

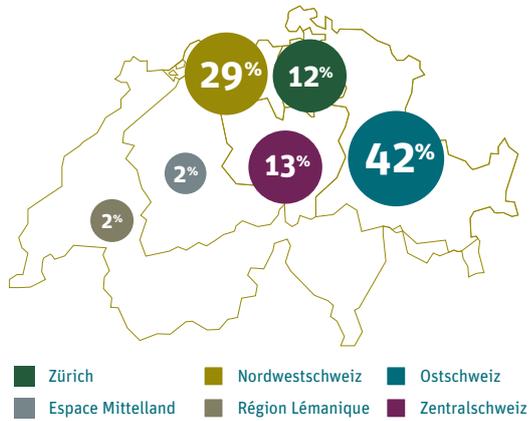
jahresbericht 2020|2021

FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION
ANLAGESTIFTUNG

HIGHLIGHTS IMMOBILIENPORTFOLIO

NACH REGIONEN

nach Netto-Soll-Mietertrag¹



WOHNANTEIL

nach Netto-Soll-Mietertrag¹

64.9%

MIETAUSFALLQUOTE

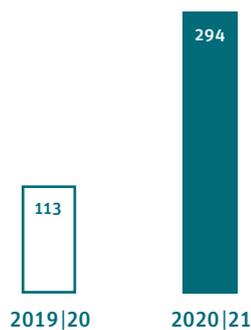
1.4%

WAULT²

4.7
JAHRE

ANLAGEVERMÖGEN

Bilanzwert, in CHF Mio.



LIEGENSCHAFTEN

Anzahl

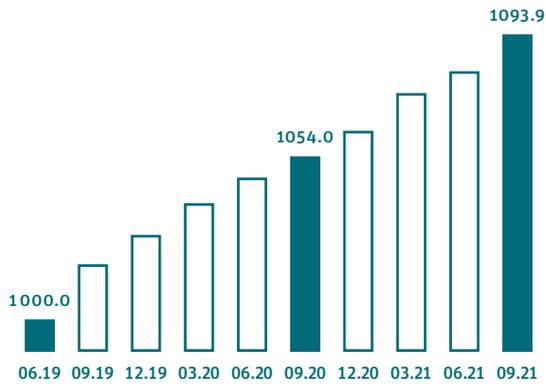


¹ Inkl. Entwicklungen und Neubau (pro forma)

² Weighted average unexpired lease term – Gewichtete durchschnittliche Laufzeit der laufenden Mietverträge

HIGHLIGHTS FINANZEN

NAV PRO ANSPRUCH in CHF



ANLAGERENDITE

3.8%

TER_{ISA} (GAV)



FREMDFINANZIERUNGSQUOTE

15.6%

ANZAHL VORSORGEINRICHTUNGEN

120

KAPITALZUSAGEN UND KAPITALABRUFE

in CHF Mio.



AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN

	30.09.2021 (01.10.2020–30.09.2021)	30.09.2020 (24.06.2019–30.09.2020)
Anzahl Ansprüche	227 375	97 619
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1 093.88	1 053.99
Mietausfallquote	1.36%	3.75%
Fremdfinanzierungsquote	15.62%	8.67%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	91.68%	86.75%
TER _{ISA} (GAV) ¹	0.55%	0.98% ²
TER _{ISA} (NAV) ³	0.66%	1.26% ²
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.64%	1.85% ⁴
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.19%	2.85% ⁴
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite	3.78%	4.26% ⁴
Nettorendite der fertigen Bauten	2.02%	3.09%
Fremdkapitalquote	16.34%	9.89%
WAULT (Jahre)	4.70	2.71
Restlaufzeit Fremdfinanzierung (Jahre)	0.25	0.23
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.02%	0.05%

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

2 Exkl. Gründungskosten | annualisiert

3 Total Expense Ratio Immobilien Sondervermögen Anlagestiftungen (Net Asset Value)

4 Annualisiert

Inhalt

06	Vorwort des Stiftungsratspräsidenten
07	Bericht der Geschäftsführung
09	Objektinventar Anlagegruppe Swiss Real Estate
10	Bericht der Schätzungsexperten
12	Nachhaltigkeitsbericht
20	Geschäftsmodell und Organisation
22	Anlagegruppe Swiss Real Estate
24	Jahresrechnung Anlagegruppe Swiss Real Estate
27	Jahresrechnung Fundamenta Group Investment Foundation
28	Anhang zur Jahresrechnung
36	Impressionen
40	Impressum

VORWORT DES STIFTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Sehr geehrte Anlegerinnen und Anleger

«Wenn die Zeit kommt, in der man könnte, ist die vorüber, in der man kann.» Das Zitat von Marie von Ebner-Eschenbach, einer mährisch-österreichischen Schriftstellerin des 19. Jahrhunderts, trifft ganz gut die Frage, ob man im gegenwärtig unsicheren Umfeld überhaupt noch etwas aufbauen soll. Die im Februar 2019 gegründete Fundamenta Group Investment Foundation hat in ihrem zweiten Geschäftsjahr bestätigt, dass sie kann. Dies lässt sich an den eindrücklichen Zahlen der Berichtsperiode, an der erfolgreichen dritten Kapitalerhöhung und an der Qualität des Portfolios festmachen.

Im Berichtsjahr erwirtschaftete die Anlagestiftung einen Mietertrag von CHF 6.02 Mio. (CHF 10.13 Mio. annualisiert) und erzielte eine Anlagerendite von 3.78% – ein Wert, der im gegenwärtigen Marktumfeld respektabel ist. Ihre Eigenmittel konnte die Fundamenta Group Investment Foundation im Rahmen ihrer dritten Kapitalerhöhung im September 2021 nicht nur um das ursprünglich definierte Zielvolumen von CHF 150 Mio., sondern um CHF 189 Mio. erhöhen. Der Anlegerkreis weitete sich gegenüber dem Vorjahr von 79 auf 120 Vorsorgeeinrichtungen aus. Das Portfolio umfasste per 30. September 2021 bereits 21 Liegenschaften mit einem Wert von CHF 294.37 Mio. Damit hat sich der Portfoliowert innert Jahresfrist um rund 160% erhöht.

Nun geht es darum, das frische Kapital in Liegenschaften und Projekten mit nachhaltigen Perspektiven anzulegen und den Wachstumskurs fortzuführen. Der Stiftungsrat ist sich allerdings bewusst, dass das Marktumfeld sehr herausfordernd bleibt. Der massive Nachfrageüberhang nach Qualitätsimmobilien führt zu steigenden Preisen und sinkenden Renditen. Die Identifizierung strategiekonformer Objekte und Projekte setzt umfassende Marktkenntnisse, tiefes Know-how und gesundes Augenmass voraus.

In der Tat lässt der Markt oft nur wenige Handlungsoptionen offen. Stiftungsrat und Management unterwerfen das Portfolio deshalb periodischen Sensitivitätsanalysen und hinterfragen die Entwicklung der Anlagen bei sich möglicherweise verändernden Marktbedingungen. Sowohl bei der Entwicklung der Immobilien im Bestand als auch bei den Neubauprojekten orientiert sich der Stiftungsrat an den zukunftsweisenden Nachhaltigkeitskriterien, welche durch die Plattform der Fundamenta Group gegeben sind.

