

## MEDIENMITTEILUNG

Zug, 21. November 2024

### **Fundamenta Group Investment Foundation – erfolgreicher Abschluss des fünften Geschäftsjahres und Vollendung der Aufbauphase mit Portfolio- und Renditezuwachs**

- **Ausbau des Immobilienportfolios auf CHF 836.7 Mio.**
- **Steigerung des Mietertrags um 58% auf CHF 27.5 Mio.**
- **Starke Anlagerendite von 3.73%**
- **Kapitalaufnahme von CHF 107.1 Mio. im Juli 2024**

Seit ihrer Gründung im Jahr 2019 hat sich die Fundamenta Group Investment Foundation trotz Pandemie und verändertem Marktumfeld sehr erfreulich entwickelt. Auch im fünften Geschäftsjahr, dem Abschluss der Aufbauphase, konnte diese positive Entwicklung fortgesetzt werden. In der Berichtsperiode 2023/2024 erwarb die Anlagestiftung zwei Wohnliegenschaften, zwei Gewerbeliegenschaften sowie ein Entwicklungsprojekt. Weiter konnte im Frühjahr 2024 ein Entwicklungsprojekt erfolgreich fertiggestellt und vollvermietet ins Bestandsportfolio integriert werden. Sowohl die getätigten Akquisitionen als auch die abgeschlossene Entwicklung werden zukünftig zur Ertragsstärkung des Portfolios beitragen.

Aufgrund der erfolgreichen Akquisitionstätigkeit konnte im Mai 2024 die im Rahmen der fünften Kapitalerhöhung zugesagten CHF 72.3 Mio. vollständig abgerufen werden. Am 1. Juli 2024 wurde die sechste Emission mit Kapitalzusagen von CHF 107.1 Mio. erfolgreich abgeschlossen und im September 2024 zeitnah umgesetzt. Der kontinuierliche Kapitalzufluss und das anhaltende Interesse der mittlerweile 156 Anlegern wird als Zeichen des Vertrauens in die Strategie und Arbeit der Fundamenta Group Investment Foundation gewertet.

#### **Wertsteigerung durch aktive Portfolioentwicklung**

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate umfasst per 30. September 2024 insgesamt 45 Liegenschaften, darunter 44 Bestandsliegenschaften und ein Entwicklungsprojekt. Der Bilanzwert dieser Liegenschaften beträgt CHF 836.7 Mio., im Vergleich zu CHF 730.6 Mio. im Vorjahr.

Die Neubewertung des Portfolios ergab für die Berichtsperiode einen positiven, nicht realisierten Kapitalgewinn von CHF 3.5 Mio. (Vorjahr nicht realisierter Kapitalverlust von minus CHF 0.1 Mio.). Dieser positiver Neubewertungseffekt ist vor allem auf wertvermehrende Investitionen und eine positive Marktentwicklung zurückzuführen. Die aktive Portfolioentwicklung und eine umsichtige Akquisitionsstrategie bilden tragende Säulen der Anlagepolitik, die sich auch in einem anspruchsvolleren wirtschaftlichen Umfeld bewährt.

Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt per Bewertungsstichtag 2.71% (2.59%).

## Robuste Anlagerendite

Dank des Portfoliowachstums stiegen die Netto-Mieterträge im Berichtsjahr um 58% auf CHF 27.5 Mio., verglichen mit CHF 17.4 Mio. im Vorjahr. Der Wohnanteil des Portfolios liegt bei 75%. Durch aktive Bewirtschaftung und gezielte Investitionen konnte die Mietausfallquote auf 1.62% gesenkt werden (Vorjahr 2.51%). Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe beträgt 12.66% (Vorjahr 24.23%). Die Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV) lag per Ende des Geschäftsjahres bei 0.56% (Vorjahr 0.51%) und blieb damit weiterhin unter der festgelegten Zielquote.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres beträgt CHF 24.9 Mio., verglichen mit CHF 15.5 Mio. im Vorjahr, und wird erneut thesauriert. Das Nettovermögen liegt bei CHF 749.8 Mio., was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1'222.53 entspricht. Die Anlagerendite für das fünfte Geschäftsjahr beträgt 3.73% (Vorjahr 2.86%).

## CO<sub>2</sub>-Reduktion und GRESB-Teilnahme

Auch im vergangenen Jahr hat die Fundamenta Group Investment Foundation ihre Nachhaltigkeitsstrategie konsequent umgesetzt. Die Energieintensität des Immobilienportfolios lag bei 80.5 kWh/m<sup>2</sup> EBF (Energiebezugsfläche) und die CO<sub>2</sub>-Intensität bei 10.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Ein beachtlicher Teil der neuen Liegenschaften und abgeschlossenen Projekte ist bereits mit Fernwärme oder Wärmepumpen ausgestattet, was zur Reduktion der durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Intensität um 10% beiträgt.

Zudem nahm die Anlagengründung erstmalig beim GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) Assessment teil. Bei der Weiterentwicklung der Nachhaltigkeitsstrategie werden zukünftig wesentliche Elemente des GRESB Assessments berücksichtigt.

## Ausblick

Das Marktumfeld ist aufgrund der anhaltenden geopolitischen und regulatorischen Unsicherheiten zwar weiterhin anspruchsvoll. Infolge der rückläufigen Inflation und der Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) ist aber ein wieder ansteigendes Interesse der Anleger an Immobilienanlagen erkennbar.

Die Ausgangslage für das kommende Geschäftsjahr ist für die Anlagegruppe durch die überaus erfolgreiche Kapitalerhöhung im Juni/Juli 2024 und eine umsichtige Strategie positiv, was die qualitative Weiterentwicklung des Portfolios mit dem Fokus auf die Nachhaltigkeit und Schaffung von nachfrageorientiertem Lebensraum ermöglicht.

«Trotz der gesteigerten Nachfrage nach Anlageprodukten aufgrund der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehen wir uns weiterhin einem komplexen Marktumfeld gegenüber,» sagt Ricardo Ferreira, Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation. «Wir setzen deshalb auf eine Strategie, die nachhaltiges Wachstum und Wertsteigerung durch gezielte Akquisitionen und aktives Asset-Management fördert.»

## Online-Bericht

Der Online-Bericht ist unter dem [folgenden Link](#) verfügbar.

## Kontakt



Dr. Wolf S. Seidel, Präsident des Stiftungsrats  
T: +41 44 590 20 12 | [wss@seidelpartner.ch](mailto:wss@seidelpartner.ch)



Ricardo Ferreira, Geschäftsführer

T: +41 41 444 22 21 | [ricardo.ferreira@sps.swiss](mailto:ricardo.ferreira@sps.swiss)

### **Fondsportrait Fundamenta Group Investment Foundation**

Die Anlagestiftung ermöglicht Vorsorgeeinrichtungen die Anlage von Vorsorgevermögen in Immobilien und bietet ihnen massgeschneiderte Dienstleistungen an. Einrichtungen der beruflichen Vorsorge profitieren durch die Kooperation der Anlagestiftung mit dem grössten unabhängigen Real Estate Asset Manager Swiss Prime Site Solutions AG von einem ganzheitlichen Kompetenzzentrum.