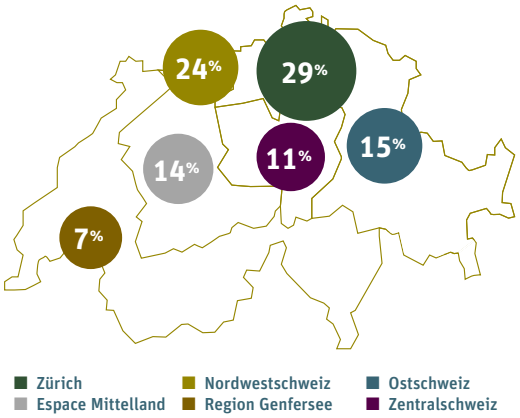
jahresbericht 2025|2026

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
ANLAGESTIFTUNG

Highlights Immobilienportfolio

REGIONALE DIVERSIFIKATION
nach BFS-Regionen, in % des Bilanzwerts



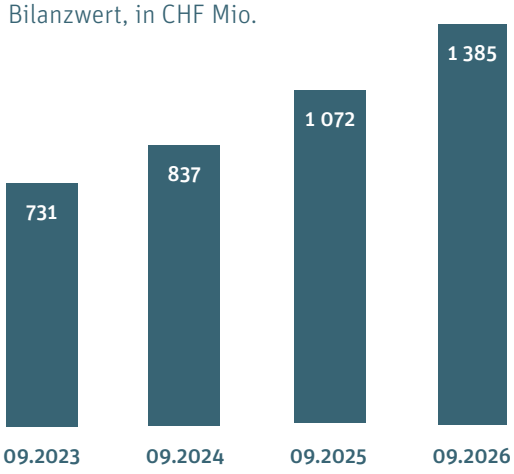
ANZAHL LIEGENSCHAFTEN

63

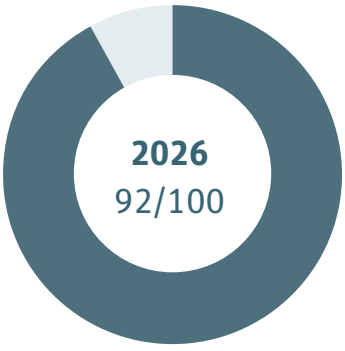
WOHNANTEIL
nach Netto-Soll-Mietertrag

77%

ANLAGEVERMÖGEN
Bilanzwert, in CHF Mio.



GRESB
Score und Rating «Standing Investments»



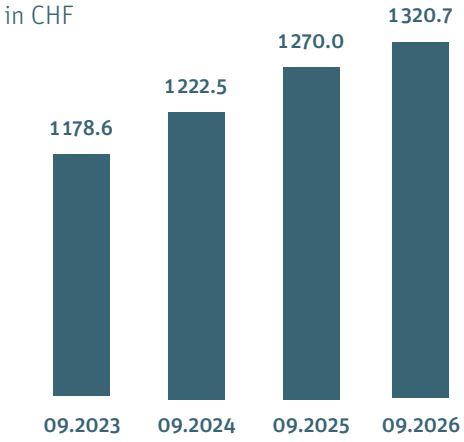
★ ★ ★ ★ ★

MIETAUSFALLQUOTE
periodenbezogen

1.9%

Highlights Finanzen

NAV PRO ANSPRUCH
in CHF



ANLAGERENDITE

4.00%

CASHFLOW-RENDITE

3.26%

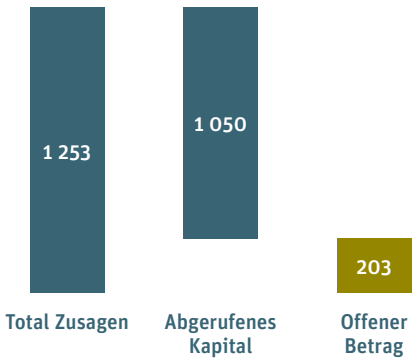
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

14.3%

TER_{ISA} (GAV)

0.49%

KAPITALZUSAGEN UND KAPITALABRUFE in CHF Mio.



ANZAHL VORSORGEEINRICHTUNGEN

189

Ausgewählte Kennzahlen

	30.09.2026 (01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (01.10.2024–30.09.2025)
Anzahl Ansprüche	894 167	740 025
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 320.74	1 269.97
Mietausfallquote	1.93%	1.80%
Fremdfinanzierungsquote	14.34%	12.13%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.10%	80.30%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)[1]	0.49%	0.52%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)[2]	0.61%	0.62%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.00%	3.51%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.72%	3.50%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.00%	3.88%
Nettorendite der fertigen Bauten	2.98%	3.00%
WAULT (Jahre)	3.5	4.3

1 Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen (Gross Asset Value)
2 Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen (Net Asset Value)

Inhalt

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten	6
Bericht der Geschäftsführung	7
Insights: Erneuern mit Verantwortung	9
Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate	14
Bericht der Schätzungsexperten	16
Nachhaltigkeitsbericht	18
Geschäftsmodell und Organisation	27
Anlagegruppe Swiss Real Estate	29
Jahresrechnung Anlagegruppe Swiss Real Estate	30
Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation	34
Anhang zur Jahresrechnung	35
Impressionen	44
Impressum	46

Vorwort des Stiftungsratspräsidenten

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

Der diesjährige Geschäftsbericht stellt einen Begriff ins Zentrum, der in unserer Branche oft verwendet, aber selten näher beleuchtet wird: «Verantwortung».

Der Schweizer Gebäudepark steht vor einem umfassenden Erneuerungszyklus. Viele Wohnliegenschaften aus den Jahren 1950 bis 1980 erreichen ein Alter, in dem punktuelle Eingriffe nicht mehr genügen. Wohnraum ist knapp, die Klimaziele bis 2050 setzen neue Massstäbe, das wirtschaftliche und geopolitische Umfeld bleibt anspruchsvoll. Als Stiftungsrat tragen wir die Verantwortung für unser Handeln unter diesen Rahmenbedingungen.

«Handle so, dass die Wirkungen deiner Handlung verträglich sind mit der Permanenz echten menschlichen Lebens auf Erden», formulierte der Philosoph Hans Jonas (1903–1993) in seinem Werk «Das Prinzip Verantwortung». Verantwortung zeigt sich nicht allein im Ergebnis, sondern auch im Weg dorthin. Wie in einer Seilschaft im Hochgebirge hängt der Erfolg nicht davon ab, wie schnell die Stärksten den Gipfel erreichen, sondern davon, ob alle sicher ankommen. Der Bergführer plant die Route im Voraus, prüft Varianten und richtet das Tempo nach der Gruppe. Ist eine schwierige Passage unvermeidbar, sichert er jedes Mitglied einzeln. Genauso verstehen wir die Entwicklung unseres Portfolios: Die Bedürfnisse der Menschen, die in unseren Liegenschaften wohnen, sind für jede Entscheidung wesentlich. Jedes Vorhaben beruht auf einer langfristigen Objektstrategie, und eine Kündigung bleibt stets die letzte Option. Wo sie unvermeidbar ist, setzen wir auf lange Vorlaufzeiten, persönlichen Dialog und Unterstützung bei der Wohnungssuche.

Diese Haltung prägt unsere Arbeit. Der Stiftungsrat versteht sich nicht als ferne Aufsicht, sondern als jene Instanz, die das Ziel bestimmt, die Route hinterfragt und das Seil gespannt hält. Mit unserem Team verfügen wir über eine sehr erfahrene und gewissenhafte Bergführermannschaft. Wirtschaftliche Tragfähigkeit, ökologische Wirkung und die Auswirkungen auf die Mietenden werden nicht isoliert, sondern gesamthaft beurteilt. Unser Anspruch ist es, notwendige Veränderungen vorausschauend, transparent und respektvoll zu gestalten. Da sowohl die Lebenslagen der Mietenden als auch die baulichen Herausforderungen unterschiedlich sind, setzen wir nicht auf Standardlösungen, sondern suchen im Einzelfall einen tragfähigen Weg.

Die Resultate des Geschäftsjahres 2025/2026 bestätigen erneut unseren Kurs: Das Immobilienportfolio wurde auf CHF 1 384.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1 072.4 Mio.) ausgebaut. Mit der neunten Emission im August 2026 hat die Anlagestiftung weitere Mittel im Umfang von CHF 203.1 Mio. aufgenommen, die die Grundlage für den nächsten Wachstumsschritt bilden. Der Net-



Dr. Wolf S. Seidel, Präsident des Stiftungsrats

to-Mietertrag wurde auf CHF 44.1 Mio. (+31.3%) gesteigert und die Anlagerendite beträgt 4.00% (Vorjahr: 3.88%) und liegt damit am oberen Rand der angestrebten Bandbreite.

Unsere Erfahrung zeigt: Sozial verantwortliches Handeln und langfristige wirtschaftliche Stabilität stehen nicht im Widerspruch zueinander, sondern bedingen sich gegenseitig. Ein sorgfältig gesteuerter Erneuerungsprozess reduziert rechtliche, terminliche und reputative Risiken und ist damit Ausdruck professionellen Risikomanagements. Unser Ansatz ist anspruchsvoll, doch er führt zu Ergebnissen, die menschlich wie unternehmerisch überzeugen.

Wir sind sicher, dass wir mit dieser Haltung die kommenden Etappen erfolgreich bewältigen werden. Gemeinsam mit Ihnen als unseren Partnerinnen und Partnern wollen wir dauerhafte Werte schaffen, für die Anlagestiftung, für Sie als Anlegerinnen und Anleger und für die Menschen, die in unseren Liegenschaften zu Hause sind. Verantwortung beginnt nicht erst auf der Baustelle, sondern lange davor.

Dr. Wolf S. Seidel
Präsident des Stiftungsrats

Bericht der Geschäftsführung

«Nachhaltiges Wachstum entsteht dort, wo wir gezielt investieren, bestehende Potenziale nutzen und die Qualität unseres Portfolios konsequent weiterentwickeln.»

Ricardo Ferreira, Geschäftsführer

Im siebten Geschäftsjahr hat die Fundamenta Group Investment Foundation ihr Portfolio gezielt weiterentwickelt. Mit zehn Akquisitionen im Gesamtvolumen von über CHF 280 Mio. und erfolgreich abgeschlossenen Bauprojekten wurde die Grundlage für langfristig stabile Erträge weiter gestärkt. Attraktive Standorte, zeitgemässe Bausubstanz und bedarfsgerechte Nutzungen sichern die langfristige Vermietbarkeit des Portfolios. Für unsere Anleger entsteht damit eine breiter abgestützte Ertragsbasis mit gut planbaren Mittelzuflüssen und guten Voraussetzungen für den langfristigen Werterhalt. Das weiterhin knappe Wohnungsangebot in der Schweiz unterstreicht die Bedeutung unseres Fokus auf langfristig gut vermietbaren Wohnraum.

Die Zukäufe umfassen überwiegend neuwertige Wohnliegenschaften mit geringem kurzfristigem Erneuerungsbedarf. Ergänzt wird das Portfolio durch eine Liegenschaft an einem vielversprechenden Entwicklungsstandort in Allschwil (BL) sowie eine umfassend sanierte, gemischt genutzte Immobilie im Herzen der St. Galler Altstadt. Mit Ausnahme der Liegenschaft in Meilen (ZH) verfügen alle erworbenen Objekte über eine fossilfreie Wärmeerzeugung und unterstützen damit den CO_2-Absenkpfad. Die Liegenschaft in Meilen bietet kurz- bis mittelfristiges Entwicklungspotenzial. Der Neubau in Dachsen (ZH) führt unseren Ansatz «Aging in Place» fort.

Die Projekte in Steinhausen (ZG), Hunzenschwil (AG) und an der Wildbachstrasse in Zürich wurden im Rahmen der bewilligten Vorgaben abgeschlossen. Die Kosten lagen überwiegend unter den bewilligten Budgets, während die erzielten Mietzinse die prognostizierten Marktmieten übertrafen. Diese drei Projekte werden im kommenden Geschäftsjahr erstmals ganzjährig zum Ergebnis beitragen. Die im September 2025 abgeschlossene Repositionierung an der Rotachstrasse in Zürich trug bereits im Geschäftsjahr 2025/2026 während der gesamten Berichtsperiode zu den Erträgen bei. Gemeinsam stärken diese Investitionen die laufenden Erträge und die langfristige Ertragskraft des Portfolios.

ERFOLGREICHE NEUNTE EMISSION

Im Mai 2026 wurden aufgrund der erfolgreichen Akquisitionstätigkeit die Kapitalzusagen aus der achten Emission im Umfang von CHF 200 Mio. vollständig abgerufen. Per 31. August 2026 wurde die neunte Emission vorzeitig geschlossen. Die Kapitalzusagen von insgesamt CHF 203.1 Mio. werten wir als klares Zeichen des Vertrauens in unsere Arbeit. Dafür danken wir unseren mittlerweile 189 Anlegern.



Ricardo Ferreira, Geschäftsführer

PORTFOLIOBESTAND UND BILANZWERT GESTIEGEN

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate umfasst per 30. September 2026 insgesamt 63 Liegenschaften, darunter drei Repositionierungsprojekte in Zürich, Dietikon (ZH) und Richterswil (ZH).

