

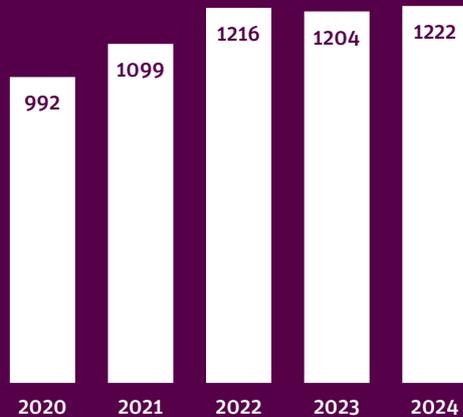
# 2024 kom plett

FUNDAMENTA REAL ESTATE AG  
GESCHÄFTSBERICHT

# Highlights Immobilienportfolio<sup>1</sup>

## PORTFOLIO

Bilanzwert, in CHF Mio.



## WOHNANTEIL

am Netto-Ist-Mietertrag

# 94%

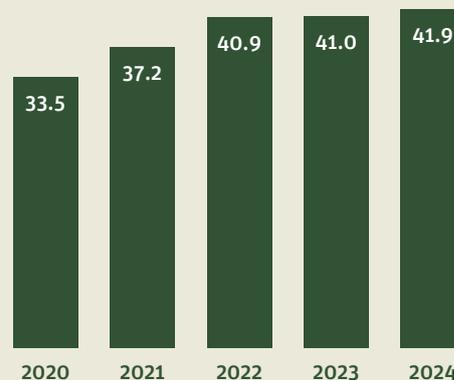
## LEERSTAND

periodenbezogen

# 1.3%

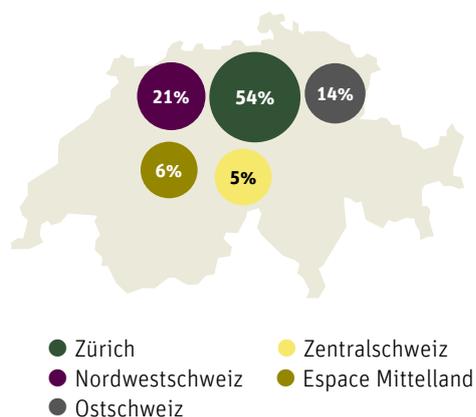
## NETTO-IST-MIETERTRAG

nach Abzug der Leerstände und Debitorenverluste, in CHF Mio.



## REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, Basis Bilanzwert



## VERTEILUNG DER OBJEKTE

Basis Marktwert (Bestandsliegenschaften)

# 3.9%

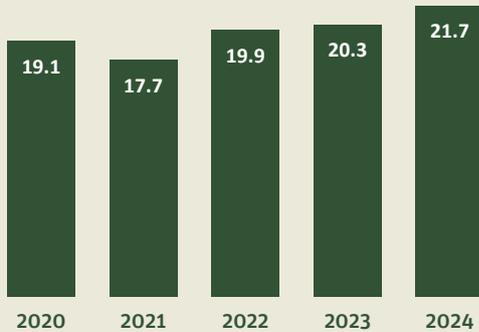
Anteil grösstes Objekt am Portfolio



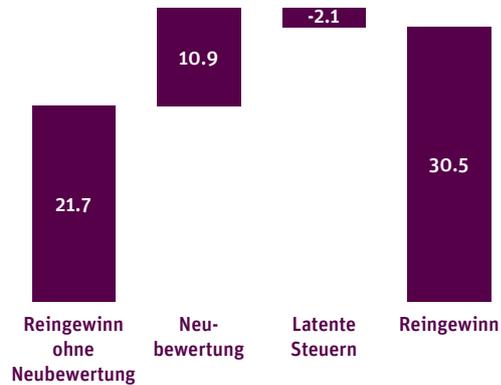
<sup>1</sup> Die Herleitung der ausgewiesenen Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 126 in diesem Jahresbericht

# Highlights Finanzen<sup>1</sup>

## REINGEWINN ohne Neubewertung in CHF Mio.



## HERLEITUNG ORDENTLICHER REINGEWINN, in CHF Mio.



## ERFOLG AUS VERKAUF in CHF

**4.8 Mio.**

## EIGENKAPITALRENDITE (ROE)

**6.3%**

## FINANZIERUNGSKENNZAHLEN per 31. Dezember 2024

**1.15%**

Ø ZINSSATZ DER FINANZVERBINDLICHKEITEN

**6.5 Jahre**

Ø RESTLAUFZEIT DER  
FINANZVERBINDLICHKEITEN

## FINANZIERUNGSSTRUKTUR per 31. Dezember 2024

**41.6%**

EIGENKAPITALQUOTE

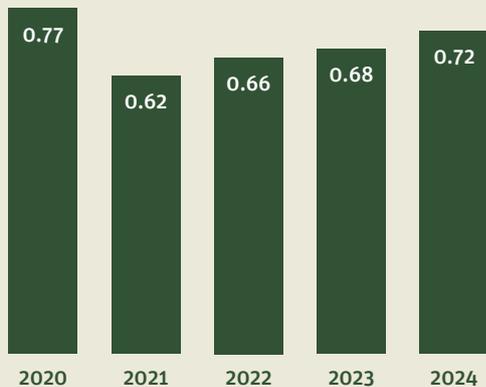
**53.9%**

LOAN-TO-VALUE (LTV)

<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 127 in diesem Jahresbericht

# Highlights Aktie<sup>1</sup>

REINGEWINN ohne Neubewertung  
pro Aktie, Ø ausstehende Aktien gewichtet, in CHF



AUSSCHÜTTUNG

**0.60**

BEANTRAGTE AUSSCHÜTTUNG (CHF/AKTIE)

**9.1%**

DIVIDENDENERHÖHUNG

AUSSCHÜTTUNGSRENDITE\*

**3.6%**

\* Basis Aktienkurs per 31.12.2024 und  
Ausschüttung CHF 0.60

NET ASSET VALUE (NAV)

nach & vor latenten Steuern pro Aktie, in CHF



AKTIENPERFORMANCE (TR) indexiert, 31.12.2023 = 100



<sup>1</sup> Die Herleitung diverser Performance-Kennzahlen finden Sie auf der Seite 128 in diesem Jahresbericht

# Inhalt

Aktionärsbrief	6
Bericht zum Geschäftsjahr	9
Immobilienportfolio	17
Nachhaltigkeitsbericht	31
Finanzbericht	49
Corporate Governance	93
Vergütungsbericht	115
Anhang	123

# Erfreuliches Jahresergebnis dank aktiver Portfoliomassnahmen

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Das Wohnimmobilienportfolio der Fundamenta Real Estate AG konnte im verbesserten Marktumfeld seinen operativen Reingewinn nochmals steigern. Dazu beigetragen haben insbesondere die gezielten Portfoliomassnahmen mit dem Verkauf von vier älteren Liegenschaften, dem Zukauf der Nachbarliegenschaft an bestehender Lage in Kilchberg (ZH) und der Fertigstellung der Repositionierungen in Glattbrugg (ZH) und Dietikon (ZH). Die Leitzinssenkungen, die wir im Verlaufe des Jahres erleben durften, und die Signale für mögliche weitere Zinsschritte haben Immobilienanlagen erneut attraktiv gemacht. Das anhaltend knappe Wohnangebot stützt die steigenden Mietpreise auch bei Bestandsliegenschaften, während das aktuelle Marktumfeld zur Höherbewertung unseres Immobilienportfolios führt.

## IMMOBILIENINVESTITIONEN GEWINNEN DEUTLICH AN ATTRAKTIVITÄT

Mit den stark gefallen Zinsen und dem anhaltenden Aufwärtsdruck bei den Mieten wurden Immobilieninvestitionen für viele Investoren erneut attraktiv. Zudem geben die Aussichten auf mögliche weitere Leitzinssenkungen Hoffnung für weiteres Potenzial.

Die Gewinnerwartungen haben sich im positiven Zinsumfeld erneut verbessert und liegen nun wieder deutlich über den Renditen von festverzinslichen Obligationen. Gleichzeitig stellen wir steigende Marktpreise fest, welche die Ausschüttungsquoten etwas schmälern. Die Renditedifferenz zu den 10-jährigen Staatsanleihen ist bereits wieder beachtlich und spricht für Immobilienanlagen.

Die Verknappung von Wohnraum hat sich im vergangenen Jahr von den Agglomerationen bis in die ländlichen Gebiete verlagert. Darüber hinaus hat sich die ohnehin angespannte Lage in den städtischen Zentren weiter verschärft.

Der Markt spricht eine deutliche Sprache: Wohnraum ist knapp und es braucht dringend Lösungsansätze, um dem entgegenzuwirken. Wir bauen mit Repositionierungen und Ersatzneubauten unser Angebot mit zeitgemäßem und neuwertigem Wohnraum stetig aus und können an den verschiedenen Standorten unsere Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte frühzeitig zu attraktiven und marktnahen Preisen vermieten.

## ERFOLGREICHE BESTANDSENTWICKLUNGEN UND PORTFOLIUMSCHICHTUNGEN

Nachdem wir im vergangenen Jahr die umstrukturierten Liegenschaften in Glattbrugg und Dietikon sehr erfolgreich und vollvermietet abschliessen konnten, stehen für das erste Halbjahr 2025 der Abschluss der Umbauarbeiten am Claragraben in Basel und die Finalisierung des Ersatzneubaus am Feldblumenweg in Zürich an, in welchem wir ab Mitte 2025 statt bisher 24

neu 52 moderne Wohnungen mit einem zeitgemässen ökologischen Fussabdruck anbieten werden. Zudem laufen die Bauarbeiten für den Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon planmässig.

Die Repositionierung der Zürcher Stadtliegenschaft an der Hallwylstrasse startet im Februar 2025, und der Baustart für das bewilligte Neubauprojekt in Wallisellen (ZH) mit 48 geplanten Wohnungen ist für das zweite Quartal 2025 anberaumt. Die Baubewilligung für den Ersatzneubau an der Rigistrasse in Zürich ist noch ausstehend.

Der Verkauf von ausgesuchten Liegenschaften zugunsten der anstehenden Repositionierungen und Neubauten konnte im vergangenen Jahr erfolgreich umgesetzt werden. So konnte die Liegenschaft in Berikon (AG) bereits im Januar gewinnbringend am Markt veräussert werden. Die drei auf Ende Jahr verkauften Liegenschaften in Bern, Wald (ZH) und Kreuzlingen (TG) konnten deutlich über den Bilanzwerten abgewickelt werden und bestätigen die bestehenden Bewertungen und die positive Marktnachfrage. Mit diesen Transaktionen konnten wir ältere und sanierungsbedürftige Liegenschaften, die unserer Strategie nicht mehr gerecht wurden, zu attraktiven Preisen verkaufen, um uns auf die Repositionierungen und die Neubauprojekte im Grossraum Zürich und Basel zu konzentrieren.

Der Verwaltungsrat plant auch im kommenden Jahr weitere Portfolioumschichtungen. Einerseits sollen die frei werdenden Mittel in die sehr attraktiven Neubauprojekte in Dietikon, Wallisellen und Zürich fliessen, andererseits ergeben sich Chancen für Neuinvestitionen mit besseren Renditeerwartungen.

## NACHHALTIGKEIT WEITER VERBESSERT

Mit unseren Aktivitäten verfolgen wir eine sukzessive Verbesserung unserer Nachhaltigkeitskriterien. Mit den abgeschlossenen Repositionierungen in Glattbrugg und Dietikon und dank der bald fertiggestellten Sanierungsarbeiten in Basel kommen wir unseren gesetzten Zielen stetig näher und verifizieren diese gegenüber den wichtigsten Benchmarks. Die Ersatzneubauten werden nach hohen Standards entwickelt und tragen in den kommenden Jahren wesentlich zur Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele bei.

Das Fundamenta Real Estate Portfolio ist bereits heute in einem hohen Masse zukunftsfähig sowie werterhaltend und wird den steigenden Ansprüchen unserer Gesellschaft gerecht. Zur Vergleichbarkeit werden wir uns künftig mit anerkannten Benchmarks messen, damit unsere Investoren eine Vergleichbarkeit haben und die Resultate neutral validieren können.

Im Dialog mit unseren Investoren bauen wir unter Berücksichtigung der Best-Practices-Vorgaben ein widerstandsfähiges, effizientes und finanziell attraktives Portfolio für langfristigen Erfolg auf.

## OPERATIVES GESCHÄFT AUSGEBAUT

Das operative Geschäft trug erneut wesentlich zum erfreulichen Gesamtergebnis bei. Die Mieterträge konnten leicht gesteigert werden, obwohl die laufenden und die anstehenden Repositionierungen und der Ersatzneubau an der Bollenhofstrasse in Dietikon und am Feldblumenweg in Zürich das Mietertragsvolumen belasten. Das operative Geschäft liegt über Vorjahresniveau und wir konnten, unter Berücksichtigung der vier Liegenschaftsverkäufe, das Ergebnis deutlich verbessern.

Die unerwartet schnellen Zinssenkungen der Notenbank veranlassten uns dazu, von weiteren langfristigen Fremdfinanzierungen abzusehen, insbesondere da die Bankmargen im langfristigen Bereich nach wie vor sehr hoch sind. Mit dem Verkauf der Liegenschaften konnten wir die ausstehenden Geldmarkthypotheken reduzieren. Die Fundamenta Real Estate AG hatte Ende Jahr einen im Marktumfeld attraktiven durchschnittlichen Zinssatz aller Verbindlichkeiten von 1.15% bei einer Duration von 6.5 Jahren, basierend auf einer sehr ausgeglichenen Finanzierungsstruktur.

Das operative Geschäft wird auch zukünftig im Fokus unserer Geschäftstätigkeit stehen. Wir werden die Ertragsstärke des Fundamenta Real Estate Portfolios mit gezielten Portfolioumschichtungen zugunsten attraktiver Neuentwicklungen und renditestarker Liegenschaftskäufe verbessern.

## DIVIDENDENERHÖHUNG DANK OPERATIVER STÄRKE

Das nachhaltige operative Ergebnis mit einem deutlichen Mehrwert aus den Liegenschaftsverkäufen erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Dividendenausschüttung um 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie vorzuschlagen. Wir sind zuversichtlich, dass unsere aktive Portfoliostrategie auch künftig ein stabiles operatives Ergebnis ermöglicht und weiteres Potenzial eröffnet. Gleichzeitig soll stets ein Teil des operativen Erfolgs in Neubauten und Entwicklungen investiert werden, um das Portfolio weiter zu stärken und auszubauen.

## WACHSTUMSSTRATEGIE IM FOKUS

Wir konnten in den letzten Jahren in einem von Unsicherheiten geprägten Marktumfeld unsere Ertragsstärke immer wieder unter Beweis stellen. Aufgrund der weiterhin ausbaufähigen Marktkapitalisierung plant der Verwaltungsrat in den kommenden Jahren gezielte Wachstumsschritte, um insbesondere die Marktliquidität und die Attraktivität der Fundamenta Real Estate Aktie weiter zu steigern. Die marktbedingten Unsicherheiten der letzten Jahre verzögerten den angestrebten Ausbau und die weitere Stärkung des Fundamenta Real Estate Portfolios.

Die Wachstumsstrategie bedingt nicht nur die Aufnahme von neuen Mitteln, sondern auch die schrittweise Stärkung der Eigenkapitalbasis mit einem klaren Augenmerk auf die Erhöhung der Marktliquidität. Zusätzlich wollen wir mit gezielten Portfoliomassnahmen die Ertragsstärke verbessern.

Die relativen Renditen von Immobilienanlagen sind nach den deutlichen Zinssenkungen der Notenbank wieder attraktiver, und die hohe Nachfrage nach Wohnraum ermöglicht langfristig stabile Erträge.

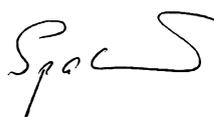
## BESTÄNDIGE KURSENTWICKLUNG TROTZ MODERATEM HANDEL

Der Kurs der Fundamenta Real Estate Aktie hat sich auf Ende Jahr leicht erholt und schloss mit CHF 16.80 auf Vorjahresniveau. Der unter dem Jahr herrschende Preisdruck war getragen von kleinen Handelsvolumina ohne klaren Trend und steht im Widerspruch zum stabilen operativen Geschäft der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat ist sich der fehlenden Marktliquidität bewusst und arbeitet an Wachstums- und Ertragsstrategien zugunsten der Investoren. Wir sind zuversichtlich, dass der Wachstumspfad der Gesellschaft die Ertragskraft und die Eigenkapitalbasis stärken wird, was wiederum die Marktkapitalisierung und die Handelsfähigkeit der Fundamenta Real Estate Aktie für unsere Investoren erhöhen wird.

## IM INTERESSE UNSERER INVESTOREN

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG sieht die aktuellen Entwicklungen als Chancen für das Wachstum der Gesellschaft. Wir arbeiten an gezielten Massnahmen für eine Stärkung der Kapitalbasis mit gleichzeitiger Verbesserung der laufenden Ertragskraft. Wir sind überzeugt, dass unsere strategischen Massnahmen und die kontinuierliche Anpassung an das Marktumfeld zu einer positiven Wertentwicklung führen werden.

Im Interesse unserer Investoren werden wir weiterhin auf Nachhaltigkeit, eine attraktive Ertragsausschüttung und eine solide Kapitalbasis setzen. Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und Ihre Unterstützung und freuen uns darauf, gemeinsam mit Ihnen die nächsten Schritte zu gehen.



Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter  
des Verwaltungsrats



Frédéric de Boer  
Vizepräsident des  
Verwaltungsrats



# Bericht zum Geschäftsjahr

# Bericht zum Geschäftsjahr 2024

## AKTIVE WERTSCHAFUNG IN EINEM DYNAMISCHEN UMFELD

Die hohe Nachfrage nach Wohnraum prägt den Schweizer Wohnungsmarkt massgebend. Sie wird durch unterschiedliche Faktoren beeinflusst, darunter die weiterhin starke Zuwanderung, die moderate Bautätigkeit und das solide Wirtschaftswachstum im Vergleich zum europäischen Ausland. So ist die Leerwohnungsziffer in der Schweiz gemäss Bundesamt für Statistik innert Jahresfrist um 0.07 Prozentpunkte auf 1.08% gesunken. Die anhaltende Knappheit treibt die Angebotsmieten in die Höhe.

