

## MEDIENMITTEILUNG

Zug, 23. November 2023

### **Fundamenta Group Investment Foundation – Portfoliowachstum und Kapitalstärkung in einem anspruchsvollem Marktumfeld**

#### **Die Eckwerte des vierten Geschäftsjahres im Überblick**

- Ausbau des Immobilienportfolios um 69% auf CHF 730.6 Mio.
- Erhöhung der Netto-Mieterträge um 56% auf CHF 17.4 Mio.
- Robuste Anlagerendite von 2.86%

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. Im Frühjahr 2023 wurde das Entwicklungsprojekt an der Klosterfeldstrasse in Muri (AG) erfolgreich abgeschlossen. Zudem erfolgte im Juni 2023 nach Fertigstellung des Neubaus an der Kehlhofstrasse in Frauenfeld die Eigentumsübertragung an die Anlagegruppe «Swiss Real Estate». Des Weiteren 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.

#### **Werthaltige Weiterentwicklung des Portfolios**

Das Portfolio der Anlagegruppe «Swiss Real Estate» setzt sich per 30. September 2023 aus 39 Bestandsliegenschaften - davon drei in laufender Repositionierung mit bereits definierten Strategien – sowie einem Entwicklungsprojekt zusammen. Der Bilanzwert der insgesamt 40 Liegenschaften beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 730.6 Mio. (Vorjahr CHF 431.5 Mio.). Die Ermittlung des Marktwertes der Liegenschaften wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG nach der vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt per Bewertungsstichtag 2.59% (2.51%).

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, welche die marktbedingten Bewertungskorrekturen der restlichen Liegenschaften weitgehend kompensierte. Die aktive Wertschöpfung innerhalb des Immobilienportfolios stellt eine wesentliche Säule der Anlagestrategie dar, die sich auch unter herausfordernden wirtschaftlichen Bedingungen bewährt hat.

#### **Robuste Anlagerendite trotz verändertem Marktumfeld**

Im Berichtsjahr stiegen die Netto-Mieterträge um 56% auf CHF 17.4 Mio. (Vorjahr CHF 11.1 Mio.). 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 TERisa (GAV) konnte auf 0.51% (0.54%) reduziert werden. 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 Berichtsjahr stand die konsequente Umsetzung der definierten Nachhaltigkeitsstrategie im Fokus. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%. Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio in der Berichtsperiode betragen 73.1 kWh/m<sup>2</sup> EBF (Energiebezugsfläche) für die Energieintensität und 15.5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> EBF für die CO<sub>2</sub>-Intensität. Somit liegen die Ist-Werte der Energie- und CO<sub>2</sub>-Intensitäten unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade. Zusätzlich partizipierte die Anlagestiftung im Jahr 2023 mit dem Immobilienportfolio der Anlagegruppe «Swiss Real Estate» das erste Mal am CO<sub>2</sub>-Benchmark von REIDA (Real Estate Investment Data Association). Entsprechende Resultate werden im Dezember 2023 vorliegen.

### **Ausblick**

Ein ganzheitlicher und aktiver Ansatz im 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. Durch die im September 2023 erfolgreiche vollzogene Kapitalerhöhung ist die Anlagestiftung gut positioniert, und kann neben dem organischen Wachstum sich ergebende Gelegenheiten nutzen, um das Portfolio im Rahmen der definierten Strategie weiter zu entwickeln.

"Das veränderte Marktumfeld akzentuiert die Anforderungen für jeden Immobilien Asset Manager und bedingt eine aktive Wertschöpfung entlang des gesamten Immobilienlebenszyklus. Dies sehen wir als Chance», kommentiert Daniel Kuster, Geschäftsführer.

### **Kontakt**

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

Daniel Kuster, Geschäftsführer  
T: +41 41 444 22 22 | daniel.kuster@fundamentagroup.com

Stefano Sanna, Head Investor Relations, Fundamenta Group (Schweiz) AG  
T: +41 79 170 22 22 | stefano.sanna@fundamentagroup.com

### **Agenda**

Anlegerversammlung: Donnerstag, 14. Dezember 2023

### **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 der Fundamenta Group (Schweiz) AG von einem ganzheitlichen Kompetenzzentrum.