

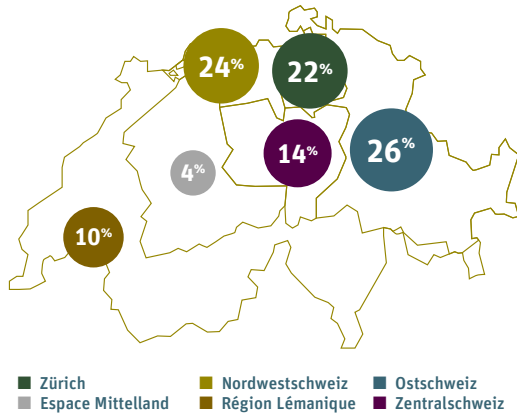
jahresbericht 2021|2022

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
ANLAGESTIFTUNG

Highlights Immobilienportfolio

NACH REGIONEN

in % des Marktwerts¹



WOHNANTEIL

nach Netto-Soll-Mietertrag¹

72.1%

ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

30

MIETAUSFALLQUOTE

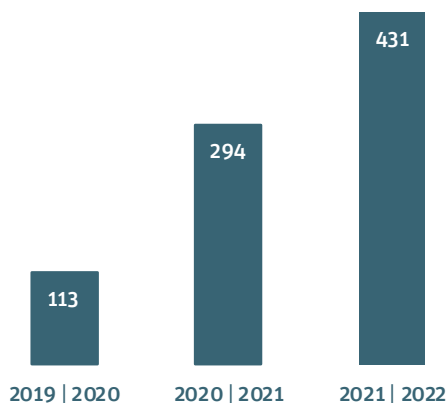
1.7%

WAULT²

4.4 JAHRE

ANLAGEVERMÖGEN

Bilanzwert, in CHF Mio.



NACHHALTIGKEIT

CO₂- und Energieintensität

14

kg CO₂/m² Energiebezugsfläche

65

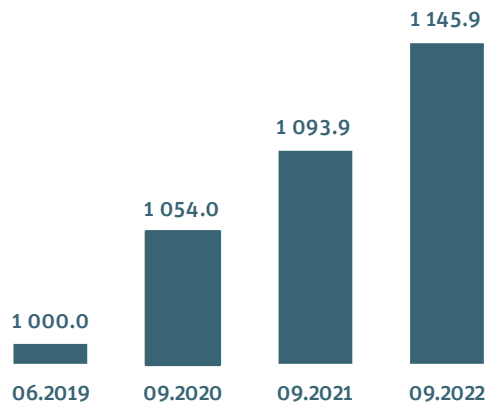
kWh/m² Energiebezugsfläche

¹ Pro Forma Werte = inkl. Repositionierungen, Neubau (schlüsselfertig) und Entwicklungen; gem. Marktwertbewertung bei Fertigstellung.

² Weighted average unexpired lease term – Gewichtete durchschnittliche Laufzeit der laufenden Mietverträge bei kommerziell genutzten Liegenschaften

Highlights Finanzen

NAV PRO ANSPRUCH in CHF



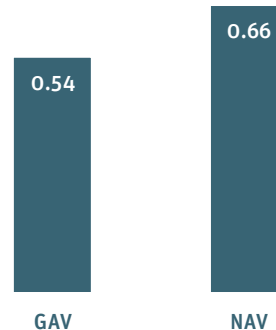
ANLAGERENDITE

4.8%

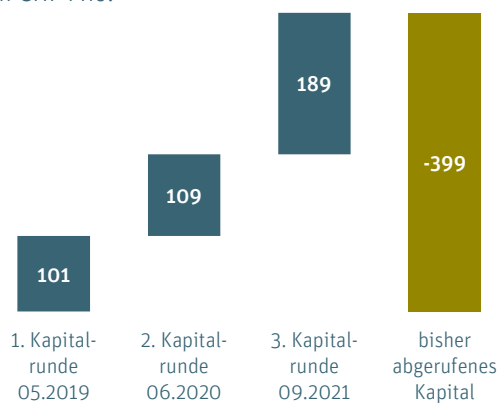
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

2.0%

TER_{ISA} (GAV) | TER_{ISA} (NAV)



KAPITALZUSAGEN UND KAPITALABRUFE in CHF Mio.



ANZAHL VORSORGEINRICHTUNGEN

120

Ausgewählte Kennzahlen

	30.09.2022 (01.10.2021–30.09.2022)	30.09.2021 (01.10.2020–30.09.2021)
Anzahl Ansprüche	367 494	227 375
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 145.85	1 093.88
Mietausfallquote	1.66%	1.36%
Fremdfinanzierungsquote	1.99%	15.62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.72%	91.68%
TER _{ISA} (GAV) ¹	0.54%	0.55%
TER _{ISA} (NAV) ²	0.66%	0.66%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.40%	2.64%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.77%	3.19%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.75%	3.78%
Nettorendite der fertigen Bauten	2.82%	3.39%
WAULT (Jahre)	4.4	4.7

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
Rückblick	9
Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate	10
Bericht der Schätzungsexperten	12
Nachhaltigkeitsbericht	14
Geschäftsmodell und Organisation	19
Anlagegruppe Swiss Real Estate	21
Jahresrechnung Anlagegruppe Swiss Real Estate	23
Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation	26
Anhang zur Jahresrechnung	27
Impressionen	35
Impressum	38

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

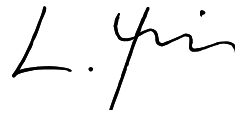
Was bringt uns kurzfristig mehr: Genug Fische in Bergbächen oder genug Wasser in den Staubecken? Die unlängst in einem NZZ-Kommentar gestellte Frage zeigt auf, dass im Bereich der Nachhaltigkeit schwierige Entscheide anstehen. Die Debatte um nachhaltiges Handeln ist durch die laufende Energiekrise nochmals stärker ins Bewusstsein der Gesellschaft gerückt; ein eigentlicher Stresstest steht an. Gleichzeitig besteht die Chance, den Strukturwandel weg von fossilen hin zu regenerativen Energien zu katalysieren.

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Geschäftspolitik unserer Anlagestiftung; angestrebt wird eine nachhaltige Wertschöpfung über den gesamten Immobilienzyklus. Die mit der Geschäftsführung beauftragte Fundamenta Group (Schweiz) AG verpflichtet sich zum konsequenten Einbezug von ESG-Themen in die Analyse- und Entscheidungsprozesse auf Objekt- und Portfoliobasis – und das mit langfristigem Fokus. Insgesamt ist unsere Anlagestiftung damit bestens gerüstet, den laufenden Strukturwandel mitzugehen. Zusätzlich orientieren wir uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen auch an der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom September 2022 sowie an der «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Schweiz (AMAS). Unser Bekenntnis widerspiegelt sich letztlich im konstanten qualitativen Wachstum unseres Immobilienportfolios.

