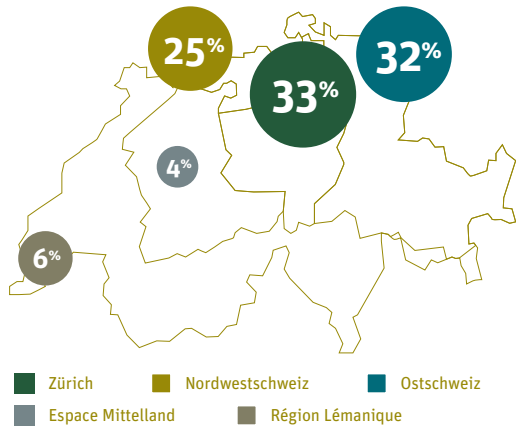


# jahresbericht 2019/2020

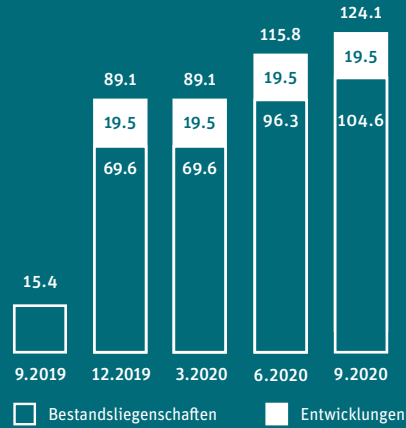
FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION  
ANLAGESTIFTUNG

# HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

## NACH REGIONEN nach Marktwert<sup>1</sup>



## IMMOBILIENPORTFOLIO in CHF Mio.<sup>1</sup>



## WOHNANTEIL vom Soll-Mietertrag<sup>2</sup>

70%

## PORTFOLIOQUALITÄT

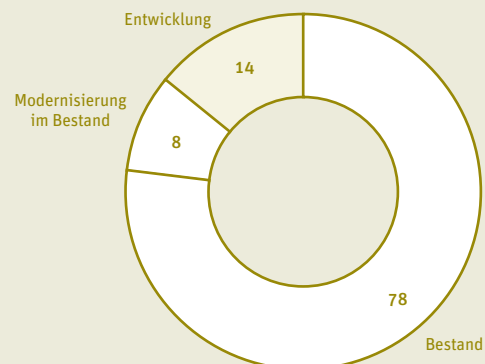


## SOLL-MIETERTRAG<sup>2</sup>

4.7

IN CHF MIO.

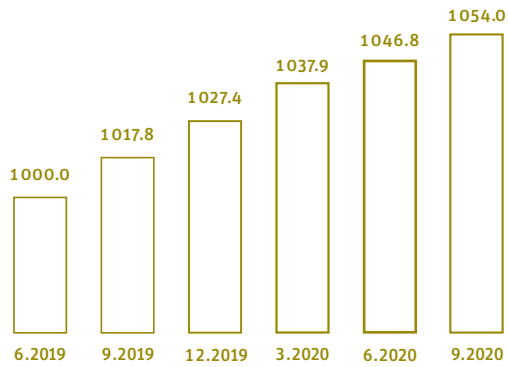
## INVESTMENTSTIL vom Soll-Mietertrag<sup>2</sup>, in %



<sup>1</sup> Inkl. Akquisitionsbewertung Entwicklungen (CHF 19,5 Mio.)  
<sup>2</sup> Inkl. Soll-Mietertrag Akquisitionsbewertung Entwicklungen (CHF 0,64 Mio.)

# HIGHLIGHTS FINANZEN

## NAV PRO ANTEILSSCHEIN in CHF



## ANLAGERENDITE

# 5.4%

VERLÄNGERTES GJ | 24.6.2019–30.9.2020

## MIETAUSFALLQUOTE

# 3.8%

VERLÄNGERTES GJ | 24.6.2019–30.9.2020

## FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

# 8.7%

PER 30.9.2020

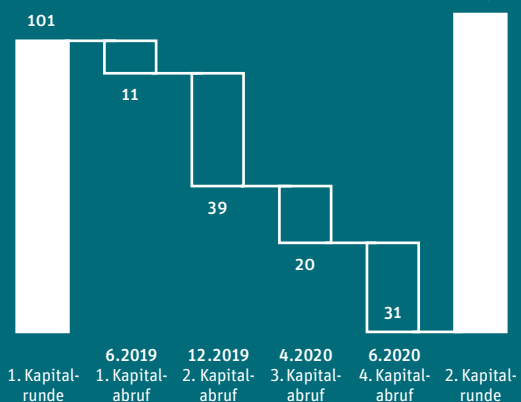
## BETRIEBSGEWINNMARGE

# 86.8%

VERLÄNGERTES GJ | 24.6.2019–30.9.2020

## KAPITALZUSAGEN UND KAPITALABRUFE

in Mio. CHF



# AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	<b>30.09.2020</b> <b>(24.06.2019–30.09.2020)</b>
Anzahl Anteilsscheine	97 619
NAV pro Anteilsschein (Anlagegruppe) in CHF	1 053.99
Mietausfallquote	3.75%
Fremdfinanzierungsquote	8.67%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	86.75%
TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	1.08%
TER <sub>ISA</sub> (GAV) (exkl. Gründungskosten) <sup>2</sup>	0.98%
TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>1</sup>	1.39%
TER <sub>ISA</sub> (NAV) (exkl. Gründungskosten) <sup>2</sup>	1.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.31%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.56%
Ausschüttungsrendite	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%
Anlagerendite Berichtsperiode	5.40%
Anlagerendite <sup>1</sup>	4.26%
Nettorendite der fertigen Bauten	3.09%
Fremdkapitalquote	9.89%
WAULT (Jahre)	2.71
Restlaufzeit Fremdfinanzierung (Jahre)	0.23
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.05%

