

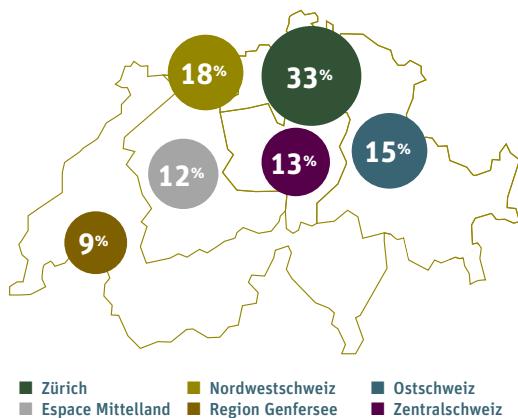
jahresbericht 2024|2025

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
ANLAGESTIFTUNG

Highlights Immobilienportfolio

REGIONALE DIVERSIFIKATION

nach BFS-Regionen, in % des Bilanzwerts



ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

53

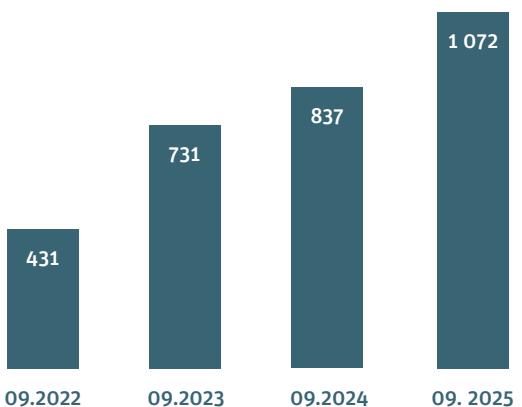
WOHNAnteil

nach Netto-Soll-Mietertrag

77%

ANLAGEVERMÖGEN

Bilanzwert, in CHF Mio.



MIETAUSFALLQUOTE

periodenbezogen

1.8%

NACHHALTIGKEIT

CO₂- und Energieintensität

12

kg CO₂eq/m² Energiebezugsfläche

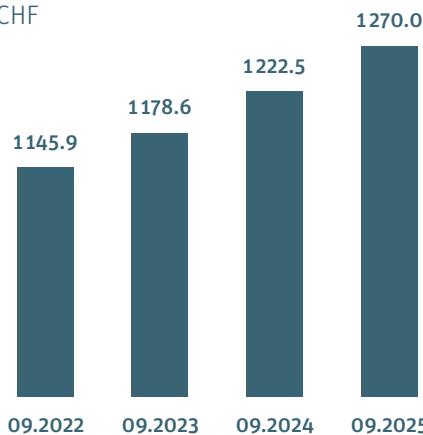
89

kWh/m² Energiebezugsfläche

Highlights Finanzen

NAV PRO ANSPRUCH

in CHF



ANLAGERENDITE

3.88%

CASH-FLOW-RENDITE

3.10%

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

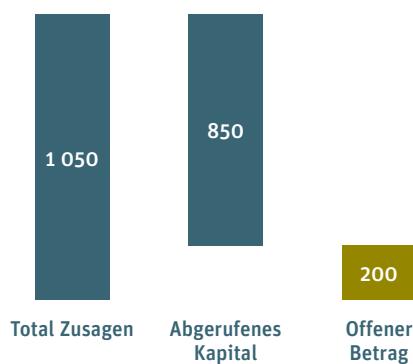
12.1%

TER_{ISA} (GAV)

0.52%

KAPITALZUSAGEN UND KAPITALABRUF

in CHF Mio.



ANZAHL INVESTIERTE VORSORGE-EINRICHTUNGEN

175

Ausgewählte Kennzahlen

| | 30.09.2025 (01.10.2024–30.09.2025) | 30.09.2024 (01.10.2023–30.09.2024) |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Anzahl Ansprüche | 740 025 | 613 305 |
| NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF | 1 269.97 | 1 222.53 |
| Mietausfallquote | 1.80% | 1.62% |
| Fremdfinanzierungsquote | 12.13% | 12.66% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 80.30% | 81.08% |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) ¹ | 0.52% | 0.56% |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) ² | 0.62% | 0.72% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 3.51% | 3.08% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 3.50% | 3.31% |
| Ausschüttungsquote | 0.00% | 0.00% |
| Anlagerendite | 3.88% | 3.73% |
| Nettorendite der fertigen Bauten | 3.00% | 3.17% |
| WAULT (Jahre) | 4.3 | 4.8 |

1 Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen (Gross Asset Value)

2 Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen (Net Asset Value)

Inhalt

| | |
|---|----|
| Vorwort des Stiftungsratspräsidenten | 6 |
| Bericht der Geschäftsführung | 7 |
| Insights | 9 |
| Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate | 12 |
| Bericht der Schätzungsexperten | 14 |
| Nachhaltigkeitsbericht | 16 |
| Geschäftsmodell und Organisation | 25 |
| Anlagegruppe Swiss Real Estate | 27 |
| Jahresrechnung Anlagegruppe Swiss Real Estate | 29 |
| Jahresrechnung Fundamenta Group | 32 |
| Investment Foundation | |
| Anhang zur Jahresrechnung | 33 |
| Impressionen | 42 |
| Impressum | 44 |

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Der diesjährige Geschäftsbericht möchte die zukünftige Ausrichtung unserer Anlagestiftung genauso ins Blickfeld rücken wie den Bericht über das vergangene Jahr. Nach der Zeit des erfolgreichen Aufbaus und der gelungenen Etablierung in einem anspruchsvollen Marktumfeld ist die Tätigkeit des Stiftungsrats heute umso mehr von vorausschauendem Denken und gezieltem Handeln geprägt. «Die Zukunft soll man nicht voraussehen wollen, sondern möglich machen», hielt bereits der französische Schriftsteller Antoine de Saint-Exupéry fest (1900–1944).

Das Fundament für künftiges Wachstum liegt nicht allein in Kapital und Infrastruktur, sondern basiert primär auf dem Engagement und der Befähigung der dahinterstehenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Wie in einem Formel-1-Team bestimmt das Zusammenspiel hoch qualifizierter Spezialistinnen und Spezialisten die Leistung auf der Strecke. Ingenieure, Mechaniker, Fahrer und Strategen bilden dort eine Einheit, deren Erfolg von Teamgeist, Präzision und gegenseitigem Vertrauen abhängt. Genauso verstehen wir unsere Stiftung und das Managementteam: als Hochleistungseinheit, das durch gemeinsame Werte, Disziplin und den Willen zur Bestleistung zusammengehalten wird.

Diese Haltung widerspiegelt sich auch in unserem Stiftungsrat: Er fungiert nicht nur als Steuerzentrale, sondern ist zugleich Taktgeber und Strategie – vergleichbar mit dem Rennstallmanagement, das jede Kurve, jedes Wetter und jeden Boxenstopp vorausschauend plant. Führungsfähigkeit bedeutet in diesem Kontext, Chancen klar zu erkennen, Risiken konsequent zu managen und stets das Ziel im Auge zu behalten. Nachhaltiges Unternehmertum verlangt dabei, die langfristige Linie konsequent zu verfolgen – auch dann, wenn sich die Witterungsbedingungen auf der Piste abrupt ändern.

Die Resultate des Geschäftsjahres 2024/2025 bestätigen diesen Weg: Das Immobilienportfolio überschritt die Schwelle von einer Milliarde Schweizer Franken und wurde auf CHF 1.07 Mrd. ausgebaut (+28.2%). Nach der achten Emission im September 2025 kann die Anlagestiftung weitere Mittel im Umfang von CHF 200 Mio. aufnehmen, welche die Grundlage für den nächsten Wachstumsschritt sicherstellen. Der Mietertrag wurde auf CHF 33.6 Mio. (+22.2%) gesteigert, und die Anlagerendite von 3.88% befindet sich am oberen Rand der Zielbandbreite.

Unsere Erfahrung zeigt, dass Konstanz in den Werten, gepaart mit Flexibilität in der Umsetzung die entscheidenden Erfolgskriterien sind. Leadership bedeutet für uns, klare Orientierung zu geben und zugleich Raum für Eigeninitiative und Exzellenz im Team zu schaffen. So entsteht jene Dynamik, die notwendig ist, um die anstehende Ausbauphase kraftvoll einzuleiten.



Wir sind überzeugt, dass wir mit dieser Haltung die kommenden Etappen erfolgreich meistern werden. Gemeinsam mit Ihnen als unsere Partnerinnen und Partner wollen wir die Zukunft so gestalten, dass sie uns nicht nur ans Ziel bringt, sondern wir uns fortwährend als eine führende und verlässliche Immobilien-Anlagestiftung positionieren können.

Die nächste Phase beginnt nicht irgendwann – sie hat für uns bereits begonnen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "L. Seidel".

Dr. Wolf S. Seidel
Präsident des Stiftungsrats

Bericht der Geschäftsführung

«Mit dem erfolgreichen Übergang in die Ausbauphase haben wir die Basis gelegt, um die nächste Etappe unseres qualitativen Wachstums mit Weitsicht und Entschlossenheit voranzutreiben.»

Ricardo Ferreira, Geschäftsführer

AUF SOLIDEM FUNDAMENT WEITERGEWACHSEN

Nach dem erfolgreichen Abschluss der fünfjährigen Aufbauphase im vergangenen Geschäftsjahr hat die Fundamenta Group Investment Foundation im Berichtsjahr 2024/2025 ihren nächsten Entwicklungsschritt eingeleitet. Besonders hervorzuheben ist das Überschreiten der Milliardenschwelle beim Immobilienvermögen – ein Meilenstein, der unser langfristig orientiertes, qualitatives Wachstum eindrücklich unterstreicht.

In der Berichtsperiode erwarb die Anlagestiftung vier Wohnliegenschaften, eine Gewerbeliegenschaft sowie drei Liegenschaften mit vielversprechendem Entwicklungspotenzial. Das im Herbst 2024 akquirierte Entwicklungsvorhaben an der Hauptstrasse in Hunzenschwil (AG) wird planmäßig weitergeführt und befindet sich aktuell in der Realisierungsphase. Parallel dazu konnten vier Repositionierungen an zentralen Lagen initiiert werden – Projekte, die sowohl architektonisch als auch energetisch zukunftsweisende Standards setzen. Zwei dieser Repositionierungen, an der Industriestrasse in Zug und an der Rotachstrasse in Zürich, wurden im Berichtsjahr erfolgreich abgeschlossen und waren bereits bei Bezug vollvermietet. Zwei weitere, an der Zugerstrasse in Steinhausen (ZG) sowie an der Wildbachstrasse in Zürich, befinden sich im Endspurt und werden voraussichtlich im Frühjahr 2026 planmäßig fertiggestellt.

Sowohl die getätigten Akquisitionen als auch die erfolgreich realisierten Entwicklungs- und Repositionierungsprojekte leisten einen nachhaltigen Beitrag zur Ertragsstärkung und zur weiteren Qualitätssteigerung des Portfolios. Damit verdeutlicht die Anlagestiftung, dass sie ihre Strategie eines aktiven, wertorientierten und verantwortungsbewussten Asset Managements konsequent umsetzt und den eingeschlagenen Wachstumspfad zielgerichtet fortsetzt.

Im Dezember 2024 konnte die siebte Emission mit einem Zeichnungsvolumen von CHF 158.2 Mio. abgeschlossen werden. Aufgrund der erfolgreichen Akquisitionstätigkeit wurden diese Kapitalzusagen bis August 2025 vollständig abgerufen. In der Folge konnte am 9. September 2025 die achte Emission mit Kapitalzusagen von CHF 200.0 Mio. frühzeitig geschlossen werden. Wir werten die Zusagen von insgesamt CHF 358.2 Mio. innerhalb eines Geschäftsjahres als klares Zeichen des Vertrauens in unsere Arbeit und möchten uns dafür bei den mittlerweile 175 Anlegern bedanken.



Ricardo Ferreira, Geschäftsführer

PORFTOLIOWERT DURCHBRICHT MILLIARDENGRENZE

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate setzt sich per 30. September 2025 aus 53 Liegenschaften, inkl. dem Entwicklungsprojekt an der Hauptstrasse in Hunzenschwil, sowie zwei Repositionierungsprojekten in Steinhausen und Zürich.

Der Bilanzwert der insgesamt 53 Liegenschaften (Vorjahr 45 Liegenschaften) beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 1 072.4 Mio. (CHF 836.7 Mio.). Die Ermittlung des Marktwerts der Liegenschaften wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG nach der regulatorisch vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt per Bewertungstichtag 2.69% (2.71%).

