

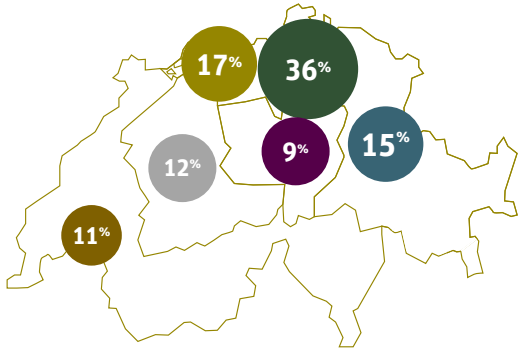
# jahresbericht 2023|2024

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION  
ANLAGESTIFTUNG

# Highlights Immobilienportfolio

## NACH REGIONEN

nach BFS-Regionen, Basis Bilanzwert



■ Zürich ■ Nordwestschweiz ■ Ostschweiz  
■ Espace Mittelland ■ Region Genfersee ■ Zentralschweiz

## ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

45

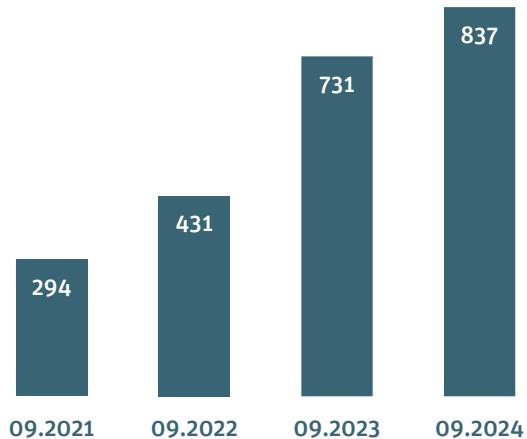
## WOHNANTEIL

nach Netto-Soll-Mietertrag

75%

## ANLAGEVERMÖGEN

Bilanzwert, in CHF Mio.



## MIETAUSFALLQUOTE

periodenbezogen

1.6%

## NACHHALTIGKEIT

CO<sub>2</sub>- und Energieintensität

11

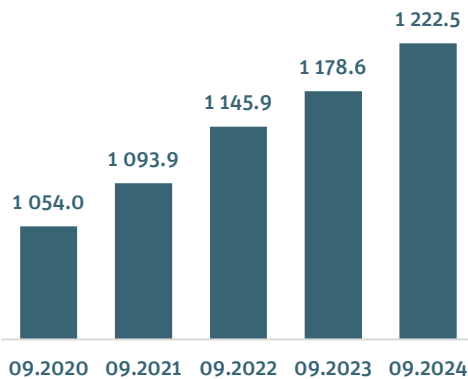
kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche

81

kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche

# Highlights Finanzen

## NAV PRO ANSPRUCH in CHF



## ANLAGERENDITE

**3.73%**

## FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

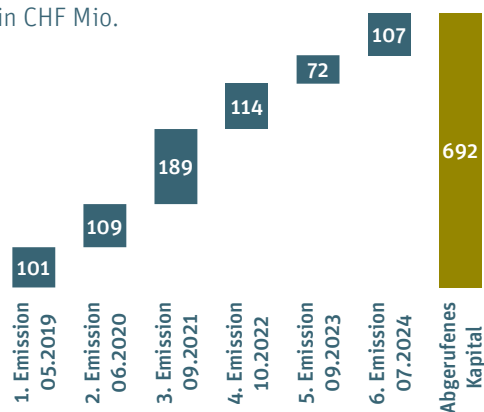
**12.7%**

## TER<sub>ISA</sub> (GAV)

**0.56%**

## KAPITALZUSAGEN UND KAPITALABRUFE

in CHF Mio.



## ANZAHL INVESTIERTE VORSORGEINRICHTUNGEN

**156**

# Ausgewählte Kennzahlen

	30.09.2024 (01.10.2023–30.09.2024)	30.09.2023 (01.10.2022–30.09.2023)
Anzahl Ansprüche	613 305	465 024
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 222.53	1 178.59
Mietausfallquote	1.62%	2.51%
Fremdfinanzierungsquote	12.66%	24.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.08%	82.26%
TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	0.56%	0.51%
TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>2</sup>	0.72%	0.62%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.08%	2.39%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.31%	2.48%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	3.73%	2.86%
Nettorendite der fertigen Bauten	3.17%	3.00%
WAULT (Jahre)	4.8	4.4

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	11
Bericht der Schätzungsexperten	13
Nachhaltigkeitsbericht	15
Geschäftsmodell und Organisation	24
Anlagegruppe Swiss Real Estate	26
Jahresrechnung Anlagegruppe Swiss Real Estate	28
Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation	31
Anhang zur Jahresrechnung	32
Impressionen	41
Impressum	43

# Vorwort des Stiftungsratspräsidenten

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Im Februar 2019 wurde die Fundamenta Group Investment Foundation gegründet und wenige Monate später nahmen wir unsere operative Tätigkeit auf. Mit dem vorliegenden Jahresbericht 2023/2024 ist die fünfjährige Aufbauphase unserer Anlagegruppe Swiss Real Estate nun formell abgeschlossen.

Der bisherige Aufbau der Anlagestiftung ist das Ergebnis eines gemeinsamen Werkes, das auf dem nachhaltigen Zusammenspiel zwischen Stiftungsrat, Management und Ihnen als Anlegerin und Anleger basiert. Jeder hat mit seiner rollenspezifischen Perspektive einen wichtigen Beitrag dazu geleistet. Dabei spielt Vertrauen – für uns weit mehr als ein Begriff – eine zentrale Rolle. Es ist der Grundpfeiler, auf dem unser Handeln basiert. Vertrauen ergibt sich aus gemachten Erfahrungen mit Verlässlichkeit, Transparenz, Professionalität und einem partnerschaftlichen Umgang. Und für dieses Vertrauen, welches Sie uns in den vergangenen fünf Jahren entgegenbrachten, möchten wir uns herzlich bedanken.

Wir freuen uns festzustellen, dass sämtliche qualitativen und quantitativen Anlageversprechen und Zielsetzungen seit Lancierung der Anlagestiftung eingehalten oder übertroffen wurden. Dies ist besonders bemerkenswert angesichts der herausfordernden Marktbedingungen während unserer Aufbauphase.

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen können wir auf eine überaus erfolgreiche Aufbauphase zurückblicken. Mit den uns anvertrauten Mitteln haben wir ein diversifiziertes Immobilienportfolio aufgebaut, das sich nahe der Milliardenschwelle bewegt und das Fundament für unsere weitere Entwicklung bildet. Besonders stolz sind wir auf die hervorragend gelungenen, komplexen Entwicklungsprojekte im Neubau und im Bestand. Durch vorausschauendes und aktives Management konnte seit Beginn ein wirksamer Beitrag zur Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele sowie zur Schaffung von nachfrageorientiertem Lebensraum geleistet werden. Dieser Leistungsausweis beruht auf konstant professioneller Arbeit und dem unbeirrbaren Willen, unsere Anlageziele zu übertreffen. Gleichzeitig ist dieser Erfolg nur mit dem Vertrauen, das Sie uns als Anleger und Partner entgegenbringen, überhaupt möglich geworden.

Das vergangene Jahr war geprägt von Veränderungen, insbesondere durch den Verkauf der von uns mit der Geschäftsführung und dem Asset Management beauftragten Fundamenta Group (Schweiz) AG an die Swiss Prime Site. Dieser formale Übergang des operativen Teams beeinflusst die bewährte persönliche Zusammenarbeit zwischen Stiftungsrat und Asset Manager grundsätzlich nicht, bringt jedoch strukturelle Veränderungen mit sich. Die personellen Veränderungen in der Geschäftsleitung sind eine direkte Folge der Übernahme. Der Stiftungsrat setzt alles daran, die bewährten Beziehungen und die erfolgreiche Zusammenarbeit fortzuführen. Für uns ist Veränderung keine Unbekannte; vielmehr betrachten wir sie als treibende Kraft und Chance zur Weiterentwicklung.