Im Hinblick auf die wachsende Grösse der Anlagestiftung soll der Stiftungsrat mittelfristig erweitert werden. Neben einer Verbreiterung der im Gremium vorhandenen Fachkompetenz wird auch eine höhere Diversität angestrebt.

Der Stiftungsrat und die Geschäftsführung bedanken sich bei den bestehenden und neuen Anlegern herzlich für das ausgesprochene Vertrauen.



Dr. Wolf S. Seidel
Präsident des Stiftungsrats



BERICHT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

ERFOLGREICHER AUSBAU IN ANSPRUCHSVOLLEM MARKTUMFELD

Das zweite Geschäftsjahr der im Februar 2019 gegründeten Fundamenta Group Investment Foundation hat sich sehr erfreulich entwickelt. Trotz einem pandemiebedingt herausfordernden Umfeld und einem anspruchsvollen Markt gelang es der Anlagestiftung, neun weitere Liegenschaften zu erwerben. Es handelt sich um sieben Wohnliegenschaften an attraktiven Lagen, eine Projektentwicklung (Wohnen) sowie eine bedeutende Gewerbeliegenschaft in Frauenfeld (Allmendcenter).

Die erfolgreiche Akquisitionstätigkeit machte den Weg für eine dritte Kapitalerhöhung im September 2021 frei. Das anvisierte Zielvolumen von CHF 150 Mio. wurde mit einem Emissionsvolumen von CHF 189 Mio. deutlich übertroffen. Die Anlegerbasis konnte auf 120 Vorsorgeeinrichtungen verbreitert werden. Das Portfolio soll mit dem Emissionserlös sowohl organisch als auch durch Neuakquisitionen ausgebaut werden.

PORTFOLIO

Das Immobilienportfolio der Anlagegruppe Swiss Real Estate setzt sich per 30. September 2021 aus 18 Bestandsliegenschaften sowie zwei Entwicklungsprojekten zusammen. Zusätzlich wurde eine Anzahlung für eine neue Wohnliegenschaft geleistet. Sie soll bei Fertigstellung schlüsselfertig übernommen werden.

Der Bilanzwert der 18 Bestandsliegenschaften sowie der zwei Entwicklungsprojekte an der Klosterfeldstrasse in Muri AG und am Hirschweg (vormals Grünmattstrasse) in Winterthur, die aufgrund des Projektfortschritts erstmals zu Marktwert bilanziert werden, beläuft sich einschliesslich der Anzahlung für das erwähnte Neubauprojekt per Bilanzstichtag auf CHF 294.37 Mio. (Vorjahr CHF 113.11 Mio.). Die Marktwertschätzung der Bestandsliegenschaften und der Entwicklungsprojekte wurde durch den unabhängigen Liegenschaftenschätzer Wüest Partner nach der regulatorisch vorgegebenen Discounted-Cashflow-Methode ermittelt. Der durchschnittliche reale Diskontierungssatz beträgt 2.70% (Vorjahr 2.78%).

«Der substanzielle Ausbau des Portfolios, der tiefe Leerstand, die Fortschritte bei den Entwicklungsvorhaben oder die Implementierung der Nachhaltigkeitsstrategie zeigen, dass ambitionierte Ziele auch in herausfordernden Zeiten erreicht werden können.»

Daniel Kuster, Geschäftsführer



Daniel Kuster, Geschäftsführer

FINANZIELLE KENNZAHLEN

Das Portfoliowachstum liess die Netto-Mieterträge im Berichtsjahr um 98% auf CHF 6.02 Mio. (Vorjahr CHF 3.04 Mio.) ansteigen. Dank einer aktiven Bewirtschaftung reduzierte sich die Mietausfallquote auf 1.36% (Vorjahr 3.75%). Sowohl die Fremdfinanzierungsquote der Anlagegruppe als auch die Betriebsaufwandquote TER_{ISA} (GAV) lagen mit 15.62% (Vorjahr 8.67%) bzw. 0.55% (im Vorjahr 1.08% annualisiert) innerhalb der definierten Zielbandbreiten.

Die Mieteinnahmen aus der Wohnnutzung erwiesen sich wiederum als krisenresistent. Auch die Geschäftsmieten waren von den verordneten Covid-19-Massnahmen nur marginal betroffen, was die sehr tiefe Mietausfallquote widerspiegelt.

Basierend auf der Neubewertung des Immobilienportfolios per 30. September 2021 resultierte in der Berichtsperiode ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 0.96 Mio., während im Vorjahr ein nicht realisierter Kapitalverlust von CHF 0.01 Mio. zu verzeichnen war.

Der signifikant erhöhte Gesamterfolg des Rechnungsjahres von CHF 6.40 Mio. (Vorjahr CHF 2.32 Mio.) wird wie im Vorjahr thesauriert bzw. zur Wiederanlage zurückbehalten. Das Nettovermögen beträgt per Ende der Berichtsperiode CHF 248.72 Mio. (Vorjahr CHF 102.89 Mio.), was einem Inventarwert pro Anspruch von CHF 1093.88 (Vorjahr CHF 1053.99) entspricht. Die Anlagerendite für das zweite Geschäftsjahr liegt bei 3.78% (im Vorjahr 4.26% annualisiert) und somit im oberen Bereich der definierten Zielbandbreite.

KGAST-MITGLIEDSCHAFT

Im September 2021 wurde die Fundamenta Group Investment Foundation in die Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST) aufgenommen. Als KGAST-Mitglied verpflichtet sich die Anlagestiftung unter anderem dazu, erhöhte Transparenzanforderungen hinsichtlich Kosten und Renditekennzahlen zu erfüllen.

NACHHALTIGKEIT

Die Nachhaltigkeit nimmt in der Anlagestiftung seit ihrer Gründung eine zentrale Stellung ein. Die im Geschäftsjahr 2020|21 erarbeitete Nachhaltigkeitsstrategie definiert spezifische Nachhaltigkeitsziele unter Berücksichtigung aller relevanten Stakeholder. Daraus wurden der aktuelle Stand der Zielerreichung eruiert und konkrete Massnahmen zur Erreichung der festgelegten Ziele abgeleitet. Spezifische Ausführungen und Daten sind im Nachhaltigkeitsbericht festgehalten.

AUSBLICK

Die Anlagestiftung verfügt nach der dritten Kapitalerhöhung über genügend Mittel, um das Immobilienportfolio strategiekonform auszubauen. Der Stiftungsrat und der geschäftsführende Asset-Manager gehen davon aus, dass trotz des herausfordernden Marktumfelds die Wachstumsziele im Rahmen der angestrebten Zielwerte erreicht werden.



Thomas Hiestand, stellvertretender Geschäftsführer

«Die Anlagegruppe Swiss Real Estate weist auch im zweiten Geschäftsjahr sehr erfreuliche Kennzahlen aus.»