ANLAGERENDITE AM OBEREN RAND DER BANDBREITE

Das Portfolio wachstum führte im Berichtsjahr zu einem Anstieg der Netto-Mieterträge um 22.2% auf CHF 33.6 Mio. (Vorjahr CHF 27.5 Mio.). Der Wohnanteil wurde weiter gestärkt und liegt im Einklang mit dem strategischen Fokus der Anlagegruppe Swiss Real Estate neu bei 77% des Netto-Soll-Mietertrags. Die Mietausfallquote konnte dank einer aktiven Bewirtschaftung mit gezielten Investitionen bei Wiedervermietungsmassnahmen periodenbezogen stabil bei 1.80% (1.62%) gehalten werden. Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe lag per Ende des Geschäftsjahres bei 12.13% (12.66%). Die Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) betrug per Ende des Geschäftsjahrs 0.52% (0.56%) und lag somit erneut unterhalb der definierten Zielgrösse.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2025 resultierte in der Berichtsperiode ein deutlich höherer, nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 7.1 Mio. (Vorjahr CHF 3.5 Mio.). Dies ist

auf die wertvermehrenden Investitionen insbesondere in den beiden fertiggestellten Repositionierungen und positiven Marktentwicklungen zurückzuführen. Die aktive Wertschöpfung innerhalb des Immobilienportfolios sowie die erfolgreiche Akquisitionsstrategie bilden eine wesentliche Säule der Anlagestrategie, die sich auch unter herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt hat.

Der signifikant höhere Nettoertrag des Rechnungsjahres von CHF 29.5 Mio. (Vorjahr CHF 24.9 Mio.) wird wie im Vorjahr thesauriert bzw. zur Wiederaanlage zurückbehalten. Das Nettovermögen beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 939.8 Mio. (CHF 749.8 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1 269.97 (CHF 1 222.53) entspricht. Die Anlagerendite für das sechste Geschäftsjahr liegt somit bei beachtlichen 3.88% (3.73%) und reflektiert die Robustheit des Portfolios. Ohne Einfluss des Bewertungsefekts erreicht die Cashflow-Rendite einen Wert von 3.10% (3.25%).

NACHHALTIGKEIT ALS LEITMOTIV UNSERES HANDELNS

Nachhaltigkeit bleibt ein fester Bestandteil unseres unternehmerischen Selbstverständnisses. Im Berichtsjahr wurde die bestehende Nachhaltigkeitsstrategie überprüft und für die Periode 2026–2030 weiterentwickelt; ihre Verabschiedung ist für das Frühjahr 2026 vorgesehen. Parallel dazu haben wir gezielt Projekte umgesetzt – von energetischen Sanierungen und Repositionierungen bis hin zum Ausbau der Eigenstromproduktion. Ein neu gestartetes Pilotprojekt zur Effizienzsteigerung von Wärmepumpen, das auf Smart-Meter-Daten und algorithmischer Analyse basiert, zeigt exemplarisch, wie wir technologische Innovation nutzen, um unsere Nachhaltigkeitsziele künftig noch wirkungsvoller zu erreichen.

Weitere ausführliche Informationen über die verschiedenen Massnahmen, Pilotprojekte und die aktuellen Kennzahlen sind im integrierten Nachhaltigkeitsbericht (Seiten 16–24) zu finden. Dieser zeigt auf, wie wir Nachhaltigkeit Schritt für Schritt vertiefen: von der strategischen Weiterentwicklung über die praktische Umsetzung im Bestand bis hin zum gezielten Einsatz neuer Technologien, die unsere ökologische Wirkung messbar verbessern.

AUSBLICK – STABILITÄT IN VOLATILEN ZEITEN

Das Marktfeld bleibt von Unsicherheiten geprägt. Während sich Zinsen und Inflationsraten allmählich stabilisieren, wirken geopolitische Spannungen, regulatorische Veränderungen und neue Marktgegebenheiten weiterhin auf die Immobilienmärkte ein. Trotz dieser Herausforderungen zeigt sich der Schweizer Immobilienmarkt robust – getragen von einer beständigen Nachfrage nach qualitativ hochwertigem, zukunftsfähigem Wohn- und Gewerberaum.



Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

«Die Anlagegruppe Swiss Real Estate hat mit dem Erreichen eines Portfoliowerts von über CHF 1.0 Mrd. einen bedeutenden Meilenstein gesetzt und unterstreicht damit ihre erfolgreiche Entwicklung.»

Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

Die Fundamenta Group Investment Foundation steht dabei auf einem starken Fundament, das von einem eingespielten Zusammenspiel zwischen Stiftungsrat und Managementteam getragen wird. Beide agieren als Hochleistungseinheit, vereint durch Disziplin, Kompetenz und dem Willen zur Bestleistung. Dieses Teamverständnis und der gemeinsame Fokus auf Qualität und Verantwortung prägen unser Handeln – heute wie in Zukunft.

Das anhaltend hohe Vertrauen unserer Anlegerinnen und Anleger bekräftigt uns darin, den eingeschlagenen Weg konsequent fortzuführen. Mit der Verlässlichkeit, die uns auszeichnet, und einer klaren strategischen Linie richten wir den Blick nach vorn: auf nachhaltiges Unternehmertum, den weiteren Ausbau unseres Portfolios und die stetige Steigerung der Wertschöpfung.

So bleiben wir unserem Anspruch treu, wirtschaftliche Stabilität mit nachhaltiger Wirkung zu verbinden – und schaffen auch künftig langfristigen Mehrwert für die Anlagestiftung, die Vorsorgeeinrichtungen und die Gesellschaft.

Aging-Strategie: altersgerechtes Wohnen als resilenter Investmentansatz

Die Schweiz steht vor einem tiefgreifenden demografischen Wandel: Laut Bundesamt für Statistik wird im Jahr 2040 jede dritte Person über 65 Jahre alt sein. Die Zahl der über 80-Jährigen wird sich bis dahin nahezu verdopeln. Diese Entwicklung betrifft nicht nur die Sozialwerke und das Gesundheitssystem, sondern auch die Immobilienwirtschaft – insbesondere die Anforderungen an Wohnformen und deren langfristige Nutzbarkeit.

Vor diesem Hintergrund hat der Asset Manager das Projekt «Aging» als Teil seiner strategisch weitsichtigen Entwicklungsarbeit der zu betreuenden Anlageprodukte und Beratungsmandate angestoßen. In enger Zusammenarbeit mit dem Stiftungsrat wurde das Konzept anschliessend auf die Anlagestrategie der Fundamenta Group Investment Foundation abgestimmt und weiterentwickelt.

Die Grundfrage, mit der sich das Projekt beschäftigt, ist ebenso simpel wie strategisch: Wie müssen Immobilien heute gestaltet werden, um morgen für eine alternde Gesellschaft nutzbar, relevant und rentabel zu bleiben? Die Antwort darauf fällt differenziert, pragmatisch und nachhaltig aus – und ist zugleich ein starkes Signal an die Anleger, die Politik und die Öffentlichkeit: Altersfreundliches Wohnen ist keine soziale Kür, sondern ein wirtschaftlich sinnvolles, resilientes Geschäftsmodell. Und mehr noch: Es ist ein neuer Standard.

STRATEGISCHER TREIBER: DEMOGRAFISCHER WANDEL

Die Alterung der Gesellschaft ist keine Zukunftsvision, sondern Realität. Die Babyboomer gehen in Rente, die Lebenserwartung steigt und mit ihr die Nachfrage nach Wohnformen, die Selbstständigkeit im Alter ermöglichen. Die Mehrheit der älteren Menschen möchte so lange wie möglich eigenständig wohnen – idealerweise in der eigenen Wohnung, im vertrauten Quartier.

Die Antwort darauf ist das Prinzip «Aging in Place», welches die Fundamenta Group Investment Foundation als zentralen Bestandteil ihrer Beratungsstrategie etabliert hat. Ziel ist es, Immobilienlösungen zu schaffen, die nicht nur sozial erwünscht, sondern auch wirtschaftlich sinnvoll und nachhaltig sind.

IMMOBILIEN FÜR ALLE GENERATIONEN

Das bedeutet: Die Umsetzung der Aging-Strategie erfordert keine separate Pflegeinfrastruktur und keine institutionellen Wohnformen. Im Rahmen dieser Ausrichtung übernehmen die durch uns betreuten Anlagegefässe keine Betreiberrolle, sondern konzentrieren sich auf ihre Kernkompetenz als dauerhafte Bestandshalterinnen. Im Fokus steht die Integration eines altersfreundlichen Standards sowohl im bestehenden Portfolio als auch bei Neubauten – dezentral, alltagsnah und ohne institutionellen Charakter.

Dieser Ansatz ist sowohl rendite- als auch risikoorientiert. Investitionen in Pflegeheime oder betreutes Wohnen sind mit hohen Einstiegshürden, rechtlichen Abhängigkeiten und oftmals limitierter Flexibilität verbunden. Altersgerechtes Wohnen im frei vermietbaren oder verkaufbaren Wohnsegment hingegen kombiniert gesellschaftlichen Nutzen mit einem langfristig attraktiven Risiko-Rendite-Profil.

MODULARE UND ADAPTIERBARE STRATEGIE

Gemeinsam mit dem Altersspezialisten Casea AG und einem interdisziplinären Team aus Architektur, Asset Management, ESG, Bauplanung und Marktanalyse wurde ein mehrstufiger Entwicklungsprozess aufgesetzt. Dabei stand weniger die Frage im Vordergrund, ob der demografische Wandel berücksichtigt werden muss, sondern wie man ihm sinnvoll, wirtschaftlich und wirkungsvoll begegnet.

Ziel war es, eine altersgerechte Immobilienstrategie zu schaffen, die modular, adaptierbar und kosteneffizient integrierbar ist. Auf dieser Basis wurde ein Kriterien- und Massnahmenkatalog erarbeitet, der bereits in konkreten Projekten getestet und teilweise umgesetzt wurde. Die daraus gewonnenen Kompetenzen und Instrumente werden heute durch das Team der Swiss Prime Site Solutions AG auch auf weitere Immobiliengefässe übertragen.

BARRIEREFREIHEIT UND SOZIALE NUTZBARKEIT

Die wichtigsten Massnahmen der Aging-Strategie betreffen die Zugänglichkeit, Funktionalität und soziale Nutzbarkeit von Gebäuden. Im Zentrum steht dabei die konsequente Umsetzung der Barrierefreiheit gemäss SIA-Norm 500 – etwa durch breite Gänge und Türen, schwellenlose Übergänge sowie elektrische Türen in den Allgemeinbereichen. Auch im Inneren der Wohnungen wird auf altersgerechte Gestaltung geachtet: Haptisch leicht bedienbare Armaturen wie Drehregler statt Touchpads, grosszügige Bewegungsflächen in Küche, Bad und Wohnzimmer sowie Waschtürme in jeder Wohnung erleichtern den Alltag und fördern die Selbstständigkeit.

Darüber hinaus schaffen Begegnungszonen in Eingangsbereichen, Laubengängen oder Waschräumen soziale Kontaktmöglichkeiten, während individuelle Außenräume wie Balkone oder Terrassen Rückzugsorte bieten. Eine durchdachte Lichtführung und Orientierungshilfen erhöhen die visuelle Sicherheit. Ergänzt wird das Angebot durch praktische Infrastrukturen wie gut erreichbare Recyclingstationen und Ladestationen für E-Mobilität – auch für elektrisch betriebene Rollstühle.

Diese Massnahmen lassen sich, so das klare Resultat der Analyse, mit bestehenden Sanierungsbudgets umsetzen. Viele Anpassungen bedeuten keine Zusatzkosten, sondern sogar Einsparungen im Vergleich zu hochkomplexer Haustechnik. Entscheidend ist, dass die Qualität steigt, ohne dass das Risiko des Investments wächst.

SOZIALE WIRKUNG ALS INVESTITIONSKRITERIUM

Während viele Immobilienstrategien auf Energieeffizienz und CO₂-Reduktion fokussieren, bringt das Projekt «Aging» einen oft vernachlässigten Aspekt der ESG-Kriterien ins Spiel: den sozialen Mehrwert. Altersfreundliche Immobilien ermöglichen ein selbstbestimmtes Leben auch bei körperlichen Einschränkungen und fördern die soziale Teilhabe.

Diese Wirkung ist nicht nur gesellschaftlich wünschenswert, sondern auch investierbar. Sie lässt sich transparent in ESG-Berichterstattungen und Nachhaltigkeitsbewertungen dokumentieren – ein zunehmend relevantes Kriterium bei der Kapitalallokation institutioneller Investoren.