Der Bilanzwert der 63 Liegenschaften (Vorjahr: 53 Liegenschaften) beläuft sich per Bilanzstichtag auf CHF 1 384.9 Mio. (Vorjahr: CHF 1 072.4 Mio.). Die Marktwerte der Liegenschaften wurden durch den unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG nach der regulatorisch vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt per Bewertungsstichtag 2.63% (Vorjahr: 2.69%).

ANLAGERENDITE AM OBEREN RAND DER BANDBREITE

Das Portfoliowachstum führte im Berichtsjahr zu einem Anstieg der Netto-Mieterträge um 31.3% auf CHF 44.1 Mio. (Vorjahr: CHF 33.6 Mio.). Der Anteil der Wohnnutzung am Netto-Soll-Mietertrag stieg auf 77% und ist somit in der strategischen Bandbreite der Anlagegruppe Swiss Real Estate. Die Mietausfallquote bewegte sich dank aktiver Bewirtschaftung und gezielter Investitionen bei Wiedervermietungen mit 1.93% weiterhin auf tiefem Niveau (Vorjahr: 1.80%). Die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe lag per Ende des Geschäftsjahres bei 14.34% (Vorjahr: 12.13%). Die Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) reduzierte sich auf 0.49% (Vorjahr: 0.52%) und lag damit erneut deutlich unterhalb der definierten Zielgrösse.

Aus der Neubewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2026 resultierte in der Berichtsperiode ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 9.3 Mio. (Vorjahr: CHF 7.1 Mio.). In der Folge mussten erstmals auch latente Grundstückgewinnsteuern im Abschluss berücksichtigt werden. Die positive Wertentwicklung ist insbesondere auf wertvermehrende Investi-

tionen in die beiden abgeschlossenen Repositionierungsprojekte sowie auf die positive Marktentwicklung zurückzuführen. Die aktive Wertschöpfung innerhalb des Immobilienportfolios bildet zusammen mit der erfolgreichen Akquisitionsstrategie eine wesentliche Säule der Anlagestrategie und hat sich auch unter anspruchsvollen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bewährt.

Der Nettoertrag des Rechnungsjahres erhöhte sich deutlich auf CHF 37.1 Mio. (Vorjahr: CHF 29.5 Mio.) und wird wie im Vorjahr zur Wiederanlage zurückbehalten (thesauriert). Das Nettovermögen überschritt erstmals die Milliardengrenze und belief sich per Ende der Berichtsperiode auf CHF 1 181.0 Mio. (Vorjahr: CHF 939.8 Mio.). Dies entspricht einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1 320.74 (Vorjahr: CHF 1 269.97). Die Anlagerendite für das siebte Geschäftsjahr beträgt 4.00% (Vorjahr: 3.88%) und liegt damit am oberen Rand der angestrebten Bandbreite. Die um Bewertungseffekte bereinigte Cashflow-Rendite verbesserte sich von 3.10% auf 3.26%.

NACHHALTIGKEIT MIT MESSBAREN FORTSCHRITTEN

Die Fortschritte bei der Nachhaltigkeit bestätigen die konsequente Umsetzung unserer langjährigen Strategie. Im GRESB Assessment 2026 erreichte das Bestandsportfolio 92 von 100 Punkten gegenüber 77 im Vorjahr und damit die höchste Ratingstufe von fünf Sternen. Im Berichtsjahr haben wir unsere Nachhaltigkeitsstrategie für 2026 bis 2030 weiterentwickelt und präzisiert. Die CO_2-Emissionsintensität lag im Kalenderjahr 2025 unter dem Sollwert des Absenkpfads.

Die im Vorjahr durchgeführte Mieterumfrage bestätigt eine hohe Zufriedenheit und liefert wertvolle Impulse für die Bewirtschaftung. Unter dem diesjährigen Insights-Leitgedanken «Erneuern mit Verantwortung» verbinden wir wirtschaftlich tragfähige und ressourcenschonende Erneuerungen mit einem sorgfältigen Umgang mit der betroffenen Mieterschaft. Frühzeitiger Dialog und konkrete Unterstützung bei notwendigen Veränderungen sind dabei zentral. Gemeinsam mit «Aging in Place» verankert dieser Ansatz die gesellschaftliche Verantwortung in unserem Handeln. Weitere Informationen finden sich im Nachhaltigkeitsbericht (Seite 18) und im Insights-Beitrag (Seite 9).

AUSBLICK AUF DAS WACHSTUM

Die ganzjährige Wirkung der jüngsten Akquisitionen und Projektabschlüsse sowie die initiierten Entwicklungen führen zu einer weiteren Steigerung des Netto-Soll-Mietertrags. Im neuen Geschäftsjahr wird dieser erstmals CHF 52 Mio. übersteigen und bietet darüber hinaus weiteres mittelfristiges Wachstumspotenzial. Voraussetzungen dafür sind die planmässige Umsetzung der Vorhaben und das Erreichen der angenommenen Vermietungsziele. Mit den Vorhaben in Dietikon, Zürich und Richterswil gewinnt das organische Wachstum weiter an Bedeutung. Die auch 2026 hohen Kapitalzuflüsse und das anspruchsvolle Preisniveau am Transaktionsmarkt erfordern weiterhin eine konsequente Investitionsdisziplin. Mit Blick auf 2027 beobachten wir die geopolitischen Unsicherheiten, die Inflations- und Zinsentwicklung sowie das Verhältnis von Transaktionspreisen und Immobilienbewertungen besonders aufmerksam.



Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

«Nicht jede Investition passt zu uns. Entscheidend ist ihr Beitrag zur langfristigen Wertschaffung zuhanden unserer Anleger.»

Christian Gätzi, stellvertretender Geschäftsführer

Unsere robuste Akquisitionspipeline ermöglicht weitere gezielte Ergänzungen des Portfolios. Nach Ende der Berichtsperiode konnten wir die neuwertige Überbauung in Bazenheid (SG) erwerben; Beurkundung und Eigentumsübertragung erfolgten am 30. Oktober 2026. Mit hindernisfreiem Wohnraum und einem von Tertianum betriebenen Wohn- und Pflegezentrum stärkt sie unseren Ansatz «Aging in Place». Die Liegenschaft ist im Objektinventar per 30. September 2026 noch nicht enthalten und wird erstmals in der nächsten Berichtsperiode ausgewiesen. Weitere attraktive Akquisitionsmöglichkeiten befinden sich in Prüfung.

Unser Wachstum bleibt auf Qualität, langfristige Ertragskraft und die Erreichung unserer Nachhaltigkeitsziele ausgerichtet. Wir investieren selektiv und erschliessen die Potenziale im Bestand Schritt für Schritt. Massgebend sind dabei die Auswirkungen jeder Investition auf den Ertrag, das Risiko und den künftigen Erneuerungsbedarf des Gesamtportfolios. Für das Vertrauen unserer Anlegerinnen und Anleger sowie die konstruktive Zusammenarbeit mit dem Stiftungsrat und unseren Partnern danken wir herzlich.

Erneuern mit Verantwortung

Der Schweizer Immobilienbestand steht vor einem umfassenden Erneuerungszyklus. Ein grosser Teil der Wohnliegenschaften wurde zwischen den 1950er- und 1980er-Jahren erstellt und erreicht zunehmend ein Alter, in dem umfassende Erneuerungen von Gebäudehülle, Haustechnik und Energieversorgung erforderlich werden. Gleichzeitig bleibt Wohnraum in zahlreichen Regionen knapp, während die Anforderungen an Verdichtung, Wohnqualität und gesellschaftliche Verantwortung steigen. Zudem verfolgen Bund und Kantone das Ziel, den Gebäudepark bis 2050 klimafreundlicher zu gestalten, weshalb die Anforderungen an Energieeffizienz und Klimaverträglichkeit steigen. Für langfristig ausgerichtete Immobilienanlagen besteht die Aufgabe deshalb darin, bestehende Substanz vorausschauend und mit Augenmass weiterzuentwickeln.

Die Anlagegruppe Swiss Real Estate verfügt über ein breit diversifiziertes und wohnorientiertes Immobilienportfolio. Neben Bestandsliegenschaften mit nachhaltigen Ertragsperspektiven gehören gezielte Repositionierungs- und Entwicklungsprojekte zur Anlagestrategie. Diese Kombination ermöglicht es, die Qualität und Ertragskraft des Portfolios langfristig zu sichern, bestehende Immobilien an veränderte Bedürfnisse anzupassen und, wo möglich, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen.

Die vom Stiftungsrat vorgegebene Anlagestrategie und die gemeinsam weiterentwickelte Nachhaltigkeitsstrategie bilden die Grundlage unseres Handelns. Als Asset-Manager übersetzen wir diese Vorgaben für unsere Objekte in konkrete Massnahmen und verantworten deren konsequente Umsetzung entlang des gesamten Lebenszyklus der Immobilien. Dabei geht es nicht allein um das bauliche Ergebnis, sondern ebenso darum, wie Veränderungen vorbereitet, beurteilt und umgesetzt werden.

UNSER STRATEGISCHER ORIENTIERUNGSRAHMEN

Wirtschaftliche Tragfähigkeit, ökologische Wirkung und gesellschaftliche Verantwortung sind zentrale Elemente jeder Objektentscheidung. Sie werden nicht isoliert oder nacheinander beurteilt, sondern gemeinsam in die langfristige Strategie einer Liegenschaft einbezogen.

Auf gesellschaftlicher Ebene stehen bedürfnisgerechte Raumangebote, gute Standortqualitäten und ein wertschätzender Umgang mit der Mieterschaft im Vordergrund. Die wirtschaftliche Dimension umfasst ein solides operatives Ergebnis, optimierte Lebenszykluskosten sowie die langfristige Marktfähig- und Werthaltigkeit der Immobilien. Ökologisch liegt der Fokus auf einer klimafreundlichen Wärmeversorgung, der Reduktion des Energieverbrauchs und der Treibhausgasemissionen sowie einem ressourcenschonenden Umgang mit bestehender Substanz und neuen Baustoffen.



Energetische Gesamterneuerung in Steinhausen (ZG) mit nachhaltiger Wärmeversorgung, Photovoltaik und E-Mobilität, für höhere Wohnqualität und langfristige Werthaltigkeit.



Sorgfältige Repositionierung historischer Bausubstanz in Zürich, inkl. Aufstockung in Holzbauweise und zeitgemäss erneuerten Wohnraums für den nächsten Lebenszyklus.

Aus diesem Orientierungsrahmen ergibt sich ein klarer Auftrag: Wir erhalten und erneuern bestehende Bausubstanz, wo dies sinnvoll und langfristig tragfähig ist. Wir verdichten, erweitern oder ersetzen, wo dadurch zusätzlicher und besser nutzbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Und wir gestalten und kommunizieren notwendige Veränderungen für die betroffene Mieterschaft so frühzeitig, transparent und unterstützend wie möglich.

Unsere Werte und Zielsetzungen geben dabei eine klare und verlässliche Orientierung. In der Umsetzung braucht es zugleich die notwendige Flexibilität, um den baulichen Anforderungen einer Liegenschaft und den unterschiedlichen Lebenssituationen der betroffenen Mietparteien gerecht zu werden.

DEN BESTAND WEITERDENKEN

Viele bestehende Wohnliegenschaften erreichen in den kommenden Jahren ein Alter, in dem punktuelle Instandsetzungen nicht mehr ausreichen. Gebäudehüllen, Fenster und Haustechnik müssen erneuert, fossile Heizsysteme durch Lösungen mit nachhaltigen Energieträgern ersetzt und Wohnungen an heutige Anforderungen betreffend Komfort, Sicherheit, Hindernisfreiheit und Grundrissqualität angepasst werden.

Gleichzeitig muss zusätzlicher Wohnraum zunehmend innerhalb der bereits bebauten Siedlungsgebiete entstehen. Aufstockungen, Anbauten, eine bessere Ausnützung bestehender Grundstücke und Ersatzneubauten können dazu beitragen, den vorhandenen Boden effizienter zu nutzen und damit das Wohnungsangebot zu erweitern.

Ob eine Liegenschaft saniert, erweitert oder ersetzt wird, beurteilen wir aus einer Lebenszyklusperspektive. Neben dem künftigen Energieverbrauch berücksichtigen wir den Erhalt bestehender Substanz, die grauen Emissionen, die langfristige Nutzbarkeit, die Wirtschaftlichkeit und das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum. Nachhaltig ist dabei nicht eine bestimmte bauliche Lösung, sondern diejenige, die über den gesamten Lebenszyklus hinweg insgesamt überzeugt.

Gerade unter sich verändernden regulatorischen, ökologischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen ist eine klare langfristige Linie entscheidend. Sie ermöglicht es, Chancen zur qualitativen Weiterentwicklung und Verdichtung zu nutzen und gleichzeitig die damit verbundenen Risiken frühzeitig zu erkennen und aktiv zu steuern.

ENTMIETUNG ALS LETZTE OPTION

Umfassende Sanierungen können für Mietparteien eine erhebliche Belastung darstellen. Werden neben den Oberflächen auch Leitungen, Haustechnik, Küchen, Bäder, Böden oder Grundrisse erneuert, ist ein Verbleib in der Wohnung nicht immer sicher oder zumutbar. Baulärm, Staub, fehlende sanitäre Einrichtungen und Unterbrüche der Strom- und Wasserversorgung können sich über viele Monate erstrecken.

Eine Entmietung ist für uns nie die erste, sondern immer die letzte Option. Vor jeder Entscheidung prüfen wir, ob die notwendigen Arbeiten im bewohnten Zustand, etappenweise oder mithilfe von Rochaden innerhalb einer Liegenschaft oder des Portfolios umgesetzt werden können. Erst wenn diese

Varianten hinsichtlich Sicherheit, Zumutbarkeit, Bauablauf, Kosten oder Nachhaltigkeitswirkung nicht überzeugen, wird eine vollständige Entmietung in Betracht gezogen.

Verantwortungsvolle Erneuerung beginnt mit vorausschauendem Denken und gezieltem Handeln. Voraussetzung ist eine ausreichend entwickelte und belastbare Objektstrategie, bevor gegenüber der Mieterschaft weitreichende Schritte eingeleitet werden. Der bauliche Bedarf, die Projektvarianten, die Bewilligungsfähigkeit, der Zeitplan und die Auswirkungen auf die Mieterschaft müssen sorgfältig abgeklärt sein.

Die Kündigung bildet deshalb nicht den Ausgangspunkt des Prozesses, sondern das letzte Glied einer nachvollziehbaren Entscheidungskette, wenn sie unvermeidbar ist.

ZEIT SCHAFFT HANDLUNGSMÖGLICHKEITEN

Ein notwendiger Wohnungswechsel bedeutet für die Betroffenen weit mehr als die Auflösung eines Mietvertrags. Er kann das vertraute Umfeld, soziale Beziehungen, Schul- und Arbeitswege oder die Nähe zu Angehörigen verändern.

Zeit ist deshalb eine der wichtigsten Unterstützungsleistungen. Wir planen bei entsprechenden Projekten eine möglichst lange Vorlaufzeit von Kündigungsfristen ein. In der Regel streben wir eine Vorlaufzeit von 18 bis 24 Monaten oder mehr an. Dadurch erhalten die betroffenen Mieter die Möglichkeit, ihre persönliche Situation zu ordnen und ohne unnötigen Zeitdruck nach einer langfristig geeigneten Lösung zu suchen.

Flexible Auszugstermine, vorzeitige Vertragsauflösungen ohne Nachteile sowie eine pragmatische Behandlung individueller Situationen schaffen zusätzliche Handlungsspielräume. Sollte sich der Baustart eines Projekts verzögern, suchen wir auch bei der Verlängerung von Kündigungsfristen nach praktikablen Lösungen.

PERSÖNLICHER DIALOG SCHAFFT ORIENTIERUNG

Transparente Kommunikation beginnt mit der nachvollziehbaren Erklärung, weshalb ein Eingriff erforderlich ist, welche Alternativen geprüft wurden und wie der weitere Prozess aussieht. Je nach Grösse und Komplexität eines Projekts informieren wir die Mieterschaft schriftlich, im Rahmen einer Informationsveranstaltung oder in persönlichen Gesprächen.

Dabei benennen wir klar, was entschieden ist, was noch geprüft wird und wann mit weiteren Informationen gerechnet werden kann. Eine klar definierte Ansprechstelle begleitet den Prozess, beantwortet Fragen und koordiniert die Unterstützungsangebote.

Eine besondere Rolle übernehmen die beauftragten Verwaltungen. Sie stehen in direktem Kontakt mit den Mietparteien, kennen die Verhältnisse vor Ort und wirken als wichtiges Bindeglied zwischen Eigentümerschaft, Asset Manager und Bewohnerschaft.

ERSATZWOHNRAUM AKTIV MITORGANISIERT

Die Suche nach einer neuen Wohnung wird nicht vollständig an die betroffenen Mietparteien delegiert. Stattdessen bündeln wir die verfügbaren Möglichkeiten: Freie oder absehbar frei werdende Wohnungen im eigenen Portfolio, Angebote aus weiteren betreuten Immobilienbeständen sowie aus dem Netzwerk von Partnerverwaltungen, institutionellen Eigentümern und spezialisierten Wohnungsanbietern werden vermittelt.

Mit der Weiterentwicklung des Portfolios wachsen auch unsere Handlungsmöglichkeiten. Ein breiterer Bestand, die enge Zusammenarbeit mit Partnerverwaltungen und das Netzwerk des Asset Managers erleichtern es, verfügbare Angebote zusammenzuführen und passende Lösungen über einzelne Liegenschaften hinaus zu prüfen. Wachstum bedeutet für uns deshalb nicht nur eine breitere Ertragsbasis, sondern auch zusätzliche Möglichkeiten, Verantwortung konkret wahrzunehmen.

Je nach Bedarf unterstützen wir bei Bewerbungsdossiers, Referenzschreiben und Besichtigungen sowie bei der Überwindung administrativer und digitaler Hürden. Bei älteren Menschen oder Personen mit eingeschränkter Mobilität kann auch die Vermittlung einer altersgerechten Wohnung oder einer geeigneteren Wohnform sinnvoll sein. Je nach Projekt und individueller Situation können zudem Umzugshilfen geprüft werden.

In den bisher begleiteten Entmietungsprozessen konnten für alle betroffenen Mietparteien tragfähige Lösungen gefunden werden. Diesen Anspruch verfolgen wir auch künftig und entwickeln unsere Instrumente mit wachsendem Portfolio und Netzwerk laufend weiter.

UNTERSCHIEDLICHE LEBENSLAGEN ERFORDERN UNTERSCHIEDLICHE LÖSUNGEN

Nicht alle Haushalte verfügen über dieselben Voraussetzungen. Alter, gesundheitliche Einschränkungen, eine angespannte finanzielle Situation, Kinder mit engem Schul- und Quartierbezug oder sprachliche und digitale Zugangshürden können eine Wohnungssuche wesentlich erschweren.

Solche Situationen möchten wir frühzeitig erkennen und individuell begleiten. Dazu braucht es klare Zuständigkeiten, Diskretion und bei Bedarf die Zusammenarbeit mit Angehörigen, Beratungsstellen, Sozialdiensten oder Fachorganisationen. Ziel ist keine schematische Standardlösung, sondern eine tragfähige Perspektive für die jeweilige Lebenssituation.



1. OBJEKTSTRATEGIE

Baulichen Bedarf, langfristige Perspektiven und Projektziele sorgfältig klären.



3. DIALOG UND UNTERSTÜTZUNG

Mieterschaft frühzeitig informieren, Zeit geben und konkrete Lösungen aktiv begleiten.



2. VARIANTEN PRÜFEN

Bewohnte Sanierung, Etappierung, Rochaden, Erweiterung oder Ersatz systematisch prüfen.



4. NACHHALTIGE UMSETZUNG

Wohnqualität verbessern, Emissionen reduzieren und langfristig marktfähigen Wohnraum schaffen.

Die Mieterschaft wird frühzeitig und transparent über das Projekt, den Zeitplan und die nächsten Schritte informiert. Klare Ansprechpersonen, ausreichend Vorlauf und individuelle Unterstützung schaffen Orientierung und ermöglichen tragfähige Lösungen.

Wo Wohnungsgrössen, Mietzinsniveau und zeitliche Abläufe dies zulassen, prüfen wir zudem bevorzugte Rückkehr- oder Vormietmöglichkeiten. Eine Rückkehr ist jedoch nur dann in Betracht zu ziehen, wenn die neue Wohnung auch tatsächlich zur persönlichen und finanziellen Situation der bisherigen Mietparteien passt. Deshalb kommunizieren wir die entsprechenden Voraussetzungen und Möglichkeiten transparent.

VERANTWORTUNG SCHAFFT LANGFRISTIGEN WERT

Ein sorgfältig geführter Erneuerungsprozess ist nicht nur Ausdruck gesellschaftlicher Verantwortung, sondern auch Bestandteil eines professionellen Risikomanagements. Eine frühzeitige Projektplanung, nachvollziehbare Entscheidungen und eine verlässliche Begleitung der Mieterschaft erhöhen die Planungsqualität und tragen dazu bei, rechtliche, terminliche und reputative Risiken zu reduzieren.

Sozial verantwortliches Handeln und langfristige wirtschaftliche Stabilität stehen dabei nicht im Widerspruch. Sie bedingen sich gegenseitig.

Verantwortungsvolles Asset Management zeigt sich nicht nur darin, welche Immobilien nach einer Erneuerung entstehen. Es zeigt sich ebenso darin, wie der Weg dorthin gestaltet wird: vorausschauend geplant, fachlich sorgfältig beurteilt und mit Respekt gegenüber den unmittelbar betroffenen Menschen.

Dabei bleiben unsere Werte und langfristigen Zielsetzungen konstant, während die konkrete Umsetzung der jeweiligen Liegenschaft und den unterschiedlichen Lebenssituationen Rechnung trägt. So verbinden wir wirtschaftliche Stabilität, ökologische Wirkung und gesellschaftliche Verantwortung und schaffen dauerhafte Werte für die Anlagestiftung, ihre Anlegerinnen und Anleger sowie die Menschen, die in unseren Liegenschaften wohnen.



Zürich, Wildbachstrasse 20

Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate

Ort, Adresse	Kaufdatum[1]	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll-Mietertrag (netto) in TCHF[2]	Mietausfallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung[3]	Grundstückfläche in m²	VMF[4] in m²
FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)									
WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Aarberg, Erlachstrasse 1/3	01.05.2025	10 660	0.77	407	3.19	2013	–	4 014	1 866
Aarburg, Strickereistrasse 2a–c/10/12	12.12.2025	73 380	5.30	2 263	2.07	2017/ 2020	–	3 174	9 147
Affoltern am Albis, Zeughausstrasse 25a–c/27a–b/29a–b	01.09.2023	41 000	2.96	1 308	1.51	1983	2016	8 905	5 188
Basel, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 880	0.71	400	25.00	1955	2014	361	769
Bern, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	24 500	1.77	1 052	2.55	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	15 660	1.13	432	–	1912	–	328	1 324
Dachsen, Dorfstrasse 20a–c	01.07.2026	21 200	1.53	784	–	2025		3 434	2 525
Derendingen, Löhrstrasse 43/45/47/49/51/53	12.12.2025	44 120	3.19	1 430	2.14	2021		9 129	6 000
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 620	1.06	472	1.70	2018	–	3 434	1 842
Dietikon, Breitistrasse 9/11	15.06.2025	12 000	0.87	403	–	1963	2010	1 740	1 630
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	13 110	0.95	488	1.76	1969	1998–1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	17 750	1.28	617	0.04	2002	–	3 238	2 723
Fahrwangen, Bahnhofstrasse 30/32a/32b/34/36	01.01.2025	33 760	2.44	1 258	3.16	2019	–	4 753	5 291
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 1/3, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	26 400	1.91	863	1.26	2023	–	2 089	3 232
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	8 260	0.60	322	2.17	1965	2015	1 700	1 283
Genf, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 710	0.85	320	–	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 470	0.68	298	0.05	2021	–	920	581
Glattfelden, Neu Letten 1–7	01.07.2024	34 060	2.46	1 276	0.29	1860[5]	2007	23 448	6 212
Greifensee, Burstwiesenstrasse 33/35	24.07.2024	17 670	1.28	656	4.38	1973	2024	3 326	2 501
Hausen, Römerstrasse 7a–c/9a–c	01.07.2021	31 240	2.26	1 034	1.14	2011	–	5 137	3 995
Heiden, Brunnhaldenstrasse 8/10	01.08.2026	27 600	1.99	868	0.95	2016		3 018	3 240
Herzogenbuchsee, Sägeweg 4/6/8/10/10a	12.12.2025	26 910	1.94	985	8.32	2020		4 979	4 290
Hunzenschwil, Hauptstrasse 19	19.08.2024	14 670	1.06	595	–	2026		2 011	2 083
Kölliken, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	11 060	0.80	379	4.22	2021	–	2 662	1 573
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 290	0.74	298	0.64	1930	2021	338	882
Menziken, Grossmattstrasse 3	12.12.2025	14 570	1.05	500	3.85	2024		1 827	2 008
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a–c	01.12.2020	33 900	2.45	1 168	0.68	2023	–	7 019	4 239
Neuhausen am Rheinfall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	9 100	0.66	333	1.45	2017	–	1 700	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50–61/63/65/67	01.09.2023	48 710	3.52	1 985	1.45	1996	–	14 593	8 389
Reinach, Breitestrasse 36/38	15.09.2022	14 520	1.05	498	2.63	2024	–	2 751	2 011
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	21 640	1.56	765	0.74	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 220	1.46	676	0.16	2010	–	4 141	2 851
Romanshorn, Salmsacherstrasse 11/11a/13/13a/13b	01.07.2025	41 310	2.98	1 392	2.29	2023	–	5 163	5 584

Ort, Adresse	Kaufdatum[1]	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll-Mietertrag (netto) in TCHF[2]	Mietausfallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung[3]	Grundstückfläche in m²	VMF[4] in m²
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	12 330	0.89	384	1.08	2022	–	1 463	1 157
Rothenburg, Feldheim 30/34/36/38	01.01.2025	56 800	4.10	1 926	1.12	2016/2018	–	3 195	6 999
Schliern bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23	01.09.2023	28 040	2.02	1 138	0.51	1982	2015	6 254	5 440
St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 160	0.45	271	1.12	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5	16.05.2022	20 330	1.47	684	0.53	1967	2026	1 398	1 480
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a–c/4a–b	01.12.2019	25 500	1.84	1 022	0.26	2010	–	7 894	4 600
Teufenthal, Müligässli 1/2/3/4	12.12.2025	24 990	1.80	896	5.29	2017		6 988	3 933
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	10 090	0.73	297	–	1959	2007–2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 360	0.75	405	3.12	1964	2007	1 798	1 781
Wetzikon, Langfurrenstrasse 54/56/58/60	26.06.2025	22 240	1.61	700	–	1984	–	6 435	3 762
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	27 720	2.00	799	1.87	2022	–	3 204	2 400
Zug, Industriestrasse 31	18.12.2020	15 020	1.08	396	0.42	1961	2025	631	886
Zürich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 940	0.93	310	0.37	1933	2009	628	795
Zürich, Buchholzstrasse 113/115/117/119	01.12.2024	20 410	1.47	490	–	1967	–	3 288	2 115
Zürich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 140	0.52	183	3.24	1897	2010	132	360
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	19 430	1.40	456	0.19	1914	2023	416	921
Zürich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	21 210	1.53	568	–	1938	2025	446	1 073
Zürich, Weststrasse 145	28.04.2020	19 190	1.39	486	–	1909	2023	282	1 081
Zürich, Wildbachstrasse 20	01.04.2022	14 570	1.05	408	6.35	1940	2026	375	686
Gemischt genutzte Liegenschaften									
Basel, Aeschenvorstadt 37	01.02.2024	15 770	1.14	619	0.63	1961	2015	476	1 933
St. Gallen, Löwengasse 3	01.07.2026	16 680	1.20	507	0.36	1815	2025	333	1 476
Meilen, General-Wille-Strasse 202/204	01.02.2026	11 120	0.80	331	2.72	1880/2009	2002	1 436	1 208
Gewerbeliegenschaften									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 710	1.06	896	19.26	1986	2013	3 253	4 664
Allschwil, Kiesstrasse 3	13.11.2025	20 990	1.52	803	–	2020		2 026[6]	–[7]
Biel, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 742	0.41	209	–	1887	2016	150	499
Biel, Nidaugasse 56/60	01.09.2025	20 170	1.46	772	–	1900	2010	827	2 609
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	47 760	3.45	2 440	1.13	2017	–	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16	01.07.2021	58 630	4.23	2 875	–	2015	–	13 568	18 432
Langenthal, Kühlhausstrasse 2	17.04.2024	27 220	1.97	1 464	–	2016	–	2 191	6 062
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 711	0.48	307	–	1911	2017	184	566
TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)		**1 384 923**	**100.00**	**49 567**	**1.93**			**222 407**	**190 607**
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO[8]		**1 384 923**	**100.00**	**49 567**	**1.93**			**222 407**	**190 607**

1 Kaufdatum entspricht dem Übergang von Nutzen und Gefahr
2 Netto-Soll-Mietertrag gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2026
3 Umfassende Sanierung = mehrere Teile des Gebäudes oder das Gebäudeinnere wurden gleichzeitig (umfassend) saniert
4 Vermietbare Fläche inkl. Nebenflächen wie Lager, Bastelraum etc.
5 Errichtung der diversen Liegenschaften in den Jahren 1860, 1957, 1964, 1965, 2007
6 Liegenschaft im Baurecht: Fläche = Gebäudefläche
7 Parkhaus mit 508 Parkplätzen
8 Das Eigentumsverhältnis sämtlicher Liegenschaften (Gebäude) beträgt 100%

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 2026 bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book), durchgeführt wurden. Die Bewertungen erfolgten auch entsprechend den Vorgaben des Regelwerkes Swiss GAAP FER 26 und der Verordnung über Anlagestiftungen.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS und RICS wird der Marktwert definiert als „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt".

Jede Liegenschaft wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften der Fundamenta Group Investment Foundation erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Transaktionskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertungen bilden aktuelle, durch den Eigentümer bereitgestellte Informationen zu den Liegenschaften sowie die umfangreichen Daten von Wüest Partner zum Immobilienmarkt. Die Richtigkeit der eigentümerseitig zur Verfügung gestellten Dokumente wird vorausgesetzt.

Bewertungsmethode
Wüest Partner bewertete die Immobilien der Fundamenta Group Investment Foundation unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Hierbei werden die Cashflows über die ersten 10 Jahre offen ausgewiesen. Transaktionsnebenkosten, Finanzierungskosten sowie Ertrags- und/oder Gewinnsteuern werden im Marktwert nicht reflektiert. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. In der Bewertung wird von einer jährlichen Inflation von 1.00% p.a. ausgegangen.

wüestpartner

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und im Sinne von Anlageobjekten bewertet. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der 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 2026

Per 30. September 2026 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 63 Liegenschaften auf CHF 1'384'923'000 geschätzt. Es handelt sich um die siebte Bilanzbewertung per einheitlichem Stichtag; 10 Liegenschaften stellen dabei Neuzugänge dar. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio beträgt 2.63% (netto, real), wobei die Bandbreite der berücksichtigten Diskontierungssätze von 2.05% bis 3.40% reicht.

Per 30. September 2026 haben sich die bereits per 30. September 2025 bewerteten Renditeliegenschaften («like-for-like», ohne Zukäufe und ohne Projektentwicklungen) marktentsprechend gegenüber der Vorjahresbewertung positiv entwickelt. Die erfolgreichen Projektentwicklungen verstärken diesen Effekt, wodurch insgesamt eine positive Marktwertentwicklung resultiert.

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 2026. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. September 2026



Martin Schönenberger
MRICS, Partner



Thomas Möckel
Manager

wüestpartner

Nachhaltigkeitsbericht

EINLEITUNG

Für uns von der Fundamenta Group Investment Foundation ist Nachhaltigkeit eine zentrale Leitlinie, die fest in unserer Geschäftsstrategie und unserem täglichen Handeln verankert ist. Dieses Selbstverständnis prägt sämtliche Prozesse, welche die Stiftung selbst oder unseren Asset Manager, die Swiss Prime Site Solutions AG, bei der Wahrnehmung der im Rahmen des Management- und Beratungsmandats übertragenen Aufgaben betreffen. In der operativen Umsetzung orientieren wir uns an anerkannten Nachhaltigkeitsstandards sowie am Ansatz der ESG-Integration mit den Dimensionen Environmental (Umwelt), Social (Gesellschaft) und Governance (verantwortungsvolle Unternehmensführung). Wir reduzieren die betrieblichen Treibhausgasemissionen des Portfolios mit gezielten Massnahmen und streben bis 2050 Netto-Null für Scope 1 und 2 an.

Im letzten Geschäftsjahr 2024/2025 wurde die Nachhaltigkeitsstrategie für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate einem Review unterzogen und weiterentwickelt. Die gemeinsam mit dem Asset Manager erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2030 wurde am 18. November 2025 durch den Stiftungsrat verabschiedet. Sie ersetzte die bisherige Strategie mit Wirkung ab 1. Oktober 2025. Bei der Überarbeitung wurden aktuelle politische, regulatorische und branchenspezifische Rahmenbedingungen sowie Aspekte aus Nachhaltigkeitsinitiativen und -trends berücksichtigt. Die weiterentwickelte Nachhaltigkeitsstrategie bildet die Grundlage für die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance auf Portfolioebene und die konsequente Umsetzung der definierten Nachhaltigkeitsziele. Im GRESB Assessment 2026 (Global Real Estate Sustainability Benchmark) erreichte das Bestandsportfolio erstmals die höchste Ratingstufe von fünf Sternen.

VERANTWORTUNGSVOLLE GESCHÄFTSFÜHRUNG

Eine verantwortungsvolle Geschäftsführung bildet den Kern unserer Verhaltenskultur innerhalb der Anlagestiftung. Unser Handeln ist geprägt von gegenseitigem Vertrauen und Integrität gegenüber sämtlichen Anspruchsgruppen. Wir stellen höchste Ansprüche an Compliance und Ethik und gewährleisten dadurch die Einhaltung der gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen. Für uns ist es zudem von grosser Wichtigkeit, dass wir mit Partnern und Lieferanten zusammenarbeiten, die dieselben ethischen Prinzipien und Werthaltungen wie wir selbst verfolgen. So hält sich der beauftragte Asset-Manager an den gruppenweiten «Verhaltenskodex für Lieferanten»[1] , der das Ziel einer verantwortungsbewussten und kundenorientierten Beschaffungspolitik verfolgt. Dieser Kodex basiert auf den Prinzipien des United Nations Global Compact, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte sowie der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit.

Der Verhaltenskodex[2] unseres beauftragten Asset Managers gilt für alle Tochtergesellschaften der Swiss Prime Site Gruppe und bildet die institutionelle Grundlage. Er deckt folgende Inhalte ab:

- Übereinstimmung mit Recht und Gesetz – Einhaltung von Gesetzen in den Bereichen Wettbewerb, Geldwäsche, Bestechung und Korruption, Berichterstattung
- Achtung und Respekt – Antidiskriminierung, Chancengleichheit, Arbeits- und Gesundheitsschutz, Nachhaltigkeit, Risiko, Konfliktmineralien, Lieferanten
- Eigentum und Schutz von vertraulichen und persönlichen Daten – Unternehmenseigentum, Privatnutzung von geschäftlichem Eigentum, Schutz von persönlichen Daten, Schutz von vertraulichen Daten, Urheber- und Patentrechte
- Regeln für den Umgang mit Interessenkonflikten – restriktiver Informationsaustausch (kein bereichsübergreifender Austausch), ausserberufliche Tätigkeiten, Insidergeschäfte

Die Organe und Mitarbeitenden unseres Asset Managers werden regelmässig zu den Inhalten des Verhaltenskodex und den damit verbundenen gesetzlichen Bestimmungen und Weisungen geschult. Zudem besteht die Möglichkeit, Vorfälle anonym über die gruppenweite unabhängige Integrity-Plattform eines externen Dienstleisters zu melden. Zusätzlich wird die Einhaltung durch die Managementverantwortung sowie regelmässige Compliance-Überprüfungen unterstützt und überwacht. Dadurch wird eine konsistente Verankerung von Integrität und verantwortungsvollem Handeln in allen Gruppengesellschaften sichergestellt.

1 Verhaltenskodex für Lieferanten der SPS AG.
2 Verhaltenskodex der SPS AG.

ANSPRUCHSGRUPPEN

Wir verstehen uns als Teil einer Gesellschaft, die durch verschiedene Interessen geprägt ist. Für uns ist der kontinuierliche Austausch mit unseren internen und externen Anspruchsgruppen zentral, um ihre Bedürfnisse, Erwartungen und Wünsche zu verstehen und daraus die richtigen, vorausschauenden Entscheidungen abzuleiten. Damit schaffen wir nachhaltige Werte für die Gesellschaft und sichern den langfristigen Erfolg für uns und unsere Anspruchsgruppen.

Die Landschaft der Anspruchsgruppen ist vielfältig und verändert sich in Abhängigkeit von internen und externen Strukturen sowie im Kontext des Wertschöpfungsprozesses über die Zeit hinweg dynamisch. Als Stiftung, die Vorsorgeeinrichtungen und Einrichtungen zum Zweck der beruflichen Vorsorge offensteht, stellen insbesondere die Anleger eine zentrale Anspruchsgruppe dar, die nicht zuletzt mit dem vorliegenden Jahresbericht transparent über den Geschäftserfolg und die Geschäftsentwicklung der Fundamenta Group Investment Foundation informiert werden.

Wir, die Fundamenta Group Investment Foundation, zeichnen uns unter anderem dadurch aus, dass die Geschäftsführung sowie das Asset Management und somit eine Vielzahl von Aufgaben rund um die Wertschöpfung des Immobilienportfolios extern delegiert sind. Dies hat zur Folge, dass die Fundamenta Group Investment Foundation über keine eigenen Mitarbeitenden verfügt. Wir legen deshalb grossen Wert darauf, dass unser Asset Manager auf Mitarbeitende setzt, die fachlich und persönlich überzeugen und unser Leistungsversprechen aktiv mittragen. Ebenso wichtig ist uns, dass die Gleichstellung sämtlicher Mitarbeitenden unseres Asset Managers – unabhängig vom Geschlecht, von der Nationalität, von der religiösen Zugehörigkeit, von der sexuellen Orientierung, vom Alter oder von anderen persönlichen Merkmalen – gewährleistet ist.

Massgebend für den Umgang mit den Arbeitnehmenden und für die Arbeitsbedingungen bei unserem Asset Manager sind nebst einer fortschrittlichen Unternehmenskultur auch die Bestimmungen des umfassenden Personalreglements. Das Reglement deckt unter anderem folgende Inhalte ab:

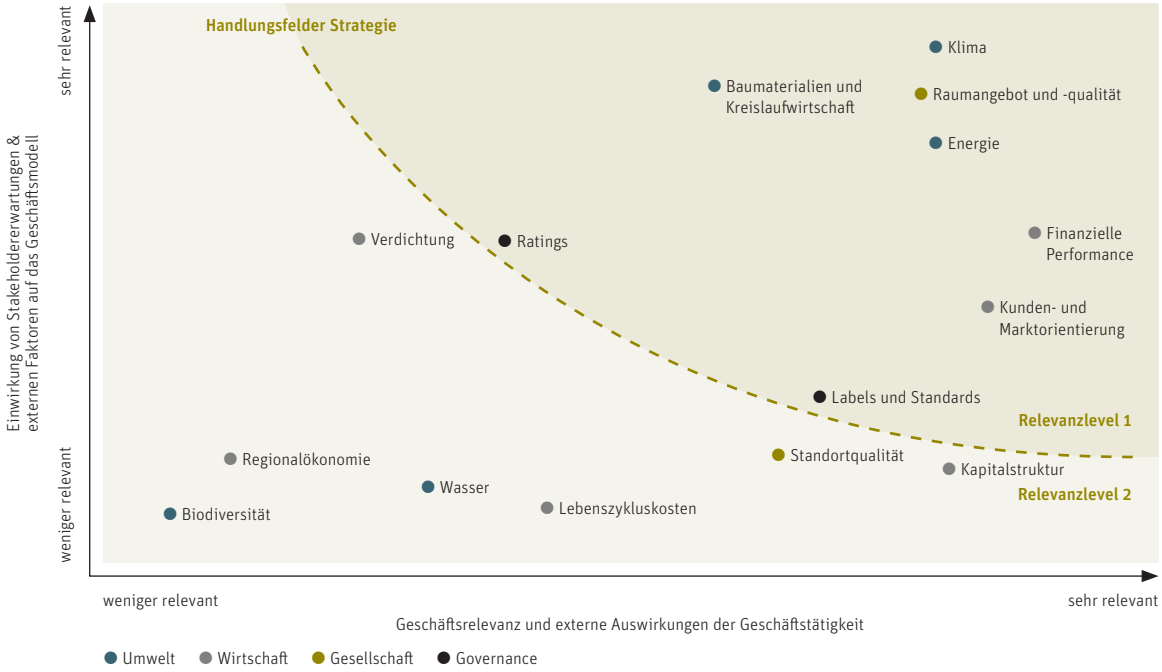
- Schutz vor Diskriminierung, Mobbing und sexueller Belästigung
- Regelung der Arbeitszeiten, Absenzen, Ferien und arbeitsfreien Tage
- Möglichkeit zu Aus- und Weiterbildungen
- Regelung zur Entlöhnung, Lohnfortzahlung, Sozialversicherung und beruflichen Vorsorge

PORTFOLIOSTRATEGIE

Für das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate wurde auf Basis einer Wesentlichkeitsanalyse eine umfassende Nachhaltigkeitsstrategie definiert. Sie berücksichtigt relevante ökologische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Nachhaltigkeitsthemen sowie die Erwartungen interner und externer Anspruchsgruppen.

Für die Periode 2026 bis 2030 wurde die bisherige Wesentlichkeitsanalyse überprüft und methodisch weiterentwickelt. Ein breites Spektrum relevanter Nachhaltigkeitsthemen wurde unter Berücksichtigung des ESG-Ansatzes einschliesslich verantwortungsvoller Unternehmensführung (Governance) analysiert und drei Ebenen zugeordnet: Basisfeldern des Asset Managers, Basisfeldern der Fundamenta Group Investment Foundation sowie strategischen Handlungsfeldern der Anlagegruppe. Die Basisfelder bilden die Grundlage für die Strategieumsetzung, die strategischen Handlungsfelder adressieren portfoliospezifische Nachhaltigkeitsthemen. Die strategischen Handlungsfelder wurden hinsichtlich Stakeholdererwartungen und externer Einflüsse auf das Geschäftsmodell sowie ihrer Geschäftsrelevanz und Auswirkungen auf das Umfeld bewertet. Die daraus abgeleitete Relevanzmatrix unterscheidet zwei Relevanzlevel. Für Level 1 wurden strategische Grundsätze, konkrete Ziele sowie Vorgaben für Monitoring und Berichterstattung festgelegt, für Level 2 strategische Grundsätze. Die Relevanzmatrix dient damit der Priorisierung und Steuerung der wesentlichen Nachhaltigkeitsthemen.

Die Nachhaltigkeitsstrategie fliesst in das ganzheitliche, aktive Asset- und Investment-Management ein und unterstützt die kontinuierliche Verbesserung der Nachhaltigkeitsleistung. Die operative Umsetzung erfolgt durch den beauftragten Asset Manager unter der übergeordneten Verantwortung der Anlagestiftung.



GESELLSCHAFT

Im gesellschaftlichen Kontext stehen das Raumangebot mit bedürfnisgerechten Grundrissen und einem hohen Wohnkomfort sowie Standorte mit einer guten Grundversorgung und einer ausgewogenen verkehrstechnischen Erschliessung im Fokus. Als relevante Mess- und Steuerungsgrössen dienen hierzu die liegenschaftsspezifischen Objekt- und Lageratings, die als Risikofaktoren auch in die Bewertung der Liegenschaften miteinfliessen.

Der Mieterschaft kommt eine zentrale Bedeutung zu. Gemeinsam mit den externen Liegenschaftsverwaltungen pflegt unser Asset Manager einen regelmässigen Austausch mit den Mieterinnen und Mietern. Dieser Austausch ermöglicht es uns, die Bedürfnisse der Mieterschaft frühzeitig zu erkennen und die Mieterzufriedenheit gezielt zu fördern. Wir informieren frühzeitig über anstehende Entwicklungen und beziehen die betroffene Mieterschaft angemessen ein. Bei notwendigen Veränderungen suchen wir nach tragfähigen Lösungen und unterstützen sie im Rahmen unserer Möglichkeiten.

Im Geschäftsjahr 2024/2025 führten wir erstmals eine umfassende Zufriedenheitsumfrage unter den Wohnungsmieterinnen und -mietern durch. Die Ergebnisse bilden die Grundlage, um die hohe Zufriedenheit zu erhalten und die Wohnqualität sowie die Betreuung gezielt weiterzuentwickeln. Gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie wiederholen wir die Umfrage alle drei Jahre; die nächste Erhebung ist für 2028 vorgesehen.

Die Mieterumfrage zeigt, dass über zwei Drittel der Befragten Solarstrom und naturnahe Grünflächen als wichtig erachten. Der weitere Ausbau der Photovoltaikanlagen erfolgt unter Berücksichtigung des Lebenszyklus der jeweiligen Dachflächen, um energetische und bauliche Massnahmen sinnvoll aufeinander abzustimmen. Bei der Neu- und Umgestaltung von Aussenräumen setzen wir deshalb auf standortgerechte Bepflanzungen, ökologisch wertvolle Lebensräume und möglichst unversiegelte Flächen. Damit fördern wir die Biodiversität und stärken die Aufenthaltsqualität. Für rund einen Drittel der Befragten sind zudem Ladestationen für Elektrofahrzeuge relevant. Die Ladeinfrastruktur bauen wir entsprechend der konkreten Nachfrage und unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit schrittweise aus.

Bei den sozialen Nachhaltigkeitsthemen steht für die Befragten der hindernisfreie Zugang zur Liegenschaft im Vordergrund. Knapp die Hälfte legt zudem Wert auf gut nutzbare Gemeinschaftsflächen im Aussenbereich. Die Bewertung der Bestandsliegenschaften nach dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) hilft uns, Handlungsbedarf zu erkennen und gezielte Verbesserungen zu priorisieren. Der Standard berücksichtigt sowohl die Barrierefreiheit als auch die Möglichkeiten für soziale Kontakte im Innen- und Aussenraum als eigenständige Bewertungskriterien.

WIRTSCHAFT

Der wirtschaftliche Aspekt bildet die substanzielle Grundlage, um das Portfolio nachhaltig mit einer langfristig stabilen und marktgerechten Anlagerendite zugunsten der Anleger zu betreiben und weiterzuentwickeln. Dabei sind wir bestrebt, die gesamten Lebenszykluskosten zu optimieren und entsprechende Überlegungen bereits in der Entwicklungsphase sowie bei den Investitionsentscheiden miteinfliessen zu lassen. Für die Sicherung der Erträge setzen wir auf Objekte mit einer hohen Marktfähigkeit und auf Marktpreise, die an die am Standort vorliegende Kaufkraft angepasst sind.

UMWELT

KLIMA UND ENERGIE

Aus Sicht des Risikomanagements stehen in unserer Nachhaltigkeitsstrategie die Aspekte Klima und Energie besonders im Fokus. Dabei handelt es sich in erster Linie um transitorische Risiken[1], die aus einer Anpassung der regulatorischen Anforderungen entstehen können. Als prominente Beispiele können hier verschärfte CO_2-Grenzwerte und energetische Anforderungen aufgeführt werden. Diese können zusätzliche Investitionen bedingen und sich entsprechend auf die Bewertung der Vermögenswerte auswirken. Aus diesem Grund definierten wir in der Nachhaltigkeitsstrategie konkrete Zielwerte für die CO_2-Intensität des Immobilienportfolios, die wir bis spätestens 2050 anstreben.

Bei unseren entsprechenden Aktivitäten können wir auf ein etabliertes, fundiertes Energie- und Umweltmonitoring zurückgreifen. Basierend auf diesem Monitoring legen wir die einzelnen Objektstrategien fest und definieren Optimierungsmassnahmen, um die langfristigen Zielsetzungen des CO_2-Absenkpfades zu erreichen.

Nebst der Verbesserung der Energieeffizienz und dem Umstieg auf erneuerbare Energieträger in der Wärmeversorgung investieren wir auch in den Ausbau der Eigenstromproduktion (Photovoltaikanlagen) und der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität. Während bei Neubauten Investitionen in diese Technologien den Standard darstellen, prüfen wir im Bestand entsprechende Massnahmen im Einklang mit dem Lebenszyklus sorgfältig und setzen diese in Abhängigkeit von der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit fortlaufend um.

RESSOURCENMANAGEMENT UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Der Hebel im Bau- und Immobiliensektor ist nicht nur in den Bereichen Energie und CO_2-Emissionen hoch, sondern auch in der effizienten Nutzung von Baumaterialien und der Vermeidung von Bauabfällen. Um dieser Herausforderung zu begegnen, bedarf es neuer Denkweisen für das intelligente Schliessen von Kreisläufen – beginnend bei der Herstellungsphase über den gesamten Lebenszyklus bis hin zur Entsorgungsphase bzw. Wiederverwendung. Die Branche steht hier noch am Anfang. Gemäss der Nachhaltigkeitsstrategie ist für Neu- und Ersatzneubauten eine Ökobilanzierung der Treibhausgasemissionen in der Erstellung vorgesehen. Damit schaffen wir eine Grundlage für die Beurteilung material- und konstruktionsbezogener Massnahmen.

Bereits jetzt sind wir bei der Auftragserteilung an unsere Baupartner und Lieferanten darauf bedacht, bei Modernisierungen und Neubauprojekten auf eine geringe Umweltbelastung zu achten, die Nutzung umweltfreundlicher und schadstoffarmer Baumaterialien zu fördern und die natürlichen Ressourcen zu schonen.

UMWELTKENNZAHLEN

BERECHNUNGS- UND DATENGRUNDLAGE

Wir orientieren uns bei der Berichterstattung der Umweltkennzahlen an der KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen» vom 16. September 2022 sowie an der aktuellen «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» der Asset Management Association Switzerland (AMAS).

1 Transitorische Risiken sind Risiken, die sich aus dem Übergang zu einer kohlenstoffarmen und nachhaltigeren Wirtschaft ergeben.

Die Berichtsperiode für die Umweltkennzahlen bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2025 bis zum 31. Dezember 2025. Die Energie- und Wasserdaten wurden von den zuständigen Liegenschaftsverwaltungen auf der Basis von Kreditorenrechnungen der Energielieferanten, Verbrauchsmengen aus Kundenportalen, Lagerbeständen sowie Heizkostenabrechnungen erhoben. Die gesammelten Rohdaten wurden durch den Asset-Manager auf Vollständigkeit und Plausibilität geprüft und anschliessend auf Liegenschaftsebene konsolidiert.

Die Energiebezugsflächen (EBF) werden gemäss den aktuellen methodischen Grundlagen des REIDA CO_2e-Reports[1] aus den vermietbaren Flächen (VMF) abgeleitet. Innerhalb des für die Umweltkennzahlen definierten Berichtsperimeters beträgt der flächenbezogene Abdeckungsgrad 100%[2]. Dieser umfasst 42 Liegenschaften mit einer Energiebezugsfläche von 154 482 m².

Die nachfolgend ausgewiesenen Energie- und Treibhausgaskennzahlen für das Kalenderjahr 2025 basieren auf dem REIDA CO_2e-Report 2026. Die Treibhausgasemissionen werden nach dem «Location-based-Ansatz»[3] bilanziert. Der modellierte Absenkpfad wurde durch pom+Consulting AG berechnet und plausibilisiert.

ENERGIEVERBRAUCH, ENERGIETRÄGERMIX UND CO_2-EMISSIONEN

KENNZAHLEN	Einheit	2025	2024[5]
Anzahl Liegenschaften massgebliche Fläche	Anzahl	42	37
Massgebliche Fläche EBF[1]	m² EBF	154 482	124 446
Abdeckungsgrad	EBF-%	100.0	100.0
Energieverbrauch	MWh/a	13 352	11 078
Energieintensität	kWh/m²EBF	86.4	89.0
Heizöl	MWh/a	2 181	2 111
Heizgas	MWh/a	4 933	4 723
Fernwärme	MWh/a	1 498	1 496
Umweltwärme	MWh/a	2 150	955
Elektrizität Wärmepumpe	MWh/a	860	382
Elektrizität Allgemein	MWh/a	1 730	1 411
Anteil Erneuerbar[2]	%	38.3	29.6
Anteil Fossil[2]	%	57.7	66.9
Anteil Abwärme/Anergie[2]	%	21.0	14.4
Eigenverbrauch PV	MWh/a	193	131
Netzeinspeisung PV	MWh/a	182	206
CO_2e-Emissionen	tCO^2e/a	1 600	1 536
CO_2e-Emissionsintensität	kgCO^2/m²EBF	10.4	12.3
Scope 1[3]	tCO^2e/a	1 449	1 392
Scope 2[4]	tCO^2e/a	152	143
Wasserverbrauch	m³	116 313	96 401
Wasserintensität	m³/m²EBF	0.75	0.77

1 Energiebezugsfläche
2 Anteil Erneuerbar + Anteil Fossil + Anteil Nuklear (hier nicht abgebildet) = 100% Anteil Abwärme/Anergie«ist»als separate Kennzahl zu betrachten.
3 Direkte Emissionen, die durch die Liegenschaft selbst verursacht werden (z.B. Verbrennung fossiler Brennstoffe).
4 Indirekte Emissionen, die bei der Erzeugung von eingekaufter Energie entstehen.
5 Die Umweltkennzahlen 2024 weichen gegenüber den Kennzahlen im Vorjahresbericht ab. Für den vorliegenden Bericht wurden die Vorjahre mit der aktuellen sowie einer genaueren Datengrundlage neu berechnet. Ausserdem verwendet REIDA jahresspezifische Emissionsfaktoren (Strom und Fernwärme). Infolge des zeitlichen Versatzes von Datenverfügbarkeiten verwendet REIDA für das jeweils aktuelle Reportingjahr Vorjahresfaktoren. Für zurückliegende Reportingjahre werden die jahresspezifischen Faktoren verwendet. Die Emissionsfaktoren und Emissionswerte des jeweils aktuellen Reportingjahres sind daher provisorisch.

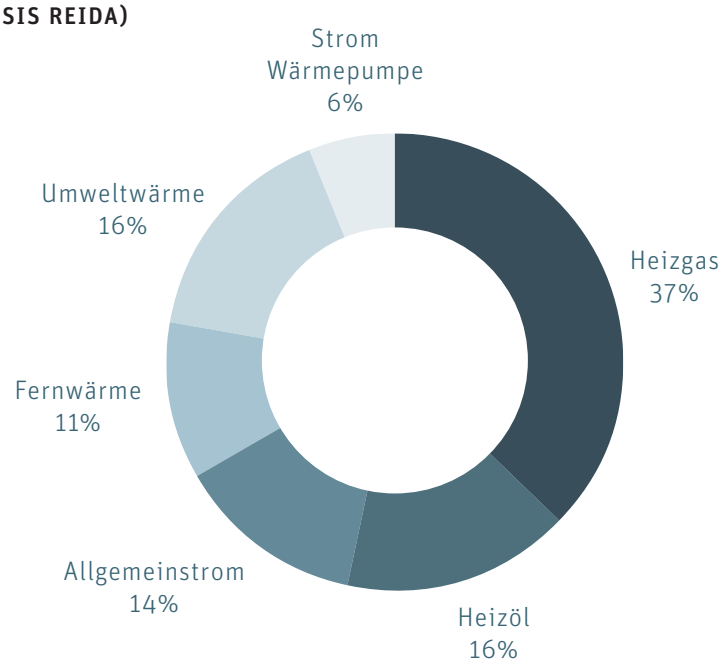
Bemerkung: Die Umweltkennzahlen sind nicht Teil des geprüften Jahresberichts.

1 REIDA CO_2e-Report, Methodische Grundlagen.
2 Berücksichtigt sind sämtliche fertigen Bauten gemäss Objektinventar, die vor dem Stichtag 01.01.2025 gekauft wurden und im Kalenderjahr 2025 nicht als Bau- oder Entwicklungsprojekt klassifiziert waren.
3 Beim «Location-based-Ansatz» werden für netzgebundene Energieträger die gemäss REIDA vorgegebenen Schweizer Durchschnittsfaktoren verwendet; individuell beschaffte Energieprodukte werden damit nicht separat bewertet.

Der gesamte Energieverbrauch – exklusiv Mieterstrom – der fertigen Bauten der Anlagegruppe Swiss Real Estate beträgt in der Berichtsperiode klimabereinigt[1] 13 352 MWh. Die kumulierten CO_2e-Emissionen belaufen sich auf 1 600 t, davon 1 449 t in Scope 1 (Erdgas, Heizöl) und 152 t in Scope 2 (Strom, Fernwärme). Abgestimmt auf den CO_2-Absenkpfad beabsichtigen wir, den Anteil der fossilen Energieträger im Verlauf der Jahre mittels Entwicklungsprojekten, Repositionierungen, energetischen Sanierungen, Heizungsersatz und Betriebsoptimierungen kontinuierlich zu reduzieren.

Die Umweltkennzahlen bestätigen die Wirksamkeit unserer Nachhaltigkeitsstrategie und belegen, dass die kontinuierlichen Investitionen in die Dekarbonisierung des Portfolios sowie die Optimierung der Energieeffizienz die gewünschte Wirkung entfalten. Besonders hervorzuheben sind die deutliche Reduktion bei den CO_2-Emissionsintensitäten (–16.0%) und der Energieintensität (–2.9%) sowie der gestiegene Anteil erneuerbarer Energien (+8.7 Prozentpunkte), was die Wirksamkeit der eingeleiteten Massnahmen eindrücklich unterstreicht. Der Rückgang des CO_2-Ausstosses ist sowohl auf einen Like-for-Like-Effekt als auch auf Veränderungen im Portfolio zurückzuführen. Die 2024 erworbenen und 2025 erstmals im Berichtsperimeter erfassten Liegenschaften weisen insgesamt eine unterdurchschnittliche CO_2e-Emissionsintensität auf.

ENERGIEMIX (BASIS REIDA)



CO_2- UND ENERGIEINTENSITÄT

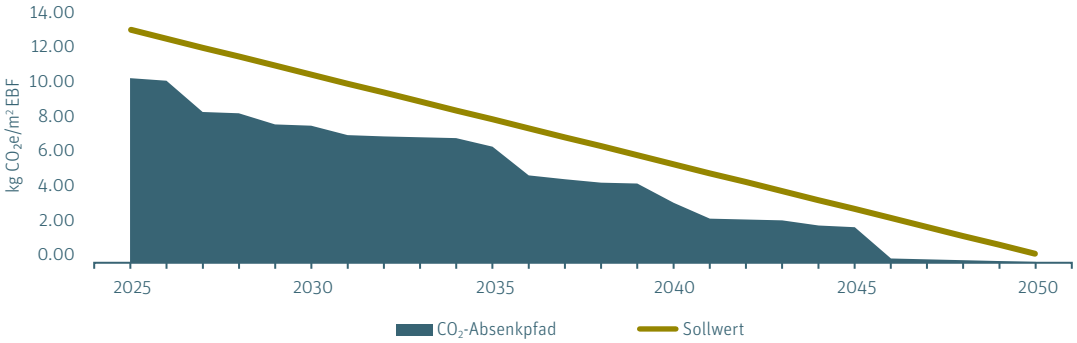
Wir streben bei den betrieblichen CO_2-Emissionen abgestimmt auf das Pariser Klimaabkommen das Netto-Null-Ziel an. Dabei gehen wir von einer zukünftigen Dekarbonisierung der Stromprodukte aus (Abnahme CO_2-Anteil im Strom- und Fernwärmemix über die Zeit). Die verbleibenden CO_2-Emissionen, welche durch fossile Anteile in der leitungsgebundenen Energieversorgung bedingt sind oder nicht durch bauliche und technische Massnahmen vermieden werden konnen, sollen beispielsweise mittels Zertifikaten von Negativemissionstechnologien ausgeglichen werden. Der Absenkpfad des Immobilienportfolios strebt für die CO_2-Intensitäten bis 2050 das Ziel Netto-Null an.

Der Ist-Wert für das Immobilienportfolio liegt in der Berichtsperiode bei 10.4 kg CO_2/m² EBF[2]. Dies entspricht gegenüber dem Vorjahr (12.3 kg CO_2e/m² EBF) einer Reduktion der CO_2e-Intensität von rund 16%[3].

1 Nach akkumulierten Temperaturdifferenzen (ATD).
2 Die Energieintensitäten werden im REIDA CO_2e-Report inkl. der Energiemengen der Umweltwärme für den Wärmepumpenbetrieb berechnet.
3 Die CO_2-Intensitäten aus dem Jahresbericht 2024/2025 (12.3 kg CO_2e/m² EBF) wurden aufgrund rückwirkender Anpassungen von Umrechnungsfaktoren nachträglich geringfügig korrigiert.

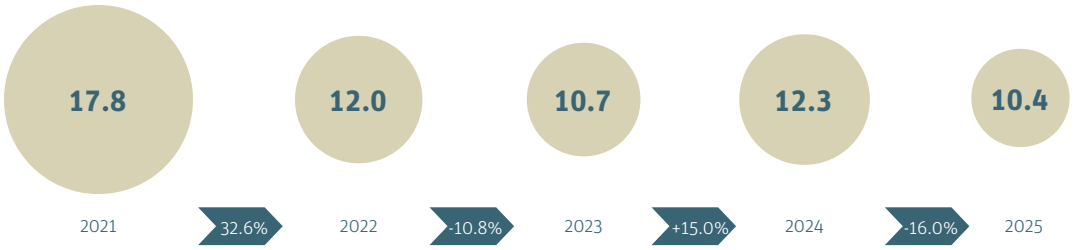
Der Ist-Wert der CO_2-Intensitäten liegt in jedem Zeitpunkt unter den Soll-Werten des Absenkpfades. Mit der konsequenten Umsetzung der Nachhaltigkeitsstrategie für das Portfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate und mittels der definierten Objektstrategien werden die Intensitätswerte über die Zeit laufend weiter verbessert und die definierten Soll-Werte auf dem Weg zum Netto-Null-Ziel jederzeit erfüllt.

ABSENKPFAD CO_2-INTENSITÄT



CO_2-INTENSITÄT

in kg CO_2e/m² EBF



ESG-RATINGS

GRESB

Im GRESB Assessment 2026 erreichte das Bestandsportfolio (Standing Investments) 92,4 von 100 Punkten gegenüber 77,3 Punkten im Vorjahr. Die Verbesserung um 15,1 Punkte führte zu einem Rating von fünf Sternen gegenüber zwei Sternen im Vorjahr. Damit wurde das in der Nachhaltigkeitsstrategie für 2030 festgelegte Ziel von drei Sternen bereits übertroffen. Die Mieterbefragung und die daraus abgeleiteten Optimierungsmassnahmen sowie die Bewertung eines Teils des Bestandsportfolios nach dem SSREI bilden wichtige Grundlagen für die Weiterentwicklung unseres Nachhaltigkeitsmanagements.

SCORE UND RATING IM JAHRESVERGLEICH

GRESB Score und Rating «Standing Investments»



SSREI

Im Rahmen der Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2030 erfassen und entwickeln wir die Gebäudequalität anhand anerkannter Nachhaltigkeitslabels und Bewertungssysteme weiter. Bis 2030 sollen 80% der Bestandsimmobilien, gemessen an der vermietbaren Fläche (VMF), über anerkannte Nachhaltigkeitslabels und/oder -bewertungen verfügen. Für 20 Bestandsliegenschaften liegen Bewertungen nach dem SSREI (Swiss Sustainable Real Estate Index) vor. Die Bewertung nach SSREI umfasst die Nachhaltigkeitsleistung von Bestandsliegenschaften in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und bildet eine Grundlage für die systematische Weiterentwicklung des Nachhaltigkeitsmanagements und der Berichterstattung.

PACTA

Der Asset Manager hat in der Berichtsperiode mit der Fundamenta Group Investment Foundation am Klimatest PACTA (Paris Agreement Capital Transition Assessment) teilgenommen. Der Test zur Beurteilung der Klimaverträglichkeit von Immobilienportfolios wurde durch das Bundesamt für Umwelt (BAFU) und das Staatssekretariat für internationale Finanzfragen (SIF) durchgeführt. Mit dem PACTA-Klimatest will der Bund die Auswirkungen der freiwilligen Klimabemühungen des Schweizer Finanzsektors periodisch analysieren und bewerten.

PRI

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist seit November 2022 Unterzeichnerin der Principles for Responsible Investment (PRI). Die Fundamenta Group Investment Foundation verfolgt einen verantwortungsvollen Investitionsansatz und wendet die PRI-Grundsätze über ihren externen Asset-Manager an, der als PRI Signatory registriert ist und regelmässig gemäss dem PRI Reporting Framework berichtet.

NACHHALTIGKEIT BEI BAUPROJEKTEN UND IM BESTAND – AUSGEWÄHLTE BEISPIELE

Mit der gezielten Erneuerung unserer Bestandsliegenschaften verbinden wir die Verbesserung der Wohnqualität mit einer höheren Energieeffizienz und dem langfristigen Werterhalt des Portfolios. Die geplanten Repositionierungen an der Breitistrasse in Dietikon, der Bächlistrasse in Richterswil und der Buchholzstrasse in Zürich stehen beispielhaft für diesen Ansatz. Neben der energetischen und baulichen Erneuerung liegt der Fokus auf bedarfsgerechten Grundrissen, zeitgemässer Gebäudetechnik und attraktiven Aussenräumen.

DIETIKON, BREITISTRASSE

Die geplante Gesamtsanierung umfasst die Erneuerung der Gebäudehülle, der Fenster und des Flachdachs sowie der Gebäudetechnik, Küchen und Nasszellen. Optimierte Grundrisse mit offenen Wohn- und Essbereichen und aufgewertete private Aussenräume sollen die Wohnqualität stärken. Mit der vorgesehenen Umstellung der Wärmeversorgung auf Fernwärme schaffen wir die Grundlage für eine Reduktion der betrieblichen Treibhausgasemissionen. Ergänzend sollen die hindernisfreie Zugänglichkeit und die Aufenthaltsqualität der gemeinschaftlichen Aussenräume verbessert werden.

RICHTERSWIL, BÄCHLISTRASSE

Mit der umfassenden Repositionierung soll die Liegenschaft baulich und energetisch erneuert und auf eine langfristig attraktive Wohnnutzung ausgerichtet werden. Vorgesehen sind ein Rückbau bis auf den Rohbau, die Optimierung der Wohnungsgrundrisse sowie die Erneuerung der Küchen, Bäder und technischen Installationen. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe soll die bestehende fossile Wärmeerzeugung ersetzen; die Wärmeverteilung soll künftig über eine Fussbodenheizung erfolgen. Die energetische Erneuerung der Gebäudehülle und der Fenster sowie eine Photovoltaikanlage ergänzen das Konzept. Erweiterte Balkone sollen zusätzlichen Wohnkomfort bieten. Zudem wird eine Aufstockung geprüft, um das Potenzial für zusätzlichen Wohnraum im Bestand zu erschliessen.

ZÜRICH, BUCHHOLZSTRASSE

Die geplante Gesamtsanierung verbindet die energetische Erneuerung mit einer Verbesserung der Wohnungsgrundrisse und einem langfristig marktgerechten Wohnungsmix. Neben der Erneuerung der Innenausbauten und der technischen Installationen sind die Dämmung der Gebäudehülle, der Ersatz der Fenster und Rollläden sowie die Aufwertung bzw. Erweiterung der Balkone vorgesehen. Die bestehende Ölheizung soll durch eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fussbodenheizung ersetzt werden. Die Sanierung des Flachdachs und die Installation einer Photovoltaikanlage ergänzen die Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und der betrieblichen Treibhausgasemissionen.

ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

Die 2025 abgeschlossenen Gesamtsanierungen an der Industriestrasse in Zug und an der Rotachstrasse in Zürich zeigen, wie sich die Weiterentwicklung des Bestands mit energetischen Verbesserungen verbinden lässt. Die erneuerten Liegenschaften stärken die Wohnqualität und die langfristige Vermietbarkeit des Portfolios. Die Wirkung der umgesetzten energetischen Massnahmen soll erstmals in den Umweltkennzahlen für das Kalenderjahr 2026 abgebildet werden.

AUSBLICK

Mit der Nachhaltigkeitsstrategie 2026 bis 2030 richten wir die Weiterentwicklung unseres Immobilienportfolios an klaren Grundsätzen und messbaren Zielen aus. Im kommenden Geschäftsjahr stehen die Umsetzung der vorgesehenen Massnahmen und die Überprüfung ihrer Wirkung im Vordergrund. Entscheidend bleibt dabei die Verbindung von ökologischer Verbesserung, hoher Nutzungsqualität und wirtschaftlicher Tragfähigkeit.

Einen wesentlichen Schwerpunkt bildet die weitere Dekarbonisierung des Portfolios. Mit energetischen Erneuerungen, der Umstellung auf erneuerbare Energieträger und der laufenden Optimierung des Gebäudebetriebs arbeiten wir an der Senkung der betrieblichen CO_2e-Emissionsintensität. Damit verfolgen wir das Netto-Null-Ziel für die betrieblichen Emissionen aus Scope 1 und 2 bis 2050 konsequent weiter.

Parallel dazu erweitern wir die systematische Bewertung des Immobilienbestands. Ergänzend zu den bereits nach dem SSREI bewerteten 20 Liegenschaften ist die Bewertung weiterer 15 Liegenschaften vorgesehen. Die Ergebnisse unterstützen uns dabei, Handlungsbedarf systematisch zu identifizieren, Massnahmen zu priorisieren und Investitionsentscheide auf eine fundierte Grundlage zu stellen.

Die Fortschritte überprüfen wir anhand der definierten Kennzahlen und legen sie in der jährlichen Berichterstattung offen. So machen wir die Entwicklung nachvollziehbar und verankern die Nachhaltigkeitsziele in der laufenden Bewirtschaftung, der Projektentwicklung und der langfristigen Portfoliosteuerung.

Geschäftsmodell und Organisation

KOMPETENZZENTRUM FÜR VORSORGEEINRICHTUNGEN

Wir sind spezialisiert auf die Anlage von Vorsorgevermögen in Immobilien. Weiter bieten wir Vorsorgeeinrichtungen mit direktem Immobilienbestand massgeschneiderte Dienstleistungen an.

Einrichtungen der beruflichen Vorsorge profitieren durch unsere Kooperation mit dem Asset Manager Swiss Prime Site Solutions AG von einem ganzheitlichen Kompetenzzentrum: von der Beschaffung über die Objekt- und Portfoliobewirtschaftung hin zur Immobilienentwicklung. Der Stiftungsrat setzt sich aus etablierten Persönlichkeiten der Schweizer Immobilienwirtschaft zusammen. Die Geschäftsführung ist an die Swiss Prime Site Solutions AG delegiert. Diese gewährleistet mit ihrer Expertise eine ganzheitliche Bewirtschaftung über den gesamten Anlagezyklus von Immobilien. Gemeinsam mit weiteren Partnern stellt sie die nachhaltige Weiterentwicklung unserer Anlagestiftung sicher.

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Geschäftsführung	Swiss Prime Site Solutions AG
Revisionsstelle	PricewaterhouseCoopers AG
Depotbank	Banque Cantonale Vaudoise
Schätzungsexperte	Wüest Partner AG
Aufsichtsbehörde	Oberaufsichtskommission OAK BV

ANLAGEVERSPRECHEN

Unser Anlageversprechen basiert auf den zentralen Anforderungen gemäss Art. 50 Ziff. 1–3 der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2):

- Als Immobilien-Kompetenzzentrum für Vorsorgeeinrichtungen verfolgen wir einen ganzheitlichen und aktiven Managementansatz. Das Immobilienportfolio wird aktiv bewirtschaftet und laufend überwacht. Langjährige Erfahrung, hohe Spezialisierung, institutionalisierte Prozesse sowie Agilität im Umgang mit Veränderungen und neuen Herausforderungen bilden das dazu notwendige Fundament.
- Basierend auf einer klaren, nachvollziehbaren Anlagestrategie stehen die Wertorientierung und das konsequente Risikomanagement im Vordergrund.
- Eine angemessene Risikoverteilung durch Diversifikation des Immobilienportfolios verhindert Klumpenrisiken und eine Leistungsverwässerung. Der Anlagefokus mit mindestens 60% Mieterträgen aus Wohnnutzung sowie einer gezielten Beimischung von Repositionierungs- und Entwicklungsprojekten unterstützt diese Zielsetzung.

STIFTUNGSRAT

Unser Stiftungsrat bringt interdisziplinäres Fachwissen in den Bereichen Immobilien, Vermögensverwaltung, Recht, Vorsorge und Wissenschaft mit.



Alex Widmer, Prof. Dr. John Davidson, Brigitte Hutter, Dr. Wolf S. Seidel und Daniel Kuster (von links)

Präsidiert wird die Stiftung von Dr. Wolf S. Seidel, Gründer und Inhaber der Anwaltskanzlei Seidel & Partner. Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats sind Alex Widmer, Vizepräsident der Anlagestiftung, Geschäftsführer des HEV Kanton Luzern sowie der HEV IMMO AG und langjähriger Immobilienverantwortlicher der Luzerner Pensionskasse, Prof. Dr. John Davidson, Dozent, Studien- und Projektleiter an der Hochschule Luzern mit den Schwerpunkten Real Estate und Private Equity, Brigitte Hutter, Partnerin bei EBP Schweiz AG mit weitreichender Erfahrung als Eigentümervertreterin, sowie Daniel Kuster unabhängiger Verwaltungs- und Stiftungsrat sowie Berater. Der Stiftungsrat beaufsichtigt als oberstes Organ der Stiftung die Geschäftsführung und trifft sämtliche Anlageentscheide.

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET MANAGEMENT

Die Geschäftsführung wird durch die Swiss Prime Site Solutions AG wahrgenommen. Ricardo Ferreira (Chief Operating Officer – Mandates) ist Geschäftsführer. Stellvertretender Geschäftsführer ist Christian Gätzi (Chief Financial Officer). Das Asset Management ist an die Swiss Prime Site Solutions AG delegiert und im Rahmen eines Management- und Beratungsvertrags geregelt.

Die Expertinnen und Experten der Swiss Prime Site Solutions AG bieten ihren Kunden integrale Asset Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Mittels eines ganzheitlichen Managementansatzes setzt das Unternehmen seine Expertise gezielt ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.

SWISS PRIME SITE SOLUTIONS AG

360° Services aus einer Hand



INVESTITION

Von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum Transaktionsabschluss: Ein mehrstufiger Prozess stellt sicher, dass sämtliche Investitionen innerhalb der definierten Zielwerte und Reglemente erfolgen.

ENTWICKLUNG & REALISIERUNG

Planung, Steuerung und Umsetzung von Entwicklungs- und Bauvorhaben über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie hinweg: Das integrierte Projektmanagement garantiert dabei Qualität, Kosten und Terminsicherheit sowie nachhaltige Lösungen.

ASSET- & PORTFOLIO-MANAGEMENT

Aktive und wertorientierte Steuerung der Immobilien: Auf Portfolio- und Objektebene erfolgt die kontinuierliche Überwachung mit Fokus auf Performance, Risiko und Wertschaffung. Identifizierte Massnahmen zur Optimierung werden definiert und umgesetzt.

BEWIRTSCHAFTUNG

Überwachung und enge Führung der externen Bewirtschafter sowie Dienstleister: Die aktive Führung sichert effiziente Betriebsabläufe, hohe Servicequalität und stabile Erträge.

REPOSITIONIERUNG & DESINVESTITION

Gezielte Weiterentwicklung oder Veräusserung von Immobilien: Durch Anpassungen an Nutzung, Vermarktung oder bauliche Strukturen werden Wertpotenziale erschlossen. Verkäufe erfolgen strategisch und marktorientiert zur aktiven Portfoliooptimierung und zur effizienten Kapitalallokation.

FINANZEN & CLIENT RELATIONS

Finanzplanung, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting durch dedizierte Finanzteams. Das eigene Client-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Investoren und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

Die Swiss Prime Site Solutions AG ist ein führender unabhängiger Immobilien-Asset Manager. Das Unternehmen betreut sowohl kollektive Anlagegefässe als auch institutionelle und private Immobilieneigentümer in sämtlichen Phasen der Wertschöpfungskette. Das verwaltete Immobilienvermögen beläuft sich per 30.06.2026 auf CHF 14.8 Mrd.

Anlagegruppe Swiss Real Estate

ÜBERSICHT

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

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

Die Anlagegruppe startete ihre operative Tätigkeit im Juni 2019 und schloss 2026 ihr siebtes Geschäftsjahr ab. Durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften wird sie weiterhin laufend ausgebaut. Per Ende des siebten Geschäftsjahres (30. September 2026) beläuft sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 1 384.9 Mio. verteilt auf 63 Liegenschaften. Die Liegenschaften sind breit über die gesamte Schweiz verteilt. Der Wohnanteil beträgt per Ende des Berichtsjahres gemessen am Netto-Soll-Mietertrag 77%.

STRATEGISCHE PLAN- UND ZIELWERTE

WOHNANTEIL Anteil Wohnnutzung an Gesamtmietertrag	**MIN. 60%**
FREMDFINANZIERUNGSQUOTE	**MAX. 33%**
ANLAGERENDITE P. A.	**3.0–4.0%**
TER_{ISA} GAV P. A.	**MAX. 0.60%**

Jahresrechnung

Geschäftsjahr 2025|2026

Anlagegruppe Swiss Real Estate
Vermögensrechnung 31
Erfolgsrechnung 32

Fundamenta Group Investment Foundation **34**
Jahresrechnung 34

Anhang
Anhang zur Jahresrechnung 35
Bericht der Revisionsstelle 40

Vermögensrechnung

in TCHF	Anhang	30.09.2026	30.09.2025
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		1 161	1 074
Kurzfristige Forderungen		7 135	6 371
Aktive Rechnungsabgrenzungen		450	100
UMLAUFVERMÖGEN		**8 746**	**7 545**
Angefangene Bauten (inkl. Land)	1	–	9 807
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	1 384 923	1 062 562
ANLAGEVERMÖGEN		**1 384 923**	**1 072 369**
GESAMTVERMÖGEN		**1 393 669**	**1 079 914**
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		10 649	8 442
Passive Rechnungsabgrenzungen		1 812	960
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	198 590	130 029
Latente Steuern		1 657	671
FREMDKAPITAL		**212 708**	**140 102**
NETTOVERMÖGEN		**1 180 961**	**939 812**
ANSPRÜCHE			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		740 025	613 305
Veränderungen im Berichtsjahr – Zeichnungen		154 143	126 720
Veränderungen im Berichtsjahr – Rücknahmen		–	–
ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE		**894 167**	**740 025**
INVENTARWERT			
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 269.97	1 226.93
Gesamterfolg des Rechnungsjahres je Anspruch in CHF		50.77	43.05
INVENTARWERT JE ANSPRUCH VOR AUSSCHÜTTUNG IN CHF		**1 320.74**	**1 269.97**
Ausschüttung in CHF		–	–
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF		**1 320.74**	**1 269.97**
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		939 812	749 785
Zeichnungen		195 756	158 172
Rücknahmen		–	–
Ausschüttungen		–	–
Gesamterfolg des Geschäftsjahres		45 393	31 855
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DES RECHNUNGSJAHRES		**1 180 961**	**939 812**

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		44 948	34 176
Minderertrag Leerstand		–764	–553
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		–103	–60
MIETERTRAG NETTO	4	**44 081**	**33 563**
Instandhaltung		–2 578	–2 006
UNTERHALT IMMOBILIEN		**–2 578**	**–2 006**
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		–394	–168
Forderungsverluste, Veränderung Einzelwertberichtigung		13	–108
Versicherungen		–548	–441
Bewirtschaftungshonorare		–1 439	–1 101
Vermietungs- und Insertionskosten		–196	–155
Steuern und Abgaben		–401	–333
Übriger operativer Aufwand		–22	–20
OPERATIVER AUFWAND		**–2 986**	**–2 325**
OPERATIVES ERGEBNIS		**38 517**	**29 232**
SONSTIGE ERTRÄGE	5	**1 795**	**1 634**
Hypothekarzinsen		–2 450	–2 133
Sonstige Passivzinsen		–29	–9
Baurechtszinsen		–62	–
FINANZIERUNGSAUFWAND		**–2 541**	**–2 142**
Schätzungs- und Revisionsaufwand		–186	–147
Übriger Verwaltungsaufwand	6	–4 757	–3 770
VERWALTUNGSAUFWAND		**–4 943**	**–3 917**
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		4 244	4 678
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		–	–
ERTRAG/AUFWAND AUS MUTATIONEN ANSPRÜCHE		**4 244**	**4 678**
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		**37 073**	**29 486**
REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE		**–**	**–**
REALISIERTER ERFOLG		**37 073**	**29 486**
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste		9 306	7 126
Ausgleich Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche[1]		–	–4 678
Veränderungen latente Steuern		–986	–79
NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE/-VERLUSTE		**8 321**	**2 370**
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		**45 393**	**31 855**

1 Im Berichtsjahr wurde die Verbuchung des Einkaufs in laufende Erträge (ELE) angepasst. Die Anpassung ist ergebnisneutral, wobei die Vorjahreswerte nicht angepasst wurden.

in TCHF	Anhang	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS			
Nettoertrag des Rechnungsjahres		37 073	29 486
Vortrag des Vorjahres		–	–
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG		**37 073**	**29 486**
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		–	–
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		37 073	29 486
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		**–**	**–**

Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation

in TCHF	30.09.2026	30.09.2025
BILANZ		
AKTIVEN		
Flüssige Mittel	100	100
UMLAUFVERMÖGEN	**100**	**100**
TOTAL AKTIVEN	**100**	**100**
PASSIVEN		
Stammvermögen	100	100
TOTAL EIGENKAPITAL	**100**	**100**
TOTAL PASSIVEN	**100**	**100**

in TCHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
ERFOLGSRECHNUNG		
ERTRAG	–	–
AUFWAND	–	–
GEWINN RECHNUNGSPERIODE	–	–

Anhang zur Jahresrechnung

GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

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

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

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat ihren Sitz an der Poststrasse 4a, 6300 Zug, und wurde am 7. Februar 2019 gegründet. Die erste Bestandsimmobilie wurde per 1. Juli 2019 erworben.

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 2025)	16.12.2025
Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden (Ausgabe 2020)	30.09.2020
Prospekt der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2026)	20.08.2026

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 Swiss Prime Site Solutions 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 www.fundamentagroup-invest.ch publiziert.

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
Daniel Kuster	Mitglied	Inhaber Daniel Kuster Consulting GmbH | Unabhängiger Verwaltungs- und Stiftungsrat

Geschäftsführung

NAME	Funktion	Berufliche Tätigkeit
Ricardo Ferreira	Geschäftsführer	COO – Mandates (Swiss Prime Site Solutions AG)
Christian Gätzi	Stv. Geschäftsführer	Head Real Estate Finance (Swiss Prime Site Management AG)

Geschäftsführung und Advisory
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

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 2026 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 zudem die Absicht einer späteren Nutzung als Bestandsliegenschaft (Fertige Bauten). Angefangene Bauten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten abzüglich erkennbarer Wertbeeinträchtigungen bilanziert. Angefangene Bauten werden ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann (i. d. R. bei Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung), zu Marktwerten bilanziert. Die Umklassierung von Angefangenen Bauten zu Fertigen Bauten erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie. Die Überprüfung der Marktwertbewertung erfolgt mindestens einmal jährlich durch die unab-

hängigen Schätzungsexperten. Die Hypothekarzinsen auf den Entwicklungsprojekten werden aktiviert.

LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Liegenschafts-/Minimalsteuern (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 2025/2026 thesauriert.

1. ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)

Per Bilanzstichtag weist die Anlagegruppe Swiss Real Estate keine Entwicklungsprojekte aus. Das Entwicklungsprojekt Hunzenschwil, Hauptstrasse, wurde per 1. Juli 2026 erfolgreich abgeschlossen und in den Bestand der fertigen Bauten überführt.

2. FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

In den Fertigen Bauten (inkl. Land) sind Bestandsliegenschaften inkl. Repositionierungen bilanziert, welche zum Marktwert von TCHF 1 384 923 (Vorjahr TCHF 1 062 562) bewertet sind. Die Repositionierungen an der Wildbachstrasse 20, in Zürich und an der Zugerstrasse 5 in Steinhausen wurden im Berichtsjahr planmässig erfolgreich abgeschlossen und in den Bestand überführt. Mit der erfolgten Entmietung und der Einreichung der Baugesuche werden die Liegenschaften an der Breitistrasse in Dietikon, der Buchholzstrasse in Zürich sowie der Bächlistrasse in Richterswil neu als Repositionierungsprojekte geführt.

Per Bilanzstichtag sind die drei aktiven Repositionierungen mit insgesamt TCHF 54 050 zum Marktwert bewertet (Details siehe Objektinventar, Seite 14 ff.). Alle Bestandsliegenschaften wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner, Seite 16 ff.).

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

in TCHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Langfristige Hypothekarverbindlichkeiten[1]	105 790	105 859
Kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten	92 800	24 170
HYPOTHEKARSCHULDEN (INKL. ANDERE VERZINSLICHE DARLEHEN UND KREDITE)	**198 590**	**130 029**
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre, per Stichtag)	4.35	7.38
Verzinsungen Fremdfinanzierungen (per Stichtag)	1.07%	1.42%
Rahmenkreditverträge[2]	611 900	585 000
Verpfändete Aktiven	1 384 923	1 072 369

1 mit fixen Laufzeiten von 2029 bis 2038
2 abgeschlossen mit der Basler, der Luzerner, der St. Galler, der Aargauer und der Zürcher Kantonalbank

4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 44 948 (Vorjahr TCHF 34 176) sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Im Geschäftsjahr 2025/2026 existierten keine wesentlichen Mieterträge aus befristeten Mietverhältnissen bei Angefangenen Bauten (Entwicklungsprojekten), welche als Soll-Mietertrag (netto) erfasst wurden.

Der Netto-Mietertrag von TCHF 44 081 (Vorjahr TCHF 33 563) entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betrugen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 764 (Vorjahr TCHF 553). Zudem fielen Inkassoverluste von TCHF 103 (TCHF 60) an. Daraus resultiert eine Mietausfallquote von 1.93% (Vorjahr 1.80%).

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 TCHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Ausgabekommissionen (zulasten der Anleger)	1 500	1 186
Aktivierte Bauzinsen	105	207
Übrige Erträge	190	241
SONSTIGE ERTRÄGE	**1 795**	**1 634**

6. ÜBRIGER VERWALTUNGSAUFWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

in TCHF	01.10.2025–30.09.2026	01.10.2024–30.09.2025
Grundvergütung Swiss Prime Site Solutions AG	4 283	3 235
Sonstiger Verwaltungsaufwand	474	535
TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGSAUFWAND	**4 757**	**3 770**

Die Grundvergütung von 0.34% deckt die Kosten der mit der Geschäftsführung sowie mit der Bewirtschaftung und Administration beauftragten Swiss Prime Site Solutions AG ab. Diese Grundvergütung wird der Anlagegruppe Swiss Real Estate auf der Basis des Verkehrswerts 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 16. Dezember 2025 wurden folgende Gebühren belastet:

in %	2026 effektiv	2026 maximal
Jährliche Management Fee auf Basis des Verkehrswertes der fertigen Bauten	0.34	0.34
Transaktionsfee auf Basis des Kaufpreises	1.20	1.50
Bauherrenvertretung auf Basis der Projektsumme	2.13	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 Swiss Prime Site Solutions 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.

9. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

10. ANLAGERICHTLINIEN

Per Bilanzstichtag sind die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vollständig eingehalten.

11. KGAST-KENNZAHLEN

	30.09.2026 (Periode 01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (Periode 01.10.2024–30.09.2025)
NAV		
Anzahl Ansprüche	894 167	740 025
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 320.74	1 269.97
OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN		
Mietausfallquote	1.93%	1.80%
Fremdfinanzierungsquote	14.34%	12.13%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.10%	80.30%
Betriebsaufwandquote		
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV)	0.49%	0.52%
Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (NAV)	0.61%	0.62%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.00%	3.51%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.72%	3.50%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	4.00%	3.88%
FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN		
Nettorendite der fertigen Bauten[1]	2.98%	3.00%
Fremdkapitalquote	15.26%	12.97%
Restlaufzeit der fixierten Mietverträge (Wault, Jahre)	3.5	4.3
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen (Jahre)	4.35	7.38
Verzinsungen Fremdfinanzierungen	1.07%	1.42%

1 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).

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)	0.72%	0.48%	0.75%	n/a
Performance	32.07%	4.00%	3.84%	n/a

Für die Volatilität wird die Standardabweichung der Anlagerendite vom Mittelwert verwendet. Die Performance basiert auf der historischen Veränderung des Nettoinventarwerts der Anlagegruppe Swiss Real Estate.

Diese ergänzenden Kennzahlen richten sich nach der Weisung OAK BV (W-05/2013), wonach weitere Informationspflichten für Anlagestiftungen bestehen. Dabei wurden diejenigen Kennzahlen offengelegt, welche für die Anlagegruppe Swiss Real Estate als Anlagegruppe mit direkten Immobilienanlagen relevant sind, wobei keine Benchmark angewandt wird. Die Performance-Kennzahl wird quartalsweise publiziert (Factsheet der Anlagegruppe Swiss Real Estate).

DISKONTIERUNGSSÄTZE	30.09.2026 (Periode 01.10.2025–30.09.2026)	30.09.2025 (Periode 01.10.2024–30.09.2025)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (gewichtet – real)	2.63%	2.69%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	2.05%–3.40%	2.05%–3.50%

Für weitergehende Ausführungen zur Bewertung verweisen wir auf das Testat des Liegenschaftenschätzers Wüest Partner (Seite 16 ff).

13. OFFENE KAPITALZUSAGEN

Die zum Ende des Vorjahres offenen Kapitalzusagen von TCHF 200 000 wurden im Berichtsjahr vollständig abgerufen. Per Bilanzstichtag bestehen offene Kapitalzusagen in Höhe von TCHF 203 070.

14. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHÄDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2025/2026 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 Betreuungsentschädigungen ausbezahlt, ausser bei Kapitalabrufen. Dabei wurde auf den Kapitalabrufen eine Vertriebskommission von 0.25% direkt an die Swiss Prime Site Solutions AG bezahlt.

15. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag wurde eine Liegenschaft in Bazenheid im Kanton St. Gallen erworben. Die öffentliche Beurkundung des Kaufvertrags erfolgte am 30. Oktober 2026. Die Eigentumsübertragung wurde rückwirkend per 1. Oktober 2026 vereinbart.

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2025/2026 am 17. November 2026 abgenommen. Der Stiftungsrat wird den Jahresbericht 2025/2026 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation zur Beschlussfassung und Genehmigung unterbreiten.

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 der Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 30. September 2026 endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 14 bis 15 und 31 bis 39) 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied des globalen PwC-Netzwerks, einem Netzwerk von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

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.

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 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 offengelegten 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

Alessio Palermo
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 18. November 2026



Zürich, Nussbaumstrasse



Aarburg (AG), Strickereistrasse 2a–2c, 10, 12



Affoltern am Albis (ZH), Zeughausstrasse 25–29



Zürich, Affolternstrasse 90



St.Gallen, Löwengasse 3



Heiden (AR), Brunnhaldenstrasse 8–10



Biel (BE), Nidaugasse 56–60



Allschwil (BL), Kiesstrasse 3–5



Aarberg (BE), Erlachstrasse 1–3



Greifensee (ZH), Burstwiesenstrasse 33–35



Rothenburg (LU), Feldheim 30–38

Impressum

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

Projektleitung
Swiss Prime Site Solutions AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon: +41 41 444 22 22
www.spssolutions.swiss

Gesamtkonzept | Design
Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

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

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

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

Fundamenta Group Investment Foundation

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

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION