

# Ein Fundament für die Zukunft

Die Zeit vergeht wie im Flug, besonders im Rückblick. Nun, da wir die fünfjährige Aufbauphase des Immobilienportfolios der Fundamenta Group Investment Foundation abschliessen, möchten wir noch einmal zurückblicken und diese Zeit reflektieren. Was hat uns in den fünf Jahren besonders geprägt? Welche strategischen Entscheidungen wurden gefällt und welche Herausforderungen gemeistert?

## AUFBAU UNTER HERAUSFORDERNDEN UMSTÄNDEN

In der Schweiz erlebten wir in den letzten fünf Jahren eine dynamische Immobilienwirtschaft. In diesem Marktumfeld ein diversifiziertes und renditestarkes Immobilienportfolio aufzubauen, brachte zahlreiche Schwierigkeiten mit sich. Eine der grössten Hürden stellte die Marktvolatilität dar, insbesondere die Zinsentwicklung. Die anhaltende Niedrigzinsphase ermöglichte zwar günstige Finanzierungsbedingungen, führte jedoch gleichzeitig zu einem intensiveren Wettbewerb um attraktive Liegenschaften. In einem solchen Umfeld war es nicht immer einfach, der neue Player in der Branche zu sein.

## AMBITIONIERTER ZIELE

Doch diese Herausforderung nahmen wir gerne an. Mit der Gründung der Fundamenta Group Investment Foundation im Jahr 2019 legten wir den Grundstein für unsere ehrgeizigen Ziele. Das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate sollte diversifiziert sein und aus Wohn- sowie Gewerbeimmobilien bestehen, mit einem Fokus auf mindestens 60% Wohnliegenschaften.

## GEWINNBRINGENDE KOOPERATION

Neben der stetigen Beobachtung des Marktes, um schnell und flexibel auf Veränderungen zu reagieren, mussten auch regulatorische Voraussetzungen erfüllt werden. Im Stiftungsrat nehmen renommierte Persönlichkeiten der Immobilienbranche Einsitz. Die vier erfahrenen Spezialisten bringen fundiertes Fachwissen in den Bereichen Immobilien, Recht, Vermögensverwaltung und berufliche Vorsorge mit. Ausserdem bewährte sich die Zusammenarbeit mit ausgewiesenen Experten. Die Kooperation mit den unabhängigen Schätzungsexperten von Wüest Partner AG stellte damals wie heute sicher, dass das Portfolio den höchsten Standards entspricht und die Anforderungen gemäss Swiss GAAP FER sowie der Verordnung über Anlagestiftungen (ASV) erfüllt.

## NACHHALTIGE LÖSUNGEN

Ein weiteres Thema, welches während der Aufbauphase stark an Gewicht gewonnen hat, ist die Nachhaltigkeit. Sie ist heute ein unverzichtbarer As-

pekt in unserem Schaffen und wurde zu einem zentralen Element der Anlagestrategie. Die ESG-Kriterien, welche für Environmental, Social und Governance stehen, werden konsequent in jeden Entscheidungsprozess integriert. Dies zeigt sich unter anderem bei der Installation von Photovoltaikanlagen, der Förderung der Elektromobilität sowie energetischen Sanierungen unserer Liegenschaften mit dem Ziel, bis 2050 Netto-Null zu erreichen und damit gravierende Auswirkungen des Klimawandels zu verhindern.

## DIVERSIFIKATION ALS SCHLÜSSEL

Die Investitionen in Projektentwicklungen, insbesondere in Neubau- und Entwicklungsprojekte, erforderten präzise Standortanalysen und sorgfältige Planungen. Es galt, Projekte zu identifizieren, die sowohl hohe Ertragskraft als auch nachhaltige Wertsteigerung versprechen. So konnten wir unter anderem seit 2019 zwei städtische Repositionierungen erfolgreich abschliessen. Bei einer dieser Liegenschaften schufen wir zusätzlichen Wohnraum durch eine Holzbau-Aufstockung. Weiter wurden in verschiedenen Regionen der Deutschschweiz vier Entwicklungsprojekte fertiggestellt, bei welchen über 150 Wohneinheiten entstanden. Bei diesen Projekten legten wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeitsaspekte, einschliesslich der Installation von Photovoltaikanlagen, der Nutzung erneuerbarer Energien und der Förderung von E-Mobilität. In den nächsten zwei Jahren stehen vier weitere Repositionierungen und die Planung eines Neubauprojekts an, welche ebenfalls die Ziele der nachhaltigen Portfolioentwicklung unterstützen. All diese Projekte tragen nicht nur zur ökologischen Verantwortung bei, sondern steigern sowohl die Ertragskraft der Immobilien als auch die langfristige Marktgängigkeit.



^ Durch das Aufstocken der städtischen Liegenschaft in Holzbauweise konnte zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden.

Ein Portfolio entfaltet seinen wahren Wert erst durch eine engagierte Bewirtschaftung. Seit den Gründertagen der Anlagestiftung gewährleisten wir durch aktives Asset Management die Einhaltung hoher Qualitätsstandards. Wir nehmen direkt Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit und gehen systema-

tisch auf mögliche Risiken ein. Dank dieser proaktiven Massnahmen verfügen wir heute über ein breit aufgestelltes Portfolio, das sich widerstandsfähig gegen Marktschwankungen zeigt und eine attraktive Rendite bietet.

### MISSION ERFÜLLT

Nach Abschluss der Aufbauphase steht die Fundamenta Group Investment Foundation auf einem soliden Fundament – eine treffende Analogie zum Hausbau. Mit dieser stabilen Grundlage können wir nun zukunftsorientiert weiterbauen.

Der Vergleich mit den gesetzten Anlagerichtlinien zeigt ein überaus positives Bild. Besonders erfreulich ist, dass der Wohnanteil mit 75% über dem Mindestziel von 60% liegt. Auch die Anlageverteilung nach Bilanzwert liegt mit 94% in Bestandsliegenschaften in unserem gesetzten Anlageziel von 70 bis 100%. Das gleiche Bild präsentiert sich bei den Repositionierungs- und Entwicklungsprojekten. Sie machen derzeit 6% unseres Bilanzwertes aus, bei einem Anlageziel zwischen 0 und 30%.

### DIE ZUKUNFT HAT BEGONNEN

Die vergangenen Jahre brachten nicht nur diverse Herausforderungen mit sich, sondern eröffneten auch zahlreiche positive Entwicklungen. Besonders hervorzuheben ist der Verkauf der Fundamenta Group (Schweiz) AG an die Swiss Prime Site, wodurch neue strategische Synergien entstehen, die den zukünftigen Erfolg des Portfolios weiter unterstützen werden. Diese Zusammenarbeit bietet die Möglichkeit, vorhandene Kompetenzen zu bündeln und Effizienzsteigerungen zu erzielen.

### WAS DABEI WIRKLICH ZÄHLT

Alle verbuchten Erfolge der vergangenen fünf Jahre können wir nur dank unseres engagierten Teams präsentieren. Wir möchten an dieser Stelle den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Fundamenta sowie dem Stiftungsrat für die wertvolle und stets konstruktive Zusammenarbeit unseren Dank aussprechen. Dabei wollen wir auch unsere Anlegerinnen und Anleger miteinschliessen, die uns in der Aufbauphase kontinuierlich ihr Vertrauen entgegenbrachten.

### DIE REISE GEHT WEITER

Mit dem robusten Portfolio, der klaren Anlagestrategie und dem starken Fokus auf Nachhaltigkeit ist die Fundamenta Group Investment Foundation bestens aufgestellt, um zukünftige Marktschwankungen zu meistern und ihren Anlegern auch in den kommenden Jahren attraktive Renditen zu sichern.

Das übergeordnete Ziel bleibt: dauerhafte Werte für Vorsorgeeinrichtungen zu schaffen und den wachsenden Anforderungen an ESG-Aspekte gerecht zu werden. Durch diesen integralen Ansatz werden wir auch in Zukunft eine Vorreiterrolle in der nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien einnehmen und unsere Position als führendes Immobilien-Kompetenzzentrum für Vorsorgeeinrichtungen weiter ausbauen.



↑ Entwicklungsprojekt mit besonderem Wert auf Nachhaltigkeit, dank der installierten Photovoltaikanlagen.