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