Diese Marktbedingungen und die hohe Nachfrage nach attraktivem Wohnraum bestärken uns in der Umsetzung unserer Portfoliostrategie. Auch im Jahr 2024 stand die aktive Portfoliobewirtschaftung im Fokus unserer Geschäftstätigkeit. Ein bedeutender Meilenstein war der Baubeginn des Entwicklungsprojekts an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH), mit dem die Strategie zur nachhaltigen Verdichtung weiter umgesetzt wird. Wie geplant konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr die Repositionierungen an der Talackerstrasse in Glattbrugg (ZH) und an der Oberdorfstrasse in Dietikon (ZH) erfolgreich abgeschlossen werden.

Der im Jahr 2023 initiierte Capital-Recycling-Prozess wurde konsequent fortgeführt: Im Januar 2024 konnte eine Liegenschaft in Berikon (AG) veräussert werden, gefolgt von drei weiteren Liegenschaften in Bern, Kreuzlingen (TG) und Wald (ZH) im Dezember 2024. Alle Verkäufe wurden deutlich über dem jeweiligen Bilanzwert abgeschlossen, was die ungebrochene Attraktivität unserer Liegenschaften am Markt unterstreicht.

Die Erlöse aus diesen Veräusserungen wurden gezielt zur Amortisation auslaufender Hypotheken sowie zur Finanzierung von Investitionen in Bestands- und Entwicklungsliegenschaften eingesetzt. Zusätzlich erwarb die Fundamenta Real Estate AG im ersten Halbjahr 2024 eine Liegenschaft in Kilchberg (ZH) und arrondierte diese mit einer bestehenden Liegenschaft, wodurch langfristige Synergieeffekte entstehen. Der Bilanzwert per 31. Dezember 2024 lag trotz der Devestitionen mit CHF 1 222.2 Mio. um 1.5% über dem Vorjahresniveau (CHF 1 204.3 Mio.).

## GESTEIGERTER MIETERTRAG BEI REDUZIERTEN OPERATIVEN AUFWENDUNGEN

Der Netto-Ist-Mietertrag konnte aufgrund der abgeschlossenen Repositionierungen in Glattbrugg und Dietikon gegenüber dem Vorjahr um 2.0% auf CHF 41.9 Mio. gesteigert werden. Die sehr tiefe periodenbezogene Leerstandsquote vom Vorjahr hielt sich bei 1.3% dank der aktiven Bewirtschaftung des Portfolios und der hohen Nachfrage.

Der Liegenschaftenaufwand lag mit CHF 5.86 Mio. respektive 14.0% im Verhältnis zum Netto-Ist-Mietertrag auf Vorjahresniveau (CHF 5.73 Mio. bzw. 14.0%). Der Verwaltungsaufwand reduzierte sich um 2.8% von CHF 6.44 Mio. auf CHF 6.26 Mio. Insgesamt sank der Betriebsaufwand im Jahr 2024 im Vergleich zum Vorjahr leicht um minus 0.4% von CHF 12.2 Mio. auf CHF 12.1 Mio. bei einem gleichzeitig um 2.0% steigenden Betriebsertrag.

		2024	2023	Δ
Netto-Ist-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	41 851	41 016	+2.0%
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen <sup>2</sup>	TCHF	10 896	-10 041	-208.5%
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	TCHF	4 813	864	+457.0%
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	45 556	19 789	+130.2%
Reingewinn	TCHF	30 493	8 306	+267.1%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>3</sup>	%	6.3	1.7	

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) alle Bestands- und Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten. Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungssatz der Bestandsliegenschaften lag per Bilanzstichtag bei 2.70% (nominal 3.95%). Im Vorjahr lag dieser noch bei 2.67% (nominal 3.92%). Die im Nachhaltigkeitsbericht (siehe Seite 31) definierten Investitionen zur Reduktion der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensität wurden konsequent in der Jahresendbewertung 2024 berücksichtigt.

Nachdem im Vorjahr noch ein Verlust aus Neubewertung von CHF 10.0 Mio. resultierte, konnte dieses Jahr aufgrund von wertvermehrenden Investitionen und der positiven Marktentwicklung ein Erfolg aus Neubewertung (vor latenten Steuern) von CHF 10.9 Mio. erzielt werden. Die aktive Weiterentwicklung des Portfolios sowie dessen Diversifikation haben sich dabei weiterhin bewährt. Aus dem Verkauf der vier Bestandsliegenschaften resultierte ein Verkaufserfolg von CHF 4.81 Mio., was 15.8% des Bilanzwerts dieser vier Liegenschaften vor Verkauf entspricht. Die resultierenden Grundstückgewinnsteuern konnten dank Verrechnung mit (handelsrechtlichen) Verlustvorträgen minimiert werden.

Der Finanzaufwand reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr von CHF 8.94 Mio. auf CHF 8.27 Mio., insbesondere aufgrund der Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB).

Aufgrund des erfreulichen Erfolgs aus der Neubewertung und aus den Liegenschaftsverkäufen erhöhte sich der Steueraufwand im Vergleich zur Vorperiode von CHF 2.54 Mio. auf CHF 6.80 Mio., wobei 2023 von der Aktivierung von steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen im Umfang von CHF 1.60 Mio. profitiert werden konnte.

### REINGEWINN AUF REKORDNIVEAU

Der Reingewinn ohne Neubewertung konnte von CHF 20.3 Mio. um 6.9% auf CHF 21.7 Mio. gesteigert werden. Dieses herausragende Ergebnis in der Geschichte der Fundamenta Real Estate AG ist das Resultat eines seit Jahren konsequent umgesetzten ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes. Als Folge konnte auch die operative EBT-Marge (ohne Neubewertung) auf 62.9% (Vorjahr 50.8%) gesteigert werden.

Der ausgewiesene ordentliche Reingewinn mit Neubewertung erhöhte sich im Vorjahresvergleich von CHF 8.31 Mio. auf CHF 30.5 Mio. Dies ist auf die oben erwähnte Steigerung des Reingewinns ohne Neubewertung und den negativen Neubewertungseffekt des Vorjahres bzw. den Erfolg aus Neubewertung in diesem Jahr zurückzuführen. Bezogen auf das gewichtete Eigenkapital resultierte im Berichtsjahr eine Eigenkapitalrendite (ROE) von 6.3% (Vorjahr 1.7%).

FINANZEN OHNE NEUBEWERTUNG		2024	2023	Δ
Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	34 661	29 830	+16.2%
EBT-Marge	%	62.9	50.8	
Reingewinn	TCHF	21 735	20 327	+6.9%

### SINKENDE ZINSKOSTEN

Das Eigenkapital erhöhte sich im Vorjahresvergleich auf CHF 512.4 Mio. (Vorjahr CHF 498.4 Mio.), wobei der positive Effekt aus dem Reingewinn durch die Dividendenausschüttung im Umfang von CHF 16.5 Mio. reduziert wurde. Das verzinsliche Fremdkapital lag am Ende der Berichtsperiode mit CHF 659.1 Mio. praktisch auf dem Vorjahresniveau (CHF 660.4 Mio.). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich im Vorjahresvergleich leicht auf 41.6% (41.0%). Der Loan-to-value (LTV) reduzierte sich von 54.8% auf 53.9%.

Die für die Amortisation auslaufender Festhypotheken notwendigen Mittel sowie für das neu aufgenommene verzinsliche Fremdkapital wurden vollumfänglich durch die Aufnahmen von Geldmarkthypotheken gedeckt. Dadurch reduzierte sich der Umfang an Festhypotheken von CHF 365.7 Mio. auf CHF 343.6 Mio. Per Ende 2024 entfielen auf durch Interest Rate Swaps (IRS) abgesicherte Hypotheken wie bereits im Vorjahr CHF 132.1 Mio. Das Volumen der Geldmarkthypotheken erhöhte sich von CHF 162.7 Mio. auf CHF 183.5 Mio. womit 72.2% der zinspflichtigen Finanzverbindlichkeiten somit Ende 2024 fest angebunden respektive langfristig abgesichert waren. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz per Stichtag reduzierte sich von 1.36% auf 1.15%. Die Restlaufzeit betrug Ende des Berichtsjahres 6.5 Jahre (7.3 Jahre) und liegt immer noch auf einem vergleichsweise hohen Niveau. Per Ende 2024 bestanden Kreditrahmen im Einklang mit dem angestrebten Portfoliowachstum von insgesamt über CHF 1.0 Mrd.

Die Interest Rate Swaps (IRS) werden bis Endverfall gehalten und dienen nur der Absicherung. Die IRS wiesen einen negativen Wiederbeschaffungswert von minus CHF 0.2 Mio. (Vorjahr plus CHF 12.9 Mio.) auf. Dieser wird unter Anwendung des Wahlrechts gemäss Swiss GAAP FER nicht gebucht, sondern im Anhang der Jahresrechnung ausgewiesen.

		2024	2023	Δ
Bilanzsumme	TCHF	1 231 797	1 216 038	+1.3%
Eigenkapital	TCHF	512 405	498 447	+2.8%
Eigenkapitalquote	%	41.6	41.0	
Fremdkapital	TCHF	719 392	717 591	+0.3%
Fremdkapitalquote	%	58.4	59.0	
Loan-to-value (LTV) <sup>1</sup>	%	53.9	54.8	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (Periode) <sup>2</sup>	%	1.35	1.39	
Ø Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>3</sup>	%	1.15	1.36	
Ø Restlaufzeit der Finanzverbindlichkeiten (per Stichtag) <sup>4</sup>	Jahre	6.5	7.3	
Net Gearing <sup>5</sup>	%	128.4	132.0	

1 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

2 Hypothekarzinsen des gesamten Geschäftsjahres im Verhältnis zum Ø der kurz- und langfristigen Hypothekerverbindlichkeiten des Geschäftsjahres

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

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

5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssiger Mittel) geteilt durch Eigenkapital

## GESTEIGERTER NET ASSET VALUE

Der Aktienkurs schloss per Jahresende mit CHF 16.80 auf demselben Niveau wie im Vorjahr. Unter Berücksichtigung der im April 2024 ausgeschütteten Dividende von CHF 0.55 pro Aktie resultierte eine Total-Performance von 3.4% (7.9%). Der Handel an der SIX Swiss Exchange erreichte im Jahr 2024 ein Volumen von 3.17 Mio. Aktien (2.18 Mio.). Die Börsenkapitalisierung belief sich zum Jahresende auf CHF 505.1 Mio. (CHF 505.1 Mio.).

Per 31. Dezember 2024 resultierte ein Net Asset Value (NAV) vor latenten Steuern von CHF 18.73 pro Aktie (Vorjahr CHF 18.05). Der NAV nach latenten Steuern erhöhte sich von CHF 16.58 auf CHF 17.04. Per Bilanzstichtag bewertete der Kapitalmarkt die Aktie mit einem Discount von minus 1.4% (Vorjahr Prämie von plus 1.3%) gemessen am NAV nach latenten Steuern.

		2024	2023	Δ
Aktienkurs Periodenende	CHF	16.80	16.80	+0.0%
Total Aktien	Anzahl	30 062 833	30 062 833	-
Börsenkapitalisierung	Mio. CHF	505	505	+0.0%
NAV (Net Asset Value) vor latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	18.73	18.05	+3.7%
NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern <sup>1</sup>	CHF	17.04	16.58	+2.8%
(Discount) / Prämie	%	-1.4	+1.3	
Ausschüttung pro Aktie <sup>2</sup>	CHF	0.60	0.55	+9.1%
Payout Ratio <sup>3</sup>	%	59.2	199.1	
Payout Ratio – ohne Neubewertung <sup>3</sup>	%	83.0	81.3	
Reingewinn pro Aktie <sup>4</sup>	CHF	1.01	0.28	+260.7%
Reingewinn pro Aktie – ohne Neubewertung <sup>4</sup>	CHF	0.72	0.68	+5.9%

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

2 Geschäftsjahr 2024: Ausschüttung gemäss Antrag an die Generalversammlung vom 9. April 2025

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn mit/ohne Neubewertung

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

## ERHÖHTE AUSSCHÜTTUNG VON CHF 0.60 PRO AKTIE BEANTRAGT

Unter Berücksichtigung des Verkaufserfolgs erhöhte sich der Reingewinn pro Aktie vor Erfolg aus Neubewertung um 5.9% von CHF 0.68 auf CHF 0.72. Der gewichtete ordentliche Reingewinn pro Aktie konnte u.a. wegen des negativen Erfolgs aus Neubewertung im Vorjahr von CHF 0.28 auf CHF 1.01 gesteigert werden.

Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses sowie der positiven Einschätzung der zukünftigen Entwicklung beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2025 eine Erhöhung der Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2024 um 5 Rappen bzw. 9.1% auf CHF 0.60 pro Aktie. Die Gesellschaft kann die Dividende vollumfänglich aus den Kapitaleinlagereserven entnehmen, wodurch

diese wiederum verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden kann (vgl. Antrag zur Verwendung des Bilanzgewinns, Seite 84). Die Auszahlung wird zeitnah nach Zustimmung der Generalversammlung erfolgen.

Die beantragte Ausschüttung von insgesamt CHF 18.0 Mio. entspricht einer Payout Ratio im Verhältnis zum Reingewinn ohne Neubewertung von 83.0%. Damit kann die Dividende auch in diesem Jahr vollständig aus dem operativen Ergebnis bedient werden. Gemessen am ordentlichen Reingewinn beläuft sich die Payout Ratio auf 59.2%.

Per Ende der Berichtsperiode waren 1 658 Aktionäre (Vorjahr 1 692) mit 25 355 139 Namenaktien oder 84.3% der ausstehenden Aktien von Fundamenta Real Estate AG im Aktienregister eingetragen. Davon hielten fünf Aktionäre jeweils einen Anteil von über 3.0%.

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.

## QUALITÄTSSTEIGERUNG IM PORTFOLIO

Per Ende des Geschäftsjahres 2024 wies unser Immobilienportfolio einen Bilanzwert von CHF 1 222.2 Mio. aus (Vorjahr CHF 1 204.3 Mio.). Trotz der Veräusserung von vier Bestandsliegenschaften konnte das Immobilienportfolio per 31. Dezember 2024 weiter ausgebaut werden. Dies wurde insbesondere durch die Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg (ZH), gezielte Investitionen in laufende Entwicklungsprojekte sowie einen positiven Neubewertungseffekt erzielt. Per 31. Dezember 2024 umfasste das Immobilienportfolio 66 Bestandsliegenschaften und drei Entwicklungsprojekte, wobei im Geschäftsjahr zwei Bestandsliegenschaften in Entwicklungsprojekte umklassiert wurden.

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN		2024	2023	Δ
Marktwert <sup>1</sup>	TCHF	1 131 760	1 134 700	-0.3%
Liegenschaften	Anzahl	66	71	-5
Ø Marktwert	TCHF	17 148	15 982	+7.3%
Wohneinheiten	Anzahl	1 901	1 999	-98
Wohnfläche	m <sup>2</sup>	140 159	146 216	-4.1%
Büro-, Gewerbe- und Ladenfläche	m <sup>2</sup>	14 959	14 926	+0.2%
Netto-Soll-Mietertrag <sup>1</sup>	TCHF	43 306	42 028	+3.0%
Bruttorendite <sup>1, 2</sup>	%	3.8	3.7	
Nettorendite <sup>1, 3</sup>	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote <sup>4</sup>	%	1.3	1.3	
<b>ENTWICKLUNGSPROJEKTE (NEUBAU)</b>				
Bilanzwert <sup>5</sup>	TCHF	90 410	69 559	+30.0%
Liegenschaften	Anzahl	3	2	+1
Ø Bilanzwert	TCHF	30 137	34 780	-13.3%
Wohneinheiten	Anzahl	128	100	+28
<b>TOTAL</b>				
Bilanzwert Immobilienportfolio	TCHF	1 222 170	1 204 259	+1.5%
Liegenschaften	Anzahl	69	73	-4
Ø Bilanzwert	TCHF	17 713	16 497	+7.4%
Wohneinheiten	Anzahl	2 029	2 099	-70

1 Gemäss Jahresendbewertung der 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)

## VERÄNDERUNGEN IM PORTFOLIO

Die strategische Ausrichtung der Fundamenta Real Estate AG bleibt weiterhin auf nachhaltiges Wachstum und stabile Ertragsströme ausgerichtet. Gleichzeitig setzen wir auf eine langfristige Wertsteigerung des Portfolios. Bereits im Jahr 2023 haben wir im Rahmen unserer Portfolio- und Nachhaltigkeitsanalyse entschieden, uns von Liegenschaften zu trennen, die nicht mehr unserer strategischen Ausrichtung entsprechen. Diesem Grundsatz folgend haben wir auch im Geschäftsjahr 2024 konsequent an unserer Strategie des Capital Recycling festgehalten und weitere Veräusserungen vorgenommen. Dazu zählen die Liegenschaften in Berikon (AG), Bern, Kreuzlingen (TG) und Wald (ZH), die erfolgreich und zu attraktiven Konditionen veräussert werden konnten. Die Verkäufe ermöglichten eine gezielte Reallokation des Kapitals in wertsteigernde Investitionen und unterstützen damit die nachhaltige Optimierung unseres Portfolios.

Parallel dazu haben wir mit der Arrondierung einer Liegenschaft in Kilchberg (ZH) unser Portfolio an einem erstklassigen Standort gezielt erweitert und langfristig gestärkt. Zudem wurde mit dem Baustart an der Bollenhofstrasse in Dietikon (ZH) im April 2024 eine weitere Entwicklungliegenschaft geschaffen, die durch eine Flächeneffizienzsteigerung von über 28% eine verbesserte Nutzung des Grundstücks ermöglicht.

## WACHSTUM VON INNEN

Die kontinuierliche Optimierung unseres Portfolios durch gezielte Repositionierungen und nachhaltige Verdichtungsprojekte sind nach wie vor zentrale Bestandteile unserer Strategie. Unser Ziel ist es, die Ertragskraft langfristig zu sichern, auf die veränderten Bedürfnisse des Wohnungsmarktes frühzeitig zu reagieren und mit zukunftsfähigen Wohnkonzepten nachhaltige Werte zu schaffen. Dabei setzen wir konsequent auf eine Kombination aus Nachhaltigkeit, energetischer Effizienz und wirtschaftlicher Optimierung.

Durch eine umsichtige Bewirtschaftung und vorausschauende Investitionen konnten in der Berichtsperiode mehrere Projekte erfolgreich umgesetzt werden. Diese Entwicklungen spiegeln nicht nur unser Bestreben wider, den Bestand gezielt weiterzuentwickeln, sondern auch die Notwendigkeit, Flächen effizienter zu nutzen und den ökologischen Fussabdruck zu minimieren.

## ERFOLGREICH ABGESCHLOSSENE REPOSITIONIERUNGEN

Mit der Repositionierung an der Talackerstrasse in Glattbrugg konnte bereits zum Jahresauftakt 2024 eine vollvermietete Liegenschaft termingerecht an die neuen Mieter übergeben werden. Dies wirkt sich unmittelbar positiv auf die Ertragskraft aus. Im Zuge der Modernisierung wurde auf alle Dimensionen unserer Nachhaltigkeitsstrategie geachtet: Neben einer energetischen Optimierung der Gebäudehülle wurden Grundrisse angepasst, eine Luft-Wasser-Wärmepumpe installiert und durch den Einsatz von Photovoltaik sowie neuen Fenstern der CO<sub>2</sub>-Ausstoss deutlich reduziert.

Nach erfolgreicher Repositionierung an der Oberdorfstrasse in Dietikon, die seit Oktober 2023 lief, konnten die Wohnungen planmässig zum 1. Oktober 2024 den neuen Mietern übergeben werden – ebenfalls vollvermietet. Die nachhaltige Sanierung dieser Liegenschaft schafft modernen Wohnraum und unterstreicht unseren Anspruch, bestehende Gebäude ressourcenschonend aufzuwerten.

## LAUFENDE ENTWICKLUNGS- UND NEUBAUPROJEKTE

Das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg in Zürich, das im Sommer 2023 in die Bauphase ging, verläuft weiterhin planmässig. Zum Bilanzstichtag fanden die Arbeiten an der Gebäudehülle sowie im Innenausbau statt, während die Vermarktung der Wohnungen über den Jahreswechsel erfolgreich angelaufen ist. Das Projekt umfasst vier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 52 Wohnungen sowie eine Einstellhalle und setzt in puncto Nachhaltigkeit neue Massstäbe. Ein durchdachtes Mobilitätskonzept mit 110 separaten Fahrradabstellplätzen fördert eine umweltfreundliche Fortbewegung, während eine hochwertige Begrünung mit artenreichen Grünflächen, Hecken und Bäumen gezielt zur Förderung der Biodiversität beiträgt. Ergänzend sorgen eine energieeffiziente Erdsonden-Wärmepumpe und eine leistungsfähige Photovoltaikanlage für eine nachhaltige Energieversorgung. Abgerundet wird das Konzept durch Ladestationen für E-Mobilität, die das Projekt zukunftsorientiert ausrichten.

Ein weiteres bedeutendes Sanierungsprojekt ist die Liegenschaft am Claragraben in Basel. Der Rückbau des Innenausbaus wurde bereits abgeschlossen, aktuell liegt der Fokus auf der energetischen Sanierung der Gebäudehülle und der Haustechnik. Durch eine optimierte Gebäudestruktur konnten 15 zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Die Fertigstellung ist für das zweite Quartal 2025 geplant.

Die Repositionierung der Liegenschaft an der Hallwylstrasse in Zürich befindet sich an einer äusserst zentralen Lage direkt am Hallwylplatz und stellt ein zukunftsweisendes Verdichtungsprojekt dar. Durch eine Aufstockung in Holzbauweise wird zusätzlicher Wohnraum im begehrten Kreis 4 geschaffen, wodurch die städtische Nachverdichtung auf nachhaltige Weise vorangetrieben wird. Gleichzeitig er-

möglicht ein neues Layout mit optimierten Grundrissen die Realisierung moderner Stadtwohnungen, die den heutigen urbanen Wohnansprüchen gerecht werden. Neben einer umfassenden energetischen Sanierung wird die CO<sub>2</sub>-Intensität der Liegenschaft deutlich reduziert, während die Attraktivität des Gebäudes nachhaltig gesteigert wird. Der Baustart ist für das erste Quartal 2025 geplant.

### WACHSTUM DURCH INTELLIGENTE VERDICHTUNG

Besonders erfreulich war der Baustart des Neubauprojekts an der Bollenhofstrasse in Dietikon im zweiten Quartal 2024. Dank eines geschickten Landabtauschs wurde eine Lösung gefunden, die für alle Beteiligten einen Mehrwert schafft. Der Rückbau des Altbestands schloss planmässig ab, der Baufortschritt verläuft nach Plan. Auch bei diesem Bauvorhaben werden modernste Energieeffizienzstandards umgesetzt. Der Erstbezug der Wohnungen ist für das Frühjahr 2026 geplant.

Ebenfalls zukunftsweisend ist unser jüngstes Entwicklungsprojekt in Wallisellen, das mit einem geplanten Baustart im Sommer 2025 ein Vorzeigeprojekt für nachhaltige Stadtentwicklung darstellt. Durch interdisziplinäre Zusammenarbeit und innovative Planung entsteht hier moderner, nachhaltiger Wohnraum, der sowohl ökologischen als auch sozialen Anforderungen gerecht wird.

### LANGFRISTIGER FOKUS: NACHHALTIGES WACHSTUM AUS DEM BESTAND HERAUS

Unsere gezielten Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte zeigen, dass wir unser Wachstum aus dem Bestand heraus konsequent vorantreiben. Durch vorausschauende Bewirtschaftung, smarte Verdichtungsstrategien und nachhaltige Sanierungen gelingt es uns, bestehende Potenziale zu heben und gleichzeitig die langfristige Ertragskraft und Marktposition unseres Portfolios weiter zu stärken.

## NACHHALTIGKEIT

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir erstmals am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment im Status «Grace Period» teilgenommen, um uns mit diesem führenden Nachhaltigkeitsstandard vertraut zu machen. Künftige Weiterentwicklungen unserer Nachhaltigkeitsstrategie werden zentrale Elemente des GRESB Assessment berücksichtigen.

Auch im Jahr 2024 nahmen wir am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Unser Portfolio konnte den Benchmark, der 78 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 222 Mrd. umfasst, erneut deutlich übertreffen. Die CO<sub>2</sub>-Intensität wurde gegenüber dem Vorjahr um 30.1% gesenkt – von 12.6 auf 8.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Zum Vergleich: Der REIDA-Peer-Benchmark für Wohnnutzungen liegt bei 14.1 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Dieses Ergebnis bestätigt die Wirksamkeit unserer Nachhaltigkeitsstrategie.

Ein weiteres greifbares Ergebnis zeigt sich im Ausbau der Photovoltaik-Infrastruktur. 2023 erzeugten unsere eigenen PV-Anlagen rund 145 000 kWh Solarstrom. Mit den geplanten Erweiterungen wird die installierte Leistung bis Ende 2026 auf 450 kWp steigen – eine Verdreifachung im Vergleich zu 2023. Dadurch erwarten wir eine Erhöhung des jährlichen Solarstromertrags auf rund 450 000 kWh bis im Jahr 2026.

## VORAUSSCHAUENDE RISIKOBEURTEILUNG UND AUSBLICK

Die konsequente Umsetzung unserer Strategie sichert auch in einem herausfordernden Marktumfeld eine stabile Ertragskraft. Gleichzeitig erfordern makroökonomische Entwicklungen, regulatorische Veränderungen und steigende Nachhaltigkeitsanforderungen eine vorausschauende Steuerung unseres Immobilienportfolios.

Unser proaktives Risikomanagement überprüft kontinuierlich finanzielle, operative und strategische Faktoren sowie die Anpassungsfähigkeit unserer Immobilien an künftige Marktbedingungen. Der Verwaltungsrat analysiert diese Risiken regelmässig in enger Abstimmung mit dem Asset Manager, um gezielt vorausschauende Massnahmen zu ergreifen.

Unsere langfristige Strategie beruht auf einer aktiven Portfoliobewirtschaftung sowie einer nachhaltigen Entwicklung durch Repositionierungen, Verdichtungsmassnahmen und gezieltem Capital Recycling. Dieser Ansatz stärkt nicht nur die wirtschaftliche und die ökologische Widerstandsfähigkeit unseres Portfolios, sondern ermöglicht es, neue Investitionschancen wahrzunehmen und die Marktposition kontinuierlich weiterzuentwickeln. Gleichzeitig trägt diese strategische Ausrichtung zur Stärkung der Eigenkapitalbasis bei und sichert eine langfristige Finanzierungsfähigkeit. Durch eine vorausschauende Kapitalallokation bleibt unser Portfolio nicht nur anpassungsfähig, sondern auch wettbewerbsfähig in einem dynamischen Marktumfeld.



# Immobilien- portfolio

Liegenschaften	18
Übersicht	24
Bewertungsbericht	25

## Liegenschaften

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	-	20	31	2 446
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	2 024	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	28.05.2024 <sup>3</sup>	1966	1	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	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2016	-	31	45	2 532
Richterswil	Sydedruckweg 6	01.08.2021	2018	-	13	8	971
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 <sup>5</sup>	9	1	624
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 <sup>5</sup>	7	5	545
Zürich	Josefstrasse 182	24.03.2022	1910	N/A <sup>5</sup>	10	2	632
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	-	27	14	1 850
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
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
<b>ZÜRICH</b>					<b>687</b>	<b>600</b>	<b>50 567</b>

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	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Alllastenkataster
-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	971	977	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 <sup>4</sup>
-	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
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
-	103	93	63	-	804	680	AE	Nein
-	36	49	-	-	717	264	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 850	1 024	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	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
<b>484</b>	<b>776</b>	<b>1 027</b>	<b>167</b>	<b>638</b>	<b>53 658</b>	<b>56 802</b>		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 <sup>3</sup>	32	-	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 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	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	Alemanenstrasse 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
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>485</b>	<b>570</b>	<b>34 602</b>
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	-	63	87	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
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
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.2011	2012	-	12	18	1 152
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
<b>OSTSCHWEIZ</b>					<b>371</b>	<b>497</b>	<b>32 538</b>
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
Pieterlen	Ahornweg 12	01.05.2013	2010	-	14	18	1 460
<b>ESPACE MITTELLAND</b>					<b>185</b>	<b>230</b>	<b>9 668</b>
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
<b>ZENTRALSCHWEIZ</b>					<b>110</b>	<b>102</b>	<b>8 368</b>
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 838</b>	<b>1 999</b>	<b>135 742</b>

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

Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Lager in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>	Total Objekt in m <sup>2</sup>	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>2</sup>	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja <sup>2</sup>
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 <sup>4</sup>
-	-	-	-	-	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
<b>858</b>	<b>1 395</b>	<b>864</b>	<b>270</b>	<b>171</b>	<b>38 160</b>	<b>46 135</b>		
-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2 956	4 841	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
-	-	-	-	-	1 152	1 752	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
<b>1 765</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>34 729</b>	<b>49 894</b>		
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
-	-	-	-	-	1 460	1 760	AE	Nein
<b>513</b>	<b>102</b>	<b>412</b>	<b>282</b>	<b>49</b>	<b>11 026</b>	<b>11 167</b>		
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja <sup>5</sup>
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
<b>108</b>	<b>427</b>	<b>171</b>	<b>178</b>	<b>-</b>	<b>9 252</b>	<b>14 518</b>		
<b>3 728</b>	<b>2 700</b>	<b>2 616</b>	<b>897</b>	<b>1 142</b>	<b>146 824</b>	<b>178 516</b>		

**GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
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
<b>ZÜRICH</b>					<b>18</b>	<b>8</b>	<b>1 571</b>
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	-	45	-	2 846
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>45</b>	<b>-</b>	<b>2 846</b>
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>					<b>63</b>	<b>8</b>	<b>4 417</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 901</b>	<b>2 007</b>	<b>140 159</b>

- 1 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert  
2 AE = Alleineigentum  
3 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

**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	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	52
<b>ZÜRICH</b>				<b>128</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>				<b>128</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>				<b>128</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>				<b>2 029</b>

- 1 AE = Alleineigentum

Gewerbe in m <sup>2</sup>	Verkauf in m <sup>2</sup>	Lager in m <sup>2</sup>	Büro in m <sup>2</sup>	Diverses in m <sup>2</sup>	Total Objekt in m <sup>2</sup>	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>2</sup>	Alllastenkataster
220	560	95	761	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
<b>220</b>	<b>560</b>	<b>183</b>	<b>1 421</b>	<b>-</b>	<b>3 955</b>	<b>1 367</b>		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja <sup>3</sup>
-	<b>897</b>	<b>463</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>4 339</b>	<b>1 209</b>		
<b>220</b>	<b>1 457</b>	<b>646</b>	<b>1 541</b>	<b>13</b>	<b>8 294</b>	<b>2 576</b>		
<b>3 948</b>	<b>4 157</b>	<b>3 262</b>	<b>2 438</b>	<b>1 155</b>	<b>155 118</b>	<b>181 092</b>		

Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Alllastenkataster
2 433	AE	Nein
4 292	AE	Nein
3 093	AE	Nein
<b>9 818</b>		
<b>9 818</b>		
<b>9 818</b>		
<b>190 910</b>		

# Übersicht

## RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2024 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Mietertag <sup>1</sup> in TCHF	Bruttorendite <sup>1</sup>	Leerstands- quote <sup>2</sup>
Zürich	537 190	687	17 840	3.3%	0.0%
Nordwestschweiz	231 570	485	9 508	4.1%	1.8%
Ostschweiz	171 040	371	8 094	4.7%	1.8%
Espace Mittelland	73 280	185	3 145	4.3%	1.6%
Zentralschweiz	66 970	110	2 428	3.6%	1.1%
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 080 050</b>	<b>1 838</b>	<b>41 015</b>	<b>3.8%</b>	<b>1.4%</b>
Zürich	29 620	18	1 208	4.1%	1.2%
Nordwestschweiz	22 090	45	1 082	4.9%	0.0%
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>51 710</b>	<b>63</b>	<b>2 291</b>	<b>4.4%</b>	<b>1.2%</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 131 760</b>	<b>1 901</b>	<b>43 306</b>	<b>3.8%</b>	<b>1.3%</b>

<sup>1</sup> Netto-Soll-Mietertag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 31.12.2024

<sup>2</sup> Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2024–31.12.2024)

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2024 in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	90 410	128
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>	<b>90 410</b>	<b>128</b>

## IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2024 in TCHF	Anzahl Wohnungen
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>1 222 170</b>	<b>2 029</b>

An den Verwaltungsrat der  
**Fundamenta Real Estate AG, Zug**

Zürich, 24. Januar 2025

## **Marktwert der Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 31.12.2024**

### **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 2024 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 66 Bestandsliegenschaften sowie um die 3 baubewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekte am Feldblumenweg 18/20/22/24/26 in Zürich, an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon und an der Opfikerstrasse 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.

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 2024 den Marktwert der 66 Bestandsliegenschaften sowie der 3 Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'131'760'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 90'410'000
<b>Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte</b>	<b>CHF 1'222'170'000</b>

Das Bewertungsergebnis in Worten:

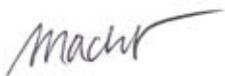
Eine Milliarde zweihundertzweiundzwanzig Millionen hundertsechzig Tausend Schweizer Franken.

## 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 2024 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.95%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.70%.

### 3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2025. 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 2024 unterstellt JLL ab dem Jahr zwei bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1.25% 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 Wiedervermietungszenarien 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.

# Nachhaltigkeits- bericht

Vorwort	32
Verantwortungsvolle Unternehmensführung	32
Anspruchsgruppen	34
Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen	36
Energie- und Umweltkennzahlen	37
Nachhaltige Bauprojekte	40

# 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.

In Bezug auf strategische Prioritäten und Trends stehen im Immobilienbereich mitunter der Energieverbrauch und die CO<sub>2</sub>-Emissionen im Fokus. Basierend auf einer umfassenden Datengrundlage nahmen wir auch im Jahr 2024 am CO<sub>2</sub>-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Wir freuen uns, dass unser Portfolio den Benchmark, welcher 78 Portfolios mit einem Marktwert von CHF 222 Mrd. vereint, erneut deutlich übertreffen konnte. Ebenso konnte die CO<sub>2</sub>-Intensität gegenüber dem Vorjahr merklich gesenkt werden.

Die gegenwärtige Nachhaltigkeitsstrategie deckt den Zeitraum von 2021 bis 2025 ab. Im folgenden Geschäftsjahr wird diese Strategie einem Review unterzogen. Hierfür nutzten wir die Gelegenheit, im abgelaufenen Geschäftsjahr erstmalig beim GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment unter dem Status «Grace Period» teilzunehmen, um uns mit diesem etablierten Nachhaltigkeits-Benchmark vertraut zu machen. Bei der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie werden wir massgebende Elemente des GRESB Assessment mitberücksichtigen. Dies wird dazu führen, dass wir unseren GRESB Score und das Rating über die folgenden Jahre stetig verbessern können. Zusätzlich werden wir auch von der Organisation und dem Know-how der Swiss Prime Site Solutions AG, in welche unser Asset Manager – die Fundamenta Group (Schweiz) AG – integriert wurde, profitieren können.

# 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:

- Einhaltung der Gesetze
- Vermeidung von Interessenkonflikten
- Verbot von Korruption und Bestechung
- Umgang mit vertraulichen Informationen
- Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden
- Verfolgung einer ganzheitlichen Nachhaltigkeitsstrategie
- Transparente Berichterstattung
- Einhaltung des Verhaltenskodex und anonyme Beschwerde bei Verstössen

Zusätzlich bilden die folgenden internen Richtlinien weitere massgebende Vorgaben:

- Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten<sup>1</sup>
- Richtlinie zu Insiderinformationen<sup>2</sup>
- Personalreglement<sup>3</sup>

Die Organe und die Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen informiert. Verstösse gegen den Verhaltenskodex können unmittelbar den Vorgesetzten oder in anonymer Form 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 laufend 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 laufend 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.