Dass wir auf Kurs sind, verdeutlichen die Zahlen des Berichtsjahres 2021/2022. Der Mietertrag hat sich im Vergleich zum Vorjahr von CHF 6.0 Mio. auf neu CHF 11.1 Mio. beinahe verdoppelt. Daraus resultierte eine Anlagerendite von 4.75% (Vorjahr 3.78%). Nachdem die Anlagestiftung die Mittel aus der letztjährigen Kapitalerhöhung erfolgreich investieren konnte, hat sich der Portfoliowert per Ende September 2022 auf CHF 431.5 Mio. (Vorjahr CHF 294.4 Mio.) erhöht. Die im Oktober 2022 durchgeführte vierte Kapitalaufnahme erreichte ein Zeichnungsvolumen von CHF 114.2 Mio. Dieses Kapital ermöglicht selektive Akquisitionen und Investitionen in laufende Entwicklungen und Repositionierungen von Bestandsobjekten. Der Stiftungsrat und das Management wägen dabei die in der aktuell sehr anspruchsvollen Marktlage vorhandenen Chancen gegen die verschiedenen Risiken sorgfältig ab und stehen für einen nachhaltigen Einsatz der anvertrauten Anlagevermögen ein.

Um dem Wachstum und den damit steigenden Anforderungen weiterhin gerecht zu werden, wird der Anlegerversammlung im Dezember die Wahl von Frau Brigitte Hutter als zusätzliche Stiftungsrätin vorgeschlagen. Sie ist diplomierte Architektin ETH, designierte Partnerin bei EBP Schweiz AG und zeichnet sich durch weitreichende Erfahrung als Eigentümervertreterin aus.

Der Stiftungsrat und das Management danken den bestehenden und den neuen Anlegern für das wiederum entgegengebrachte Vertrauen herzlich. Ihr Zuspruch motiviert und bestärkt uns, den eingeschlagenen Weg zur Schaffung nachhaltiger Mehrwerte weiterhin konsequent zu gehen.



Dr. Wolf S. Seidel
Präsident des Stiftungsrats



Bericht der Geschäftsführung

POSITIVE ENTWICKLUNG IN VERÄNDERTEM MARKTUMFELD

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat sich seit ihrer Gründung im Jahr 2019 sehr erfreulich entwickelt. Diese positive Entwicklung konnten wir auch im dritten Geschäftsjahr in einem veränderten Marktumfeld fortführen. In den zwölf Monaten vor Stichtag erwarb die Anlagestiftung neun Wohnliegenschaften. Weiter konnte per 1. Juli 2022 das Entwicklungsprojekt am Hirschweg 33/35 in Winterthur erfolgreich abgeschlossen und ins Bestandsportfolio überführt werden.

Aufgrund der erfolgreichen Akquisitionstätigkeit konnten wir die im Rahmen der dritten Kapitalerhöhung erhaltenen Kapitalzusagen von CHF 188,5 Mio. innerhalb Jahresfrist vollständig abrufen. In der Folge konnte so im Oktober 2022 die vierte Kapitalerhöhung durchgeführt werden. In einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld haben bestehende und neue Anleger Kapitalzusagen von insgesamt CHF 114,2 Mio. gesprochen. Wir deuten das hohe Emissionsvolumen als klares Zeichen des Vertrauens in unsere Arbeit. Das Portfolio soll mit dem Emissionserlös sowohl organisch als auch durch weitere Zukäufe ausgebaut werden.

WEITERER PORTFOLIOAUSBAU

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate setzt sich per 30. September 2022 aus 28 Bestandsliegenschaften – davon zwei Liegenschaften in laufender Repositionierung – sowie zwei Neubautwicklungen zusammen. Zusätzlich konnte im Oktober 2022 ein weiteres Entwicklungsprojekt erworben werden.

Der Bilanzwert der insgesamt 30 Liegenschaften (Vorjahr 21) beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 431,5 Mio. (CHF 294,4 Mio.). Die Marktwertschätzung der Liegenschaften wurde durch den unabhängigen Liegenschaftenschatzer Wüest Partner nach der regulatorisch vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2,51% (2,70%).

«Dank unserer breiten Expertise und Erfahrung sowie unserem holistischen Wertschöpfungsansatz – mit einer vorausschauenden Auseinandersetzung von möglichen Risiken und verantwortungsvollem Handeln – sehen wir uns in einem solch herausfordernden Marktumfeld gut aufgestellt.»

Daniel Kuster, Geschäftsführer



Daniel Kuster, Geschäftsführer

ANLAGERENDITE ÜBERTRIFFT ZIELBANDBREITE

Die Mieteinnahmen aus der Wohnnutzung erwiesen sich weiterhin als krisenresistent. Das Portfoliowachstum liess die Netto-Mieterträge im Berichtsjahr um 84% auf CHF 11,1 Mio. (Vorjahr CHF 6,0 Mio.) ansteigen. Dank einer aktiven Bewirtschaftung konnte die Mietausfallquote auf einem sehr tiefen Niveau von 1,66% (1,36%) gehalten werden. Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe lag per Ende des Geschäftsjahres bei 1,99% (15,62%). Die Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) konnte bei 0,54% (0,55%) gehalten werden und lag somit unterhalb der definierten Zielquote.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2022 resultierte in der Berichtsperiode ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 4,9 Mio. (Vorjahr CHF 1,0 Mio.). Dies ist insbesondere auf die fertiggestellte Entwicklungsliegenschaft in Winterthur zurückzuführen, die aufgrund von tieferen Baukosten und einer höheren erzielten Anfangsmiete eine Aufwertung erfuhr.

Der signifikant erhöhte Nettoertrag des Rechnungsjahres von CHF 12,9 Mio. (Vorjahr CHF 8,1 Mio.) wird wie im Vorjahr thesauriert bzw. zur Wiederanlage zurückbehalten. Das Nettovermögen beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 421,1 Mio. (CHF 248,7 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1145,85 (CHF 1093,88) entspricht. Die Anlagerendite für das dritte Geschäftsjahr liegt bei erfreulichen 4,75% (3,78%) und somit deutlich über der Zielbandbreite.

NACHHALTIGKEIT ALS ZENTRALES LEITMOTIV

In der Berichtsperiode wurden verschiedene ganzheitliche Massnahmen zur Erreichung der definierten Nachhaltigkeitsziele festgelegt bzw. umgesetzt. Sämtliche Interventionen sind auf die Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen ausgerichtet. Die aktuell herrschende Energiekrise bestärkt unsere diesbezüglichen Bestrebungen. Spezifische Ausführungen und Daten sind im Nachhaltigkeitsbericht festgehalten.

Das Thema Nachhaltigkeit ist in unserem integralen Asset Management-Ansatz von zentraler Bedeutung. Um dies zu unterstreichen, hat die mit der Geschäftsführung betraute Fundamenta Group (Schweiz) AG per 1. April 2022 einen ESG Real Estate-Verantwortlichen mit ausgewiesenem Leistungsausweis in die Organisation aufgenommen.

AUSBLICK IN UNSICHEREM MARKTUMFELD

Nach der vierten erfolgreichen Kapitalerhöhung verfügt die Anlagestiftung über weitere Mittel, um das Immobilienportfolio strategiekonform auszubauen. Der Stiftungsrat und das Management gehen davon aus, dass trotz des herausfordernden Marktumfelds die Wachstumsziele im Rahmen der angestrebten Zielwerte erreicht werden.



Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

«Der seit der Gründung der Anlagegruppe Swiss Real Estate konsequent verfolgte Wachstumspfad resultierte im Geschäftsjahr 2021/22 in einem sehr erfreulichen Ergebnis.»

Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

Rückblick

BEZIEHUNGSPFLEGE, DIE SICH AUSZAHLT

Das Land am Hirschweg in Winterthur, auf dem heute zwei den modernsten Ansprüchen an Wohnqualität und Nachhaltigkeit entsprechenden Mehrfamilienhäuser stehen, war ursprünglich eine Parzelle mit einem Einfamilienhaus und einer hohen Ausnutzungsziffer an begehrter Wohnlage.

Als wir die Parzelle 2019 kauften, war das sich darauf befindende Einfamilienhaus nicht mehr bewohnbar. Nur noch eine leere Hülle eines einst schmucken Zuhauses. Wie verwandeln wir dieses, ein wenig trostlose Baugrundstück, in ein wertorientiertes, zukunftsgerichtetes, einladendes Wohn-domizil nahe der Stadt? Eine Herausforderung, der wir uns gerne stellten.

Für uns war wichtig, verschiedenste Stakeholdergruppen zu berücksichtigen, um dadurch die unterschiedlichsten Ansprüche in unsere Überlegungen einzubinden. Es galt also, um ein paar Beispiele zu nennen, einen optimalen Beitrag zur Wohnentwicklung Winterthurs zu leisten. Den zur Verfügung stehenden Raum ideal zu entwickeln. Einer aktiven Interaktion mit den zuständigen Behörden die nötige Aufmerksamkeit zukommen zu lassen, damit dem Projekt auch die erforderlichen Bewilligungen zeitnah erteilt werden. Und zu guter Letzt nicht zu unterschätzen: der proaktive Austausch mit den Nachbarn.



^ Durch die Einbindung verschiedenster Stakeholder verliefen die baulichen Arbeiten optimal.

Dies alles diente dem Anspruch, jegliche Problemstellungen oder Interessenkonflikte frühzeitig zu erkennen und vorbeugende Massnahmen ergreifen zu können, um für alle Beteiligten zielgerichtet eine ideale Lösung zu erarbeiten.

Die Grundpfeiler waren somit gesetzt. Nun galt es, sich intensiv mit den verschiedenen Bebauungsvarianten auseinanderzusetzen. Dabei zählten nicht nur wirtschaftliche, baurechtliche und gestalterische Aspekte. Es war uns auch wichtig, eine frühe, auf gegenseitigem Respekt und Verständnis aufgebaute Kommunikation mit den Nachbarn zu leben. Das Resultat all dieser Bestrebungen war, dass aus fünf erarbeiteten Bebauungsvarianten diejenige

gewählt wurde, die optimal ausgerichtetete, zukunftsfähige Wohnungen aufzeigt, eine ideale Ausnutzung widerspiegelt und die grösstmögliche Distanz zur nahen SBB-Bahnlinie aufweist.

Die Vorbereitungsarbeiten haben dazu geführt, dass – auch unter Berücksichtigung der exponierten Lage – keine Einsprache gegen unser Bauprojekt erfolgte. Um ein wenig vorzugreifen: Es führte sogar dazu, dass der Bau in einer ungewöhnlich schnellen Projektzeit fertiggestellt werden konnte.

Im November 2020 starteten dann die eigentlichen Bauarbeiten der zwei Mehrfamilienhäuser, die durch eine unterirdische Garage miteinander verbunden sind.

Schon fast selbstverständlich in unserem Vorgehen ist die Anwendung von Nachhaltigkeitsthemen. Die Häuser sind Minergie-zertifiziert, und zum Heizen werden Wärmepumpen mit Erdsonden eingesetzt. Die Garagenplätze wurden mit Elektroladestationen ausgerüstet. Auf dem Dach kam nicht nur eine Solaranlage zum Einsatz, sondern es wurde auch eine intelligente Steuerung eingebaut, die dafür sorgt, dass der produzierte Strom mittels gebäudetechnischer Anlagen direkt durch die Mieter des Hauses verbraucht werden kann. Nicht genutzter Strom wird in das öffentliche Netz der Umgebung eingespeist und vergütet. Somit profitieren nicht nur die Mieter von preiswerterem, nachhaltigem Strom, sondern auch die Nachbarn. Dies könnte auch unter der Bezeichnung «moderne Nachbarschaftshilfe» gesehen werden.

Wenn Sie sich jetzt fragen, wie die Häuser eigentlich mit Leben gefüllt wurden, ist hier die Antwort auf den Punkt gebracht. Unsere vorausschauende Handlungsmaxime kam auch hier zum Zuge. Durch die frühzeitigen Vermarktungsaktivitäten haben wir unsere Zielkunden passend ansprechen können. Das Resultat? Alle Mietverträge der 30 attraktiven Wohnungen waren bei Fertigstellung des Projekts im Sommer 2022 ausgestellt.



^ Die beiden neuen Mehrfamilienhäuser inmitten des bestehenden Quartiers.

Es zeigt sich: Wer Beziehungen zu strategisch relevanten Stakeholdergruppen aktiv und systematisch pflegt, erreicht mehr. Mehr Effizienz. Mehr Zufriedenheit. Mehr Wert.

Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate

Ort, Adresse	Kaufdatum	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietertag (netto) in TCHF ¹	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung ²	Grund- stück- fläche in m ²	VMF ³ in m ²
FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)									
WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	24 710	5.73	764	5.49	2022		3 204	2 400
St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52	13.12.2019	6 372	1.48	261	4.02	1965	2003	3 252	1 434
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a/2b/2c/4a/4b	13.12.2019	24 280	5.63	985	1.05	2010		7 894	4 600
Zürich, Nussbaumstrasse 9 ⁴	18.12.2019	12 020	2.79	-	-	1914	1997	416	903
Zürich, Weststrasse 145 ⁴	28.04.2020	10 290	2.38	-	-	1909		282	983
Basel, Klingelbergstrasse 19	30.04.2020	9 498	2.20	432	-	1955	2014	361	769
Neuhausen am Rheinflall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 176	1.89	316	3.20	2017		1 705	1 400
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	28.09.2020	7 960	1.84	297	2.45	1965	2015	1 700	1 283
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	15.12.2020	13 090	3.03	454	3.85	1969	1998-1999	4 841	2 134
Zürich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 461	1.73	170	-	1897	2010	132	360
Zug, Industriestrasse 31	18.12.2020	9 140	2.12	266	-	1961	2000	631	919
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	10 070	2.33	280	0.28	1959	2007-2009	1 386	787
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	29.06.2021	30 680	7.11	972	1.96	2011		5 137	3 995
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 720	4.34	583	-	2002		3 238	2 723
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 520	2.44	276	-	1930	2021	338	882
Zürich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	13 860	3.21	196	-	1938		446	856
Carouge, Avenue de la Praille 28	02.12.2021	17 770	4.12	404	0.88	1912	1999	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 710	3.41	430	1.03	2018		3 434	1 842
Zürich, Wildbachstrasse 20	31.03.2022	11 370	2.64	150	-	1940	2000	375	578
Steinhausen, Zugerstrasse 5	12.05.2022	13 670	3.17	312	1.32	1967	1997	1 398	1 475
Gland, Rue Mauverney 2	27.04.2022	9 826	2.28	278	1.29	2021		920	581
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 980	2.54	373	0.34	1964	2007	1 798	1 781
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 170	2.36	358	2.32	2021		2 662	1 573
Genf, Rue de Berne 12	30.09.2022	11 470	2.66	287	-	1900	2013	174	866
GEWERBELIEGENSCHAFTEN									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 850	3.44	887	-	1986	2013	3 253	4 711
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	7 123	1.65	305	-	1911	2017	184	580
Biel, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 476	1.27	231	2.92	1887	2016	150	499
Frauenfeld, Juchstrasse 16 – Allmendcenter	30.06.2021	61 500	14.25	2 942	2.84	2015		13 568	18 351
TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)		405 762	94.04	13 210	1.66			63 207	60 588

1 Netto-Soll-Mietertag gemäss Jahresendbewertung

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

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

4 Per Stichtag vollständig entmietete Repositionierungen

Ort, Adresse	Kaufdatum	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietertag (netto) in TCHF ¹	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung ²	Grund- stück- fläche in m ²	VMF ³ in m ²
NEUBAU (SCHLÜSSELFERTIG)									
WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 3/5, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	03.02.2021	2 923 ⁴	0.68	-	-	2023		2 104	3 195
TOTAL NEUBAU (SCHLÜSSELFERTIG)		2 923	0.68	-	-			2 104	3 195
ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)									
WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c	01.12.2020	22 800 ⁵	5.28	-	-	2023		7 019	4 240
TOTAL ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)		22 800	5.28	-	-			7 019	4 240
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO⁶		431 485	100.00	13 210	1.66			72 330	68 023

1 Netto-Soll-Mietertag gemäss Jahresendbewertung

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

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

4 Der Bilanzwert des Neubaus (schlüsselfertig) entspricht dem Anzahlungswert inkl. Transaktionskosten

5 Der Bilanzwert der Angefangenen Bauten entspricht dem Marktwert nach Projektfortschritt

6 Das Eigentumsverhältnis sämtlicher Liegenschaften (Gebäude) beträgt 100%

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2022

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 2022 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 1.00% 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 2022

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 2022

Per 30. September 2022 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 29 Liegenschaften auf CHF 428'562'000 geschätzt. Es handelt sich um die dritte Bilanzbewertung per einheitlichem Stichtag; 9 Liegenschaften stellen dabei Neuzugänge dar. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio beträgt 2.51% (netto, real), wobei die Bandbreite der berücksichtigten Diskontierungssätze von 1.70% bis 3.40% reicht.

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 2022. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. September 2022



Jan Bärthel MRICS
Partner



Martin Schönenberger MRICS
Director

Nachhaltigkeitsbericht

STRATEGIE UND ORGANISATION

Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, wenden eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie an, welche folgende drei Dimensionen abdeckt:

- Gesellschaft: Raumangebot, Standort, Mieter
- Wirtschaft: Lebenszykluskosten, Marktfähigkeit, operatives Ergebnis
- Umwelt: Energieeffizienz, Treibhausgasemissionen, Baumaterialien

Im Rahmen eines ganzheitlichen und aktiven Asset- und Investment-Managements fließen die drei Dimensionen der 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, die Fundamenta Group (Schweiz) AG, delegiert, welche sich als Unterzeichnerin der UN PRI (Principles for Responsible Investment) verpflichtet, nach deren sechs Prinzipien verantwortungsvoll zu handeln und weiter Transparenz zu schaffen. Im Frühjahr 2022 hat die Fundamenta Group (Schweiz) AG zudem einen ESG Real Estate-Verantwortlichen mit ausgewiesenem Leistungsausweis in die Organisation aufgenommen, um dem Thema Nachhaltigkeit zusätzliche Bedeutung zu verleihen.



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 CO₂-Grenzwerte und energetische Anforderungen ins Feld geführt werden. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO₂- und Energieintensität des Immobilienportfolios, welche wir bis spätestens 2050 anstreben.

Wir können bei unseren entsprechenden Aktivitäten auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO₂-Absenkpades sowie des Energieeffizienzpfades zu erreichen. Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate wurde im Juni 2022 zudem einem freiwilligen Klimaverträglichkeitstest im Rahmen des PACTA 2022 (Paris Agreement Capital Transition Assessment) unterzogen. Die Ergebnisse aus diesem Test werden ebenfalls in unsere Portfolio- und Objektstrategien einfließen.

Im Sommer 2021 begannen die Turbulenzen an den Energiemärkten, welche einen spürbaren Anstieg der Energiepreise zur Folge hatten. Spätestens seit der Bekanntgabe der gestiegenen Strompreise in der Grundversorgung für 2023 wurden auch die Mieter mit der neuen Realität konfrontiert. Unser Asset Manager hat bereits in einer frühen Phase die beauftragten Liegenschaftsverwaltungen im Rahmen der regelmässig durchgeführten Koordinationssitzungen über die steigenden Energiepreise informiert. Als begleitende Massnahme wurden die Mieter mit einem Schreiben bedient, welches auf die Energiesparempfehlungen des Bundes verwies und die Möglichkeit zur freiwilligen Erhöhung der Akontobeiträge aufzeigte.

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 Schweiz (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) und den Multiplikationsfaktoren gemäss der Real Estate Investment Data Association (REIDA) abgeleitet¹. Der Abdeckungsgrad der erhobenen Daten – gemessen an der Gesamtfläche aller Fertigen Bauten – beläuft sich auf 100%². Die aggregierte EBF der Fertigen Bauten beträgt 56 645 m².

Die Energieverbrauchsdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Kreditorenrechnungen der Versorgungsunternehmen und der darin enthaltenen Zählerwerte erhoben. Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Oktober 2020 bis zum 30. September 2021. Alle im Jahresbericht publizierten Umweltkennzahlen wurden durch die pom+Consulting AG berechnet, überprüft und plausibilisiert.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX UND CO₂-EMISSIONEN

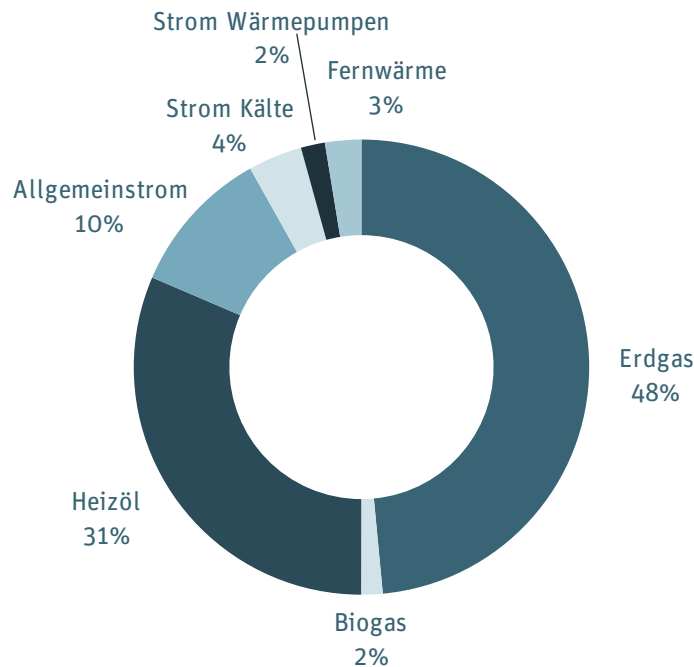
KENNZAHLEN	Einheit	Okt. 2020 - Sept. 2021
Anzahl Bestandsliegenschaften	Stück	18
Energiebezugsfläche	m ²	56 645
Anteil Minergie-zertifizierte Energiebezugsfläche	%	4.8
CO ₂ -Emissionen absolut	kg	809 665
Gesamtenergieverbrauch absolut	kWh	3 686 881
Allgemeinstrom absolut	kWh	384 820
Erdgas absolut	kWh	1 844 377
Heizöl absolut	kWh	1 158 268
Strom Kälte absolut	kWh	141 505
Fernwärme absolut	kWh	94 997
Strom Wärmepumpe absolut	kWh	62 914
PV-Export absolut	kWh	1 292
Wasser	m ³	30 937

¹ Die REIDA-Faktoren lauten wie folgt: Wohnen = 1.3 / Gemischt = 1.2 / Kommerz = 1.1

² Berücksichtigt sind sämtliche Fertigen Bauten gemäss Objektinventar, welche vor dem Stichtag 30.09.2021 gekauft wurden.

Der gesamte Energieverbrauch¹. – exklusiv Mieterstrom – der Fertigen Bauten der Anlagegruppe Swiss Real Estate beträgt in der Berichtsperiode 3 687 MWh. Die kumulierten CO₂-Emissionen belaufen sich auf 810 t, davon 710 t im Scope 1 (Erdgas, Heizöl, Biogas) und 100 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme)². In Abstimmung mit dem CO₂-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischen Sanierungen, Heizungsersätzen und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

ENERGIEMIX



CO₂- UND ENERGIEINTENSITÄT

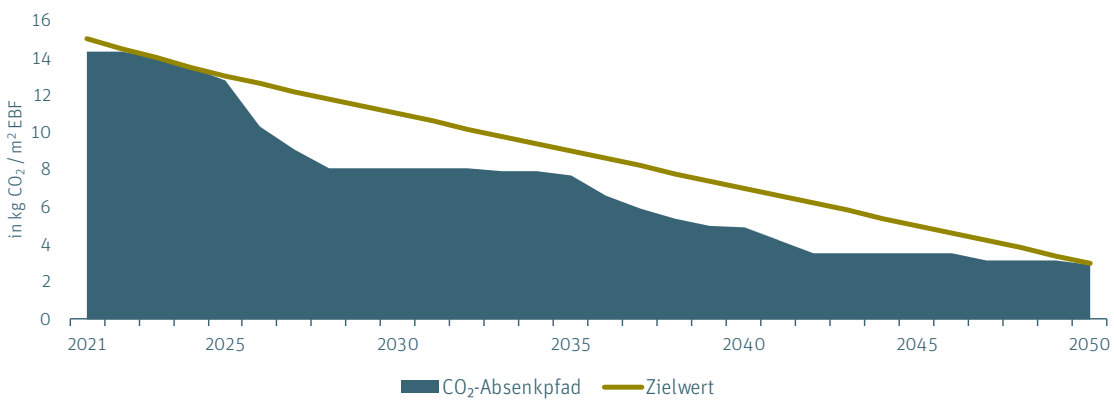
Wir streben bei den CO₂-Emissionen in Abstimmung mit dem Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Die Absenkpfade des Immobilienportfolios sehen für die Energie- und CO₂-Intensitäten bis 2050 Zielwerte von 40 kWh/m² EBF respektive 3 kg CO₂/m² EBF vor. Die verbleibenden CO₂-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung (Strom und Fernwärme) bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden können, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden.

¹ Witterungsbereinigt mit Heizgradtagen (HGT)

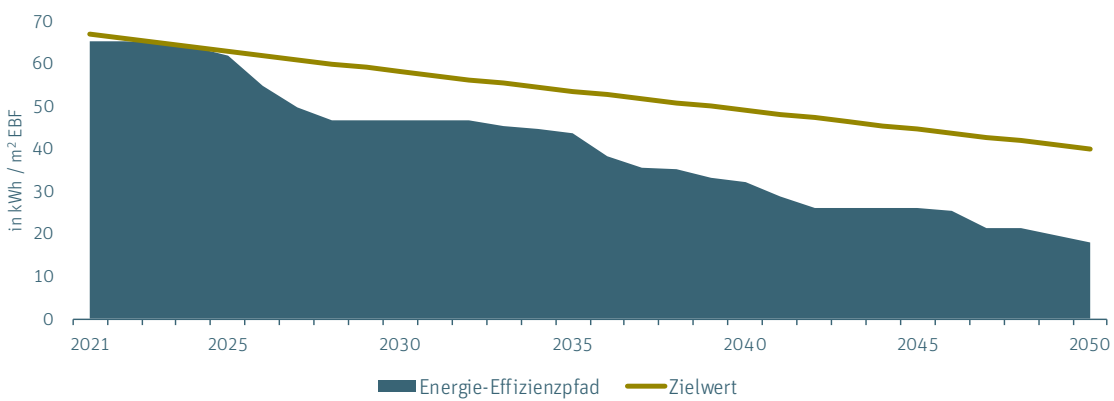
² Umrechnungsfaktoren (pom+consulting) in kg CO₂ pro kWh: Erdgas = 0.2044 / Biogas = 0.079 / Heizöl = 0.294 / Strom = 0.1497 / Fernwärme = 0.1153

Die Ist-Werte für das Immobilienportfolio liegen in der Berichtsperiode bei 65 kWh/m² EBF und bei 14 kg CO₂/m² EBF. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr (67 kWh/m² EBF und bei 15 kg CO₂/m² EBF) dar. Ebenso bewegen sich die Ist-Werte der Energie- und der CO₂-Intensitäten unterhalb der Soll-Werte der Absenkpfade.