Thomas Hiestand, stellvertretender Geschäftsführer

OBJEKTINVENTAR ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE

Ort, Adresse	Kaufdatum	Marktwert in TCHF ¹	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietetrug (netto) in TCHF ²	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung ³	Grund- stück- fläche in m ²	VMF ⁴ in m ²
FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)									
WOHNLIEGENSCHAFTEN									
St. Gallen, Iddastrasse 46 48 50 52	13.12.19	6551	2.23	257	1.49	1965	2003	3252	1434
Tägerwilten, Okenfinerstrasse 2a 2b 2c 4a 4b	13.12.19	24040	8.17	979	1.06	2010		7894	4600
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.19	11520	3.91	210	0.00	1914	1997	416	903
Zürich, Weststrasse 145	28.04.20	9625	3.27	205	0.00	1909		282	983
Basel, Klingelbergstrasse 19	30.04.20	9278	3.15	432	0.00	1955	2014	361	769
Neuhausen am Rheinflall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.20	8160	2.77	318	3.14	2017		1705	1400
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26 28	28.09.20	8134	2.76	297	0.42	1965	2015	1700	1283
Ebikon, Höchweidstrasse 2 4 6 8	17.12.20	13040	4.43	452	1.59	1969	1998-1999	4841	2134
Zürich, Mattengasse 16	18.12.20	7445	2.53	170	0.00	1897	2010	132	360
Zug, Industriestrasse 31	18.12.20	9100	3.09	266	2.37	1961	2000	631	904
Thalwil, Seestrasse 29 31	02.06.21	9993	3.39	274	0.00	1959	2007-2009	1386	787
Hausen, Römerstrasse 7a-c 9a-c	29.06.21	30530	10.37	972	0.26	2011		5137	3891
Einsiedeln, Bodenluegeten 6 8	08.07.21	18610	6.32	583	0.00	2002		3238	2723
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.21	10500	3.57	276	0.00	1930	2021	338	882
GEWERBELIEGENSCHAFTEN									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.19	15010	5.10	895	3.39	1986	2013	3253	4711
Morges, Grand-Rue 77	16.12.19	7520	2.55	302	0.00	1911	2017	184	580
Biel, Nidaugasse 54	16.12.19	5554	1.89	231	0.00	1887	2016	150	499
Frauenfeld, Juchstrasse 16 - Allmendcenter	30.06.21	61510	20.90	3011	2.12	2015		13568	18350
TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)		266120	90.40	10130	1.36			48468	47193
NEUBAU (SCHLÜSSELFERTIG)		Bilanzwert ⁵							
WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Frauenfeld, Maismühle	03.02.21	2814	0.96	-	0.00			2104	3195
TOTAL NEUBAU (SCHLÜSSELFERTIG)		2814	0.96	-	0.00			2104	3195
ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)		Bilanzwert ¹							
WOHNLIEGENSCHAFTEN									
Winterthur, Hirschweg 33 35	16.10.19	15250	5.18	-	0.00			3204	2433
Muri, Klosterfeldstrasse 36 38 40a-c	01.12.20	10190	3.46	-	0.00			7019	4294
TOTAL ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)		25440	8.64	-	0.00			10223	6727
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO⁶		294374	100.00	10130	1.36			60795	57115

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

2 Netto-Soll-Mietetrug gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2021

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

4 Vermietbare Fläche

5 Bei dem Bilanzwert handelt es sich um den Anzahlungswert

6 Das Eigentumsverhältnis sämtlicher Liegenschaften beträgt 100%

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2021

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 2021 bewertet.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

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

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

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

Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien der Fundamenta Group Investment Foundation unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Hierbei werden die Cashflows über die ersten 10 Jahre offen ausgewiesen. Transaktionsnebenkosten, Finanzierungskosten sowie Ertrags- und/oder Gewinnsteuern werden im Marktwert nicht reflektiert. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. In der Bewertung wird von einer jährlichen Inflation von 0.50% p.a. ausgegangen.

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

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2021

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 2021

Per 30. September 2021 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 20 Liegenschaften auf CHF 291'560'000 geschätzt. Es handelt sich um die zweite Bilanzbewertung per einheitlichem Stichtag; 10 Liegenschaften stellen dabei Neuzugänge dar. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio beträgt 2.70% (netto, real), wobei die Bandbreite der berücksichtigten Diskontierungssätze von 1.95% bis 3.50% reicht.

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 2021. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG
Zürich, 30. September 2021



Jan Bärthel MRICS
Partner



Martin Schönenberger MRICS
Director

NACHHALTIGKEITSSTRATEGIE

Nachhaltigkeit ist eine seit Jahren befolgte Handlungsmaxime der Fundamenta Group (Schweiz) AG. Sie prägt den Auf- und Ausbau der Anlagestiftung. Die konsequente Ausrichtung der Geschäftstätigkeit auf alle Dimensionen der Nachhaltigkeit wird mit der vorliegenden Strategie untermauert.

Die relevanten Nachhaltigkeitsaspekte wurden durch ein interdisziplinäres Team des Asset-Managers zusammen mit dem Beratungsunternehmen pom+ in einer strukturierten Wesentlichkeitsanalyse erarbeitet. Diese Kriterien gelten auch für die Fundamenta Group Investment Foundation. Spezifischen Charakteristiken der Anlagestiftung (unter anderem mit Blick auf die Anlagestrategie und die damit verbundenen Richtlinien) wurde dabei Rechnung getragen. Die Wesentlichkeitsanalyse vergleicht die Relevanz der Nachhaltigkeitsaspekte aus Sicht der internen und externen Stakeholder. Das Resultat ist eine Priorisierung von neun Nachhaltigkeitsaspekten, welche die Balance der Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt sicherstellen. Jeder Nachhaltigkeitsaspekt ist mit einem konkreten und messbaren Ziel hinterlegt. Um die Zielerreichung sicherzustellen, sind Massnahmen im jeweiligen Handlungsfeld formuliert.



Zur Berechnung der Nachhaltigkeitskennzahlen konnte weitgehend auf effektiv erfasste Energieverbräuche der letzten Jahre gemäss Rechnungsstellung zurückgegriffen werden. Die Daten werden vom Asset-Manager systematisch erfasst, kontrolliert und überwacht. Zur Berechnung der Energiebezugsfläche (EBF) wurden Benchmarks hinzugezogen. Die Energieverbräuche sind klimakorrigiert und zu Kilowattstunden (kWh) umgerechnet. Die CO₂-Emissionen sind aus den Verbräuchen abgeleitet.

DIMENSIONEN DER NACHHALTIGKEIT

DIMENSION GESELLSCHAFT

Die Fundamenta Group Investment Foundation betrachtet ihre Mieter als ihre Kunden und pflegt mit ihnen Beziehungen, die von Respekt, Vertrauen und Fairness geprägt sind. Um die Mieter optimal zu bedienen, werden an geeigneten Standorten die passenden Mietobjekte angeboten. Bei anstehenden Projekten zur Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung werden die Mieter frühzeitig einbezogen.

Durch eine umfassende Analyse werden Chancen, Risiken und Veränderungspotenziale des Standorts beurteilt, um eine langfristige und nachhaltige Marktgängigkeit sicherzustellen und die regionale Wertschöpfung zu fördern.

Neben dem Standort ist die Beschaffenheit der Mietobjekte zentral. Der Fokus liegt auf qualitativ hochstehenden Wohnungsgrundrissen und hochfunktionalen, flexibel nutzbaren Geschäftsflächen mit nutzungsgerechten Parkier-, Anlieferungs- und Lagermöglichkeiten sowie praxisgerechten Schnittstellen zwischen Grund- und Mieterausbau.

DIMENSION WIRTSCHAFT

Die Fundamenta Group Investment Foundation erzielt für ihre Anleger langfristig eine attraktive Anlagerendite. Dabei ist eine ausgewogene Verteilung der Nutzungsarten und Standorte zentral.

Die Grundlage bilden optimale Marktpreise, welche unter Berücksichtigung der Nachfragersegmente und Zielgruppen eruiert werden. Zudem strebt die Anlagestiftung einen ausgewogenen Mietermix an und verfolgt eine nach Nutzungstyp differenzierte Preisgestaltung.

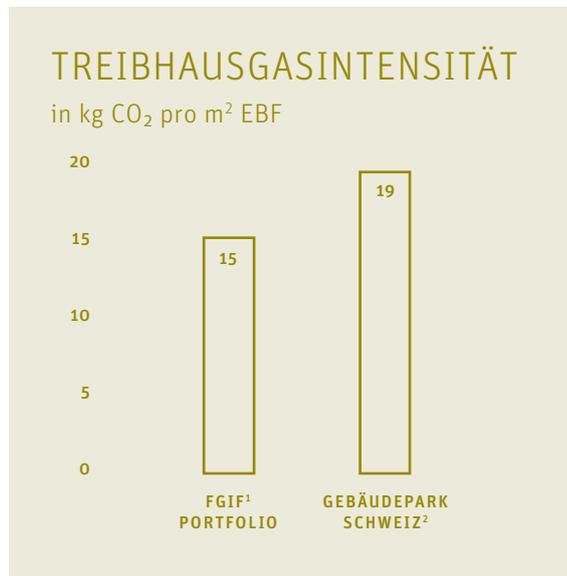
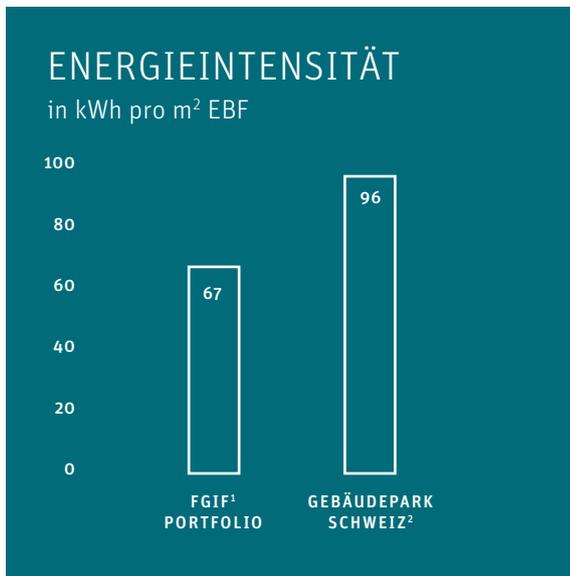
Zentrale Steuerungsgrösse sind die Lebenszykluskosten. Sie bilden die Grundlage für Investitionsentscheide bei Entwicklungsprojekten, Modernisierungsvorhaben sowie bei Akquisitionen. Auf kurzfristige Renditeoptimierungen wird bewusst verzichtet.

DIMENSION UMWELT

Zum Schutz der Umwelt und des Klimas fördert die Fundamenta Group Investment Foundation wirtschaftlich effiziente Massnahmen, welche die CO₂-Emissionen reduzieren. Im Vordergrund stehen die Senkung des Energiebedarfs zur Regulierung des Raumklimas und zur Aufbereitung von Warmwasser sowie der Wechsel zu erneuerbaren Energieträgern. Insbesondere bei Geschäftsflächen wird auf energieeffiziente Technik wie Abwärmenutzung gesetzt. Durchgängig wird die Installation von Photovoltaikanlagen geprüft und wo sinnvoll realisiert. So kann der Anteil an energieeffizienten Gebäuden systematisch erhöht werden.

Bei Modernisierungen und Neubauprojekten achtet die Anlagestiftung auf eine geringe Umweltbelastung und gute Verfügbarkeit der Rohstoffe. Dabei liegt der Fokus auf dem Einsatz von schadstoffarmen und rezyklierbaren Baumaterialien unter Einbezug der grauen Energie.

ENERGIEINTENSITÄT UND CO₂-EMISSIONEN



- 1 Stand 2020; Datenbasis: Rechnungen, Nebenkostenabrechnung
- 2 Daten aus dem FM Monitor 2019 für die Nutzung «Gemischt»

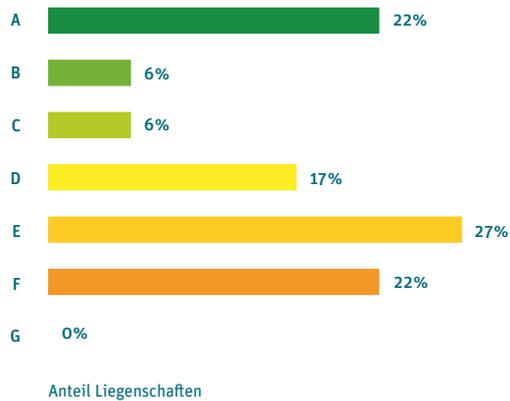
Die wichtigsten Kennzahlen zur Beurteilung der Zielerreichung der ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit sind die Energie- und die Treibhausgasintensität. Bereits heute ist das Portfolio deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt. Damit die ambitionierten Ziele von 40 kWh und 3 kg CO₂ pro m² EBF (Ableitung aus SIA 2040 und dazugehörige GEPAMOD-Studie für Wohn- und Geschäftsliegenschaften) bis 2050 erreicht werden, sind diverse Massnahmen geplant.

Aktuell liegt das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation (FGIF) bei einer Energieintensität von 67 kWh/m² EBF und einer Treibhausgasintensität von 15 kg CO₂/m² EBF pro Jahr. Diese Werte liegen deutlich unter dem Schweizer Durchschnitt. Einzig der Anteil erneuerbarer Energiequellen liegt noch hinter der Benchmark, was in der Massnahmenplanung berücksichtigt wird.

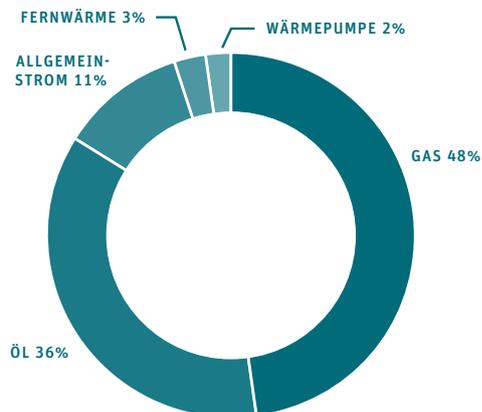
Kennzahlen	Einheit	2020 2021
Anzahl Liegenschaften	Stück	18
Energiebezugsfläche	m ²	46 012
CO ₂ -Emissionen absolut	kg	676 118
Gesamtenergieverbrauch absolut	kWh	2986 814
Allgemeinstrom absolut	kWh	342 663
PV-Export absolut	kWh	-678
Fernwärme absolut	kWh	94 250
Erdgas absolut	kWh	1 416 901
Heizöl absolut	kWh	1 071 572
Strom Wärmepumpe absolut	kWh	62 106
Wasser	m ³	30 294

Die Portfoliosegmentierung zeigt, dass zahlreiche Liegenschaften die langfristigen Ziele der Fundamenta Group Investment Foundation bereits heute erreichen. Wie aus der Zuordnung der Liegenschaften zu Effizienzklassen nach GEAK in der Abbildung ersichtlich, gehören bereits 28% der Liegenschaften zu den Energieeffizienzklassen A oder B.

EFFIZIENZKLASSEN¹



ENERGIEMIX¹

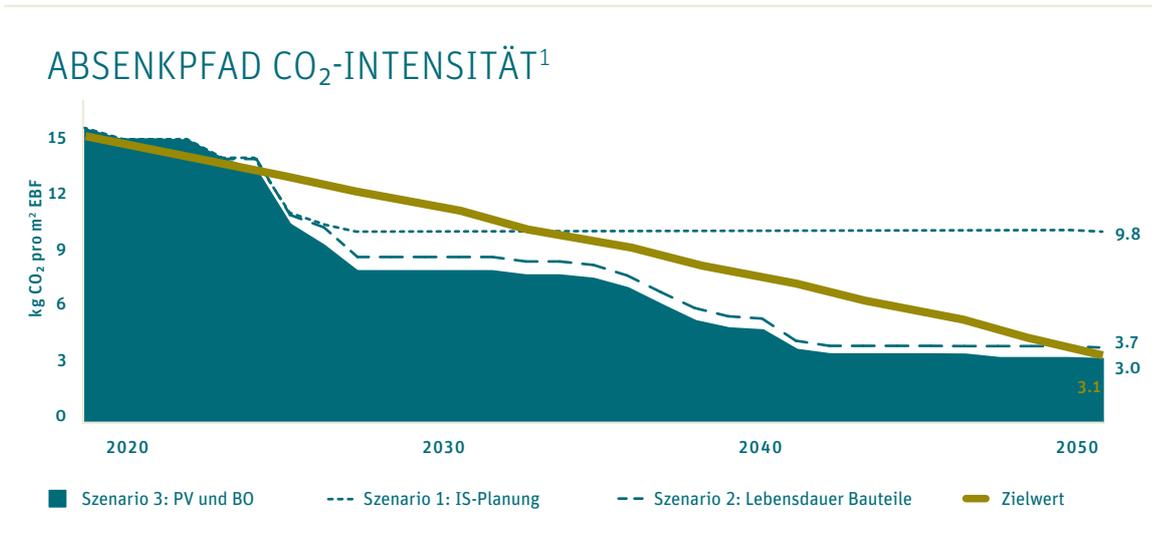
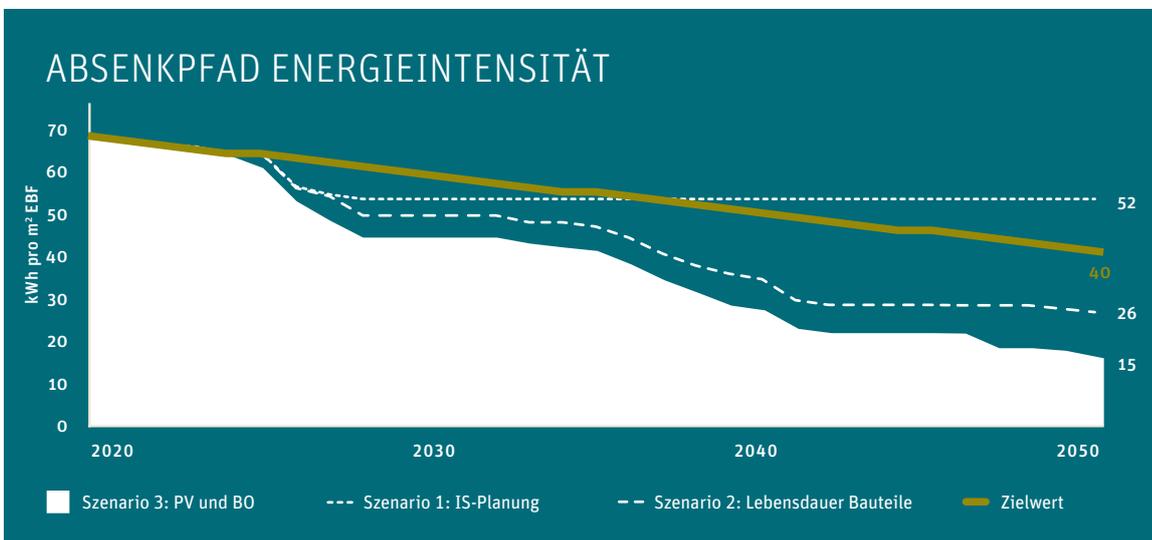


¹ Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

¹ Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

Neben der Energie- und CO₂-Intensität ist die Analyse der Energieträger für die Deckung des Energiebedarfs aufschlussreich. Der Energieträgermix zeigt die aktuelle Zusammensetzung der verwendeten Energieträger. Durch eine Ausrichtung auf erneuerbare Energieträger wird die Anlagestiftung die CO₂-Emissionen stark reduzieren. Die Anteile von 2% für Wärmepumpen und 3% für Fernwärme sind klar ausbaufähig. Auch die Installation von Photovoltaikanlagen soll gezielt vorangetrieben werden. Zurzeit machen die fossilen Energieträger (Öl und Gas) im Energiemix noch 84% aus. Neben dem Wechsel zu erneuerbaren Energieträgern besteht grosses Senkungspotenzial durch energetische Sanierungen wie Wärmedämmungen.

Zur Definition der Energie- und CO₂-Absenkpfade wurden unterschiedliche Szenarien durchgespielt. Das erste Szenario beinhaltet die vom Asset-Management geplanten energetisch relevanten baulichen Massnahmen. Für das zweite Szenario werden zusätzlich weitergehende Sanierungen und Instandsetzungen entsprechend der Lebensdauer der Bauteile bis 2050 berücksichtigt. Das dritte Szenario stellt ein ambitioniertes, aber realistisches Szenario dar, mit dem die Umweltziele bis 2050 erreicht werden können. Es basiert auf einer höheren Sanierungstiefe bei Instandsetzungen und entspricht Minergie-Standard. Zudem werden Installationen von Photovoltaikanlagen (PV) und Betriebsoptimierungen (BO) einkalkuliert. Die Absenkpfade stellen den aktuellen Stand dar und dienen der Massnahmenplanung. Diese wird jährlich neu abgestimmt und verfeinert, so dass die langfristigen Auswirkungen mit wachsender Realitätsnähe abgebildet werden können.



¹ Berechnungen mit energyGIDO-Nachhaltigkeitsberechnungstool von pom+

ROADMAP

Um die definierten Nachhaltigkeitsziele zu erreichen, wurden verschiedene ganzheitliche Massnahmenpakete definiert. Sie sind auf die Zielerreichung aller Nachhaltigkeitsdimensionen und -ziele ausgerichtet.

Die Roadmap untersteht einem kontinuierlichen Nachhaltigkeitscontrolling und -reporting. Sie gibt unter anderem folgende Massnahmen und Ziele vor:

- Definition der Prozesse zur Datenerfassung und -auswertung
- Anpassung der Bau- und Beschaffungsrichtlinien, der Zustandsanalyse, der Due Diligence und der Mieterkommunikation an die Nachhaltigkeitsstrategie
- Entwicklung und Nutzung von Analysetools zur Erkennung von Optimierungspotenzialen auf Portfolioebene
- Prüfung einer zentralen Energiebeschaffung für alle Liegenschaften
- Evaluation baulicher und betrieblicher Massnahmen für die einzelnen Liegenschaften
- laufende Weiterbildung von Mitarbeitenden, Partnern und weiteren Anspruchsgruppen für Nachhaltigkeitsaspekte

Die Fundamenta Group Investment Foundation entwickelt ihr Nachhaltigkeitsmanagement kontinuierlich entlang der gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Veränderungen weiter, um ihren Beitrag zu einer nachhaltigen Zukunft messbar zu erhöhen.

PRAXISBEISPIELE

Die nachfolgenden Liegenschaften zeigen beispielhaft, wie die Fundamenta Group Investment Foundation ihre Nachhaltigkeitsziele im Rahmen von Akquisitionen umsetzt und durch vorausschauende Massnahmen Verbesserungen bei der Energieintensität sowie den Treibhausgasemissionen erzielt.



Neuhausen, Brunnenwiesenstrasse 64: Bei der Akquisition von neuen Liegenschaften wird auf den Energieverbrauch und die CO₂-Intensität einer Liegenschaft geachtet. Die Liegenschaft Brunnenwiesenstrasse 64 in Neuhausen erfüllt mit 39 kWh|m² EBF bereits heute die langfristigen Ziele der Fundamenta Group Investment Foundation. Auch die CO₂-Intensität mit rund 6 kg CO₂|m² EBF pro Jahr ist vorbildlich tief. Es handelt sich um eine Minergie-zertifizierte Liegenschaft mit Baujahr 2017.



Thalwil, Seestrasse 29|31: Mit der Liegenschaft Seestrasse in Thalwil konnte ein Objekt im zertifizierten Minergie-Standard erworben werden. Die Werte von 28 kWh und rund 4 kg CO₂|m² EBF sind sehr tief, da die Liegenschaft im Jahr 2008 totalsaniert wurde. Mit weiteren Massnahmen von geringer Eingriffstiefe kann die langfristige Zielerreichung sichergestellt werden.

UN PRI

Als weiteren Bestandteil der Nachhaltigkeitsstrategie hat die mit der Geschäftsführung und dem Asset-Management betraute Fundamenta Group (Schweiz) AG im November 2020 die Prinzipien für nachhaltiges Investieren der Vereinten Nationen (UN PRI) unterzeichnet. Die sechs Prinzipien bieten eine Reihe von möglichen Massnahmen zur Einbindung von ESG-Themen in Investitionsvorhaben|entscheide mit dem Ziel, die Transparenz und Verantwortlichkeit zu erhöhen.

Im Namen und Auftrag der Fundamenta Group Investment Foundation wird der Asset-Manager unter anderem ESG-Themen konsequent in die Analyse- und Entscheidungsprozesse einbeziehen, ESG-Themen aktiv in der Investitionspolitik und -praxis berücksichtigen, die Akzeptanz und die Umsetzung der definierten Prinzipien in der Investmentbranche vorantreiben, durch Kooperation die Wirksamkeit der Prinzipien bei der Umsetzung steigern und über die Aktivitäten und Fortschritte Bericht erstatten.



DATENQUALITÄT

Die Nachhaltigkeitsdaten, auf denen die im Jahresbericht publizierten Nachhaltigkeitskennzahlen basieren, wurden durch die Fundamenta Group (Schweiz) AG in Vertretung von Fundamenta Group Investment Foundation erhoben und von der pom+Consulting AG überprüft und plausibilisiert. Dadurch kann von einer hohen Datenqualität als Grundlage für alle weiteren Entscheidungen, Optimierungsmassnahmen und für die Berichterstattung ausgegangen werden.

GESCHÄFTSMODELL UND ORGANISATION

KOMPETENZZENTRUM FÜR VORSORGE-EINRICHTUNGEN

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

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

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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

ANLAGEVERSPRECHEN

Das Anlageversprechen der Fundamenta Group Investment Foundation 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 verfolgt die Anlagestiftung 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.



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

STIFTUNGSRAT

Der Stiftungsrat bringt interdisziplinäres Fachwissen in den Bereichen Immobilien, Vermögensverwaltung, Recht, Vorsorge und Wissenschaft mit. Präsiert wird die Stiftung von Dr. Wolf S. Seidel, Inhaber der Anwaltskanzlei Seidel & Partner. Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats sind Alex Widmer, Vizepräsident der Anlagestiftung, Leiter Immobilienbewirtschaftung Stadt Luzern, vormals Geschäftsführer HEV Luzern und langjähriger Immobilienverantwortlicher der Luzerner Pensionskasse und Prof. Dr. John Davidson, Dozent, Studien- und Projektleiter an der Hochschule Luzern mit den Schwerpunkten Real Estate und Private Equity. Der Stiftungsrat beaufsichtigt als oberstes Organ der Stiftung die Geschäftsführung und trifft sämtliche Anlageentscheide.

GESCHÄFTSFÜHRUNG UND ASSET-MANAGEMENT

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

Die rund 40 Expertinnen und Experten der Fundamenta Group (Schweiz) AG bieten ihren Kunden integrale Asset-Management-Leistungen und massgeschneiderte Lösungen. Über einen ganzheitlichen Managementansatz und die gelebte Bestellerkompetenz setzt das Unternehmen seine Expertise gezielt ein, um nachhaltige Werte zu schaffen.

FUNDAMENTA GROUP

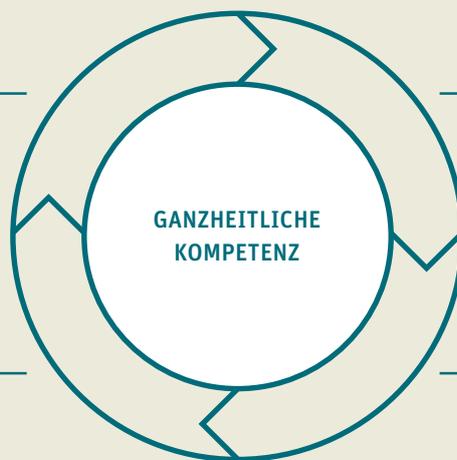
Finanz- und Immobiliendienstleistungen aus einer Hand

TRANSAKTION

Sourcing, Beratung und Unterstützung bei Investitionen und Devestitionen sowie den damit verbundenen Prozessen bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss

FINANZEN

Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance Reporting sowie Investor Relations



ENTWICKLUNG

Übergeordnete und aktive Steuerung bei Entwicklungs- und Bauprojekten, von der strategischen Lösungsdefinition bis zur Erstellung und Überführung in das Portfolio

MANAGEMENT

Umfassendes Management (strategisch, methodisch und operativ) von Immobilien über deren ganzen Lebenszyklus

TRANSAKTION

Der Transaktionsbereich umfasst den ganzen Prozess von der Suche nach geeigneten Investitionsobjekten (Sourcing, Prüfung, Aufbereitung, Antrag) bis zum erfolgreichen Transaktionsabschluss (Vollzug). Die Identifizierung geeigneter Immobilien und die erfolgreiche Ausführung der Transaktionen ist für die Erreichung der strategischen Ziele entscheidend. Mit einem Anlageprozess über mehrere Stufen wird sichergestellt, dass das Immobilienportfolio der Anlagegruppe strategiekonform und im vorgegebenen Rahmen (Zielwerte, Anlagereglement) ausgebaut und entwickelt wird. Über die Investitionsanträge entscheidet der Stiftungsrat.

ENTWICKLUNG

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

MANAGEMENT

Der Bereich Management umfasst sämtliche Aufgaben eines strategischen, methodischen und operativen Immobilienmanagements. Durch ein aktives Management auf Portfolio- und Objektebene wird eine dynamische Wertschaffung angestrebt. Mit der Liegenschaftsbewirtschaftung sind externe Partner beauftragt, wobei eine enge Führung und Begleitung gewährleistet wird. Die Leistungen des Immobilienmanagements beeinflussen die Betriebs- und Bewirtschaftungskosten wie auch die Ertragsseite von Immobilien und wirken sich direkt auf die Renditeentwicklung aus.

FINANZEN

Zum Finanzbereich gehören Aufgaben wie Finanzplanung, Finanzierungsmanagement, Buchführung, Controlling, Risikomanagement, Compliance und Reporting. Das eigene Investor-Relations-Team stellt die persönlichen Beziehungen zu den Anlegern und den direkten Dialog mit ihnen sicher.

ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE

ÜBERSICHT

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

Durch eine ausgewogene Verteilung der Investitionen nach Regionen, Lagen und Nutzungen wird eine breite Diversifikation des Portfolios 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, womit sich das Portfolio weiterhin in der Aufbau-phase befindet. Das Portfolio wird durch den Erwerb strategiekonformer Liegenschaften laufend ausgebaut. Per Ende des zweiten Geschäftsjahres per 30. September 2021 beläuft sich der Bilanzwert des Immobilienportfolios auf CHF 294.4 Mio. verteilt auf 21 Liegenschaften. Die Liegenschaften sind breit über die gesamte Schweiz verteilt. Der Wohnanteil beträgt per Ende des Berichtsjahres gemessen am Netto-Soll-Mietertrag 65% (pro forma, inkl. Entwicklungen und schlüsselfertiger Neubau).

STRATEGISCHE PLAN- UND ZIELWERTE

WOHNANTEIL

Anteil Wohnnutzung an
Gesamtmietertrag

MIN. 60%

FREMDFINANZIERUNGS- QUOTE

MAX. 33%

ANLAGERENDITE P.A.

3.0–4.0%

TER_{ISA} GAV P.A.

MAX. 0.60%

Jahresrechnung

Geschäftsjahr 2020|2021

Anlagegruppe Swiss Real Estate

24 Vermögensrechnung

25 Erfolgsrechnung

Fundamenta Group Investment Foundation

27 Jahresrechnung

Anhang

28 Anhang zur Jahresrechnung

33 Bericht der Revisionsstelle

VERMÖGENSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	30.09.2021	30.09.2020
AKTIVEN			
Flüssige Mittel		873	545
Kurzfristige Forderungen		2 005	515
Aktive Rechnungsabgrenzungen		37	21
UMLAUFVERMÖGEN		2 915	1 082
Angefangene Bauten (inkl. Land)	1	25 440	8 545
Fertige Bauten (inkl. Land)	2	268 934	104 561
ANLAGEVERMÖGEN		294 374	113 106
GESAMTVERMÖGEN		297 290	114 187
PASSIVEN			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1 657	906
Passive Rechnungsabgrenzungen		560	292
Hypothekarschulden (inkl. andere verzinsliche Darlehen und Kredite)	3	45 980	9 810
Latente Steuern		371	290
FREMDKAPITAL		48 568	11 298
NETTOVERMÖGEN		248 722	102 889
ANSPRÜCHE			
Anzahl Ansprüche im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode		97 619	-
Veränderung im Berichtsjahr – Zeichnungen		129 756	97 619
Veränderung im Berichtsjahr – Rücknahmen		-	-
ANZAHL ANSPRÜCHE AM ENDE DER BERICHTSPERIODE		227 375	97 619
INVENTARWERT			
Kapitalwert je Anspruch in CHF		1 065.75	1 030.19
Nettoertrag der Berichtsperiode je Anspruch in CHF		28.13	23.80
Inventarwert je Anspruch vor Ausschüttung in CHF		1 093.88	1 053.99
Ausschüttung in CHF		-	-
INVENTARWERT JE ANSPRUCH NACH AUSSCHÜTTUNG IN CHF		1 093.88	1 053.99
VERÄNDERUNG DES NETTOVERMÖGENS			
Nettovermögen zu Beginn der Berichtsperiode		102 889	-
Zeichnungen		139 437	100 566
Rücknahmen		-	-
Ausschüttungen		-	-
Gesamterfolg der Berichtsperiode		6 396	2 323
NETTOVERMÖGEN AM ENDE DER BERICHTSPERIODE		248 722	102 889

ERFOLGSRECHNUNG

in TCHF	Anhang	01.10.2020– 30.09.2021	24.06.2019– 30.09.2020
Soll-Mietertrag (netto) (inkl. nicht ausgegliederte Nebenkosten)		6 106	3 159
Minderertrag Leerstand		-83	-118
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen		0	0
MIETERTRAG NETTO	4	6 023	3 040
Instandhaltung		-284	-104
Instandsetzung		0	0
UNTERHALT IMMOBILIEN		-284	-104
Ver- und Entsorgungskosten, Gebühren		16	10
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-72	-36
Forderungsverluste, Delkredereveränderung		54	-61
Versicherungen		-78	-30
Bewirtschaftungshonorare		-198	-90
Vermietungs- und Insertionskosten		-19	-14
Steuern und Abgaben		-63	-23
Übriger operativer Aufwand		0	-1
OPERATIVER AUFWAND		-360	-245
OPERATIVES ERGEBNIS		5 379	2 691
SONSTIGE ERTRÄGE	5	1 046	503
Hypothekarzinsen		-8	-11
Sonstige Passivzinsen		-2	-1
FINANZIERUNGS-AUFWAND		-10	-12
Schätzungs- und Revisionsaufwand		-91	-58
Übriger Verwaltungsaufwand	6	-813	-498
VERWALTUNGS-AUFWAND		-904	-556
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen		2 634	0
Ausrichtung laufende Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen		0	0
ERTRAG AUFWAND AUS MUTATIONEN ANSPRÜCHE		2 634	0
NETTOERTRAG DES RECHNUNGSJAHRES		8 146	2 626
REALISIERTE KAPITALGEWINNE -VERLUSTE		0	0
REALISierter ERFOlg		8 146	2 626
Nicht realisierte Kapitalgewinne -verluste		965	-13
Ausgleich Ertrag Aufwand aus Mutationen Ansprüche		-2 634	0
Veränderungen latente Steuern		-81	-290
NICHT REALISIERTE KAPITALGEWINNE -VERLUSTE		-1 750	-303
GESAMTERFOLG DES RECHNUNGSJAHRES		6 396	2 323

in TCHF	Anhang	01.10.2020– 30.09.2021	24.06.2019– 30.09.2020
AUSSCHÜTTUNG UND VERWENDUNG DES ERFOLGS			
Nettoertrag der Berichtsperiode		6 396	2 323
Vortrag des Vorjahres		0	0
ZUR AUSSCHÜTTUNG VERFÜGBARER BETRAG		6 396	2 323
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag		0	0
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag		6 396	2 323
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG		–	–

JAHRESRECHNUNG FUNDAMENTA GROUP INVESTMENT FOUNDATION

in TCHF	30.09.2021	30.09.2020
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
	01.10.2020– 30.09.2021	07.02.2019– 30.09.2020
ERFOLGSRECHNUNG		
ERTRAG	0	0
AUFWAND	0	0
GEWINN DER RECHNUNGSPERIODE	0	0

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

GRUNDLAGEN UND ORGANISATION

RECHTSFORM UND ZWECK

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

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

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat ihren Sitz an der Poststrasse 4a, 6300 Zug, und wurde am 7. Februar 2019 gegründet. Die operative Geschäftstätigkeit nahm die Stiftung im Mai 2019 mit der ersten Investorenansprache, am 24. Juni 2019 mit dem ersten Kapitalabruf und dem Erwerb der ersten Bestandsimmobilie per 1. Juli 2019 (Gewerbeliegenschaft Allschwil) auf.

Die Fundamenta Group Investment Foundation ist seit dem 3. September 2021 Mitglied der Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen (KGAST).

STATUTEN UND REGLEMENTE

ES BESTEHEN FOLGENDE STATUTEN UND REGLEMENTE:	in Kraft seit:
Statuten der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2020)	30.09.20
Stiftungsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2020)	30.09.20
Organisationsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2020)	30.09.20
Vergütungsreglement der Fundamenta Group Investment Foundation (Ausgabe 2019)	14.02.19
Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2019)	14.02.19
Gebühren und Kostenreglement der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2021)	31.08.21
Reglement zur Verhinderung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden (Ausgabe 2020)	30.09.20
Prospekt der Anlagegruppe Swiss Real Estate (Ausgabe 2021)	01.01.21

ORGANISATION

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Die Überwachung der Einhaltung der Anlagepolitik und das Ergebnis der Anlagetätigkeit erfolgen durch den Stiftungsrat. Der Stiftungsrat hat mit der Fundamenta Group (Schweiz) AG eine Geschäftsführung eingesetzt. Rechte und Pflichten der Organe und der Geschäftsführung sind in den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisationsreglement festgehalten. Die Statuten und das Stiftungsreglement werden auf unserer Website publiziert (www.fundamentagroup-invest.ch).

Stiftungsrat

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

Geschäftsführung

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

Geschäftsführung und Advisory

Fundamenta Group (Schweiz) AG, Zug

Revisionsstelle

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich

Schätzungsexperten

Wüest Partner AG, Zürich

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne

Aufsichtsbehörde

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV), Bern

Liegenschaftsverwaltungen Direkteigentum

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

RISIKOMANAGEMENT, INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundsätze und implementiert ein internes Kontrollsystem (IKS), welches insbesondere geeignete Prozesse zur Identifikation, Messung, Bewertung, Beurteilung und Kontrolle der durch die Stiftung eingegangenen Risiken definiert. Die Prozesse und die internen Kontrollen werden schriftlich dokumentiert. Delegiert der Stiftungsrat die Geschäftsführung gemäss Abs. 1 an Dritte, kann er diese Dritten auch mit der Umsetzung und Durchführung des IKS beauftragen.

Die Geschäftsführung berichtet dem Stiftungsrat regelmässig über die Einhaltung der Anlagerichtlinien der Anlagegruppe Swiss Real Estate. Der Stiftungsratspräsident erstellt jährlich einen Compliance-Report und berichtet dem Stiftungsrat über die Einhaltung der wesentlichen Compliance-Anforderungen bzw. über allfällige umgesetzte, notwendige Massnahmen zu deren Optimierung.

INTEGRITÄT UND LOYALITÄT IN DER VERMÖGENSVERWALTUNG

In Nachachtung von Art. 8 Abs. 4 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und gestützt auf Art. 8 Abs. 3 der Statuten der Fundamenta Group Investment Foundation hat der Stiftungsrat am 30. September 2020 ein Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäften mit Nahestehenden erlassen. Dieses Reglement umschreibt die Anforderungen an die Unabhängigkeit der Organe der Stiftung und 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 (bspw. Fachexperten) zu unterziehen, soweit sie in Entscheidungsprozesse der Stiftung einbezogen sind.

Die Organe (Stiftungsrat und Geschäftsführung) haben der Stiftung für die Berichtsperiode endend per 30. September 2021 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 orientiert sich nach den Mindestgliederungsvorschriften der KGAST (Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» vom 1. September 2016). Die Jahresrechnung vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True and Fair View).

BILANZIERUNGS-UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze erfolgen nach den Vorschriften der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2), der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) und den Fachempfehlungen zu Swiss GAAP FER 26.

BUCHFÜHRUNGSGRUNDSÄTZE

Die Buchführungsgrundsätze erfolgen nach den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts (OR). Für die Anlagegruppe Swiss Real Estate sowie für das Stammvermögen wird je gesondert Buch geführt.

ALLGEMEINE BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Grundsätzlich werden die aktuellen Werte (im Wesentlichen die Marktwerte) verwendet. Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypothekarverbindlichkeiten sind zum Nominalwert bilanziert. Für allfällige Ausfallsrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Fertige Bauten (Bestandsliegenschaften) werden mindestens einmal jährlich durch die externen Schätzungsexperten geschätzt. Diese Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) zum Marktwert bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird dabei aufgrund der Lage, des Risikos und der Objektqualität für jede Immobilie einzeln festgelegt.

Angefangene Bauten sind Liegenschaften in Entwicklung/Planung mit der Absicht der späteren Nutzung als Bestandsliegenschaften. Diese Entwicklungsprojekte werden zu den effektiven Anlagekosten abzüglich erkennbarer Wertschöpfung bilanziert. Ab dem Zeitpunkt, in dem der Marktwert verlässlich ermittelt werden kann (i. d. R. bei Erhalt einer rechtskräftigen Baubewilligung), erfolgt die Bilanzierung zum Marktwert. Die Überprüfung der Marktwertbewertung erfolgt mindestens einmal jährlich durch die unabhängigen Schätzungsexperten. Die Hypothekarzinsen auf den Entwicklungsprojekten werden aktiviert. Die Umklassierung der angefangenen Bauten zu den fertigen Bauten erfolgt zum Zeitpunkt des Bezugs der Mietflächen durch die Nutzer der Immobilie.

LAUFENDE UND LATENTE STEUERN

Mit Ausnahme der Liegenschaftssteuern (je nach 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. Für die Berechnung der latenten Grundstückgewinnsteuern werden Handänderungssteuern, Notariatsgebühren sowie Verkaufskommissionen, welche bei einem allfälligen Verkauf voraussichtlich anfallen würden, berücksichtigt. Die latenten Grundstückgewinn- sowie Handänderungssteuern werden mindestens einmal jährlich ermittelt und bilanziert.

THESAURIERUNG BZW. AUSSCHÜTTUNG DER ERTRÄGE

Gemäss Art. 17 des Stiftungsreglements der Fundamenta Group Investment Foundation werden die Reinerträge grundsätzlich dem Kapital zugeschlagen (Thesaurierung der Erträge) und laufend reinvestiert. