

# Jahresrechnung

Geschäftsjahr 2023|2024

<b>Anlagegruppe Swiss Real Estate</b>	
Vermögensrechnung	28
Erfolgsrechnung	29
<b>Fundamenta Group Investment Foundation</b>	<b>31</b>
Jahresrechnung	31
<b>Anhang</b>	
Anhang zur Jahresrechnung	32
Bericht der Revisionsstelle	37

# Vermögensrechnung

in TCHF	Anhang	30.09.2024	30.09.2023
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		19 575	2 132
Kurzfristige Forderungen		7 088	3 997
Aktive Rechnungsabgrenzungen		227	613
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>26 890</b>	<b>6 742</b>
Angefangene Bauten (inkl. Land)	1	4 136	9 014
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	832 546	721 559
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>836 682</b>	<b>730 573</b>
<b>GESAMTVERMÖGEN</b>		<b>863 572</b>	<b>737 315</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		6 278	8 836
Passive Rechnungsabgrenzungen		990	2 837
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	105 928	176 997
Latente Steuern		592	570
<b>FREMDKAPITAL</b>		<b>113 787</b>	<b>189 240</b>
<b>NETTOVERMÖGEN</b>		<b>749 785</b>	<b>548 075</b>
<b>ANSPRÜCHE</b>			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		465 024	367 494
Veränderungen im Berichtsjahr – Zeichnungen		148 281	97 530
Veränderungen im Berichtsjahr – Rücknahmen		–	–
<b>ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE</b>		<b>613 305</b>	<b>465 024</b>
<b>INVENTARWERT</b>			
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 186.05	1 151.07
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch in CHF		36.48	27.53
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 222.53	1 178.59
Ausschüttung in CHF		–	–
<b>INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF</b>		<b>1 222.53</b>	<b>1 178.59</b>
<b>VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS</b>			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		548 075	421 094
Zeichnungen		179 335	114 180
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		22 375	12 801
<b>NETTOVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>749 785</b>	<b>548 075</b>

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgliederte Nebenkosten)		27 915	17 804
Minderertrag Leerstand		-370	-445
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		-82	-1
<b>MIETERTRAG NETTO</b>	<b>4</b>	<b>27 463</b>	<b>17 357</b>
Instandhaltung		-1 254	-779
<b>UNTERHALT IMMOBILIEN</b>		<b>-1 254</b>	<b>-779</b>
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		15	8
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-129	-171
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		-348	-43
Versicherungen		-358	-215
Bewirtschaftungshonorare		-956	-612
Vermietungs- und Insertionskosten		-74	-65
Steuern und Abgaben		-223	-167
Übriger operativer Aufwand		-30	-8
<b>OPERATIVER AUFWAND</b>		<b>-2 103</b>	<b>-1 273</b>
<b>OPERATIVES ERGEBNIS</b>		<b>24 106</b>	<b>15 305</b>
<b>SONSTIGE ERTRÄGE</b>	<b>5</b>	<b>1 562</b>	<b>1 286</b>
Hypothekarzinsen		-3 350	-1 354
Sonstige Passivzinsen		-7	-4
<b>FINANZIERUNGSAUFWAND</b>		<b>-3 357</b>	<b>-1 358</b>
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-180	-136
Übriger Verwaltungsaufwand	6	-3 221	-2 177
<b>VERWALTUNGSAUFWAND</b>		<b>-3 401</b>	<b>-2 313</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		5 949	2 613
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		-	-
<b>ERTRAG/AUFWAND AUS MUTATIONEN ANSPRÜCHE</b>		<b>5 949</b>	<b>2 613</b>
<b>NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>24 859</b>	<b>15 533</b>
<b>REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>REALISierter ERFOLG</b>		<b>24 859</b>	<b>15 533</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		3 487	-98
Ausgleich Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-5 949	-2 613
Veränderungen latente Steuern		-22	-20
<b>NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE</b>		<b>-2 483</b>	<b>-2 732</b>
<b>GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES</b>		<b>22 375</b>	<b>12 801</b>

in TCHF	Anhang	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
<b>AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS</b>			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		24 859	15 533
Vortrag des Vorjahres		–	–
<b>ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG</b>		<b>24 859</b>	<b>15 533</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		24 859	15 533
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>		<b>–</b>	<b>–</b>

# Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation

in TCHF	30.09.2024	30.09.2023
<b>BILANZ</b>		
<b>AKTIVEN</b>		
Flüssige Mittel	100	100
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>PASSIVEN</b>		
Stammvermögen	100	100
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>100</b>	<b>100</b>
	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
<b>ERTRAG</b>	-	-
<b>AUFWAND</b>	-	-
<b>GEWINN RECHNUNGSPERIODE</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

# 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 auf.

Die Fundamenta Group Investment Foundation ist seit dem 3. September 2021 Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) und wurde per 30. September 2024 in den KGAST Immo-Index gemischt aufgenommen.

### 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 2024)	20.03.2024
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 des Ergebnisses 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
Alex Widmer	Vizepräsident	Geschäftsführer HEV Luzern und HEV Immo AG
Prof. Dr. John Davidson	Mitglied	Professor   Hochschule Luzern am Institut für Finanzdienstleistungen Zug (IFZ)
Brigitte Hutter	Mitglied	Partnerin   EBP Schweiz AG

### Geschäftsführung

NAME	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Daniel Kuster (bis 30.9.2024)	Geschäftsführer	CEO Fundamenta Group (Schweiz) AG (bis 30.6.2024)
Ricardo Ferreira (ab 1.10.2024)	Geschäftsführer	CIO Fundamenta Group (Schweiz) AG, ab 1.10.2024 COO – Mandates (Swiss Prime Site Solutions AG)
Christian Gätzi	Stv. Geschäftsführer	CFO Fundamenta Group (Schweiz) AG, ab 1.7.2024 – Head Real Estate Finance (Swiss Prime Site AG)

### Geschäftsführung und Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug, eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions 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  
Goldinger Immobilien AG, St. Gallen  
IT3 Treuhand + Immobilien AG, Schaffhausen  
PRIVERA AG, Gümligen  
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 (beispielsweise 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 2024 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 richtet sich nach den Mindestgliederungsvorschriften der KGAST (Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 17. Mai 2024). 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 Ausfallrisiken 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 zugeführten 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 2023/2024 thesauriert.

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

Im Frühsommer 2024 wurde das Entwicklungsprojekt Reinach, Breitstrasse, fertiggestellt und zu den Bestandsliegenschaften umgegliedert. Per Bilanzstichtag wurde die Liegenschaft zum Marktwert mit TCHF 13 740 bilanziert (Vorjahr TCHF 9 014, siehe Objektinventar, Seite 11 f). Das Entwicklungsprojekt Hunzenschwil, Hauptstrasse, wurde im August 2024 erworben und ist per Bilanzstichtag zum Fair Value mit TCHF 4 136 bilanziert, die Fertigstellung ist für 2026 geplant. Die Entwicklungsliegenschaft wurde per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 13 f). 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 832 546 (Vorjahr TCHF 721 559) bewertet sind. Bei den beiden Repositionierungen in Zug, Industriestrasse, und Zürich, Rotachstrasse, mit geplanter Fertigstellung per Ende 2025 sind alle Mieter per Ende September 2024 ausgezogen. Bei den

beiden Repositionierungen in Steinhausen, Zugerstrasse, und Zürich, Wildbachstrasse, wurden die Mieter über das weitere Vorgehen informiert. Per Bilanzstichtag sind diese vier Repositionierungen mit insgesamt TCHF 46 998 (Vorjahr TCHF 45 765) zum Marktwert bewertet (Details siehe Objektinventar, Seite 11 f). Alle Bestandsliegenschaften wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 13 f).

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

Per Bilanzstichtag wies die Anlagegruppe Swiss Real Estate kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten (SARON-Finanzierungen) von TCHF 0 (Vorjahr TCHF 171 000) aus. Aufgrund der Anbindung im günstigen Zinsumfeld im Dezember 2023 bestehen per Bilanzstichtag diverse Festhypotheken in Höhe von TCHF 105 928 (TCHF 5 997) mit fixen Laufzeiten von 2029 bis 2038. Es bestehen für diese grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Der durchschnittliche Zinssatz der Hypothekarverbindlichkeiten beträgt per Bilanzstichtag 1.62% (1.97%) bei einer Duration von 10.05 Jahren (0.53 Jahre).

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat (nicht kommittierte) Rahmenkreditverträge von insgesamt TCHF 475 000 mit der Basler, der Luzerner, der St. Galler und der Zürcher Kantonalbank abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen marktüblichen Ansätzen. Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 105 928 (TCHF 176 996) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) der jeweiligen Liegenschaft sichergestellt. Der Marktwert aller angefangenen und fertigen Bauten in Höhe von TCHF 836 682 (Vorjahr TCHF 730 573) stellt somit verpfändete Aktiven dar. Per Bilanzstichtag bestehen keine anderen verzinslichen Darlehen oder Kredite.

#### 4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 27 915 (Vorjahr TCHF 17 804) sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Im Geschäftsjahr 2023/2024 existierten keine wesentlichen Mieterträge aus befristeten Mietverhältnissen bei Angefangenen Bauten (Entwicklungsprojekten), welche als Soll-Mietertrag (netto) erfasst wurden.

Der Netto-Mietertrag von TCHF 27 463 (Vorjahr TCHF 17 357) entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 370 (TCHF 445). Zudem fielen Inkassoverluste von TCHF 82 (TCHF 1) an. Daraus resultiert eine Mietausfallquote von 1.62% (2.51%).

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 1 345 (Vorjahr TCHF 856) netto, nach Abzug von aktivierten Bauzinsen von TCHF 77 (TCHF 262) und übrige Erträge von TCHF 140 (TCHF 168) ausgewiesen.

## 6. ÜBRIGER VERWALTUNGSaufWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	01.10.2023– 30.09.2024	01.10.2022– 30.09.2023
Grundvergütung Fundamenta Group (Schweiz) AG	2 831	1 874
Sonstiger Verwaltungsaufwand	390	303
<b>TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGSaufWAND</b>	<b>3 221</b>	<b>2 177</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 auf der Basis des Verkehrswertes der fertigen Bauten (Renditeliegenschaften) monatlich verrechnet.

Im übrigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem das Honorar des Stiftungsrats, Kosten für die Depotbank, für Versicherungsdeckung, für die Anlegerversammlung sowie für Rechtsberatung enthalten.

## 7. VERGÜTUNGSSÄTZE

Gemäss Gebühren- und Kostenreglement der Anlagegruppe Swiss Real Estate vom 31. August 2021 wurden folgende Gebühren belastet:

in %	2024 effektiv	Maximal möglicher Satz
Jährliche Management Fee auf Basis des Verkehrswertes der fertigen Bauten	0.35	0.35
Transaktionsfee auf Basis des Kaufpreises	1.76	2.00
Bauherrenvertretung auf Basis der Projektsumme	2.27	3.00

Alle Werte sind zuzüglich einer allfälligen Mehrwertsteuer.

## 8. 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. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist seit Januar 2024 eine Tochtergesellschaft der Swiss Prime Site Solutions AG.

## 9. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

## 10. ANLAGERICHTLINIEN

Per Bilanzstichtag sind die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vollständig eingehalten.

## 11. KGAST-KENNZAHLEN

	30.09.2024 (Periode 01.10.2023– 30.09.2024)	30.09.2023 (Periode 01.10.2022– 30.09.2023)
<b>NAV</b>		
Anzahl Ansprüche	613 305	465 024
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 222.53	1 178.59
<b>OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN</b>		
Mietausfallquote	1.62%	2.51%
Fremdfinanzierungsquote	12.66%	24.23%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	81.08%	82.26%
Betriebsaufwandquote		
TERISA (GAV)	0.56%	0.51%
TERISA (NAV)	0.72%	0.62%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.08%	2.39%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.31%	2.48%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	3.73%	2.86%
<b>FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN</b>		
Nettorendite der fertigen Bauten <sup>1</sup>	3.17%	3.00%
Fremdkapitalquote	12.92%	25.67%
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT, Jahre)	4.8	4.4
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre)	10.05	0.53
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.62%	1.97%

<sup>1</sup> Mieterträge gemäss KGAST annualisiert.

Diese Kennzahlen orientieren sich an der KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 17. Mai 2024 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](http://www.fundamentagroup-invest.ch)).

## 12. 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)	0.73%	0.48%	0.65%	n/a
Performance	22.25%	3.73%	3.73%	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).

	30.09.2024 (Periode 01.10.2023– 30.09.2024)	30.09.2023 (Periode 01.10.2022– 30.09.2023)
<b>DISKONTIERUNGSSÄTZE</b>		
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (gewichtet – real)	2.71%	2.59%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.10%-3.60%	1.95% – 3.50%

Für weitergehende Ausführungen zur Bewertung verweisen wir auf das Testat des Liegenschaftenschätzers Wüest Partner (Seite 13 f).

## 13. OFFENE KAPITALZUSAGEN

Per Bilanzstichtag hat die Anlagegruppe Swiss Real Estate offene Kapitalzusagen in Höhe von TCHF 0 (Vorjahr TCHF 72 250).

## 14. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2023/2024 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.

## 15. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2023/2024 am 18. November 2024 abgenommen. Der Stiftungsrat unterbreitet den Jahresbericht 2023/2024 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation vom 12. Dezember 2024 zur Beschlussfassung und Genehmigung.

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation, Zug

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Group Investment Foundation (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen der Anlagegruppe Swiss Real Estate, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2024 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutender Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 11 bis 12 und Seiten 28 bis 36) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich  
Telefon: +41 58 792 44 00, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)



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

#### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrats für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von der für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrolle, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrolle der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem obersten Organ bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel der internen Kontrolle, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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 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

Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Joachim Fink

Zürich, 20. November 2024