FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION

Fundamenta Group
Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zug

T +41 41 444 22 22
info@fundamentagroup-invest.ch
www.fundamentagroup-invest.ch

MEDIENMITTEILUNG

Zug, 19. November 2026

Fundamenta Group Investment Foundation steigert Anlagerendite auf 4.00% und stärkt Ertragsbasis weiter

Eckwerte des Geschäftsjahres 2025/2026:

- **Anlagerendite auf 4.00% erhöht** (Vorjahr: 3.88%). Cashflow-Rendite auf 3.26% gesteigert (Vorjahr: 3.10%)
- **Portfolio weiter ausgebaut:** 63 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 1 384.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1 072.4 Mio.)
- **Mieterträge deutlich gesteigert:** CHF 44.1 Mio. Netto-Mietertrag (+31.3%); Wohnanteil am Netto-Soll-Mietertrag bei 77%
- **Nettovermögen auf CHF 1 181.0 Mio. erhöht** (Vorjahr: CHF 939.8 Mio.)
- **Erfolgreiche neunte Emission:** CHF 203.1 Mio. Kapitalzusagen; Anlegerbasis auf 189 erhöht
- **Nachhaltigkeit mit messbaren Fortschritten:** 92.4 von 100 Punkten und fünf Sterne im GRESB Assessment 2026

Im Geschäftsjahr 2025/2026 hat die Fundamenta Group Investment Foundation (FGIF) die Ertragskraft und Qualität ihrer Anlagegruppe «Swiss Real Estate» weiter gestärkt. Mit einem klaren Wohnfokus, aktiver Wertschöpfung im Bestand und selektiven Akquisitionen verfolgt die FGIF einen konsequent auf langfristige Ertragsstabilität und Wertentwicklung ausgerichteten Anlageansatz. Zehn Akquisitionen sowie erfolgreich abgeschlossene Repositionierungs- und Bauprojekte trugen zur weiteren Stärkung und Diversifikation des Portfolios bei. Per 30. September 2026 umfasst das Immobilienportfolio 63 Liegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 1 384.9 Mio. Die Anlagerendite stieg auf 4.00% und liegt damit am oberen Rand der angestrebten Bandbreite. Auch ohne Berücksichtigung der Aufwertungseffekte konnte die Cashflow-Rendite auf 3.26% (Vorjahr: 3.10%) verbessert werden.

Der Netto-Mietertrag erhöhte sich im Berichtsjahr um 31.3% auf CHF 44.1 Mio. (Vorjahr: CHF 33.6 Mio.). Der Anteil der Wohnnutzung am Netto-Soll-Mietertrag stieg auf 77% und liegt innerhalb der strategischen Bandbreite. Die Mietausfallquote blieb mit 1.93% auf tiefem Niveau (Vorjahr: 1.80%). Gleichzeitig reduzierte sich die Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) auf 0.49% (Vorjahr: 0.52%) und lag erneut unterhalb der definierten Zielgrösse.

Gezielter Portfolioausbau stärkt die langfristige Ertragskraft

Der Portfolioausbau erfolgte gezielt mit überwiegend neuwertigen Wohnliegenschaften. Ergänzt wird das Portfolio durch eine Liegenschaft an einem vielversprechenden Entwicklungsstandort in Allschwil (BL) sowie eine umfassend sanierte, gemischt genutzte Immobilie im Herzen der St. Galler Altstadt. Mit

Fundamenta Group
Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zug

T +41 41 444 22 22
info@fundamentagroup-invest.ch
www.fundamentagroup-invest.ch

Ausnahme von einer Liegenschaft verfügen alle erworbenen Objekte über eine fossilfreie Wärmeerzeugung. Der Neubau in Dachsen (ZH) führt ausserdem den Ansatz «Aging in Place» fort.

Die Projekte in Steinhausen (ZG), Hunzenschwil (AG) und an der Wildbachstrasse in Zürich wurden abgeschlossen. Bei diesen Projekten lagen die Kosten überwiegend unter den bewilligten Budgets, während die erzielten Mietzinse die prognostizierten Marktmieten übertrafen. Alle drei Projekte werden im kommenden Geschäftsjahr erstmals ganzjährig zum Ergebnis beitragen. Die Repositionierung an der Rotachstrasse in Zürich leistete bereits während der gesamten Berichtsperiode einen Ertragsbeitrag. Zum Bilanzstichtag befinden sich weitere Repositionierungsprojekte in Zürich, Dietikon (ZH) und Richterswil (ZH) im Portfolio.

«Wir wachsen selektiv dort, wo Qualität und Perspektive überzeugen, und setzen gleichzeitig die Potenziale unseres bestehenden Portfolios konsequent um. Damit schaffen wir die Grundlage für nachhaltiges Ertragswachstum und eine stabile Ertragsentwicklung», sagt Ricardo Ferreira, Geschäftsführer der Fundamenta Group Investment Foundation.

Aus der Neubewertung resultierte ein positiver, nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 9.3 Mio. (Vorjahr: CHF 7.1 Mio.). Die Wertentwicklung ist insbesondere auf wertvermehrende Investitionen in die abgeschlossenen Repositionierungsprojekte sowie auf die positive Marktentwicklung zurückzuführen. Im Abschluss wurden erstmals auch latente Grundstückgewinnsteuern berücksichtigt.

Nettovermögen überschreitet erstmals die Milliardengrenze
Der Nettoertrag des Rechnungsjahres erhöhte sich auf CHF 37.1 Mio. (Vorjahr: CHF 29.5 Mio.) und wird wie im Vorjahr zur Wiederanlage zurückbehalten. Das Nettovermögen überschritt erstmals die Milliardengrenze und belief sich per 30. September 2026 auf CHF 1 181.0 Mio. (Vorjahr: CHF 939.8 Mio.). Der Inventarwert pro Anspruch stieg auf CHF 1 320.74 (Vorjahr: CHF 1 269.97). Die Fremdfinanzierungsquote lag zum Ende des Geschäftsjahres bei 14.34% (Vorjahr: 12.13%).

Neunte Emission stärkt die Kapitalbasis
Die neunte Emission konnte per 31. August 2026 vorzeitig mit Kapitalzusagen von insgesamt CHF 203.1 Mio. geschlossen werden. Die Zahl der Anleger erhöhte sich auf 189. Der anhaltende Kapitalzufluss unterstreicht das Vertrauen der investierenden Vorsorgeeinrichtungen in die Strategie der FGIF.

Nachhaltigkeit mit messbaren Fortschritten
Mit der überarbeiteten Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2030 hat die FGIF ihre langfristigen Zielsetzungen und Handlungsfelder weiter geschärft. Die Fortschritte zeigen sich auch in den aktuellen Ergebnissen: Im GRESB Assessment 2026 erreichte das Bestandsportfolio 92.4 von 100 Punkten und damit die höchste Ratingstufe von fünf Sternen. Gleichzeitig sank die CO_2e-Emissionsintensität im Kalenderjahr 2025 gegenüber dem Vorjahr um rund 16% auf 10.4 kg CO_2e/m² EBF und lag damit unter dem definierten Sollwert des Absenkpfads.

Ausblick: Ertragswachstum und konsequente Investitionsdisziplin
Die ganzjährige Wirkung der jüngsten Akquisitionen und Projektabschlüsse sowie die initiierten Entwicklungen schaffen die Grundlage für weiteres Ertragswachstum. Im neuen Geschäftsjahr wird voraussichtlich der Netto-Soll-Mietertrag erstmals CHF 52 Mio. übersteigen. Voraussetzung dafür sind die planmässige Umsetzung der Vorhaben und das Erreichen der angenommenen Vermietungsziele. Mit den Projekten in Dietikon, Zürich und Richterswil gewinnt das organische Wachstum weiter an Bedeutung. Gleichzeitig wird der Portfolioausbau selektiv fortgeführt, wobei potenzielle Akquisitionen konsequent an den definierten Anlage- und Renditezielen gemessen werden.

Fundamenta Group
Investment Foundation
Poststrasse 4a
6300 Zug

T +41 41 444 22 22
info@fundamentagroup-invest.ch
www.fundamentagroup-invest.ch

Nach Ende der Berichtsperiode erwarb die FGIF rückwirkend per 1. Oktober 2026 eine neuwertige Überbauung in Bazenheid (SG). Mit hindernisfreiem Wohnraum und einem von Tertianum betriebenen Wohn- und Pflegezentrum stärkt die Überbauung den Ansatz «Aging in Place».

Online-Bericht
Der Online-Bericht ist unter diesem Link verfügbar.

Agenda
Die Anlegerversammlung wird im März 2027 durchgeführt. Das genau Datum wird rechtzeitig vorgängig kommuniziert.

Kontakt



Dr. Wolf S. Seidel, Präsident des Stiftungsrats
T: +41 44 590 20 12
wss@seidelpartner.ch



Ricardo Ferreira, Geschäftsführer
T: +41 41 444 22 21
ricardo.ferreira@sps.swiss

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