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICH KLUGES PORTFOLIO

Die Aging-Strategie stärkt die wirtschaftliche Substanz eines Immobilienportfolios:

- Ältere Mieterinnen und Mieter bleiben länger in ihren Wohnungen
- Geringere Fluktuation senkt die Bewirtschaftungskosten
- Die Nachfrage nach altersfreundlichem Wohnraum steigt überproportional
- Gebäude mit lebenszyklusübergreifender Nutzbarkeit sind widerstandsfähiger gegenüber regulatorischen Eingriffen
- Sozialverträgliche Ausrichtung schafft Glaubwürdigkeit und ESG-Relevanz

Altersgerechtes Wohnen ist damit nicht nur gesellschaftlich geboten, sondern auch betriebswirtschaftlich klug. Gleichzeitig trägt die Strategie einer klaren Marktentwicklung Rechnung – die Nachfrage nach altersfreundlichem Wohnraum nimmt bereits spürbar zu und wird in den kommenden Jahren überproportional steigen.

DIALOG MIT POLITIK UND GEMEINDEN

Die Resonanz auf diese Strategie ist auch ausserhalb des Investmentbereichs positiv. Städte und Gemeinden erkennen den Mehrwert altersfreundlicher Immobilien, die ohne Pflegekomponente auskommen. In Bau- gesuchen und Förderprogrammen wird altersgerechtes Wohnen zunehmend explizit verlangt – sei es durch Schwellenfreiheit, Nutzungsmix oder Aufenthaltsqualität.

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat bereits früh erkannt, dass nachhaltige Wertschöpfung eine Diversifikation der Wohnformen erfordert. Das Prinzip «Aging in Place» wird als strategisch relevante Chance verstanden und hat einen festen Platz innerhalb der Anlagestrategie eingenommen. Dessen Standards werden bereits heute bei den laufenden wie auch den geplanten Neubauten und Entwicklungsvorhaben, beispielsweise in Sachen Materialisierung, Umgebungsgestaltung oder der Wohntypologie, baulich integriert.

FAZIT: ALTERSFREUNDLICHKEIT IST VORAUSSETZUNG

Das Projekt «Aging» zeigt: Altersgerechtes Wohnen lässt sich in bestehende Portfolios integrieren, ohne Rendite oder Zielgruppen zu gefährden. Im Genteil – es erhöht die Qualität, schafft Flexibilität und generiert bleibenden Mehrwert für alle Generationen.

Was für ältere Menschen funktioniert, passt auch für Familien, Menschen mit Handicap oder temporär eingeschränkte Personen. Altersgerechtes Bauen ist damit nicht exklusiv, sondern inklusiv – eine Strategie für die gesamte Gesellschaft.

Für Investoren bietet sich mit «Aging» ein Gleichklang aus gesellschaftlichem Impact, ESG-Kompatibilität, Portfoliostabilität und langfristiger Performance. Wer heute die richtigen Räume schafft, wird morgen nicht nur gefragt sein, sondern gebraucht. Die Fundamenta Group Investment Foundation und ihr Asset Manager setzen damit ein Zeichen für verantwortungsbewusstes Investieren mit Weitblick.



↗ Begegnungszonen in Eingangsbereichen, Laubengängen oder, wie in diesem Beispiel in Romanshorn (TG), im gemeinsamen Innenhof schaffen soziale Kontaktmöglichkeiten.



↗ Soziale Nutzbarkeit: In der Liegenschaft in Fahrwangen (AG) wurden Gemeinschaftsräumen konzipiert, die zum gemeinsamen Austausch einladen.

Objektinventar Anlagegruppe

Swiss Real Estate

| Ort, Adresse | Kaufdatum ¹ | Marktwert in TCHF | Anteil am Portfolio in % | Soll- Miettertrag (netto) in TCHF ² | Mietaus- fallquote in % | Baujahr | Letzte Sanierung ³ | Grund- stück- fläche in m ² | VMF ⁴ in m ² |
|--|------------------------|----------------------|--------------------------------|---|-------------------------------|-------------------|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND) | | | | | | | | | |
| WOHNLIEGENSCHAFTEN | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| Aarberg, Erlachstrasse 1/3 | 01.05.2025 | 10 560 | 0.98 | 407 | 0.19 | 2013 | - | 4 014 | 1 866 |
| Affoltern am Albis, Zeughausstrasse 25a-c/27a-b/29a-b | 01.09.2023 | 39 880 | 3.72 | 1 317 | 0.89 | 1983 | 2016 | 8 905 | 5 189 |
| Basel, Klingelbergstrasse 19 | 01.05.2020 | 9 853 | 0.92 | 400 | - | 1955 | 2014 | 361 | 769 |
| Bern, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111 | 01.05.2023 | 24 860 | 2.32 | 1 042 | 2.63 | 1964 | 2003 | 6 163 | 4 617 |
| Carouge, Avenue de la Praille 28 | 01.12.2021 | 15 710 | 1.46 | 423 | 3.69 | 1912 | - | 328 | 1 324 |
| Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14 | 10.02.2022 | 14 620 | 1.36 | 469 | 0.79 | 2018 | - | 3 434 | 1 842 |
| Dietikon, Breitistrasse 9/11 | 15.06.2025 | 11 610 | 1.08 | 389 | - | 1963 | 2010 | 1 740 | 1 630 |
| Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8 | 17.12.2020 | 12 950 | 1.21 | 479 | 0.74 | 1969 | 1998-1999 | 4 841 | 2 134 |
| Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8 | 08.07.2021 | 18 000 | 1.68 | 624 | - | 2002 | - | 3 238 | 2 723 |
| Fahrwangen, Bahnhofstrasse 30/32a/32b/34/36 | 01.01.2025 | 32 080 | 2.99 | 1 255 | 3.85 | 2019 | - | 4 753 | 5 291 |
| Frauenfeld, Kehlhofstrasse 1/3, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249 | 19.06.2023 | 25 830 | 2.41 | 862 | 1.00 | 2023 | - | 2 089 | 3 232 |
| Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28 | 30.09.2020 | 7 830 | 0.73 | 321 | 2.41 | 1965 | 2015 | 1 700 | 1 283 |
| Genf, Rue de Berne 12 | 01.10.2022 | 11 700 | 1.09 | 317 | 0.59 | 1900 | 2013 | 174 | 866 |
| Gland, Rue Mauverney 2 | 01.05.2022 | 9 457 | 0.88 | 301 | 2.64 | 2021 | - | 920 | 581 |
| Glattfelden, Neu Letten 1-7 | 01.07.2024 | 32 700 | 3.05 | 1 281 | 2.00 | 1860 ⁷ | 2007 | 23'448 | 6 208 |
| Greifensee, Burstwiesenstrasse 33/35 | 24.07.2024 | 17 220 | 1.61 | 651 | 4.39 | 1973 | 2024 | 3 326 | 2 501 |
| Hausern, Römerstrasse 7a-c/9a-c | 01.07.2021 | 31 180 | 2.91 | 1 050 | 2.02 | 2011 | - | 5 137 | 3 995 |
| Kölliken, Risigasse 9a/9b | 01.07.2022 | 10 520 | 0.98 | 384 | 3.89 | 2021 | - | 2 662 | 1 573 |
| Luzern, Ahornstrasse 10 | 19.07.2021 | 10 500 | 0.98 | 298 | - | 1930 | 2021 | 338 | 882 |
| Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c | 01.12.2020 | 33 130 | 3.09 | 1 183 | 0.72 | 2023 | - | 7 019 | 4 239 |
| Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64 | 29.05.2020 | 8 638 | 0.81 | 334 | 1.59 | 2017 | - | 1 700 | 1 400 |
| Pfungen, Grosswiesenstrasse 50-61/63/65/67 | 01.09.2023 | 47 170 | 4.40 | 1 982 | 1.56 | 1996 | - | 14 593 | 8 389 |
| Reinach, Breitestrasse 36/38 | 15.09.2022 | 14 290 | 1.23 | 498 | 1.92 | 2024 | - | 2 751 | 2 010 |
| Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45 | 26.06.2023 | 21 750 | 2.03 | 760 | 0.28 | 1964 | 2003 | 1 605 | 3 191 |
| Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6 | 30.11.2022 | 20 190 | 1.88 | 679 | 2.49 | 2010 | - | 4 141 | 2 772 |
| Romanshorn, Salmsacherstrasse 11/11a/13/13a/13b | 01.07.2025 | 41 230 | 3.84 | 1 393 | 1.34 | 2023 | - | 5 163 | 5 584 |
| Root, Bahnhofstrasse 40 | 18.01.2023 | 12 040 | 1.12 | 387 | 0.96 | 2022 | - | 1 463 | 1 156 |
| Rothenburg, Feldheim 30/34/36/38 | 01.01.2025 | 56 770 | 5.29 | 1 937 | 0.78 | 2018 | - | 3 195 | 7 009 |
| Schlieren bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23 | 01.09.2023 | 27 240 | 2.54 | 1 161 | 0.76 | 1982 | 2015 | 6 254 | 5 440 |
| St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52 | 01.12.2019 | 6 358 | 0.59 | 276 | 2.42 | 1965 | 2003 | 3 252 | 1 434 |
| Steinhausen, Zugerstrasse 5 ⁸ | 16.05.2022 | 14 690 | 1.37 | - | - | 1967 | 1997 | 1 398 | 1 475 |
| Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a-c/4a-b | 01.12.2019 | 24 610 | 2.29 | 1 036 | 0.23 | 2010 | - | 7 894 | 4 600 |

| Ort, Adresse | Kaufdatum ¹ | Marktwert in TCHF | Anteil am Portfolio in % | Soll- Mietertrag (netto) in TCHF ² | Mietaus- fallquote in % | Baujahr | Letzte Sanierung ³ | Grund- stück- fläche in m ² | VMF ⁴ in m ² |
|--|------------------------|----------------------|--------------------------------|--|-------------------------------|---------|----------------------------------|---|---------------------------------------|
| Thalwil, Seestrasse 29/31 | 02.06.2021 | 9 901 | 0.92 | 302 | 0.22 | 1959 | 2007- 2009 | 1 386 | 787 |
| Therwil, Bahnhofstrasse 31 | 23.06.2022 | 10 200 | 0.95 | 405 | 4.00 | 1964 | 2007 | 1 798 | 1 781 |
| Wetzikon, Langfurenstrasse 54/56/58/60 | 26.06.2025 | 21 570 | 2.01 | 694 | 1.03 | 1984 | - | 6 435 | 3 762 |
| Winterthur, Hirschweg 33/35 | 16.10.2019 | 26 810 | 2.50 | 813 | 1.40 | 2022 | - | 3 204 | 2 400 |
| Zug, Industriestrasse 31 | 18.12.2020 | 12 760 | 1.19 | 396 | - | 1961 | 2025 | 631 | 857 |
| Zürich, Affolternstrasse 90 | 01.01.2023 | 12 890 | 1.20 | 310 | 0.88 | 1933 | 2009 | 628 | 795 |
| Zürich, Buchholzstrasse 113/115/117/119 | 01.12.2024 | 20 170 | 1.88 | 480 | 0.69 | 1967 | - | 3 288 | 2 115 |
| Zürich, Mattengasse 16 | 18.12.2020 | 7 476 | 0.70 | 184 | 5.94 | 1897 | 2010 | 132 | 360 |
| Zürich, Nussbaumstrasse 9 | 18.12.2019 | 19 450 | 1.81 | 465 | 0.17 | 1914 | 2023 | 416 | 921 |
| Zürich, Rotachstrasse 4 | 09.11.2021 | 19 010 | 1.77 | 520 | - | 1938 | 2025 | 446 | 1 082 |
| Zürich, Weststrasse 145 | 28.04.2020 | 18 970 | 1.77 | 497 | - | 1909 | 2023 | 282 | 1 081 |
| Zürich, Wildbachstrasse 20 ⁸ | 01.04.2022 | 11 660 | 1.09 | - | - | 1940 | 2000 | 375 | 578 |
| Gewerbeliegenschaften | | | | | | | | | |
| Allschwil, Gewerbestrasse 24 | 01.07.2019 | 14 710 | 1.37 | 901 | 17.60 | 1986 | 2013 | 3 253 | 4 702 |
| Basel, Aeschenvorstadt 37 | 01.02.2024 | 15 580 | 1.45 | 605 | - | 1961 | 2015 | 476 | 1 933 |
| Biel, Nidaugasse 54 | 16.12.2019 | 5 507 | 0.51 | 209 | - | 1887 | 2016 | 150 | 499 |
| Biel, Nidaugasse 56/60 | 01.09.2025 | 19 480 | 1.82 | 801 | 1.65 | 1900 | 2010 | 827 | 2 609 |
| Crissier, Chemin de Mongevon 2 | 15.12.2022 | 47 960 | 4.47 | 2 442 | 3.38 | 2017 | - | 6 383 | 6 002 |
| Frauenfeld, Juchstrasse 16 – Allmendcenter | 01.07.2021 | 59 440 | 5.54 | 2 927 | 0.03 | 2015 | - | 13 568 | 18 459 |
| Langenthal, Kühlhausstrasse 2 | 17.04.2024 | 27 240 | 2.54 | 1 464 | - | 2016 | - | 2 191 | 6 062 |
| Morges, Grand-Rue 77 | 16.12.2019 | 6 612 | 0.62 | 304 | - | 1911 | 2017 | 184 | 566 |
| TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND) | | 1 062 562 | 99.09 | 38 617 | 1.80 | | | 160 604 | 154 555 |
| ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)⁵ | | | | | | | | | |
| WOHNLIEGENSCHAFTEN | | | | | | | | | |
| Hunzenschwil, Hauptstrasse 19 | 19.08.2024 | 9 807 | 0.91 | - | - | 2026 | | 2 011 | 2 117 |
| TOTAL ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND) | | 9 807 | 0.91 | - | - | | | 2 011 | 2 117 |
| TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO⁶ | | 1 072 369 | 100.00 | 38 617 | 1.80 | | | 162 615 | 156 672 |

¹ Kaufdatum entspricht dem Übergang von Nutzen und Gefahr

² Netto-Soll-Mietertrag gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2025

³ Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert

⁴ Vermietbare Fläche inkl. Nebenflächen wie Lager, Bastelraum etc.