Im Geschäftsjahr 2023/2024 erhöhte sich der Wert des Portfolios – akquisitions- und investitionsbedingt – per Ende September 2024 von CHF 730.6 Mio. auf CHF 836.7 Mio. Der Mietertrag konnte gegenüber dem Vorjahr von CHF 17.4 Mio. auf CHF 27.5 Mio. gesteigert werden. Daraus resultierte eine Anlagerendite von 3.73% (Vorjahr 2.86%).

Der Erlös aus der sechsten Kapitalaufnahme im Juli 2024 von CHF 107.1 Mio. ermöglicht der Stiftung eine Fortführung des qualitativen Wachstums mit gezielten Investitionen in Bestandsliegenschaften und Neubauten. Den Erlös aus dieser Kapitalerhöhung haben wir bereits weitgehend in vielversprechende Objekte und laufende Projekte investiert.

Mit Blick in die Zukunft werden wir den soliden Ausbau unserer Immobilienanlagen fortsetzen. Wir freuen uns darauf, unsere Geschichte fortzuschreiben und dabei unsere Partnerschaften weiter auszubauen und zu stärken. Unser Ziel ist es, der bisherigen Linie treu und damit für Sie verlässlich zu bleiben.

Die Zukunft hat für den gesamten Stiftungsrat bereits begonnen – gemeinsam mit Ihnen.

Dr. Wolf S. Seidel  
Präsident des Stiftungsrats



# Bericht der Geschäftsführung

«In einem anspruchsvollen Marktumfeld ist es uns während der fünfjährigen Aufbauphase gelungen, sämtliche qualitativen und quantitativen Anlageversprechen und Zielsetzungen seit Lancierung der Anlagestiftung einzuhalten oder zu übertreffen.»

Daniel Kuster, Geschäftsführer

## ERFOLGREICHER ABSCHLUSS DER AUFBAUPHASE

Seit ihrer Gründung im Jahr 2019 hat sich die Fundamenta Group Investment Foundation erfreulich entwickelt. Auch im fünften Geschäftsjahr, dem Abschluss der Aufbauphase, konnten wir diese positive Entwicklung fortsetzen. In der Berichtsperiode erwarb die Anlagestiftung zwei Wohnliegenschaften, zwei Gewerbeliegenschaften sowie ein Entwicklungsprojekt. Weiter konnte im Frühjahr 2024 das Entwicklungsprojekt an der Breitstrasse im aargauischen Reinach erfolgreich abgeschlossen und vollvermietet ins Bestandsportfolio integriert werden. Sowohl die getätigten Akquisitionen als auch die abgeschlossene Entwicklung werden zukünftig zur Ertragsstärkung des Portfolios beitragen.

Aufgrund der erfolgreichen Akquisitionstätigkeit konnten bereits im Mai 2024 die im Rahmen der fünften Kapitalerhöhung getätigten Kapitalzusagen von CHF 72.3 Mio. vollständig abgerufen werden. Am 1. Juli 2024 wurde die sechste Emission mit Kapitalzusagen von CHF 107.1 Mio. erfolgreich abgeschlossen und im September 2024 zeitnah umgesetzt. Wir deuten den kontinuierlichen Zufluss der uns anvertrauten Mittel als klares Zeichen des Vertrauens in unsere Arbeit und möchten uns dafür bei den mittlerweile 156 Anlegern bedanken.

## WERTHALTIGE WEITERENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate setzt sich per 30. September 2024 aus 44 Bestandsliegenschaften – davon vier Liegenschaften mit bereits definierter Repositionierungsstrategie – sowie einem Entwicklungsprojekt zusammen.

Der Bilanzwert der insgesamt 45 Liegenschaften (Vorjahr 40 Liegenschaften) beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 836.7 Mio. (CHF 730.6 Mio.). Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaften wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG nach der regulatorisch vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt per Bewertungsstichtag 2.71% (2.59%).



Daniel Kuster, Geschäftsführer

## ROBUSTE ANLAGERENDITE INNERHALB DER ZIELBANDBREITE

Das Portfoliowachstum liess die Netto-Mieterträge im Berichtsjahr um 58% auf CHF 27.5 Mio. (Vorjahr CHF 17.4 Mio.) ansteigen. Der Wohnanteil lag bei 75%. Die Mietausfallquote konnte dank einer aktiven Bewirtschaftung mit gezielten Investitionen bei Wiedervermietungsmassnahmen periodenbezogen auf 1.62% (2.51%) reduziert werden. Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe lag per Ende des Geschäftsjahres bei 12.66% (24.23%). Die Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV) betrug per Ende des Geschäftsjahres 0.56% (0.51%) und lag somit erneut unterhalb der definierten Aufwandquote.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2024 resultierte in der Berichtsperiode ein positiver nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 3.5 Mio. (Vorjahr nicht realisierter Kapitalverlust von minus CHF 0.1 Mio.). Dies ist insbesondere auf die wertvermehrenden Investitionen und positiven Marktentwicklungen zurückzuführen. Die aktive Wertschöpfung innerhalb des Immobilienportfolios sowie die erfolgreiche Akquisitionsstrategie stellen eine wesentliche Säule der Anlagestrategie dar, die sich auch unter herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt hat.

Der signifikant höhere Nettoertrag des Rechnungsjahres von CHF 24.9 Mio. (Vorjahr CHF 15.5 Mio.) wird wie im Vorjahr thesauriert bzw. zur Wiederauslage zurückbehalten. Das Nettovermögen beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 749.8 Mio. (CHF 548.1 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1 222.53 (CHF 1 178.59) entspricht. Die Anlagerendite für das fünfte Geschäftsjahr liegt somit bei beachtlichen 3.73% (2.86%) und reflektiert die Robustheit des Portfolios.

### NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALES LEITMOTIV

Auch im abgeschlossenen Jahr wurde die definierte Nachhaltigkeitsstrategie konsequent umgesetzt. Hierbei konnte beim Immobilienportfolio die CO<sub>2</sub>-Intensität gesenkt und die gesamte Eigenstromproduktion signifikant erhöht werden. Über die verschiedenen Massnahmen und zu den aktuellen Daten wird im integrierten Nachhaltigkeitsbericht ausführlich berichtet (Seiten 15–23).

### MARKTUMFELD BLEIBT ANSPRUCHSVOLL

Die rückläufige Inflation und die Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank (SNB) führten zu einem steigenden Interesse der Anleger für Immobilienanlagen, was auch die Aktivitäten am Kapitalmarkt belegen. Auch die Entwicklung der fundamentalen Marktdaten stützen weitgehend diesen Trend. Gleichzeitig bleibt das Marktumfeld, u.a. aufgrund der Ausdehnung von geopolitischen Konflikten wie auch der weiterhin bestehenden regulatorischen Unsicherheiten, anspruchsvoll.

Unser Fokus bleibt weiterhin der qualitative Ausbau des Immobilienportfolios durch gezielte Akquisitionen und der Steigerung der Wertschöpfung durch ein aktives Management, insbesondere mit Blick auf die Umsetzung unserer Nachhaltigkeitsstrategie und der Schaffung von nachfrageorientiertem Lebensraum durch Entwicklungen im Bestand wie auch im Neubau.

Wir sind hervorragend aufgestellt, um die sich bietenden Opportunitäten zu nutzen.



Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

«Die Aufbauphase der Anlagegruppe Swiss Real Estate wurde mit einer Anlagerendite von 3.73% im Geschäftsjahr 2023/24 erfolgreich abgeschlossen.»

Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

# Ein Fundament für die Zukunft

Die Zeit vergeht wie im Flug, besonders im Rückblick. Nun, da wir die fünfjährige Aufbauphase des Immobilienportfolios der Fundamenta Group Investment Foundation abschliessen, möchten wir noch einmal zurückblicken und diese Zeit reflektieren. Was hat uns in den fünf Jahren besonders geprägt? Welche strategischen Entscheidungen wurden gefällt und welche Herausforderungen gemeistert?