<sup>1</sup> Annualisiert

<sup>2</sup> Exkl. Gründungskosten TCHF 84k | annualisiert

# Inhalt

<b>06</b>	Vorwort des Stiftungsratspräsidenten
<b>07</b>	Bericht der Geschäftsführung
<b>09</b>	Geschäftsmodell und Organisation
<b>11</b>	Anlagegruppe Swiss Real Estate
<b>18</b>	Jahresrechnung Anlagegruppe Swiss Real Estate
<b>20</b>	Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation
<b>21</b>	Anhang

## VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Der erste Jahresbericht der Fundamenta Group Investment Foundation per 30. September 2020 liegt vor. Er deckt einmalig eine verlängerte Berichtsperiode ab; die Anlagestiftung wurde am 7. Februar 2019 gegründet. Das Umfeld für Immobilienanleger war schon damals anspruchsvoll. Dass nicht einmal ein Jahr nach Lancierung der Stiftung ein globales Virus die Politik und die Wirtschaft mit riesigen Herausforderungen konfrontieren würde, hatte niemand erahnt.

Heute darf ich mit grosser Dankbarkeit und Zufriedenheit feststellen: Bewährungsprobe bestanden, Anlageversprechen gehalten. Unser Team konnte in den turbulenten Monaten des Jahres 2020 beweisen, dass es versteht, in krisenresistente Anlagen zu investieren und diese erfolgreich zu managen.

Die von der Stiftung aufgesetzte Anlagegruppe Swiss Real Estate hat bis zum Abschlussdatum ein Portfolio von elf mittelgrossen Liegenschaften im Wert von CHF 124.1 Mio. aufgebaut und einen Mietertrag von CHF 3.04 Mio. erwirtschaftet. Die Anlagerendite erreichte 5.40% (annualisiert 4.26%). Die Corona-Pandemie hinterliess nur marginale Spuren. Einzig in einem Fall musste mit einem langjährigen Gewerbetrieber, der vom Lockdown besonders stark betroffen war, eine spezielle Vereinbarung getroffen werden.

Aufgrund der seit 1. August 2019 geltenden revidierten Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) wird Daniel Kuster nicht zur Wahl als Stiftungsrat antreten. Als Geschäftsführer der Stiftung hatte er ein Doppelmandat inne, was die revidierte Verordnung nicht mehr zulässt.

Das Portfolio wird im Geschäftsjahr 2020|2021 strategiekonform ausgebaut. Dabei zählen wir auf die Expertise unseres Asset-Managers, der im schweizerischen Immobilienmarkt bestens verankert ist – ganz nach der chinesischen Weisheit «Wenn die Wurzeln tief sind, braucht man den Wind nicht zu fürchten». Dank einem hochprofessionellen Sourcing verfügt die Anlagestiftung über eine beachtliche Pipeline an attraktiven Projekten, über die der Stiftungsrat um- und weitsichtig entscheiden wird.

Dem Stiftungsrat und dem Management danke ich für ihr besonderes Engagement in dieser aussergewöhnlichen Zeit. Ihnen als Anlegern gebührt ein besonderer Dank für das Vertrauen, das Sie unserer Stiftung entgegenbringen.

Dr. Wolf S. Seidel  
Präsident des Stiftungsrats



# BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

## GELUNGENER START IN EINEM HERAUSFORDERNDEN MARKTUMFELD

Die im Februar 2019 gegründete Stiftung hat sich in ihrem ersten Geschäftsjahr (24. Juni 2019 bis 30. September 2020) sehr erfolgreich entwickelt. Nach der Gründung im Februar 2019 konnte im Juni 2019 eine erste Zeichnungsrunde erfolgreich abgeschlossen werden. 49 Vorsorgeeinrichtungen zeichneten CHF 100.57 Mio., welche die Anlagegruppe Swiss Real Estate in den Aufbau eines Portfolios von direkt gehaltenen Immobilien investierte.

Trotz einem herausfordernden Marktumfeld und den pandemiebedingt erschwerten Rahmenbedingungen gelang es, zehn Bestandsliegenschaften und ein Entwicklungsprojekt zu erwerben. Damit war die Fundamenta Group Investment Foundation innert Jahresfrist investiert, was den Weg für eine zweite Kapitalerhöhung frei machte. Die Anleger zeichneten innert kurzer Zeit mehr als CHF 109 Mio., so dass die Zeichnungsfrist vorzeitig beendet wurde. Die zweite Kapitalrunde hat den Anlegerkreis auf 79 Vorsorgeeinrichtungen erweitert.

## PORTFOLIO

Per 30. September 2020 setzt sich das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate aus sieben Wohnliegenschaften, drei kommerziell genutzten Immobilien sowie einem Wohnentwicklungsprojekt zusammen. Beim Projekt handelt es sich um den Bau von zwei Wohnhäusern mit 30 attraktiven Stadtwohnungen in Winterthur Seen (siehe Beitrag auf Seite 14). Nach Fertigstellung dieses Projekts weist das Portfolio gemessen am künftigen Soll-Mietertrag einen Wohnanteil von rund 70% aus. Die angestrebte strategische Zielquote von mindestens 60% ist damit bereits übertroffen.

Der Verkehrswert der zehn Bestandsliegenschaften beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 104.56 Mio. Er wurde durch den unabhängigen Liegenschaftenschatzer Wüest Partner nach der regulatorisch vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.8%. Das Entwicklungsprojekt ist aufgrund des aktuellen Projektstandes zu Anschaffungskosten bilanziert worden.

**«Wir wollen das Vertrauen unserer Anleger mit guten Leistungen und messbaren Ergebnissen gewinnen. Das haben wir im Geschäftsjahr 2019/20 geschafft.»**

Daniel Kuster, Stiftungsrat  
und Geschäftsführer



Daniel Kuster  
Stiftungsrat und Geschäftsführer

## FINANZIELLE KENNZAHLEN

Im ersten verlängerten Geschäftsjahr resultierten Netto-Mieterträge von CHF 3.04 Mio. Die Mietausfallquote belief sich auf tiefe 3.75%. Die Betriebsgewinnmarge erreicht 86.75% für das erste Geschäftsjahr. Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe machte nur 8.67% aus.

Während sich die Mieteinnahmen aus Wohnnutzung als krisenresistent erwiesen, war ein Teil der Geschäftsflächenmieter (Detailhandel mit Non-Food-Produkten) direkt von der Covid-19-Pandemie betroffen. Die Fundamenta Group als Asset-Manager hat proaktiv den Dialog mit den betroffenen Mietern gesucht und individuelle Lösungen erarbeitet. Insgesamt wirkte sich die Covid-Krise nur marginal auf das Ergebnis aus.

Das Nettovermögen beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 102.89 Mio., was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1053.99 entspricht. Ausschüttungen sind nicht vorgesehen und die Gewinne werden thesauriert. Die auf das Gesamtvermögen (TER<sub>ISA</sub> GAV) berechnete Betriebsaufwandquote (exkl. Gründungskosten) liegt für die Berichtsperiode bei 0.98% (annualisiert). Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Aufbauphase des Portfolios und der gestaffelte Kapitalabruf die Fixkosten überproportional ansteigen liessen.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2020 ergibt sich ein nicht realisierter Kapitalverlust in der Berichtsperiode von CHF 0.01 Mio. Die Veränderung der latenten Steuern beträgt CHF 0.29 Mio. Die Anlagerendite für das erste Geschäftsjahr seit Lancierung liegt bei 5.40% (4.26% annualisiert), was für den Aufbau einer neuen Anlagegruppe in einem herausfordernden Marktumfeld eine erfreuliche Performance ergibt.

### **ASV-KONFORME ANPASSUNGEN DER STATUTEN UND REGLEMENTE**

Die geänderte Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) vom 1. August 2019 machte diverse Anpassungen in den Statuten, im Stiftungs- und Organisationsreglement sowie in weiteren Dokumenten der Stiftung erforderlich. Die revidierten Reglemente wurden vom Stiftungsrat an der Sitzung vom 2. September 2020 genehmigt. Die revidierten Statuten sowie das revidierte Stiftungsreglement werden der ersten Anlegerversammlung vom 15. Dezember 2020 zur Genehmigung vorgelegt.

### **NACHHALTIGKEIT**

Bei den Investitionsentscheiden kommt der Nachhaltigkeit eine noch stärkere Bedeutung zu. Die Implementierung einer Nachhaltigkeitsstrategie und die damit verbundene Ausweitung des Nachhaltigkeitsmanagements sind im Gange. Entsprechend wird die Fundamenta Group Investment Foundation künftig ausführlicher über nachhaltigkeitsrelevante Themen berichten.

### **AUSBLICK**

Dank der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Juni 2020 verfügt die Stiftung über die Mittel, um das Portfolio im zweiten Geschäftsjahr weiter auszubauen. Trotz einem anhaltend herausfordernden Marktumfeld gehen der Stiftungsrat und der geschäftsführende Asset-Manager davon aus, dass die Wachstumsziele im Rahmen der angestrebten Zielwerte erreicht werden.



Thomas Hiestand  
Stellvertretender Geschäftsführer

«Die im ersten verlängerten Geschäftsjahr erreichte Anlagerendite von 5.4% ergibt unter Berücksichtigung des herausfordernden Marktumfelds eine erfreuliche Performance.»

Thomas Hiestand, stellvertretender Geschäftsführer



# GESCHÄFTSMODELL UND ORGANISATION

## KOMPETENZZENTRUM FÜR VORSORGEINRICHTUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation ist spezialisiert auf die Anlage von Vorsorgevermögen in Immobilien. Weiter bietet sie Vorsorgeeinrichtungen mit direktem Immobilienbestand massgeschneiderte Dienstleistungen an.

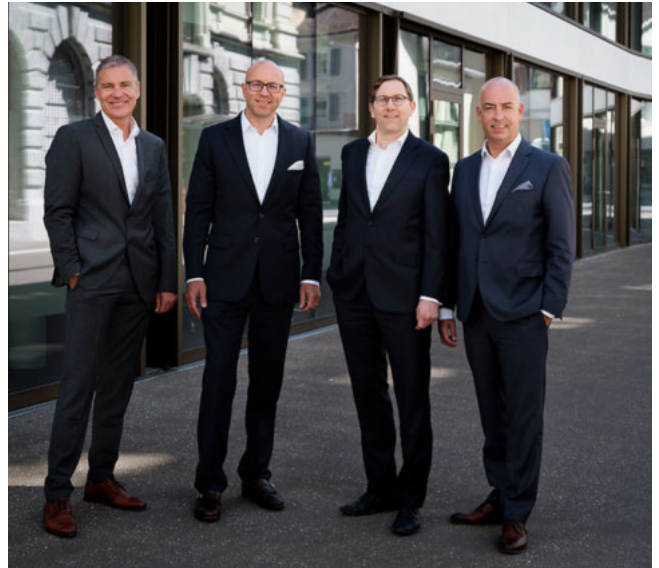
Einrichtungen der beruflichen Vorsorge profitieren aufgrund der Kooperation der Anlagestiftung mit der Fundamenta Group (Schweiz) AG von einem ganzheitlichen Kompetenzzentrum: von der Beschaffung über die Objekt- und Portfoliobewirtschaftung hin zur Immobilienentwicklung. Im Stiftungsrat sind etablierte Persönlichkeiten aus der Schweizer Immobilienwirtschaft vertreten. Die Geschäftsführung ist an die Fundamenta Group (Schweiz) AG delegiert. Diese gewährleistet als Experte für Immobilienanlagen eine ganzheitliche Bewirtschaftung über den gesamten Anlagezyklus von Immobilien. Gemeinsam mit weiteren Partnern stellt sie die nachhaltige Weiterentwicklung der Anlagestiftung sicher.

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Gründung	1. Quartal 2019
Geschäftsführung	Fundamenta Group (Schweiz) AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission OAK BV

## STIFTUNGSRAT

Der Stiftungsrat bringt ein 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 Prof. Dr. John Davidson (Dozent, Studien- und Projektleiter an der Hochschule Luzern mit den Schwerpunkten Real Estate und Private Equity), Alex Widmer (Geschäftsführer HEV Luzern und langjähriger Immobilienverantwortlicher der Luzerner Pensionskasse) und Daniel Kuster, CEO Fundamenta Group (Schweiz) AG. Daniel Kuster vertritt die Stifterin im Stiftungsrat, wird aber im Hinblick auf die revidierte Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nicht zur Wahl an der Anlegerversammlung antreten und aus dem Stiftungsrat ausscheiden. Der Stiftungsrat verantwortet als oberstes Organ der Stiftung die Aufsicht über die Geschäftsführung und trifft sämtliche Anlageentscheide.



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

## GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET-MANAGEMENT

Die Geschäftsführung wird durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG wahrgenommen. Als Geschäftsführer amtiert Daniel Kuster (CEO), als stellvertretender Geschäftsführer Thomas Hiestand (CFO). Das Asset-Management ist ebenfalls an die Fundamenta Group (Schweiz) AG delegiert und im Rahmen eines Management- und Beratungsvertrags geregelt.

Die Fundamenta Group steht für Immobilien-, Finanz- und Vertriebskompetenz und bietet als Asset- und Investment-Manager ein breites Spektrum von Dienstleistungen an. Das Know-how im Management von Immobilienanlagen und Portfolios zeigt sich in Mandaten für Anleger und Immobilienbesitzer. Über einen ganzheitlichen Besteller- und Managementansatz wird Fachkompetenz gezielt eingesetzt, um langfristige Werte zu kreieren. Das Unternehmen beschäftigt über 35 Spezialisten.

## INVESTMENT-MANAGEMENT

Das Investment-Management umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifikation von geeigneten 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.

### IMMOBILIENMANAGEMENT

Das Immobilienmanagement umfasst sämtliche Aspekte im Zusammenhang mit dem strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagement. Durch ein aktives Management auf Portfolio- und Objektebene wird der Schaffung von Werten proaktiv begegnet. Die Liegenschaftsbewirtschaftung wird an externe Partner delegiert, wobei eine enge Führung und Begleitung gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen sowohl die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf die Renditeentwicklung aus.

### PROJEKTMANAGEMENT

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

### FINANZMANAGEMENT

Das Finanzmanagement umfasst Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risk Management, Compliance und Reporting.

### INVESTOR RELATIONS

Das eigene Investor-Relations-Team stellt den direkten Dialog und die persönliche Beziehungspflege zu den Anlegern sicher.

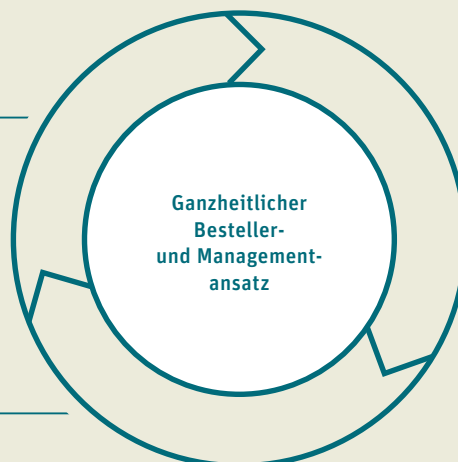
## FUNDAMENTA GROUP

Finanz- und Immobiliendienstleistungen  
aus einer Hand

INVESTMENT-  
MANAGEMENT

PROJEKT-  
MANAGEMENT

INVESTOR  
RELATIONS



IMMOBILIEN-  
MANAGEMENT

FINANZ-  
MANAGEMENT

# ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE

## IMMOBILIENPORTFOLIO PER 30.9.2020

Die Anlagegruppe Swiss Real Estate investiert direkt in Immobilien und fokussiert auf ein diversifiziertes Portfolio bestehend aus Wohn- und Gewerbeimmobilien in der Schweiz. Mittels eines ganzheitlichen und aktiven Managementansatzes soll der Erhaltung und der Schaffung von Werten begegnet werden.

Der Wohnanteil beträgt per Ende des ersten Geschäftsjahres gemessen am Soll-Mietertrag 70% (Zielwert gemäss Anlagestrategie mind. 60%). Die Basis des Portfolios bilden Bestandsliegenschaften mit stabilen Mieteinnahmen (78% – Anteil per Stichtag). Mit Blick auf die langfristige Marktfähigkeit werden zudem gezielte Investitionen im Rahmen von Modernisierungen im Bestand getätigt (Anteil 8%). Ergänzend wird das Portfolio durch Investitionen in Neubauprojekte diversifiziert (Anteil 14%).

Die Anlagegruppe startete ihre operative Tätigkeit im Juni 2019, womit sich das Portfolio in der Aufbauphase befindet. Das Portfolio wird durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften ausgebaut. Per Ende des Geschäftsjahres beläuft sich das Portfoliovolumen auf CHF 124.1 Mio. verteilt auf 11 Liegenschaften. Die Liegenschaften sind breit über die gesamte Schweiz verteilt, wobei die Region Zürich den grössten Anteil ausmacht (33%).<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Sämtliche Angaben jeweils in Prozent des Soll-Mietertrags | des Marktwerts, inkl. laufende Entwicklungen; Basis Akquisitionsbewertung



**1** ALLSCHWIL BL



**2** BASEL



**3** FRENKENDORF BL



**4** BIEL BE



**5** MORGES VD



**6** ZÜRICH





**7** ZÜRICH



**8** WINTERTHUR ZH (Entwicklungsprojekt)



**9** ST. GALLEN



**10** TÄGERWILEN TG



**11** NEUHAUSEN AM RHEINFALL SH



Visualisierung des Neubauprojekts in Winterthur Seen

## PUNKTLANDUNG IN WINTERTHUR

**Die Anlagestiftung realisiert in Winterthur Seen zwei Punkthäuser mit 30 attraktiven Stadtwohnungen im stark nachgefragten mittleren Mietpreissegment. Dem finalen Projekt sind sorgfältige Machbarkeitsstudien und zahlreiche Optimierungsschritte vorangegangen.**

Im Spannungsfeld zwischen dem Anspruch der wachsenden Bevölkerung nach modernem Wohnraum und einem schonungsvollen Umgang mit Landressourcen gilt es einen Mittelweg zu finden. Vor diesem Hintergrund müssen Neubauprojekte vielfältige Anforderungen erfüllen.

Dazu gehört namentlich die ökologische Nachhaltigkeit. Ungefähr ein Viertel der Treibhausgasemissionen in der Schweiz werden gemäss der Schweizerischen Energie-Stiftung (SES) durch den Gebäudepark verursacht. Die Energiestrategie des Bundes strebt für den Schweizer Gebäudepark bis 2050 eine Halbierung des Energieverbrauchs an. Umso mehr muss bei Neubauprojekten auf ein ökologisch nachhaltiges Konzept geachtet werden.

Die wohl wichtigste Anspruchsgruppe eines Neubauprojekts sind die künftigen Nutzer. Der Neubau in einem städtischen Trendquartier spricht eine andere Zielgruppe an als Wohnflächen in ländlichen Gegenden oder in den Agglomerationen der Grossstädte. Für Mietwohnungen sind die Mietersegmente und deren Bedürfnisse schon vor der Projektierung festzulegen. Daraus ergibt sich ein marktnahes Wohnungsangebot.

Nicht zuletzt spielen auch die Investoreninteressen eine entscheidende Rolle. Als Anlagestiftung investiert die Fundamenta Group Investment Foundation Gelder der beruflichen Vorsorge in Immobilien mit dem Ziel, eine stabile Rendite zu erwirtschaften. Können durch Projektoptimierungen zusätzlich vermietbare Flächen generiert werden, führt dies zu nachhaltig höheren Mieteinnahmen zugunsten der investierten Pensionskassen.

Mit diesen vielfältigen Herausforderungen sah sich die mit dem Management beauftragte Fundamenta Group (Schweiz) AG beim Neubauprojekt an der Grünmattstrasse 29 in Winterthur Seen konfrontiert. Die Anlagestiftung hatte Ende 2019 das Land mit einem bestehenden Einfamilienhaus erworben. Die Bestandsliegenschaft war nicht mehr bewohnbar, bot allerdings Potenzial für ein zukunftsgerichtetes Neubauprojekt. Das Credo der Fundamenta Group (Schweiz) AG beruht auf einem aktiven und ganzheitlichen Management- und Bestelleransatz. Durch die Beimischung von Neubauprojekten wird gezielt Einfluss auf die Wertentwicklung des Portfolios genommen. Ein wichtiger Grundsatz in diesem Zusammenhang besteht darin, bereits in der Akquisitionsphase ein Projekt so weit wie möglich zu durchdenken. Diese systematische Herangehensweise schützt vor negativen Überraschungen nach der Akquisition und ermöglicht gleichzeitig eine fundierte Basis für die Baueingabe. Zusammen mit Partnern wurde eine Machbarkeitsstudie mit verschiedenen Bebauungsvarianten erarbeitet. Anschliessend wurden die Varianten nach wirtschaftlichen, gestalterischen sowie baurechtlichen Kriterien beurteilt und miteinander verglichen.

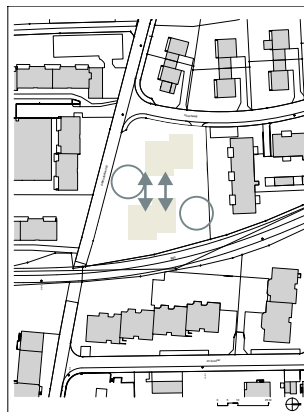
Die Varianten Winkelbebauung und Längsbebauung hätten architektonisch attraktive Baukörper zugelassen, wären allerdings mit Einbussen bei der Flächeneffizienz und der Grundrissqualität der Wohnungen verbunden gewesen. Der Entscheid fiel schliesslich auf die Variante Punkthäuser. Die Wohnungen in dieser Variante sind optimal ausgerichtet, das Grundstück wird wie gewünscht von der Nordseite erschlossen, und zur nahen Bahnlinie besteht der grösstmögliche Abstand. Nicht zuletzt ermöglicht diese Variante eine optimale Ausnutzung und Setzung der Gebäude in Bezug zum Terrainverlauf. Das Projekt umfasst für jeden der beiden Baukörper 15 Wohnungen zwischen 51 m<sup>2</sup> und 109 m<sup>2</sup>. Preislich liegen die Wohnungen im mittleren Segment und weisen ein attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis auf.

Die beiden Baukörper werden im Minergie-Standard gebaut und verfügen über eine Photovoltaikanlage, kontrollierte Wohnungslüftungen, eine Erdsondenheizung und Ladestationen für Elektrofahrzeuge in allen Bereichen der Einstellhalle.

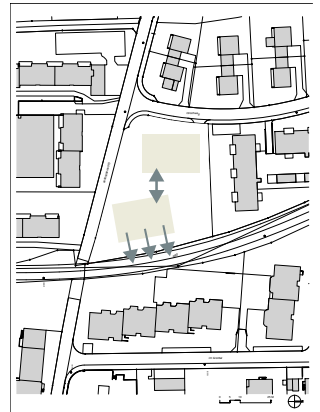
Da der Asset-Manager das zum Akquisitionszeitpunkt vorliegende Projekt gezielt weiterentwickelt hat, können nun zwei zusätzliche Wohnungen mit einer Fläche von insgesamt 160 m<sup>2</sup> gebaut werden. Dadurch resultiert für die investierten Vorsorgeeinrichtungen ein willkommener und nachhaltiger Mehrwert.

Die rechtskräftige Baubewilligung (ohne Einsprachen) liegt seit September 2020 vor und ermöglicht den planmässigen Baustart.

#### PUNKTHÄUSER MIT VERSATZ



#### PUNKTHÄUSER ABGEDREHT



#### PUNKTHÄUSER

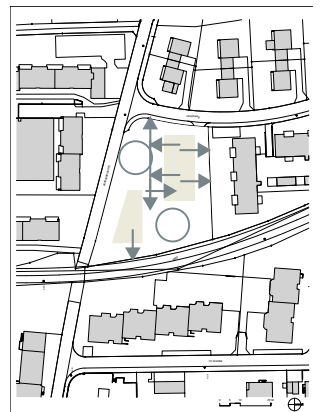


*Verschiedene Variantenbebauungen mit dem letztlich weiterverfolgten Ansatz (Punkthäuser)*

#### WINKELBEBAUUNG



#### LÄNGSBEBAUUNG







# Jahresrechnung

Verlängertes Geschäftsjahr 2019/2020

## **Anlagegruppe Swiss Real Estate**

**18** Vermögensrechnung

**19** Erfolgsrechnung

## **Fundamenta Group Investment Foundation**

**20** Jahresrechnung

## **Anhang**

**21** Anhang zur Jahresrechnung

**26** Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate

**27** Bericht der Schätzungsexperten

**29** Bericht der Revisionsstelle

## VERMÖGENSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	30.09.2020
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel		545
Kurzfristige Forderungen		515
Aktive Rechnungsabgrenzungen		21
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>1082</b>
Angefangene Bauten (inkl. Land)	1	8 545
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	104 561
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>113 106</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>114 187</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Kurzfristige Verbindlichkeiten		906
Passive Rechnungsabgrenzungen		292
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	9 810
Latente Steuern		290
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>11 298</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>102 889</b>
<b>ANSPRÜCHE</b>		
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		-
Veränderung im Berichtsjahr – Zeichnungen		97 619
Veränderung im Berichtsjahr – Rücknahmen		-
<b>ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE</b>		<b>97 619</b>
<b>INVENTARWERT</b>		
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 030.19
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		23.80
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 053.99
Ausschüttung in CHF		-
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF</b>		<b>1 053.99</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>		
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		-
Zeichnungen		100 566
Rücknahmen		-
Ausschüttungen		-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		2 323
<b>NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE</b>		<b>102 889</b>

## ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	24.06.2019– 30.09.2020
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		3 159
Minderertrag Leerstand		-118
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		0
<b>MIETERTRAG NETTO</b>	4	<b>3 040</b>
Instandhaltung		-104
Instandsetzung		0
<b>UNTERHALT IMMOBILIEN</b>		<b>-104</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		10
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-36
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		-61
Versicherungen		-30
Bewirtschaftungshonorare		-90
Vermietungs- und Insertionskosten		-14
Steuern und Abgaben		-23
Übriger operativer Aufwand		-1
<b>OPERATIVER AUFWAND</b>		<b>-245</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>2 691</b>
<b>SONSTIGE ERTRÄGE</b>	5	<b>503</b>
Hypothekarzinsen		-11
Sonstige Passivzinsen		-1
<b>FINANZIERUNGS-AUFWAND</b>		<b>-12</b>
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-58
Übriger Verwaltungsaufwand	6	-498
<b>VERWALTUNGS-AUFWAND</b>		<b>-556</b>
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>2 626</b>
<b>REALISIERTE KAPITALGEWINNE   -VERLUSTE</b>		<b>0</b>
<b>REALISierter ERFOLG</b>		<b>2 626</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne   -verluste		-13
Veränderungen latente Steuern		-290
<b>NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE   -VERLUSTE</b>		<b>-303</b>
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>2 323</b>
<b>AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS</b>		
Nettoertrag der Berichtsperiode		2 323
Vortrag des Vorjahres		0
<b>ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG</b>		<b>2 323</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		2 323
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>		<b>-</b>

# JAHRESRECHNUNG FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION

in TCHF	30.09.2020
<b>BILANZ</b>	
<b>AKTIVEN</b>	
Flüssige Mittel	100
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>100</b>
<b>PASSIVEN</b>	
Stammvermögen	100
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>100</b>
	07.02.2019– 30.09.2020
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	
<b>ERTRAG</b>	<b>0</b>
<b>AUFWAND</b>	<b>0</b>
<b>GEWINN DER RECHNUNGSPERIODE</b>	<b>0</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

### RECHTSFORM UND ZWECK

Bei der Fundamenta Group Investment Foundation (Stiftung) 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. bis 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 nicht Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST). Die Offenlegung der Kennzahlen gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 (vom 1. September 2016) erfolgt auf freiwilliger Basis, um den Investoren die notwendige Transparenz zu gewähren.

### STATUTEN UND REGLEMENTE

ES BESTEHEN FOLGENDE STATUTEN UND REGLEMENTE:	in Kraft seit:
Statuten der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2019) Revidiert per 30.09.2020 (wird der Anlegerversammlung vom 15.12.2020 zur Genehmigung vorgelegt)	14.02.19
Stiftungsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2019) Revidiert per 30.09.2020 (wird der Anlegerversammlung vom 15.12.2020 zur Genehmigung vorgelegt)	14.02.19
Organisationsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2019) Revidiert per 30.09.2020 (vom Stiftungsrat bewilligt)	14.02.19
Vergütungsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2019)	14.02.19
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2019)	14.02.19
Gebühren und Kostenreglement der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2019)	14.02.19
Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden (Ausgabe 2020)	30.09.20
Prospekt der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2019)	14.02.19

### 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](http://www.fundamentagroup-invest.ch)).

#### Stiftungsrat

NAME	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Dr. Wolf S. Seidel	Präsident	Rechtsanwalt   Inhaber Seidel & Partner
Prof. Dr. John Davidson	Mitglied	Professor   Hochschule Luzern am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ)
Alex Widmer	Mitglied	Geschäftsführer HEV Luzern und HEV Immo AG
Daniel Kuster	Mitglied (bis 12 20)	CEO Fundamenta Group (Schweiz) AG

#### Geschäftsführung

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

#### Geschäftsführung und Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug

#### Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

#### Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

#### Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

#### Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

#### Liegenschaftsverwaltungen Direkteigentum

Adimmo AG, Basel  
Ambassador Immobilien und Verwaltung AG, Baden  
Goldinger Immobilien AG, St. Gallen  
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen  
Roth Immobilien Management AG, Biel | Bienne  
Seitzmeir Immobilien AG, Zürich

## 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 deren 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, deren 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 2020 die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften bestätigt.

Die Stiftung führt eine Übersicht zu allfälligen Transaktionen mit Nahestehenden während des Geschäftsjahrs 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 sind Liegenschaften in Entwicklung|Planung, mit der Absicht der späteren Nutzung als Bestandsliegenschaften. Diese Entwicklungsprojekte werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich erkennbarer Wertschwünge bilanziert und werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann (i. d. R. bei Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung), zu Marktwert bilanziert und ab diesem Zeitpunkt mindestens einmal jährlich durch die unabhängigen Schätzungsexperten bewertet. Die Hypothekarzinsen auf den Entwicklungsprojekten werden aktiviert. Die Umklassierung der angefangenen Bauten zu den fertigen Bauten erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

## LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Liegenschaftssteuern (je nach kantonalen 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 hat, sowie im Sitzkanton von der Kapital- bzw. Gewinnsteuer befreit. 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 Reinerträge 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 2019 | 2020 thesauriert.

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

Für das Entwicklungsprojekt Winterthur Grünmattstrasse erfolgte der Landkauf am 16. Oktober 2019. Dieses Entwicklungsprojekt (Wohnliegenschaft) wird gemäss den in der Berichtsperiode aufgelaufenen Anschaffungskosten (inkl. Land) mit TCHF 8545 bilanziert. Aufgrund von laufenden Verhandlungen mit dem designierten Totalunternehmer kann das Entwicklungsprojekt, trotz einer rechtskräftigen Baubewilligung, per Bilanzstichtag nicht zu Fair Value bilanziert werden.

Für weitergehende Ausführungen zu diesem Projekt verweisen wir auf Seite 14 dieses Jahresberichts. Die Anlagegruppe Swiss Real Estate hält per Bilanzstichtag keine anderen Entwicklungsprojekte.

### 2. FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

In den fertigen Bauten (inkl. Land) sind Bestandsliegenschaften bilanziert, welche zum Marktwert von TCHF 104561 bewertet werden. Alle Bestandsliegenschaften wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 27).

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

Per Bilanzstichtag wies die Anlagegruppe Swiss Real Estate kurzfristige Hypothekverbindlichkeiten (LIBOR-Finanzierungen) von TCHF 9810 aus, welche laufend rolliert werden. Es bestehen für diese grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Der durchschnittliche Zinssatz der kurzfristigen Hypothekverbindlichkeiten beträgt 0.05% (bei einer Duration von 0.23 Jahren).

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat (nicht kommittierte) Rahmenkreditverträge von je CHF 50.0 Mio. mit der Basler, der Luzerner und der Zürcher Kantonalbank abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen marktüblichen Ansätzen. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 60420. Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 9810 sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Per Bilanzstichtag bestehen keine anderen verzinslichen Darlehen oder Kredite.

### 4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 3159 sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Als Auswirkung der Covid-19-Pandemie bzw. aufgrund von Verhandlungen mit betroffenen Gewerbemietern wurden in der Berichtsperiode Mietzinsreduktionen von TCHF 26 bzw. von TCHF 28 für das ganze Portfolio gewährt. Der Netto-Mietertrag von TCHF 3040 entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 118. Dabei fielen keine Inkassoverluste an. Dies entspricht einer Mietausfallquote von 3.75%.

Bei Bestandsliegenschaften sind Flächen, die aufgrund von Totalumbau (Repositionierung) nicht nutzbar sind, weder im Soll-Mietertrag noch im Mietausfall aus Leerständen enthalten.

### 5. SONSTIGE ERTRÄGE

In den sonstigen Erträgen sind die in der Berichtsperiode vereinnahmten Ausgabekommissionen (zulasten der Anleger) von TCHF 754 abzüglich die für den Vertrieb bezahlten Entschädigungen an die Fundamenta Group (Schweiz) AG von TCHF 251 ausgewiesen, welche beim Kapitalabruf verbucht werden.

## 6. ÜBRIGER VERWALTUNGS-AUFWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen.

in TCHF	24.06.2019– 30.09.2020
Gründungskosten	84
Grundvergütung Fundamenta Group (Schweiz) AG	289
Sonstiger Verwaltungsaufwand	126
<b>TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGS-AUFWAND</b>	<b>498</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 sonstigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem das Honorar des Stiftungsrats (kein Honorar für Vertreter der Stifterin), 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 einzel-fallweise Rechtsberatung geleistet, wobei marktgerechte Stundenansätze angewandt wurden. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist mit der Geschäftsführung sowie dem Advisory betraut. Für deren Dienstleistungen sind marktconforme 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 bestanden 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

	30.09.2020 (Periode 24.06.2019–30.09.2020)
<b>NAV</b>	
Anzahl Anteilsscheine	97 619
NAV pro Anteilsschein (Anlagegruppe) in CHF	1 053.99
<b>OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN</b>	
Mietausfallquote	3.75%
Fremdfinanzierungsquote	8.67%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	86.75%
Betriebsaufwandquote	
TER <sub>ISA</sub> (GAV) <sup>1</sup>	1.08%
TER <sub>ISA</sub> (GAV) (exkl. Gründungskosten) <sup>2</sup>	0.98%
TER <sub>ISA</sub> (NAV) <sup>1</sup>	1.39%
TER <sub>ISA</sub> (NAV) (exkl. Gründungskosten) <sup>2</sup>	1.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.31%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>1</sup>	1.85%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.56%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC) <sup>1</sup>	2.85%
Ausschüttungsrendite	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%
Anlagerendite Berichtsperiode	5.40%
Anlagerendite <sup>1</sup>	4.26%
<b>FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN</b>	
Nettorendite der fertigen Bauten	3.09%
Fremdkapitalquote	9.89%
WAULT (Jahre)	2.71
Restlaufzeit Fremdfinanzierung (Jahre)	0.23
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.05%

<sup>1</sup> Annualisiert

<sup>2</sup> Exkl. Gründungskosten TCHF 84k | annualisiert

Diese Kennzahlen orientieren sich nach 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 (fundamentagroup-invest.ch).



### 11. WEITERE KENNZAHLEN (OAV BV)

ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE	Lancierung	Seit Lancierung  1 Jahr (p.a.)	5 Jahre (p.a.)	10 Jahre (p.a.)
Volatilität (Anlagerendite)	24.06.19	0.75%	n a	n a
Performance	24.06.19	4.26%	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).

### 12. OFFENE KAPITALZUSAGEN

Per Bilanzstichtag hat die Anlagegruppe Swiss Real Estate offene Kapitalzusagen von CHF 109.44 Mio.

### 13. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2019|2020 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 einem Kapitalabruf (Kapitalerhöhung). In diesem Fall wurde auf dem Kapitalabruf eine Vertriebskommission von 0.25% an die Fundamenta Group (Schweiz) AG vergütet (siehe Ausweis in sonstigen Erträgen, Anhang Ziff. 5).

### 14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2019|2020 am 11. November 2020 abgenommen. Der Stiftungsrat unterbreitet den Jahresbericht 2019|2020 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation vom 15. Dezember 2020 zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Zwischen dem 30. September 2020 (Bilanzstichtag) und der Abnahme durch den Stiftungsrat am 11. November 2020 sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven per 30. September 2020 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Die Covid-19-Pandemie nimmt ihren Lauf und weitere verschärfte Massnahmen (z. B. Lockdown für einzelne Regionen oder für die ganze Schweiz) wurden nach Bilanzstichtag von den Behörden bereits ergriffen. Dies kann negative Auswirkungen auf die künftige Ertragslage sowie auch auf die Bewertung der Immobilien der Anlagegruppe Swiss Real Estate haben. Mögliche Auswirkungen können aufgrund der herrschenden Unsicherheit zurzeit noch nicht abgeschätzt werden.

# OBJEKTINVENTAR ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE

Ort, Adresse	Kaufdatum	Marktwert in TCHF <sup>1</sup>	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietertag in TCHF <sup>2</sup>	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung <sup>3</sup>	Grund- stückfläche in m <sup>2</sup>	VMF <sup>6</sup> in m <sup>2</sup>
<b>FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)</b>									
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>									
St. Gallen, Iddastrasse 46   48   50   52	13.12.19	6 490	5.74	215	0.00	1965	2003	3 252	1 434
Tägerwilen TG, Okenfinerstrasse 2a, 2b, 2c, 4	13.12.19	23 750	21.00	814	4.14	2010		7 894	4 596
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.19	11 220	9.92	155	0.00	1914	1997	416	903
Zürich, Weststrasse 145	28.04.20	9 415	8.32	91	0.00	1909	2014	282	983
Basel, Klingelbergstrasse 19	30.04.20	9 270	8.20	180	0.00	1955	2014	361	769
Neuhausen am Rheinfall SH, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.20	8 150	7.21	160	7.11	2017		1 705	1 400
Frenkendorf BL, Fasanenstrasse 26   28	28.09.20	8 170	7.22	27	5.23	1965	2015	1 700	1 286
<b>GEWERBELIEGENSCHAFTEN</b>									
Allschwil BL, Gewerbestrasse 24	01.07.19	15 000	13.26	1 121	6.22	1986	2013	3 253	4 685
Morges VD, Grand-Rue 77	16.12.19	7 550	6.68	239	0.00	1911	2017	184	567
Biel BE, Nidaugasse 54	16.12.19	5 546	4.90	156	1.44	1920	2016	150	499
<b>TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>104 561</b>	<b>92.45</b>	<b>3 159</b>	<b>3.75</b>			<b>19 197</b>	<b>17 122</b>
<b>ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)</b>									
		Bilanzwert <sup>1</sup>							
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>									
Winterthur ZH, Grünmattstrasse 29 <sup>4</sup>	16.10.19	8 545	7.55					3 204	2 268
<b>TOTAL ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>8 545</b>	<b>7.55</b>					<b>3 204</b>	<b>2 268</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO<sup>5</sup></b>		<b>113 106</b>	<b>100.00</b>	<b>3 159</b>	<b>3.75</b>			<b>22 401</b>	<b>19 390</b>

1 Bilanzwert bei angefangenen Bauten – fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

2 Soll-Mietertag der Berichtsperiode (Akquisitionen während der Berichtsperiode pro rata)

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

4 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

5 Das Eigentumsverhältnis sämtlicher Liegenschaften beträgt 100%.

6 Vermietbare Fläche

## 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 2020 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 0.50% p.a. ausgegangen.

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und im Sinne von Anlageobjekten bewertet. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der

Fundamenta Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2020

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 2020**

Per 30. September 2020 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 10 Liegenschaften auf CHF 104'561'000 geschätzt. Es handelt sich dabei um die erste Bilanzbewertung per einheitlichem Stichtag; sämtliche Liegenschaften stellen Neuzugänge dar.

**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 2020. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG  
Zürich, 27. Oktober 2020



Jan Bärthel MRICS  
Partner



Martin Schönenberger MRICS  
Director



# 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 Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Swiss Real Estate, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 18 bis 26 des Geschäftsberichts), für das den Zeitraum vom 7. Februar 2019 bis 30. September 2020 umfassende 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 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.



## 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 Vorkehrungen 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

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. November 2020

## **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 | Produktion**

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

### **Kommunikationsberatung**

Walter Steiner  
Steiner Kommunikationsberatung  
8142 Uitikon  
[www.steinercom.ch](http://www.steinercom.ch)

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