⁵ Bilanzwert der angefangenen Bauten entspricht per 30.09.2025 dem Marktwert nach Projektfortschritt

⁶ Das Eigentumsverhältnis sämtlicher Liegenschaften (Gebäude) beträgt 100%.

⁷ Errichtung der diversen Liegenschaften in den Jahren 1860, 1957, 1964, 1965, 2007

⁸ Per Stichtag vollständig entmietete Repositionierungen

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2025

Bericht der Schätzungsexperten

Auftrag

Im Auftrag der Fundamenta Group Investment Foundation hat die Wüest Partner AG, Zürich (nachfolgend Wüest Partner genannt) die von der Anlagestiftung gehaltenen Immobilien zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. September 2025 bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book), durchgeführt wurden. Die Bewertungen erfolgten auch entsprechend den Vorgaben des Regelwerkes Swiss GAAP FER 26 und der Verordnung über Anlagestiftungen.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS und RICS wird der Marktwert definiert als „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jede Liegenschaft wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften der Fundamenta Group Investment Foundation erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Transaktionskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertungen bilden aktuelle, durch den Eigentümer bereitgestellte Informationen zu den Liegenschaften sowie die umfangreichen Daten von Wüest Partner zum Immobilienmarkt. Die Richtigkeit der eigentümerseitig zur Verfügung gestellten Dokumente wird vorausgesetzt.

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien der Fundamenta Group Investment Foundation unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenen, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Hierbei werden die Cashflows über die ersten 10 Jahre offen ausgewiesen. Transaktionsnebenkosten, Finanzierungskosten sowie Ertrags- und/oder Gewinnsteuern werden im Marktwert nicht reflektiert. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. In der Bewertung wird von einer jährlichen Inflation von 1.00% p.a. ausgegangen.

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und im Sinne von Anlageobjekten bewertet. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehen-

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2025

den Mietverträge fließt das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein. Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Be- wirtschaftungskosten berücksichtigt. Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Mögliche Optimierungsmassnahmen werden insoweit berücksichtigt, als damit insgesamt und grundsätzlich nach wie vor ein Fortführungsszenario gegeben ist.

Bewertungsergebnisse per 30. September 2025

Per 30. September 2025 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 53 Liegenschaften auf CHF 1'072'369'000 ge- schätzt. Es handelt sich um die sechste Bilanzbewertung per einheitlichem Stich- tag; acht Liegenschaften stellen dabei Neuzugänge dar. Der mittlere, marktwert- gewichtete Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio beträgt 2.69% (netto, real), wobei die Bandbreite der berücksichtigten Diskontierungssätze von 2.05% bis 3.50% reicht.

Per 30. September 2025 haben sich die bereits per 30. September 2024 bewer- teten Renditeliegenschaften («like-for-like», ohne Zukäufe und ohne Projektent- wicklungen) marktentsprechend gegenüber der Vorjahresbewertung positiv ent- wickelt. Die erfolgreichen Projektentwicklungen verstärken diesen Effekt, wodurch insgesamt eine positive Marktentwicklung resultiert.

Unabhängigkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Group Investment Foundation unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses per 30. September 2025. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. September 2025


Martin Schönenberger

MRICS, Partner


Thomas Möckel

Manager

Nachhaltigkeitsbericht

EINLEITUNG

Für die Fundamenta Group Investment Foundation ist Nachhaltigkeit eine zentrale Leitlinie, die fest in unserer Geschäftsstrategie und unserem täglichen Handeln verankert ist. Dieses Selbstverständnis prägt sämtliche Prozesse, welche die Stiftung selbst oder unseren Asset Manager, die Swiss Prime Site Solutions AG, bei der Wahrnehmung der im Rahmen des Management- und Beratungsmandats übertragenen Aufgaben betreffen. In der operativen Umsetzung orientieren wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitsstandards sowie am strukturierten ESG-Ansatz mit den Dimensionen Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Unternehmensführung).

Die gegenwärtige Nachhaltigkeitsstrategie für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate deckt den Zeitraum von 2021 bis 2025 ab. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Nachhaltigkeitsstrategie einem Review unterzogen und überarbeitet. Die finale Freigabe der Nachhaltigkeitsstrategie für die Periode 2026 bis 2030 erfolgt zu Beginn des Geschäftsjahres 2025/2026. Bei der Überarbeitung wurden politische, regulatorische und branchenspezifische Rahmenbedingungen sowie Aspekte aus Nachhaltigkeitsinitiativen und -trends mitberücksichtigt. Mit diesem Schritt werden wir die Nachhaltigkeitsperformance auf Portfolioebene weiter verbessern können. Wir freuen uns in diesem Zusammenhang sehr darüber, dass wir bei der zweiten Teilnahme am GRESB (Global Real Estate Sustainability Benchmark) den Score für das Bestandsportfolio (Standing Investment) gegenüber dem Jahr 2024 deutlich von 60 auf 77 Punkte – bei maximal 100 möglichen Punkten – steigern konnten. Dies resultierte in einem GRESB Rating von zwei Sternen. Diese Verbesserung ist einerseits auf die konsequente Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie auf Portfolioebene zurückzuführen. Andererseits konnten wir auf Managementebene von den Organisationstrukturen und dem Know-how unseres Asset Managers profitieren.

VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eine verantwortungsvolle Geschäftsführung bildet den Kern unserer Verhaltenskultur innerhalb der Anlagestiftung. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an Compliance und Ethik und gewährleisten dadurch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, welche dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen.

Der Verhaltenskodex unseres beauftragten Asset Managers bildet dabei die institutionelle Grundlage und deckt folgende Inhalte ab:

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

Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult. Zudem besteht die Möglichkeit, Vorfälle anonym über die Plattform eines externen Dienstleisters zu melden.

ANSPRUCHSGRUPPEN

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.

Die Landschaft der Anspruchsgruppen ist vielfältig und verändert sich in Abhängigkeit von internen und externen Strukturen sowie im Kontext des Wertschöpfungsprozesses über die Zeit hinweg dynamisch. Als Stiftung, welche für Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen zum Zweck der beruflichen Vorsorge offensteht, stellen insbesondere die Anleger eine zentrale Anspruchsgruppe dar, die nicht zuletzt mit dem vorliegenden Jahresbericht transparent über den Geschäftserfolg und die Geschäftsentwicklung der Fundamenta Group Investment Foundation informiert werden.

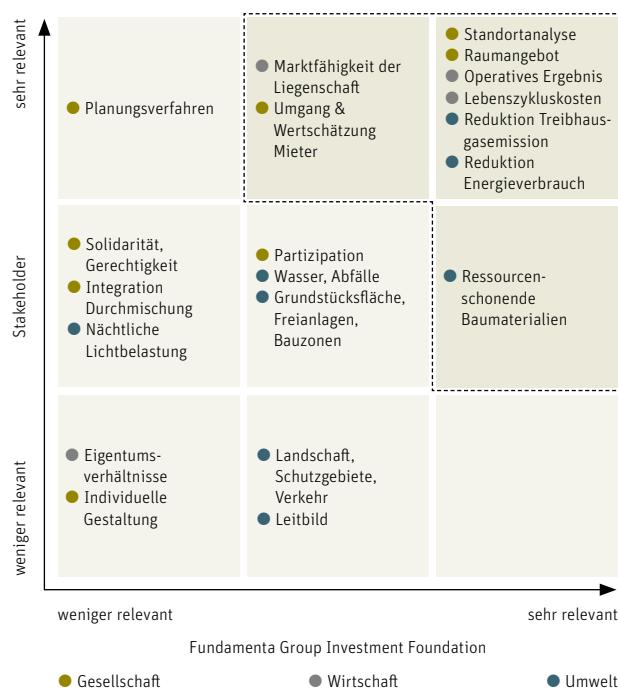
Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass die Geschäftsführung sowie das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass die Fundamenta Group Investment Foundation über keine eigenen Mitarbeitenden verfügt. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Persönlichkeiten setzt, die neben einer hohen Fachkompetenz auch durch ihre Persönlichkeit 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 fortgeschrittenen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements. Das Reglement deckt unter anderem folgende Inhalte ab:

- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreier Tage
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlohnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

PORTFOLIOSTRATEGIE

Basierend auf einer Wesentlichkeitsanalyse definierten wir eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate. Diese deckt die relevanten Themen in den drei Nachhaltigkeitsdimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt bezugnehmend auf die Sicht der externen und internen Stakeholder ab.



Im Rahmen eines ganzheitlichen und aktiven Asset- und Investment-Managements fließt die Nachhaltigkeitsstrategie in unsere Analyse- und Entscheidungsprozesse ein. Mit diesem integrativen Ansatz stellen wir sicher, dass die Nachhaltigkeitsleistung kontinuierlich optimiert wird. Die Verantwortlichkeiten für die Umsetzung dieser Strategie sind an unseren Asset Manager delegiert.

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 zur Mieterschaft. Somit wird gewährleistet, dass deren Bedürfnisse erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit garantiert ist. Wir bemühen uns um eine vor- ausschauende Kommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheiden im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten bestmögliche Lösungen zu finden. Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024/2025 führen wir unter den Wohnungsmietern erstmalig eine umfassende Zufriedenheitsumfrage durch. Die Erkenntnisse aus der Umfrage werden wir nutzen, um die Beziehungen zu unseren Mietern und die Qualität des Wohnerlebnisses auf dem hohen Zufriedenheitsniveau zu halten und – wo nötig – laufend zu verbessern.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Anlagerendite zu gunsten der Anleger 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 an die am Standort vorliegende Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT

KLIMA UND ENERGIE

Aus Sicht des Risikomanagements stehen in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Dabei handelt es sich in erster Linie um transitorische Risiken, die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen erwachsen können. Als prominente Beispiele können hier verschärzte CO₂-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden. 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 CO₂- und Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Bei unseren entsprechenden Aktivitäten können wir auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO₂-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.

RESSOURCENMANAGEMENT UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO₂-Emissionen hoch, sondern auch in der effizienten Nutzung von Baumaterialien und der Vermeidung von Bauabfällen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen für das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Designphase bis hin zum Reverse Engineering. Die Branche steht hier noch am Anfang. Wir werden uns künftig noch verstärkt diesem Themenbereich widmen und neue Ansätze der Kreislaufwirtschaft in die Projekte einfließen lassen.

Bereits jetzt sind wir bei den Auftragserteilungen an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, dass bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung zu achten und die Nutzung von umweltfreundlichen und schadstoffarmen Baumaterialien zu fördern ist sowie unsere natürlichen Ressourcen zu schonen sind.

UMWELTKENNZAHLEN**BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE**

Wir orientieren uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen an der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 19. September 2022 sowie an der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

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

Die Energiebezugsflächen (EBF) werden gemäss den methodischen Grundlagen des REIDA CO₂-Reports aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%¹. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 124 446 m².