<sup>1</sup> Richtlinie der Fundamenta Group (Schweiz) AG

<sup>2</sup> Richtlinie der Fundamenta Real Estate AG

<sup>3</sup> Richtlinie der Fundamenta Group (Schweiz) AG

# 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 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 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG einen umfassenden Managementvertrag vereinbart, wobei wir keine direkte Kontrolle über die Führung oder die Mitarbeitenden der Fundamenta Group (Schweiz) 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 Entlohnung, 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**

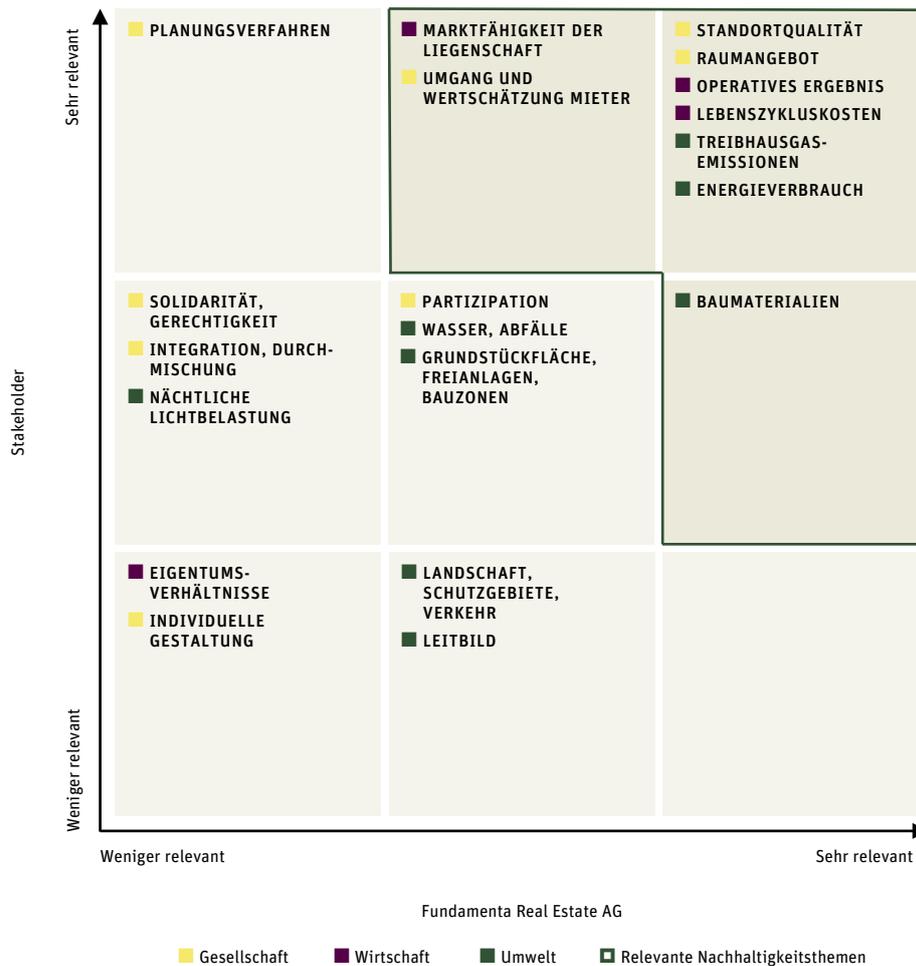
In der Planungsphase suchen wir frühzeitig den Kontakt mit den Behörden. Wir setzen bei unseren Bauvorhaben auf eine kooperative Zusammenarbeit mit den behördlichen Bewilligungsinstanzen. Damit stellen wir sicher, dass die rechtlichen und die gesellschaftlichen Anforderungen von Beginn an erfüllt werden, 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 der Fundamenta Group (Schweiz) AG in enger Zusammenarbeit mit externen Experten während mehrerer Workshop-Sessions im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse die für die Fundamenta Real Estate AG relevanten Nachhaltigkeitsthemen. 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 ihnen. Somit wird gewährleistet, dass die Bedürfnisse der Mieter 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 Entscheidungen im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten bestmögliche Lösungen zu finden.

**WIRTSCHAFT**

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Anlagenrendite zu gunsten 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 miteinflussen 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<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>-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<sub>2</sub>- und die Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Wir legen für jede Liegenschaft eine Objektstrategie fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO<sub>2</sub>-Absenkpades 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<sub>2</sub>-Emissionen hoch, sondern auch in der Abfallbewirtschaftung. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen und des intelligenten Schliessens 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**

Wir können auf ein fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen, welches wir im abgelaufenen Berichtszeitraum nochmals zusätzlich verfeinerten. Bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen orientieren wir uns an den «Fachinformationen Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Schweiz (AMAS).

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Rechnungen sowie von Kundenportalen der Versorgungsunternehmen und den darin enthaltenen Zählerwerten 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<sub>2</sub>-Reports aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%<sup>1</sup>. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 184 933 m<sup>2</sup>.

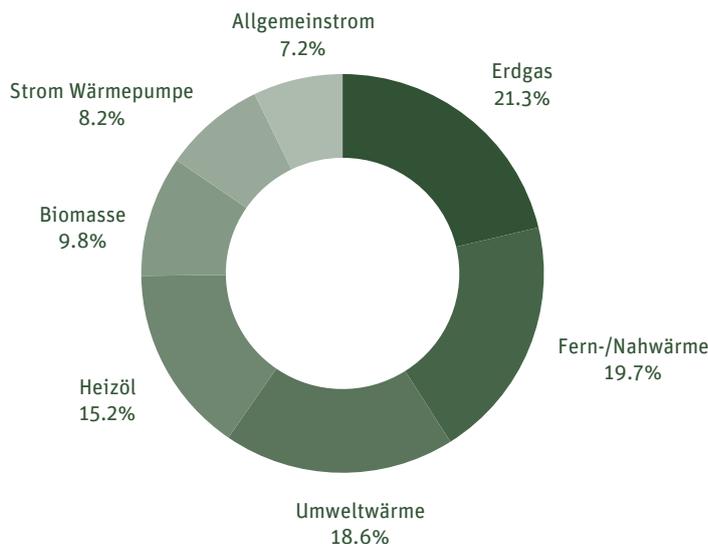
Alle im Jahresbericht publizierten Energie- und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen entstammen dem REIDA CO<sub>2</sub>-Report und entsprechen dem Bilanzierungsansatz «Location-Based»<sup>2</sup>. Die Berechnung, Überprüfung und Plausibilisierung des Absenkpfadefes erfolgte durch die pom+Consulting AG.

## KENNZAHLEN

	Einheit	2023
Anzahl Liegenschaften	Stück	67
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	184 933
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	20.6
CO <sub>2</sub> -Emissionen	kg	1 623 512
Scope 1	kg	1 315 589
Scope 2	kg	307 923
Gesamtenergieverbrauch	kWh	17 003 747
Allgemeinstrom	kWh	1 223 164
Erdgas	kWh	3 627 313
Heizöl	kWh	2 582 119
Biomasse	kWh	1 661 046
Strom Wärmepumpe	kWh	1 389 448
Umweltwärme	kWh	3 172 344
Fern-/Nahwärme	kWh	3 348 313
PV Eigenverbrauch	kWh	59 932
PV Export	kWh	84 449
Wasser	m <sup>3</sup>	169 619

Der gesamte Energieverbrauch – exklusive Mieterstrom – der fertigen Bauten der Fundamenta Real Estate AG beträgt in der Berichtsperiode klimabereinig<sup>3</sup> 17 004 MWh GRI 302-1. Die kumulierten CO<sub>2</sub>-Emissionen belaufen sich auf 1 624 t, davon 1 316 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biomasse) und 308 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme) GRI 305-1, GRI 305-2. In Abstimmung mit dem CO<sub>2</sub>-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischer Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

## ENERGIEMIX



<sup>1</sup> Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 01.01.2023 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2023 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.

<sup>2</sup> 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 «Energimix» nicht aufgeführt wird.

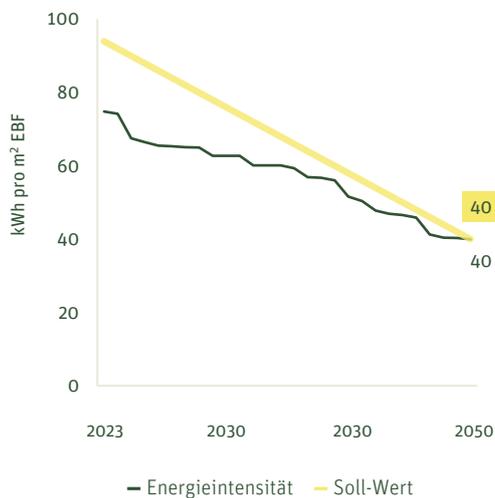
<sup>3</sup> Nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).

## CO<sub>2</sub>- UND ENERGIEINTENSITÄTEN

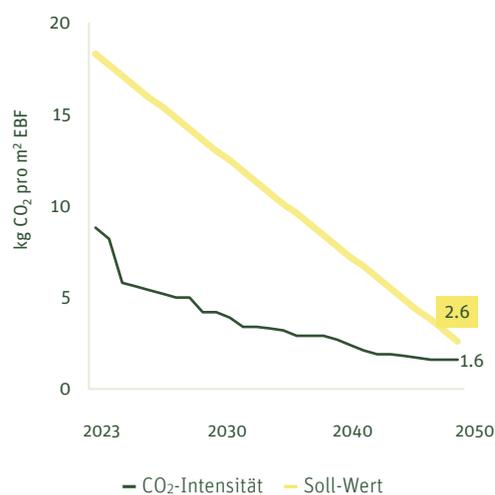
Wir streben bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m<sup>2</sup> EBF respektive 2.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF vor. Die verbleibenden CO<sub>2</sub>-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 91.9 kWh/m<sup>2</sup> EBF (Vorjahr: 99.6 kWh/m<sup>2</sup> EBF) und bei 8.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF (Vorjahr: 12.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF) und damit unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade. <sup>1</sup> Gegenüber dem Vorjahr konnte somit bei der Energieintensität mit minus 7.7% wie auch bei der CO<sub>2</sub>-Intensität mit minus 30.1% eine deutliche Verbesserung der Ist-Werte realisiert werden GRI 302-3, GRI 305-4. Die Reduktion der Intensitäten ist in erster Linie auf das aktive Asset Management zurückzuführen. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiter verbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel auch mittel- und langfristig erfüllt.

ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT



<sup>1</sup> Die Energieintensitäten werden im REIDA CO<sub>2</sub>-Report inkl. den Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet. Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der projizierte Absenkpfad mit den Soll-Werten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht.

## Nachhaltige Bauprojekte

Anhand zweier Projekte in Dietikon und einem in Basel wird stellvertretend für unser gesamtes Entwicklungsportfolio aufgezeigt, wie wir Nachhaltigkeitsaspekte in unsere Bauvorhaben einfliessen lassen.



### DIETIKON, OBERDORFSTRASSE 19/21

Die Liegenschaft an der Oberdorfstrasse 19/21 wurde im Jahr 1955 erbaut. Die Wärmeversorgung und -verteilung wurde wie zu dieser Zeit üblich mit einer Ölheizung und Radiatoren realisiert. Auch die Dämmstärke der Gebäudehülle entsprach dem damaligen wenig

effizienten Baustandard. Mit der Totalsanierung, welche im September 2024 abgeschlossen wurde, konnten die CO<sub>2</sub>-Emissionen der Liegenschaft an der Oberdorfstrasse, gemäss der definierten Objektstrategie, erheblich verbessert werden. Die gesamte Gebäudehülle wurde umfassend saniert und mit einer energieeffizienten Dämmung sowie modernen Fenstern ausgestattet, was zu einer markanten Reduktion der Heizleistung sowie des Raumwärmebedarfs führt. Ebenso konnte die Beleuchtung auf die effiziente LED-Technologie umgerüstet werden. Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz des Regiowerks Limeco erfolgt der Umstieg von einer fossilen auf eine zeitgemässe Wärmeversorgung, welche die Räumlichkeiten über eine Fussbodenheizung mit Wärme bedient. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 22 kWp installiert. Der erzeugte Eigenstrom wird die Gebäudetechnik und die Mietwohnungen mit einem günstigen Solarstromtarif versorgen.



### BASEL, CLARAGRABEN 82/84

Im beliebten multikulturellen Kleinbasel wird mit einer Totalsanierung am Claragraben ein attraktives Wohnangebot mit 60 neuen

Wohnungen geschaffen. Die verbesserte Aussendämmung und ein vollumfänglicher Fensterersatz tragen zu einer deutlichen Steigerung der Energieeffizienz bei. Nebst der Erneuerung der Beleuchtung wurden in den Mietwohnungen die bestehenden Gasherde zurückgebaut und durch Elektroherden ersetzt. Die Wärme wird über das Fernwärmenetz der Industriellen Werke Basel bezogen und innerhalb des Gebäudes anstelle von Radiatoren neu über ein Fussbodensystem verteilt. Auf dem extensiv begrünten Flachdach wurde eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 49 kWp installiert. Die lokale Nutzung des eigenerzeugten Solarstroms wird über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht. Der Erstbezug der neuen Wohnungen erfolgt im Frühling 2025.



### DIETIKON, BOLLENHOFSTRASSE 3/5/7

Im Vorfeld des Ersatzneubaus an der Bollenhofstrasse wurde im Sinne von Best-Practice der frühzeitige Kontakt mit der Nachbarschaft gesucht. Nach der Prüfung von zahlreichen Varianten konnte mit einem partiellen Landabtausch eine Lösung gefunden

werden, welche für alle Beteiligten einen zusätzlichen Wert generiert. Die Nutzfläche des im April 2024 gestarteten Bauprojekts kann aufgrund der verbesserten Ausnutzungsmöglichkeiten gegenüber dem ursprünglichen Zustand um 28% gesteigert werden. Mit dem Wechsel von einer Ölheizung auf einen Fernwärmeanschluss ans Netz von Limeco und der Projektrealisierung nach den neuesten, strengen Energievorgaben können der CO<sub>2</sub>-Ausstoss im Betrieb um 99% gesenkt und die Gesamtenergieeffizienz um 85% verbessert werden. Auf dem Dach wird eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 25 kWp installiert, welche die Gebäudetechnik, die Mieterschaft und die Ladestationen im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) mit eigenproduziertem Solarstrom bedient. Die Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur erschliesst sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle. Der Erstbezug der Wohnungen erfolgt voraussichtlich im Frühling 2026.

### **EIGENSTROMPRODUKTION UND E-MOBILITÄT**

Im Jahr 2023 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 145 000 kWh Solarstrom. Zusammen mit den projektierten Photovoltaikanlagen wird die installierte Leistung im Portfolio bis Ende 2026 auf 450 kWp ansteigen, was dem 3-fachen Leistungsumfang gegenüber dem Jahr 2023 und einem geschätzten Anstieg des Solarertrags auf 450 000 kWh entspricht.

Die Rentabilität der Eigenstromerzeugung steigt vor dem Hintergrund, dass die Preise für die Solarmodule in der Tendenz sinken und die Strompreise – trotz geringfügigen Preiskorrekturen nach unten – auf hohem Niveau stagnieren. Offen bleibt, wie sich die politischen Rahmenbedingungen im Energiesektor weiter entwickeln werden. Um die Investitionen gegen dieses potenzielle Risiko bestmöglich abzusichern, wird danach gestrebt, die Eigenverbrauchsquote bei den Liegenschaften zu optimieren.

Generell fällt die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur seitens Mieterschaft weiterhin moderat aus. Während bei Bau- und Entwicklungsprojekten die Parkplätze so vorbereitet werden, dass bei entsprechendem Bedarf kostengünstig und effizient Ladestationen nachgerüstet werden können, werden Liegenschaften im Bestand aufgrund einer konkreten Nachfrage punktuell mit Ladeinfrastruktur ausgestattet.

### **AUSBLICK**

Der für das Portfolio der Fundamenta Real Estate AG mandatierte Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG sorgt mit einem proaktiven und umfassenden Management im Rahmen von Entwicklungsprojekten und mit einer hohen Sanierungsrate dafür, dass die Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert und die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend umgesetzt wird. Es befinden sich wiederum mehrere Bau- und Entwicklungsprojekte in der Pipeline, die in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, was sich weiter positiv auf die Energieeffizienz und die CO<sub>2</sub>-Emissionen des Portfolios auswirken wird.



# Geschäftsmodell und Organe

Unternehmensstrategie	44
Verwaltungsrat	45
Geschäftsmodell	46
Asset Manager	48

# 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 Assetmanagement-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 Gesamtmietsertrag

**80%**

### EIGENKAPITALQUOTE

**40%**

### REINGEWINN PRO NAMENAKTIE

(ohne Neubewertung) in CHF

**0.55**

### AUSSCHÜTTUNG PRO NAMENAKTIE <sup>1</sup>

in CHF

**0.55**

<sup>1</sup> Namenaktie vor Beantragung der Erhöhung an der Generalversammlung vom 09.04.2025

## Verwaltungsrat



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

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 10. April 2024 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Herbert Stoop trat nicht zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wurde Ramona Lindenmann erstmalig in den Verwaltungsrat gewählt.

# 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 2024 wurden 94% des Netto-Ist-Mietertrags von insgesamt CHF 41.9 Mio. aus Wohnnutzung erzielt.

## NACHFRAGE- ORIENTIERTES 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 76% 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG übertragen. Die Zusammenarbeit ist durch eine Asset-Management-Vereinbarung zwischen den beiden Gesellschaften geregelt. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG GRI 2-6.

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

**ENTSCHÄDIGUNG**

Der Asset Manager, Fundamenta Group (Schweiz) 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  
PORTFOLIO-  
MANAGEMENT**

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 2024 verteilte sich das Portfolio auf 66 Bestandsliegenschaften und drei Entwicklungsprojekte mit einem Bilanzwert von CHF 1 222.2 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.

## FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Ganzheitliche Kompetenz unter einem Dach

### TRANSAKTION

**Sourcing, Beratung und Unterstützung bei Investitionen und Devestitionen sowie den damit verbundenen Prozessen bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss**

### FINANZEN

**Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance Reporting sowie Investor Relations**



### ENTWICKLUNG

**Übergeordnete und aktive Steuerung bei Entwicklungs- und Bauprojekten, von der strategischen Lösungsdefinition bis zur Erstellung und Überführung in das Portfolio**

### MANAGEMENT

**Umfassendes Management (strategisch, methodisch und operativ) von Immobilien über deren ganzen Lebenszyklus**

#### TRANSAKTION

Der Transaktionsbereich umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifizierung geeigneter Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen sind für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass das Immobilienportfolio strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Verwaltungsrat.

#### ENTWICKLUNG

Die Kernaufgabe des Bereichs Entwicklung sind die aktive Steuerung und die zielführende Umsetzung von nachhaltigen Entwicklungsvorhaben (Neubau, Ersatzneubau oder Umbau sowie Renovierung und Modernisierung). Aus einer Hand wird ein ganzheitliches Projektmanagement – von der strategischen Planung bis zur Fertigstellung – gewährleistet.

#### MANAGEMENT

Der Bereich Management umfasst sämtliche Aufgaben eines strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagements. Durch ein aktives Management auf Portfolio- und Objektebene wird eine dynamische Wertschaffung angestrebt. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung sind externe Partner beauftragt, wobei eine enge Führung und Begleitung gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf die Renditeentwicklung aus.

#### FINANZEN

Zum Finanzbereich gehören Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting. Das eigene Investor-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Anlegern und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Die Swiss Prime Site Solutions AG, inklusive ihrer Tochtergesellschaft Fundamenta Group (Schweiz) 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 13 Mrd.

# Finanzbericht

## **Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER**

Bilanz	50
Erfolgsrechnung	51
Geldflussrechnung	52
Entwicklung des Eigenkapitals	53
Anhang zur Jahresrechnung	54
Risikomanagement	58
Erläuterungen zur Jahresrechnung	59
Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers	72

## **Jahresrechnung gemäss OR**

Bilanz	80
Erfolgsrechnung	81
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	82
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	86
Bericht der Revisionsstelle	87

## Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		1 203	2 260
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	4 800	5 851
Sonstige Forderungen	1	3 519	1 567
Aktive Rechnungsabgrenzung		105	171
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>9 627</b>	<b>9 849</b>
Anlageimmobilien	2	1 131 760	1 134 700
Entwicklungen	2,3	90 410	69 559
Aktive latente Ertragssteuern	5	-	1 929
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>1 222 170</b>	<b>1 206 189</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>1 231 797</b>	<b>1 216 038</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	370	949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7	21 125	22 086
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	8 384	8 982
Passive Rechnungsabgrenzung	9	991	1 115
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>30 869</b>	<b>33 132</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7	637 929	638 253
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	10	50 594	46 205
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>688 523</b>	<b>684 458</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>719 392</b>	<b>717 591</b>
Aktienkapital	11	180 377	180 377
Kapitalreserven	12	112 132	128 667
Gewinnreserven	13	219 896	189 403
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>512 405</b>	<b>498 447</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>1 231 797</b>	<b>1 216 038</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2024	2023
Netto-Ist-Mietertrag	15	41 851	41 016
Andere betriebliche Erträge		112	120
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>41 963</b>	<b>41 136</b>
Liegenschaftenaufwand	16	-5 856	-5 730
Verwaltungsaufwand	17	-6 259	-6 440
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-12 115</b>	<b>-12 170</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	10 896	-10 041
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	4 813	864
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>45 556</b>	<b>19 789</b>
Finanzergebnis	20	-8 266	-8 944
<b>REINGEWINN VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>37 290</b>	<b>10 845</b>
Ertragssteuern	21	-6 797	-2 539
<b>REINGEWINN</b>		<b>30 493</b>	<b>8 306</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) in CHF	22	1.01	0.28
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung in CHF	22	0.72	0.68

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Geldflussrechnung

in TCHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Reingewinn		30 493	8 306
Veränderungen Forderungen	1	- 901	- 933
Veränderungen Aktive Rechnungsabgrenzung		66	74
Veränderungen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6	- 579	333
Veränderungen Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	8	- 599	541
Veränderungen Passive Rechnungsabgrenzung	9	-124	- 560
Veränderungen Rückstellungen für latente Ertragssteuern	5, 10	6 318	2 107
Veränderungen Marktwert Anlageimmobilien und Entwicklungen	18	-10 896	10 041
Veränderungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	19	-4 813	- 864
<b>GELDFLUSS AUS BETRIEBLICHER TÄTIGKEIT</b>		<b>18 966</b>	<b>19 045</b>
Erwerb Anlageimmobilien	2	-10 248	-
Wertvermehrnde Investitionen Anlageimmobilien	2	-17 094	-9 798
Investitionen in Entwicklungen	2, 3	-11 364	-3 370
Verkauf von Renditeliegenschaften	19	36 505	16 120
<b>GELDFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>		<b>-2 202</b>	<b>2 952</b>
Erhöhung von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten *	7	42 800	136 122
Reduktion von kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten *	7	-44 086	-140 671
Ausschüttung Dividenden	12, 13	-16 535	-16 535
<b>GELDFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>		<b>-17 821</b>	<b>-21 084</b>
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>-1 056</b>	<b>913</b>
<b>FONDSNACHWEIS</b>			
Flüssige Mittel Anfang Berichtsperiode		2 260	1 347
Flüssige Mittel Ende Berichtsperiode		1 203	2 260
<b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>		<b>-1 056</b>	<b>913</b>

\*Für Änderung der Darstellung vgl. Anhang 25

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

## Entwicklung des Eigenkapitals

in TCHF	Aktienkapital	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>STAND PER 31.12.2022</b>	<b>180 377</b>	<b>145 201</b>	<b>181 097</b>	<b>506 675</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2023</b>				
Reingewinn 2023	-	-	8 306	8 306
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
<b>STAND PER 31.12.2023</b>	<b>180 377</b>	<b>128 667</b>	<b>189 403</b>	<b>498 447</b>
<b>KAPITALVERÄNDERUNGEN 2024</b>				
Reingewinn 2024	-	-	30 493	30 493
Ausschüttungen	-	-16 535	-	-16 535
<b>STAND PER 31.12.2024</b>	<b>180 377</b>	<b>112 132</b>	<b>219 896</b>	<b>512 405</b>

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 Konjunkturreisistenz 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG, eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG mit Sitz in Zug, zuständig. Die Fundamenta Real Estate AG hat im Geschäftsjahr 2024 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 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 2024 der Fundamenta Real Estate AG wurde vom Verwaltungsrat am 10. März 2025 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 > 75%.
- 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 (ausgenommen Entwicklungen zu fortgeführten Anschaffungskosten) 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 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 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.

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 Steuer-schulden 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 zwischen 12% und 21%, im Vorjahr lag dieser zwischen 12% und 22% (kombinierter maximaler Steuersatz von Bund, Kanton und Gemeinde auf Gewinn vor Steuern). Die kantonalen oder die kommunalen Grundstückgewinnsteuern belaufen sich je nach Kanton und Haltedauer auf 11% bis 63%, im Vorjahr zwischen 11% bis 69% (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 Fundamenta Group (Schweiz) 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 Bilanzstellungszeitpunkt 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	31.12.2024	31.12.2023
Forderungen gegenüber Dritten	197	255
Mietforderungen	153	175
Aufgelaufene Heiz-/Nebenkosten	4 450	5 422
<b>TOTAL FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>4 800</b>	<b>5 851</b>
Sonstige Forderungen	3 519	1 567
<b>TOTAL FORDERUNGEN</b>	<b>8 318</b>	<b>7 418</b>

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 351 (Vorjahr TCHF 350) ausgewiesen. Die Zunahme der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten korrespondiert mit der Zunahme der Heiz-/Nebenkosten, die in den Akontozahlungen (vgl. Anmerkung 8 / Seite 63) bilanziert sind. In den sonstigen Forderungen sind im Wesentlichen sichergestellte Grundstückgewinnsteuern aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften aus dem aktuellen Jahr sowie dem Jahr 2020 aktiviert, die mit der steuerlichen Veranlagung ausgeglichen werden.

### 2. ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2024</b>	<b>1 090 870</b>	<b>43 830</b>	<b>69 559</b>	<b>1 204 259</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 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
Umbuchung	-7 424	-	7 424	-
<b>BESTAND PER 31.12.2024</b>	<b>995 383</b>	<b>55 215</b>	<b>91 563</b>	<b>1 142 160</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 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
Umbuchung	-1 044	-	1 044	-
<b>BESTAND PER 31.12.2024</b>	<b>84 667</b>	<b>-3 505</b>	<b>-1 153</b>	<b>80 010</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2024</b>	<b>1 080 050</b>	<b>51 710</b>	<b>90 410</b>	<b>1 222 170</b>

in TCHF	Wohnliegen- schaften	Gemischt genutzte Liegen- schaften	Entwicklungen (Wohnliegen- schaften)	Total Anlage- immobilien und Entwicklungen
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 01.01.2023</b>	<b>1 145 710</b>	<b>44 310</b>	<b>26 368</b>	<b>1 216 388</b>
<b>ANLAGEKOSTEN</b>				
Bestand 01.01.2023	1 063 943	44 860	26 368	1 135 171
Zugänge	8 332	1 466	3 370	13 168
Abgänge	-15 107	-	-	-15 107
Umbuchung	-43 036	-	43 036	-
<b>BESTAND PER 31.12.2023</b>	<b>1 014 132</b>	<b>46 326</b>	<b>72 774</b>	<b>1 133 232</b>
<b>NEUBEWERTUNG</b>				
Bestand 01.01.2023	81 767	- 550	-	81 218
Aufwertungen	15 546	380	-	15 926
Abwertungen	-21 983	-2 326	-1 657	-25 967
Abgänge	- 149	-	-	- 149
Umbuchung	1 558	-	-1 558	-
<b>BESTAND PER 31.12.2023</b>	<b>76 738</b>	<b>-2 496</b>	<b>-3 215</b>	<b>71 027</b>
<b>TOTALBESTAND ANLAGEKOSTEN UND NEUBEWERTUNG PER 31.12.2023</b>	<b>1 090 870</b>	<b>43 830</b>	<b>69 559</b>	<b>1 204 259</b>

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 2024 hat die Fundamenta Real Estate AG die Bestandsliegenschaft an der Schoorenstrasse 35 in Kilchberg (ZH) erworben. Zudem hat die Gesellschaft vier Liegenschaften verkauft (siehe separates Kapitel «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften», Seite 68). Der Baustart des Entwicklungsprojekts an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon (ZH) ist im ersten Halbjahr 2024 erfolgt, weshalb die Liegenschaft von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht wurde.

Weitere detaillierte Informationen zu den Immobilien sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio», Seiten 18–24, 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	31.12.2024	31.12.2023
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (in Bau)	52 250	42 390
Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39 (in Bau; 31.12.2023 bilanziert zum Anschaffungswert)	26 600	27 169
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (in Bau)	11 560	-
Transfer zu Anlageimmobilien	-	-
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>90 410</b>	<b>69 559</b>

Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht.

#### ZÜRICH, FELDBLUMENWEG 18/20/22/24/26

Beschreibung Projekt	Die Liegenschaft am Feldblumenweg 18/20/22/24/26 bestehend aus zwei Doppel-Mehrfamilienhäusern konnte am 18. Dezember 2020 erworben werden. Seither läuft die Entwicklung, Planung und Realisierung von vier Ersatzneubauten mit 52 Mietwohnungen und einer Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Die Rohbauarbeiten konnten im August 2024 erfolgreich beendet werden. Zum Bilanzstichtag fanden die Arbeiten an der Gebäudehülle sowie im Ausbau statt. Die Vermarktung der Wohnungen ist über den Jahreswechsel erfolgreich angelaufen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Die Fertigstellung und der Bezug des Neubauprojekts wird voraussichtlich etappiert am 1. Mai und 1. Juli 2025 erfolgen.

#### 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 Ausnutzungsrevers zugunsten der Stadt Dietikon aufgehoben und ein Ausnutzungstransfer mit dem Nachbarn durchgeführt werden. Das Neubauprojekt umfasst zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 28 Mietwohnungen und einer gemeinsamen Tiefgarage.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Das rechtskräftig genehmigte Neubauprojekt konnte planmässig im zweiten Quartal 2024 beginnen. Der Rückbau des Altbestands wurde erfolgreich abgeschlossen. Der Baufortschritt verläuft nach Plan. Zum Stichtag der Berichtsperiode erfolgten die Rohbauarbeiten im Untergeschoss.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Für das Neubauprojekt sind die Fertigstellung und der Bezug im zweiten Quartal 2026 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 rund 48 Wohnungen und einer gemeinsamen Einstellhalle.
Projektstand (Bewilligung, Bauten, Verkauf/Vermietung)	Für das Neubauprojekt wurde das Baugesuch im Dezember 2023 eingereicht. Der Bauentscheid wurde im Juli 2024 rechtskräftig. Die TU-Submission steht kurz vor Abschluss. Der Baubeginn soll im Frühjahr 2025 erfolgen.
Geschätzter Fertigstellungszeitpunkt	Das Neubauprojekt wird voraussichtlich im Frühjahr 2027 fertiggestellt.

Weitere detaillierte Informationen zu den drei Entwicklungsprojekten sind dem separaten Kapitel «Immobilienportfolio» (Seiten 18–24) zu entnehmen.

## 4. BETEILIGUNGEN

Die Gesellschaft hielt weder per 31. Dezember 2024 noch per 31. Dezember 2023 Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften oder anderweitige Beteiligungen GRI 2-2.

## 5. AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Latente Steuerguthaben aus steuerlich nutzbaren Verlustvorträgen	–	1 929
<b>TOTAL AKTIVE LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>–</b>	<b>1 929</b>

Die in den Vorjahren aufgelaufenen latenten Steuerguthaben von TCHF 1 929, die aus den Verlusten im Abschluss nach OR insbesondere aufgrund der steuerlichen Abzugsfähigkeit ordentlicher Abschreibungen (Niederstwertprinzip) resultierten, wurden durch die erzielten Gewinne vollständig aufgelöst.

## 6. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	4	651
Saldo Liegenschaftsverwaltungen	366	298
<b>TOTAL VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>	<b>370</b>	<b>949</b>

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).

## 7. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 21 125 (Vorjahr TCHF 22 086) 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	31.12.2024	31.12.2023
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	20 639	21 600
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Festhypotheken	486	486
<b>TOTAL KURZFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>21 125</b>	<b>22 086</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	637 929	638 253
<b>TOTAL LANGFRISTIG VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>637 929</b>	<b>638 253</b>
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>659 053</b>	<b>660 339</b>

Die langfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten (inkl. Geldmarkthypotheken) in der Höhe von TCHF 637 929 (Vorjahr TCHF 638 253) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslichen 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, Zuger und der Zürcher Kantonalbank 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 2024 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		Verteilung	
	31.12.2024	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2023
Geldmarkthypotheken	27.8%	183 455	24.6%	162 655
Hypotheken mit Zinsabsicherung	20.0%	132 034	20.0%	132 034
Festhypotheken	52.1%	343 564	55.4%	365 650
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>659 053</b>	<b>100.0%</b>	<b>660 339</b>
<b>FRISTIGKEIT DER HYPOTHEKEN</b>				
Bis zu einem Jahr	22.1%	145 946	21.6%	142 741
1 bis 5 Jahre	25.3%	166 760	20.4%	134 877
Mehr als 5 Jahre	52.6%	346 348	58.0%	382 722
<b>TOTAL VERZINSLICHE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>100.0%</b>	<b>659 053</b>	<b>100.0%</b>	<b>660 339</b>

Der Zukauf, Investitionen in Entwicklungen und Repositionierungen sowie die Dividende im Jahr 2024 wurden aus dem operativen Cash-flow sowie mit Geldmarkthypotheken finanziert. Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten liegt per 31. Dezember 2024 bei 1.15% (31. Dezember 2023: 1.36%). Der durchschnittliche Zinssatz für das Geschäftsjahr 2024 lag bei 1.35% (Vorjahr 1.39%). Die durchschnittliche Restlaufzeit der gesamten Finanzverbindlichkeiten beträgt 6.5 Jahre (31. Dezember 2023: 7.3 Jahre).

## 8. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 575	5 169
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 286	3 183
Steuerverbindlichkeiten	522	630
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>8 384</b>	<b>8 982</b>

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Der Anstieg der Akontozahlungen korrespondiert mit dem Anstieg der aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (vgl. Anmerkung 1 / Seite 59). Die Steuerverbindlichkeiten enthalten u.a. Kapital- und Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen.

## 9. 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	31.12.2024	31.12.2023
Übriger Liegenschaftsaufwand	488	773
Übriger Verwaltungsaufwand	504	342
<b>TOTAL PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNG</b>	<b>991</b>	<b>1 115</b>

## 10. RÜCKSTELLUNGEN FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN

Die Rückstellungen für latente Ertragssteuern von TCHF 50 594 (Vorjahr TCHF 46 205) 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 21 / Seite 69). 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 Verlustvträge 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	31.12.2024	31.12.2023
Latente Steuern Vorjahr	46 205	42 499
Erhöhung aus positiven Neubewertungen Anlageimmobilien	4 515	3 053
Reduktion aus negativen Neubewertungen Anlageimmobilien	-2 434	-4 978
Erhöhung aus temporären Differenzen	2 563	6 338
Anpassung latente Ertragssteuern	- 255	- 707
<b>TOTAL RÜCKSTELLUNG FÜR LATENTE ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>50 594</b>	<b>46 205</b>

**11. 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 ersetzt 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. 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 3 006 283 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.

AKTIENKAPITAL FUNDAMENTA REAL ESTATE AG	Anzahl Aktien	Nominal p. Aktie (CHF)	Nominal Total (CHF)
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2022</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>GESCHÄFTSJAHR 2023</b>			
Keine Transaktionen	-	-	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2023</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>
<b>GESCHÄFTSJAHR 2024</b>			
Keine Transaktionen	-	-	-
<b>GESAMTKAPITAL 31.12.2024</b>	<b>30 062 833</b>	<b>6.00</b>	<b>180 376 998</b>

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 Artikel 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.

**12. KAPITALRESERVEN**

Die von der Generalversammlung am 10. April 2024 beschlossene Ausschüttung von CHF 0.55 pro Aktie zulasten der Kapitalreserven im Umfang von TCHF 16 535 wurde am 18. April 2024 ausbezahlt.

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag	128 667	145 201
Ausschüttung	-16 535	-16 535
<b>TOTAL KAPITALRESERVEN</b>	<b>112 132</b>	<b>128 667</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 16. Januar 2025 im Umfang von TCHF 112 132 bestätigt.

**13. GEWINNRESERVEN**

Die Gewinnreserven entsprechen den zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung der Gesellschaft (Geschäftsjahr 2007) bis zum Bilanzstichtag per 31. Dezember 2024.

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag	189 403	181 097
Reingewinn	30 493	8 306
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>219 896</b>	<b>189 403</b>

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	31.12.2024	31.12.2023
in TCHF		
Anlageimmobilien	229 690	211 402
Entwicklungsliegenschaften	4 148	–
Rückstellungen für latente Ertragssteuern	–50 594	–46 205
Aktive latente Ertragssteuern	–	1 929
Rückstellungen für umfassende Renovationen	31 533	29 355
Delkreder	381	450
<b>TOTAL BEWERTUNGSDIFFERENZEN NETTO</b>	<b>215 157</b>	<b>196 931</b>
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven laut handelsrechtlichem Abschluss	204	204
Bilanzverlust/Gewinn laut Abschluss nach OR inkl. Gewinnvortrag	4 535	–7 732
<b>TOTAL GEWINNRESERVEN</b>	<b>219 896</b>	<b>189 403</b>

#### 14. 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 2024 bei CHF 16.80 (Vorjahr CHF 16.80). Der errechnete Net Asset Value (NAV) nach latenten Steuern belief sich auf CHF 17.04 (Vorjahr CHF 16.58), womit der Markt die Aktie per Bilanzstichtag mit einem Discount von - 1.4% (Vorjahr Prämie von 1.3%) bewertete.

		31.12.2024	31.12.2023
Ausstehende Aktien per Stichtag	Anzahl	30 062 833	30 062 833
Eigenkapital per Stichtag	CHF	512 405 266	498 446 865
<b>NET ASSET VALUE (NAV NACH LATENTEN STEUERN) PRO AKTIE</b>	CHF	<b>17.04</b>	<b>16.58</b>

Die Gesellschaft weist eine Eigenkapitalrendite (Return on Equity) von 6.3% (Vorjahr 1.7%) aus. Diese wird wie folgt berechnet:

		2024	2023
Reingewinn	TCHF	30 493	8 306
Durchschnittlich gewichtetes Eigenkapital (berechnet auf Tagesbasis)	TCHF	486 837	494 806
<b>EIGENKAPITALRENDITE (ROE)</b>	%	<b>6.3%</b>	<b>1.7%</b>

#### 15. 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 41 851 (Vorjahr TCHF 41 016) entfallen TCHF 39 280 (Vorjahr TCHF 38 374) bzw. 93.9% (Vorjahr 93.6%) auf die Vermietung von Mietwohnungen und TCHF 2 571 (Vorjahr TCHF 2 643) bzw. 6.1% (Vorjahr 6.4%) 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 betragen TCHF 571 (Vorjahr TCHF 538), was einer Leerstandsquote von 1.3% (Vorjahr 1.3%) entspricht. 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 18-24) bestehen längerfristige Mietverträge.

**NETTO-IST-MIETERTRAG**

in TCHF	2024	2023
Soll-Mietertrag aus Mietwohnungen	39 863	38 942
Leerstand Mietwohnungen	-535	-500
Debitorenverluste Mietwohnungen	-48	-69
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG MIETWOHNUNGEN</b>	<b>39 280</b>	<b>38 374</b>
Soll-Mietertrag aus Büro- und Gewerbeflächen	2 622	2 701
Leerstand Büro- und Gewerbeflächen	-37	-38
Debitorenverluste Büro- und Gewerbeflächen	-14	-20
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG BÜRO- UND GEWERBEFLÄCHEN</b>	<b>2 571</b>	<b>2 643</b>
<b>NETTO-IST-MIETERTRAG</b>	<b>41 851</b>	<b>41 016</b>

**Angaben zur Risikostreuung**

Gemessen an den Netto-Soll-Mieterträgen zählten die folgenden Firmen und Institutionen zu den fünf grössten Mietern im Geschäftsjahr 2024 bzw. im Vorjahr, was die Risikostreuung der Gesellschaft zeigt.

**VON DEN SOLL-MIETERTRÄGEN ENTFIELEN AUF DIE FÜNF GRÖSSTEN MIETER**

in Prozent	2024	2023
Aldi Suisse AG	0.5	0.5
Tata Consultancy Services Switzerland Ltd.	0.3	0.4
Stromvelo GmbH	0.2	-
Permanence AG	0.2	0.2
Lockton Re (Switzerland) GmbH	0.2	0.2
Verein Kindertagesstätte Goldach	-	0.2

**Künftige Erträge aus unkündbaren Gewerbemietverträgen sowie gewichtete Fälligkeiten der Gewerbemietverträge**

Die Übersicht zeigt mit Stichtag per 31. Dezember 2024 bzw. Stichtag per 31. Dezember 2023, bis in welches Jahr die Mieterträge aus kommerzieller Nutzung (zum Beispiel Büro, Verkauf, Gastro usw.) vertraglich gesichert sind.

JAHR	2024 in CHF p. M.	2023 in CHF p. M.
1 Jahr	11 814	21 357
2 Jahre	16 135	61 198
3 Jahre	55 503	15 202
4 Jahre	18 309	43 468
5 Jahre	18 018	16 121
Danach	50 802	12 142
	<b>170 580</b>	<b>169 488</b>

**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%
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>42 287 276</b>	<b>100.0%</b>

**Fälligkeit Mietverträge per 31. Dezember 2023**

PERIODE	Jahr	in CHF/p. a.	% vom NSM
Unbefristet		39 993 755	95.2%
01.01.2024 - 31.12.2024	1	256 284	0.6%
01.01.2025 - 31.12.2025	2	734 376	1.7%
01.01.2026 - 31.12.2026	3	182 422	0.4%
01.01.2027 - 31.12.2027	4	521 619	1.2%
01.01.2028 - 31.12.2028	5	193 448	0.5%
Danach		145 704	0.3%
<b>NETTO-SOLL-MIETERTRAG</b>		<b>42 027 608</b>	<b>100.0%</b>

**16. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie Aufwendungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF –5 856 (Vorjahr TCHF –5 730) und ist aufgrund leicht höherer Unterhalts- und Verwaltungskosten um 2.2% angestiegen.

in TCHF	2024	2023
Liegenschaftsunterhalt	-3 940	-3 892
Liegenschaftsverwaltung	-1 702	-1 622
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 214	- 215
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-5 856</b>	<b>-5 730</b>

**17. 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 2.8% auf TCHF –6 259 (Vorjahr TCHF –6 440) gesunken. Die Reduktion der Management Fee ist auf die verkauften Liegenschaften zurückzuführen, welche die Basis für die Berechnung der Management Fee verringerten. Die Kapitalsteuern haben sich aufgrund des leicht reduzierten Eigenkapitals verringert. 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	2024	2023
Lohnaufwand Delegierter (inkl. Sozialleistungen)	-159	-165
<b>PERSONALAUFWAND (VERWALTUNGSaufWAND)</b>	<b>-159</b>	<b>-165</b>
Management Fee	-4 795	-4 948
Revisions- und Beratungsaufwand	-217	-196
Verwaltungsratsaufwand (Honorar/Beratung)	-263	-267
Kapitalsteuern	-368	-518
Übriger Verwaltungsaufwand	-458	-346
<b>SONSTIGER VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-6 100</b>	<b>-6 275</b>
<b>TOTAL VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>-6 259</b>	<b>-6 440</b>

**18. 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 2024 enthält eine positive Bewertungsdifferenz der Liegenschaften, vor Berücksichtigung der latenten Steuern, von TCHF 10 896 (Vorjahr TCHF –10 041). Weitere Details zur Bewertung des Immobilienportfolios können der Anmerkung 2 (Anlageimmobilien und Entwicklungen / Seiten 59–60) sowie dem Bericht der Schätzungsexperten auf den Seiten 25–30 entnommen werden.

in TCHF	2024	2023
Aufwertung	23 641	15 926
Abwertung	-12 745	-25 967
<b>TOTAL ERFOLG AUS NEUBEWERTUNG ANLAGEIMMOBILIEN UND ENTWICKLUNGEN</b>	<b>10 896</b>	<b>-10 041</b>

**19. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN**

Die Gesellschaft veräusserte im ersten Quartal 2024 die Renditeliegenschaft an der Musperfeldstrasse 3 in Berikon sowie im vierten Quartal 2024 drei weitere Renditeliegenschaften in Kreuzlingen (Gottliebenstrasse 6/8), Bern (Werkgasse 53/55) und Wald (Schlüsselwiese 7/9/11/13) im Rahmen einer gezielten Portfoliobereinigung. Der Gesamterlös aus diesen Transaktionen belief sich auf TCHF 36 476. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 4 813. Im Vorjahr hat die Gesellschaft drei Renditeliegenschaften in Dagmersellen (LU), Netstal (GL) und Sargans (SG) für insgesamt TCHF 16 120 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultierte nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 864.

**20. FINANZERGEBNIS**

Das Finanzergebnis (Hypothekarzinsaufwand und übriger Zinsaufwand) belief sich im Berichtsjahr auf TCHF –8 266 (Vorjahr TCHF –8 944). Der Rückgang resultiert primär aus dem tieferen durchschnittlichen Zinssatz der Finanzverbindlichkeiten, da die Schweizerische Nationalbank (SNB) ihren Leitzins im Jahr 2024 von 1.75% auf 0.50% herabsetzte. 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 700 aktiviert (Vorjahr TCHF 298).

in TCHF	2024	2023
Hypothekarzinsen	-8 219	-8 898
Übriger Zinsaufwand, Bankspesen, Kommissionen	-47	-46
<b>TOTAL FINANZAUFWAND</b>	<b>-8 266</b>	<b>-8 944</b>
<b>TOTAL FINANZERGEBNIS</b>	<b>-8 266</b>	<b>-8 944</b>

## 21. 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 12.2% und 23.7% (Vorjahr 12.2% und 23.7%). Über das gesamte Portfolio betrachtet, resultiert ein durchschnittlicher erwarteter Steuersatz von 19.0% (19.2%), wobei eine durchschnittliche Haltedauer der Anlageobjekte von 20 Jahren unterstellt wurde.

in TCHF	2024	2023
Laufender Ertragssteueraufwand	-4 439	- 559
Veränderung latenter Steueraufwand	-2 138	-1 980
Grundstückgewinnsteuer aus Verkauf von Renditeliegenschaften	- 220	-
<b>TOTAL ERTRAGSSTEUERN</b>	<b>-6 797</b>	<b>-2 539</b>

Der durchschnittlich angewandte Steuersatz wird auf Basis des Reingewinns vor Steuern (EBT) von TCHF 37 290 (Vorjahr TCHF 10 845) berechnet und liegt in diesem Jahr bei 18.2% (Vorjahr 23.4%). Der laufende Ertragssteueraufwand hat sich aufgrund der vollständigen Verlustverrechnung und der Auflösung der latenten Steuerguthaben erhöht. Durch die Verkäufe im vierten Quartal in monistischen Kantonen kam es zu Rückstellungen der Grundstücksgewinnsteuer.

## 22. 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 verwässernde Effekte. Das verwässerte Ergebnis pro Namenaktie entspricht dem unverwässerten Ergebnis pro Namenaktie.

ANZAHL AKTIEN		31.12.2024	31.12.2023
Ausstehende Aktien Periodenbeginn	Anzahl	30 062 833	30 062 833
<b>AUSSTEHENDE AKTIEN PERIODENENDE</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL AUSSTEHENDER AKTIEN (GEWICHTET)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>30 062 833</b>	<b>30 062 833</b>
<b>REINGEWINN OHNE NEUBEWERTUNG</b>	<b>CHF</b>	<b>21 735 185</b>	<b>20 327 262</b>
Erfolg aus Neubewertung Anlageimmobilien und Entwicklungen	CHF	10 895 570	-10 041 292
Latente Steuern aus Neubewertung	CHF	-2 137 796	-1 979 680
<b>REINGEWINN</b>	<b>CHF</b>	<b>30 492 959</b>	<b>8 306 290</b>
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) ohne Neubewertung	CHF	0.72	0.68
Reingewinn pro Aktie (unverwässert und verwässert) mit Neubewertung	CHF	1.01	0.28

## WEITERE ANGABEN

### 23. 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	31.12.2024			31.12.2023		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	-	- 206	132 034	12 891	-
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>- 206</b>	<b>132 034</b>	<b>12 891</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

## 24. 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 2024 ist.

in TCHF	2024	2023
Präsident des Verwaltungsrats	80	80
Mitglieder des Verwaltungsrats	165	169
Verwaltungsratshonorar – Sozialleistungen	8	8
<b>TOTAL VERWALTUNGSRATSHONORAR INKL. SOZIALLEISTUNGEN</b>	<b>253</b>	<b>257</b>
Fixspesen, Präsident des Verwaltungsrats	10	10
<b>TOTAL SONSTIGE VERGÜTUNGEN</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT</b>	<b>263</b>	<b>267</b>
Delegierter – Basislohn	150	150
Delegierter – Sozialleistungen	9	15
<b>TOTAL VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG</b>	<b>159</b>	<b>165</b>

An der Generalversammlung vom 10. April 2024 wurden die bisherigen Verwaltungsräte Dr. Andreas Spahni, Frédéric de Boer, Niels Roefs und Hadrian Rosenberg wiedergewählt. Herbert Stoop trat nicht zur Wiederwahl an. An seiner Stelle wurde Ramona Lindenmann erstmalig in den Verwaltungsrat gewählt. 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.

## 25. KORREKTUR DER OFFENLEGUNG IN DER GELDFLUSSRECHNUNG

In den Vorjahren wurden die Positionen der Geldflussrechnung «Veränderungen Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten» 2023 i.H.v. TCHF 8'794 sowie «Veränderung Langfristige Finanzverbindlichkeiten» 2023 i.H.v. TCHF -13'343 auf der Basis einer Bewegungsbilanz und nicht nach dem effektiven Geldfluss dargestellt. Im aktuellen Geschäftsjahr wurde die Darstellung überprüft und entsprechend auch für das Geschäftsjahr 2023 angepasst. Diese Korrektur hatte weder Einfluss auf den gesamthaften «Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit» oder auf das Total «Veränderung Flüssige Mittel» noch auf die Bilanz oder die Erfolgsrechnung in den Geschäftsjahren 2024 und 2023.

## 26. 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG wahrgenommen. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG.

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 46–48) wird die Zusammenarbeit detailliert ausgeführt.

## **27. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 10. März 2025 den Geschäftsbericht 2024 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Die Swiss Prime Site Solutions AG plant, die Fundamenta Group (Schweiz) AG rückwirkend zum 1. Januar 2025 in die Swiss Prime Site Solutions AG zu fusionieren.



# Fundamenta Real Estate AG

Zug

Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers  
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2024

# Bericht des unabhängigen Abschlussprüfers

an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG, Zug

## Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, 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 18 bis 24 sowie 50 bis 71) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2024 sowie deren Ertragslage und Geldflüsse 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 dem 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.

## Unser Prüfungsansatz



## Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 5.12 Millionen

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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 5.12 Millionen
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

### 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
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2024 ein Liegenschaftenportfolio zu Marktwerten in Höhe von CHF 1'131.8 Millionen (rund 92% der Bilanzsumme).</p> <p>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.</p>	<p>Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Schätzungsexperten sowie die Bewertungsmethodik und -ergebnisse, die wesentlichen Annahmen (u.a. strukturelle Leerstände, künftige Investitionen, Diskontierungssätze, Marktmieten) und die internen Kontrollen im Bewertungsprozess beurteilt. Die Bewertungsergebnisse wurden zudem mit der Geschäftsleitung des verantwortlichen Asset Managers, der Fundamenta Group (Schweiz) AG (Fundamenta Group), besprochen.</p>

Die von Jones Lang LaSalle AG als unabhängigen Schätzungsexperten mittels DCF ermittelten Marktwerte der Anlageimmobilien beinhalten Annahmen und Ermessensspielräume, welche einen wesentlichen Einfluss auf das Bewertungsergebnis haben können.

Eine DCF-Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Inputparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontierungssatzes, Marktmieten). Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF-Bewertungen könnten deshalb aufgrund des langen Zeithorizonts, der in den Bewertungen verwendeten Annahmen, zu wesentlichen Bewertungsdifferenzen am Bilanzstichtag führen.

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 54-57), Anhang Ziffer 2 (Seiten 59-60) sowie Immobilienbewertungsbericht Jones Lang LaSalle AG (Seiten 25-30).

Die Bewertungsergebnisse pro Anlageimmobilie haben wir durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen stichprobenweise im Detail (u.a. Inputparameter, angewendete Bewertungsmethode) überprüft. Die Selektion der Stichprobe basiert dabei auf einem Mehrjahresplan (Rotation) und den Wertentwicklungen auf Objektebene in der Prüfperiode.

Im Weiteren haben wir die internen Kontrollen im Bereich der Datenlieferung von der Fundamenta Group zum externen Schätzungsexperten und der Überprüfung der Bewertungsergebnisse durch Fundamenta Group beurteilt.

Wir erachten das durch die Geschäftsleitung angewendete Bewertungsverfahren und die darin verwendeten Annahmen als eine vertretbare Grundlage für die Bewertung der Anlageimmobilien.

### Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien

#### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die latenten Steuerverpflichtungen der Gesellschaft per 31. Dezember 2024 betragen rund CHF 50.6 Millionen und betreffen zu einem überwiegenden Teil latente Steuern auf den Anlageimmobilien. Diese resultieren aus Bewertungsdifferenzen zwischen den bilanzierten Marktwerten und den tieferen Steuerwerten.

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 beinhaltet. Die Haltedauer ist insbesondere für Anlageimmobilien in Kantonen mit einer separaten Besteuerung von Grundstückgewinnen relevant.

Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung können einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben.

Vgl. Rechnungslegungsgrundsätze sowie Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze der Jahresrechnung (Seiten 54-57) und Anhang Ziffer 10 (Seite 63).

#### Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die latenten Steuerverpflichtungen sowie die grundlegenden Annahmen durch Einbezug unserer PwC Prüfungssachverständigen überprüft (u.a. künftige Haltedauer, verwendete Steuersätze). Im Weiteren haben wir den resultierenden Steuersatz analytisch beurteilt und die korrekte und vollständige Offenlegung im Anhang geprüft.

Wir erachten das durch die Geschäftsleitung gewählte Vorgehen zur Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Anlageimmobilien als vertretbar.

### 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 OR, 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, 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

Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2025





# Finanzbericht

## **Jahresrechnung gemäss OR**

Bilanz	80
Erfolgsrechnung	81
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	82
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	86
Bericht der Revisionsstelle	87

## Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		1 203	2 260
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 419	5 401
Sonstige Forderungen		3 519	1 567
Aktive Rechnungsabgrenzung		105	171
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>9 246</b>	<b>9 399</b>
Anlageimmobilien	1	902 070	923 298
Entwicklungen	2	86 262	69 559
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>988 333</b>	<b>992 858</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>997 579</b>	<b>1 002 257</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		370	949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	21 125	22 086
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	8 384	8 982
Passive Rechnungsabgrenzung		991	1 115
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>30 869</b>	<b>33 132</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	637 929	638 253
Rückstellungen		31 533	29 355
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>669 462</b>	<b>667 608</b>
Aktienkapital		180 377	180 377
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	112 132	128 667
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Bilanzgewinn / Verlust		4 535	-7 732
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>297 248</b>	<b>301 516</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>997 579</b>	<b>1 002 257</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2024	2023
Netto-Ist-Mietertrag		41 920	40 960
Andere betriebliche Erträge		112	120
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>42 032</b>	<b>41 079</b>
Liegenschaftenaufwand	6	-8 034	-9 456
Verwaltungsaufwand		-5 891	-5 922
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-13 926</b>	<b>-15 378</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	-18 113	-29 285
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7	11 386	3 746
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>21 379</b>	<b>162</b>
Finanzaufwand		-8 266	-8 944
<b>REINGEWINN/-VERLUST VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>13 113</b>	<b>-8 782</b>
Direkte Steuern		- 847	-518
<b>REINGEWINN/-VERLUST</b>		<b>12 266</b>	<b>-9 300</b>

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 18 966 (Vorjahr TCHF 19 045), der Investitionstätigkeit von TCHF –2 202 (Vorjahr TCHF 2 952) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF –17 821 (Vorjahr TCHF –21 084). 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 902 070 (Vorjahr TCHF 923 298). 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 vier Liegenschaften verkauft (siehe Kapitel «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften», Seite 84).

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag	923 298	995 144
Zugänge/Abgänge/Umbuchung Entwicklungen	-3 115	-42 560
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	-18 113	-29 285
<b>BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN</b>	<b>902 070</b>	<b>923 298</b>

### 2. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die Totalunternehmer vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht.

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Wallisellen, Opfikonerstrasse 35/37/39 (Entwicklungsprojekt)	26 600	27 169
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (Entwicklungsprojekt)	50 369	42 390
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (Entwicklungsprojekt)	9 293	-
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>86 262</b>	<b>69 559</b>

### 3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	20 639	21 600
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	486	486
<b>TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>21 125</b>	<b>22 086</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	637 929	638 253
<b>TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>637 929</b>	<b>638 253</b>
<b>TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>659 053</b>	<b>660 339</b>

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 21 125 (Vorjahr TCHF 22 086) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 637 929 (Vorjahr TCHF 638 253) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslichen 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, Zuger und der Zürcher Kantonalbank 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 778 213 (Vorjahr TCHF 795 164). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 659 053 (Vorjahr TCHF 660 339) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

### 4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 575	5 169
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 286	3 183
Steuerverbindlichkeiten	522	630
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>8 384</b>	<b>8 982</b>

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

### 5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag	128 667	145 201
Ausschüttung	-16 535	-16 535
<b>TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN</b>	<b>112 132</b>	<b>128 667</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 16. Januar 2025 im Umfang von TCHF 112 132 bestätigt.

**6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

in TCHF	2024	2023
Liegenschaftsunterhalt	-3 940	-3 892
Liegenschaftsverwaltung	-1 702	-1 622
Renovationen Liegenschaften	-2 178	-3 727
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 214	- 215
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-8 034</b>	<b>-9 456</b>

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF -8 034 (Vorjahr TCHF -9 456) und ist gegenüber dem Vorjahr um 15% gesunken. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Auflösung von Renovationsrückstellungen der verkauften Liegenschaften im Geschäftsjahr 2024.

**7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN**

Die Gesellschaft veräusserte im ersten Quartal 2024 die Renditeliegenschaft an der Musperfeldstrasse 3 in Berikon sowie im vierten Quartal 2024 drei weitere Renditeliegenschaften in Kreuzlingen (Gottliebenstrasse 6/8), Bern (Werkgasse 53/55) und Wald (Schüsselwiese 7/9/11/13) im Rahmen einer gezielten Portfoliobereinigung. Der Gesamterlös aus diesen Transaktionen belief sich auf TCHF 36 476. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 11 386. Im Vorjahr hat die Gesellschaft drei Renditeliegenschaften in Dagmersellen (LU), Netstal (GL) und Sargans (SG) für insgesamt TCHF 16 120 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultierte nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 3 746.

**WEITERE ANGABEN****8. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE-EINRICHTUNGEN**

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

**9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 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 analog der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2024			31.12.2023		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	-	206	132 034	12 891	-
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>132 034</b>	<b>12 891</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

**10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE**

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2024 folgende bedeutende Aktionäre (≥ 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt:

	Anzahl 31.12.2024	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2023	Namenaktien 2023
<b>EINGETRAGENE AKTIONÄRE</b>	<b>25 895 138</b>	<b>86.1%</b>	<b>25 895 138</b>	<b>86.1%</b>
davon Luzerner Kantonalbank AG	3 302 348	11.0%	3 366 585	11.2%
davon Gastrosocial Pensionskasse	2 026 047	6.7%	2 026 047	6.7%
<b>NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE</b>	<b>4 167 695</b>	<b>13.9%</b>	<b>4 167 695</b>	<b>13.9%</b>
<b>TOTAL NAMENAKTIEN</b>	<b>30 062 833</b>	<b>100.0%</b>	<b>30 062 833</b>	<b>100.0%</b>

Per 31. Dezember 2024 waren 1 658 Aktionäre (Vorjahr 1 692) mit einer Aktienquote von 84.3% (Vorjahr 86.1%) 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 24 / Seiten 70–70) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 116–119) detailliert aufgeführt.

### 12. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 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 2024 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 124 (Vorjahr TCHF 124), das im Jahresabschluss 2024 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch Dienstleistungen für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet, wenn diese beansprucht werden. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2024 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, allgemeiner Steuerberatung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2024	2023
Prüfung der Jahresrechnungen	124	124
<b>TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
Steuerberatung	65	55
<b>TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
<b>TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>189</b>	<b>179</b>

### 14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 10. März 2025 den Geschäftsbericht 2024 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Die Swiss Prime Site Solutions AG plant, die Fundamenta Group (Schweiz) AG rückwirkend zum 1. Januar 2025 in die Swiss Prime Site Solutions AG zu fusionieren.

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt gegenüber der Generalversammlung vom 9. April 2025, für das Geschäftsjahr 2024 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 2025 des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 18 038 zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.55 pro Aktie (total TCHF 16 535) ebenfalls zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

## FORTFÜHRUNG BILANZVERLUST/-GEWINN

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Verlust- / Gewinnvortrag aus Vorjahr	-7 731 725	1 568 469
Reingewinn / -verlust	12 266 465	-9 300 194
<b>BILANZGEWINN / -VERLUST</b>	<b>4 534 740</b>	<b>-7 731 725</b>
Vortrag auf neue Rechnung	4 534 740	-7 731 725

## AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	128 666 714	145 201 272
Ausschüttung	-16 534 558	-16 534 558
<b>RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG</b>	<b>112 132 155</b>	<b>128 666 714</b>
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	-18 037 700	-16 534 558
<b>RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG</b>	<b>94 094 456</b>	<b>112 132 155</b>
<b>AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN</b>	<b>18 037 700</b>	<b>16 534 558</b>
<b>TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN</b>	<b>18 037 700</b>	<b>16 534 558</b>

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.



# Fundamenta Real Estate AG

## Zug

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung  
zur Jahresrechnung 2024

# 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 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 80 bis 86) 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 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.

#### Unser Prüfungsansatz



#### Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 2.97 Millionen

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.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 2.97 Millionen
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

### 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
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2024 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 902.1 Millionen (rund 90% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.</p> <p>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.</p> <p>Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie</li> <li>• Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie</li> <li>• Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)</li> </ul> <p>Wir erachten das durch die Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren als vertretbare Grundlage zur Bestimmung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien.</p>

### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung gemäss OR, 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 über den Vortrag des Bilanzgewinnes auf neue Rechnung sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2025



# Corporate Governance

Struktur und Aktionariat	94
Kapitalstruktur	95
Verwaltungsrat	97
Geschäftsleitung	105
Managementverträge	106
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	107
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	109
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	111
Revisionsstelle	112
Handelssperrzeiten	113
Informationspolitik	114

# 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 CHE-113.353.632.

Das ganze Immobilienportfolio der Gesellschaft wird direkt von der Fundamenta Real Estate AG gehalten. Das Asset Management wurde an die Fundamenta Group (Schweiz) AG, eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG, delegiert (vgl. hierzu den Abschnitt «Managementverträge», (Seite 106).

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:

<b>GESELLSCHAFT</b>	Fundamenta Real Estate AG
<b>SITZ</b>	Zug, Schweiz
<b>KOTIERUNG</b>	SIX Swiss Exchange AG, Zürich, Schweiz
<b>ANZAHL KOTIERTE NAMENAKTIEN PER 31.12.2024</b>	30 062 833
<b>NOMINALWERT PRO AKTIE</b>	CHF 6.00
<b>BÖRSENKURS PER 31.12.2024</b>	CHF 16.80
<b>BÖRSEKAPITALISIERUNG PER 31.12.2024</b>	CHF 505 055 594
<b>VALORENNUMMER</b>	4 582 551
<b>ISIN</b>	CH0045825517
<b>SYMBOL</b>	FREN

## BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2024 auf der Basis von Offenlegungsmeldungen von Aktionären an die SIX Swiss Exchange AG die folgenden bedeutenden Aktionäre (Beteiligungen  $\geq$  3%) bekannt:

Dieser Corporate-Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2024 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation AG vom 29. Juni 2022 betreffend Informationen zur Corporate Governance (Richtlinie Corporate Governance, RLCG).<sup>1</sup>

Die in diesem Corporate-Governance-Bericht aufgeführten Statutenbestimmungen finden sich in den Statuten der Gesellschaft vom 10. April 2024.<sup>2</sup>

- 1 Abrufbar unter: [www.ser-ag.com](http://www.ser-ag.com) > Grundlagen > Gesetze, Reglemente, Bestimmungen > Richtlinie Corporate Governance
- 2 Jeweils aktuelle Fassung abrufbar unter: [www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch) > Generalversammlung > Statuten

NAME DES BEDEUTENDEN AKTIONÄRS	Publikation Offenlegungsmeldung	Anzahl Aktien	Beteiligung in %
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

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](http://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 2024 wie folgt:

	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Namenaktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
1 bis 1 000 Aktien	719	43.37	349 867	1.16
1 001 bis 10 000 Aktien	768	46.32	2 305 268	7.67
10 001 bis 100 000 Aktien	133	8.02	4 512 006	15.01
100 001 bis 1 000 000 Aktien	33	1.99	8 731 931	29.05
Über 1 000 000 Aktien	5	0.30	9 456 067	31.45
<b>TOTAL EINGETRAGENE AKTIEN</b>	<b>1 658</b>	<b>100.00</b>	<b>25 355 139</b>	<b>84.34</b>
Dispobestand			4 707 694	15.66
<b>TOTAL AUSGEBEBENE / KOTIERTE AKTIEN</b>			<b>30 062 833</b>	<b>100.00</b>

## KREUZBETEILIGUNGEN

Per 31. Dezember 2024 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

# Kapitalstruktur

## AKTIENKAPITAL

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

Per 31. Dezember 2024 hat die Gesellschaft 30 062 833 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00 ausstehend, woraus sich ein Aktienkapital von CHF 180 376 998 ergibt.

KAPITALSTRUKTUR	Total	Nominalwert/ Aktie	Anzahl Aktien
Ausgegebenes Aktienkapital per 31.12.2024	CHF 180 376 998	CHF 6.00	30 062 833
Kapitalband per 31.12.2024	maximal CHF 36 075 396	maximal CHF 6.00	maximal 6 012 566

## KAPITALBAND

Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 10. April 2024 der Fundamenta Real Estate AG wurde die Schaffung eines Kapitalbandes beschlossen. Das Kapitalband wird nun 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 6 012 566 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 3 006 283 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 2021 wurde das Aktienkapital der Fundamenta Real Estate AG im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung am 26. April 2021 um CHF 30 062 832 erhöht (5 010 472 Aktien zu nominal CHF 6.00).

AKTIENKAPITAL	Anzahl Namenaktien	Nominalwert/ Aktie	Gesamtnominalwert
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital per 31.12.2022	30 062 833	CHF 6.00	CHF 180 376 998
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
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2022	9 018 850	CHF 6.00	CHF 54 113 100
Genehmigtes Aktienkapital per 31.12.2023	9 018 850	CHF 6.00	CHF 54 113 100
Kapitalband per 31.12.2024 (ersetzt)	maximal		maximal
genehmigtes Aktienkapital per 10. April 2024)	6 012 566	CHF 6.00	CHF 36 075 396

## AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Das Aktienkapital der Gesellschaft betrug per 31. Dezember 2024 CHF 180 376 998, eingeteilt in 30 062 833 Namenaktien mit einem Nominalwert von je CHF 6.00. Das Aktienkapital ist voll liberiert.

Die Fundamenta Real Estate AG hatte per 31. Dezember 2024 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 2024 keine eigenen Aktien.

## BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND 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 2024 wurden gemäss Art. 6 Abs. 1 lit. b der Statuten 397 508 Stimmrechte aus Aktieneintragungsgesuchen von Personen im Ausland gemäss BewG abgelehnt. Per 31. Dezember 2024 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 2024 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» sowie «Geschäftsleitung», Seiten 103–105). 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 Assistenzstätigkeit 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 Fretz+Partner 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, Bendorf (FL), Präsident des VR
- Seit 2016 FdB Holding GmbH, Zug, Gesellschafter
- Seit 2018 Designwerk AG, Bendorf (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

## GESCHÄFTSLEITUNGSFUNKTIONEN UND WESENTLICHE GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN DER NICHT EXEKUTIVEN VERWALTUNGSRATSMITGLIEDER

Sämtliche nicht exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats, das heisst weder Frédéric de Boer noch Niels Roefs, Hadrian Rosenberg oder Ramona Lindenmann, waren im vergangenen Geschäftsjahr 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 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 Artikel 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 GENERALVERSAMMLUNG 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 9. April 2025 zur Wiederwahl zur Verfügung. Per 31. Dezember 2024 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 Gesamtverwaltungsratsrat 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 102).

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 Gesamtverwaltungsratsrat 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 geregelt. 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 Stimmgleichheit hat der Präsident als Vorsitzender der Verwaltungsratsratssitzung 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 Gesamtverwaltungsratsrat geführt. In dieser Hinsicht kommen dem Delegierten keine selbständige 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» sowie «Geschäftsleitung», Seite 103-105).

## 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.

## VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS

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 den 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 VERGÜTUNGS-AUSSCHUSSES UND SEINE ERSTMALIGE WAHL DURCH DIE GENERALVERSAMMLUNG**

	<b>Erstmals gewählt:</b>
Niels Roefs	9. April 2014
Hadrian Rosenberg	9. April 2015

An der Generalversammlung vom 10. April 2024 wurden Niels Roefs und Hadrian Rosenberg erneut in den Vergütungsausschuss der Fundamenta Real Estate AG gewählt.

### **PRÜFUNGS-AUSSCHUSS**

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 PRÜFUNGS-AUSSCHUSSES**

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 VERWALTUNGS-RATS 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 Stimmgleichheit 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, was im Geschäftsjahr 2024 zweimal der Fall war.

Im Geschäftsjahr 2024 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 zweimal, um eine generelle Marktbeurteilung und Standortbestimmung, und ein weiteres Mal, um einen Review der durch die Findungskommission vorgeschlagenen Kandidatinnen für den Verwaltungsrat vorzunehmen. 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 2024 tagte der Vergütungsausschuss zweimal. Die Sitzungsdauer betrug je eine halbe Stunde.

Beratungen des Prüfungsausschusses finden je nach Bedarf statt. Im Geschäftsjahr 2024 tagte der Prüfungsausschuss zweimal. Die Sitzungsdauer betrug jeweils eine Stunde und 45 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 VERWALTUNGS-RAT UND GESCHÄFTSLEITUNG**

#### **AUFGABEN DES GESAMTVERWALTUNGS-RATS**

Der Verwaltungsrat ist mit der Gesamtleitung der Gesellschaft und mit der Überwachung der Geschäftsleitung betraut. Zudem übernimmt der Verwaltungsrat die Aufsichts- und Lenkungenfunktionen. 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 116–119).

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 105) 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 106), wobei die Überwachung des Asset Managers vom Verwaltungsrat vollumfänglich an die Geschäftsleitung delegiert wurde. Der Asset Manager übt keine Geschäftsleitungstätigkeit aus.

### INFORMATIONEN- 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 Finanzungsverhältnisse, 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 101-102.

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 Risiken und Standortrisiken, zum Zinsrisiko, Veränderungen im Immobilienmarkt, regulatorischen Rahmenbedingungen und Abhängigkeit von den Bestimmungen sowie Entwicklung der Lex Koller, Risiken bei Neu- oder Umbauten und Zusammenarbeit mit Bauunternehmern und Handwerkern (Pro-

jektreporting) 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 97 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 Artikel 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG (CHE 113.974.099) 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, wobei der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG die jeweiligen Investitions- und Desinvestitionsentscheide selber fällt.

Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist auf Dienstleistungen im Bereich Real Estate Investments spezialisiert. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG wurde 2007 gegründet und übernimmt weder Tätigkeiten im Zusammenhang mit der Geschäftsführung der Fundamenta Real Estate AG noch andere geschäftsleitende Aufgaben. Die Tätigkeit der Fundamenta Group (Schweiz) AG beschränkt sich auf das Asset Management der Fundamenta Real Estate AG (im Sinne von Art. 716b Abs. 2 OR). Per Januar 2024 wurde die Fundamenta Group (Schweiz) AG von der Swiss Prime Site AG akquiriert. Sie ist eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG.

Der Asset-Management-Vertrag zwischen der Fundamenta Real Estate AG und der Fundamenta Group (Schweiz) AG regelt sämtliche Einzelheiten der Projektsuche, der Projektevaluation, der Antragsstellung für die Investitionsentscheide und der Projektüberwachung. Der aktuelle Managementvertrag kann mit einer Kündigungsfrist von einem Jahr, erstmals per 31. Dezember 2027, gekündigt werden.

## AUFGABEN DES ASSET MANAGERS

Die Fundamenta Group (Schweiz) 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, vorbehaltlich der Zustimmung durch den Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG, auszubauen. 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 Finanzierungs- 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 Deinvestitionsmöglichkeiten 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, Bauherrentreuehand) 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 48 des Geschäftsberichts).

## ENTSCHÄDIGUNG DES ASSET MANAGERS

Für das Asset Management wird die Fundamenta Group (Schweiz) 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 116–119 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 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 2024 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 116–119 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 116–119 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 zuteilten 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 2024 keinen Gebrauch gemacht. Sodann wurde im Berichtsjahr 2024 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 2024 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 116–119 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 96) 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 2024 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 bekanntzugeben. 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 9. April 2025 hat der Verwaltungsrat den Donnerstag, 27. März 2025, 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 2024 bestehen keine Kontrollwechselklauseln zugunsten der Mitglieder des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung oder anderer Kamermitglieder 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 10. April 2024 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 amtiert 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 2024 mit einem Honorar für die ordentliche Revision von TCHF 124, das im Jahresabschluss 2024 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch Dienstleistungen für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet, wenn diese beansprucht werden. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2024 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, allgemeiner Steuerberatung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2024	2023
Prüfung der Jahresrechnungen	124	124
<b>TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
<b>TOTAL REVISIONSHONORARE</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
Steuerberatung	65	55
<b>TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
<b>TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>189</b>	<b>179</b>

## INFORMATIONSTRUMENTE 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 2024 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 2024 im Rahmen von zwei ordentlichen Verwaltungsratsitzungen (Sitzungen vom 13. November 2024 und vom 10. März 2025) 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 GRI 2-5.

Für das Berichtsjahr 2024 sind der Verwaltungsrat und der Prüfungsausschuss zum Schluss gekommen, dass die Unabhängigkeit der Revisionsstelle vollumfänglich gewährleistet war.

# Handelssperrzeiten

## GENERELLE HANDELSPERRZEITEN (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)<sup>1</sup> sowie temporäre Insider (d.h. Personen mit vorübergehendem Besitz oder Zugang zu Insiderinformationen)<sup>2</sup> und Mitarbeitende der Gesellschaft und ihrer etwaigen zukünftigen Tochtergesellschaften («Gruppe») bzw. der Fundamenta Group (Schweiz) 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.

<sup>1</sup> **«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, u.s.w. Als dauerhafte Insider gelten insbesondere auch diejenigen Mitarbeitenden des Asset Managers, die in die Verwaltung des Immobilienportfolios der Gesellschaft involviert sind.

<sup>2</sup> 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](http://www.fundamentarealestate.ch) > Investoren & Medien > Berichterstattung). Die starke 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 in elektronischer Form und 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](http://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](http://www.ser-ag.com) > Grundlagen > Meldungen Marktteilnehmer).

Des Weiteren können sich Interessierte für Ad-hoc-Mitteilungen und weitere Mitteilungen unter [www.fundamentarealestate.ch](http://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](http://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](http://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

Client Relations:  
Swiss Prime Site Solutions AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[info@fundamentarealestate.ch](mailto:info@fundamentarealestate.ch)  
+41 41 444 22 22

## AGENDA

Publikation Jahresabschluss 2024	12. März 2025
Medien- und Analystenkonferenz (online)	12. März 2025
Generalversammlung 2025	9. April 2025
Publikation Halbjahresbericht 2025	3. September 2025

# Vergütungs- bericht

Vergütungsbericht 2024  
Bericht der Revisionsstelle

116  
120

# Vergütungsbericht 2024

Für das Berichtsjahr 2024 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 107–108).

## VERGÜTUNGEN FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

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 Vergütungs- kategorien		Gesamtvergütung Verwaltungsrat	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Dr. Andreas Spahni Präsident des Verwaltungsrats	80	80	5	6	9	9	94	95
Frédéric de Boer Vizepräsident des Verwaltungsrats	40	40	–	–	–	–	40	40
Niels Roefs Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	–	–	–	–	40	40
Hadrian Rosenberg Mitglied des Verwaltungsrats	40	40	3	3	–	–	43	43
Herbert Stoop Mitglied des Verwaltungsrats	10	40	–	–	–	–	10	40
Ramona Lindenmann Mitglied des Verwaltungsrats	29	–	–	–	–	–	29	–
<b>TOTAL</b>	<b>239</b>	<b>240</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>256</b>	<b>257</b>

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 2024 auf Vorjahresniveau belassen.

Die bindende Abstimmung der Generalversammlung vom 10. April 2024 über die Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2024 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025 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 2024 verabschiedeten Zeitraum nicht ausgenutzt.

## VERGÜTUNGEN AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG

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

	Grundvergütung Geschäftsleitung (Basissalär) <sup>2</sup>		Übrige Vorsorge- und Sozialleistungen <sup>3</sup>		Gesamtvergütung Geschäftsleitung	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Dr. Andreas Spahni <sup>1</sup>						
Delegierter des Verwaltungsrats	150	150	9	15	159	165
<b>TOTAL</b>	<b>150</b>	<b>150</b>	<b>9</b>	<b>15</b>	<b>159</b>	<b>165</b>

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 10. April 2024 über die Gesamtvergütung der Geschäftsleitung hat für das Berichtsjahr 2024 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 2024 wurden keine Darlehen oder Kredite oder irgendwelche Vergünstigungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt, noch waren solche per Ende Geschäftsjahr 2024 ausstehend. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine nicht marktübliche Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und auch keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per Ende Geschäftsjahr 2024 ausstehend.

## BETEILIGUNGEN DER GESCHÄFTSLEITUNG UND DES VERWALTUNGSRATS INKLUSIVE IHNEN NAHESTEHENDE PERSONEN

Im Geschäftsjahr 2024 hielten weder ein Mitglied des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung noch nahestehende Personen eines solchen Mitglieds 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,
- Fretz+Partner 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, Bendorf (FL), Präsident des Verwaltungsrats
- Designwerk AG, Bendorf (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

Die weiteren Tätigkeiten und Interessenbindungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind im Kapitel «Verwaltungsrat» im Corporate-Governance-Bericht (Seiten 97–100) aufgeführt.

## **ÜBERSICHT BEANTRAGTER VERGÜTUNGSRAHMEN 2025/2026**

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 VORJAHRES- VERGLEICH (IN CHF)	Total Vergütungen zurückliegende Berichtsperioden (Geschäftsjahr) <sup>2</sup>		Beantragter Vergütungs- rahmen für Verwaltungsrat von ordentlicher GV 2025 bis ordentliche GV 2026 <sup>1</sup>		Beantragter Vergütungs- rahmen für Geschäfts- leitung für Berichtsjahr 2025 01.01.–31.12. <sup>2</sup>	
	Ist 2024	Ist 2023	Antrag GV 2025/2026	GV Beschluss 2024/2025	Antrag GV Berichtsjahr 2025	GV Beschluss Berichtsjahr 2024
in TCHF						
Verwaltungsrat Präsident und Mitglieder	239	240	300	300	–	–
Geschäftsleitung Dr. Andreas Spahni	150	150	–	–	250	250
<b>TOTAL</b>	<b>389</b>	<b>390</b>	<b>300</b>	<b>300</b>	<b>250</b>	<b>250</b>

1 Gemäss Statuten Art. 19e Abs. 1

2 Exkl. Sozialleistungsbeiträge

Die Generalversammlung 2024 ist aufgerufen, über den Vergütungsrahmen für die fünf Verwaltungsratsmitglieder für den Zeitraum vom 9. April 2025 bis zum Tage der ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2026 abzustimmen. Das Basishonorar der Verwaltungsräte und des Präsidenten sollen sowohl die Verantwortung und die Arbeitsbelastung als auch die Grösse des Unternehmens berücksichtigen. Der Verwaltungsrat beantragt deshalb der Generalversammlung vom 9. April 2025 als Gesamtvergütung für den Verwaltungsrat bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung im Jahre 2026 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 2026.

### 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 beziehungsweise 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 2024 mit den gesetzlichen Vorgaben bezüglich der Zusammensetzung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung gemäss Art. 734f OR befasst.

Der Verwaltungsrat konnte der Generalversammlung vom 10. April 2024 mit Ramona Lindemann eine qualifizierte Kandidatin vorschlagen, und wir freuen uns über die erfolgreiche Zusammenarbeit mit unserer neuen Verwaltungsratskollegin. Der Verwaltungsrat ist sich bewusst, dass in der aktuellen Zusammensetzung des Verwaltungsrats Frauen nur zu 20% repräsentiert sind. Der Verwaltungsrat begrüsst die explizite Förderung von Frauen in Führungspositionen. 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 und in Ergänzung zu den bestehenden Verwaltungsräten optimal abdecken GRI 2-10.



# Fundamenta Real Estate AG

## Zug

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung  
zum Vergütungsbericht 2024

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG, Zug

### Prüfungsurteil

Wir haben den Vergütungsbericht der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR in den Abschnitten «Vergütungen für das Geschäftsjahr 2024» und «Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und nahestehende Personen» auf den Seiten 116 und 117 des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht (Seiten 116 und 117) 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 und unsere dazugehörigen Berichte.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für den Vergütungsbericht

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

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

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

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

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

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

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2025

# Anhang

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

# Impressionen

## ZÜRICH



**NORDWESTSCHWEIZ**



**OSTSCHWEIZ**



**ZENTRALSCHWEIZ**



**MITTELLAND**



# Mehrjahresübersicht

## IMMOBILIENPORTFOLIO

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

1 Gemäss Jahresendbewertung von Jones Lang LaSalle AG

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

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

4 Leerstände im Verhältnis zum Netto-Soll-Mietertrag

5 Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

**FINANZEN**

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

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

2 Marktwertveränderungen vor latenten Steuern

3 Verkaufserfolg (netto) nach Abzug von transaktionsbezogenen Kosten

4 Reingewinn geteilt durch durchschnittliches gewichtetes Eigenkapital

5 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Bilanzwert Portfolio

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

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

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

**AKTIE**

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

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

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

3 Ausschüttung im Verhältnis zum Reingewinn mit / ohne Neubewertung

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

# Beziehungen zu Investoren

## GESELLSCHAFT / FUNDAMENTA REAL ESTATE AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug  
Dr. Andreas Spahni  
Präsident und Delegierter des Verwaltungsrats  
info@fundamentarealestate.ch

## ASSET MANAGER / FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Poststrasse 4a, 6300 Zug  
Telefon: +41 41 444 22 22  
  
Ricardo Ferreira, Chief Operating Officer  
ricardo.ferreira@sps.swiss  
  
Christian Gätzi, Chief Financial Officer  
christian.gaetzi@sps.swiss

## BÖRSENHANDEL

Die Namenaktien der Fundamenta Real Estate AG werden am  
Immobiliensegment der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt.  
Valorensymbol: FREN  
Valorennummer: 4 582 551  
ISIN-Nummer: CH0045825517

## AGENDA

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

## GENERALVERSAMMLUNG

Widder Hotel, Zürich  
9. April 2025

# GRI-Index



## Anwendungserklärung

Die Fundamenta Real Estate AG hat in Übereinstimmung mit den GRI-Standards für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 berichtet.

## Verwendeter GRI 1

GRI 1: Grundlagen 2021

## Anwendbarer GRI-Branchenstandard

Nicht anwendbar

## «Content Index – Essentials Service»

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

## Ergänzende Erklärungen und Erläuterungen

- Der Nachhaltigkeitsbericht bezieht sich auf die Fundamenta Real Estate AG und deckt dieselben Entitäten wie der Gesamtbericht ab GRI 2-2.
- Der Berichtszeitraum für den vorliegenden Gesamtbericht umfasst den 1. Januar bis 31. Dezember 2024. Bei Abweichungen des Berichtszeitraums wurde dies an der entsprechenden Stelle im Nachhaltigkeitsbericht gekennzeichnet und begründet. Dies betrifft insbesondere die Umweltdaten GRI 2-3.
- Der Nachhaltigkeitsbericht wird jährlich veröffentlicht GRI 2-3.
- Das Datum der Veröffentlichung des vorliegenden Berichts lautet 12. März 2025 GRI 2-3.
- Die CO<sub>2</sub>- und Energieintensitäten im Kapitel Nachhaltigkeitsbericht basieren auf der Methodik des REIDA CO<sub>2</sub>-Reports. Zur Gewährleistung der Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr wurden die Vorjahreswerte aus dem letztjährigen Geschäftsbereich angepasst – die Energieintensität von 79.7 kWh/m<sup>2</sup> EBF auf 91.9 kWh/m<sup>2</sup> EBF und die CO<sub>2</sub>-Intensität von 15.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF auf 12.6 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF GRI 2-4.
- Der Nachhaltigkeitsbericht wurde nicht durch eine externe Stelle geprüft GRI 2-5.
- Fragen zum vorliegenden Bericht können an Martin Kistler, ESG Manager Real Estate von Swiss Prime Site Solutions AG, gerichtet werden: martin.kistler@sps.swiss GRI 2-3.

GRI-Standard	Angabe	Ort (Seitenzahl)	Auslassung		
			Anforderung(en) ausgelassen	Grund	Erklärung
<b>GRUNDLAGEN</b>					
<b>Verwendeter GRI 1</b>					
GRI 1: Grundlagen 2021		132			
<b>ALLGEMEINE ANGABEN</b>					
<b>Die Organisation und ihre Berichterstattungspraktiken</b>					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-1	Organisationsprofil	44 / 46 / 47 / 54		
	2-2	Entitäten, die in der Nachhaltigkeitsberichterstattung der Organisation berücksichtigt werden	61 / 132		
	2-3	Berichtszeitraum, Berichtshäufigkeit und Kontaktstelle	132		
	2-4	Richtigstellung oder Neudarstellung von Informationen	132		
	2-5	Externe Prüfung	112 / 132		
<b>Tätigkeiten und Mitarbeitende</b>					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-6	Aktivitäten, Wertschöpfungskette und andere Geschäftsbeziehungen	44 / 46 / 47		
	2-7	Angestellte	34 / 85		
	2-8	Mitarbeitende, die keine Angestellten sind	34		
<b>Unternehmensführung</b>					
GRI 2: Allgemeine Angaben 2021	2-9	Führungsstruktur und Zusammensetzung	45 / 97 / 100 / 101 / 103		
	2-10	Nominierung und Auswahl des höchsten Kontrollorgans	119		
	2-11	Vorsitzender des höchsten Kontrollorgans	97 / 101		
	2-12	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Beaufsichtigung der Bewältigung der Auswirkungen	33		
	2-13	Delegation der Verantwortung für das Management der Auswirkungen	33		
	2-14	Rolle des höchsten Kontrollorgans bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung	33		
	2-15	Interessenkonflikte	102		
	2-16	Übermittlung kritischer Anliegen	33		
	2-17	Gesammeltes Wissen des höchsten Kontrollorgans	33		
	2-18	Bewertung der Leistung des höchsten Kontrollorgans	33		
	2-19	Vergütungspolitik	107 / 108		
	2-20	Verfahren zur Festlegung der Vergütung	102 / 107 / 108		
	2-21	Verhältnis der Jahresgesamtvergütung		x	Nicht anwendbar
					Aufgrund der Firmenstruktur mit einem FTE von 0.5 ist ein Verhältnis der Entschädigung des Höchstverdienenden zum Median der Entschädigung aller Mitarbeitenden nicht anwendbar.

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

**WESENTLICHE THEMEN**

<b>Wesentlichkeitsanalyse und relevante Themen</b>					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	<b>3-1</b>	Verfahren zur Bestimmung wesentlicher Themen	36		
	<b>3-2</b>	Liste der wesentlichen Themen	36-37		
<b>Standortqualität</b>					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	<b>3-3</b>	Management von wesentlichen Themen	36		
<b>Raumangebot</b>					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	<b>3-3</b>	Management von wesentlichen Themen	36		
<b>Umgang und Wertschätzung Mieter</b>					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	<b>3-3</b>	Management von wesentlichen Themen	36		
<b>Operatives Ergebnis</b>					
GRI 3: Wesentliche Themen 2021	<b>3-3</b>	Management von wesentlichen Themen	37		
GRI 201: Wirtschaftliche Leistung 2016	<b>201-1</b>	Unmittelbar erzeugter und ausgeschütteter wirtschaftlicher Wert	51 / 86		

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

## Impressum

### Herausgeber

Fundamenta Real Estate AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

### Projektleitung

Swiss Prime Site Solutions AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
Telefon: +41 41 444 22 22  
[www.spssolutions.swiss](http://www.spssolutions.swiss)

### Gesamtkonzept/Design/Produktion

Linkgroup AG  
8008 Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://www.linkgroup.ch)

### Druck

Printlink AG  
8008 Zürich  
[www.printlink.ch](http://www.printlink.ch)

Gedruckt auf Nautilus (Recyclingpapier).

### Disclaimer

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

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



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



**Fundamenta Real Estate AG**

Poststrasse 4a  
6300 Zug | Schweiz  
Telefon: +41 41 444 22 22  
[www.fundamentarealestate.ch](http://www.fundamentarealestate.ch)