ABSENKPFAD CO₂-INTENSITÄT



ABSENKPFAD ENERGIEINTENSITÄT



NACHHALTIGE BAUPROJEKTE**WINTERTHUR, HIRSCHWEG 33/35 (ABGESCHLOSSENES ENTWICKLUNGSPROJEKT)**

Der Erstbezug der Minergie-zertifizierten Liegenschaften erfolgte im Juli 2022. Gleichzeitig wurden die Liegenschaften in das Bestandsportfolio überführt. Die Energiebezugsfläche (EBF) von 3 120 m² wird mit einer Erdsonden-Wärmepumpe beheizt. Mit einer Leistung von 39 kWp (Kilowatt-Peak) liefert die Photovoltaikanlage auf dem Dach eigenverbrauchsoptimiert Strom für den Betrieb der Wärmepumpe. Durch die Eigenverbrauchslösung des lokalen Elektrizitätswerks werden die Mieter ebenfalls mit eigenem Solarstrom vom Dach versorgt. Die Grundinstallation für Ladestationen von Elektrofahrzeugen deckt 100% der Einstellplätze in der Tiefgarage ab und kann bei Bedarf fortlaufend mit Ladestationen nachgerüstet werden.

**MURI, KLOSTERFELDSTRASSE 36/38/40A-C (ENTWICKLUNGSPROJEKT)**

Zentrumsnah und angrenzend zum renaturierten Fluss Bünz präsentiert sich die neue Wohnüberbauung an der Klosterfeldstrasse in Muri. 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 Grundinstallation für die Ladeinfrastruktur erschliesst sämtliche Parkplätze in der Einstellhalle. Der Erstbezug der Wohnungen erfolgt voraussichtlich im vierten Quartal 2022.

FRAUENFELD, KEHLHOFSTRASSE/BAHNHOFSTRASSE (ENTWICKLUNGSPROJEKT)

Im Zentrum von Frauenfeld entsteht ein Neubau mit 34 Wohn- und 2 Gewerbeeinheiten. Auf dem Dach ist eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 76 kWp geplant. Eine Erdsonden-Wärmepumpe versorgt die Räume mit Wärme. Ebenso werden die Mieter mit der Eigenverbrauchslösung des lokalen Elektrizitätswerks mit hauseigenem, nachhaltigem Strom bedient. Die Einstellplätze in der Tiefgarage werden zu 100% mit einer Grundinstallation für den Betrieb von Ladestationen erschlossen. Der Erstbezug der Mietobjekte ist auf Sommer 2023 terminiert.

ZÜRICH, WESTSTRASSE 145 (REPOSITIONIERUNG)

Das Gebäude im aufstrebenden Stadtteil Wiedikon wird komplett saniert und um zwei Stockwerke erweitert. In den bestehenden Stockwerken werden energieeffiziente Fenster eingebaut und die Wärmeverteilung erneuert. Die Aufstockung erfolgt in Elementbauweise aus dem Rohstoff Holz und entspricht aus energetischer Sicht modernen Effizienzanforderungen.

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 Repositionierungs- und Entwicklungsprojekten unterstützt diese Zielsetzung.



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

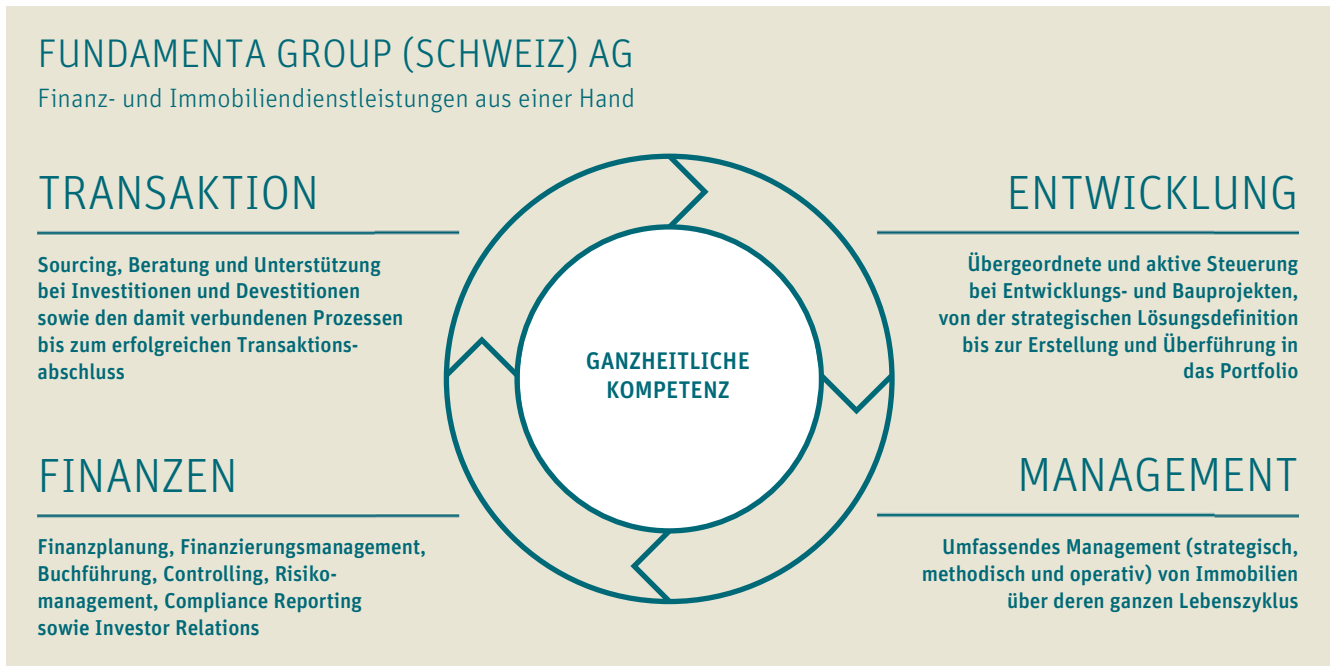
STIFTUNGSRAT

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, Leiter Immobilienbewirtschaftung Stadt Luzern, vormals Geschäftsführer HEV Luzern und langjähriger Immobilienverantwortlicher der Luzerner Pensionskasse, und Prof. Dr. John Davidson, Dozent, Studien- und Projektleiter an der Hochschule Luzern mit den Schwerpunkten Real Estate und Private Equity. Der Stiftungsrat beauftragt 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 rund 40 Expertinnen und Experten der Fundamenta Group (Schweiz) AG bieten ihren Kunden integrale Asset Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Über einen ganzheitlichen Managementansatz setzt das Unternehmen seine Expertise gezielt ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.



TRANSAKTION

Der Transaktionsbereich umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifizierung geeigneter Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen sind für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass das Immobilienportfolio der Anlagegruppe strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Stiftungsrat.

ENTWICKLUNG

Die Kernaufgabe des Bereichs Entwicklung ist die aktive Steuerung und zielführende Umsetzung von nachhaltigen Entwicklungsvorhaben (Neubau, Ersatzbau oder Umbau sowie Renovierung und Modernisierung). Aus einer Hand wird ein ganzheitliches Projektmanagement – von der strategischen Planung bis zur Fertigstellung – gewährleistet.

MANAGEMENT

Der Bereich Management umfasst sämtliche Aufgaben eines strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagements. Durch ein aktives Management auf Portfolio- und auf Objektebene wird eine dynamische Wertschaffung angestrebt. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung sind externe Partner beauftragt, wobei eine enge Führung und Begleitung gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf die Renditeentwicklung aus.

FINANZEN

Zum Finanzbereich gehören Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting. Das eigene Investor Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Anlegern und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Anlagegruppe Swiss Real Estate

ÜBERSICHT

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

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

Die Anlagegruppe startete ihre operative Tätigkeit im Juni 2019, womit sich das Portfolio weiterhin in der Aufbauphase befindet. Durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften wird es laufend ausgebaut. Per Ende des dritten Geschäftsjahres (30. September 2022) beläuft sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 431.5 Mio. verteilt auf 30 Liegenschaften. Die Liegenschaften sind breit über die gesamte Schweiz verteilt. Der Wohnanteil beträgt per Ende des Berichtsjahres gemessen am Netto-Soll-Mietertrag 72.1% (Pro Forma, inkl. Repositionierungen, Neubau [schlüsselfertig] und Entwicklungen; gem. 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_{ISA} GAV P. A.

MAX. 0.60%

Jahresrechnung

Geschäftsjahr 2021|2022

Anlagegruppe Swiss Real Estate	
Vermögensrechnung	23
Erfolgsrechnung	24
Fundamenta Group Investment Foundation	26
Jahresrechnung	26
Anhang	
Anhang zur Jahresrechnung	27
Bericht der Revisionsstelle	32

Vermögensrechnung

in TCHF	Anhang	30.09.2022	30.09.2021
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		524	873
Kurzfristige Forderungen		1 353	2 005
Aktive Rechnungsabgrenzungen		106	37
UMLAUFVERMÖGEN		1 984	2 915
Angefangene Bauten (inkl. Land)	1	22 800	25 440
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	408 685	268 934
ANLAGEVERMÖGEN		431 485	294 374
GESAMTVERMÖGEN		433 469	297 290
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2 296	1 657
Passive Rechnungsabgrenzungen		965	560
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	8 566	45 980
Latente Steuern		550	371
FREMDKAPITAL		12 376	48 568
NETTOVERMÖGEN		421 094	248 722
ANSPRÜCHE			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		227 375	97 619
Veränderungen im Berichtsjahr – Zeichnungen		140 119	129 756
Veränderungen im Berichtsjahr – Rücknahmen		–	–
ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE		367 494	227 375
INVENTARWERT			
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 108.21	1 065.75
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch in CHF		37.64	28.13
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 145.85	1 093.88
Ausschüttung in CHF		–	–
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF		1 145.85	1 093.88
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		248 722	102 889
Zeichnungen		158 538	139 437
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		13 834	6 396
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES		421 094	248 722

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgliederte Nebenkosten)		11 288	6 106
Minderertrag Leerstand		-178	-83
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-9	-
MIETERTRAG NETTO	4	11 101	6 023
Instandhaltung		-662	-284
UNTERHALT IMMOBILIEN		-662	-284
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		21	16
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-134	-72
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		-3	54
Versicherungen		-122	-78
Bewirtschaftungshonorare		-388	-198
Vermietungs- und Insertionskosten		-39	-19
Steuern und Abgaben		-79	-63
Übriger operativer Aufwand		-99	-
OPERATIVER AUFWAND		-843	-360
OPERATIVES ERGEBNIS		9 595	5 379
SONSTIGE ERTRÄGE	5	1 201	1 046
Hypothekarzinsen		-52	-8
Sonstige Passivzinsen		-3	-2
FINANZIERUNGSAUFWAND		-55	-10
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-114	-91
Übriger Verwaltungsaufwand	6	-1 500	-813
VERWALTUNGSAUFWAND		-1 614	-904
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		3 784	2 634
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
ERTRAG/AUFWAND AUS MUTATIONEN ANSPRÜCHE		3 784	2 634
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		12 912	8 146
REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE		-	-
REALISierter ERFOLG		12 912	8 146
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		4 885	965
Ausgleich Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-3 784	-2 634
Veränderungen latente Steuern		-179	-81
NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE		922	-1 750
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		13 834	6 396

in TCHF	Anhang	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		12 912	8 146
Vortrag des Vorjahres		-	-
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG		12 912	8 146
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		-	-
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		12 912	8 146
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		-	-

Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation

in TCHF	30.09.2022	30.09.2021
BILANZ		
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	100	100
UMLAUFVERMÖGEN	100	100
TOTAL AKTIVEN	100	100
PASSIVEN		
Stammvermögen	100	100
TOTAL EIGENKAPITAL	100	100
TOTAL PASSIVEN	100	100
	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
ERFOLGSRECHNUNG		
ERTRAG	-	-
AUFWAND	-	-
GEWINN RECHNUNGSPERIODE	-	-

Anhang zur Jahresrechnung

GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

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

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

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat ihren Sitz an der Poststrasse 4a, 6300 Zug, und wurde am 7. Februar 2019 gegründet. Die 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 das Ergebnis 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).

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)

Geschäftsführung

NAME	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Daniel Kuster	Geschäftsführer	CEO Fundamenta Group (Schweiz) AG
Thomas Hiestand (bis 12.2021)	Stv. Geschäftsführer	CFO Fundamenta Group (Schweiz) AG
Christian Gätzi (ab 01.2022)	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, Gümliigen
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 (bspw. 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 2022 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 orientiert 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 2021/2022 thesauriert.

1. ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)

Im Juli 2022 wurde das Entwicklungsprojekt Winterthur Hirschweg (vormals Grünmattstrasse) fertiggestellt und zu den Bestandsliegenschaften umgliedert. Per Bilanzstichtag wurde die Liegenschaft zum Marktwert mit TCHF 24 710 bilanziert (Vorjahr TCHF 15 250, siehe Objektinventar Seite 10). Das Entwicklungsprojekt Muri Klosterfeldstrasse wurde am 1. Dezember 2020 erworben und ist per Bilanzstichtag zum Fair Value mit TCHF 22 800 bilanziert (TCHF 10 190). Die Entwicklungsliegenschaft wurde per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner Seite 12). 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 405 762 (Vorjahr TCHF 266 120) bewertet sind. Die beiden Repositionierungen Zürich Nussbaumstrasse und Weststrasse sind mit einem Marktwert von TCHF 12 020 bzw. TCHF 10 290 bewertet und per Bilanzstichtag vollständig entmietet. Für das Neubauprojekt Frauenfeld Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse wurde die

Anzahlung inklusive Transaktionskosten in Höhe von TCHF 2 923 bilanziert, mit der Option, dieses Projekt bei Fertigstellung durch Zahlung eines Restbetrags schlüsselfertig zu übernehmen (siehe Eventualverbindlichkeiten Seite 30). Das Projekt wird in der Höhe der Anzahlung mit Transaktionskosten unter Fertige Bauten bilanziert. Alle Bestandsliegenschaften, ausser die Anzahlung für Frauenfeld Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse, wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner Seite 12).