Alle im Jahresbericht publizierten Energie- und CO₂-Kennzahlen entstammen dem REIDA CO₂-Report und entsprechen dem Bilanzierungsansatz «Location-Based»². Die Berechnung, Überprüfung und Plausibilisierung des Absenkpades erfolgte durch die pom+Consulting AG.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX UND CO₂-EMISSIONEN

| KENNZAHLEN | Einheit | 2024 |
|---|----------------|------------|
| Anzahl Liegenschaften | Stück | 37 |
| Energiebezugsfläche | m ² | 124 446 |
| Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche | % | 7.6 |
| CO ₂ -Emissionen | kg | 1 536 393 |
| Scope 1 | kg | 1 387 357 |
| Scope 2 | kg | 149 036 |
| Gesamtenergieverbrauch | kWh | 11 088 220 |
| Allgemeinstrom | kWh | 1 425 667 |
| Heizöl | kWh | 2 090 683 |
| Erdgas | kWh | 4 722 562 |
| Fernwärme | kWh | 1 499 889 |
| Umweltwärme | kWh | 963 871 |
| Strom Wärmepumpe | kWh | 385 548 |
| PV Eigenverbrauch | kWh | 148 682 |
| PV Netzeinspeisung | kWh | 235 498 |
| Wasser | m ³ | 86 166 |

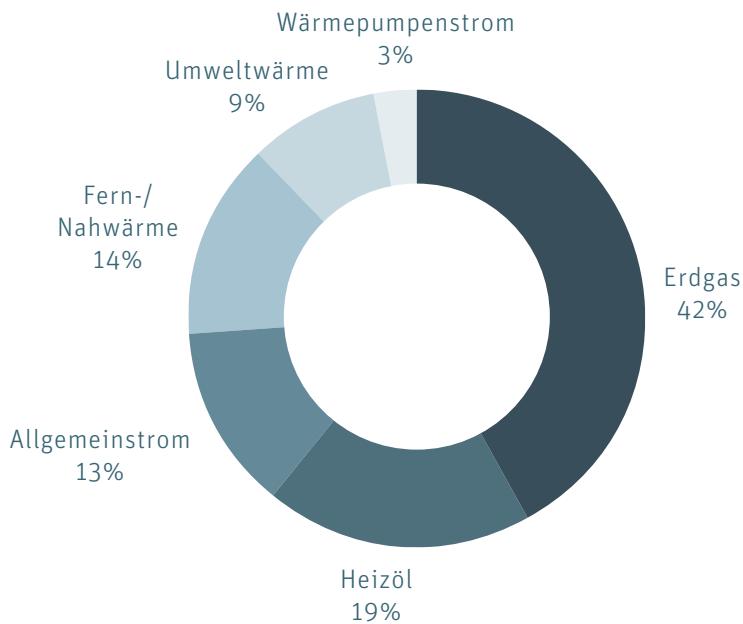
Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertigen Bauten der Anlagegruppe Swiss Real Estate beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt³ 11 088 MWh. Die kumulierten CO₂eq-Emissionen belaufen sich auf 1 536 t, davon 1 387 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl) und 149 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO₂-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischen Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

1 Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 01.01.2024 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2024 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.

2 Beim Bilanzierungsansatz «Location-Based» wird der Biogasanteil der jeweiligen Gasprodukte nicht separat ausgewiesen, weshalb der Energieträger Biogas in der Tabelle «Kennzahlen» nicht aufgeführt wird.

3 Nach Akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD)

ENERGIEMIX



CO₂- UND ENERGIEINTENSITÄT

Wir streben bei den CO₂-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO₂-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m² EBF respektive 3 kg CO₂/m² EBF vor. Die verbleibenden CO₂-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.

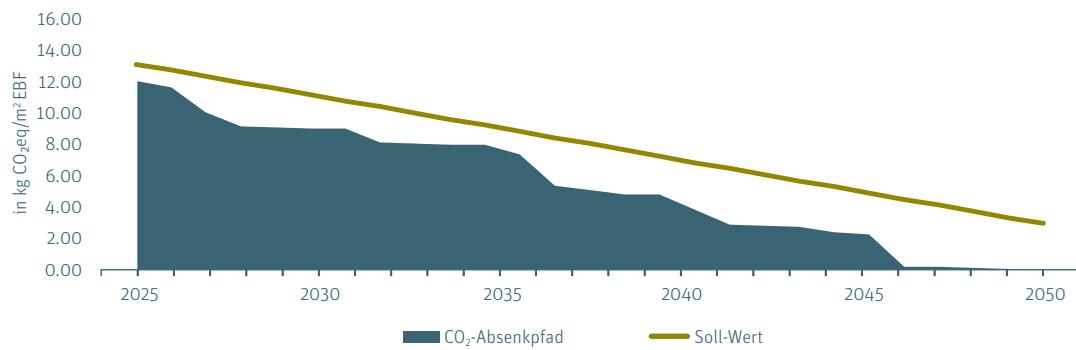
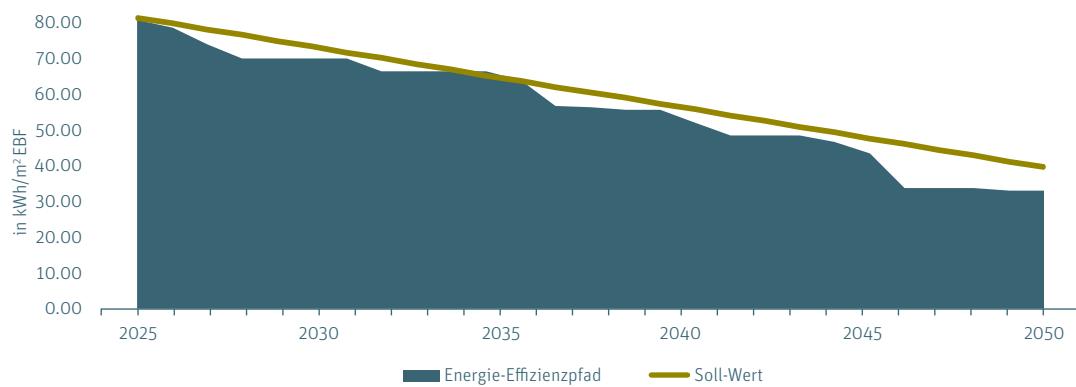
Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 89.1 kWh/m² EBF und bei 12.3 kg CO₂/m² EBF¹. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (80.8 kWh/m² EBF bzw. 10.7 kg CO₂eq/m² EBF) sowohl einem Anstieg bei der Energieintensität wie auch bei der CO₂-Intensität². Der Anstieg der Energieintensität kann mitunter darauf zurückgeführt werden, dass die im Jahr 2023 akquirierten Liegenschaften bezüglich Energieeffizienz gegenüber den bereits im Portfolio enthaltenen Liegenschaften energieintensiver sind und nun im Berichtsjahr 2024 erstmals wirksam werden. Der Energiemix erfuhr durch die akquirierten Liegenschaften einen Anstieg des Erdgasanteils, was aufgrund des höheren CO₂eq-Konversionsfaktors für Erdgas gegenüber Strom und in Kombination mit der höheren Energieintensität des Gesamtportfolios in einem vorübergehenden Anstieg der CO₂-Intensität resultierte.

Die Ist-Werte der Energieintensitäten³ sowie der CO₂-Intensitäten liegen in jedem Zeitpunkt unter den Soll-Werten der Absenkpfade. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiterverbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel jederzeit erfüllt.

1 Die Energieintensitäten werden im REIDA CO₂-Report inkl. der Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet.

2 Die CO₂-/Energieintensitäten aus dem Jahresbericht 2023/24 (80.5 kWh/m² EBF bzw. 10.8 kg CO₂eq/m² EBF) wurden aufgrund rückwirkender Anpassungen von Umrechnungsfaktoren nachträglich geringfügig korrigiert.

3 Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der prognostizierte Absenkpfad mit den Soll-Werten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht.

ABSENKPfad CO₂-INTENSITÄT**ABSENKPfad ENERGIEINTENSITÄT**

NACHHALTIGKEIT BEI BAUPROJEKTEN UND IM BESTAND – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE**ZUG, INDUSTRIESTRASSE 31**

Die 60-jährige Wohnliegenschaft wurde entsprechend dem Lebenszyklus einer klassischen Gesamterneuerung unterzogen. Die bestehende Tragwerkkonstruktion wurde hinsichtlich der Erdbebensicherheit ertüchtigt. Mit Blick auf eine energetische Verbesserung wurden die Gebäudehülle mit einer neuen Dämmung ausgestattet und die bestehenden Fenster wurden ersetzt. Ebenso konnte die Beleuchtung auf die effiziente LED-Technologie umgerüstet werden. Die Wärmeversorgung wurde so vorbereitet, dass auf Fernwärme gewechselt werden kann, sobald die Liegenschaft am Netz angeschlossen wird. Ein entsprechender Anschlussvertrag mit dem lokalen Energieversorger konnte bereits unterzeichnet werden. Die Erschliessung der aussenliegenden Abstellplätze mit Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität ist mittels Leerrohren und Reserven in der Hauptverteilung sichergestellt. Zusätzlich wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 18 kWp installiert. Der erzeugte Eigenstrom versorgt die Gebäudetechnik und die Mietwohnungen mit günstigem Solarstrom. Der Erstbezug der Wohnungen erfolgte im August 2025.

ZÜRICH, ROTACHSTRASSE 4

Die Altbauliegenschaft mit dem Baujahr 1938 wurde umfassend saniert und per Ende September 2025 fertiggestellt. Im Sinne der inneren Verdichtung konnte das Dachgeschoss um eine zusätzliche Etage in Holzbauweise aufgestockt werden. Als Bestandteil des Bauprogramms wurden die Aussenhülle gedämmt, die Fenster ersetzt und LED-Leuchtmittel eingebaut, was sich im Betrieb positiv auf die Energieeffizienz auswirken wird. Die Wärmeversorgung erfolgt anstelle von Heizöl neu über eine Erdsonden-Wärmepumpe. Die Indach-Photovoltaikanlage bedient die Gebäudetechnik und die Mieterschaft im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) mit dem eigenproduzierten Solarstrom.

STEINHAUSEN (ZG), ZUGERSTRASSE 5

Im Sommer 2025 startete das Bauprojekt zur Repositionierung der Zugerstrasse 5 in Steinhausen. Die Liegenschaft erfährt im Rahmen der Totalsanierung eine Modernisierung der Grundrisse sowie eine Verbesserung des Schallschutzes. Die Erneuerung der Aussendämmung und der Fenster erfüllt den Energienachweis für erhöhte Anforderungen. Mit dem Wechsel der Wärmeversorgung von einer Gasheizung zu einer Erdsonden-Wärmepumpe werden der CO₂-Ausstoss und die Gesamtenergieeffizienz im Betrieb zukünftig deutlich verbessert werden. Zusätzlich wird auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 30 kWp installiert. Die lokale Nutzung des eigenproduzierten Solarstroms wird den gebäudeinternen Verbrauchern über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) ermöglicht. Die Grundinstallation für E-Mobilität (Power to Building) erschliesst sämtliche sechs Garagenboxen im Aussenbereich und kann bedarfsgerecht fortlaufend mit Ladestationen ausgebaut werden. Der Abschluss des Bauprojekts erfolgt voraussichtlich im ersten Quartal 2026.

ZÜRICH, WILDBACHSTRASSE 20

Die Gesamtsanierung an der Wildbachstrasse im beliebten Zürcher Seefeldquartier wird mit einer behutsamen Eingriffstiefe realisiert. Im Rahmen der bestehenden Tragwerkstruktur wird nach innen verdichtet, woraus zwei zusätzliche Wohneinheiten resultieren. Die privaten Aussenräume erfahren eine Aufwertung, indem auf die maximal mögliche Balkonfläche ausgebaut wird. Aus energetischer Sicht werden das Dachgeschoss und die Kellerdecke gedämmt, die bestehenden Fenster ersetzt und LED-Leuchtmittel installiert. Die Gasheizung wird zurückgebaut und durch eine Wärmepumpe mit drei Erdsonden ersetzt. Die gesamtsanierte Liegenschaft wird voraussichtlich ab dem zweiten Quartal 2026 bezugsbereit sein.

HUNZENSCHWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19

Das Ersatzneubauprojekt im aargauischen Hunzenschwil befindet sich zentral gelegen in Gehdistanz zum Bahnhof und zu Einkaufseinrichtungen. Die kommunale Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hunzenschwil definiert die Regelbauweise in Zentrumslagen anhand von Bauabständen und -höhen. Diese Vorgaben bieten die Möglichkeit, die Flächen effizient zu nutzen. Gegenüber dem vormals bestehenden Baukörper wird die Ausnutzungsziffer mit dem Ersatzneubau von rund 0.6 auf einen Wert von 1.4 gesteigert. Die Liegenschaft wird nach MINERGIE-Standard zertifiziert und mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe beheizt. Die Photovoltaikanlage mit einer geplanten Leistung von 35 kWp produziert nachhaltigen Strom, welcher lokal über einen Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) genutzt wird. Die Grundinstallation für E-Mobilität (Power to Parking) deckt 100% der Einstellplätze in der Tiefgarage ab und kann bei Bedarf fortlaufend mit Ladestationen nachgerüstet werden. Der Erstbezug der Liegenschaft ist auf Mitte 2026 terminiert.

