwaltungsrats die operative Geschäftsführung, wobei der Verwaltungsrat alle Entscheide kollektiv fällt. An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurden alle bisherigen Verwaltungsräte, Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Ramona Lindenmann, Niels Roefs sowie Hadrian Rosenberg, wiedergewählt.

Geschäftsmodell

ANLAGEFOKUS WOHNEN

Die Gesellschaft konzentriert ihre Tätigkeit auf den Erwerb, die Entwicklung und das Halten von attraktivem und marktfähigem Wohnraum in der Deutschschweiz. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes verfolgt die Gesellschaft das Ziel, für ihre Aktionäre unter Berücksichtigung von definierten Nachhaltigkeitskriterien einen langfristig orientierten Mehrwert zu erwirtschaften und zu sichern.

Die Investitionen sollen sich auf Liegenschaften konzentrieren, welche eine nachhaltige und stabile Mieteinnahmeperspektive, gute Entwicklungsaussichten und/oder Optimierungspotenziale ausweisen GRI 2-1, GRI 2-6, GRI 3-3.

Gegenüber den anderen an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften weist die Fundamenta Real Estate AG seit Jahren die höchste Wohnquote aus. Im Geschäftsjahr 2025 wurden 94% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 42.3 Mio. aus Wohnnutzung erzielt.

NACHFRAGEORIENTIERTES PORTFOLIO

Innerhalb des Nutzungssegments Wohnen hat sich die Fundamenta Real Estate AG auf Objekte spezialisiert, für die seit vielen Jahren eine robuste und tendenziell steigende Nachfrage besteht. Aufgrund der statistischen Daten, die für die bestehende und die künftige Nachfrage nach Wohnraum relevant sein dürften, und angesichts der gesellschaftlichen Trends ist das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ausgesprochen marktnah und nachfrageorientiert strukturiert.

MAXIMAL DREI ZIMMER

Ein Anteil von rund 77% des Portfolios der Fundamenta Real Estate AG besteht aus Mietwohnungen mit maximal drei Zimmern.

Statistisch gesehen zählt ein durchschnittlicher Haushalt in der Schweiz 2.2 Personen, welche sich typischerweise eine 3- bis 4-Zimmer-Wohnung teilen. Mehr als ein Drittel aller Haushalte besteht jedoch nur aus einer Person. Die Individualisierung als Megatrend der westlichen Welt entfaltet ihre Wirkung auch in der Wohnungswahl. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse nimmt stetig ab. Single- und Kleinhaushalte sind im Kommen. Die Nachfrage nach kompakten Wohnungen mit geringerer Zimmerzahl steigt stetig an.

NETTOMIETE UNTER CHF 2 000

Rund 81% der Mietwohnungen im Portfolio der Gesellschaft haben eine Nettomiete von weniger als CHF 2 000. Damit widerspiegelt das Portfolio die grosse Nachfrage nach Mietwohnungen im Mittelpreissegment.

EXPERTISE UND WERTSCHÖPFUNG AUS EINER HAND

Im Interesse einer effizienten und schlanken Organisationsstruktur hat die Fundamenta Real Estate AG das Asset Management und weitere mit dem Management der Immobilienanlagen verbundenen Aufgaben der Swiss Prime Site Solutions AG übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt GRI 2-6.

Die von der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Swiss Prime Site AG bietet mit ihren Expertinnen und Experten integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen an, um langfristige Werte zu schaffen.

ENTSCHÄDIGUNG

Der Asset Manager, Swiss Prime Site AG, erhält für seine Leistungen eine Management Fee von 0.4% des Verkehrswerts. Der Verkehrswert der Immobilien wird auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung zwischen 1.0% und maximal 2.0%, abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags. Weitere Leistungen wie das Projektmanagement oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen werden fallweise bzw. projektbezogen entschädigt.

AKTIVES PORTFOLIOMANAGEMENT

Das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG ist über die ganze Deutschschweiz diversifiziert GRI 2-1. Neben einer breiten geografischen Streuung achtet die Gesellschaft auch auf eine ausgewogene Gewichtung der Objektgrössen bzw. der Anlagevolumen je Liegenschaft. Ende 2025 verteilte sich das Portfolio auf 63 Bestandsliegenschaften und zwei Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 1 253.2 Mio.

Das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG unterliegt einem aktiven und ganzheitlichen Management. Die langfristige Marktgängigkeit und Wirtschaftlichkeit der Bestandsliegenschaften wird durch gezielte Investitionen im Rahmen von Repositionierungen respektive Modernisierungen sichergestellt. Ergänzend wird das Portfolio durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften oder die Realisierung von strategiekonformen Neubauprojekten ausgebaut und diversifiziert GRI 3-3.

Mit der definierten Nachhaltigkeitsstrategie hat die Fundamenta Real Estate AG die Voraussetzungen geschaffen, um ihr Kerngeschäft breit abgestützt und verantwortungsvoll weiterzuentwickeln.

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

360° Services aus einer Hand

INVESTITION

Von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum Transaktionsabschluss: Ein mehrstufiger Prozess stellt sicher, dass sämtliche Investitionen innerhalb der definierten Zielwerte und Reglemente erfolgen.

ENTWICKLUNG & REALISIERUNG

Planung, Steuerung und Umsetzung von Entwicklungs- und Bauvorhaben über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg: Das integrierte Projektmanagement garantiert dabei Qualität, Kosten und Terminsicherheit sowie nachhaltige Lösungen.

ASSET- & PORTFOLIO-MANAGEMENT

Aktive und wertorientierte Steuerung der Immobilien: Auf Portfolio- und Objektebene erfolgt die kontinuierliche Überwachung mit Fokus auf Performance, Risiko und Wertschaffung. Identifizierte Massnahmen zur Optimierung werden definiert und umgesetzt.

BEWIRTSCHAFTUNG

Überwachung und enge Führung der externen Bewirtschafter sowie Dienstleister: Die aktive Führung sichert effiziente Betriebsabläufe, hohe Servicequalität und stabile Erträge.

REPOSITIONIERUNG & DESINVESTITION

Gezielte Weiterentwicklung oder Veräusserung von Immobilien: Durch Anpassungen an Nutzung, Vermarktung oder bauliche Strukturen werden Wertpotenziale erschlossen. Verkäufe erfolgen strategisch und marktorientiert zur aktiven Portfoliooptimierung und zur effizienten Kapitalallokation.

FINANZEN & CLIENT RELATIONS

Finanzplanung, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting durch dedizierte Finanzteams. Das eigene Client-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Investoren und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist ein führender unabhängiger Immobilien-Asset-Manager. Das Unternehmen betreut sowohl kollektive Anlagegefässe als auch institutionelle und private Immobilieneigentümer in sämtlichen Phasen der Wertschöpfungskette. Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich auf über CHF 14 Mrd.

Finanzbericht

Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		1 185	1 203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	3 952	4 800
Sonstige Forderungen	1	6 259	3 519
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	2	5 170	–
Aktive Rechnungsabgrenzung		55	105
UMLAUFVERMÖGEN		**16 620**	**9 627**
Anlageimmobilien	2	1 195 900	1 131 760
Entwicklungen	2,3	52 090	90 410
ANLAGEVERMÖGEN		**1 247 990**	**1 222 170**
AKTIVEN		**1 264 610**	**1 231 797**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	541	370
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6	29 400	21 125
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	12 328	8 384
Passive Rechnungsabgrenzung	8	2 167	991
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		**44 435**	**30 869**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6	556 340	637 929
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	9	56 721	50 594
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		**613 060**	**688 523**
FREMDKAPITAL		**657 495**	**719 392**
Aktienkapital	10	205 095	180 377
Kapitalreserven	11	136 033	112 132
Gewinnreserven	12	265 987	219 896
EIGENKAPITAL		**607 115**	**512 405**
PASSIVEN		**1 264 610**	**1 231 797**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2025	2024
Netto-Ist-Mietertrag	14	42 323	41 851
Andere betriebliche Erträge		61	112
BETRIEBSERTRAG		**42 384**	**41 963**
Liegenschaftenaufwand	15	–6 026	–5 856
Verwaltungsaufwand	16	–6 540	–6 259
BETRIEBSAUFAND		**–12 566**	**–12 115**
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	17	27 044	10 896
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	18	7 043	4 813
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		**63 906**	**45 556**
Finanzergebnis	19	–6 593	–8 266
REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)		**57 313**	**37 290**
Ertragssteuern	20	–11 222	–6 797
REINGEWINN		**46 091**	**30 493**
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	21	1.50	1.01
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	21	0.71	0.72

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Reingewinn		46 091	30 493
Veränderungen Forderungen	1	–1 892	–901
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		50	66
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5	171	–579
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	7	3 944	–599
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	8	1 176	–124
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	9	6 127	6 318
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	17	–27 044	–10 896
Veränderungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	18	–7 043	–4 813
GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT		**21 580**	**18 966**
Erwerb Anlageimmobilien	2	–22 649	–10 248
Wertvermehrende Investitionen Anlageimmobilien	2	–11 248	–17 094
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	–18 118	–11 364
Verkauf von Renditeliegenschaften	18	55 112	36 505
GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		**3 097**	**–2 202**
Erhöhung Finanzverbindlichkeiten	6	58 900	42 800
Reduktion Finanzverbindlichkeiten	6	–132 214	–44 086
Kapitalerhöhung inkl. Agio	10, 11	66 657	–
Ausschüttung Dividenden	11, 12	–18 038	–16 535
GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		**–24 695**	**–17 821**
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		**–18**	**–1 056**
FONDSNACHWEIS			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		1 203	2 260
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 185	1 203
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL		**–18**	**–1 056**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
STAND PER 31.12.2023	**180 377**	**128 667**	**189 403**	**498 447**
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2024				
Reingewinn 2024	–	–	30 493	30 493
Ausschüttungen	–	–16 535	–	–16 535
STAND PER 31.12.2024	**180 377**	**112 132**	**219 896**	**512 405**
KAPITALVERÄNDERUNGEN 2025				
Reingewinn 2025	–	–	46 091	46 091
Kapitalerhöhung	24 718	45 317	–	70 035
Kapitalerhöhungskosten	–	–3 379	–	–3 379
Ausschüttungen	–	–18 038	–	–18 038
STAND PER 31.12.2025	**205 095**	**136 033**	**265 987**	**607 115**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

ZWECK

Der statutarische Zweck der Gesellschaft umfasst: «Erwerb, Halten und Veräusserung von Immobilien und Beteiligungen an Unternehmen, insbesondere an Immobilien-Aktiengesellschaften in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an Immobilien-Entwicklungsgesellschaften beteiligen, die entweder bereits Optionen für den Bau von Wohn-, Gewerbe- und Büroimmobilien besitzen, oder eigene Projekte entwickeln.»

Die Gesellschaft kann in der Schweiz und im Ausland Zweigniederlassungen errichten, Gesellschaften und Unternehmen gründen oder sich an solchen beteiligen sowie alle kommerziellen, finanziellen oder anderen Geschäfte tätigen, welche der Gesellschaftszweck unmittelbar oder mittelbar mit sich bringen kann. Die Gesellschaft kann Grundstücke und Immaterialgüterrechte im In- und Ausland erwerben, verwalten, belasten, verwerten und verkaufen.

ANLAGESTRATEGIE

Die Anlagestrategie der Fundamenta Real Estate AG fokussiert sich unter Beachtung einer angemessenen Risikoverteilung auf den Erwerb, den situativen Verkauf (im Falle einer Portfoliooptimierung), die Entwicklung und das Halten von Immobilienanlagen mit Fokus auf attraktiven, marktgängigen Wohnraum. Aufgrund dessen wird eine weitgehende Konjunkturresistenz der Erträge erwartet. Die Investitionen konzentrieren sich auf Liegenschaften mit Fokus Deutschschweiz, die nachhaltige Mieterträge und eine langfristige Wertorientierung ermöglichen GRI 2-1. Durch aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios soll die Rentabilität nachhaltig gesteigert werden. Dazu werden insbesondere Massnahmen zur Minimierung der Leerstände und Kosten, Optimierung der Erträge sowie ein aktives Hypothekenmanagement eingesetzt. Durch eine selektive Integration von Entwicklungsprojekten (Neubau) sowie die gezielte Umsetzung von Objektstrategien (Sanierungen) sollen die langfristigen Ertragsaussichten ebenfalls gefördert werden GRI 3-3.

GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

Die Verwaltung der Immobilien wird konsequent an spezialisierte Immobilien-Verwaltungsgesellschaften übertragen. Für das Asset Management ist die Swiss Prime Site Solutions AG mit Sitz in Zug zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2025 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50%-Pensum) beschäftigt.

GESELLSCHAFTSDOMIZIL

Die Fundamenta Real Estate AG ist eine schweizerische Gesellschaft und hat ihren Sitz in Zug GRI 2-1. Sie wurde am 15. Dezember 2006 gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister eingetragen.

AKTIONARIAT

Das Aktionariat der Fundamenta Real Estate AG konzentriert sich auf natürliche und juristische Personen mit Nationalität oder Domizil in der Schweiz. Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Ausrichtung auf Wohnimmobilien verpflichtet, die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) vom 16. Dezember 1983 jederzeit einzuhalten. Die Aktien der Fundamenta Real Estate AG waren im Zeitraum vom 8. Juni 2011 bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Aktien an der SIX Swiss Exchange kotiert und werden im Standard für Immobiliengesellschaften geführt GRI 2-1.

VERABSCHIEDUNG JAHRESBERICHT

Der Geschäftsbericht 2025 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 9. März 2026 verabschiedet.

RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

SWISS GAAP FER

Die vorliegende Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG wurde in Übereinstimmung mit den gesamten Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER (inkl. Swiss GAAP FER 31 – Ergänzende Fachempfehlungen für kotierte Unternehmen) sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange in Schweizer Franken (CHF) erstellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

WESENTLICHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung des Swiss-GAAP-FER-Abschlusses erfordert vom Verwaltungsrat Einschätzungen und Annahmen. Diese beeinflussen den Ausweis von Vermögenswerten, Verbindlichkeiten, Erträgen und Aufwendungen sowie die Offenlegung von Eventualverbindlichkeiten und anderen Angaben im Geschäftsbericht. Die tatsächlichen Werte können von diesen Annahmen und Schätzungen abweichen. Falls die getroffenen Annahmen nachfolgend von den tatsächlichen Umständen abweichen, werden die ursprünglichen Einschätzungen und Annahmen revidiert und in der entsprechenden Berichtsperiode im Geschäftsbericht berücksichtigt. Die angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze werden in weiteren Einzelheiten im Anhang zur Jahresrechnung beschrieben. Die wesentlichen Einschätzungen und Annahmen, die den Jahresabschluss beeinflussen, beziehen sich auf folgende Fälle:

ANLAGEKATEGORIEN

Das Immobilienportfolio ist in folgende Anlagekategorien eingeteilt.

- Wohnliegenschaften: Bestandsliegenschaften (Renditeliegenschaften) mit einem Wohnanteil > 80%.
- Gemischt genutzte Liegenschaften: Bestandsliegenschaften (Renditeliegenschaften) mit einem Gewerbeanteil > 25%.
- Entwicklungen (Entwicklungsprojekte): Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) sind Liegenschaften mit teilweise mehrjähriger Entwicklungs-, Planungs- oder Bauphase. Bei Entwicklungen besteht weiters die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft. Liegenschaften in Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann, zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Entwicklungen in Bestandsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

Gemäss Anlagereglement ist der Erwerb von rein kommerziell genutzten Immobilien nicht zulässig, weshalb die Anlagekategorie Gewerbeliegenschaften für die Gesellschaft entfällt.

BEWERTUNG DER ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Bewertung des Immobilienportfolios wird im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS/RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt:

«Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.»

Der unabhängige Schätzer bewertet das Immobilienportfolio der Gesellschaft mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf die Mietenden umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mietende, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Diese angewandte Definition des Marktwerts schliesst besondere persönliche Komponenten der Parteien wie Liebhaberaufschläge oder Gegengeschäfte als wertbeeinflussend aus. Das verwendete DCF-Modell steht im Einklang mit dem – nach Swiss GAAP FER 18 zur Bewertung von als Finanzanlage gehaltenen Immobilien – anzusetzenden aktuellen Wert (Fair Value).

STEUERN

Die Ertragssteuern setzen sich aus laufenden Ertragssteuern und latenten Steuern zusammen. Laufende Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgebenden Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Bei der Berechnung der latenten Steuern wird wie folgt vorgegangen:

- Latente Steuern entstehen aus Bewertungsdifferenzen zwischen den Steuer- und den Bilanzwerten nach den Bewertungsgrundsätzen von Swiss GAAP FER. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweilige Liegenschaft geltenden Steuersystem berechnet.
- Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, als latente Steuerguthaben aktiviert.
- Latente Steuerguthaben werden aufgrund steuerlicher Verlustvorträge per Bilanzstichtag so weit aktiviert, als deren Verrechenbarkeit mit zukünftigen steuerbaren Erträgen gesichert erscheint.

Der maximale Gewinnsteuersatz beträgt für eine ordentlich besteuerte Gesellschaft je nach Kanton wie schon im Vorjahr zwischen 12% und 21% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder die kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich wie schon im Vorjahr je nach Kanton und Haltedauer auf 11% bis 63% (Spekulationszuschläge von bis zu 100% bei kurzfristiger Haltedauer von eins bis fünf Jahren und Haltedauerabzug von bis zu 70% bei langfristiger Haltedauer von z.B. 35 Jahren). Wiedereingebrachte Abschreibungen unterliegen der Gewinnsteuer.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Gesellschaft verfügt über ein einziges Segment, weshalb dieser Geschäftsbericht gleichzeitig die Segmentberichterstattung darstellt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bewertungsgrundsätze haben gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen erfahren. Im Einzelnen wurde wie folgt bewertet:

FLÜSSIGE MITTEL

Die flüssigen Mittel umfassen ausschliesslich Kontokorrentguthaben bei Schweizer Banken.

FORDERUNGEN

Forderungen werden zu Nominalwerten bilanziert, wobei erforderliche Wertberichtigungen angemessen berücksichtigt werden.

ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Anlageimmobilien (Bestandsliegenschaften) werden zum Marktwert bilanziert. Die Entwicklungen (Entwicklungsprojekte) sind Liegenschaften mit teilweise mehrjähriger Entwicklungs-, Planungs- oder Bauphase. Bei Entwicklungen besteht weiters die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft. Liegenschaften in Planung werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Liegenschaften im Bau werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann (i. d. R. bei Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung), zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Entwicklungen in Bestandsliegenschaften erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

Die Marktwertermittlungen werden halbjährlich von externen Liegenschaftsschätzern, die von der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) zugelassen sind, durchgeführt. Die Fundamenta Real Estate AG hat mit der Bewertung der Anlageimmobilien Jones Lang LaSalle AG als neutrale und unabhängige Bewertungsgesellschaft beauftragt.

Die Marktwertermittlung erfolgt unter Anwendung des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF). Kosten, die nach dem Kauf einer Liegenschaft anfallen, werden nur aktiviert, sofern daraus ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen abgeleitet werden kann. Die Veränderung der Marktwerte der Anlageimmobilien wird direkt in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

MOBILIEN UND EINRICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate AG besitzt keine eigenen Mobilien und Einrichtungen. Sie ist in den Büroräumlichkeiten der Swiss Prime Site Solutions AG domiziliert, die für sie gesellschaftsbezogene Dienstleistungen erbringt.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten werden zu Nominalwerten bilanziert.

HYPOTHEKEN (FINANZVERBINDLICHKEITEN)

Hypotheken sind grundpfandgesicherte Darlehen, die im Rahmen des Immobilienerwerbs ausschliesslich bei schweizerischen Banken, die dem Bundesgesetz über die Banken und Sparkassen (BankG) vom 8. November 1934 unterliegen, aufgenommen werden.

Das Hypothekarportfolio der Fundamenta Real Estate AG wird sowohl von variablen SARON- als auch festen Zinssätzen beeinflusst. Unterschieden wird zwischen kurz- und langfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten, basierend auf zukünftigen Rückzahlungen (Amortisationen und auslaufende Festhypotheken). Rückzahlungen, die innerhalb von zwölf Monaten fällig sind, oder Geldmarkthypotheken, die aufgrund der operativen Tätigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit amortisiert werden, werden als kurzfristig eingestuft. Der Rest gilt gemäss den tatsächlichen wirtschaftlichen Gegebenheiten als langfristig.

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Derivative Finanzinstrumente, die für die Absicherung vertraglich vereinbarter zukünftiger Cashflows eingesetzt werden, sind gemäss Swiss GAAP FER entweder erfolgsneutral in der Bilanz zu erfassen oder ausserbilanziell zu behandeln, das heisst im Anhang offenzulegen. Die Fundamenta Real Estate AG setzt derivative Finanzinstrumente (Interest Rate Swaps) zur Absicherung von Zinsrisiken ein und hat dies im Anhang offengelegt. Eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb nicht vorgenommen. Die laufenden Zinszahlungen aus dem Grund- und dem Absicherungsgeschäft werden in der Erfolgsrechnung ausgewiesen.

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung basierend auf Ereignissen in der Vergangenheit besteht, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird, der auch zuverlässig geschätzt werden kann. Der Rückstellungsbedarf wird regelmässig überprüft. Er entspricht der zum Bilanzerstellungszeitpunkt bestmöglichen Einschätzung der Verpflichtungen.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet.

LEISTUNGEN FÜR MITARBEITENDE – PENSIONSVERPFLICHTUNGEN

Die Fundamenta Real Estate AG hat im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit 50%-Pensum) beschäftigt. Die Fundamenta Real Estate AG ist einer Sammelstiftung angeschlossen, wobei es sich um eine Vorsorgestiftung mit voller Rückversicherung handelt. Die reglementarisch fixierten Beiträge werden in der Berichtsperiode bezahlt. Die Gesellschaft ist keine Verpflichtung für weitergehende Beiträge eingegangen, das heisst, es ist weder ein wirtschaftlicher Nutzen noch eine wirtschaftliche Verpflichtung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 erkennbar.

BETRIEBSERTRAG (NETTO-IST-MIETERTRAG)

Der ausgewiesene Netto-Ist-Mietertrag beinhaltet ausschliesslich Nettomieterträge ohne Berücksichtigung der Zahlungen für Heiz-, Strom- und andere Nebenkosten. Die Mieterträge werden periodengerecht erfasst. Zudem beinhaltet der Netto-Ist-Mietertrag Mieteinnahmen aus befristeten Mietverhältnissen bei Entwicklungsliegenschaften. Bei Bestandsliegenschaften und Entwicklungen sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

BETRIEBSAUFWAND (LIEGENSCHAFTEN- UND VERWALTUNGSAUFWAND)

Aufwendungen für Reparaturen und Unterhalt werden separat erfasst und als Liegenschaftsunterhalt gezeigt. Wertvermehrende Investitionen werden aktiviert und in den Bewertungen berücksichtigt. Die Position Liegenschaftsverwaltung umfasst den direkt mit den einzelnen Liegenschaften verbundenen Verwaltungsaufwand, Versicherungen und Gebühren.

Im Verwaltungsaufwand sind sämtliche den einzelnen Immobilien nicht direkt zuordenbare Aufwendungen enthalten. Dazu gehören der Personalaufwand und die Management Fees, die von der Gesellschaft an den Asset Manager entrichtet werden, Honorare des Verwaltungsrats, Buchführungs-, Revisions- und Beratungshonorare sowie Kapitalsteuern.

ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen im Bau zu Marktwerten, und die Veränderungen des Marktwerts werden in der Erfolgsrechnung berücksichtigt.

FINANZAUFWAND (FINANZERGEBNIS)

Der Finanzaufwand wird zeitlich abgegrenzt und direkt in der Erfolgsrechnung erfasst.

Risikomanagement

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Die eingegangenen unternehmerischen Risiken sollen eine kontinuierliche Geschäfts- und Ertragsentwicklung der Fundamenta Real Estate AG ermöglichen, ohne dass durch übermässige und ungewollte Risiken die geschäftlichen Aktivitäten gefährdet werden. Die Auswirkungen der verschiedenen Risikopositionen werden durch den Verwaltungsrat nach den Grundsätzen der Risikoverteilung und Risikooptimierung regelmässig überprüft. Der Verwaltungsrat verabschiedet entsprechende Massnahmen zur Korrektur von unerwünschten Risiken und überwacht deren Umsetzung laufend.

Die Wertentwicklung der Fundamenta Real Estate AG ist von der Anlagepolitik sowie von der Marktwertentwicklung des schweizerischen Immobilienmarkts und der Entwicklung der einzelnen Immobilienanlagen abhängig und kann nicht im Voraus festgelegt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass der Wert der Immobilienanlagen jederzeit steigen oder fallen kann.

Bei der Bilanzierung und Bewertung treffen der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung Einschätzungen und Annahmen bezüglich der Zukunft. Die Schätzungen und Annahmen, die ein signifikantes Risiko in Form einer wesentlichen Anpassung der Buchwerte von Vermögen und Schulden darstellen, sind (sofern vorhanden) unter den einzelnen Positionen im Anhang dargestellt.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. FORDERUNGEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Forderungen gegenüber Dritten	52	197
Mietforderungen	302	153
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	3 598	4 450
TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	**3 952**	**4 800**
Sonstige Forderungen	6 259	3 519
TOTAL FORDERUNGEN	**10 211**	**8 318**

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelt es sich ausnahmslos um kurzfristige Forderungen aus der Bewirtschaftung der Immobilien. Die Mietforderungen sind nach Abzug von Einzelwertberichtigungen für risikobehaftete Mietforderungen von TCHF 255 (Vorjahr TCHF 351) ausgewiesen. Die Abnahme der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Abnahme der Heiz-/Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 7 / Seite 65) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind im Wesentlichen sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf von Bestandsliegenschaften aus den Jahren 2024 und 2025 aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegenschaften[1]	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegenschaften)	Total Anlageimmobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2025	**1 080 050**	**51 710**	**90 410**	**1 222 170**
ANLAGEKOSTEN				
Bestand per 01.01.2025	995 383	55 215	91 563	1 142 161
Zugänge	30 307	3 590	18 118	52 015
Abgänge	–48 928	–	–	–48 928
Umklassierungen	89 601	–30 276	–59 325	–
BESTAND PER 31.12.2025	**1 066 363**	**28 528**	**50 356**	**1 145 247**
NEUBEWERTUNG				
Bestand per 01.01.2025	84 667	–3 505	–1 153	80 010
Aufwertungen	21 942	3 211	4 772	29 925
Abwertungen	–2 790	–90	–	–2 880
Abgänge	859	–	–	859
Umklassierungen	–111	1 996	–1 885	–
BESTAND PER 31.12.2025	**104 567**	**1 612**	**1 734**	**107 913**
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2025	**1 170 930**	**30 140**	**52 090**	**1 253 160**

1 Inkl. zum Verkauf gehaltene Immobilien

in TCHF	Wohnliegen-schaften	Gemischt genutzte Liegenschaften	Entwicklungen (Wohnliegen-schaften)	Total Anlage-immobilien und Entwicklungen
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2024	**1 090 870**	**43 830**	**69 559**	**1 204 259**
ANLAGEKOSTEN				
Bestand per 01.01.2024	1 014 132	46 326	72 774	1 133 232
Zugänge	18 454	8 889	11 364	38 707
Abgänge	–29 779	–	–	–29 779
Umklassierungen	–7 424	–	7 424	–
BESTAND PER 31.12.2024	**995 383**	**55 215**	**91 563**	**1 142 160**
NEUBEWERTUNG				
Bestand per 01.01.2024	76 738	–2 496	–3 215	71 027
Aufwertungen	21 066	462	2 113	23 641
Abwertungen	–10 180	–1 471	–1 095	–12 745
Abgänge	–1 913	–	–	–1 913
Umklassierungen	–1 044	–	1 044	–
BESTAND PER 31.12.2024	**84 667**	**–3 505**	**–1 153**	**80 010**
TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2024	**1 080 050**	**51 710**	**90 410**	**1 222 170**

Die Fundamenta Real Estate AG investiert in attraktive, marktgängige Wohnliegenschaften, gemischt genutzte Liegenschaften und Entwicklungsprojekte. Die Marktwertanpassungen werden aufgrund des erstellten Schätzungsberichts des unabhängigen Schätzungsexperten Jones Lang LaSalle AG nach der Discounted-Cashflow-Methode errechnet und von der Fundamenta Real Estate AG kritisch hinterfragt und übernommen.

Im Geschäftsjahr 2025 hat die Fundamenta Real Estate AG die Bestandsliegenschaft an der Rosenbühlstrasse 46/48 in Ebnat-Kappel (SG) erworben. Zudem hat die Gesellschaft fünf Liegenschaften verkauft (siehe separates Kapitel «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften», Seite 70). Ein weiterer Verkauf der Liegenschaft in Koblenz wurde beurkundet, die Eigentumsübertragung erfolgte jedoch erst nach dem Bilanzstichtag. Dementsprechend wurde diese Liegenschaft in «Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften» umklassiert. Die Entwicklungsliegenschaft am Feldblumenweg in Zürich wurde planmässig im ersten Halbjahr 2025 fertiggestellt. Infolge der Fertigstellung erfolgte die Umbuchung der Liegenschaft von den «Entwicklungen» in die Kategorie «Anlageimmobilien». Zudem wurde aufgrund des Abschlusses der Umbauarbeiten die Liegenschaft Claragraben in Basel von «Gemischt genutzte Liegenschaften» in «Wohnliegenschaften» umklassiert.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio», Seiten 20–26, zu entnehmen.

3. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die Totalunternehmer vorgenommen.

in TCHF, bilanziert zum Marktwert	31.12.2025	31.12.2024
Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39 (Entwicklungsprojekt)	33 000	26 600
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (Entwicklungsprojekt)	19 090	11 560
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (fertiggestellt)	–	52 250
TOTAL ENTWICKLUNGEN	**52 090**	**90 410**

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg 18/20/22/24/26 in Zürich fertiggestellt und von den «Entwicklungen» in die «Anlageimmobilien» umgebucht. Per Bilanzstichtag hat die Gesellschaft zwei laufende Entwicklungsprojekte:

DIETIKON, BOLLENHOFSTRASSE 3/5

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Bollenhofstrasse 3/5 ist seit 2007 Teil des Portfolios. Im Rahmen der periodischen strategischen Planung wurde ein erhebliches Ausnutzungspotenzial festgestellt. Um dieses Potenzial zu realisieren, musste ein Ausnützungsrevers zugunsten der Stadt Dietikon aufgehoben und ein Ausnützungstransfer mit dem Nachbarn durchgeführt werden. Das Neubauprojekt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Das Projekt befand sich per Bilanzstichtag in der Abschlussphase. Die Vermarktung wurde frühzeitig initiiert und stiess auf hohe Resonanz.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Der Erstbezug erfolgte im Februar 2026 und damit früher als ursprünglich geplant.

WALLISELLEN, OPFIKONERSTRASSE 35/37/39

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft an der Opfikonerstrasse 35/37/39 konnte am 11. November 2022 mit einem ungenutzten Bestandsobjekt erworben werden. Seither läuft die Entwicklung und Planung von drei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 48 Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Der Baubeginn erfolgte planmässig im Frühjahr 2025. Das Projekt verläuft planmässig und innerhalb des definierten Bauprogramms.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zu den zwei Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 20–26) zu entnehmen.

4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2025 noch per 31. Dezember 2024 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen GRI 2-2.

5. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	265	4
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	276	366
TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN	**541**	**370**

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten noch nicht bezahlte Kreditoren, die im Normalfall innerhalb von 30 Tagen zur Zahlung fällig sind und fristgerecht bezahlt werden. Bei den Verbindlichkeiten handelt es sich primär um Rechnungen für die laufenden Entwicklungsprojekte (Neubau/Bestand).

6. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 29 400 (Vorjahr TCHF 21 125) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf den ausstehenden Hypotheken sowie Festhypotheken, die innert Jahresfrist fällig werden, oder Geldmarkthypotheken, die aufgrund der operativen Tätigkeit mit hoher Wahrscheinlichkeit amortisiert werden. Alle übrigen Finanzverbindlichkeiten sind den tatsächlich wirtschaftlichen Gegebenheiten entsprechend als langfristig ausgewiesen.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	29 180	20 639
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	220	486
TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**29 400**	**21 125**
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	556 340	637 929
TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**556 340**	**637 929**
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**585 740**	**659 054**

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 556 340 (Vorjahr TCHF 637 929) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler und der Zürcher Kantonalbank sowie der Migros Bank und der Raiffeisen jeweils ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Die Verträge mit den Kreditgebern beinhalten teilweise Vertragsklauseln betreffend Mindestkapitalisierung (Financial Covenants). Die verwendete Kennzahl ist die Eigenkapital- bzw. Fremdkapitalquote. Die Eigenkapitalquote lag während der Berichtsperiode sowie per Stichtag 31. Dezember 2025 deutlich über den Erfordernissen der Kreditrahmenverträge. Somit wurden die Financial Covenants in diesem wie auch im Vorjahr während der Berichtsperiode sowie per Bilanzstichtag ausnahmslos eingehalten.

STRUKTUR DER HYPOTHEKEN

in TCHF	Verteilung 31.12.2025	31.12.2025	Verteilung 31.12.2024	31.12.2024
Geldmarkthypotheken	22.4%	131 200	27.8%	183 455
Hypotheken mit Zinsabsicherung	22.5%	132 034	20.0%	132 034
Festhypotheken	55.1%	322 506	52.1%	343 564
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**100.0%**	**585 740**	**100.0%**	**659 054**
FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN				
Bis zu einem Jahr	5.0%	29 400	22.1%	145 946
1 bis 5 Jahre	41.8%	244 622	25.3%	166 760
Mehr als 5 Jahre	53.2%	311 718	52.6%	346 348
TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**100.0%**	**585 740**	**100.0%**	**659 054**

Der Zukauf, Investitionen in Entwicklungen und Repositionierungen sowie die Dividende im Jahr 2025 wurden aus dem operativen Cashflow, den Nettoerlösen aus der Kapitalerhöhung sowie mit Geldmarkthypotheken finanziert. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt per 31. Dezember 2025 bei 1.08% (31. Dezember 2024: 1.15%). Der durchschnittliche Zinssatz für das Geschäftsjahr 2025 lag bei 1.14% (Vorjahr 1.35%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6.4 Jahre (31. Dezember 2024: 6.5 Jahre).

7. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 049	4 575
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 285	3 286
Steuerverbindlichkeiten	4 994	522
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	**12 328**	**8 384**

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietenden im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Reduktion der Akontozahlungen korrespondiert mit dem Rückgang der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1 / Seite 61). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten u.a. Kapital- und Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

8. PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG

Die passiven Rechnungsabgrenzungen beinhalten übrigen Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand für periodenbezogene Abgrenzungen, die von den Liegenschaftsverwaltungen gemeldet werden, sowie Aufwendungen für den Geschäftsbericht und weitere geschätzte Aufwendungen der Berichtsperiode.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Übriger Liegenschaftsaufwand	673	488
Übriger Verwaltungsaufwand	1 494	504
TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG	**2 167**	**991**

9. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 56 721 (Vorjahr TCHF 50 594) entstehen einerseits durch die Neubewertung der Anlageimmobilien und der im Abschluss nach schweizerischem Obligationenrecht (OR) vorgenommenen Abschreibungen der Immobilienanlagen im Portfolio sowie die Wertberichtigungen der Forderungen und Renovationsrückstellungen. Andererseits reduzieren sich die Rückstellungen für latente Ertragssteuern infolge von Abwertungen der Liegenschaften und bei Verkäufen. Die latenten Ertragssteuern unterliegen Steuersatzänderungen und Änderungen der massgebenden Steuergesetze (vgl. Anmerkung 20 / Seite 71). Je nach Lage der Objekte in den verschiedenen Kantonen und der unterschiedlichen Ausgestaltung der kantonalen Steuergesetze sind die Auswirkungen unterschiedlich.

Aktive latente Ertragssteuern werden aktiviert, sofern steuerliche Verlustvorträge bestehen. Negative Bewertungsdifferenzen werden, soweit eine Verrechnung mit Gewinnen steuerlich möglich ist, ebenfalls als aktive latente Ertragssteuern aktiviert. Positive Bewertungsdifferenzen aus Steuer- und Marktwerten per Bilanzstichtag werden durch die latenten Steuerverpflichtungen (Liability-Methode) reflektiert. Die latenten Steuern auf Liegenschaften werden grundsätzlich nach den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen bzw. dem für die jeweiligen Liegenschaften geltenden Steuersystem berechnet.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Latente Steuern Vorjahr	50 594	46 205
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	3 050	4 515
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	–294	–2 434
Erhöhung aus temporären Differenzen	3 370	2 563
Anpassung latente Ertragssteuern	–	–255
TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN	**56 721**	**50 594**

10. AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert. Davor waren die Aktien bis zum 5. Dezember 2018 an der BX Swiss kotiert. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG vom 10. April 2024 wurde die Schaffung eines Kapitalbandes beschlossen. Das Kapitalband wird in Art. 3a der Statuten geregelt und ersetzte die Bestimmung über das genehmigte Aktienkapital: Der Verwaltungsrat ist bis zum 10. April 2026 ermächtigt, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 216 452 394.00 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 6 012 566 Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 6.00. Zu einer Herabsetzung des Aktienkapitals ist der Verwaltungsrat nicht ermächtigt.

Am 5. November 2025 hat der Verwaltungsrat unter Ausnützung des Kapitalbandes eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Dabei wurden 4 119 748 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 6.00 ausgegeben. Die neuen Aktien wurden am 6. November 2025 erstmalig gehandelt.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
GESAMTKAPITAL 01.01.2024	**30 062 833**	**6.00**	**180 376 998**
GESCHÄFTSJAHR 2024			
Keine Transaktionen	–	–	–
GESAMTKAPITAL 31.12.2024	**30 062 833**	**6.00**	**180 376 998**
GESCHÄFTSJAHR 2025			
Kapitalerhöhung	4 119 748	6.00	24 718 488
GESAMTKAPITAL 31.12.2025	**34 182 581**	**6.00**	**205 095 486**

Zur Aufrechterhaltung eines regelmässigen Handels an der SIX Swiss Exchange wird seit dem 6. Dezember 2018 die Zürcher Kantonalbank AG mit dem Market Making beauftragt.

Für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird gemäss Art. 5 der Statuten ein Aktienregister geführt. Das Aktienregister für die Namenaktien der Gesellschaft führt die Computershare Schweiz AG, Baslerstrasse 90, CH-4600 Olten. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Sonderregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Aktionär oder Nutzniesser nur anerkannt, wer im Aktienregister eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Die Aktien unterliegen einer Vinkulierungsbestimmung und der Verwaltungsrat kann ausländischen Aktionären die Eintragung des Stimmrechts verweigern, wenn die Kapitalbeteiligung gegen die Bestimmungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland verstösst.

11. KAPITALRESERVEN

Die von der Generalversammlung am 9. April 2025 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.60 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 18 038 wurde am 17. April 2025 ausbezahlt.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldovortrag	112 132	128 667
Ausschüttung	–18 038	–16 535
Agio aus Kapitalerhöhung	45 317	–
Kapitalerhöhungskosten	–3 379	–
TOTAL KAPITALRESERVEN	**136 033**	**112 132**

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 15. August 2025 im Umfang von TCHF 94 094 bestätigt. Im Zusammenhang mit der im November 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhten sich die Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 45 317. Den Reserven aus Kapitaleinlagen wurden dabei Kapitalerhöhungskosten in Höhe von TCHF 3 379 belastet.

Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausnützung des bestehenden Kapitalbandes. Die Meldung der angepassten Reserven aus Kapitaleinlagen an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach Ablauf des bestehenden Kapitalbandes am 10. April 2026.

12. GEWINNRESERVEN

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2025.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldovortrag	219 896	189 403
Reingewinn	46 091	30 493
TOTAL GEWINNRESERVEN	**265 987**	**219 896**

Die unten stehende Tabelle zeigt die Überleitung des Abschlusses nach OR zum Abschluss nach Swiss GAAP FER.

BEWERTUNGSDIFFERENZEN ZWISCHEN DEM ABSCHLUSS NACH OR UND NACH SWISS GAAP FER	31.12.2025	31.12.2024
in TCHF		
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	630	–
Anlageimmobilien	262 487	229 690
Entwicklungsliegenschaften	3 819	4 148
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	–56 721	–50 594
Aktive latente Ertragssteuern	0	0
Rückstellungen für umfassende Renovationen	34 195	31 533
Kapitalerhöhungskosten	3 379	–
Delkredere	293	381
TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO	**248 082**	**215 157**
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	17 701	4 535
TOTAL GEWINNRESERVEN	**265 987**	**219 896**

13. NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE UND EIGENKAPITALRENDITE

Der an der SIX Swiss Exchange gehandelte Kurs der Aktie lag per 31. Dezember 2025 bei CHF 17.55 (Vorjahr CHF 16.80). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 17.76 (Vorjahr CHF 17.04), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von –1.2% (Vorjahr Discount von –1.4%) bewertete.

		31.12.2025	31.12.2024
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	34 182 581	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	607 114 932	512 405 266
NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE	**CHF**	**17.76**	**17.04**

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 9.0% (Vorjahr 6.3%) aus. Diese wird wie folgt berechnet:

		2025	2024
Reingewinn	TCHF	46 091	30 493
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	510 401	486 837
EIGENKAPITALRENDITE (ROE)	**%**	**9.0%**	**6.3%**

14. NETTO-IST-MIETERTRAG

Die Geschäftstätigkeit der Fundamenta Real Estate AG besteht aus der Vermietung von Wohnliegenschaften oder gemischt genutzten Liegenschaften, wobei insbesondere bei Stadtliegenschaften auch gewerblich genutzte Flächen vermietet werden. Von den gesamten Mietzinseinnahmen von TCHF 42 323 (Vorjahr TCHF 41 851) entfallen TCHF 39 881 (Vorjahr TCHF 39 280) bzw. 94.2% (Vorjahr 93.9%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2 442 (Vorjahr TCHF 2 571) bzw. 5.8% (Vorjahr 6.1%) auf gewerblich genutzte Flächen.

Im Mietertrag sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Der Netto-Ist-Mietertrag entspricht den Soll-Mietzinsen (ohne Nebenkosten) abzüglich Leerstände und Debitorenverluste. Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen TCHF 645 (Vorjahr TCHF 571), was einer Leerstandsquote von 1.5% (Vorjahr 1.3%) entsprach. Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Gesamtsanierungen (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

Die Mietverträge für Wohnimmobilien sind in der Regel kurzfristig, das heisst jederzeit auf drei Monate kündbar. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt deshalb nur über einen geringen Anteil an langfristigen Mietverträgen. Hauptsächlich für die gemischt genutzten Wohn-, Büro- und Gewerbeliegenschaften (vgl. Immobilienportfolio / Seiten 20–26) bestehen längerfristige Mietverträge.

NETTO-IST-MIETERTRAG

in TCHF	2025	2024
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	40 417	39 863
Leerstand Mietwohnungen	–563	–535
Debitorenverluste Mietwohnungen	26	–48
NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN	**39 881**	**39 280**
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	2 579	2 622
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	–82	–37
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	–55	–14
NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN	**2 442**	**2 571**
NETTO-IST-MIETERTRAG	**42 323**	**41 851**

Angaben zur Risikostreuung

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietenden im Geschäftsjahr 2025 bzw. im Vorjahr, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETENDEN[1]

in Prozent	2025	2024
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
NextGen Properties GmbH	0.3	–
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.2	0.3
Medbase AG (ehemals Permanence AG)	0.2	0.2
Lockton Re (Switzerland) GmbH	0.2	0.2
Stromvelo GmbH	–	0.2

1 Institutionen, die im aktuellen oder im vergangenen Geschäftsjahr nicht zu den fünf größten Mietern zählen, werden ohne Wert ausgewiesen.

Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2025 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2024, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	2025 in CHF p. M.	2024 in CHF p. M.
1 Jahr	6 192	11 814
2 Jahre	35 946	16 135
3 Jahre	19 465	55 503
4 Jahre	18 694	18 309
5 Jahre	43 131	18 018
Danach	53 187	50 802
	176 614	**170 580**

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2025

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		42 151 029	95.2%
01.01.2026 - 31.12.2026	1	74 300	0.2%
01.01.2027 - 31.12.2027	2	431 349	1.0%
01.01.2028 - 31.12.2028	3	233 579	0.5%
01.01.2029 - 31.12.2029	4	224 330	0.5%
01.01.2030 - 31.12.2030	5	517 568	1.2%
Danach		638 246	1.4%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		**44 270 402**	**100.0%**

Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2024

PERIODE	Jahr	in CHF/p.a.	% vom NSM
Unbefristet		40 240 313	95.2%
01.01.2025 - 31.12.2025	1	141 763	0.3%
01.01.2026 - 31.12.2026	2	193 615	0.5%
01.01.2027 - 31.12.2027	3	666 038	1.6%
01.01.2028 - 31.12.2028	4	219 704	0.5%
01.01.2029 - 31.12.2029	5	216 221	0.5%
Danach		609 623	1.4%
NETTO-SOLL-MIETERTRAG		**42 287 276**	**100.0%**

15. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mietenden überwälzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF –6 026 (Vorjahr TCHF –5 856) und ist aufgrund leicht höheren Liegenschaftsunterhalts um 2.9% gestiegen.

in TCHF	2025	2024
Liegenschaftsunterhalt	–4 144	–3 940
Liegenschaftsverwaltung	–1 698	–1 702
Übriger Liegenschaftenaufwand	–184	–214
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	**–6 026**	**–5 856**

16. VERWALTUNGSAUFWAND

Die Gesellschaft beschäftigt Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats (mit einem 50%-Pensum). Der Personalaufwand enthält den Lohn sowie die Sozialleistungen des Delegierten (Unfall- und Krankentaggeldversicherung). Insgesamt ist der Verwaltungsaufwand um 4.5% auf TCHF –6 540 (Vorjahr TCHF –6 259) gestiegen. Die Erhöhung der Management Fee ist auf die positive Marktentwicklung des Portfolios sowie die Fertigstellung der Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte in Basel und Zürich zurückzuführen, welche die Basis für die Berechnung der Management Fee erhöhten. Die Kapitalsteuern haben sich aufgrund der Kapitalerhöhung und des gestiegenen Eigenkapitals erhöht. Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem Kosten für Leistungen im Zusammenhang mit der Generalversammlung, Versicherungen, Kotierungsgebühren sowie Kosten für die Führung des Aktienregisters enthalten.

in TCHF	2025	2024
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	–159	–159
PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSAUFWAND)	**–159**	**–159**
Management Fee	–4 921	–4 795
Revisions- und Beratungsaufwand	–279	–217
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	–265	–263
Kapitalsteuern	–559	–368
Übriger Verwaltungsaufwand	–358	–458
SONSTIGER VERWALTUNGSAUFWAND	**–6 381**	**–6 100**
TOTAL VERWALTUNGSAUFWAND	**–6 540**	**–6 259**

17. ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

Die Gesellschaft bewertet die Anlageimmobilien und Entwicklungen, je nach Projektfortschritt, zu Marktwerten. Der aktuelle Wert wird nach dem zu erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Der Gewinn 2025 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 27 044 (Vorjahr TCHF 10 896). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 61–62) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 27–32 entnommen werden.

in TCHF	2025	2024
Aufwertung	29 925	23 641
Abwertung	–2 880	–12 745
TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN	**27 044**	**10 896**

18. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2025 die drei Renditeliegenschaften Sydedruckiweg 6 in Richterswil (ZH), Ottostrasse 17 und Josefstrasse 182, beide in Zürich, sowie im zweiten Halbjahr 2025 die zwei Liegenschaften Bachstrasse 17 in Niederuzwil (SG) und Ahornweg 12 in Pieterlen (BE) aufgrund einer gezielten Portfoliobereinigung für insgesamt TCHF 55 050 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 7 043 vor Steuern. Im Vorjahr hat die Gesellschaft vier Renditeliegenschaften in Berikon (AG), Kreuzlingen (TG), Bern und Wald (ZH) für insgesamt TCHF 36 476 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultierte nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 4 813 vor Streuern.

19. FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtsjahr auf TCHF –6 593 (Vorjahr TCHF –8 266). Der Rückgang ist auf das gesunkene Zinsniveau zurückzuführen, nachdem die Schweizerische Nationalbank (SNB) bis Juni 2025 den Leitzins auf 0.00 % gesenkt hatte. Die langfristigen Anbindungen wurden gestaffelt bis 2045 abgeschlossen. Im Berichtsjahr wurden Hypothekarzinsen im Zusammenhang mit Entwicklungen und Repositionierungen in der Bauphase in Höhe von total TCHF 564 aktiviert (Vorjahr TCHF 700).

in TCHF	2025	2024
Hypothekarzinsen	–6 553	–8 219
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	–40	–47
TOTAL FINANZAUFWAND	**–6 593**	**–8 266**
TOTAL FINANZERGEBNIS	**–6 593**	**–8 266**

20. ERTRAGSSTEUERN

Die laufenden Steuern wurden zu effektiven Steuersätzen berechnet. Die latenten Steuern unterliegen dem Risiko von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze. Einen wesentlichen Einfluss auf die latenten Ertragssteuern haben die Neubewertungen.

Per Bilanzstichtag wurde aufgrund einer Steueranalyse der Satz der latenten Ertragssteuern pro Liegenschaft berechnet. Dabei bewegen sich die Steuersätze zwischen 12.3% und 23.7% (Vorjahr 12.2% und 23.7%). Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 18.8% (19.0%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	2025	2024
Laufender Ertragssteueraufwand	–1 530	–259
TOTAL LAUFENDER ERTRAGSSTEUERAUFWAND	**–1 530**	**–259**
Veränderung aufgrund Steuerwertveränderung	–3 370	–4 180
Veränderung latente Steuern auf MW-Anpassung	–1 313	–1 086
Latente Ertragssteuern GGST	–1 443	–1 052
TOTAL LATENTER STEUERAUFWAND	**–6 126**	**–6 318**
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	–3 565	–220
TOTAL GRUNDSTÜCKGEWINNSTEUER AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN	**–3 565**	**–220**
TOTAL ERTRAGSSTEUERN	**–11 222**	**–6 797**

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 57 313 (Vorjahr TCHF 37 290) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 19.6% (Vorjahr 18.2%). Der Anstieg des Steueraufwands im Vergleich zur Vorperiode ist auf die Erhöhung des EBT sowie die zu entrichtenden Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften zurückzuführen. Weiter kam es zu einem Einmaleffekt einer ausgebuchten Grundstücksteuerforderung in der Höhe von TCHF 681. Schliesslich konnte 2024 noch von der Gewinnverrechnung mit Verlustvorträgen profitiert werden.

21. REINGEWINN PRO AKTIE

Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduziert sich um einen allfälligen durchschnittlichen Eigenbestand an Aktien, die weder Stimm- noch Kapitalrechte haben. Es bestehen keine verwässernden Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

ANZAHL AKTIEN		31.12.2025	31.12.2024
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Emittierte Aktien aus Kapitalerhöhung	Anzahl	4 119 748	–
AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE	**Anzahl**	**34 182 581**	**30 062 833**
DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)	**Anzahl**	**30 694 904**	**30 062 833**
REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG	**CHF**	**21 803 139**	**21 735 185**
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	27 044 250	10 895 570
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	–2 756 566	–2 137 796
REINGEWINN	**CHF**	**46 090 822**	**30 492 959**
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.71	0.72
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	1.50	1.01

WEITERE ANGABEN

22. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Am Bilanzstichtag bestanden laufende Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird deshalb aufgrund des Wahlrechts von Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2025			31.12.2024		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps[1]	132 034	4 909	–	132 034	–	206
TOTAL	**132 034**	**4 909**	**–**	**132 034**	**–**	**206**

1 Zweck: Zinsabsicherung

23. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als Nahestehende gelten die Verwaltungsräte und die Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG und ihre Gesellschaften, die sie selbst kontrollieren oder für die sie auch noch tätig sind. Des Weiteren werden als Nahestehende die Personen (natürliche oder juristische) betrachtet, welche einen bedeutsamen Einfluss auf finanzielle oder operative Entscheidungen ausüben können. Als bedeutender Einfluss werden dabei Stimmrechtsanteile von 20% oder mehr verstanden. Die Offenlegung sämtlicher Vergütungen erfolgt nach dem periodengerechten Entstehungsprinzip (Accrual-Prinzip) und ist unabhängig vom Zeitpunkt der Zahlungsströme.

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung

Die Vergütungen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung richten sich nach den schweizerischen Gesetzen, nach den Statuten der Gesellschaft, dem Organisationsreglement und den Corporate-Governance-Richtlinien. Die Gesellschaft entrichtet jedem Verwaltungsrat ein Grundhonorar. Das Grundhonorar bemisst sich nach der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, nach der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und nach seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft. Die Gesellschaft erstellt jährlich einen detaillierten Vergütungsbericht, der Bestandteil des Geschäftsberichts 2025 ist.

in TCHF	2025	2024
Präsident des Verwaltungsrats	80	80
Mitglieder des Verwaltungsrats	166	165
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	9	8
TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN	**255**	**253**
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	10	10
TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN	**10**	**10**
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT	**265**	**263**
Delegierter – Basislohn	150	150
Delegierter – Sozialleistungen	9	9
TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG	**159**	**159**

An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Ramona Lindenmann wiedergewählt. Dem Vergütungsausschuss obliegt die Verantwortung für die Umsetzung der Vergütungspolitik. Der Delegierte des Verwaltungsrats, der die operative Geschäftsleitung in dieser Funktion wahrnimmt, ist in einem Arbeitsverhältnis mit einem 50%-Pensum beschäftigt und erhält einen festen Grundlohn in Form des Basissalärs.

24. WESENTLICHE VERTRÄGE

Die Gesellschaft hat sich zur Umsetzung ihrer Strategie für ein Asset-Management-Modell entschieden. Im Rahmen eines Asset-Management-Mandats werden die relevanten Aufgaben des Asset Managements an einen spezialisierten Asset Manager übertragen. Das Asset Management wird durch die Swiss Prime Site Solutions AG wahrgenommen.

Die Oberleitung der Gesellschaft obliegt dem Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung dem Delegierten des Verwaltungsrats. Für sämtliche Investitions- und Devestitionsentscheidungen zeichnet der Verwaltungsrat im Gremium verantwortlich, wobei der Delegierte des Verwaltungsrats die Geschäfte vorbereitet.

Als Vergütung für das Asset Management erhält der Asset Manager seit dem 1. Januar 2023 eine Management Fee von 0.4% p.a. auf den Verkehrswert des Portfolios. Der Verkehrswert der Immobilien wird dabei auf täglicher Basis über das Geschäftsjahr gewichtet. Für das Transaktionsmanagement erhält der Asset Manager eine Vergütung, die abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufsvertrags ist (1.0% bis max. 2.0%). Weitere Aufgaben des Asset Managers wie beispielsweise das Projektmanagement (Entwicklungen, Baumanagement) oder die Steuerung von Kapitalbeschaffungsmassnahmen (Corporate-Finance-Aktivität, Investorensuche) werden einzelfallweise geregelt. Der Asset Manager übernimmt zurzeit auch Aufgaben im Bereich der Corporate Communication (Erstellung Geschäftsberichte usw.) und der Buchführung der Gesellschaft. Seit dem 1. Januar 2023 sind diese Arbeiten ebenfalls in der Management Fee des Asset Managers inkludiert. Davor wurden diese Aufwendungen nach Aufwand entschädigt. Der aktuelle Managementvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2027, gekündigt werden. In den Kapiteln «Geschäftsmodell» und «Asset Manager» (Seiten 48–50) wird die Zusammenarbeit detailliert ausgeführt.

25. ERREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Eigentumsübertragung im Rahmen des bereits beurkundeten Verkaufs der Liegenschaft Landstrasse 44/46 in Koblenz (AG) erfolgte am 19. Februar 2026. Zudem erwarb die Gesellschaft am 28. Januar 2026 eine weitere Wohnliegenschaft Schulstrasse 81 in Schlieren (ZH) mit 12 Wohneinheiten (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. Januar 2026). Diese Liegenschaft wird mit der bereits bestehenden Bestandsliegenschaft Zürcherstrasse 108/110 in Schlieren (ZH) arrondiert.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 9. März 2026 den Geschäftsbericht 2025 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und der Entwicklung des Eigenkapitals für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Seiten 20 bis 26 sowie 52 bis 73;) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie deren Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange Regulation sowie dem Erfordernis von Art. 962a OR.

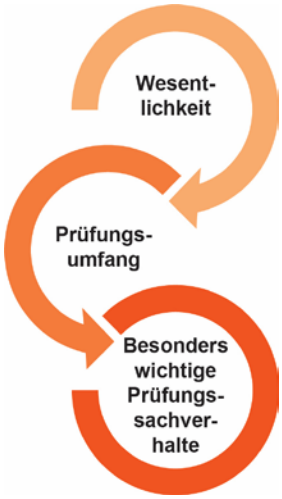
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit Art. 962a Abs. 3 OR und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung» 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 6'071 Tausend

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Anlageimmobilien
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 6'071 Tausend
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da diese aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2025 Anlageimmobilien zu Marktwerten in Höhe von CHF 1'195'900 Tausend (rund 95% der Bilanzsumme). Die Bewertung erfolgt zum Marktwert in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 18 bzw. den Anforderungen der SIX Exchange Regulation. Die Marktwerte werden von unabhängigen Schätzungsexperten zum Bilanzstichtag bestimmt. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang (ab Seite 58 ff. und Anmerkung 2 Anlageimmobilien und Entwicklungen). Wir erachten die Bewertung der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle wie die Discounted-Cashflow Methode (DCF) beinhalten. Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts der in der Bewertung verwendeten Annahmen zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.	Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrollen der Gesellschaft hinsichtlich des Bewertungsprozesses der Anlageimmobilien beurteilt. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben die Fachkompetenz, Unabhängigkeit und die Beauftragung der Schätzungsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung und Beurteilung der Zweckmässigkeit des Auftrags, die Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit den verantwortlichen Experten. • Wir haben den Bewertungsbericht der Schätzungsexperten mit den Buchhaltungsdaten abgestimmt. • Unter Beizug von unseren Prüfungssach-verständigen haben wir Stichproben von Liegenschaftsbewertungen in Bezug auf die Bewertungsmethodik, -annahmen und -ergebnis beurteilt. Zudem haben wir zusammen mit unseren Prüfungssachverständigen die Wertentwicklung und Annahmen des Gesamtportfolios beurteilt und die Bewertungen

mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers besprochen.

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien per 31. Dezember 2025 betragen CHF 56'721 Tausend.Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang (ab Seite 65 ff. und Anmerkung 9 Rückstellungen für latente Ertragssteuern). Wir erachten die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt, da die Ermittlung der latenten Steuern komplex ist und zudem wesentliche Annahmen u.a. hinsichtlich der künftigen Haltedauer der Anlageimmobilien und erwartete Steuersätze beinhaltet. Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung können einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben.	Wir haben den Prozess zur Ermittlung der latenten Steuerverbindlichkeiten auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien beurteilt. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Wir haben die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich Haltedauer anhand protokollierten Objektbesprechungen sowie Erfahrungswerten aus der Vergangenheit plausibilisiert. • Unter Beizug von internen Steuerexperten haben wir die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und allfällige Grundstückgewinnsteuern beurteilt. • Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen zwischen den Werten in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und den steuerlichen Werten nachvollzogen.

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung 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 die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange Regulation und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, 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 Abschlussprüfung 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 dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2026

Finanzbericht

Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		1 185	1 203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 659	4 419
Sonstige Forderungen		6 259	3 519
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	1	4 540	–
Aktive Rechnungsabgrenzung		55	105
UMLAUFVERMÖGEN		**15 698**	**9 246**
Anlageimmobilien	1	933 413	902 070
Entwicklungen	2	48 271	86 262
ANLAGEVERMÖGEN		**981 684**	**988 333**
AKTIVEN		**997 382**	**997 579**
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		541	370
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	29 400	21 125
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	12 328	8 384
Passive Rechnungsabgrenzung		2 167	991
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		**44 435**	**30 869**
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	556 340	637 929
Rückstellungen		34 195	31 533
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		**590 535**	**669 462**
Aktienkapital		205 095	180 377
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	139 412	112 132
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Gewinn- / Verlustvortrag		4 534	–7 731
Jahresgewinn		13 167	12 266
EIGENKAPITAL		**362 412**	**297 248**
PASSIVEN		**997 382**	**997 579**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2025	2024
Netto-Ist-Mietertrag		42 411	41 920
Andere betriebliche Erträge		61	112
BETRIEBSERTRAG		**42 472**	**42 032**
Liegenschaftenaufwand	6	–8 688	–8 034
Verwaltungsaufwand		–5 981	–5 891
BETRIEBSAUFAND		**–14 669**	**–13 926**
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	–14 553	–18 113
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7	15 543	11 386
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		**28 793**	**21 379**
Finanzergebnis		–6 593	–8 266
Kapitalerhöhungskosten		–3 379	–
REINGEWINN/-VERLUST VOR STEUERN (EBT)		**18 821**	**13 113**
Direkte Steuern		–5 654	–847
REINGEWINN/-VERLUST		**13 167**	**12 266**

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR

ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG mit Sitz in Zug wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Geldflussrechnung zur Jahresrechnung gemäss Art. 961b OR zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel aus der betrieblichen Tätigkeit von TCHF 21 580 (Vorjahr TCHF 18 966), der Investitionstätigkeit von TCHF 3 097 (Vorjahr TCHF –2 202) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF –24 695 (Vorjahr TCHF –17 821). Die Herleitung dieser Veränderungen ist im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER ersichtlich. Auf den Ausweis der zusätzlichen Anforderungen an den Geschäftsbericht für grössere Unternehmen gemäss Art. 961 ff. OR (zusätzliche Angaben mit Anhang und Lagebericht) wird in der vorliegenden Jahresrechnung verzichtet, da diese im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER enthalten und deckungsgleich mit denjenigen gemäss Obligationenrecht sind.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

1. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in attraktive, marktgängige Wohnimmobilien. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf TCHF 933 413 (Vorjahr TCHF 902 070). Die Anlageimmobilien werden nach Obligationenrecht (OR) zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertberichtigungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft erworben und es wurden fünf Liegenschaften verkauft (siehe Anmerkung 7 / Seite 86). Zudem wurde die zum Verkauf gehaltene Liegenschaft in Koblenz umklassiert.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldovortrag	902 070	923 298
Zugänge / Abgänge / Umklassierung Entwicklungen / Zum Verkauf gehaltene Immobilien	45 896	–3 115
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	–14 553	–18 113
BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN	**933 413**	**902 070**

2. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die Totalunternehmer vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg 18/20/22/24/26 in Zürich fertiggestellt und von den Entwicklungen in die Anlageimmobilien umgebucht.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39 (Entwicklungsprojekt)	31 887	26 600
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (Entwicklungsprojekt)	16 384	9 293
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (fertiggestellt)	–	50 369
TOTAL ENTWICKLUNGEN	**48 271**	**86 262**

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	29 180	20 639
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	220	486
TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**29 400**	**21 125**
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	556 340	637 929
TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	**556 340**	**637 929**
TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN	**585 740**	**659 053**

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 29 400 (Vorjahr TCHF 21 125) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 556 340 (Vorjahr TCHF 637 929) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslicher Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler und der Zürcher Kantonalbank sowie der Migros Bank und der Raiffeisen jeweils ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 807 626 (Vorjahr TCHF 778 213). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 585 740 (Vorjahr TCHF 659 053) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 049	4 575
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 285	3 286
Steuerverbindlichkeiten	4 994	522
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	**12 328**	**8 384**

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietenden im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Abnahme korrespondiert mit den in der Berichtsperiode aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen).

5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldovortrag	112 132	128 667
Kapitalerhöhung	45 317	–
Ausschüttung	–18 038	–16 535
TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	**139 412**	**112 132**

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 15. August 2025 im Umfang von TCHF 94 094 bestätigt. Im Zusammenhang mit der im November 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhten sich die Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 45 317. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausnützung des bestehenden Kapitalbandes. Die Meldung der angepassten Reserven aus Kapitaleinlagen an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach Ablauf des bestehenden Kapitalbandes am 10. April 2026.

6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

in TCHF	2025	2024
Liegenschaftsunterhalt	–4 144	–3 940
Liegenschaftsverwaltung	–1 698	–1 702
Renovationen Liegenschaften	–2 662	–2 178
Übriger Liegenschaftenaufwand	–184	–214
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	**–8 688**	**–8 034**

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mietenden überwälzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF –8 688 (Vorjahr TCHF –8 034) und ist gegenüber dem Vorjahr um 8% gestiegen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Zunahme der gebildeten Renovationsrückstellungen im Geschäftsjahr 2025.

7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2025 die drei Renditeliegenschaften Sydedruckiweg 6 in Richterswil, Ottostrasse 17 und Josefstrasse 182, beide in Zürich, sowie im zweiten Halbjahr 2025 die zwei Liegenschaften Bachstrasse 17 in Niederuzwil (SG) und Ahornweg 12 in Pieterlen (BE) aufgrund einer gezielten Portfoliobereinigung für insgesamt TCHF 55 050 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 15 543 vor Steuern. Im Vorjahr hat die Gesellschaft vier Renditeliegenschaften in Berikon (AG), Kreuzlingen (TG), Bern und Wald (ZH) für insgesamt TCHF 36 476 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultierte nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 11 386 vor Streuern.

WEITERE ANGABEN

8. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGEEINRICHTUNGEN

Per Bilanzstichtag bestanden, wie im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2025 keine zusätzlichen Interest Rate Swaps abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden unverändert Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird verzichtet.

in TCHF	31.12.2025			31.12.2024		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps[1]	132 034	4 909	–	132 034	–	206
TOTAL	**132 034**	**4 909**	**–**	**132 034**	**–**	**206**

1 Zweck: Zinsabsicherung

10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2025 folgende bedeutende Aktionäre (≥ 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt:

	Anzahl 31.12.2025	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2024	Namenaktien ≥ 5%
EINGETRAGENE AKTIONÄRE	**28 929 617**	**84.6%**	**25 895 138**	**86.1%**
davon Luzerner Kantonalbank AG	3 259 446	9.5%	3 302 348	11.0%
davon Gastrosocial Pensionskasse	2 026 047	5.9%	2 026 047	6.7%
NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE	**5 252 964**	**15.4%**	**4 167 695**	**13.9%**
TOTAL NAMENAKTIEN	**34 182 581**	**100.0%**	**30 062 833**	**100.0%**

Per 31. Dezember 2025 waren 1 699 Aktionäre (Vorjahr 1 658) mit einer Aktienquote von 84.6% (Vorjahr 84.3%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

11. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Swiss-GAAP-FER-Jahresrechnung (Anmerkung 23 / Seiten 72) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 118–122) detailliert aufgeführt.

12. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50%-Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr). Somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen GRI 2-7.

13. REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnet aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers AG für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 124 (Vorjahr TCHF 124), das im Jahresabschluss 2025 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung als Revisonsdienstleistungen sowie für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet, wenn diese beansprucht werden. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2025 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, allgemeiner Steuerberatung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2025	2024
Prüfung der Jahresrechnungen	124	124
Prüfung Kapitalerhöhung / Comfort Letter	158	–
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	**282**	**124**
Steuerberatung	129	65
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	**129**	**65**
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	**412**	**189**

14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Eigentumsübertragung im Rahmen des bereits beurkundeten Verkaufs der Liegenschaft Landstrasse 44/46 in Koblenz (AG) erfolgte am 19. Februar 2026. Zudem erwarb die Gesellschaft am 28. Januar 2026 eine weitere Wohnliegenschaft Schulstrasse 81 in Schlieren (ZH) mit 12 Wohneinheiten (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. Januar 2026). Diese Liegenschaft wird mit der bereits bestehenden Bestandsliegenschaft Zürcherstrasse 108/110 in Schlieren arrondiert.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 9. März 2026 den Geschäftsbericht 2025 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt gegenüber der Generalversammlung vom 1. April 2026, für das Geschäftsjahr 2025 CHF 0.60 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft hat von der ESTV am 19. November 2021 ein Tax Ruling eingeholt. Dabei hat die ESTV bestätigt, dass aufgrund der Berechnungsmethodik der handelsrechtlich ausschüttungsfähigen Reserven eine vollständige Ausschüttung aus den Kapitalreserven, ohne Verrechnungssteuerfolgen, im Einklang mit dem Kreisschreiben 29b der ESTV möglich ist. Somit erfolgt die beantragte Auszahlung 2026 des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 20 510 zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.60 pro Aktie (total TCHF 18 038) ebenfalls zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

FORTFÜHRUNG BILANZVERLUST/-GEWINN

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Gewinn- / Verlustvortrag aus Vorjahr	4 534 740	–7 731 725
Reingewinn	13 166 107	12 266 465
BILANZGEWINN	**17 700 847**	**4 534 740**
Vortrag auf neue Rechnung	17 700 847	4 534 740

AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	112 132 155	128 666 714
Ausschüttung	–18 037 700	–16 534 558
Agio aus Kapitalerhöhung	45 317 228	–
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG	**139 411 683**	**112 132 155**
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	–20 509 549	–18 037 700
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG	**118 902 135**	**94 094 456**
AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	**20 509 549**	**18 037 700**
TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN	**20 509 549**	**18 037 700**

Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalversammlung im Eigenbesitz der Gesellschaft gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung. Per Bilanzstichtag, wie auch per Vorjahr, hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 82 bis 88 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

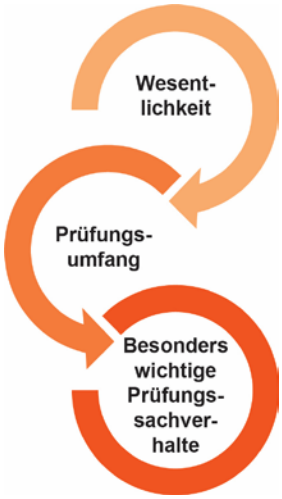
Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung 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 der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

Unser Prüfungsansatz



Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 3'624 Tausend

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3'624 Tausend
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da diese aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2025 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 933'413 Tausend (rund 94% der Bilanzsumme). Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme. Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen), bilanziert. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang (ab Seite 84 ff. und Anmerkung 1 Anlageimmobilien).	Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie • Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)

Sonstige Informationen

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

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

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung 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 die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, 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 Abschlussprüfung 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 dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2026

Corporate Governance

Struktur und Aktionariat

Die Fundamenta Real Estate AG wurde am 15. Dezember 2006 in der Rechtsform einer schweizerischen Aktiengesellschaft gemäss Art. 620 ff. OR mit Sitz in Zug gegründet und am 28. Dezember 2006 im Handelsregister des Kantons Zug eingetragen. Die Firmennummer der Gesellschaft ist CHE113.353.632.

Das ganze Immobilienportfolio der Gesellschaft wird direkt von der Fundamenta Real Estate AG gehalten. Das Asset Management wurde an die Swiss Prime Site Solutions AG delegiert (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», (Seite 108).

Die Fundamenta Real Estate AG ist nicht Teil eines Konzerns bzw. einer Gruppe von Gesellschaften und ist an keinen Drittgesellschaften beteiligt. Sie verfügt ferner über keine Zweigniederlassungen.

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wurden am 8. Juni 2011 an der BX Swiss AG (ehemals: BX Berne eXchange) kotiert und bis zum 5. Dezember 2018 an der Berner Börse gehandelt. Seit dem 6. Dezember 2018 sind die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG an der SIX Swiss Exchange AG im Standard für Immobiliengesellschaften kotiert.

Die wichtigsten Angaben zur Fundamenta Real Estate AG lauten:

GESELLSCHAFT	Fundamenta Real Estate AG
SITZ	Zug, Schweiz
KOTIERUNG	SIX Swiss Exchange AG, Zürich, Schweiz
ANZAHL KOTIERTE NAMENAKTIEN PER 31.12.2025	34 182 581
NOMINALWERT PRO AKTIE	CHF 6.00
BÖRSENKURS PER 31.12.2025	CHF 17.55
BÖRSENKAPITALISIERUNG PER 31.12.2025	CHF 599 904 297
VALORENNUMMER	4 582 551
ISIN	CH0045825517
SYMBOL	FREN

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2025 auf der Basis von Offenlegungsmeldungen von Aktionären an die SIX Swiss Exchange AG die folgenden bedeutenden Aktionäre (Beteiligungen ≥ 3%) bekannt:

NAME DES BEDEUTENDEN AKTIONÄRS	Publikation Offenlegungsmeldung	Anzahl Aktien	Beteiligung in %*
Swisscanto Fondsleitung AG, Zürich, Schweiz	18.11.2025	1 086 811	3.62
Luzerner Kantonalbank AG, Luzern, Schweiz	11.11.2025	3 367 071	9.85
Swiss Finance & Property AG, Zürich, Schweiz	20.02.2025	957 510	3.19
UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, Schweiz	07.05.2024	1 689 250	5.62
Bernische Lehrerversicherungskasse, Ostermundigen, Schweiz	19.12.2023	1 498 726	4.99
Caisse de Prevoyance de L'Etat de Geneve, Geneve, Schweiz	30.04.2021	1 223 947	4.07
Luzerner Kantonalbank AG, Luzern, Schweiz	30.04.2021	3 782 550	12.58
Fonds Interprofessionnel de Prevoyance, Lausanne, Schweiz	11.12.2018	800 000	3.23
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau, Schweiz	11.12.2018	1 688 373	6.81

* Berücksichtigt Total Anzahl Aktien nach Kapitalerhöhung vom 5. November 2025 von 34 182 581 Aktien.

Sämtliche während des Berichtsjahres publizierten Offenlegungsmeldungen können auf der Website der SIX Swiss Exchange AG unter dem folgenden Link eingesehen werden: www.ser-ag.com › Menu › Offenlegung Beteiligung › Übersicht bedeutende Aktionäre.

AKTIONARIAT

Die Streuung der Namenaktien gestaltete sich gemäss dem Aktienbuch der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2025 wie folgt:

	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Namenaktien	
	Anzahl	**%**	**Anzahl**	**%**
1 bis 1 000 Aktien	738	43.44	347 779	1.02
1 001 bis 10 000 Aktien	779	45.85	2 404 672	7.03
10 001 bis 100 000 Aktien	135	7.95	4 515 527	13.21
100 001 bis 1 000 000 Aktien	42	2.47	12 119 632	35.46
Über 1 000 000 Aktien	5	0.29	9 542 007	27.91
TOTAL EINGETRAGENE AKTIEN	**1 699**	**100.00**	**28 929 617**	**84.63**
Dispobestand			5 252 964	15.37
TOTAL AUSGEGEBENE / KOTIERTE AKTIEN			**34 182 581**	**100.00**

Dieser Corporate-Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2025 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation AG vom 29. Juni 2022 betreffend Informationen zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG).[1]

Die in diesem Corporate-Governance-Bericht aufgeführten Statutenbestimmungen finden sich in den Statuten der Gesellschaft vom 5. November 2025.[2]

1 Abrufbar unter: www.ser-ag.com › Grundlagen › Gesetze, Reglemente, Bestimmungen › Richtlinie Corporate Governance
2 Jeweils aktuelle Fassung abrufbar unter: www.fundamentarealestate.ch › Generalversammlung › Statuten

Kapitalstruktur

KREUZBETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2025 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

AKTIENKAPITAL

Die Namenaktien der Gesellschaft wurden am 6. Dezember 2018 erstmalig an der SIX Swiss Exchange kotiert.

Per 31. Dezember 2025 hat die Gesellschaft 34 182 581 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 ausstehend, woraus sich ein Aktienkapital von CHF 205 095 486 ergibt.

KAPITALSTRUKTUR	Total	Nominalwert/ Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2025	CHF 205 095 486	CHF 6.00	34 182 581.00
Kapitalband per 31.12.2025	maximal CHF 11 356 908	CHF 6.00	maximal 1 892 818

KAPITALBAND

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2024 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung eines Kapitalbandes beschlossen, dessen Bandbreite aufgrund der Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbandes vom 5. November 2025 reduziert wurde. Das Kapitalband wird in Art. 3a der Statuten geregelt und ersetzte die Bestimmung über das genehmigte Aktienkapital:

- Der Verwaltungsrat ist in einem Zeitraum bis zum 10. April 2026 ermächtigt, das Aktienkapital in einem oder mehreren Schritten auf höchstens CHF 216 452 394.00 (obere Grenze) zu erhöhen durch Ausgabe von höchstens 1 892 818 Namenaktien zu einem Nennwert von je CHF 6.00 pro Namenaktie.
- Zu einer Herabsetzung des Aktienkapitals ist der Verwaltungsrat nicht ermächtigt.
- Der Verwaltungsrat legt den Zeitpunkt der Ausgabe von neuen Aktien, deren Ausgabepreis, die Art der Liberierung, die Bedingungen der Bezugsrechtsausübung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest.
- Der Verwaltungsrat darf den Handel mit Bezugsrechten ermöglichen, beschränken oder ausschliessen sowie im Umfang von höchstens 1 892 818 Namenaktien das Bezugsrecht der Aktionäre ganz oder zum Teil ausschliessen und Dritten zuweisen, wenn einer der Gründe gemäss Art. 3a Abs. 4 der Statuten vorliegt.

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbandes vom 5. November 2025 um CHF 24 718 494 erhöht (4 119 749 Aktien zu nominal CHF 6.00).

AKTIENKAPITAL	Anzahl Namenaktien	Nominalwert/ Aktie	Gesamtnominalwert
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2023	30 062 833	CHF 6.00	CHF 180 376 998
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2024	30 062 833	CHF 6.00	CHF 180 376 998
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2025	34 182 581	CHF 6.00	CHF 205 095 486
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2023	9 018 850	CHF 6.00	CHF 54 113 100
Kapitalband per 31.12.2024 (ersetzt genehmigtes Aktienkapital per 10. April 2024)	maximal 6 012 566	CHF 6.00	maximal CHF 36 075 396
Kapitalband per 31.12.2025	Maximal 1 892 818	CHF 6.00	maximal CHF 11 356 908

AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2025 CHF 205 095 486, eingeteilt in 34 182 581 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2025 keine Partizipationsscheine oder Genussscheine ausgegeben. Die Fundamenta Real Estate AG verfügt nur über eine Kategorie von Namenaktien. Jede Namenaktie berechtigt zu einer Stimme und ist in gleicher Weise dividendenberechtigt wie die übrigen Namenaktien. Voraussetzung für die Ausübung der dem Aktionär zustehenden Mitwirkungsrechte ist die Eintragung des Aktionärs im Aktienbuch der Gesellschaft. Zur Form der Aktien wird auf Art. 4 der Statuten verwiesen.

Für Aktien, die von der Fundamenta Real Estate AG im Eigenbestand gehalten werden (Treasury Shares), ruhen die Stimmrechte. Die Gesellschaft hielt im Berichtsjahr und per 31. Dezember 2025 keine eigenen Aktien.

NOMINEE-EINTRAGUNGEN

Die Gesellschaft führt für die Namenaktien ein Aktienbuch, in welchem die Namen bzw. die Firma und Adressen der Eigentümer, Nutzniesser und Nominees eingetragen sind. Gemäss Art. 5 Abs. 2 der Statuten gilt gegenüber der Gesellschaft nur als Aktionär, Nutzniesser oder Nominee, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Der Eintrag eines Erwerbers im Aktienbuch bedarf der Genehmigung durch den Verwaltungsrat. Zudem sind die Aktien unteilbar und die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Eigentümer, Nutzniesser oder Repräsentanten. Das Eigentum an der Aktie schliesst die Anerkennung der Statuten der Gesellschaft mit ein.

Die Namenaktien unterliegen den Übertragungsbeschränkungen gemäss Art. 6 der Statuten. Art. 6 Abs. 1 der Statuten hält fest, dass Erwerber von Namenaktien auf Gesuch hin als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen werden, sofern:

- sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben zu haben, dass keine Vereinbarung über die Rücknahme oder die Rückgabe entsprechender Aktien besteht und sie das mit den Aktien verbundene wirtschaftliche Risiko tragen (unter Vorbehalt von Art. 685d Abs. 3 OR). Personen, die diese Erklärung nicht abgeben, werden als Nominee nur dann mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, wenn sie sich schriftlich bereit erklären, die Namen, Adressen und Aktienbestände derjenigen Personen offenzulegen, für deren Rechnung sie Aktien halten, bzw. wenn sie diese Informationen auf erste Aufforderung hin unverzüglich schriftlich offenlegen. Die übrigen Bestimmungen der Statuten, insbesondere Art. 4, 9, 10 und 12 der Statuten, gelten sinngemäss auch für Nominees. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, mit Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen und
- die Anerkennung eines Erwerbers von Namenaktien als Aktionär der Gesellschaft die Gesellschaft nicht daran hindert oder hindern könnte, den ihr obliegenden gesetzlichen Verpflichtungen in Bezug auf Aktionäre oder Nutzniesser nachzukommen. Aufgrund des Immobiliengeschäfts der Gesellschaft behält sich die Gesellschaft das Recht vor, eine Eintragung im Aktienbuch dann zu verweigern, wenn es sich bei der erwerbenden Person um eine Person im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 (BewG) handelt und eine Eintragung eine Erschwerung, Gefährdung oder Verhinderung der gesetzlichen Nachweise über die schweizerische Beherrschung der Gesellschaft bedeuten könnte. Als ausländische Aktionäre bzw. Personen im Ausland im Sinne dieses Art. 6 der Statuten gelten solche gemäss Art. 5 und Art. 6 BewG sowie Nominees, welche keine Offenlegung vorgenommen haben.

Juristische Personen und Rechtsgemeinschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf andere Weise miteinander verbunden sind, sowie alle natürlichen oder juristischen Personen, welche im Hinblick auf die Umgehung der statutarischen Vinkulierungsbestimmungen koordiniert vorgehen, werden wie ein Aktionär bzw. Erwerber behandelt.

Im Berichtsjahr 2025 wurden gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b der Statuten 304 962 Stimmrechte aus Aktieneintragungsgesuchen von Personen im Ausland gemäss BewG abgelehnt. Per 31. Dezember 2025 bestand keine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Meldepflichten im Sinne von Art. 6 Abs. 1 lit. a der Statuten. Die Statuten der Gesellschaft enthalten keine Bestimmungen betreffend Verfahren oder Voraussetzungen zur Aufhebung der statutarischen Eintragungsbeschränkungen.

Das Aktienbuch für die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG wird durch die Computershare Schweiz AG, Olten, Schweiz, geführt. Es besteht ein Dienstleistungsvertrag für die Aktienregisterführung zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Computershare Schweiz AG.

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Per 31. Dezember 2025 waren keine Wandelanleihen oder Optionen auf Beteiligungsrechte der Fundamenta Real Estate AG ausstehend.

Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG besteht gemäss Art. 14 Abs. 1 der Statuten aus mindestens einem oder mehreren Mitgliedern, die nicht Aktionäre sein müssen. Der Verwaltungsrat hat per 1. Januar 2014 den Präsidenten des Verwaltungsrats zusätzlich als Delegierten des Verwaltungsrats nominiert. Der Delegierte des Verwaltungsrats verantwortet die operative Geschäftsleitung und bereitet die Geschäfte zuhanden des Gesamtverwaltungsrats vor (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung», Seiten 104, sowie «Geschäftsleitung», Seiten 107). Zusätzlich hat der Verwaltungsrat einen Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt und ihn mit zusätzlichen Vollmachten ausgestattet. Der Vizepräsident beurteilt jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern, aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten und Delegierten die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident/Delegierter. Er erarbeitet, wenn nötig, dazu Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten/Delegierten zum Entscheid vor GRI 2-9, GRI 2-11.

ANDREAS SPAHNI (1958)

Dr. oec. publ. / Schweizer Bürger / Präsident des Verwaltungsrats
Exekutives Mitglied des Verwaltungsrats (Delegierter des Verwaltungsrats seit 1. Januar 2014)

AUSBILDUNG

- 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre an der Universität Zürich, mit anschliessender Lehr- und Assistenztätigkeit am Institut für schweizerisches Bankwesen an der Universität Zürich
- 1987 Promotion zum Dr. oec. publ.
- 1990 Management-Programm an der London Business School

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2008 Fundamenta Real Estate AG, Zug, Exekutives Mitglied des VR, Delegierter des VR seit 2014
- Seit 2001 Spahni Consulting, selbständiger Unternehmensberater
- 2005–2016 FundStreet AG, Zürich, Asset Management für kollektive Kapitalanlagen
- 2002–2004 AdvisorTech Corp., Boston, CEO, FinTec Start-up und Asset-Management-Unternehmen
- 1996–2000 Allgemeiner Wirtschaftsdienst (AWD) AG, Zug, Delegierter des VR und CEO
- 1987–1996 Credit Suisse, Zürich, Senior Managing Director und Vorsitzender der Credit Suisse Investment Fund Operations

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Seit 2002 Spahni Consulting, Zug, Einzelunternehmen
- Seit 2006 Comdat Datasystems AG, Schlieren, Mitglied des VR
- Seit 2008 Real Fund Management AG, Zug, Vizepräsident des VR
- Seit 2009 Unternehmensphysiker AG, Schindellegi, Präsident des VR
- Seit 2014 Lakeside Pharma Management AG, Zug, Mitglied des VR
- Seit 2019 Real Fund One – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug, Vertreter der Komplementärin
- Seit 2023 ACT Capital Partners AG, Zug, Mitglied des VR
- Seit 2024 Real Fund Two – Kommanditgesellschaft für kollektive Kapitalanlagen, Zug, Vertreter der Komplementärin

FRÉDÉRIC DE BOER (1961)

Lic. oec. HSG, MBA (Business School Insead) / Schweizer Bürger
Vizepräsident des Verwaltungsrats (seit 1. Februar 2020) /
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

AUSBILDUNG

- 1985 Abschluss des Studiums der Betriebswirtschaftslehre (lic. oec.) an der Universität St. Gallen (HSG)
- 1992 Abschluss des Studiums Master in Business Administration (MBA) am Insead in Fontainebleau (F)

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2024 Clearwater Schweiz AG, Gründungspartner
- 2022–2024 ZETRA AG, Zürich, Gründungspartner
- 2001–2022 ZETRA International AG, Zürich, Gründungspartner
- 1989–2001 Helbling Holding AG, Zürich, Partner
- 1985–1989 Nestlé SA, Vevey, Internal Auditor

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Seit 2003 ZETRA International AG, Zürich, Präsident des VR
- Seit 2009 Global M&A AG, Zug, Präsident des VR
- Seit 2011 COTTA Collection AG, Bendern (FL), Präsident des VR
- Seit 2016 FdB Holding GmbH, Zug, Gesellschafter
- Seit 2018 Designwerk AG, Bendern (FL), Präsident des VR
- Seit 2022 Pallas Kliniken Gruppe AG, Olten, Mitglied des VR
- Seit 2024 Clearwater Schweiz AG, Präsident des VR

NIELS ROEFS (1968)

Architekt, Unternehmer / niederländischer Bürger
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats /
Mitglied des Vergütungsausschusses

AUSBILDUNG

- 1988 Abschluss Hochbauzeichner
- 1991 Abschluss dipl. Architekt HTL, Luzern
- 1996 Abschluss dipl. Architekt ETH, Zürich

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2016 Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des VR
- 2003–2016 Roefs + Frei Architekten AG, Zug, Partner
- 1998–2002 Niels Roefs und Peter Frei, Architekten, Zug, Partner

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Seit 2003 Roefs Immobilien AG, Zug, Mitglied des VR
- Seit 2016 Roefs Architekten AG, Zug, Präsident des VR
- Seit 2020 Zostra AG, Zug, Mitglied des VR
- Seit 2022 Roefs Investment AG, Zug, Mitglied des VR

HADRIAN ROSENBERG (1973)

Lic. iur., Rechtsanwalt / Schweizer Bürger
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats /
Mitglied des Vergütungsausschusses

AUSBILDUNG

- 2000 Lizentiat (lic. iur.), Universität Zürich
- 2004 Anwaltspatent
- 2012 Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, CAS Bau- und Immobilienrecht

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2013 Leiter Rechtsdienst HRS Real Estate AG, Frauenfeld
- 2006–2013 Rechtsanwalt bei Dr. Felix Huber Rechtsanwälte, Zürich
- 2003–2006 Juristischer Mitarbeiter im Rechtsdienst der Staatskanzlei des Kantons Thurgau
- 2001–2002 Auditor und juristischer Sekretär am Bezirksgericht Bülach

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

Keine

RAMONA LINDENMANN (1982)

Immobilien-Treuhänderin, Unternehmerin / Schweizer Bürgerin
Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

AUSBILDUNG

- 2003 Abschluss Innenausbauzeichnerin
- 2006 Abschluss dipl. Ing. FH
- 2010 eidg. dipl. Immobilien-Treuhänderin
- 2023 Executive MBA HSG – General Management

BERUFLICHER HINTERGRUND

- Seit 2024 smeyers Immobilien AG, CEO und Mitinhaberin
- 2014–2023 Kuoni Mueller & Partner, Partnerin, Mitglied GL
- 2010–2013 Verit Immobilien AG, Leiterin Handel und Erstvermietung
- 2006–2009 Swisscom Immobilien AG, Portfoliomanagerin

WEITERE TÄTIGKEITEN UND INTERESSENBINDUNGEN

- Seit 2023 Swiss Real Estate Think Tank, Mitglied
- Seit 2023 Urban Land Institute Switzerland, Mitglied Executive Committee
- Seit 2024 smeyers Immobilien AG, Mitglied VR
- Seit 2024 Lindenmann Holding GmbH, Mitglied VR
- Seit 2025 Mitglied des wissenschaftlichen Beirats Swiss Real Estate Institute HWZ

GESCHÄFTSLEITUNGSFUNKTIONEN UND WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN DER NICHT EXEKUTIVEN VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER

Sämtliche nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats, das heisst Frédéric de Boer, Niels Roefs, Hadrian Rosenberg und Ramona Lindenmann, waren im vergangenen Geschäftsjahr nicht in der Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG tätig. Zudem unterhält keines der nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats wesentliche geschäftliche Beziehungen mit der Fundamenta Real Estate AG oder den Konzerngesellschaften wie der Swiss Prime Site AG und der Swiss Prime Site Solutions AG.

Nach Kenntnis und sorgfältiger Prüfung der Gesellschaft bestehen keine für einen Interessenskonflikt relevanten, geschäftlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Beziehungen zwischen den nicht exekutiven Verwaltungsratsmitgliedern mit der Swiss Prime Site AG bzw. der Swiss Prime Site Solutions AG, soweit nicht hier in diesem Dokument offengelegt. Dies gilt sowohl für direkte als auch für indirekte Geschäftsbeziehungen über Gesellschaften oder Organisationen, bei denen die Verwaltungsratsmitglieder massgeblich beteiligt oder in anderer Funktion leitend tätig sind GRI 2-9.

STATUTARISCHE REGELN ÜBER DIE ANZAHL DER ZULÄSSIGEN TÄTIGKEITEN DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS

Die Mitglieder des Verwaltungsrats sind nicht ausschliesslich für die Fundamenta Real Estate AG tätig.

Art. 19d der Statuten regelt die Anzahl zulässiger weiterer Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats wie folgt:

- Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats dürfen jeweils nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben.
- Als Mandate gelten Tätigkeiten in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat.
- Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate gemäss diesem Art. 19d.
- Die Ausübung solcher zusätzlichen Tätigkeiten darf das betreffende Mitglied in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft oder anderen Gesellschaften der Unternehmensgruppe nicht beeinträchtigen.

Kein Mitglied des Verwaltungsrats hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

WAHL UND AMTSZEIT

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Präsident des Verwaltungsrats werden von der Generalversammlung einzeln für die Dauer von einem Jahr gewählt und sind nach Ablauf einer Amtsdauer wieder wählbar. Unter einem Jahr ist dabei der Zeitabschnitt zwischen zwei ordentlichen Generalversammlungen zu verstehen. Werden während der Amtsdauer durch eine ausserordentliche Generalversammlung Ersatzwahlen getroffen, so vollenden die neu Gewählten die Amtsdauer ihrer Vorgänger.

ERSTMALIGE WAHL DER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS DURCH DIE GENERERALVERSAMMLUNG UND AMTSZEITBESCHRÄNKUNGEN

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008
Niels Roefs	9. April 2014
Hadrian Rosenberg	9. April 2015
Frédéric de Boer	11. April 2019
Ramona Lindenmann	10. April 2024

Sämtliche Verwaltungsräte stehen an der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2026 zur Wiederwahl zur Verfügung. Per 31. Dezember 2025 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen GRI 2-9.

PRÄSIDENT DES VERWALTUNGSRATS UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Dr. Andreas Spahni	30. September 2008

Dr. Andreas Spahni hat im Jahre 2006 für die damaligen Eigentümer die Fundamenta Real Estate AG gegründet und seit damals wesentlich zur Entwicklung und zum Wachstum der Gesellschaft beigetragen. Ausserdem ist er massgebend mitverantwortlich für die Öffnung zu einer börsenkotierten Publikumsgesellschaft.

STATUTARISCHE ABWEICHUNGEN VON GESETZLICHEN BESTIMMUNGEN

Die Statuten sehen keine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichenden Regelungen über die Ernennung des Präsidenten des Verwaltungsrats, der Mitglieder des Vergütungsausschusses sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vor.

INTERNE ORGANISATION

Der Verwaltungsrat konstituiert sich gemäss Art. 15 Abs. 1 der Statuten, unter Vorbehalt der Wahl des Präsidenten durch die Generalversammlung, selbst. Er kann einen Sekretär bestimmen, der selbst weder Mitglied des Verwaltungsrats noch Aktionär sein muss.

AUFGABENTEILUNG IM VERWALTUNGSRAT

Die Organisationsstruktur ist so ausgelegt, dass der Gesamtverwaltungsrat über sämtliche Geschäfte in seinem Aufgabenbereich entscheidet. Der Verwaltungsrat trifft somit alle wesentlichen und für die Gesellschaft massgebenden Entscheide als Gremium und nimmt seine unübertragbaren Aufgaben als Gesamtorgan wahr (vgl. hierzu auch den Abschnitt «Aufgaben des Gesamtverwaltungsrats», Seite 104).

Insbesondere entscheidet der Verwaltungsrat im Gremium über strategische Fragen (Unternehmensstrategie, Mittelfristplanung, Budget, wichtige Projekte und Verträge) sowie auch über alle Immobilientransaktionen (Kauf, Verkauf) und über Sanierungs- bzw. Repositionierungsvorhaben (Entwicklung im Bestand). Im Organisationsreglement legt der Verwaltungsrat die Aufgaben und Verantwortungsbereiche von Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und Asset Manager sowie die Delegationsmöglichkeiten von Aufgaben und Verantwortungsbereichen an Dritte verbindlich fest.

Gestützt auf das Organisationsreglement erstellt der Verwaltungsrat eine Risikoanalyse und ein Kontrollkonzept. In separaten Dokumenten hat der Verwaltungsrat das interne Kontrollsystem und das Risikomanagement der Gesellschaft festgelegt. Der Gesamtverwaltungsrat definiert weiter die Anlage- und Risikopolitik und überwacht die Einhaltung und Umsetzung der erlassenen Weisungen, Richtlinien und Reglemente. Die Anlagepolitik wird vom Verwaltungsrat in einem Anlagereglement festgehalten. Das Anlagereglement legt die zulässigen Immobilien- und Kapitalanlagen der Gesellschaft fest und enthält eine Aufzählung der konkreten Anlagebeschränkungen. Im Rahmen der zulässigen Anlagen erteilt der Verwaltungsrat bzw. die Geschäftsleitung der Gesellschaft dem Asset Manager taktische Weisungen betreffend Identifikation und Prüfung neuer Anlageobjekte. Der Verwaltungsrat entscheidet als Gesamtorgan über den Kauf, den Verkauf oder die Entwicklung von Wohnliegenschaften.

AUFGABEN DES PRÄSIDENTEN

Sitzungen des Verwaltungsrats werden grundsätzlich vom Präsidenten einberufen. Soweit der Präsident anwesend ist, hat der Präsident den Vorsitz. Bei Stimmengleichheit hat der Präsident als Vorsitzender der Verwaltungsratssitzung den Stichentscheid. Als Vorsitzender unterzeichnet der Präsident zusammen mit dem Protokollführer das geführte Protokoll der Sitzungen.

DELEGIERTENMODELL

Gestützt auf Art. 15 Abs. 2 der Statuten ist der Verwaltungsrat berechtigt, die Geschäftsführung durch Erlass eines Organisationsreglements und im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen an einzelne Mitglieder (Delegierte) oder an andere natürliche Personen (Direktoren) zu übertragen. Hiervon hat der Verwaltungsrat Gebrauch gemacht und die Geschäftsführung an Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats delegiert. In seiner Funktion bereitet der Delegierte insbesondere die Geschäfte für den Verwaltungsrat vor und setzt die Entscheide des Verwaltungsrats um.

Die Fundamenta Real Estate AG wird durch den Gesamtverwaltungsrat geführt. In dieser Hinsicht kommen dem Delegierten keine selbständigen Entscheidungsbefugnisse zu. Das Delegiertenmodell soll den Aktionären nur anzeigen, dass der Präsident des Verwaltungsrats einerseits seine Aufgaben als Vorsitzender des Verwaltungsrats gemäss Statuten und Organisationsreglement wahrnimmt, gleichzeitig aber auch die täglichen Arbeiten gemäss den Entscheidungen des Verwaltungsrats umsetzt. Ausserdem bereitet der Delegierte Unterlagen zuhanden des Verwaltungsrats vor und begleitet operativ für das Unternehmen die Tagesgeschäfte gemäss den Vorgaben des Gesamtverwaltungsrats GRI 2-11.

Die Struktur mit dem Delegiertenmodell wurde im Sinne einer effizienten und kostenbewussten Struktur gewählt (vgl. hierzu auch die Abschnitte «Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung», Seite 104, sowie «Geschäftsleitung», Seite 107).

AUFGABEN DES VIZEPRÄSIDENTEN UND WEITERER MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat hat mit Beschluss vom 7. Februar 2020 Frédéric de Boer zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats bestimmt. Die Organisationsstruktur bezweckt eine ausgewogenere Führungsstruktur, insbesondere weil der Präsident gleichzeitig als Delegierter tätig ist.

Der Vizepräsident vertritt den Verwaltungsratspräsidenten bei dessen Verhinderung. Ausserdem beurteilt der Vizepräsident jährlich zusammen mit den anderen Verwaltungsratsmitgliedern, aber unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten respektive des Delegierten, die Organisationsstruktur in Bezug auf die Doppelfunktion Verwaltungsratspräsident und Delegierter und arbeitet, wenn nötig, Anpassungsvorschläge aus und legt sie dem Verwaltungsrat unter Ausschluss des Verwaltungsratspräsidenten respektive Delegierten zum Entscheid vor.

AUSSCHÜSSE DES VERWALTUNGSRATS

Abgesehen vom ständigen Vergütungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt «Vergütungsausschuss») und dem Prüfungsausschuss (vgl. den nachstehenden Abschnitt «Prüfungsausschuss») bearbeitet der Verwaltungsrat alle anstehenden Sachgeschäfte aus den Verantwortungsbereichen als Gesamtorgan an seinen regelmässig stattfindenden Sitzungen GRI 2-9.

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Die Generalversammlung wählt gemäss Art. 19a Abs. 1 der Statuten einen Vergütungsausschuss bestehend aus einem oder mehreren Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden einzeln gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Hat der Vergütungsausschuss weniger als die von der letzten Generalversammlung gewählte Anzahl an Mitgliedern und ist damit nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder.

Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend die Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die entsprechenden Vergütungen und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung gemäss Art. 19e der Statuten.

Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen teilnehmen lassen. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss bei Bedarf zudem zusätzliche Aufgaben zuweisen GRI 2-20.

ZUSAMMENSETZUNG DES VERGÜTUNGSAUSSCHUSSES UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG

	Erstmals gewählt:
Niels Roefs	9. April 2014
Hadrian Rosenberg	9. April 2015

An der Generalversammlung vom 9. April 2025 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg erneut in den Vergütungsausschuss der Fundamenta Real Estate AG gewählt.

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Der Verwaltungsrat hat mit der Überarbeitung des Organisationsreglements per 1. Juli 2020 einen Prüfungsausschuss (Audit-Komitee) eingeführt. Mindestens ein Mitglied des Prüfungsausschusses muss über vertiefte Kenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen verfügen.

Der Prüfungsausschuss unterstützt den Verwaltungsrat in seiner Aufsichtsfunktion, insbesondere im Hinblick auf die Vollständigkeit und Korrektheit der Finanzbuchhaltung und des Jahresabschlusses, die Einhaltung der diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften sowie die Beurteilung der externen Revisionsstelle, des externen Asset Managers und des externen Schätzungsexperten. Er beurteilt die Zweckmässigkeit und Angemessenheit der Finanzberichterstattung und des internen Kontrollsystems und ist für die allgemeine Überwachung der Geschäftsrisiken verantwortlich. Er stellt sicher, dass zwischen dem externen Asset Manager, dem externen Schätzungsexperten und der externen Revisionsstelle eine fortlaufende, effiziente und produktive Kommunikation über finanzielle Angelegenheiten und den Geschäftsgang besteht.

ZUSAMMENSETZUNG DES PRÜFUNGSAUSSCHUSSES

Der Prüfungsausschuss besteht aus den Verwaltungsratsmitgliedern Frédéric de Boer (Vorsitz), Hadrian Rosenberg und Niels Roefs. Alle Mitglieder wurden erstmals per 18. Mai 2020 gewählt. Die Wahl erfolgte durch den Gesamtverwaltungsrat.

ARBEITSWEISE DES VERWALTUNGSRATS UND SEINER AUSSCHÜSSE

Der Verwaltungsrat hält jährlich mindestens vier ordentliche Sitzungen ab, die in der Regel einen halben Tag dauern. Bei Bedarf werden wichtige Geschäftsvorfälle auf dem Zirkularweg oder mittels Telefonkonferenzen abgehandelt. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats ist berechtigt, beim Präsidenten unter Angabe der Gründe die Einberufung einer Sitzung des Verwaltungsrats zu verlangen. Durch die Zusammensetzung des Verwaltungsrats mit unabhängigen, nicht-exekutiven Mitgliedern sollen potenzielle Interessenkonflikte der Mitglieder verhindert oder minimiert werden. Sollten dennoch Interessenkonflikte entstehen, so muss das jeweilige Mitglied des Gremiums bei allfälligen Beschlüssen des Verwaltungsrats in den Ausstand treten GRI 2-15.

Der Verwaltungsrat handelt als Kollektivorgan und fällt seine Entscheidungen mit der absoluten Mehrheit der anwesenden Stimmen. Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn wenigstens die Hälfte seiner Mitglieder anwesend ist, wobei für öffentlich zu beurkundende Feststellungsbeschlüsse die Anwesenheit eines einzelnen Mitglieds des Verwaltungsrats genügt. Im Falle von Stimmengleichheit hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Die Geschäftsführer des Asset Managers nehmen jeweils an den Sitzungen des Verwaltungsrats mit beratender Stimme teil. Bei Bedarf werden zusätzliche Experten zu den Sitzungen beigezogen.

Im Geschäftsjahr 2025 hielt der Verwaltungsrat vier ordentliche Sitzungen ab. Die Schwerpunkte dieser Sitzungen waren die Bereiche Immobilienportfolio und Entwicklungen (Marktentwicklung, Anlagepolitik, Entwicklungen, Sanierungen und Repositionierungen, Vermietungsstand), Finanzen und Quartalsabschlüsse (Finanzreporting, Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichte), Hypothekarmanagement, Finanzierungsstrategie, Bewertungen, Budgets, Financial Forecast, Organisation und Corporate Governance, Anlage- und Geschäftsreglemente, Arbeiten der Verwaltungsrats-Ausschüsse, Risikomanagement, Compliance und Audit (Risikobeurteilung, Compliance, Audit), Aktionäre, Aktienregister und Aktienkursentwicklung (bedeutende Aktionäre, Veränderungen, Aktienregister, Kursentwicklung) sowie Presse und Kommunikation (Publikationen, Medienmitteilungen). Der Verwaltungsrat tagte zusätzlich dreimal, um eine generelle Marktbeurteilung und Standortbestimmung, und ein weiteres Mal, um strategische Massnahmen zu erörtern. Zudem hielt der Verwaltungsrat, unter Ausschluss des Präsidenten respektive Delegierten, eine Sitzung ab, um die Organisationsstruktur (Doppelfunktion) zu überprüfen und zu beurteilen.

Beratungen des Vergütungsausschusses finden je nach Bedarf statt, primär zur Vorbereitung des Vorschlags betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung. Im Geschäftsjahr 2025 tagte der Vergütungsausschuss zweimal. Die Sitzungsdauer betrug je eine halbe Stunde.

Beratungen des Prüfungsausschusses finden je nach Bedarf statt. Im Geschäftsjahr 2025 tagte der Prüfungsausschuss zweimal. Die Sitzungsdauer betrug jeweils eine Stunde und 30 Minuten. Zudem nimmt die Revisionsstelle zweimal pro Jahr an den Verwaltungsratssitzungen teil. Einerseits, um dem Prüfungsausschuss den Audit-Plan für das laufende Geschäftsjahr vorzustellen und ihn zu diskutieren, und andererseits, um die konkreten Prüfungsergebnisse (ausführliche Berichterstattung) zu erläutern.

KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

AUFGABEN DES GESAMTVERWALTUNGSRATS

Der Verwaltungsrat ist mit der Gesamtleitung der Gesellschaft und mit der Überwachung der Geschäftsleitung betraut. Zudem übernimmt der Verwaltungsrat die Aufsichts- und Lenkungsfunktionen. In Ergänzung und Konkretisierung der unübertragbaren Aufgaben gemäss Art. 716a OR kommen dem Verwaltungsrat insbesondere folgende Aufgaben und Kompetenzen gemäss Art. 16 der Statuten und gemäss den Bestimmungen des Organisationsreglements zu:

- die Regelung der Zeichnungsberechtigung der mit der Geschäftsführung und der Vertretung betrauten Personen;
- die Beschlussfassung über die nachträgliche Leistung von Einlagen auf nicht vollständig liberierte Aktien;
- die Beschlussfassung über die Feststellung von Kapitalerhöhungen und darauffolgende Statutenänderungen;
- die Prüfung von Investitions- und Desinvestitionsanträgen sowie die anschliessende Beschlussfassung über diese;
- Beschlussfassung über die Aufnahme von Darlehen oder anderen Finanzierungen;
- die Ernennung von Beiräten und die Bestimmung von deren Aufgaben und Kompetenzen in einem Reglement;
- die Regelung der strategischen und operativen Planung der Gesellschaft;
- die Bestimmung und Überprüfung der Portfoliostrategie sowie der Anlagerichtlinie und die Überwachung der Einhaltung derselben; und
- andere unübertragbare und unentziehbare Aufgaben, wie zum Beispiel aufgrund des Fusionsgesetzes.

Ferner sorgt der Verwaltungsrat als Bestandteil der strategischen und der operativen Planung für die grundsätzliche Übereinstimmung von Strategie (inkl. Akquisitionen, Kooperation und Projekten mit wesentlicher Bedeutung für das Gesamtunternehmen) und deren Finanzierung. Schliesslich bestimmt der Verwaltungsrat neben den Mitgliedern der Geschäftsleitung den Asset Manager GRI 2-9.

AUFGABEN DER GESCHÄFTSLEITUNG

Das vom Verwaltungsrat in Kraft gesetzte Organisationsreglement vom 1. Juli 2020 delegiert die Geschäftsführung an die Geschäftsleitung. Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Die Gesellschaft als Arbeitgeberin und Dr. Andreas Spahni als Arbeitnehmer haben für diese Funktion einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50% und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 brutto pro Jahr abgeschlossen. Eine Mitarbeiterbeteiligung und variable Entschädigungskomponenten sieht der Arbeitsvertrag nicht vor (vgl. hierzu auch den Vergütungsbericht, Seiten 118–122).

Die Geschäftsleitung übt alle Befugnisse und Aufgaben aus, die ihr vom Verwaltungsrat ausdrücklich gemäss Organisationsreglement delegiert worden sind. Der Geschäftsleitung obliegen insbesondere die Vorbereitung und die Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, die Protokollführung der Verwaltungsratssitzungen, die Überwachung der Portfoliostrategie und die Einhaltung der Anlagerichtlinien sowie die allgemeine Öffentlichkeitsarbeit. Der Geschäftsleitung obliegen ferner die Aufsicht über das Asset Management (im Sinne der Vermögensverwaltung nach Art. 716b Abs. 2 OR) durch den Asset Manager (vgl. hierzu den Abschnitt «Geschäftsleitung», Seite 107) sowie die Organisation, Führung und Kontrolle des täglichen Geschäfts der Gesellschaft. Weiter überprüft die Geschäftsleitung das Management des Portfolios der Gesellschaft, die Einholung von Bewertungsgutachten, die Buchführung und Abschlüsse sowie Änderungen von Liegenschaftsverwaltungsverträgen.

Mit dem Asset Management wurde der Asset Manager beauftragt (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», Seite 108), wobei die Überwachung des Asset Managers vom Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert wurde. Der Asset Manager übt keine Geschäftsleitungstätigkeit aus.

INFORMATIONS- UND KONTROLLINSTRUMENTE

Da die Geschäftsleitung von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter des Verwaltungsrats wahrgenommen wird, ist ein direkter Austausch zwischen dem Gesamtverwaltungsrat und der Geschäftsleitung gewährleistet.

Dr. Andreas Spahni bereitet die Geschäfte für den Verwaltungsrat vor und informiert den Gesamtverwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie durch regelmässigen schriftlichen Bericht über die wesentlichen im Bereich der Geschäftsleitung auftretenden Entwicklungen und über Vorgänge, die einen erheblichen Einfluss auf den Geschäftsbetrieb der Gesellschaft haben. In seiner Funktion als Delegierter hat Dr. Andreas Spahni keine zusätzlichen Befugnisse. Sämtliche Entscheidungen werden abschliessend durch den Gesamtverwaltungsrat gefällt. Zudem hält der Verwaltungsrat, unter Ausschluss des Präsidenten respektive Delegierten, jährlich eine Sitzung ab, um die Organisationsstruktur (Doppelfunktion) zu überprüfen und zu beurteilen.

Dem Verwaltungsrat obliegt als oberstes Leitungs- und Kontrollorgan die Verantwortung für das Risikomanagement. Das interne Kontrollsystem deckt auch das Risikomanagement ab, welches sich sowohl auf finanzielle, operationelle als auch strategische unternehmensbezogene (interne) Risiken, marktbezogene (externe) Risiken sowie handels- und transaktionsbezogene Risiken bezieht. Gemäss Organisationsreglement unterstützt der Prüfungsausschuss den Verwaltungsrat im Bereich des Risikomanagements, indem er die Richtlinien für das Risikomanagementsystem und das interne Kontrollsystem der Fundamenta Real Estate AG festlegt und die Wirksamkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit des Risikomanagementsystems und des internen Kontrollsystems beurteilt. Er stellt sicher, dass zwischen dem externen Asset Manager, dem externen Schätzungsexperten und der externen Revisionsstelle eine fortlaufende, effiziente und produktive Kommunikation über finanzielle Angelegenheiten und den Geschäftsgang besteht. Der Prüfungsausschuss lässt sich zudem in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Finanzberichterstattung über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der Fundamenta Real Estate AG informieren. Entsprechend stehen dem Verwaltungsrat für seine Führungsaufgaben und -entscheide insbesondere folgende Management- und Risikobeurteilungsinformationen zur Verfügung:

- quartalsweise Vergleichsrechnungen zu den Jahresbudgets mit Abweichungsanalysen;
- Quartals-, Halbjahres- und Jahresabschlüsse mit Abweichungsanalysen und Vorjahresvergleichen;
- rollierende Mittelfristplanungen inklusive Szenarioanalysen;
- Bewertungen für jede einzelne Liegenschaft und für das gesamte Anlageportfolio vom externen Liegenschaftsbewerter mit detaillierten Auswertungen zu Lage, Marktgängigkeit, Sanierungs- und Investitionsbedarf, Vermietungsmöglichkeiten und Ertragspotenzial der gehaltenen Wohnimmobilien oder geplanter Neuakquisitionen;
- Übersichten über die gesamten Finanzierungsverhältnisse, insbesondere über die Hypothekarstruktur, die Zinssätze und Laufzeiten mit Sensitivitätsanalysen;
- Berichte und Informationen des Asset Managers, der Buchführungsgesellschaft und der Liegenschaftsverwaltungen über den Geschäftsgang der Gesellschaft; und
- Analysen und Auswertungen zum Portfolio und zur Gesellschaft auf regelmässiger Basis und ad hoc.

Details zur Zusammensetzung und zum Austausch der Gesamtverwaltungsrats mit dem Prüfungsausschuss finden sich in den Abschnitten «Ausschüsse des Verwaltungsrats» und «Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse», Seiten 103–104.

Der Verwaltungsrat legt mindestens einmal jährlich darüber Rechenschaft ab, ob die für ihn und die Gesellschaft anwendbaren Compliance-Grundsätze hinreichend bekannt sind und ob ihnen dauerhaft nachgelebt wird. In einem jährlichen Review-Prozess unterzieht er jeweils die Risikobewertung einer Neubeurteilung.

Der Asset Manager informiert den Verwaltungsrat im Rahmen der ordentlichen Verwaltungsratssitzungen zum Konjunkturrisiko, zu geopolitischen Risken und Standortrisiken, zum Zinsrisiko, zu Veränderungen im Immobilienmarkt, regulatorischen Rahmenbedingungen und zur Abhängigkeit von den Bestimmungen sowie der Entwicklung der Lex Koller, Risiken bei Neu- oder Umbauten und Zusammenarbeit mit Bauunternehmern und Handwerkern (Projektreporting) sowie Anlagefinanzierung. Zudem informiert der Asset Manager den Verwaltungsrat an den Verwaltungsratssitzungen sowie mit schriftlichen Berichten über die wesentlichen Entwicklungen des Portfolios und die von ihm wahrgenommenen Aufgaben. Der Asset Manager stellt dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung auf Verlangen hin sämtliche im Zusammenhang mit dem Asset Management relevanten Informationen zur Verfügung. Marktbezogenen Risiken wird mit einem (mindestens) jährlichen Strategiereview, einer regelmässigen und systematischen Überprüfung sowie einem Monitoring der jeweils relevanten Parameter und Entwicklungen sowie dem Fokus auf breit abgestützte Immobiliensegmente begegnet. Compliance-Risiken werden mittels regelmässigen Austauschs mit Rechtsberatern über rechtliche Veränderungen und durch zeitnahe interne Adaption minimiert. Durch regelmässige Simulationen von Bewertungsszenarien werden allfällige Bewertungsrisiken von Immobilien antizipiert und adressiert. Halbjährlich erfolgt zudem eine externe Beurteilung durch einen unabhängigen Schätzungsexperten mit direkter Berichterstattung an den Verwaltungsrat.

Geschäftsleitung

MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Geschäftsleitung wird von Dr. Andreas Spahni in seiner Funktion als Delegierter wahrgenommen. Für weitere Ausführungen zur Person von Dr. Andreas Spahni, dessen Ausbildung und beruflichem Hintergrund sowie dessen weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen wird auf die Ausführungen auf Seite 99 vorstehend verwiesen. Dr. Andreas Spahni fungiert seit dem 1. Januar 2014 als Delegierter des Verwaltungsrats der Fundamenta Real Estate AG. Vorher war er bereits seit 30. September 2008 Präsident und Mitglied des Verwaltungsrats der Gesellschaft. Davor war er nicht in einer anderen Stellung für die Gesellschaft tätig.

STATUTARISCHE REGELN ÜBER DIE ANZAHL ZULÄSSIGER TÄTIGKEITEN DER MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung wird in Art. 19d der Statuten festgelegt. Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen jeweils nicht mehr als (i) 12 zusätzliche entgeltliche Mandate, davon höchstens 4 bei Gesellschaften, deren Beteiligungspapiere an einer Börse kotiert sind, und (ii) 15 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt, innehaben bzw. ausüben. Die Ausübung solcher zusätzlichen Tätigkeiten darf das betreffende Mitglied in der Wahrnehmung seiner Pflichten gegenüber der Gesellschaft oder anderen Gesellschaften der Unternehmensgruppe nicht beeinträchtigen.

Als Mandate gelten Tätigkeiten in vergleichbaren Funktionen bei anderen Unternehmen mit wirtschaftlichem Zweck, die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren. Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Unternehmensgruppe angehören, zählen als ein Mandat. Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung auf Anordnung einer Gruppengesellschaft wahrnimmt, fallen nicht unter die Beschränkung zusätzlicher Mandate gemäss diesem Art. 19d.

Dr. Andreas Spahni als einziges Mitglied der Geschäftsleitung der Gesellschaft hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate nicht überschritten.

Managementverträge

ASSET MANAGER

Die Fundamenta Real Estate AG hat die Swiss Prime Site Solutions AG (CHE-211.793.771) mit Sitz in Zug, Schweiz, im Rahmen eines Asset-Management-Vertrags im Sinne von Art. 716b Abs. 2 OR mit der Vermögensverwaltung der Fundamenta Real Estate AG beauftragt. Der zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Swiss Prime Site Solutions AG abgeschlossene Asset-Management-Vertrag regelt detailliert die Prozesse der Projektsuche, der Projektevaluation, Antragstellung zuhanden des Verwaltungsrats sowie diejenigen der laufenden Projektüberwachung. Der Vertrag kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2027, gekündigt werden.

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist eine 100%-Tochtergesellschaft der an der SIX Swiss Exchange kotierten Swiss Prime Site AG. Sie verfügt über eine Fondsleitungslizenz der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA).

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG überprüft das Asset-Manager-Modell regelmässig und evaluiert derzeit verschiedene Optionen im Hinblick auf eine mögliche Erneuerung oder Weiterentwicklung der Asset-Management-Struktur.

AUFGABEN DES ASSET MANAGERS

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist unter dem Asset-Management-Vertrag mit der Fundamenta Real Estate AG beauftragt, im Rahmen der Portfoliostrategie und des Anlagereglements das Immobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG zu verwalten und, vorbehältlich der Zustimmung durch den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG, auszubauen. Die Swiss Prime Site Solutions AG übernimmt zudem keine Aufgaben im Zusammenhang mit der Geschäftsführung der Fundamenta Real Estate AG und nimmt keinerlei geschäftsleitende Funktionen wahr. Ihre Tätigkeit beschränkt sich ausschliesslich auf das Asset Management im Sinne von Art. 716b Abs. 2 OR. Sämtliche wesentlichen Entscheidungen, insbesondere Investitions-, Desinvestitions-, Finanzierungs- und Strategieentscheide, werden ausschliesslich durch den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG gefällt.

Zu den Aufgaben gehört insbesondere die Unterstützung der Gesellschaft bei:

- der laufenden Überwachung, Ausrichtung, Definition und Weiterentwicklung der Investitionsstrategie sowie deren Kriterien;
- der Erarbeitung von Portfolio- und Objektstrategien für den Bestand wie auch für geplante Zukäufe;
- der Steuerung und Überwachung des Portfolios gemäss Zielvorgaben, inklusive Aufbereitung, Analyse und Berichterstattung der wirtschaftlichen Objekt- und Portfoliosituation;
- der Performancemessung sowie der dynamischen Zielportfolioanpassung;
- bei der Beschaffung, Aufbereitung und Auswertung von Marktanalysen und Research-Berichten;
- der Erstellung von Businessplänen, Budgetierung und Überwachung;
- der Steuerung, Koordination und Überwachung von externen Dienstleistern;
- der Evaluation, Strukturierung und Verhandlung von Finanzierungslösungen und Refinanzierungen;
- der Vorbereitung der allgemeinen Öffentlichkeitsarbeit;
- der Selektion und Mandatierung der Liegenschaftsverwaltung;
- der Buchführung der Gesellschaft gemäss deren Instruktionen und
- der Identifikation, der Evaluation und des Transaktionsmanagements möglicher Investitions- und Devestitionsmöglichkeiten zuhanden der Gesellschaft.

Von Zeit zu Zeit beauftragt die Gesellschaft den Asset Manager gemäss separater Vereinbarung und zu Marktkonditionen überdies mit den folgenden Tätigkeiten:

- Kapitalbeschaffung und Corporate-Finance-Aktivitäten (wie Due Diligence, Prospekt usw.) im Rahmen von Kapitalmarkttransaktionen und
- Entwicklung und/oder Baumanagement (Projektsteuerung und -führung) bei Entwicklungs- und Sanierungsprojekten.

Eine allfällige Projektsteuerung/-führung eines Immobilienprojekts (Entwicklung, Realisierung, Bauherrentreuhand) wird über den jeweiligen Investitionsantrag im Rahmen von Einzelaufträgen gesteuert und bildet nicht einen Bestandteil des Asset-Management-Vertrags. Für weitere Informationen zur Delegation des Asset Managements siehe den Abschnitt «Asset Manager» (Seite 108 des Geschäftsberichts).

MANDATSSPEZIFISCHE ORGANISATION UND INTERESSENKONFLIKTPRÄVENTION

GRI 2-15

Als lizenzierte Fondsleitung untersteht die Swiss Prime Site Solutions AG strengen regulatorischen Vorgaben hinsichtlich Organisation, Governance, Compliance und Interessenkonfliktmanagement. Innerhalb der Swiss-Prime-Site-Gruppe verantwortet die Swiss Prime Site Solutions AG den Geschäftsbereich «Asset Management». Neben dem Geschäftsbereich «Asset Management» betreibt die Swiss Prime Site AG zudem den Geschäftsbereich «Immobilien», welcher sich auf grosse, überwiegend kommerziell genutzte Liegenschaften in den Schweizer Grosszentren konzentriert. Demgegenüber fokussiert sich die Fundamenta Real Estate AG ausschliesslich auf Wohnimmobilien in der Deutschschweiz. Die klar unterschiedliche Ausrichtung hinsichtlich Anlagestrategie, Objektkategorien und Zielmärkten schliesst operative wie strategische Überschneidungen zwischen dem Immobilienportfolio der Swiss Prime Site AG und dem Anlageuniversum der Fundamenta Real Estate AG aus. Ein wirtschaftlicher oder sachlicher Interessenkonflikt ist damit systematisch ausgeschlossen.

Die Betreuung der Fundamenta Real Estate AG erfolgt durch ein dediziertes, organisatorisch und personell getrenntes Team in den Bereichen Transaction Management, Asset Management, Development & Construction sowie Finanzen. Die konsequenten Informationsbarrieren und klar definierten Entscheidpfade verhindern die mandatsübergreifende Nutzung von Informationen und schliessen Interessenkonflikte systematisch aus. Ergänzend ist die personelle Unabhängigkeit der Verwaltungsräte der Fundamenta Real Estate AG, der Swiss Prime Site AG und der Swiss Prime Site Solutions AG sichergestellt. Zwischen den jeweiligen Gremien bestehen weder Weisungs- noch Abhängigkeits- oder Kontrollverhältnisse. Dadurch wird auf Ebene der Corporate Governance die eigenständige Wahrnehmung der Interessen der Fundamenta Real Estate AG gewährleistet. Sämtliche Entscheide erfolgen ausschliesslich im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre.

ENTSCHÄDIGUNG DES ASSET MANAGERS

Für das Asset Management wird die Swiss Prime Site Solutions AG mit einer Management Fee von 0.4%, bezogen auf den Verkehrswert des Immobilienportfolios der Fundamenta Real Estate AG, entschädigt. Die Vergütung für das Transaktionsmanagement ist abhängig von der Höhe des beurkundeten Kauf- oder Verkaufspreises und liegt zwischen 1.0% und 2.0% der Kauf- bzw. Verkaufspreissumme.

Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen

INHALT UND FESTSETZUNG DER VERGÜTUNGEN

Der durch die Generalversammlung gewählte Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend die Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung sowie eines etwaigen Beirats vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Gesamtverwaltungsrat beschliesst, gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses, über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Genehmigung. Die Festsetzung und der Review der Vergütung erfolgen zweimal pro Geschäftsjahr.

Die Generalversammlung genehmigt die Vergütung des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats (Art. 8 Abs. 1 und Art. 19e der Statuten).

Die Vergütungsgrundsätze sind in Art. 19b Abs. 1 der Statuten geregelt. Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg der Unternehmensgruppe festgesetzt werden. Der Vergütungsausschuss sowie der Gesamtverwaltungsrat sind dafür verantwortlich, dass der Vergütungsprozess einer soliden Governance und wirksamen Kontrollen unterliegt. Es werden keine externen Berater für die Festsetzung der Entschädigungen und allfälliger Beteiligungsprogramme beigezogen.

Für weitergehende Ausführungen zum Inhalt und zur Festsetzung der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung wird auf die Seiten 118–122 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) sowie auf die Art. 19b und 19e der Statuten verwiesen GRI 2-20.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN AMTIERENDE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein von der Portfoliogrösse und der Leistungsfähigkeit der Gesellschaft, von der Funktion des Verwaltungsratsmitglieds und von seiner Stellung und Verantwortung für die Gesellschaft abhängiges Grundhonorar, das jährlich bestimmt und bar ausbezahlt wird. Das minimale jährliche Grundhonorar beträgt seit dem Geschäftsjahr 2016 je CHF 40 000 für ein Mitglied des Verwaltungsrats und CHF 80 000 für den Präsidenten des Verwaltungsrats. Die Vergütungen berücksichtigen die Beanspruchung und Verantwortlichkeit der Verwaltungsratsmitglieder und sind nicht an Zielvorgaben gebunden. Die Höhe der Vergütung der einzelnen Mitglieder des Verwaltungsrats beruht auf einem Ermessensentscheid des Verwaltungsrats, der sich innerhalb der vorerwähnten Grenzen bewegen muss.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats eine Zusatzvergütung ausrichten, welche die über die Grundvergütung hinausgehende Leistung der Verwaltungsratsmitglieder im Rahmen der notwendigen zusätzlichen Tätigkeiten für die Gesellschaft (z.B. Risikomanagement, Legal & Compliance) und die Einsitznahme in Gremien und Ausschüssen berücksichtigt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhielten für ihre Tätigkeit im Berichtsjahr 2025 ausschliesslich eine fixe Vergütung. Im Berichtsjahr ist keine Entschädigung für Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen ausbezahlt worden. Zudem wurden im Berichtsjahr keine zusätzlichen Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen bezahlt. Eine Übersicht über die Gesamtvergütung des Verwaltungsrats der Gesellschaft befindet sich auf den Seiten 118–122 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht).

Dr. Andreas Spahni ist in seiner Funktion als Delegierter Arbeitnehmer und einziges Mitglied der Geschäftsleitung und hat einen Arbeitsvertrag mit einem Pensum von 50% und einer fixen Entschädigung von CHF 150 000 (brutto) pro Jahr. Eine Mitarbeiterbeteiligung oder variable Entschädigungskomponente sieht der Arbeitsvertrag mit Dr. Andreas Spahni nicht vor. Für weitere Ausführungen zur Entschädigung von Dr. Andreas Spahni wird auf die Seiten 118–122 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) verwiesen.

Im Übrigen bestehen keine Beteiligung- oder Optionsrechte der Verwaltungsratsmitglieder an der Gesellschaft GRI 2-19.

ENTSCHÄDIGUNGEN AN EHEMALIGE MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Im Geschäftsjahr sind keine Entschädigungen an ehemalige (vor Beginn des Berichtsjahres ausgeschiedene) Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung bezahlt worden.

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE GRUNDSÄTZE ÜBER DIE ERFOLGSABHÄNGIGEN VERGÜTUNGEN UND ÜBER DIE ZUTEILUNG VON BETEILIGUNGSPAPIEREN, WANDEL- UND OPTIONSRECHTEN SOWIE DEN ZUSATZBETRAG FÜR DIE VERGÜTUNGEN VON MITGLIEDERN DER GESCHÄFTSLEITUNG, DIE NACH DER ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN ERNANNT WERDEN

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG enthalten in Bezug auf die Grundsätze und die Modalitäten zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung in Art. 19b Abs. 2 die folgende Regelung:

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern, insbesondere dem Gesamterfolg der Gesellschaft und dem individuellen Beitrag des jeweiligen Mitglieds. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entrichtet werden. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats in einem Reglement.

Art. 19b Abs. 3 und 4 der Statuten regelt die Grundsätze für die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten und lautet wie folgt:

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte oder andere Rechte auf Beteiligungspapiere zuteilen. Bei einer Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten zum Zeitpunkt der Zuteilung gemäss allgemein anerkannten Bewertungsmethoden zukommt. Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen festen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen festen Rechtsanspruch erwerben (z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substanziellen Umstrukturierungen oder bei bestimmten Arten der Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten auf Beteiligungspapiere, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines allfälligen Beirats in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z.B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen nicht unter diese Regelung.

In Art. 19e Abs. 2 der Statuten ist der Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, geregelt:

Soweit ein genehmigter Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um etwaige nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 200% der vorab insgesamt genehmigten Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für die jeweilige Genehmigungsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.

Die Fundamenta Real Estate AG hat von der Möglichkeit zur Gewährung einer erfolgsabhängigen Vergütung sowie von der Möglichkeit zur Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten im Berichtsjahr 2025 keinen Gebrauch gemacht. Sodann wurde im Berichtsjahr 2025 kein Zusatzbetrag in Anspruch genommen.

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DARLEHEN, KREDITE UND VORSORGELEISTUNGEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER GESCHÄFTSLEITUNG

Die Statuten der Fundamenta Real Estate AG halten in Bezug auf Darlehen und Kredite in Art. 19c Abs. 2 Folgendes fest:

Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats können Darlehen oder Kredite zu marktüblichen Konditionen bis maximal CHF 1 000 000 in der Form von Kostenvorschüssen für Zivil-, Straf- oder Verwaltungsverfahren, die im Zusammenhang mit der Tätigkeit der betreffenden Person als Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Gesellschaft stehen (insbesondere Gerichts- und Anwaltskosten), gewährt werden.

In Bezug auf Vorsorgeleistungen sieht Art. 19c Abs. 3 und 4 Folgendes vor:

Die Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und eines etwaigen Beirats erhalten Vorsorgeleistungen der beruflichen Vorsorge gemäss den auf sie anwendbaren gesetzlichen oder reglementarischen Bestimmungen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Erbringung solcher Leistungen stellt keine genehmigungspflichtige Vergütung dar. Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge an ein Mitglied des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder eines etwaigen Beirats durch die Gesellschaft, eine Gruppengesellschaft oder einen Dritten sind zulässig im Umfang von höchstens 20% der jährlichen Vergütung der betreffenden Person, sofern die jeweilige Person keiner Einrichtung der beruflichen Vorsorge angeschlossen ist.

Im Berichtsjahr 2025 wurden weder Darlehen noch Kredite an gegenwärtige oder ehemalige Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung der Fundamenta Real Estate AG gewährt. Zu Vorsorgeleistungen im Berichtsjahr 2024 vgl. Seiten 118–122 des Geschäftsberichts (Vergütungsbericht) GRI 2-19.

STATUTARISCHE REGELN BETREFFEND DIE ABSTIMMUNG DER GENERALVERSAMMLUNG ÜBER DIE VERGÜTUNGEN

Die Generalversammlung der Gesellschaft genehmigt gemäss Art. 19e Abs. 1 der Statuten jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats gesondert und bindend die Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats und eines etwaigen Beirats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung sowie der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (je «Genehmigungsperiode») GRI 2-20.

Mitwirkungsrechte der Aktionäre

STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNGEN UND VERTRETUNGEN

Die Mitgliedschaftsrechte und Stimmrechte an der Generalversammlung kann nur ausüben, wer sich nach Art. 5 Abs. 2 der Statuten durch Eintragung im Aktienbuch als Berechtigter ausweisen kann.

An der Generalversammlung kann jeder im Aktienbuch eingetragene Aktionär seine Aktien selbst vertreten oder sich an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter oder mittels schriftlicher Vollmacht durch einen von ihm bestimmten Vertreter vertreten lassen, der selbst nicht Aktionär zu sein braucht (Art. 12 Abs. 2 der Statuten). Alle von einem Aktionär gehaltenen Stimmen können nur von einer Person vertreten werden. Es bestehen keine statutarischen Stimmrechtsbeschränkungen.

Im Übrigen wird auf die Ausführungen im Abschnitt «Beschränkung der Übertragbarkeit und Nominee-Eintragung» vorstehend (Seite 98) sowie auf die Art. 12 und 12a der Statuten im Zusammenhang mit der Vertretung an der Generalversammlung und der Stimmrechtsvertretung verwiesen.

STATUTARISCHE REGELN ZUR ABGABE VON WEISUNGEN AN DEN UNABHÄNGIGEN STIMMRECHTSVERTRETER UND ZUR ELEKTRONISCHEN TEILNAHME AN DER GENERALVERSAMMLUNG

Gemäss Art. 12a Abs. 7 der Statuten stellt die Fundamenta Real Estate AG sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen auch elektronisch bis um 16.00 Uhr am dritten Arbeitstag vor der Generalversammlung dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Der Verwaltungsrat bestimmt das Verfahren der elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen. Der Verwaltungsrat erstellt Formulare, die zur Erteilung der Vollmachten und Weisungen verwendet werden müssen.

STATUTARISCHE QUOREN

Per Abschluss des Berichtsjahres 2025 sehen die Statuten der Gesellschaft keine statutarischen Quoren vor, die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen. Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit nicht eine zwingende Vorschrift des Gesetzes oder anderslautende Bestimmungen der Statuten entgegenstehen, mit der Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG UND TRAKTANDIERUNG

Die Einberufung der Generalversammlung, das Recht zur Einberufung und deren Form sowie das Traktandierungsrecht der Aktionäre sind in den Art. 9 und 10 der Statuten geregelt.

Für die Einladung zur Generalversammlung und die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstands bestimmt Art. 10 der Statuten wie folgt:

- Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag in einer durch Art. 22 der Statuten vorgegebenen Form. In der Einladung sind das Datum, der Beginn, die Art und der Ort der Versammlung, die Verhandlungsgegenstände, die Anträge des Verwaltungsrats samt kurzer Begründung dieser Anträge, gegebenenfalls die Anträge der Aktionäre samt kurzer Begründung, sowie der Name und die Adresse des unabhängigen Stimmrechtsvertreters bekannt zu geben. Die Verhandlungsgegenstände können in der Einberufung summarisch dargestellt werden, sofern den Aktionären weiterführende Informationen auf anderem Wege zugänglich gemacht werden. Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden, ausser über einen Antrag betreffend Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung und auf Durchführung einer Sonderuntersuchung.
- Aktionäre, welche allein oder zusammen über mindestens 0.5% des Aktienkapitals oder der Stimmen verfügen, können die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen. Der entsprechende Antrag muss mindestens 45 Tage vor dem Versammlungstermin schriftlich, unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge des Aktionärs, beim Verwaltungsrat der Gesellschaft eingehen.
- Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht sowie der Vergütungsbericht samt Prüfungsbericht den Aktionären elektronisch zugänglich zu machen. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm diese rechtzeitig zugestellt werden. Spätestens 20 Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht, der Revisionsbericht sowie der Vergütungsbericht samt Prüfungsbericht den Aktionären elektronisch zugänglich zu machen. Sofern die Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm diese rechtzeitig zugestellt werden.

Art. 22 der Statuten sieht das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB) als Publikationsorgan der Gesellschaft vor. Die Einladung zur Generalversammlung erfolgt wahlweise durch Veröffentlichung im SHAB oder durch Übermittlung, die den Nachweis der Mitteilung durch Text ermöglicht (z.B. Brief oder E-Mail), an eine im Aktienbuch eingetragene Adresse.

EINTRAGUNGEN IM AKTIENBUCH

Nach Versand der Einladungen zur Generalversammlung und bis am Tag nach der Generalversammlung werden keine Eintragungen im Aktienbuch vorgenommen. Der Verwaltungsrat kann jedoch einen anderen Stichtag bezeichnen (Art. 5 Abs. 6 der Statuten).

Die detaillierten Angaben zu den Terminen und Fristen erfolgen im Rahmen der Einladung zur Generalversammlung. In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2026 hat der Verwaltungsrat den Donnerstag, 23. März 2026, um 13.00 Uhr als Stichtag für die Eintragung in das Aktienbuch bezeichnet. Im Übrigen wird für die Eintragung der Aktionäre der Fundamenta Real Estate AG in das Aktienbuch auf die Art. 5 und 6 der Statuten verwiesen.

Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

ANGEBOTSPFLICHT

Die Statuten der Gesellschaft sehen keine Bestimmungen bezüglich «Opting-out» bzw. «Opting-up» im Sinne von Art. 125 Abs. 3 und 4 bzw. Art. 135 Abs. 1 FinfraG vor.

KONTROLLWECHSELKLAUSELN

Per 31. Dezember 2025 bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder anderer Kadermitglieder der Fundamenta Real Estate AG.

Revisionsstelle

DAUER DES REVISIONSMANDATS UND AMTSANTRITT DES LEITENDEN REVISORS

Die PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich, ist seit dem 1. April 2009 (für das Geschäftsjahr 2008) die gesetzliche Revisionsstelle der Fundamenta Real Estate AG und wurde an der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 wiedergewählt.

Die Revisionsstelle wird jeweils für die Dauer eines Geschäftsjahres bestellt. Eine Abberufung der Revisionsstelle ist nur aus wichtigen Gründen möglich (Art. 19 Abs. 1 und 3 der Statuten). Die Statuten sehen keine Amtszeitbeschränkung vor.

Als leitender Revisor amtet Raffael Simone, Partner und diplomierter Wirtschaftsprüfer. Er hat sein Amt per Geschäftsjahr 2021 angetreten. Die maximale Amtsdauer des leitenden Prüfers beträgt gemäss Art. 730a Abs. 2 OR sieben Jahre.

REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnete aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers AG für das Geschäftsjahr 2025 mit einem Honorar für die ordentliche Revision von TCHF 124, das im Jahresabschluss 2025 berücksichtigt wurde. Das Honorar für die Kapitalerhöhung von TCHF 119 wurde ausschliesslich im Zusammenhang mit dem Revisionsmandat vergütet. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung sowie für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet, wenn diese beansprucht werden. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2025 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, allgemeiner Steuerberatung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2025	2024
Prüfung der Jahresrechnungen	124	124
Prüfung Kapitalerhöhung / Comfort Letter	119	–
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	**243**	**124**
Steuerberatung	87	65
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	**87**	**65**
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	**331**	**189**

INFORMATIONSINSTRUMENTE DER EXTERNEN REVISION

Der Verwaltungsrat, mit Unterstützung des Prüfungsausschusses, beurteilt die Leistung der Revisionsstelle jährlich anlässlich der Beschlussfassung über den Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend Wahl der Revisionsstelle.

Der Verwaltungsrat beurteilt mittels seines Prüfungsausschusses (Audit-Komitees) die Professionalität (Know-how der Revisionsverantwortlichen im Immobiliensektor, Zusammenarbeit mit Geschäftsleitung und Verwaltungsrat), die allgemeine Qualität der Arbeit sowie die Honorierung und die Unabhängigkeit der externen Revisionsstelle. In Bezug auf die Unabhängigkeit der Revisionsstelle überprüft der Prüfungsausschuss insbesondere das Verhältnis zwischen dem jährlichen Revisionshonorar und den zusätzlich von der Revisionsstelle erbrachten Dienstleistungen. Der Prüfungsausschuss steht zudem in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisionsarbeiten und der Besprechung der resultierenden Ergebnisse.

Für das Geschäftsjahr 2025 haben die Revisoren rund drei Wochen für die Prüfung des Jahresabschlusses, für die Beurteilung des internen Kontrollsystems (IKS), für die Prüfung des Vergütungsberichts sowie für die Durchsicht des Geschäftsberichts benötigt.

Der Verwaltungsrat und der Prüfungsausschuss haben den Prüfungsplan sowie die Prüfungsergebnisse (ausführliche Berichterstattung) und das IKS für das Geschäftsjahr 2025 im Rahmen von zwei ordentlichen Verwaltungsratssitzungen (Sitzungen vom 17. November 2025 und vom 2. März 2026) mit dem leitenden Revisor und den involvierten Wirtschaftsprüfern besprochen. Dem Verwaltungsrat obliegen die gesetzliche Berichterstattung zuhanden der Generalversammlung und die Berichterstattung an den Verwaltungsrat mit Feststellungen über die Rechnungslegung, über das IKS sowie über die Durchführung und das Ergebnis der Revision vor.

Für das Berichtsjahr 2025 sind der Verwaltungsrat und der Prüfungsausschuss zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

Handelssperrzeiten

GENERELLE HANDELSSPERRZEITEN (BLACKOUT-PERIODEN)

Während fixer gesperrter Zeiten bestehen Handelsbeschränkungen für dauerhafte und temporäre Insider.

Fixe gesperrte Zeiten sind Zeiträume, die am ersten Tag nach dem Ende der Berichtsperiode der Jahresergebnisse (1. Januar) und der Halbjahresergebnisse (1. Juli) beginnen und jeweils am Schluss des ersten Börsentags nach der öffentlichen Bekanntgabe der Ergebnisse der Berichtsperiode enden.

ADRESSATEN UND UMFANG

Dauerhafte Insider (d.h. u.a. Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie Senior Manager)[1] sowie temporäre Insider (d.h. Personen mit vorübergehendem Besitz oder Zugang zu Insiderinformationen)[2] und Mitarbeitende der Gesellschaft und ihrer etwaigen zukünftigen Tochtergesellschaften («Gruppe») bzw. der Swiss Prime Site Solutions AG («Asset Manager»), die bei der Ausstellung oder der Vorbereitung des Jahres- oder des Halbjahresberichts mitwirken oder diesbezüglich substanzielles Wissen haben, dürfen während fixer gesperrter Zeiten nicht mit Effekten handeln.

Um versehentliche Verletzungen der vorliegenden Vorschriften oder von Art. 142 FinfraG zu vermeiden, muss jedes Mitglied des Verwaltungsrats, jedes Mitglied der Geschäftsleitung und jeder Mitarbeitende der Gruppe bzw. des Asset Managers, der einen Vermögensverwalter hat, diesen dahingehend instruieren, dass kein Handel mit den Aktien der Fundamenta Real Estate AG («Effekten») erfolgen soll, ohne dass er oder sie vorgängig konsultiert wurde und der Vermögensverwalter explizite Instruktionen bezüglich des Handels erhalten hat.

Diese Regel gilt für den Handel mit Effekten, unabhängig davon, ob dem Vermögensverwalter ein diskretionäres Mandat erteilt wurde oder nicht, und unabhängig davon, ob die Vermögenswerte des betreffenden Mitglieds des Verwaltungsrats, Mitglieds der Geschäftsleitung oder Angestellten der Gruppe bzw. des Asset Managers aktiv oder passiv verwaltet werden.

ZULÄSSIGER HANDEL

Ein dauerhafter Insider oder ein temporärer Insider darf ausserhalb der fixen gesperrten Zeiten mit Effekten handeln, jedoch nur falls er oder sie keine Insiderinformationen in Bezug auf die Effekten hat.

Jedes Mitglied des Verwaltungsrats und jedes Mitglied der Geschäftsleitung muss sich vor dem Handeln von Effekten mit dem Delegierten des Verwaltungsrats in Verbindung setzen, um sicherzustellen, dass er oder sie von der Öffentlichkeit bzw. Personen ausserhalb der Gesellschaft nicht als Insider wahrgenommen wird.

1 **«Dauerhafte Insider»** sind Personen, die als Teil ihres Aufgabengebiets regelmässigen Zugang zu Insiderinformationen haben, d.h. unter anderem Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, Senior Manager, Leiter der Rechtsabteilung, Investor Relations, Corporate Communications, Business Development und Hilfspersonal, insbesondere Assistenten der vorgenannten Insider, sofern das Hilfspersonal Zugang zu den Insiderinformationen erlangen kann, wie z.B. durch Entgegennahme und Öffnung der Post, Prüfung des E-Mail-Eingangs, Bearbeitung vertraulicher Korrespondenz usw. Als dauerhafte Insider gelten insbesondere auch diejenigen Mitarbeitenden des Asset Managers, die in die Verwaltung des Immobilienportfolios der Gesellschaft involviert sind.

2 Ein **«temporärer Insider»** ist eine Person, die ungeachtet ihrer Position kein dauerhafter Insider ist, jedoch zumindest vorübergehend Insiderinformationen besitzt oder Zugang dazu hat (z.B. involvierte Personen im Rahmen eines Projekts).

Informationspolitik

Die Fundamenta Real Estate AG publiziert sowohl einen Halbjahres- als auch einen Jahresbericht auf ihrer Website (www.fundamentarealestate.ch › Investoren & Medien › Berichterstattung). Die Verbreitung elektronischer Medien erlaubt es, die Rechnungslegung allen interessierten Kreisen – und somit nicht nur institutionellen Investoren, sondern auch Privatkunden – im Rahmen einer Online-Berichterstattung elektronisch zur Verfügung zu stellen.

Die Publikation des Jahresberichts auf einer elektronischen Plattform ermöglicht der Gesellschaft eine zeitgerechte Darstellung und Zusammenfassung der relevanten Informationen. Dabei werden die regulatorisch geforderten Inhalte von den Hintergrundinformationen zum Jahresgeschäft getrennt. Der klassische Jahresbericht wird unter dem Titel «Komplett» elektronisch publiziert. Darin werden alle wesentlichen, regulatorisch notwendigen Geschäftsvorfälle aufgezeigt und es wird umfassend über die finanzielle Situation Rechenschaft abgelegt. Die Rechnungslegung erfolgt nach den Vorschriften der schweizerischen Stiftung für Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER, entsprechend dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Zudem publiziert die Gesellschaft jährlich einen Kurzbericht unter dem Titel «KOMPAKT», der auch in französischer Fassung abrufbar ist. Darin werden den Investoren und interessierten Kreisen in reduzierter Form Schlüsselinformationen geliefert und Hintergrundthemen beleuchtet. Dabei werden auch Spezialthemen aufgegriffen, die zwar Teil des Geschäftsfelds, aber nicht zwingend Teil der Strategie sind. Auch werden vertiefte Darstellungen zur aktiven Wertschöpfung bei einzelnen Liegenschaften gezeigt.

Ad-hoc-Mitteilungen werden über die Website der Fundamenta Real Estate AG unter: www.fundamentarealestate.ch › Investoren & Medien › Medien & Blogbeiträge › Ad-hoc-Mitteilung gemäss Art. 53 KR publiziert und erscheinen auch auf der Meldeplattform der SIX Exchange Regulation unter www.ser-ag.com › Grundlagen › Meldungen Marktteilnehmer).

Des Weiteren können sich Interessierte für Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Mitteilungen unter www.fundamentarealestate.ch › Kontakt › Registrierung für Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Mitteilungen registrieren.

Die wichtigsten Wirtschaftsmedien erhalten halbjährlich die aktuellen Informationen zum laufenden Geschäftsgang sowie weitere während des Geschäftsjahres publizierte Pressemitteilungen. Weitere Informationen zu den Aktivitäten der Fundamenta Real Estate AG sind unter www.fundamentarealestate.ch erhältlich. Die Kontaktadresse findet sich unter Kontakt › Standort & Kontakt und im nachstehenden Abschnitt «Kontaktadressen».

Die jeweils aktuellen Statuten der Gesellschaft sind im Internet unter www.fundamentarealestate.ch › Generalversammlung › Statuten abrufbar.

Alle im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre erhalten die Einladung zur Generalversammlung mit der entsprechenden Traktandenliste.

Das offizielle Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (SHAB).

KONTAKTADRESSEN

Fundamenta Real Estate AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
info@fundamentarealestate.ch
+41 41 444 22 22

AGENDA

Publikation Jahresabschluss 2025	11. März 2026
Medien- und Analystenkonferenz	11. März 2026
Generalversammlung 2026	1. April 2026
Publikation Halbjahresbericht 2026	2. September 2026

Vergütungs-bericht

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, Bendern (FL), Präsident des Verwaltungsrats
- Designwerk AG, Bendern (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 2027[1]		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 Verwaltungrat 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

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

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

Anhang

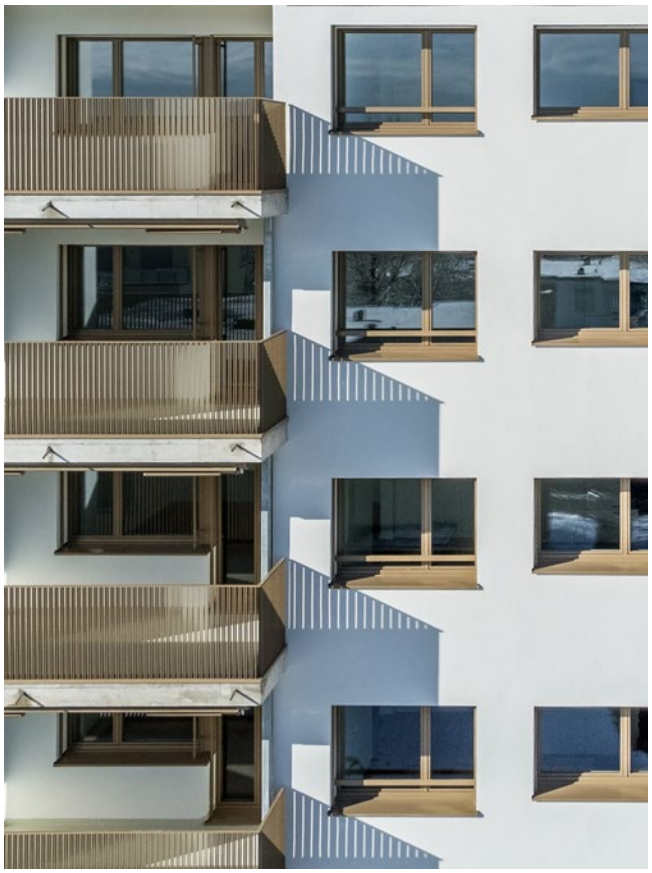
Impressionen

OSTSCHWEIZ

NORDWESTSCHWEIZ

ZENTRALSCHWEIZ

ZÜRICH



Mehrjahresübersicht

IMMOBILIENPORTFOLIO

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2025	2024	Δ	2023	2022	2021
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 Verzinsliches 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 Gewichtete 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 bezugnehmend 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)	Auslassung		
				Anforderung(en) ausgelassen	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.

Fundamenta Real Estate AG

Poststrasse 4a
6300 Zug | Schweiz
Telefon +41 41 444 22 22
www.fundamentarealestate.ch

FUNDAMENTA
REAL ESTATE