## AUFBAU UNTER HERAUSFORDERNDEN UMSTÄNDEN

In der Schweiz erlebten wir in den letzten fünf Jahren eine dynamische Immobilienwirtschaft. In diesem Marktumfeld ein diversifiziertes und renditestarkes Immobilienportfolio aufzubauen, brachte zahlreiche Schwierigkeiten mit sich. Eine der grössten Hürden stellte die Marktvolatilität dar, insbesondere die Zinsentwicklung. Die anhaltende Niedrigzinsphase ermöglichte zwar günstige Finanzierungsbedingungen, führte jedoch gleichzeitig zu einem intensiveren Wettbewerb um attraktive Liegenschaften. In einem solchen Umfeld war es nicht immer einfach, der neue Player in der Branche zu sein.

## AMBITIONIERTER ZIELE

Doch diese Herausforderung nahmen wir gerne an. Mit der Gründung der Fundamenta Group Investment Foundation im Jahr 2019 legten wir den Grundstein für unsere ehrgeizigen Ziele. Das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate sollte diversifiziert sein und aus Wohn- sowie Gewerbeimmobilien bestehen, mit einem Fokus auf mindestens 60% Wohnliegenschaften.

## GEWINNBRINGENDE KOOPERATION

Neben der stetigen Beobachtung des Marktes, um schnell und flexibel auf Veränderungen zu reagieren, mussten auch regulatorische Voraussetzungen erfüllt werden. Im Stiftungsrat nehmen renommierte Persönlichkeiten der Immobilienbranche Einsitz. Die vier erfahrenen Spezialisten bringen fundiertes Fachwissen in den Bereichen Immobilien, Recht, Vermögensverwaltung und berufliche Vorsorge mit. Ausserdem bewährte sich die Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Experten. Die Kooperation mit den unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner AG stellte damals wie heute sicher, dass das Portfolio den höchsten Standards entspricht und die Anforderungen gemäss Swiss GAAP FER sowie der Verordnung über Anlagestiftungen (ASV) erfüllt.

## NACHHALTIGE LÖSUNGEN

Ein weiteres Thema, welches während der Aufbauphase stark an Gewicht gewonnen hat, ist die Nachhaltigkeit. Sie ist heute ein unverzichtbarer As-

pekt in unserem Schaffen und wurde zu einem zentralen Element der Anlagestrategie. Die ESG-Kriterien, welche für Environmental, Social und Governance stehen, werden konsequent in jeden Entscheidungsprozess integriert. Dies zeigt sich unter anderem bei der Installation von Photovoltaikanlagen, der Förderung der Elektromobilität sowie energetischen Sanierungen unserer Liegenschaften mit dem Ziel, bis 2050 Netto-Null zu erreichen und damit gravierende Auswirkungen des Klimawandels zu verhindern.

## DIVERSIFIKATION ALS SCHLÜSSEL

Die Investitionen in Projektentwicklungen, insbesondere in Neubau- und Entwicklungsprojekte, erforderten präzise Standortanalysen und sorgfältige Planungen. Es galt, Projekte zu identifizieren, die sowohl hohe Ertragskraft als auch nachhaltige Wertsteigerung versprechen. So konnten wir unter anderem seit 2019 zwei städtische Repositionierungen erfolgreich abschliessen. Bei einer dieser Liegenschaften schufen wir zusätzlichen Wohnraum durch eine Holzbau-Aufstockung. Weiter wurden in verschiedenen Regionen der Deutschschweiz vier Entwicklungsprojekte fertiggestellt, bei welchen über 150 Wohneinheiten entstanden. Bei diesen Projekten legten wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte, einschliesslich der Installation von Photovoltaikanlagen, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Förderung von E-Mobilität. In den nächsten zwei Jahren stehen vier weitere Repositionierungen und die Planung eines Neubauprojekts an, welche ebenfalls die Ziele der nachhaltigen Portfolioentwicklung unterstützen. All diese Projekte tragen nicht nur zur ökologischen Verantwortung bei, sondern steigern sowohl die Ertragskraft der Immobilien als auch die langfristige Marktgängigkeit.



^ Durch das Aufstocken der städtischen Liegenschaft in Holzbauweise konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Ein Portfolio entfaltet seinen wahren Wert erst durch eine engagierte Bewirtschaftung. Seit den Gründertagen der Anlagestiftung gewährleisten wir durch aktives Asset Management die Einhaltung hoher Qualitätsstandards. Wir nehmen direkt Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und gehen systema-

tisch auf mögliche Risiken ein. Dank dieser proaktiven Massnahmen verfügen wir heute über ein breit aufgestelltes Portfolio, das sich widerstandsfähig gegen Marktschwankungen zeigt und eine attraktive Rendite bietet.

### MISSION ERFÜLLT

Nach Abschluss der Aufbauphase steht die Fundamenta Group Investment Foundation auf einem soliden Fundament – eine treffende Analogie zum Hausbau. Mit dieser stabilen Grundlage können wir nun zukunftsorientiert weiterbauen.

Der Vergleich mit den gesetzten Anlagerichtlinien zeigt ein überaus positives Bild. Besonders erfreulich ist, dass der Wohnanteil mit 75% über dem Mindestziel von 60% liegt. Auch die Anlageverteilung nach Bilanzwert liegt mit 94% in Bestandsliegenschaften in unserem gesetzten Anlageziel von 70 bis 100%. Das gleiche Bild präsentiert sich bei den Repositionierungs- und Entwicklungsprojekten. Sie machen derzeit 6% unseres Bilanzwertes aus, bei einem Anlageziel zwischen 0 und 30%.

### DIE ZUKUNFT HAT BEGONNEN

Die vergangenen Jahre brachten nicht nur diverse Herausforderungen mit sich, sondern eröffneten auch zahlreiche positive Entwicklungen. Besonders hervorzuheben ist der Verkauf der Fundamenta Group (Schweiz) AG an die Swiss Prime Site, wodurch neue strategische Synergien entstehen, die den zukünftigen Erfolg des Portfolios weiter unterstützen werden. Diese Zusammenarbeit bietet die Möglichkeit, vorhandene Kompetenzen zu bündeln und Effizienzsteigerungen zu erzielen.

### WAS DABEI WIRKLICH ZÄHLT

Alle verbuchten Erfolge der vergangenen fünf Jahre können wir nur dank unseres engagierten Teams präsentieren. Wir möchten an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Fundamenta sowie dem Stiftungsrat für die wertvolle und stets konstruktive Zusammenarbeit unseren Dank aussprechen. Dabei wollen wir auch unsere Anlegerinnen und Anleger miteinschliessen, die uns in der Aufbauphase kontinuierlich ihr Vertrauen entgegenbrachten.

### DIE REISE GEHT WEITER

Mit dem robusten Portfolio, der klaren Anlagestrategie und dem starken Fokus auf Nachhaltigkeit ist die Fundamenta Group Investment Foundation bestens aufgestellt, um zukünftige Marktschwankungen zu meistern und ihren Anlegern auch in den kommenden Jahren attraktive Renditen zu sichern.

Das übergeordnete Ziel bleibt: dauerhafte Werte für Vorsorgeeinrichtungen zu schaffen und den wachsenden Anforderungen an ESG-Aspekte gerecht zu werden. Durch diesen integralen Ansatz werden wir auch in Zukunft eine Vorreiterrolle in der nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien einnehmen und unsere Position als führendes Immobilien-Kompetenzzentrum für Vorsorgeeinrichtungen weiter ausbauen.



↑ Entwicklungsprojekt mit besonderem Wert auf Nachhaltigkeit, dank der installierten Photovoltaikanlagen.



# Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate

Ort, Adresse	Kaufdatum <sup>1</sup>	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietertag (netto) in TCHF <sup>2</sup>	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung <sup>3</sup>	Grund- stück- fläche in m <sup>2</sup>	VMF <sup>4</sup> in m <sup>2</sup>
<b>FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)</b>									
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>									
Affoltern am Albis, Zeughausstrasse 25a-c, 27a-b, 29a-b	01.09.2023	39 210	4.69	1 313	0.63	1983	2016	8 905	5 189
Basel, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 395	1.12	304	18.98	1955	2014	361	769
Bern, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	24 920	2.98	1 043	1.86	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	16 480	1.97	416	-	1912	1999	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 120	1.69	468	1.33	2018	-	3 434	1 842
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	12 750	1.52	478	2.42	1969	1998-1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 080	2.16	630	-	2002	-	3 238	2 723
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 3/5, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	25 150	3.01	825	0.97	2023	-	2 089	3 234
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	7 661	0.92	322	0.46	1965	2015	1 700	1 283
Genf, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 700	1.40	313	1.26	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 436	1.13	296	1.56	2021	-	920	581
Glattfelden, Neu Letten 1-7	01.07.2024	32 690	3.91	1 278	4.36	1860 <sup>5</sup>	2007	23 448	6 208
Greifensee, Burstwiesenstrasse 33/35	24.07.2024	16 820	2.01	649	4.34	1973	2006	3 326	2 501
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	01.07.2021	31 160	3.72	1 056	1.92	2011	-	5 137	3 995
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 340	1.24	384	3.60	2021	-	2 662	1 573
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 320	1.23	299	0.15	1930	2021	338	882
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c	01.12.2020	32 440	3.88	1 188	1.67	2023	-	7 019	4 240
Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 316	0.99	335	5.10	2017	-	1 705	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50-61/63/65/67	01.09.2023	47 190	5.64	1 978	1.41	1996	-	14 593	8 384
Reinach, Breitstrasse 36/38	15.09.2022	13 740	1.64	499	16.46	2024	-	2 751	2 010
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	21 470	2.57	744	0.12	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 080	2.40	667	1.81	2010	-	4 141	2 703
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	11 860	1.42	389	0.94	2022	-	1 463	1 160
Schlieren bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23	01.09.2023	27 130	3.24	1 167	0.75	1982	2015	6 254	5 439
St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 314	0.75	276	2.44	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5	16.05.2022	13 280	1.59	302	-	1967	1997	1 398	1 475
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a/2b/2c/4a/4b	01.12.2019	23 910	2.86	1 036	0.14	2010	-	7 894	4 600
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	9 890	1.18	303	0.44	1959	2007-2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 470	1.25	405	2.78	1964	2007	1 798	1 781
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	26 760	3.20	816	2.73	2022	-	3 204	2 400
Zug, Industriestrasse 31	18.12.2020	9 168	1.10	366	-	1961	2000	631	919
Zürich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 670	1.51	306	0.30	1933	2009	628	795
Zürich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 616	0.91	180	-	1897	2010	132	360
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	19 250	2.30	475	-	1914	2023	416	921

1 Kaufdatum entspricht dem Übergang von Nutzen und Gefahr

2 Netto-Soll-Mietertag gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2024

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

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

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

Ort, Adresse	Kaufdatum <sup>1</sup>	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietertag (netto) in TCHF <sup>2</sup>	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung <sup>3</sup>	Grund- stück- fläche in m <sup>2</sup>	VMF <sup>4</sup> in m <sup>2</sup>
Zürich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	14 120	1.69	550	-	1938	-	446	856
Zürich, Weststrasse 145	28.04.2020	19 230	2.30	488	1.08	1909	2023	282	1 081
Zürich, Wildbachstrasse 20	01.04.2022	10 430	1.25	165	-	1940	2000	375	578
<b>GEWERBELIEGENSCHAFTEN</b>									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 560	1.74	910	9.03	1986	2013	3 253	4 723
Basel, Aeschenvorstadt 37	01.02.2024	15 070	1.80	605	-	1961	2015	476	1 933
Biel, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 323	0.64	217	-	1887	2016	150	499
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	48 030	5.74	2 380	0.24	2017	-	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16	01.07.2021	60 190	7.19	2 986	-	2015	-	13 568	18 459
Langenthal, Kühlhausstrasse 2	17.04.2024	27 040	3.23	1 464	-	2016	-	2 191	6 062
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 767	0.81	300	-	1911	2017	184	566
<b>TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>832 546</b>	<b>99.51</b>	<b>31 566</b>	<b>1.62</b>			<b>154 642</b>	<b>124 478</b>
<b>ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)<sup>5</sup></b>									
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>									
Hunzenschwil, Hauptstrasse 19	19.08.2024	4 136	0.49	-	-	2026	-	2 011	2 117
<b>TOTAL ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>4 136</b>	<b>0.49</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>2 011</b>	<b>2 117</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO<sup>6</sup></b>		<b>836 682</b>	<b>100.00</b>	<b>31 566</b>	<b>1.62</b>			<b>156 653</b>	<b>126 595</b>

1 Kaufdatum entspricht dem Übergang von Nutzen und Gefahr

2 Netto-Soll-Mietertag gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2024

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 30.09.2024 dem Marktwert nach Projektfortschritt

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



Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2024

## 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 2024 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 eigentümergeitig 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 erwartenden, 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 1.25% 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 2024

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 Bewirtschaftungskosten 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 2024**

Per 30. September 2024 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 45 Liegenschaften auf CHF 836'682'000 geschätzt. Es handelt sich um die fünfte Bilanzbewertung per einheitlichem Stichtag; fünf Liegenschaften stellen dabei Neuzugänge dar. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio beträgt 2.71% (netto, real), wobei die Bandbreite der berücksichtigten Diskontierungssätze von 2.10% bis 3.60% reicht.

Per 30. September 2024 haben sich die bereits per 30. September 2023 bewerteten Renditeliegenschaften («like-for-like», ohne Zukäufe und ohne Projektentwicklungen) marktentsprechend gegenüber der Vorjahresbewertung leicht positiv entwickelt. Die erfolgreichen Projektentwicklungen verstärken diesen Effekt, wodurch insgesamt eine positive Marktentwicklung resultiert.

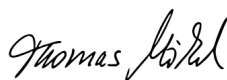
#### **Unabhängigkeit**

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 2024. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG  
Zürich, 30. September 2024



Martin Schönenberger  
MRICS, Partner



Thomas Möckel  
Manager

# Nachhaltigkeitsbericht

## EINLEITUNG

Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, erachten Nachhaltigkeit als eine übergeordnete Maxime, die als integriertes Selbstverständnis in unserer Geschäftsstrategie und in unserem Handeln zum Ausdruck gebracht wird. Dieses Verständnis fliesst in sämtliche Geschäftsprozesse ein, welche direkt die Fundamenta Group Investment Foundation oder unseren Asset Manager, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, bei der Ausführung der im Rahmen des Management- und Beratungsmandates delegierten Aufgaben, betreffen. Wir orientieren uns bei der operativen Umsetzung an den geltenden Nachhaltigkeitsstandards und am strukturellen ESG-Ansatz mit den Faktoren Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Geschäftsführung).

Unser Asset Manager verpflichtet sich als Unterzeichner der UN PRI (Principles for Responsible Investment), nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiterhin Transparenz zu schaffen. Im Jahr 2023 berichtete die Fundamenta Group (Schweiz) AG das erste Mal nach dem UN PRI Reporting Framework. Es freut uns sehr, dass unser Asset Manager im fachspezifischen Modul «Direct Real Estate» vier von fünf Sternen erhielt.

Im Jahr 2024 nahmen wir mit dem Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate erneut am CO<sub>2</sub>-Benchmark von REIDA (Real Estate Investment Data Association) teil. Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark wird im Dezember 2024 publiziert und den teilnehmenden Institutionen zugestellt. Der REIDA CO<sub>2</sub>-Report für die Anlagegruppe liegt bereits vor. Dabei konnte die CO<sub>2</sub>-Intensität im Kalenderjahr 2023 gegenüber dem Vorjahr merklich gesenkt werden.

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

## 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:

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

Im Weiteren stellt das interne «Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten» der Fundamenta Group (Schweiz) AG eine zusätzliche massgebende Vorgabe dar. Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden zudem regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult.

## 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.

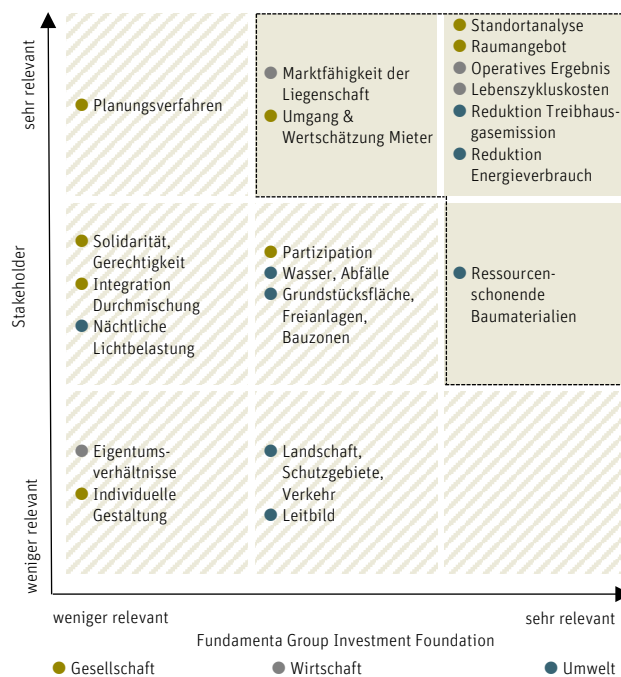
Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass die Geschäftsführung sowie das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass die Fundamenta Group Investment 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 fortschrittlichen 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 die Bedürfnisse der Mieter erkannt werden und eine hohe Mieterzufriedenheit garantiert ist. Wir bemühen uns um eine vorausschauende Mieterkommunikation und versuchen, die Mieterschaft über den Lebenszyklus der Immobilien hinweg frühzeitig in anstehende Entwicklungen miteinzubeziehen und bei unausweichlichen Entscheidungen im Sinne von Best Practice für alle Beteiligten bestmögliche Lösungen zu finden.

## WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio langfristig mit einer marktgerechten Anlagerendite zugunsten 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 Investitionsentscheidungen miteinfließen 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 verschärfte CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>- 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 CO<sub>2</sub>-Absenkpades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen.

Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und in die Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

## 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 2023 bis zum 31. Dezember 2023. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Rechnungen sowie von Kundenportalen der Versorgungsunternehmen und den darin enthaltenen Zählerwerten erhoben. Die gesammelten Rohdaten wurden durch den Asset Manager auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft und anschliessend auf Liegenschaftenebene konsolidiert.

Die Energiebezugsflächen (EBF) werden gemäss den methodischen Grundlagen des REIDA CO<sub>2</sub>-Reports aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%<sup>1</sup>. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 80 011 m<sup>2</sup>.

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

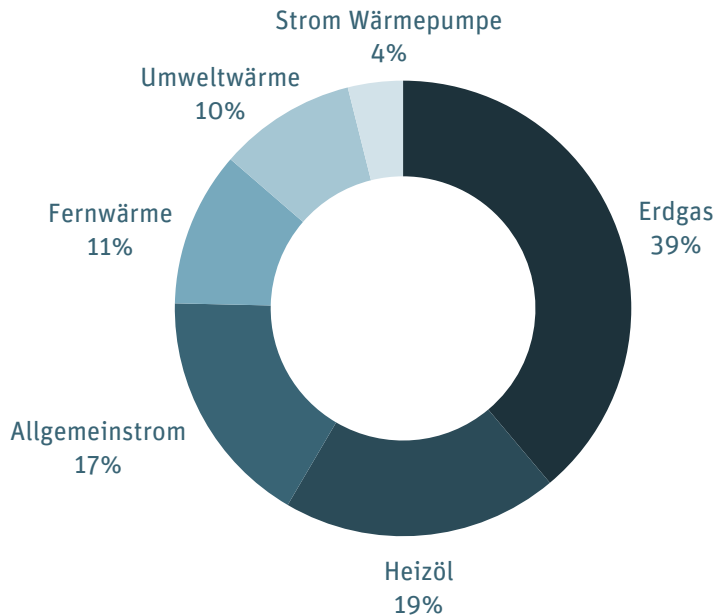
### ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX UND CO<sub>2</sub>-EMISSIONEN

KENNZAHLEN	Einheit	2023
Anzahl Liegenschaften	Stück	28
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	80 011
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	7.0
CO <sub>2</sub> -Emissionen	kg	862 629
Scope 1	kg	773 797
Scope 2	kg	88 832
Gesamtenergieverbrauch	kWh	6 442 005
Allgemeinstrom	kWh	1 090 157
Heizöl	kWh	1 259 977
Erdgas	kWh	2 504 304
Fernwärme	kWh	708 907
Umweltwärme	kWh	627 614
Strom Wärmepumpe	kWh	251 046
PV Eigenverbrauch	kWh	86 306
PV Netzeinspeisung	kWh	37 153
Wasser	m <sup>3</sup>	45 287

Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertigen Bauten der Anlagegruppe Swiss Real Estate beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt<sup>3</sup> 6 442 MWh. Die kumulierten CO<sub>2</sub>-Emissionen belaufen sich auf 863 t, davon 774 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl) und 89 t im Scope 2 (Strom, Fernwärme). In Abstimmung mit dem CO<sub>2</sub>-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 01.01.2023 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2023 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

CO<sub>2</sub>- UND ENERGIEINTENSITÄT

Wir streben bei den CO<sub>2</sub>-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m<sup>2</sup> EBF respektive 3 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF vor. Die verbleibenden CO<sub>2</sub>-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 80.5 kWh/m<sup>2</sup> EBF und bei 10.8 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF.<sup>1</sup> Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (76.1 kWh/m<sup>2</sup> EBF bzw. 12.0 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF) einerseits einem leichten Anstieg bei der Energieintensität, andererseits einer Reduktion bei der CO<sub>2</sub>-Intensität. Der moderate Anstieg der Energieintensitäten (+5.8%) kann mitunter darauf zurückgeführt werden, dass die im Jahr 2022 akquirierten Liegenschaften bezüglich Energieeffizienz gegenüber den bereits im Portfolio enthaltenen Liegenschaften leicht energieintensiver sind und nun im Berichtsjahr 2023 erstmals wirksam werden. Hingegen verfügt bereits ein beträchtlicher Anteil der neu akquirierten Liegenschaften bzw. fertiggestellten Bau- und Entwicklungsprojekte über eine Fernwärmeversorgung oder über eine Wärmepumpe, was sich wiederum reduzierend auf die durchschnittlichen CO<sub>2</sub>-Emissionensintensitäten (-10%) auswirkt. In der Akquisitionsphase werden zudem die Massnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und der CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Objektstrategie sowie in den Investitionskosten mitberücksichtigt.

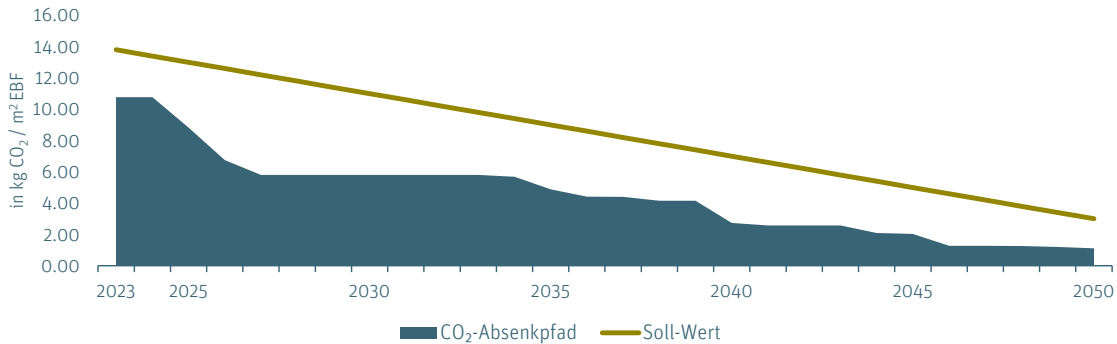
Die Ist-Werte der Energieintensitäten<sup>2</sup> liegen zu Beginn leicht über den Soll-Werten des Absenkpades, während die Soll-Werte bei den CO<sub>2</sub>-Intensitäten in jedem Zeitpunkt unterschritten werden. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe 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 mittel- und langfristig erfüllt.

<sup>1</sup> Die Energieintensitäten werden im REIDA CO<sub>2</sub>-Report inkl. den Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet.

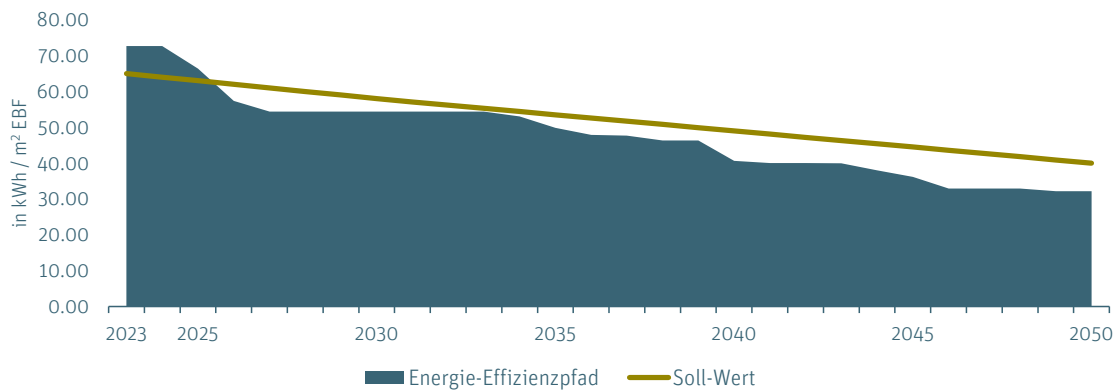
<sup>2</sup> Die Umweltwärme wird in der Grafik «Absenkpfad Energieintensitäten» nicht berücksichtigt, damit der projizierte Absenkpfad mit den Sollwerten aus der Nachhaltigkeitsstrategie vergleichbar ist, welche die Umweltwärme für den Betrieb der Wärmepumpe nicht miteinbezieht.



### ABSENKPFAD CO<sub>2</sub>-INTENSITÄT



### ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



### RESSOURCENMANAGEMENT UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO<sub>2</sub>-Emissionen hoch, sondern auch in der Abfallbewirtschaftung. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen 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.

**NACHHALTIGKEIT BEI BAUPROJEKTEN UND IM BESTAND – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE****REINACH (AG), BREITESTRASSE 36/38**

Auf dem Areal an der Breitestrasse wurde eine Wohnüberbauung mit 30 Wohnungen realisiert. Aufgrund der hochstehenden Bebauungs- und Aussenraumqualität sowie der Bauweise nach dem MINERGIE-P-Standard bewilligten die Baubehörden, basierend auf den kantonalen und den kommunalen Bauvorschriften, für das vorliegende Entwicklungsprojekt einen Nutzungsbonus. Dies bewirkte, dass die Ausnützung gegenüber der bisherigen Nutzung deutlich gesteigert werden konnte. Der öffentliche Fussweg, welcher durch die Überbauung führt, unterstützt die räumliche Vernetzung und schafft Räume für soziale Interaktion. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von rund 60 kWp installiert, welche die Gebäudetechnik, die Mieterschaft und die Ladestationen im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch mit eigenproduziertem Solarstrom bedient. Die Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur erschliesst sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle. Der Erstbezug der Wohnungen erfolgte ab Mai 2024.

**HUNZENSCHWIL (AG), HAUPTSTRASSE 19**

Im dritten Quartal 2024 konnte im aargauischen Hunzenschwil ein Entwicklungsprojekt mit vorliegender Baubewilligung erworben werden. Die Liegenschaft 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 vormalig bestehenden Baukörper wird die Ausnützungsziffer 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 35.2 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.

**EIGENSTROMPRODUKTION UND E-MOBILITÄT**

Im Jahr 2023 produzierten die liegenschaftseigenen Photovoltaikanlagen des Portfolios gesamthaft 123 600 kWh. Gegenüber dem Vorjahr konnte die Solarstromproduktion um rund 120 000 kWh gesteigert werden. Mit der Liegenschaft an der Breitestrasse 36/38 in Reinach und den im folgenden Geschäftsjahr startenden Bauprojekten wird die installierte Leistung im Portfolio weiter ausgebaut.

Generell fällt die Nachfrage nach Ladeinfrastruktur seitens Mieterschaft weiterhin moderat aus. Während bei Bau- und Entwicklungsprojekten die Parkplätze so vorbereitet werden, dass bei entsprechendem Bedarf kostengünstig und effizient Ladestationen nachgerüstet werden können, werden Liegenschaften im Bestand aufgrund konkreter Nachfrage punktuell mit Ladeinfrastruktur ausgestattet. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden bei der Bestandsliegenschaft Bächlistrasse/Zugerstrasse in Richterswil drei Parkplätze mit einer Ladestation ausgerüstet.

## AUSBLICK

Der für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate mandatierte Asset Manager Fundamenta Group (Schweiz) AG sorgt mit einem proaktiven und umfassenden Baumanagement im Rahmen von Entwicklungsprojekten und mit einer hohen Sanierungsrate dafür, dass die Werthaltigkeit der Liegenschaften gesichert und die Nachhaltigkeitsstrategie fortlaufend umgesetzt wird. Es befinden sich wiederum zahlreiche Projekte in der Pipeline, bei welchen umfassende Sanierungen – sogenannte Repositionierungen – geplant sind und in den nächsten Jahren realisiert werden sollen, was sich weiter positiv auf die Energieeffizienz und die CO<sub>2</sub>-Emissionen auswirken wird.

Im Geschäftsjahr 2024/25 gehen bei nachfolgenden Liegenschaften die Entwicklungsprojekte in die Realisierungsphase über:

- Industriestrasse 31 in Zug (ZG): Vorbereitung Heizungsersatz von Öl auf Fernwärme, Dämmung Gebäudehülle, PV-Anlage mit Eigenverbrauch, Vorbereitung E-Mobilität
- Rotachstrasse in Zürich (ZH): Heizungsersatz von Öl auf Erdsonden-Wärmepumpe, Dämmung Gebäudehülle, PV-Anlage mit Eigenverbrauch, Aufstockung in Holzbauweise
- Zugerstrasse 5 in Steinhausen (ZG): Heizungsersatz von Gas auf Erdsonden-Wärmepumpe, Dämmung Gebäudehülle, PV-Anlage mit Eigenverbrauch
- Wildbachstrasse 20 in Zürich (ZH): Heizungsersatz von Gas auf Erdsonden-Wärmepumpe, Dämmung Gebäudehülle, Verdichtung Dachgeschoss mit zwei zusätzlichen Wohnungen

Ergänzend zu den Bauprojekten werden bei mehreren Liegenschaften die Leuchtmittel auf die LED-Technologie umgerüstet. Diese Massnahme reduziert den Allgemeinstromverbrauch und steigert die Energieeffizienz in diesen Liegenschaften.

# 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 der Fundamenta Group (Schweiz) 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 Fundamenta Group (Schweiz) 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.

\* Am 15. April 2024 wurde die Übernahme der Immobiliensparte der Fundamenta Group und somit auch der Fundamenta Group (Schweiz) AG durch die Swiss Prime Site AG (SPS) mit dem Closing rechtskräftig. Das langjährige Asset Management Team wurde von der SPS übernommen und wird auch zukünftig für die umfassenden Dienstleistungen zugunsten der Fundamenta Group Investment Foundation verantwortlich sein.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Geschäftsführung	Fundamenta Group (Schweiz) 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.



Dr. Wolf S. Seidel, Brigitte Hutter, Alex Widmer, Prof. Dr. John Davidson (von links nach rechts)

## STIFTUNGSRAT

Unser Stiftungsrat bringt interdisziplinäres Fachwissen in den Bereichen Immobilien, Vermögensverwaltung, Recht, Vorsorge und Wissenschaft mit. Präsiert wird die Stiftung von Dr. Wolf S. Seidel, Inhaber der Anwaltskanzlei Seidel & Partner. Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats sind Alex Widmer, Vizepräsident der Anlagestiftung, Geschäftsführer HEV Kanton Luzern und 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, und Brigitte Hutter, Partnerin bei EBP Schweiz AG mit weitreichender Erfahrung als Eigentümervertreterin. Der Stiftungsrat beaufsichtigt als oberstes Organ der Stiftung die Geschäftsführung und trifft sämtliche Anlageentscheide.

## GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET MANAGEMENT

Die Geschäftsführung wird durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG wahrgenommen. Geschäftsführer war bis 30. September 2024 Daniel Kuster (CEO). Am 1. Oktober 2024 hat Ricardo Ferreira (CIO) die Position des Geschäftsführers übernommen. Stellvertretender Geschäftsführer ist Christian Gätzi (CFO). Das Asset Management ist ebenfalls an die Fundamenta Group (Schweiz) AG delegiert und im Rahmen eines Management- und Beratungsvertrags geregelt.

Die Expertinnen und Experten der Fundamenta Group (Schweiz) 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.

## FUNDAMENTA GROUP (SCHWEIZ) AG

Ganzheitliche Kompetenz unter einem Dach

### TRANSAKTION

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

### FINANZEN

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



### ENTWICKLUNG

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

### MANAGEMENT

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

#### TRANSAKTION

Der Transaktionsbereich umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifizierung geeigneter Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen sind für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass das Immobilienportfolio 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 Investor 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, womit das Portfolio nun seine fünfjährige Aufbauphase abschliesst. Durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften wird es weiterhin laufend ausgebaut. Per Ende des fünften Geschäftsjahres (30. September 2024) beläuft sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 836.7 Mio. verteilt auf 45 Liegenschaften. Die Liegenschaften sind breit über die gesamte Schweiz verteilt. Der Wohnanteil beträgt per Ende des Berichtsjahres gemessen am Netto-Soll-Mietertrag 75%.

## STRATEGISCHE PLAN- UND ZIELWERTE

### WOHNANTEIL

Anteil Wohnnutzung an  
Gesamtmietertrag

**MIN. 60%**

### FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

**MAX. 33%**

### ANLAGERENDITE P. A.

**3.0–4.0%**

### TER<sub>ISA</sub> GAV P. A.

**MAX. 0.60%**

# Jahresrechnung

Geschäftsjahr 2023|2024

## **Anlagegruppe Swiss Real Estate**

Vermögensrechnung 28

Erfolgsrechnung 29

## **Fundamenta Group Investment Foundation 31**

Jahresrechnung 31

## **Anhang**

Anhang zur Jahresrechnung 32

Bericht der Revisionsstelle 37

# Vermögensrechnung

in TCHF	Anhang	30.09.2024	30.09.2023
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		19 575	2 132
Kurzfristige Forderungen		7 088	3 997
Aktive Rechnungsabgrenzungen		227	613
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>26 890</b>	<b>6 742</b>
Angefangene Bauten (inkl. Land)	1	4 136	9 014
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	832 546	721 559
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>836 682</b>	<b>730 573</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>863 572</b>	<b>737 315</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		6 278	8 836
Passive Rechnungsabgrenzungen		990	2 837
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	105 928	176 997
Latente Steuern		592	570
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>113 787</b>	<b>189 240</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>749 785</b>	<b>548 075</b>
<b>ANSPRÜCHE</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		465 024	367 494
Veränderungen im Berichtsjahr – Zeichnungen		148 281	97 530
Veränderungen im Berichtsjahr – Rücknahmen		–	–
<b>ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE</b>		<b>613 305</b>	<b>465 024</b>
<b>INVENTARWERT</b>			
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 186.05	1 151.07
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch in CHF		36.48	27.53
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 222.53	1 178.59
Ausschüttung in CHF		–	–
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF</b>		<b>1 222.53</b>	<b>1 178.59</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		548 075	421 094
Zeichnungen		179 335	114 180
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		22 375	12 801
<b>NETTOVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>749 785</b>	<b>548 075</b>



# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		27 915	17 804
Minderertrag Leerstand		-370	-445
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-82	-1
<b>MIETERTRAG NETTO</b>	<b>4</b>	<b>27 463</b>	<b>17 357</b>
Instandhaltung		-1 254	-779
<b>UNTERHALT IMMOBILIEN</b>		<b>-1 254</b>	<b>-779</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		15	8
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-129	-171
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		-348	-43
Versicherungen		-358	-215
Bewirtschaftungshonorare		-956	-612
Vermietungs- und Insertionskosten		-74	-65
Steuern und Abgaben		-223	-167
Übriger operativer Aufwand		-30	-8
<b>OPERATIVER AUFWAND</b>		<b>-2 103</b>	<b>-1 273</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>24 106</b>	<b>15 305</b>
<b>SONSTIGE ERTRÄGE</b>	<b>5</b>	<b>1 562</b>	<b>1 286</b>
Hypothekarzinsen		-3 350	-1 354
Sonstige Passivzinsen		-7	-4
<b>FINANZIERUNGSAUFWAND</b>		<b>-3 357</b>	<b>-1 358</b>
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-180	-136
Übriger Verwaltungsaufwand	6	-3 221	-2 177
<b>VERWALTUNGSAUFWAND</b>		<b>-3 401</b>	<b>-2 313</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		5 949	2 613
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
<b>ERTRAG/AUFWAND AUS MUTATIONEN ANSPRÜCHE</b>		<b>5 949</b>	<b>2 613</b>
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>24 859</b>	<b>15 533</b>
<b>REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REALISierter ERFOLG</b>		<b>24 859</b>	<b>15 533</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		3 487	-98
Ausgleich Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-5 949	-2 613
Veränderungen latente Steuern		-22	-20
<b>NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE</b>		<b>-2 483</b>	<b>-2 732</b>
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>22 375</b>	<b>12 801</b>

in TCHF	Anhang	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
<b>AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		24 859	15 533
Vortrag des Vorjahres		–	–
<b>ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG</b>		<b>24 859</b>	<b>15 533</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		24 859	15 533
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>		<b>–</b>	<b>–</b>

# Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation

in TCHF	30.09.2024	30.09.2023
<b>BILANZ</b>		
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	100	100
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Stammvermögen	100	100
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
<b>ERTRAG</b>	-	-
<b>AUFWAND</b>	-	-
<b>GEWINN RECHNUNGSPERIODE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# 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 operative Geschäftstätigkeit nahm die Stiftung im Mai 2019 mit der ersten Investorenansprache, am 24. Juni 2019 mit dem ersten Kapitalabruf und dem Erwerb der ersten Bestandsimmobilie per 1. Juli 2019 auf.

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 2021)	01.01.2021

### 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 Fundamenta Group (Schweiz) AG 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](http://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

### Geschäftsführung

NAME	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Daniel Kuster (bis 30.9.2024)	Geschäftsführer	CEO Fundamenta Group (Schweiz) AG (bis 30.6.2024)
Ricardo Ferreira (ab 1.10.2024)	Geschäftsführer	CIO Fundamenta Group (Schweiz) AG, ab 1.10.2024 COO – Mandates (Swiss Prime Site Solutions AG)
Christian Gätzi	Stv. Geschäftsführer	CFO Fundamenta Group (Schweiz) AG, ab 1.7.2024 – Head Real Estate Finance (Swiss Prime Site AG)

### Geschäftsführung und Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, eine Tochtergesellschaft der 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

## RISIKOMANAGEMENT, INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundsätze und implementiert ein internes Kontrollsystem (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 2024 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 Schätzungsexperten 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 angefangenen Bauten besteht weiters die Absicht, einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft (Fertige Bauten). Angefangene Bauten werden zugeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Angefangene 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 angefangenen 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 unabhängigen Schätzungsexperten. Die Hypothekarzinsen auf den Entwicklungsprojekten werden aktiviert.

### LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Liegenschaftssteuern (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 2023/2024 thesauriert.

#### 1. ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)

Im Frühsommer 2024 wurde das Entwicklungsprojekt Reinach, Breitstrasse, fertiggestellt und zu den Bestandsliegenschaften umgegliedert. Per Bilanzstichtag wurde die Liegenschaft zum Marktwert mit TCHF 13 740 bilanziert (Vorjahr TCHF 9 014, siehe Objektinventar, Seite 11 f). Das Entwicklungsprojekt Hunzenschwil, Hauptstrasse, wurde im August 2024 erworben und ist per Bilanzstichtag zum Fair Value mit TCHF 4 136 bilanziert, die Fertigstellung ist für 2026 geplant. Die Entwicklungsliegenschaft wurde per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 13 f). 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 832 546 (Vorjahr TCHF 721 559) bewertet sind. Bei den beiden Repositionierungen in Zug, Industriestrasse, und Zürich, Rotachstrasse, mit geplanter Fertigstellung per Ende 2025 sind alle Mieter per Ende September 2024 ausgezogen. Bei den

beiden Repositionierungen in Steinhausen, Zugerstrasse, und Zürich, Wildbachstrasse, wurden die Mieter über das weitere Vorgehen informiert. Per Bilanzstichtag sind diese vier Repositionierungen mit insgesamt TCHF 46 998 (Vorjahr TCHF 45 765) zum Marktwert bewertet (Details siehe Objektinventar, Seite 11 f). Alle Bestandsliegenschaften wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 13 f).

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

Per Bilanzstichtag wies die Anlagegruppe Swiss Real Estate kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten (SARON-Finanzierungen) von TCHF 0 (Vorjahr TCHF 171 000) aus. Aufgrund der Anbindung im günstigen Zinsumfeld im Dezember 2023 bestehen per Bilanzstichtag diverse Festhypotheken in Höhe von TCHF 105 928 (TCHF 5 997) mit fixen Laufzeiten von 2029 bis 2038. Es bestehen für diese grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt per Bilanzstichtag 1.62% (1.97%) bei einer Duration von 10.05 Jahren (0.53 Jahre).

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat (nicht kommittierte) Rahmenkreditverträge von insgesamt TCHF 475 000 mit der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen marktüblichen Ansätzen. Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 105 928 (TCHF 176 996) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) der jeweiligen Liegenschaft sichergestellt. Der Marktwert aller angefangenen und fertigen Bauten in Höhe von TCHF 836 682 (Vorjahr TCHF 730 573) stellt somit verpfändete Aktiven dar. Per Bilanzstichtag bestehen keine anderen verzinslichen Darlehen oder Kredite.

#### 4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 27 915 (Vorjahr TCHF 17 804) sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Im Geschäftsjahr 2023/2024 existierten keine wesentlichen Mieterträge aus befristeten Mietverhältnissen bei Angefangenen Bauten (Entwicklungsprojekten), welche als Soll-Mietertrag (netto) erfasst wurden.

Der Netto-Mietertrag von TCHF 27 463 (Vorjahr TCHF 17 357) entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 370 (TCHF 445). Zudem fielen Inkassoverluste von TCHF 82 (TCHF 1) an. Daraus resultiert eine Mietausfallquote von 1.62% (2.51%).

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 den sonstigen Erträgen sind die in der Berichtsperiode vereinnahmten Ausgabekommissionen (zulasten der Anleger) von TCHF 1 345 (Vorjahr TCHF 856) netto, nach Abzug von aktivierten Bauzinsen von TCHF 77 (TCHF 262) und übrige Erträge von TCHF 140 (TCHF 168) ausgewiesen.

## 6. ÜBRIGER VERWALTUNGSaufWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Grundvergütung Fundamenta Group (Schweiz) AG	2 831	1 874
Sonstiger Verwaltungsaufwand	390	303
<b>TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>3 221</b>	<b>2 177</b>

Die Grundvergütung von 0.35% (zzgl. Mehrwertsteuer) deckt die Kosten der mit der Geschäftsführung sowie mit der Bewirtschaftung und Administration beauftragten Fundamenta Group (Schweiz) AG ab. Diese Grundvergütung wird der Anlagegruppe Swiss Real Estate auf der Basis des Verkehrswertes 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 %	2024 effektiv	Maximal möglicher Satz
Jährliche Management Fee auf Basis des Verkehrswertes der fertigen Bauten	0.35	0.35
Transaktionsfee auf Basis des Kaufpreises	1.76	2.00
Bauherrenvertretung auf Basis der Projektsumme	2.27	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 einzelfallweise Rechtsberatung geleistet, wobei marktgerechte Stundenansätze angewandt wurden. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist mit der Geschäftsführung sowie dem Advisory betraut. Für deren Dienstleistungen sind

marktkonforme Gebühren belastet worden, welche sich nach dem Management- und Beratungsvertrag für die Anlagegruppe Swiss Real Estate sowie den Interessen der Anleger richten. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG.

## 9. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

## 10. ANLAGERICHTLINIEN

Per Bilanzstichtag sind die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vollständig eingehalten.

## 11. KGAST-KENNZAHLEN

	30.09.2024 (Periode 01.10.2023– 30.09.2024)	30.09.2023 (Periode 01.10.2022– 30.09.2023)
<b>NAV</b>		
Anzahl Ansprüche	613 305	465 024
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 222.53	1 178.59
<b>OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN</b>		
Mietausfallquote	1.62%	2.51%
Fremdfinanzierungsquote	12.66%	24.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.08%	82.26%
Betriebsaufwandquote		
TERISA (GAV)	0.56%	0.51%
TERISA (NAV)	0.72%	0.62%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.08%	2.39%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.31%	2.48%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	3.73%	2.86%
<b>FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN</b>		
Nettorendite der fertigen Bauten <sup>1</sup>	3.17%	3.00%
Fremdkapitalquote	12.92%	25.67%
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT, Jahre)	4.8	4.4
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre)	10.05	0.53
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.62%	1.97%

<sup>1</sup> 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](http://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)	0.73%	0.48%	0.65%	n/a
Performance	22.25%	3.73%	3.73%	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).

	30.09.2024 (Periode 01.10.2023– 30.09.2024)	30.09.2023 (Periode 01.10.2022– 30.09.2023)
<b>DISKONTIERUNGSSÄTZE</b>		
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (gewichtet – real)	2.71%	2.59%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.10%-3.60%	1.95% – 3.50%

Für weitergehende Ausführungen zur Bewertung verweisen wir auf das Testat des Liegenschaftenschätzers Wüest Partner (Seite 13 f).

## 13. OFFENE KAPITALZUSAGEN

Per Bilanzstichtag hat die Anlagegruppe Swiss Real Estate offene Kapitalzusagen in Höhe von TCHF 0 (Vorjahr TCHF 72 250).

## 14. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2023/2024 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 Betreuungsentuschädigungen ausbezahlt, ausser bei Kapitalabrufen. Dabei wurde auf den Kapitalabrufen eine Vertriebskommission von 0.25% direkt an die Fundamenta Group (Schweiz) AG bezahlt.

## 15. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2023/2024 am 18. November 2024 abgenommen. Der Stiftungsrat unterbreitet den Jahresbericht 2023/2024 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation vom 12. Dezember 2024 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 der Anlagegruppe Swiss Real Estate, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11 bis 12 und Seiten 28 bis 36) 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)



PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

#### 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

Joachim Fink

Zürich, 20. November 2024











## Impressum

### Herausgeber

Fundamenta Group Investment Foundation  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
[www.fundamentagroup-invest.ch](http://www.fundamentagroup-invest.ch)

### Projektleitung

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

### Gesamtkonzept | Design

Linkgroup AG, Zürich  
[www.linkgroup.ch](http://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](http://www.fundamentagroup-invest.ch)

**FUNDAMENTA | GROUP**  
INVESTMENT FOUNDATION