EIGENSTROMPRODUKTION, BETRIEBSOPTIMIERUNG UND E-MOBILITÄT

Im Jahr 2024 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 384 000 kWh. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Solarstromproduktion um rund 260 000 kWh gesteigert werden. Mit den Liegenschaften an der Industriestrasse in Zug und der Rotachstrasse in Zürich sowie den laufenden Bauprojekten kann die installierte Leistung des Portfolios weiter ausgebaut werden.

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

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

AUSBLICK

Der Asset Manager, die Swiss Prime Site Solutions AG, wird die Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie der Fundamenta Group Investment Foundation auch im kommenden Jahr konsequent weiterverfolgen. Nach dem erfolgten Review der Strategie und deren bevorstehender Genehmigung durch den Stiftungsrat zu Beginn des Geschäftsjahres 2025/2026 liegt der Fokus weiterhin auf der systematischen Integration von Nachhaltigkeitszielen in die Steuerung der Portfolios sowie auf der Messbarkeit der erreichten Fortschritte.

Im Bereich der Bestandsentwicklung werden energetische Optimierungen und gezielte Repositionierungen weiterhin eine zentrale Rolle spielen. Zahlreiche Projekte befinden sich in Planung oder Umsetzung, um die Energieeffizienz der Liegenschaften zu steigern und den CO₂-Fussabdruck des Portfolios weiter zu reduzieren. Parallel dazu wird der Asset Manager die Nutzung digitaler Instrumente und datenbasiertes Analysen – etwa im Rahmen von Pilotprojekten zur Betriebsoptimierung – weiter ausbauen, um die Wirkung der Massnahmen transparent und vergleichbar zu machen.

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

Geschäftsmodell und Organisation

KOMPETENZZENTRUM FÜR VORSORGEINRICHTUNGEN

Wir sind spezialisiert auf die Anlage von Vorsorgevermögen in Immobilien. Weiter bieten wir Vorsorgeeinrichtungen mit direktem Immobilienbestand massgeschneiderte Dienstleistungen an.

Einrichtungen der beruflichen Vorsorge profitieren durch unsere Kooperation mit dem Asset Manager Swiss Prime Site Solutions AG von einem ganzheitlichen Kompetenzzentrum: von der Beschaffung über die Objekt- und Portfoliobewirtschaftung hin zur Immobilienentwicklung. Der Stiftungsrat setzt sich aus etablierten Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienwirtschaft zusammen. Die Geschäftsführung ist an die Swiss Prime Site Solutions AG delegiert. Diese gewährleistet mit ihrer Expertise eine ganzheitliche Bewirtschaftung über den gesamten Anlagezyklus von Immobilien. Gemeinsam mit weiteren Partnern stellt sie die nachhaltige Weiterentwicklung unserer Anlagestiftung sicher.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

| | |
|-------------------|--------------------------------|
| Geschäftsleitung | Swiss Prime Site Solutions AG |
| Revisionsstelle | PricewaterhouseCoopers AG |
| Depotbank | Banque Cantonale Vaudoise |
| Schätzungsexperte | Wüest Partner AG |
| Aufsichtsbehörde | Oberaufsichtskommission OAK BV |

ANLAGEVERSPRECHEN

Unser Anlageversprechen basiert auf den zentralen Anforderungen gemäss Art. 50 Ziff. 1–3 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2):

- Als Immobilien-Kompetenzzentrum für Vorsorgeeinrichtungen verfolgen wir einen ganzheitlichen und aktiven Managementansatz. Das Immobilienportfolio wird aktiv bewirtschaftet und laufend überwacht. Langjährige Erfahrung, hohe Spezialisierung, institutionalisierte Prozesse sowie Agilität im Umgang mit Veränderungen und neuen Herausforderungen bilden das dazu notwendige Fundament.
- Basierend auf einer klaren, nachvollziehbaren Anlagestrategie stehen die Wertorientierung und das konsequente Risikomanagement im Vordergrund.
- Eine angemessene Risikoverteilung durch Diversifikation des Immobilienportfolios verhindert Klumpenrisiken und eine Leistungsverwässerung. Der Anlagefokus mit mindestens 60% Mieterträgen aus Wohnnutzung sowie einer gezielten Beimischung von Repositionierungs- und Entwicklungsprojekten unterstützt diese Zielsetzung.

STIFTUNGSRAT

Unser Stiftungsrat bringt interdisziplinäres Fachwissen in den Bereichen Immobilien, Vermögensverwaltung, Recht, Vorsorge und Wissenschaft mit.



Alex Widmer, Prof. Dr. John Davidson, Dr. Wolf S. Seidel, Brigitte Hutter und Daniel Kuster (von links)

Präsidiert wird die Stiftung von Dr. Wolf S. Seidel, Gründer und Inhaber der Anwaltskanzlei Seidel & Partner. Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats sind Alex Widmer, Vizepräsident der Anlagestiftung, Geschäftsführer des HEV Kanton Luzern sowie der HEV IMMO AG und langjähriger Immobilienverantwortlicher der Luzerner Pensionskasse, Prof. Dr. John Davidson, Dozent, Studien- und Projektleiter an der Hochschule Luzern mit den Schwerpunkten Real Estate und Private Equity, Brigitte Hutter, Partnerin bei EBP Schweiz AG mit weitreichender Erfahrung als Eigentümervertreterin, sowie Daniel Kuster, ehemaliger CEO der Fundamenta Group (Schweiz) AG, unabhängiger Verwaltungs- und Stiftungsrat sowie Berater. Der Stiftungsrat beaufsichtigt als oberstes Organ der Stiftung die Geschäftsführung und trifft sämtliche Anlageentscheide.

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET MANAGEMENT

Die Geschäftsführung wurde bis zum 31. Dezember 2024 durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG wahrgenommen. Per 1. Januar 2025 wurde diese mit der Muttergesellschaft, der Swiss Prime Site Solutions AG, fusioniert. Ricardo Ferreira (Chief Operating Officer – Mandates) ist Geschäftsführer. Stellvertretender Geschäftsführer ist Christian Gätzi (Chief Financial Officer). Das Asset Management ist ebenfalls an die Swiss Prime Site Solutions AG delegiert und im Rahmen eines Management- und Beratungsvertrags geregelt.

Die Expertinnen und Experten der Swiss Prime Site Solutions AG bieten ihren Kunden integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Mittels eines ganzheitlichen Managementansatzes setzt das Unternehmen seine Expertise gezielt ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS 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 Client 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 der Anlagegruppe strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Stiftungsrat.

ENTWICKLUNG

Die Kernaufgabe des Bereichs Entwicklung ist die aktive Steuerung und zielführende Umsetzung von nachhaltigen Entwicklungsvorhaben (Neubau, Ersatzbau 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 auf 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 Client-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Anlegern und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Anlagegruppe Swiss Real Estate

ÜBERSICHT

Die Anlagegruppe Swiss Real Estate investiert direkt in Wohn- und in Gewerbeimmobilien in der Schweiz. Der Anlagefokus liegt auf Wohnliegenschaften. Hauptziel sind der Erhalt und die Schaffung nachhaltiger Werte. Dazu verfolgt die Anlagegruppe einen ganzheitlichen und aktiven Managementansatz.

Eine breite Diversifikation des Portfolios wird durch eine ausgewogene Verteilung der Investitionen nach Regionen, Lagen und Nutzungen erreicht. Ein ganzheitlich und aktiv betriebenes Immobilienmanagement gewährleistet die Einhaltung hoher Qualitätsstandards, die direkte Einflussnahme auf die Wirtschaftlichkeit sowie den systematischen Umgang mit Risiken.

Die Anlagegruppe startete ihre operative Tätigkeit im Juni 2019 und schloss vergangenes Geschäftsjahr ihre fünfjährige Aufbauphase ab. Durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften wird sie weiterhin laufend ausgebaut. Per Ende des sechsten Geschäftsjahrs (30. September 2025) beläuft sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 1 072.4 Mio. verteilt auf 53 Liegenschaften. Die Liegenschaften sind breit über die gesamte Schweiz verteilt. Der Wohnanteil beträgt per Ende des Berichtsjahres gemessen am Netto-Soll-Mietertrag 77%.

STRATEGISCHE PLAN- UND ZIELWERTE

WOHNANTEIL

Anteil Wohnnutzung an
Gesamtmietertrag

MIN. 60%

FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

MAX. 33%

ANLAGERENDITE P. A.

3.0–4.0%

TER_{ISA} GAV P. A.

MAX. 0.60%

Jahresrechnung

Geschäftsjahr 2024|2025

| | |
|---|-----------|
| Anlagegruppe Swiss Real Estate | |
| Vermögensrechnung | 29 |
| Erfolgsrechnung | 30 |
| | |
| Fundamenta Group Investment Foundation | 32 |
| Jahresrechnung | 32 |
| | |
| Anhang | |
| Anhang zur Jahresrechnung | 33 |
| Bericht der Revisionsstelle | 38 |

Vermögensrechnung

| in TCHF | Anhang | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---|--------|------------------|-----------------|
| AKTIVEN | | | |
| Flüssige Mittel | | 1 074 | 19 575 |
| Kurzfristige Forderungen | | 6 371 | 7 088 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 100 | 227 |
| UMLAUFVERMÖGEN | | 7 545 | 26 890 |
| Angefangene Bauten (inkl. Land) | 1 | 9 807 | 4 136 |
| Fertige Bauten (inkl. Land) | 2 | 1 062 562 | 832 546 |
| ANLAGEVERMÖGEN | | 1 072 369 | 836 682 |
| GESAMTVERMÖGEN | | 1 079 914 | 863 572 |
| PASSIVEN | | | |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 8 442 | 6 278 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | 960 | 990 |
| Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite) | 3 | 130 029 | 105 928 |
| Latente Steuern | | 671 | 592 |
| FREMDKAPITAL | | 140 102 | 113 787 |
| NETTOVERMÖGEN | | 939 812 | 749 785 |
| ANSPRÜCHE | | | |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode | | 613 305 | 465 024 |
| Veränderungen im Berichtsjahr – Zeichnungen | | 126 720 | 148 281 |
| Veränderungen im Berichtsjahr – Rücknahmen | | – | – |
| ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE | | 740 025 | 613 305 |
| INVENTARWERT | | | |
| Kapitalwert je Anspruch in CHF | | 1 226.93 | 1 186.05 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres je Anspruch in CHF | | 43.05 | 36.48 |
| INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG IN CHF | | 1 269.97 | 1 222.53 |
| Ausschüttung in CHF | | – | – |
| INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF | | 1 269.97 | 1 222.53 |
| VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS | | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | | 749 785 | 548 075 |
| Zeichnungen | | 158 172 | 179 335 |
| Rücknahmen | | – | – |
| Ausschüttungen | | – | – |
| Gesamterfolg des Geschäftsjahres | | 31 855 | 22 375 |
| NETTOVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSAJAHRES | | 939 812 | 749 785 |

Erfolgsrechnung

| in TCHF | Anhang | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|--|----------|---------------------------|---------------------------|
| Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten) | | 34 176 | 27 915 |
| Minderertrag Leerstand | | -553 | -370 |
| Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | | -60 | -82 |
| MIETERTRAG NETTO | 4 | 33 563 | 27 463 |
| Instandhaltung | | -2 006 | -1 254 |
| Instandsetzung | | - | - |
| UNTERHALT IMMOBILIEN | | -2 006 | -1 254 |
| Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren | | - | 15 |
| Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten | | -168 | -129 |
| Forderungsverluste, Veränderung Einzelwertberichtigung | | -108 | -348 |
| Versicherungen | | -441 | -358 |
| Bewirtschaftungshonorare | | -1 101 | -956 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | | -155 | -74 |
| Steuern und Abgaben | | -333 | -223 |
| Übriger operativer Aufwand | | -20 | -30 |
| OPERATIVER AUFWAND | | -2 325 | -2 103 |
| OPERATIVES ERGEBNIS | | 29 232 | 24 106 |
| SONSTIGE ERTRÄGE | 5 | 1 634 | 1 562 |
| Hypothekarzinsen | | -2 133 | -3 350 |
| Sonstige Passivzinsen | | -9 | -7 |
| FINANZIERUNGSAUFWAND | | -2 142 | -3 357 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | | -147 | -180 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | 6 | -3 770 | -3 221 |
| VERWALTUNGSAUFWAND | | -3 917 | -3 401 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | | 4 678 | 5 949 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | | - | - |
| ERTRAG/AUFWAND AUS MUTATIONEN ANSPRÜCHE | | 4 678 | 5 949 |
| NETTOERTRAG DES RECHNUNGSAJAHRES | | 29 486 | 24 859 |
| REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE | | - | - |
| REALISIERTER ERFOLG | | 29 486 | 24 859 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | | 7 126 | 3 487 |
| Ausgleich Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche | | -4 678 | -5 949 |
| Veränderungen latente Steuern | | -79 | -22 |
| NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE | | 2 370 | -2 483 |
| GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSAJAHRES | | 31 855 | 22 375 |

| in TCHF | Anhang | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|--|--------|---------------------------|---------------------------|
| AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS | | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | | 29 486 | 24 859 |
| Vortrag des Vorjahres | | – | – |
| ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG | | | |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | | – | – |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag | | 29 486 | 24 859 |
| VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG | | | |
| | | – | – |

Jahresrechnung Fundamenta

Group Investment Foundation

| in TCHF | 30.09.2025 | 30.09.2024 |
|---------------------------|------------|------------|
| BILANZ | | |
| AKTIVEN | | |
| Flüssige Mittel | 100 | 100 |
| UMLAUFTVERMÖGEN | 100 | 100 |
| TOTAL AKTIVEN | 100 | 100 |
| PASSIVEN | | |
| Stammvermögen | 100 | 100 |
| TOTAL EIGENKAPITAL | 100 | 100 |
| TOTAL PASSIVEN | 100 | 100 |

| in TCHF | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| ERFOLGSRECHNUNG | | |
| ERTRAG | – | – |
| AUFWAND | – | – |
| GEWINN RECHNUNGSPERIODE | – | – |

Anhang zur Jahresrechnung

GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

Bei der Fundamenta Group Investment Foundation handelt es sich um eine Stiftung im Sinne von Art. 53g ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB), errichtet durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, als Stifterin. Die Fundamenta Group Investment Foundation führt die Anlagegruppe Swiss Real Estate.

Die Stiftung bezweckt die kollektive Anlage und Verwaltung von Vermögenswerten der Personalvorsorge. Es können sich ihr in der Schweiz domizilierte, steuerbefreite Vorsorgeeinrichtungen anschliessen, die nach ihrem Zweck der beruflichen Vorsorge dienen.

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat ihren Sitz an der Poststrasse 4a, 6300 Zug, und wurde am 7. Februar 2019 gegründet. Die erste Bestandsimmobilie wurde per 1. Juli 2019 erworben.

Die Fundamenta Group Investment Foundation ist seit dem 3. September 2021 Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) und wurde per 30. September 2024 in den KGAST Immo-Index gemischt aufgenommen.

STATUTEN UND REGLEMENTE

| ES BESTEHEN FOLGENDE STATUTEN UND REGLEMENTE: | in Kraft seit: |
|---|----------------|
| Statuten der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2020) | 30.09.2020 |
| Stiftungsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2020) | 30.09.2020 |
| Organisationsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2020) | 30.09.2020 |
| Vergütungsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2024) | 20.03.2024 |
| Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2019) | 14.02.2019 |
| Gebühren und Kostenreglement der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2021) | 31.08.2021 |
| Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden (Ausgabe 2020) | 30.09.2020 |
| Prospekt der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2025) | 19.08.2025 |

ORGANISATION

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und des Ergebnisses der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Der Stiftungsrat hat mit der Swiss Prime Site Solutions AG¹ eine Geschäftsführung eingesetzt. Rechte und Pflichten der Organe und der Geschäftsführung sind in den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisationsreglement festgehalten. Die Statuten und das Stiftungsreglement werden auf unserer Website publiziert (www.fundamentagroup-invest.ch).

Stiftungsrat

| NAME | Funktion | Berufliche Tätigkeit |
|-------------------------|---------------|--|
| Dr. Wolf S. Seidel | Präsident | Rechtsanwalt Inhaber Seidel & Partner |
| Alex Widmer | Vizepräsident | Geschäftsführer HEV Luzern und HEV Immo AG |
| Prof. Dr. John Davidson | Mitglied | Professor Hochschule Luzern am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ) |
| Brigitte Hutter | Mitglied | Partnerin EBP Schweiz AG |
| Daniel Kuster | Mitglied | Inhaber Daniel Kuster Consulting GmbH Unabhängiger Verwaltungs- und Stiftungsrat |

Geschäftsführung

| NAME | Funktion | Berufliche Tätigkeit |
|------------------|----------------------|---|
| Ricardo Ferreira | Geschäftsführer | COO – Mandates (Swiss Prime Site Solutions AG) |
| Christian Gätzi | Stv. Geschäftsführer | Head Real Estate Finance (Swiss Prime Site Management AG) |

Geschäftsführung und Advisory

Swiss Prime Site Solutions AG, Zug

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltungen Direkteigentum

Adimmo AG, Basel
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden
Goldinger Immobilien AG, St. Gallen
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen
PRIVERA AG, Gümligen
Roth Immobilien Management AG, Biel
Seitzmeir Immobilien AG, Zürich
Welcome Immobilien AG, Emmenbrücke

¹ Bis zum 31. Dezember 2024 wurde das Asset Management durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG sichergestellt. Diese wurde per 1. Januar 2025 mit der Muttergesellschaft, der Swiss Prime Site Solutions AG, fusioniert.

RISIKOMANAGEMENT, INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundsätze und implementiert ein internes Kontrollsyste (IKS), welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse und die internen Kontrollen werden schriftlich dokumentiert. Delegiert der Stiftungsrat die Geschäftsführung gemäss Abs. 1 an Dritte, kann er diese Dritten auch mit der Umsetzung und Durchführung des IKS beauftragen.

Die Geschäftsführung berichtet dem Stiftungsrat regelmässig über die Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Real Estate. Der Stiftungsratspräsident erstellt jährlich einen Compliance-Report und berichtet dem Stiftungsrat über die Einhaltung der wesentlichen Compliance-Anforderungen bzw. über allfällige umgesetzte, notwendige Massnahmen zu deren Optimierung.

INTEGRITÄT UND LOYALITÄT IN DER VERMÖGENSVERWALTUNG

In Nachachtung von Art. 8 Abs. 4 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und gestützt auf Art. 8 Abs. 3 der Statuten der Fundamenta Group Investment Foundation hat der Stiftungsrat am 30. September 2020 ein Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden erlassen. Dieses Reglement umschreibt die Anforderungen an die Unabhängigkeit der Organe der Stiftung und ihrer mit der Geschäftsführung beauftragten Vertragspartner sowie den Umgang mit allfälligen Interessenkonflikten. Es legt die Regeln fest, welche die Verhinderung von Interessenkonflikten im Rahmen der Tätigkeiten der Stiftung, ihrer Organe sowie der Geschäftsführung der Stiftung sicherstellen.

Der Stiftung sind bedeutende Vermögenswerte anvertraut. Der Umgang mit diesem Kapital bedeutet für alle Beteiligten eine hohe Verantwortung. Oberstes Ziel der Stiftung ist die Wahrung der Interessen ihrer Anleger im Rahmen der Kapitalanlage. Die Verantwortlichen der Stiftung ziehen aus ihrer Tätigkeit keine materiellen Vorteile, die über die ordentlichen schriftlich vereinbarten Entschädigungen hinausgehen. Die zu wahrende Transparenz hinsichtlich potenzieller Interessenkonflikte soll sicherstellen, dass den Anlegern kein Nachteil erwächst; Interessenverbindungen, die die Unabhängigkeit beeinträchtigen könnten, werden periodisch offengelegt. Derselben Offenlegungspflicht haben sich auch die Geschäftsführung und Dritte (beispielsweise Fachexperten) zu unterziehen, soweit sie in Entscheidungsprozesse der Stiftung einbezogen sind.

Die Organe (Stiftungsrat und Geschäftsführung) haben der Stiftung für die Berichtsperiode endend per 30. September 2025 die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften bestätigt.

Die Stiftung führt eine Übersicht zu allfälligen Transaktionen mit Nahestehenden während des Geschäftsjahres und legt diese der Revisionsstelle zur Prüfung vor.

WESENTLICHE GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

RECHNUNGSLEGUNG

Die Rechnungslegung entspricht Swiss GAAP FER 26. Die Gliederung der Vermögensrechnung und der Erfolgsrechnung richtet sich nach den Mindestgliederungsvorschriften der KGAST (Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 17. Mai 2024). Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True and Fair View).

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze erfolgen nach den Vorschriften der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2), der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und den Fachempfehlungen zu Swiss GAAP FER 26.

BUCHFÜHRUNGSGRUNDSÄTZE

Die Buchführungsgrundsätze erfolgen nach den Vorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Für die Anlagegruppe Swiss Real Estate sowie für das Stammvermögen wird je gesondert Buch geführt.

ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundsätzlich werden die aktuellen Werte (im Wesentlichen die Marktwerte) verwendet. Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypothekarverbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Fertige Bauten (Bestandsliegenschaften) werden mindestens einmal jährlich durch die externen Schätzungssexperten geschätzt. Diese Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zum Marktwert bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt.

Angefangene Bauten (Entwicklungsprojekte) sind Liegenschaften mit teilweise mehrjähriger Entwicklungs-, Planungs- oder Bauphase. Bei den Anfangenen Bauten besteht weiters die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft (Fertige Bauten). Anfangene Bauten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Anfangene Bauten 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 Anfangenen Bauten zu Fertigen Bauten erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie. Die Überprüfung der Marktwertbewertung erfolgt mindestens einmal jährlich durch die unab-

hängigen Schätzungsexperten. Die Hypothekarzinsen auf den Entwicklungsprojekten werden aktiviert.

LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Liegenschafts-/Minimalsteuern (je nach kantonaler Steuergesetzgebung) und der Grundstückgewinnsteuern ist die Fundamenta Group Investment Foundation nicht steuerpflichtig.

Bei Erwerb einer Liegenschaft in einem neuen Kanton wird ein Steuerbefreiungsgesuch bei der kantonalen Steuerbehörde eingereicht. Per Bilanzstichtag war die Stiftung in allen Kantonen, wo sie Liegenschaften erworben hatte, sowie im Sitzkanton von der Kapital- bzw. Gewinnsteuer befreit bzw. wurde ein Gesuch zur Steuerbefreiung eingereicht. Für die Berechnung der latenten Grundstückgewinnsteuern werden Handänderungssteuern, Notariatsgebühren sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden, berücksichtigt. Die latenten Grundstückgewinn- sowie Handänderungssteuern werden mindestens einmal jährlich ermittelt und bilanziert.

THESAURIERUNG BZW. AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 17 des Stiftungsreglements der Fundamenta Group Investment Foundation werden die Nettoerträge grundsätzlich dem Kapital zugeschlagen (Thesaurierung der Erträge) und laufend reinvestiert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 30. September statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

Die Erträge werden für das Geschäftsjahr 2024/2025 thesauriert.

1. ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)

Das Entwicklungsprojekt Hunzenschwil, Hauptstrasse, wurde im August 2024 erworben und ist per Bilanzstichtag zum Fair Value mit TCHF 9 807 bilanziert. Die Fertigstellung ist für Mitte 2026 geplant. Die Entwicklungsliedenschaft wurde per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftsschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 14 ff.). Die Anlagegruppe Swiss Real Estate hält per Bilanzstichtag keine anderen Entwicklungsprojekte.

2. FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

In den Fertigen Bauten (inkl. Land) sind Bestandsliegenschaften inkl. Repositionierungen bilanziert, welche zum Marktwert von TCHF 1 062 562 (Vorjahr TCHF 832 546) bewertet sind. Die Repositionierungen an der Rotachstrasse 4 in Zürich und an der Industriestrasse 31 in Zug wurden im Berichtsjahr erfolgreich per 30. September 2025 bzw. 31. August 2025 abgeschlossen und in den Bestand überführt. Zudem wurde mit dem Bau von zwei neuen Repositionierungsprojekten gestartet: Die Liegenschaft an der Zugerstrasse 5 in Steinhausen sowie die an der Wildbachstrasse 20 in Zürich werden beide planmäßig im Frühjahr 2026 fertiggestellt.

Per Bilanzstichtag sind die beiden aktiven Repositionierungen mit insgesamt TCHF 26 350 (Vorjahr TCHF 46 998) zum Marktwert bewertet (Details

siehe Objektinventar, Seite 12 ff.). Alle Bestandsliegenschaften wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftsschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 14 ff.).

3. HYPOTHEKARSCHULDEN (INKL. ANDERE VERZINSLICHE DARLEHEN UND KREDITE)

| | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|--|---------------------------|---------------------------|
| in TCHF | | |
| Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten ¹ | 105 859 | 105 928 |
| Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten | 24 170 | – |
| HYPOTHEKARSCHULDEN (INKL. ANDERE VERZINSLICHE DARLEHEN UND KREDITE) | 130 029 | 105 928 |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre, per Stichtag) | 7.38 | 10.05 |
| Verzinsungen Fremdfinanzierungen (per Stichtag) | 1.42% | 1.62% |
| Rahmenkreditverträge ² | 585 000 | 475 000 |
| Verpfändete Aktiven | 1 072 369 | 836 682 |

1 Mit fixen Laufzeiten von 2029 bis 2038

2 Abgeschlossen mit der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank

4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 34 176 (Vorjahr TCHF 27 915) sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Im Geschäftsjahr 2024/2025 existierten keine wesentlichen Mieterträge aus befristeten Mietverhältnissen bei Angefangenen Bauten (Entwicklungsprojekten), welche als Soll-Mietertrag (netto) erfasst wurden.

Der Netto-Mietertrag von TCHF 33 563 (Vorjahr TCHF 27 463) entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 553 (TCHF 370). Zudem fielen Inkassoverluste von TCHF 60 (TCHF 82) an. Daraus resultiert eine Mietausfallquote von 1.80% (1.62%).

Bei Bestandsliegenschaften und Entwicklungen sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Minderertrag Leerstand enthalten.

5. SONSTIGE ERTRÄGE

| in TCHF | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Ausgabekommissionen (zulasten der Anleger) | 1 186 | 1 345 |
| Aktivierte Bauzinsen | 207 | 77 |
| Übrige Erträge | 241 | 140 |
| SONSTIGE ERTRÄGE | 1 634 | 1 562 |

6. ÜBRIGER VERWALTUNGSAUFWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

| in TCHF | 01.10.2024– 30.09.2025 | 01.10.2023– 30.09.2024 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Grundvergütung | | |
| Swiss Prime Site Solutions AG | 3 235 | 2 831 |
| Sonstiger Verwaltungsaufwand | 535 | 390 |
| TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGSAUFWAND | 3 770 | 3 221 |

Die Grundvergütung von 0.35% deckt die Kosten der mit der Geschäftsführung sowie mit der Bewirtschaftung und Administration beauftragten Swiss Prime Site Solutions AG ab. Diese Grundvergütung wird der Anlagegruppe Swiss Real Estate auf der Basis des Verkehrswerts der Fertigen Bauten (Renditeliegenschaften) monatlich verrechnet.

Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem das Honorar des Stiftungsrats, Kosten für die Depotbank, für Versicherungsdeckung, für die Anlegerversammlung sowie für Rechtsberatung enthalten.

7. VERGÜTUNGSSÄTZE

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe Swiss Real Estate vom 31. August 2021 wurden folgende Gebühren belastet:

| in % | 2025 effektiv | 2025 maximal |
|---|------------------|-----------------|
| Jährliche Management Fee auf Basis des Verkehrswertes der fertigen Bauten | 0.35 | 0.35 |
| Transaktionsfee auf Basis des Kaufpreises | 1.68 | 2.00 |
| Bauherrenvertretung auf Basis der Projektsumme | 2.37 | 3.00 |

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

8. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

In der Berichtsperiode sind folgende Geschäfte mit Nahestehenden angefallen.

Der Stiftungsratspräsident (Dr. Wolf S. Seidel) hat für die Stiftung einzel-fallweise Rechtsberatung geleistet, wobei marktgerechte Stundenansätze angewandt wurden. Die Swiss Prime Site Solutions AG ist mit der Geschäftsführung sowie dem Advisory betraut. Für deren Dienstleistungen sind markt-konforme Gebühren belastet worden, welche sich nach dem Management- und Beratungsvertrag für die Anlagegruppe Swiss Real Estate sowie den Interessen der Anleger richten.

9. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

10. ANLAGERICHTLINIEN

Per Bilanzstichtag sind die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vollständig eingehalten.

11. KGAST-KENNZAHLEN

| | 30.09.2025 (Periode 01.10.2024– 30.09.2025) | 30.09.2024 (Periode 01.10.2023– 30.09.2024) |
|--|--|--|
| NAV | | |
| Anzahl Ansprüche | 740 025 | 613 305 |
| NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF | 1 269.97 | 1 222.53 |
| OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN | | |
| Mietausfallquote | 1.80% | 1.62% |
| Fremdfinanzierungsquote | 12.13% | 12.66% |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 80.30% | 81.08% |
| Betriebsaufwandquote | | |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (GAV) | 0.52% | 0.56% |
| Betriebsaufwandquote TER _{ISA} (NAV) | 0.62% | 0.72% |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 3.51% | 3.08% |
| Rendite des investierten Kapitals (ROIC) | 3.50% | 3.31% |
| Ausschüttungsrendite | 0.00% | 0.00% |
| Ausschüttungsquote | 0.00% | 0.00% |
| Anlagerendite | 3.88% | 3.73% |
| FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN | | |
| Nettorendite der fertigen Bauten ¹ | 3.00% | 3.17% |
| Fremdkapitalquote | 12.97% | 12.92% |
| Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (Wault, Jahre) | 4.3 | 4.8 |
| Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre) | 7.38 | 10.05 |
| Verzinsungen Fremdfinanzierungen | 1.42% | 1.62% |

¹ Mieterträge gemäss KGAST annualisiert.

Diese Kennzahlen orientieren sich an der KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17. Mai 2024 zur Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz gehaltenen Immobilien-Anlagegruppen.

Für weitergehende Informationen und Kennzahlen zur Anlagegruppe Swiss Real Estate verweisen wir auf die Website der Anlagestiftung (www.fundamentagroup-invest.ch).

12. WEITERE KENNZAHLEN (OAK BV UND DISKONTIERUNGSSÄTZE)

| ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE (OAK BV) | Seit Lancierung | 1 Jahr (p.a.) | 5 Jahre (p.a.) | 10 Jahre (p.a.) |
|--|--------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Volatilität (Anlagerendite) | 0.65% | 0.49% | 0.67% | n/a |
| Performance | 27.00% | 3.88% | 3.03% | n/a |

Für die Volatilität wird die Standardabweichung der Anlagerendite vom Mittelwert verwendet. Die Performance basiert auf der historischen Veränderung des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe Swiss Real Estate.

Diese ergänzenden Kennzahlen richten sich nach der Weisung OAK BV (W-05/2013), wonach weitere Informationspflichten für Anlagestiftungen bestehen. Dabei wurden diejenigen Kennzahlen offengelegt, welche für die Anlagegruppe Swiss Real Estate als Anlagegruppe mit direkten Immobilienanlagen relevant sind, wobei keine Benchmark angewandt wird. Die Performance-Kennzahl wird quartalsweise publiziert (Factsheet der Anlagegruppe Swiss Real Estate).

| DISKONTIERUNGSSÄTZE | 30.09.2025 (Periode 01.10.2024– 30.09.2025) | 30.09.2024 (Periode 01.10.2023– 30.09.2024) |
|--|--|--|
| Durchschnittlicher Diskontierungssatz (gewichtet – real) | 2.69% | 2.71% |
| Bandbreite Diskontierungssatz (real) | 2.05% - 3.50% | 2.10% - 3.60% |

Für weitergehende Ausführungen zur Bewertung verweisen wir auf das Testat des Liegenschaftsschätzers Wüest Partner (Seite 14 ff).

13. OFFENE KAPITALZUSAGEN

Per Bilanzstichtag hat die Anlagegruppe Swiss Real Estate offene Kapitalzusagen in Höhe von TCHF 200 000 (Vorjahr TCHF 0).

14. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSSENDSCHÄDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2024/2025 keine Rückerstattungen erbracht bzw. erhalten. Sie entrichtet Gebühren gemäss Prospekt sowie dem Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe Swiss Real Estate. Es werden keine separaten Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen ausbezahlt, ausser bei Kapitalabrufen. Dabei wurde auf den Kapitalabrufen eine Vertriebskommission von 0.25% direkt an die Swiss Prime Site Solutions AG bezahlt.

15. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2024/2025 am 18. November 2025 abgenommen. Der Stiftungsrat unterbreitet den Jahresbericht 2024/2025 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation vom 11. Dezember 2025 zur Beschlussfassung und Genehmigung.



Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation, Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Group Investment Foundation (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2025 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 12 bis 13 und Seiten 29 bis 37) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

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 Anlagestiftung 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 Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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 Stiftungsrats für die Jahresrechnung

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

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.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung 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 der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung 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 obersten Organ bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.





Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob:

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

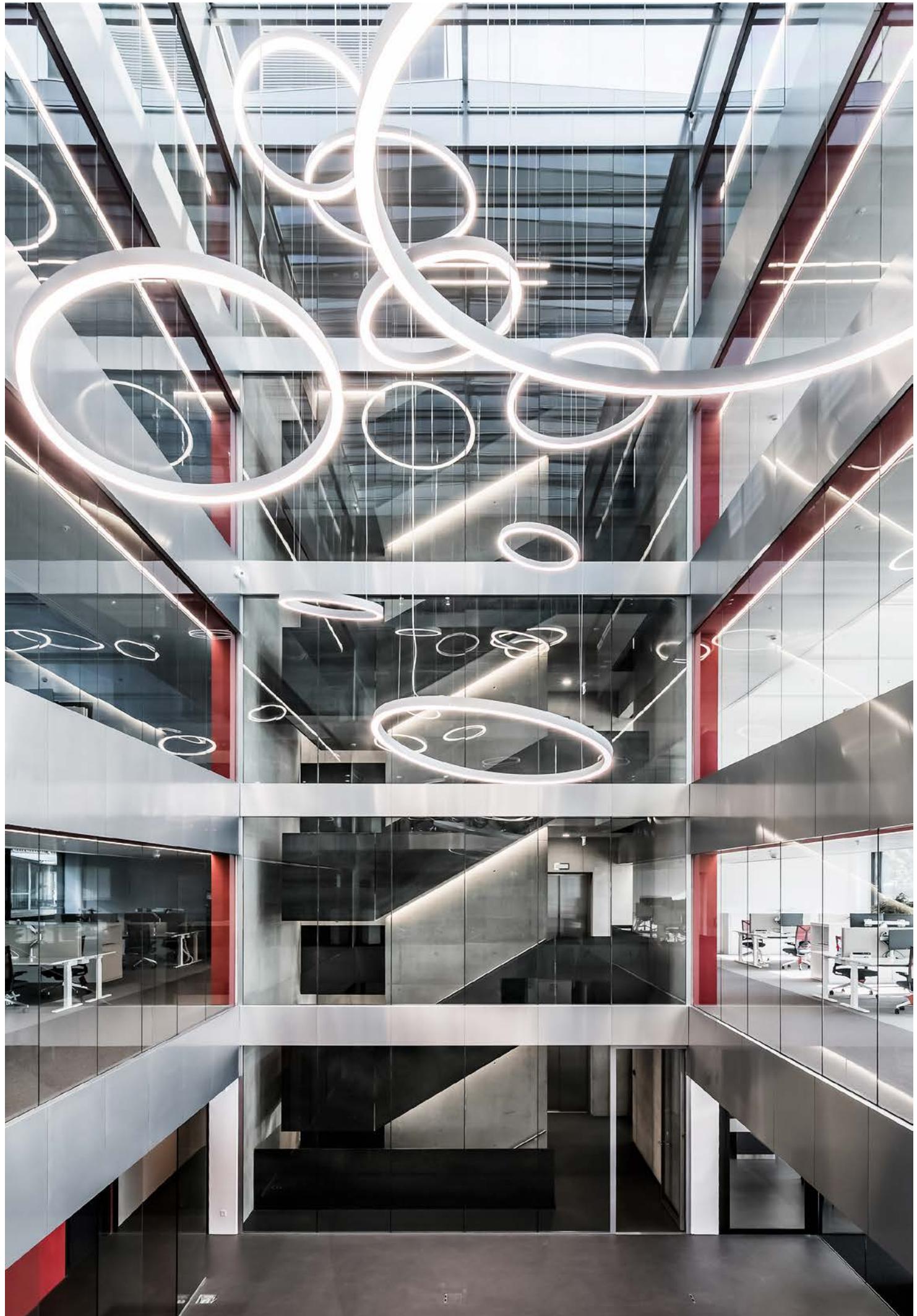
PricewaterhouseCoopers AG

Wilhelm Wald
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alessio Palermo

Zürich, 18. November 2025









Impressum

Herausgeber

Fundamenta Group Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zug
www.fundamentagroup-invest.ch

Projektleitung

Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.spssolutions.swiss

Gesamtkonzept|Design

Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

Disclaimer

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

Der vorliegende Inhalt des Jahresberichts der Fundamenta Group Investment Foundation ist urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung oder auszugsweise Weitergabe bedarf der vorherigen Zustimmung der Fundamenta Group Investment Foundation.

Der Jahresbericht der Fundamenta Group Investment Foundation erscheint auch in französischer Sprache. Massgebend ist die deutsche Version.



Fundamenta Group Investment Foundation

Poststrasse 4a
6300 Zug | Schweiz
Telefon +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup-invest.ch

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION