

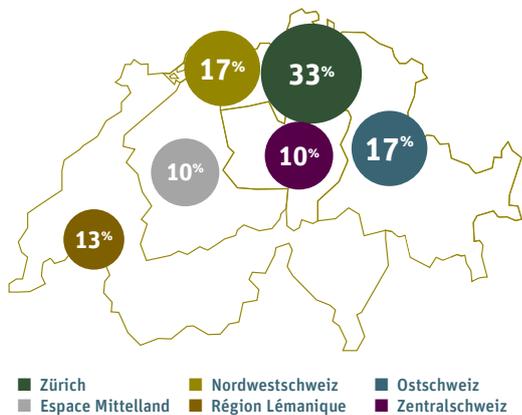
# jahresbericht 2022|2023

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION  
ANLAGESTIFTUNG

# Highlights Immobilienportfolio

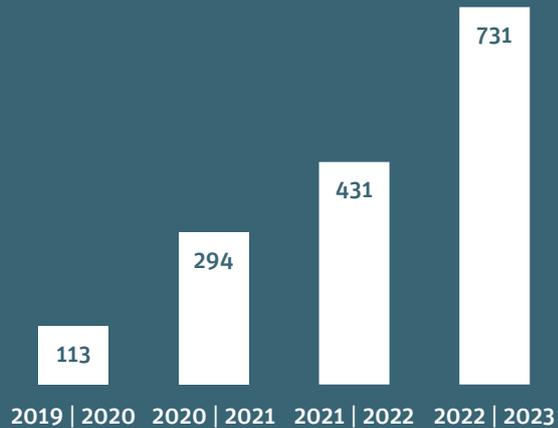
## NACH REGIONEN

nach BFS-Regionen, Basis Bilanzwert



## ANLAGEVERMÖGEN

Bilanzwert, in CHF Mio.



## WOHNANTEIL

nach Netto-Soll-Mietertrag<sup>1</sup>

**76.0%**

## ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

**40**

## MIETAUSFALLQUOTE

periodenbezogen

**2.5%**

## NACHHALTIGKEIT

CO<sub>2</sub>- und Energieintensität

**15**

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

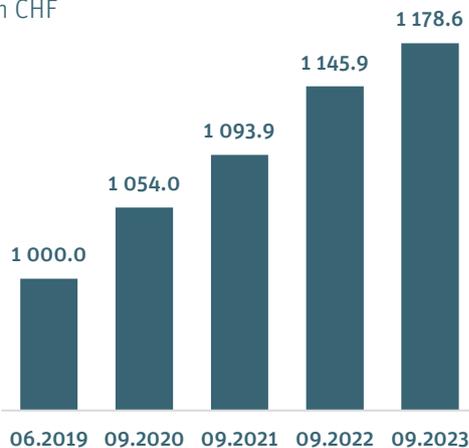
**73**

kWh/m<sup>2</sup> Energiebezugsfläche

# Highlights Finanzen

## NAV PRO ANSPRUCH

in CHF



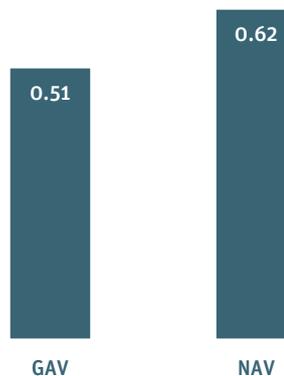
## ANLAGERENDITE

2.9%

## FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

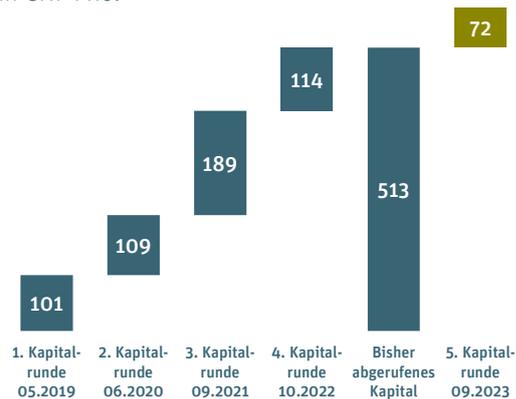
24.2%

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



## KAPITALZUSAGEN UND KAPITALABRUFE

in CHF Mio.



## ANZAHL VORSORGEEinrichtungen

147

# Ausgewählte Kennzahlen

	30.09.2023 (01.10.2022–30.09.2023)	30.09.2022 (01.10.2021–30.09.2022)
Anzahl Ansprüche	465 024	367 494
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 178.59	1 145.85
Mietausfallquote	2.51%	1.66%
Fremdfinanzierungsquote	24.23%	1.99%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.26%	82.72%
TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	0.51%	0.54%
TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>2</sup>	0.62%	0.66%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.39%	3.40%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.48%	3.77%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	2.86%	4.75%
Nettorendite der fertigen Bauten	3.00%	2.82%
WAULT (Jahre)	4.4	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	23
Anlagegruppe Swiss Real Estate	25
Jahresrechnung Anlagegruppe Swiss Real Estate	27
Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation	30
Anhang zur Jahresrechnung	31
Impressionen	40
Impressum	42

# Vorwort des Stiftungsratspräsidenten

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Wirtschaftliche Umbrüche, politische Entscheidungen und unvorhersehbare Umweltereignisse halten die Gesellschaft in Bewegung und bringen Veränderungen sowie Fortschritte mit sich. Das ist so nötig wie konfliktreich. Denn mit dem Neuen wachsen Ansprüche und auch Ängste der Menschen. Veränderungen sind also auch ein Motor des Fortschritts. Gerade während solcher Veränderungsprozesse ist die Unternehmensführung besonders gefordert.

Aus Unternehmersicht sind äussere Veränderungen nichts Neues. Die Idee des Umweltscannings wurde bereits in den 1960er-Jahren lebhaft diskutiert, als die Wissenschaftler James D. Thompson und Alvin Toffler Umweltveränderungen und deren Auswirkungen auf Organisationen erforschten. In den folgenden Jahrzehnten wurde das Konzept von verschiedenen Managementexperten und -forschern wie Igor Ansoff, Peter Drucker und Henry Mintzberg in Strategiedefinitionen verfeinert.

Die in der Wissenschaft und der Praxis gewonnenen Erkenntnisse bilden denn auch die Grundlagen, auf deren Basis unsere Anlagestiftung agiert. Veränderungen auf den Kapital- und Immobilienmärkten sowie der schnelle technologische Wandel sind wichtige Parameter und finden Eingang in die Strategiebildung. Zudem arbeiten wir auf der Grundlage von eigenen und externen Datenbeständen; unsere Strategien sind fakten- und datenbasiert.

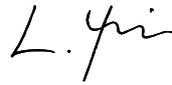
Wenn es jedoch darum geht, Chancen zu identifizieren, Projekte zu realisieren und Erfolge zu allozieren, spielt der Faktor Mensch nach wie vor eine zentrale Rolle. Deshalb achten wir sehr darauf, die langjährige Erfahrung und die breit abgestützte Kompetenz der Fundamenta Group (Schweiz) AG mit derjenigen des Stiftungsrats bestmöglich abzustimmen und zu einem Gesamtbild bündig zusammenzufügen. Der Umgang mit Veränderungen wird so im Ergebnis zu einer fast normalen, ständig begleitenden Führungsaufgabe.

Wie der Umgang mit Veränderungen auch in einem anspruchsvollen Marktumfeld gelingt, wird im Zahlenwerk reflektiert. Im Geschäftsjahr 2022/2023 konnte die Anlagegruppe Swiss Real Estate der Fundamenta Group Investment Foundation den Mietertrag gegenüber dem Vorjahr von CHF 11.1 Mio. auf CHF 17.4 Mio. steigern. Daraus resultierte eine Anlagerendite von 2.86% (Vorjahr 4.75%), die somit nur leicht unterhalb der Zielbandbreite liegt.

Der Wert des Portfolios hat sich per Ende September 2023 von CHF 431.5 Mio. auf CHF 730.6 Mio. erhöht. Die Zunahme resultiert aus Akquisitionen und Investitionen, die grösstenteils mit Mitteln aus der erfolgreichen Kapitalerhöhung vom Oktober 2022 finanziert wurden.

In einem herausfordernden Marktumfeld ist es unserer Anlagestiftung gelungen, durch ihre fünfte Kapitalaufnahme einen Erlös von CHF 72.3 Mio. zu erzielen. Diese Mittel ermöglichen die Fortführung des qualitativen Wachstums mit gezielten Investitionen in laufende und geplante Entwicklungen (Bestand und Neubau) wie auch für den Portfolioausbau.

Der Stiftungsrat und das Management danken den Anlegern herzlich für das entgegengebrachte Vertrauen. Es motiviert uns, in einem deutlich anspruchsvoller gewordenen Marktumfeld weitere Mehrwerte zu generieren und unseren Kunden nachhaltige Immobilieninvestitionen zu ermöglichen.



Dr. Wolf S. Seidel  
Präsident des Stiftungsrats



# Bericht der Geschäftsführung

## ERFOLGREICHES WACHSTUM UND KAPITALSTÄRKUNG IN EINEM ANSPRUCHSVOLLEN WIRTSCHAFTLICHEN UMFELD

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat sich im vierten Geschäftsjahr in einem anspruchsvollen Marktumfeld erfreulich entwickelt. In der Berichtsperiode erwarb die Anlagestiftung acht Wohnliegenschaften, eine Gewerbeliegenschaft sowie ein Entwicklungsprojekt. Weiter wurde im Frühjahr 2023 das Entwicklungsprojekt an der Klosterfeldstrasse in Muri erfolgreich abgeschlossen. Zudem erfolgte im Juni 2023 nach Fertigstellung des Neubaus an der Kehlhofstrasse in Frauenfeld die Eigentumsübertragung an die Anlagegruppe Swiss Real Estate. Beide Projekte konnten erfolgreich ins Bestandsportfolio integriert werden. Ausserdem wurden die Repositionierungen an der Nussbaumstrasse und Weststrasse in Zürich abgeschlossen und ebenfalls in das Bestandsportfolio überführt. Sowohl die getätigten Akquisitionen als auch die abgeschlossenen Entwicklungen (Neubau- und Repositionierungen) werden zukünftig zur Ertragsstärkung des Portfolios beitragen.

Zu Beginn des Geschäftsjahres konnte eine vierte Kapitalerhöhung durchgeführt werden. Aufgrund der erfolgreichen Akquisitionstätigkeit sowie den Investitionen in die Entwicklungsprojekte wurden die erhaltenen Kapitalzusagen von CHF 114.2 Mio. bereits im Juni 2023 vollständig abgerufen. In der Folge wurde im September 2023 die fünfte Kapitalerhöhung durchgeführt. In einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld haben bestehende und neue Anleger Kapitalzusagen von insgesamt CHF 72.3 Mio. gesprochen. Wir deuten die erfolgreiche Emission als klares Zeichen des Vertrauens in unsere Arbeit. Das Portfolio soll mit dem Emissionserlös sowohl organisch als auch durch gezielte Zukäufe ausgebaut werden.

## WERTHALTIGE WEITERENTWICKLUNG DES PORTFOLIOS

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate setzt sich per 30. September 2023 aus 39 Bestandsliegenschaften – davon drei Liegenschaften mit bereits definierter Repositionierungsstrategie – sowie einem Entwicklungsprojekt zusammen.

Der Bilanzwert der insgesamt 40 Liegenschaften (Vorjahr 30 Liegenschaften) beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 730.6 Mio. (CHF 431.5 Mio.). Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaften wurde durch den unabhän-

«Das veränderte Marktumfeld akzentuiert die Anforderungen und bedingt eine aktive Wertschöpfung entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus. Wir sehen dies als Chance.»

Daniel Kuster, Geschäftsführer



Daniel Kuster, Geschäftsführer

gigen Schätzungsexperten Wüest Partner nach der regulatorisch vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt per Bewertungsstichtag 2.59% (2.51%).

## ROBUSTE ANLAGERENDITE TROTZ VERÄNDERTEM MARKTUMFELD

Die Mieteinnahmen aus der Wohnnutzung haben ihre Widerstandsfähigkeit in herausfordernden Zeiten erneut unter Beweis gestellt. Das Portfoliowachstum liess die Netto-Mieterträge im Berichtsjahr um 56% auf CHF 17.4 Mio. (Vorjahr CHF 11.1 Mio.) ansteigen. Die Mietausfallquote lag periodenbezogen bei 2.51% (1.66%). Dank einer aktiven Bewirtschaftung mit gezielten Investitionen bei Wiedervermietungsmaßnahmen konnte die Mietausfallquote per Stichtag auf unter zwei Prozent gesenkt werden. Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe lag per Ende des Geschäftsjahres bei 24.23% (1.99%). Die Betriebsaufwandquote TER<sub>ISA</sub> (GAV) konnte auf 0.51% (0.54%) reduziert werden und lag somit erneut unterhalb der definierten Zielquote.

Trotz eines veränderten Markt- und Zinsumfeldes resultierte in der Berichtsperiode, basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2023, eine geringfügige Abwertung von minus CHF 0.1 Mio. (Vorjahr plus CHF 4.9 Mio.). Die erfolgreichen Projektabschlüsse der verschiedenen Neubau- und Bestandsentwicklungen sowie die Neubewertung einer im Vorjahr abgeschlossenen Entwicklung führten zu einer Gesamtaufwertung von CHF 12.4 Mio. Im Gegenzug wurden die restlichen Liegenschaften, insbesondere aufgrund der marktbedingten Diskontsatzanpassungen, um CHF 12.5 Mio. tiefer bewertet. Die aktive Wertschöpfung innerhalb des Immobilienportfolios stellt eine wesentliche Säule der Anlagestrategie dar, die sich auch unter herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt hat.

Der höhere Nettoertrag des Rechnungsjahres von CHF 15.5 Mio. (Vorjahr CHF 12.9 Mio.) wird wie im Vorjahr thesauriert bzw. zur Wiederanlage zurückbehalten. Das Nettovermögen beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 548.1 Mio. (CHF 421.1 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1178.59 (CHF 1145.85) entspricht. Die Anlagerendite für das vierte Geschäftsjahr liegt trotz verändertem Marktumfeld bei beachtlichen 2.86% (4.75%) und reflektiert die Robustheit des Portfolios.

#### NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALES LEITMOTIV

Auch im abgeschlossenen Jahr stand die konsequente Umsetzung der definierten Nachhaltigkeitsstrategie im Fokus. Über die verschiedenen Massnahmen und zu den aktuellen Daten nehmen wir im integrierten Nachhaltigkeitsbericht Stellung (Seite 15-22).

#### MARKTUMFELD BLEIBT ANSPRUCHSVOLL

Ein ganzheitlicher und aktiver Umgang mit Immobilien bleibt im vorherrschenden Marktumfeld ein zentraler Aspekt. Der Stiftungsrat und das Management werden die Entwicklung am Immobilienmarkt genau beobachten und umsichtig handeln. Gleichzeitig werden wir konsequent die Chancen nutzen, die sich uns im aktuellen Marktumfeld eröffnen. Durch die kürzlich zugesprochenen neuen Mittel haben wir die Möglichkeit, neben dem organischen Wachstum auch Gelegenheiten zu nutzen, um das Portfolio im Rahmen der definierten Strategie weiterzuentwickeln.



Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

«Dank unserem aktiven Managementansatz und dem attraktiven Immobilienportfolio konnte sich die Anlagegruppe Swiss Real Estate im Geschäftsjahr 2022/23 auch in einem verändertem Marktumfeld erfolgreich behaupten.»

Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

# Verdichtung schafft nachhaltigen Wohnraum

Verdichtetes Bauen: Ein Begriff, der schon fast wöchentlich in den Medien präsent ist. Dazu wird er oft mit seelenlosen Hochhäusern in städtischen Wohngebieten in Verbindung gebracht.

Doch in letzter Zeit hat die Verdichtung von Immobilien auch in ländlichen Gemeinden verstärkt an Bedeutung gewonnen. Dieser Trend steht im Kontext mit dem steigenden Bevölkerungswachstum und dem Bedarf an bezahlbarem Wohnraum. Die Verdichtung bringt auch eine Vielzahl an Herausforderungen und Chancen mit sich, die sorgfältig abgewogen werden müssen.

Antworten dazu, wie sich eine Verdichtung nach innen erfolgreich auch im ländlichen Kontext umsetzen lässt, gibt es im Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation.

Grundsätzlich ermöglicht die Verdichtung die effizientere Nutzung von vorhandenem Bauland. Sie kann dazu beitragen, die Attraktivität ländlicher Gemeinden zu steigern, indem sie eine breitere Palette von Wohnmöglichkeiten und Dienstleistungen bietet. Dies hat einen willkommenen Nebeneffekt: Es kurbelt das lokale Wirtschaftsleben an.

Verständlich ist jedoch auch, dass Gemeinden hinsichtlich möglicher Auswirkungen auf den Charakter der Dörfer Bedenken äussern. Es ist daher entscheidend, die Verdichtung sorgfältig zu planen und individuelle Bedürfnisse jeder Gemeinde zu berücksichtigen.

Ländlich und doch stadtnah. Dies gilt für die Realisierung von drei Mehrfamilienhäusern in der Gemeinde Muri (AG). Urban geprägt, gute Infrastruktur und von Zürich sowie Zug sehr gut erreichbar. Eine solche Wohnlage adressiert gleich mehrere Prioritäten der heutigen Wohnungssuchenden: Natur und Ruhe, Lebensqualität, Gemeinschaft und Nachbarschaft, familienfreundliche Umgebung, um nur einige zu nennen. Nicht nur in der Stadt, sondern grundsätzlich, hängt die Akzeptanz einer Verdichtung stark von der Bereitstellung von wirtschaftlichem, zukunftsfähigem und nachhaltigem Wohnraum ab.

Das Neubauprojekt liegt an der Klosterfeldstrasse in einer ruhigen Nebenstrasse unmittelbar angrenzend an das Ortszentrum. Das Bauprojekt schliesst eine Lücke zwischen bestehenden Bebauungen und umfasst drei Gebäude. Wie sollte die Baulücke am besten bebaut werden? Die Planung für die Bebauung dieser Lücke begann mit der Erstellung eines Gestaltungsplans und den entsprechenden Sonderbauvorschriften. Anschliessend wurde die erforderliche Baubewilligung erwirkt. Die Fundamenta Group Investment Foundation sicherte sich frühzeitig den Erwerb des Neubauprojektes aufgrund ihrer guten Beziehung zum Entwickler. In enger Zusammenarbeit wurden frühzeitig Anpassungen vorgenommen, um die Marktfähigkeit der Wohnungen weiter zu erhöhen. Sie fragen sich jetzt: Was waren dies für Anpassungen? Nun, als Grundsatz wurde der Fokus auf Nachhaltigkeit, Wohnqualität sowie auf die Orientierung am ökologischen und sozialen Leitbild der Gemeinde gelegt.

In Bezug auf Nachhaltigkeit bedeutet das, die schon fast obligatorische Photovoltaikanlage auf dem Dach einzuplanen. Aber der Anspruch ging weiter. Es stellten sich Fragen wie: Wie stellen wir genügend Strom zur Verfügung? Wie optimieren wir diesen über den Eigenverbrauch hinweg? Wie kann sichergestellt werden, dass die überschüssige Stromproduktion nicht einfach ins Netz gespeist wird, sondern dass die Mieterschaft und die Eigentümerin von diesem profitieren können? Um auf dem neusten Stand der Entwicklungen fundierte Entscheidungen treffen zu können, zögerte das Projektteam der Fundamenta Group (Schweiz) nicht, neue Wege zu beschreiten.

Dieses Wissen anwendend und in kluger Voraussicht handelnd, wurde die erwähnte PV-Anlage auf dem Dach nicht nur den Eigenbedarf deckend geplant, sondern sie deckt gleich den ganzen Dächerbereich ab. Der dadurch produzierte Strom übersteigt bei Weitem den Eigenverbrauch der Liegenschaft beispielsweise für die Haustechnik oder die Beleuchtung der Allgemeinflächen. Wohin also mit dem überschüssigen Strom? Es folgten herausfordernde Diskussionen mit dem lokalen Stromanbieter. Die nachhaltige, zukunftsorientierte Lösung? Wir verkaufen den überschüssigen Netzstrom den Mietern zu einem besseren Tarif, als wenn sie diesen vom Werk beziehen müssten.



Die drei Mehrfamilienhäuser repräsentieren modernes Wohnen auf dem Land.

Auch dem Bereich Elektromobilität wurde zukunftsweisend Rechnung getragen. Die bestehende Tiefgarage – die alle drei Häuser miteinander verbindet – wurde erweitert, und alle Parkplätze sind für die Elektromobilität vorbereitet. Deren 13 sind darüber hinaus mit der kompletten Ladeinfrastruktur ausgestattet. Somit wurde das Angebot geschaffen, nachhaltig mobil zu sein.

Nun aber zum Innenleben. Wie wurden denn die Wohnflächen gestaltet, damit sie für ein gemischtes Publikum einladend sind, grösstmögliche Wohnqualität bieten und durch zeitloses Design punkten? Zur Anwendung für die 50 Wohneinheiten – verteilt auf drei respektive vier Geschosse – kamen eine warme Materialisierung wie Parkettböden und helle Keramikplatten in den Badezimmern sowie ein hochwertiger Ausbau mit modernen Küchen bei den

offenen Wohn-Essbereichen, elektrische Storen und praktischen Einbauelementen. Dazu verfügen viele Wohnungen über zwei Nasszellen. Der moderne, zukunftsorientierte Innenausbau mit durchdachten Grundrissen wird durch grosszügige Aussengeschossflächen komplementiert. Der gelungenen Gesamterscheinung kann schon fast Eigenheimcharakter zugestanden werden. Die Überbauung zeichnet sich insbesondere aber auch dadurch aus, dass sie einerseits ein gelungenes Beispiel einer verdichteten Bauweise darstellt, andererseits – durch die gezielte Anordnung der einzelnen Gebäude – trotzdem über viel Grünfläche zum Spielen und Verweilen verfügt.

Nicht erstaunlich ist, dass bei der Erstvermietung eine sehr grosse Nachfrage vorhanden war. Kurz nach Fertigstellung waren die 50 Einheiten bereits vermietet.

Dieses praxisnahe Beispiel illustriert, wie die Fundamenta Group Investment Foundation vorausschauend agiert hat und somit nicht nur attraktiven Wohnraum geschaffen, sondern auch die Marktgängigkeit über Jahrzehnte sichergestellt hat. Man könnte abschliessend sagen: «Verdichtung, richtig angewendet, ist eine Chance für mehr Wohnqualität, besseres Zusammenleben und stellt eine Förderung wirtschaftlicher Impulse dar.»

# Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate

Ort, Adresse	Kaufdatum <sup>1</sup>	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mieterttrag (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	38 210	5.23	1 233	1.81	1983	2016	8 905	5 189
Basel, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 386	1.28	432	-	1955	2014	361	769
Bern, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	25 230	3.45	974	0.52	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	17 340	2.37	407	6.33	1912	1999	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 180	1.94	452	1.88	2018	-	3 434	1 842
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	12 570	1.72	457	0.71	1969	1998-1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 000	2.46	591	-	2002	-	3 238	2 723
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 3/5, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	25 140	3.44	821	4.07	2023	-	2 104	3 234
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	7 736	1.06	301	10.43	1965	2015	1 700	1 283
Genf, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 580	1.59	293	-	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 613	1.32	278	1.15	2021	-	920	581
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	01.07.2021	31 130	4.26	1 026	0.59	2011	-	5 137	3 995
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 050	1.38	372	1.88	2021	-	2 662	1 573
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 330	1.41	286	0.14	1930	2021	338	882
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c	01.12.2020	31 980	4.38	1 123	6.06	2023	-	7 019	4 240
Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 260	1.13	330	1.90	2017	-	1 705	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50-61/63/65/67	01.09.2023	46 360	6.35	1 874	4.08	1996	-	14 593	8 374
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	19 320	2.64	715	0.12	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 220	2.77	661	0.50	2010	-	4 141	2 703
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	12 160	1.66	366	0.12	2022	-	1 463	1 160
Schliern bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23	01.09.2023	26 610	3.64	1 087	2.78	1982	2015	6 254	5 439
St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 340	0.87	267	3.27	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5	16.05.2022	13 120	1.80	319	0.02	1967	1997	1 398	1 475
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a/2b/2c/4a/4b	01.12.2019	23 890	3.27	1 000	0.57	2010	-	7 894	4 600
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	9 982	1.37	291	0.47	1959	2007-2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 440	1.43	390	1.95	1964	2007	1 798	1 781
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	26 300	3.60	765	1.14	2022	-	3 204	2 400
Zug, Industriestrasse 31	18.12.2020	8 945	1.22	261	-	1961	2000	631	919
Zürich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 660	1.73	295	0.25	1933	2009	628	795
Zürich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 383	1.01	173	1.79	1897	2010	132	360
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	18 380	2.52	448	-	1914	2023	416	905
Zürich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	13 310	1.82	195	-	1938	-	446	856
Zürich, Weststrasse 145	28.04.2020	18 230	2.50	488	-	1909	2023	282	1 081
Zürich, Wildbachstrasse 20	01.04.2022	10 390	1.42	150	-	1940	2000	375	578

1 Kaufdatum entspricht dem Übergang von Nutzen und Gefahr

2 Netto-Soll-Mieterttrag gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2023

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

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

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>GEWERBELIEGENSCHAFTEN</b>									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 290	1.96	897	20.56	1986	2013	3 253	4 711
Biel, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 328	0.73	232	-	1887	2016	150	499
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	49 500	6.78	2 305	0.14	2017	-	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16 – Allmendcenter	01.07.2021	60 770	8.32	2 955	1.91	2015	-	13 568	18 351
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 896	0.94	253	8.87	1911	2017	184	566
<b>TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>721 559</b>	<b>98.77</b>	<b>25 764</b>	<b>2.51</b>			<b>122 465</b>	<b>105 618</b>
<b>ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)<sup>5</sup></b>									
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>									
Reinach, Breitstrasse 36/38	15.09.2022	9 014	1.23	-	-	2024		2 751	2 010
<b>TOTAL ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>9 014</b>	<b>1.23</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>2 751</b>	<b>2 010</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO<sup>6</sup></b>		<b>730 573</b>	<b>100.00</b>	<b>25 764</b>	<b>2.51</b>			<b>125 216</b>	<b>107 628</b>

1 Kaufdatum entspricht dem Übergang von Nutzen und Gefahr

2 Netto-Soll-Mietertag gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2023

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 30.09.2023 dem Marktwert nach Projektfortschritt

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

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2023

## 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 2023 bewertet.

### Bewertungsstandards und Grundlagen

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

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

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

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

### Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien der Fundamenta Group Investment Foundation unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu 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

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2023

aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden 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 2023**

Per 30. September 2023 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 40 Liegenschaften auf CHF 730'573'000 geschätzt. Es handelt sich um die vierte Bilanzbewertung per einheitlichem Stichtag; 10 Liegenschaften stellen dabei Neuzugänge dar. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio beträgt 2.59% (netto, real), wobei die Bandbreite der berücksichtigten Diskontierungssätze von 1.95% bis 3.50% reicht.

Per 30. September 2023 haben sich die bereits per 30. September 2022 bewerteten Renditeliegenschaften («like-for-like», ohne Zukäufe und ohne Projektentwicklungen) marktentsprechend leicht negativ gegenüber der Vorjahresbewertung entwickelt. Die erfolgreichen Projektentwicklungen kompensieren diesen Effekt, wodurch eine leicht 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 2023. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG  
Zürich, 30. September 2023

Patrik Schmid  
MRICS, Partner

Martin Schönenberger  
MRICS, Director

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. Das Fenster zur Abgabe des Reportings schloss Anfang September 2023, und die Publikation der öffentlichen Transparenzberichte auf der Website von PRI wird per Ende 2023 erfolgen.

Im Jahr 2023 nahmen wir mit dem Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Swiss Real Estate» das erste Mal am CO<sub>2</sub>-Benchmark von REIDA (Real Estate Investment Data Association) teil. Der REIDA CO<sub>2</sub>-Benchmark wird im Dezember 2023 fertiggestellt und den teilnehmenden Institutionen zugestellt. Mit dem Vorliegen des Benchmarks werden wir uns erstmalig nach einem einheitlichen Standard mit unseren Peers vergleichen 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.

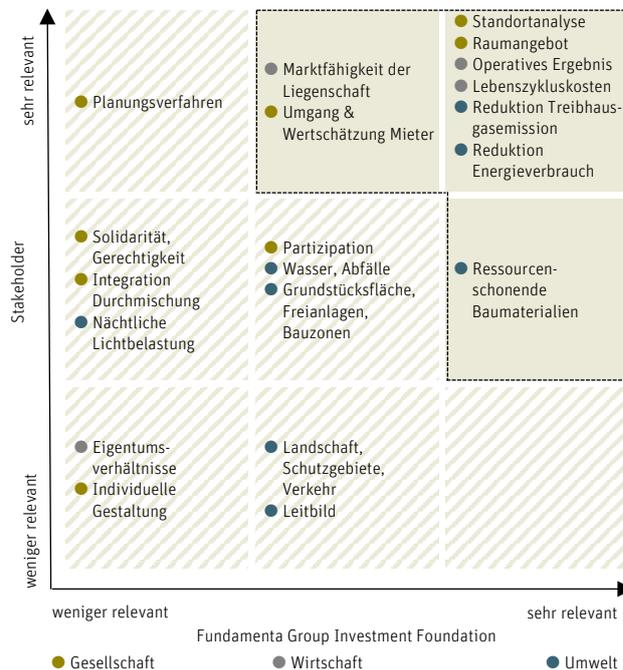
Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass die Geschäftsführung sowie das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass die Fundamenta Group Investment 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 im Jahr 2021 durchgeführten 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>-Absenkpfadens 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).

Bei den Energiebezugsflächen (EBF) verwenden wir effektiv vorliegende Werte (beispielsweise aus dem Gebäudeausweis der Kantone, der Minergie-Gebäudeliste, dem Energienachweis, etc.). Für Liegenschaften, bei welchen keine gemessenen Werte vorliegen, werden die EBF aus den vermietbaren Flächen (VMF) mit Multiplikationsfaktoren abgeleitet<sup>1</sup>. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%<sup>2</sup>. Die aggregierte EBF der fertigen Bauten beträgt 58 127 m<sup>2</sup>.

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022. 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. Alle im Jahresbericht publizierten Umweltkennzahlen wurden durch die pom+Consulting AG berechnet, überprüft und plausibilisiert.

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

KENNZAHLEN	Einheit	2022
Anzahl Liegenschaften	Stück	18
Energiebezugsfläche	m <sup>2</sup>	58 127
Anteil MINERGIE-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	4.7
CO <sub>2</sub> -Emissionen absolut	kg	900 648
Scope 1	kg	753 081
Scope 2	kg	147 567
Gesamtenergieverbrauch absolut	kWh	4 247 492
Allgemeinstrom absolut	kWh	848 646
Heizöl absolut	kWh	1 187 046
Erdgas absolut	kWh	1 927 882
Biogas absolut	kWh	126 968
Fernwärme absolut	kWh	86 371
Strom Wärmepumpe absolut	kWh	70 579
PV Produktion absolut	kWh	1 292
PV Export absolut	kWh	-1 292
Wasser	m <sup>3</sup>	26 205

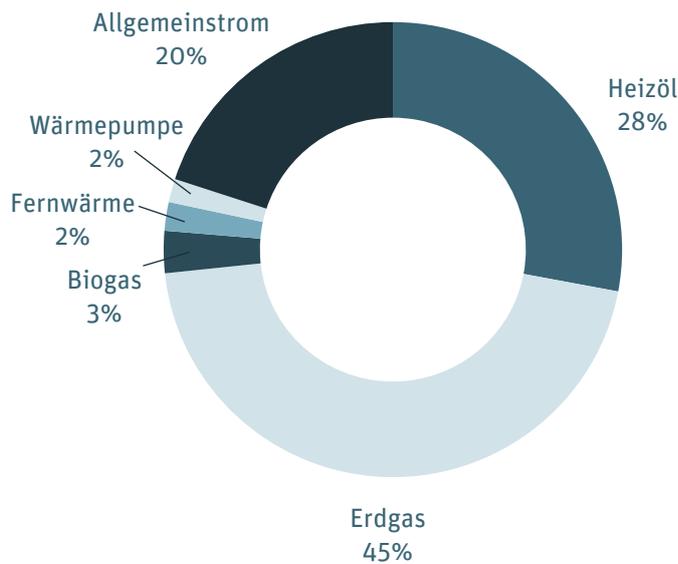
Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertigen Bauten der Anlagegruppe «Swiss Real Estate» beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt<sup>3</sup> 4 247 MWh. Die kumulierten CO<sub>2</sub>-Emissionen belaufen sich auf 901 t, davon 753 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biogas) und 148 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, Heizungser-sätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

<sup>1</sup> Die Multiplikationsfaktoren lauten wie folgt: Wohnen = 1.3 / Gemischt = 1.2 / Kommerz = 1.1

<sup>2</sup> Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 01.01.2022 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2022 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.

<sup>3</sup> Nach Heizgradtagen (HGT)

**ENERGIEMIX**

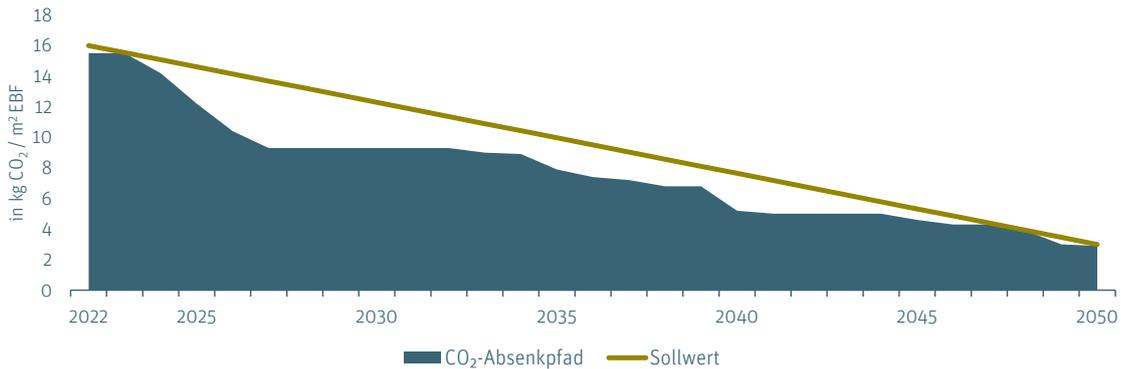
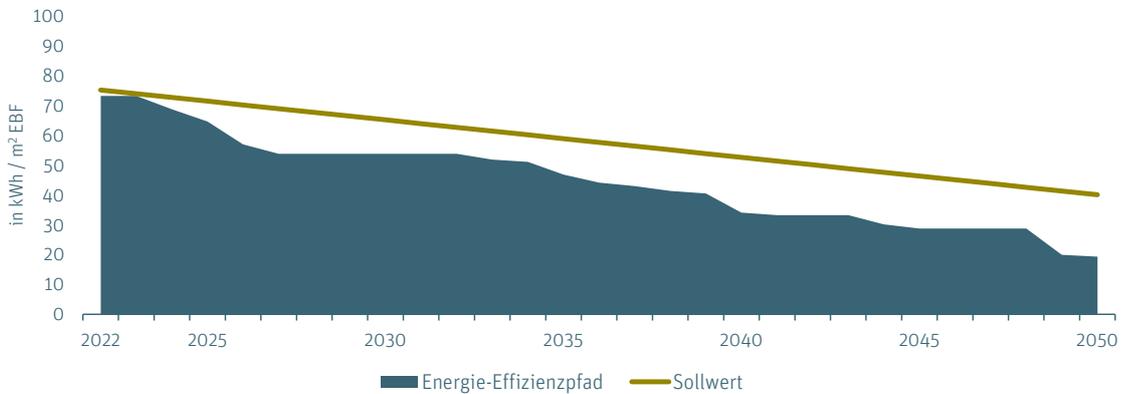


**CO<sub>2</sub>- UND ENERGIEINTENSITÄT**

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 73.1 kWh/m<sup>2</sup> EBF und bei 15.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr (65 kWh/m<sup>2</sup> EBF bzw. 14 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF) klimabereinigt eine leichte Erhöhung dar. Dieser Anstieg wird mitunter durch die Klimabereinigung der Verbrauchsdaten getrieben. Effektiv betrachtet – das heisst ohne klimabereinigte Normalisierung – reduzierte sich der Energieverbrauch im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr like-for-like um minus 6.7 %, was entsprechend auch für die effektiven CO<sub>2</sub>-Emissionen eine Reduktion von minus 8.3 % bedeutet. Hingegen konnte festgestellt werden, dass in der isolierten Betrachtung der gewerblich genutzten Liegenschaften der effektive Energieverbrauch im Berichtsjahr gegenüber dem Corona-geprägten Jahr 2021 in einzelnen Fällen geringfügig anstieg. Ebenso liegen die relativen Verbrauchs- und Emissionswerte der Akquisitionobjekte mit älterem Baujahr über dem Portfoliomittelwert, was gegenüber dem Vorjahr ebenfalls zu einem kurzzeitigen Anstieg der Ist-Werte beiträgt. Bei Akquisition dieser Objekte wurden Massnahmen zur Reduktion des Absenkpades festgelegt und quantifiziert.

Die Ist-Werte der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten liegen unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe «Swiss Real Estate» und mittels den definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiterverbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel auch mittel- und langfristig erfüllt.

**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.

## NACHHALTIGE BAUPROJEKTE – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

### ROOT, BAHNHOFSTRASSE 40

Der schlüsselfertig eingekaufte Ersatzneubau wurde im Februar 2023 bezogen. In Sachen Gebäudetechnik verfügt die Liegenschaft über eine Erdsonden-Wärmepumpe, eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 19 kWp und eine Grundinstallation für die E-Mobilität, welche sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle erschliesst. Bei diesem Projekt wurde bereits in einer frühen Planungsphase der Kontakt mit der Baubehörde gesucht. Die kooperative Zusammenarbeit resultierte in einer Mehrausnutzung und einer deutlichen Steigerung der Ausnutzung gegenüber dem Altbestand. Die unmittelbare Nähe zum Bahnhof bietet sich an, um die Stadtzentren Luzern, Zug und Zürich bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen.

### MURI, KLOSTERFELDSTRASSE 36/38/40A-C

Die drei Gebäudeeinheiten befinden sich in einer parkähnlichen Wohnüberbauung, welche zentrumsnah und angrenzend zum renaturierten Fluss Bünz liegt. Der Mieter-Mix überzeugt durch eine breite sozio-kulturelle Vielfalt und zog beim Erstbezug im Mai 2023 auch viele Neuzuzüger aus anderen Landesregionen an. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Grundwasser-Wärmepumpe. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 161 kWp versorgt die Mieter und die Ladestationen in der Einstellhalle mit Solarstrom direkt vom Dach. Die Messung und Abrechnung des Solarstroms sind als Zusammenschluss zum Eigenverbrauch aufgesetzt. Die Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur erschliesst sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle.

### FRAUENFELD, KEHLHOFSTRASSE/BAHNHOFSTRASSE

Der Erstbezug der Minergie-zertifizierten und zentral gelegenen Liegenschaft erfolgte im Juni 2023. Im Sinne des verdichteten Bauens konnte die Ausnutzung des Grundstücks mit dem Ersatzneubau gegenüber dem Altbestand massiv gesteigert werden. Die vormaligen ebenerdigen Parkplätze konnten vollständig unterirdisch verlegt werden. Die Energiebezugsfläche (EBF) von 4 014 m<sup>2</sup> wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Die Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 76 kWp produziert nachhaltigen Strom, welcher in das lokale Netz eingespeist wird. Die Grundinstallation für Ladestationen von Elektrofahrzeugen («Power to Parking») deckt 100% der Einstellplätze in der Tiefgarage ab und kann bei Bedarf fortlaufend mit Ladestationen nachgerüstet werden. Einzelne Einstellplätze sind bereits vollständig mit Ladestationen ausgerüstet und in Betrieb.

### REINACH, BREITESTRASSE 36/38

Auf dem Areal an der Breitestrasse wird 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 kommunalen Bauvorschriften, für das vorliegende Entwicklungsprojekt einen Nutzungsbonus. Dies bewirkt, dass die Ausnutzung gegenüber der bisherigen Nutzung deutlich gesteigert werden kann. 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 geplant, 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 erfolgt voraussichtlich im Juni 2024.

### ZÜRICH, NUSSBAUMSTRASSE 9

Die Altbauliegenschaft mit massiver Bauweise wurde im Juni 2023 erstbezogen. Bei der Sanierung wurde in Bezug auf die Kreislaufwirtschaft stark darauf geachtet, dass die originale Bausubstanz erhalten bleibt und wiederverwendet werden kann. Der Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen konnte von der darübergelegten Oberfläche befreit und weitestgehend übernommen und restauriert werden. Ebenso konnten die alten Holztüren nach einer Auffrischung wiederverwendet werden. Für die energetische Optimierung wurde auf dem Dach eine thermische Solaranlage installiert, und die Fenster wurden in der gesamten Liegenschaft ersetzt. Die Wärmeversorgung wurde so vorbereitet, dass auf Fernwärme gewechselt werden kann, sobald das Quartier mit einem Netz erschlossen wird.

**ZÜRICH, WESTSTRASSE 145**

Der Erweiterungsbau konnte im Berichtsjahr abgeschlossen und im September 2023 für den Erstbezug freigegeben werden. Beim Gebäude im Zentrum von Wiedikon wurden die zwei obersten Stockwerke zurückgebaut und anschliessend drei Stockwerke in Holzelementbauweise in Neubaustandard aufgebaut. Das Wohnungsangebot erhöhte sich dadurch von acht auf elf Einheiten. In den Neubauwohnungen erfolgt die Wärmeverteilung über eine Fussbodenheizung, welche mittels Raumthermostaten geregelt werden kann. In den modernisierten Altbauwohnungen wurden die Fenster ersetzt sowie die Radiatoren mit Thermostaten nachgerüstet, um die Energieeffizienz des Gebäudes weiter zu optimieren.

**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 – oder Ersatzneubauten 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.

# 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.

## 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 Repositierungs- 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 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. Frau Hutter wurde an der Anlegerversammlung im Dezember 2022 erstmalig in den Stiftungsrat gewählt. 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 ist Daniel Kuster (CEO). 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 über 40 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.



# 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 sich das Portfolio weiterhin in der Aufbauphase befindet. Durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften wird es laufend ausgebaut. Per Ende des vierten Geschäftsjahres (30. September 2023) beläuft sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 730.6 Mio. verteilt auf 40 Liegenschaften. Die Liegenschaften sind breit über die gesamte Schweiz verteilt. Der Wohnanteil beträgt per Ende des Berichtsjahres gemessen am Netto-Soll-Mietertrag 76.0% (Pro Forma, inkl. Repositionierungen und Entwicklungen gemäss Marktwertbewertung bei Fertigstellung).

## 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 2022|2023

<b>Anlagegruppe Swiss Real Estate</b>	
Vermögensrechnung	27
Erfolgsrechnung	28
<b>Fundamenta Group Investment Foundation</b>	<b>30</b>
Jahresrechnung	30
<b>Anhang</b>	
Anhang zur Jahresrechnung	31
Bericht der Revisionsstelle	36

# Vermögensrechnung

in TCHF	Anhang	30.09.2023	30.09.2022
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		2 132	524
Kurzfristige Forderungen		3 997	1 353
Aktive Rechnungsabgrenzungen		613	106
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>6 742</b>	<b>1 984</b>
Angefangene Bauten (inkl. Land)	1	9 014	22 800
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	721 559	408 685
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>730 573</b>	<b>431 485</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>737 315</b>	<b>433 469</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		8 836	2 296
Passive Rechnungsabgrenzungen		2 837	965
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	176 997	8 566
Latente Steuern		570	550
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>189 240</b>	<b>12 376</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>548 075</b>	<b>421 094</b>
<b>ANSPRÜCHE</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		367 494	227 375
Veränderungen im Berichtsjahr – Zeichnungen		97 530	140 119
Veränderungen im Berichtsjahr – Rücknahmen		–	–
<b>ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE</b>		<b>465 024</b>	<b>367 494</b>
<b>INVENTARWERT</b>			
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 151.07	1 108.21
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch in CHF		27.53	37.64
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 178.59	1 145.85
Ausschüttung in CHF		–	–
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF</b>		<b>1 178.59</b>	<b>1 145.85</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		421 094	248 722
Zeichnungen		114 180	158 538
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		12 801	13 834
<b>NETTOVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>548 075</b>	<b>421 094</b>

## Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		17 804	11 288
Minderertrag Leerstand		-445	-178
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-1	-9
<b>MIETERTRAG NETTO</b>	4	<b>17 357</b>	<b>11 101</b>
Instandhaltung		-779	-662
<b>UNTERHALT IMMOBILIEN</b>		<b>-779</b>	<b>-662</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		8	21
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-171	-134
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		-43	-3
Versicherungen		-215	-122
Bewirtschaftungshonorare		-612	-388
Vermietungs- und Insertionskosten		-65	-39
Steuern und Abgaben		-167	-79
Übriger operativer Aufwand		-8	-99
<b>OPERATIVER AUFWAND</b>		<b>-1 273</b>	<b>-843</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>15 305</b>	<b>9 595</b>
<b>SONSTIGE ERTRÄGE</b>	5	<b>1 286</b>	<b>1 201</b>
Hypothekarzinsen		-1 354	-52
Sonstige Passivzinsen		-4	-3
<b>FINANZIERUNGSAUFWAND</b>		<b>-1 358</b>	<b>-55</b>
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-136	-114
Übriger Verwaltungsaufwand	6	-2 177	-1 500
<b>VERWALTUNGSAUFWAND</b>		<b>-2 313</b>	<b>-1 614</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		2 613	3 784
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
<b>ERTRAG/AUFWAND AUS MUTATIONEN ANSPRÜCHE</b>		<b>2 613</b>	<b>3 784</b>
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>15 533</b>	<b>12 912</b>
<b>REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REALISierter ERFOLG</b>		<b>15 533</b>	<b>12 912</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		-98	4 885
Ausgleich Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-2 613	-3 784
Veränderungen latente Steuern		-20	-179
<b>NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE</b>		<b>-2 732</b>	<b>922</b>
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>12 801</b>	<b>13 834</b>

in TCHF	Anhang	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
<b>AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		15 533	12 912
Vortrag des Vorjahres		–	–
<b>ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG</b>		<b>15 533</b>	<b>12 912</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		15 533	12 912
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>		<b>–</b>	<b>–</b>

# Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation

in TCHF	30.09.2023	30.09.2022
<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>
	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
<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 (Gewerbeliegenschaft Allschwil) auf.

Die Fundamenta Group Investment Foundation ist seit dem 3. September 2021 Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

### 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 2019)	14.02.2019
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	Leiter Immobilienbewirtschaftung Stadt Luzern
Prof. Dr. John Davidson	Mitglied	Professor   Hochschule Luzern am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ)
Brigitte Hutter (ab 12.2022)	Mitglied	Partnerin   EBP Schweiz AG

#### Geschäftsführung

NAME	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Daniel Kuster	Geschäftsführer	CEO Fundamenta Group (Schweiz) AG
Christian Gätzi	Stv. Geschäftsführer	CFO Fundamenta Group (Schweiz) AG

#### Geschäftsführung und Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) 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  
Centerio AG, Zug  
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 2023 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 1. September 2016). 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 Ausfallsrisiken 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 zu fortgeführten 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 2022/2023 thesauriert.

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

Im Frühjahr 2023 wurde das Entwicklungsprojekt Muri Klosterfeldstrasse fertiggestellt und zu den Bestandsliegenschaften umgliedert. Per Bilanzstichtag wurde die Liegenschaft zum Marktwert mit TCHF 31 980 bilanziert (Vorjahr TCHF 22 800, siehe Objektinventar Seite 11f). Das Entwicklungsprojekt Reinach Breitstrasse wurde im Oktober 2022 erworben und ist per Bilanzstichtag zum Fair Value mit TCHF 9 014 bilanziert, die Fertigstellung ist für 2024 geplant. Die Entwicklungsliegenschaft wurde per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner Seite 13f). 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 721 559 (Vorjahr TCHF 408 685) bewertet sind. Die beiden Repositionierungen Zürich Nussbaumstrasse und Weststrasse wurden erfolgreich im Juni 2023 bzw. September 2023 abgeschlossen und vermietet. Per Bilanzstichtag sind diese mit einem Marktwert von TCHF 18 380 (Vorjahr TCHF 12 020) bzw. TCHF 18 230

(Vorjahr TCHF 10 290) bewertet. Bei den drei Repositionierungen Zug Industriestrasse, Zürich Rotachstrasse, Steinhausen Zugerstrasse wurden die Mieter über das weitere Vorgehen informiert. Per Bilanzstichtag sind diese drei Repositionierungen insgesamt mit TCHF 35 375 zum Marktwert bewertet (Details siehe Objektinventar Seite 11f). Das Neubauprojekt Frauenfeld Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse wurde im Juni 2023 fertiggestellt, vollvermietet und per Bilanzstichtag zum Marktwert von TCHF 25 140 bewertet (Vorjahr Bilanzierung der Anzahlung von TCHF 2 923). Alle Bestandsliegenschaften wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner Seite 13f).

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

Per Bilanzstichtag wies die Anlagegruppe Swiss Real Estate kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten (SARON-Finanzierungen) von TCHF 171 000 (Vorjahr TCHF 2 500) aus, welche laufend rolliert werden. Zudem besteht per Bilanzstichtag eine Festhypothek in Höhe von TCHF 5 997 (TCHF 6 066) mit einer fixen Laufzeit bis 2032. Es bestehen für diese Grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt per Bilanzstichtag 1.97% (0.78%) bei einer Duration von 0.53 Jahren (6.75 Jahre).

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat (nicht kommittierte) Rahmenkreditverträge von insgesamt TCHF 425 000 mit der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen marktüblichen Ansätzen. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 251 019 (Vorjahr TCHF 17 293). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 176 996 (TCHF 8 566) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt. Per Bilanzstichtag bestehen keine anderen verzinslichen Darlehen oder Kredite.

#### 4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 17 804 (Vorjahr TCHF 11 288) sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Im Geschäftsjahr 2022/2023 existierten keine Mieterträge aus befristeten Mietverhältnissen bei angefangenen Bauten (Entwicklungsprojekten) welche als Soll-Mietertrag (netto) erfasst wurden.

Der Netto-Mietertrag von TCHF 17 357 (Vorjahr TCHF 11 101) entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 445 (TCHF 178). Zudem fielen Inkassoverluste von TCHF 1 (TCHF 9) an. Daraus resultiert eine Mietausfallquote von 2.51% (1.66%).

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 856 (Vorjahr TCHF 1 189) netto, nach Abzug von Vertriebskosten, aktivierte Bauzinsen von TCHF 262 (TCHF 1) und übrige Erträge von TCHF 168 (TCHF 11) ausgewiesen.

## 6. ÜBRIGER VERWALTUNGSaufWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	01.10.2022– 30.09.2023	01.10.2021– 30.09.2022
Grundvergütung Fundamenta Group (Schweiz) AG	1 874	1 187
Sonstiger Verwaltungsaufwand	303	313
<b>TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>2 177</b>	<b>1 500</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 monatlich auf der Basis des Verkehrswerts der Fertigen Bauten (Renditeliegenschaften) 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. 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.

## 8. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

## 9. ANLAGERICHTLINIEN

Per Bilanzstichtag sind die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vollständig eingehalten.

Während der Aufbauphase von fünf Jahren nach Lancierung der Anlagegruppe kommen die Anlagerestriktionen nicht zum Tragen. Während dieser Aufbauphase kann von den reglementarischen Bandbreiten der Anlagerichtlinien abgewichen werden.

## 10. KGAST-KENNZAHLEN

	30.09.2023 (Periode 01.10.2022– 30.09.2023)	30.09.2022 (Periode 01.10.2021– 30.09.2022)
<b>NAV</b>		
Anzahl Ansprüche	465 024	367 494
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 178.59	1 145.85
<b>OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN</b>		
Mietausfallquote	2.51%	1.66%
Fremdfinanzierungsquote	24.23%	1.99%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.26%	82.72%
<b>Berriebsaufwandquote</b>		
TERISA (GAV)	0.51%	0.54%
TERISA (NAV)	0.62%	0.66%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.39%	3.40%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.48%	3.77%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	2.86%	4.75%
<b>FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN</b>		
Nettorendite der fertigen Bauten <sup>1</sup>	3.00%	2.82%
Fremdkapitalquote	25.67%	2.86%
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT, Jahre)	4.4	4.4
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre)	0.53	6.75
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.97%	0.78%

<sup>1</sup> Mieterträge gemäss KGAST annualisiert.

Diese Kennzahlen orientieren sich an der KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 1. September 2016 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)).

## 11. 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)	0.78%	0.49%	n/a	n/a
Performance	17.86%	2.86%	n/a	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).

	30.09.2023 (Periode 01.10.2022– 30.09.2023)	30.09.2022 (Periode 01.10.2021– 30.09.2022)
<b>DISKONTIERUNGSSÄTZE</b>		
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (gewichtet – real)	2.59%	2.51%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.95% – 3.50%	1.70% – 3.40%

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

## 12. OFFENE KAPITALZUSAGEN

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

## 13. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2022/2023 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.

## 14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2022/2023 am 15. November 2023 abgenommen. Der Stiftungsrat unterbreitet den Jahresbericht 2022/2023 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation vom 14. Dezember 2023 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 2023 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11 bis 12 und Seiten 27 bis 35) 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

Simon Wieland

Zürich, 21. November 2023







## Impressum

### Herausgeber

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

### Projektleitung

Fundamenta Group (Schweiz) AG  
Poststrasse 4a  
6300 Zug  
Telefon: +41 41 444 22 22  
[www.fundamentagroup.com](http://www.fundamentagroup.com)

### 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