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

Per Bilanzstichtag wies die Anlagegruppe Swiss Real Estate kurzfristige Hypothekverbindlichkeiten (SARON-Finanzierungen) von TCHF 2 500 (Vorjahr TCHF 45 980) aus, welche laufend rolliert werden. Zudem besteht per Bilanzstichtag eine Festhypothek in Höhe von TCHF 6 066 mit einer fixen Laufzeit bis 2032. Es bestehen für diese grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekverbindlichkeiten beträgt per Bilanzstichtag 0.78% (0.02%) bei einer Duration von 6.75 Jahren (0.25 Jahre).

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat (nicht kommittierte) Rahmenkreditverträge von je TCHF 100 000 mit der Basler und der Luzerner Kantonalbank bzw. TCHF 50 000 mit der Zürcher Kantonalbank abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen marktüblichen Ansätzen. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 17 293 (Vorjahr TCHF 114 485). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 8 566 (TCHF 45 980) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Per Bilanzstichtag bestehen keine anderen verzinslichen Darlehen oder Kredite.

4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 11 288 (Vorjahr TCHF 6 106) sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Im Geschäftsjahr 2021/2022 existierten keine Mieterträge aus befristeten Mietverhältnissen bei angefangenen Bauten (Entwicklungsprojekten) welche als Soll-Mietertrag (netto) erfasst wurden.

Der Netto-Mietertrag von TCHF 11 101 (Vorjahr TCHF 6 023) entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 178 (TCHF 83). Zudem fielen Inkassoverluste von TCHF 9 (TCHF 0) an. Dies entspricht einer Mietausfallquote von 1.66% (1.36%).

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 1189 (Vorjahr TCHF 1046) netto, nach Abzug von Vertriebskosten, aktivierte Bauzinsen von TCHF 1.1 (TCHF 0.5) und übrige Erträge von TCHF 10.5 (TCHF 0.4) ausgewiesen.

6. ÜBRIGER VERWALTUNGS-AUFWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen.

in TCHF	01.10.2021– 30.09.2022	01.10.2020– 30.09.2021
Grundvergütung Fundamenta Group (Schweiz) AG	1 187	609
Sonstiger Verwaltungsaufwand	313	204
TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGS-AUFWAND	1 500	813

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 sonstigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem das Honorar des Stiftungsrats (kein Honorar für Vertreter der Stifterin bis 12/2020), Kosten für die Depotbank, für Versicherungsdeckung, für die Revisionsstelle, für den Schätzer, 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 Eventualverbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem am 3. Februar 2021 erworbenen Neubauprojekt Frauenfeld Kehlhofstrasse/Bahnhofstrasse (siehe Fertige Bauten Seite 29). Sofern das Projekt bis spätestens 14. Juli 2023 vertragskonform und mängelfrei fertiggestellt und übergeben wird, sind TCHF 20 755 als restliche Kaufpreiszahlung fällig.

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

	30.09.2022 (Periode 01.10.2021– 30.09.2022)	30.09.2021 (Periode 01.10.2020– 30.09.2021)
NAV		
Anzahl Ansprüche	367 494	227 375
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 145.85	1 093.88
OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN		
Mietausfallquote	1.66%	1.36%
Fremdfinanzierungsquote	1.99%	15.62%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	82.72%	91.68%
Betriebsaufwandquote		
TERISA (GAV)	0.54%	0.55%
TERISA (NAV)	0.66%	0.66%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.40%	2.64%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.77%	3.19%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.75%	3.78%
FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN		
Nettorendite der fertigen Bauten ¹	2.82%	3.39%
Fremdkapitalquote	2.86%	16.34%
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT, Jahre)	4.4	4.7
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre)	6.75	0.25
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.78%	0.02%

¹ Mieterträge gemäss KGAST annualisiert. Berechnung der Vorjahreskennzahl zu Vergleichszwecken angepasst. Publizierter Wert im Vorjahr per 30.09.2021: 2.02%

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).

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)	0.82%	0.97%	n/a	n/a
Performance	14.59%	4.75%	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).

DISKONTIERUNGSSÄTZE	30.09.2022 (Periode 01.10.2021– 30.09.2022)	30.09.2021 (Periode 01.10.2020– 30.09.2021)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (gewichtet – real)	2.51%	2.70%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.70% – 3.40%	1.95% – 3.50%

Für weitergehende Ausführungen zur Bewertung verweisen wir auf das Testat des Liegenschaftenschätzers Wüest Partner Seite 12.

12. OFFENE KAPITALZUSAGEN

Per Bilanzstichtag hat die Anlagegruppe Swiss Real Estate keine offene Kapitalzusagen (Vorjahr TCHF 158 538). Zur vierten Kapitalerhöhung wird auf das Kapital 14 «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» auf dieser Seite verwiesen.

13. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2021/2022 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

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat am 3. Oktober 2022 ein weiteres Entwicklungsprojekt in Reinach AG mit einer Anzahlung von TCHF 1 925 übernommen.

Mit dem Ende der Zeichnungsfrist am 31. Oktober 2022 konnte die Fundamenta Group Investment Foundation die vierte Kapitalaufnahme mit offenen Kapitalzusagen in der Höhe von TCHF 114 180 Mio. erfolgreich abschliessen. Die Anlegerbasis verbreiterte sich neu auf 138 Vorsorgeeinrichtungen.

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2021/2022 am 16. November 2022 abgenommen. Der Stiftungsrat unterbreitet den Jahresbericht 2021/2022 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation vom 14. Dezember 2022 zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation, Zug

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Fundamenta Group Investment Foundation bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagegruppe Swiss Real Estate, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 10 bis 11 und Seiten 23 bis 31 des Geschäftsberichts) für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2022 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, www.pwc.ch

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. 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.

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 werden;
- 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

Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Wilhelm Wald
Revisionsexperte

Zürich, 22. November 2022



OSTSCHWEIZ



NORDWESTSCHWEIZ



ZÜRICH



ZENTRALSCHWEIZ



RÉGION LÉMANIQUE



ESPACE MITTELLAND



Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

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

Gesamtkonzept | Design | Produktion

Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

Disclaimer

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

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

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



Fundamenta Group Investment Foundation

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

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION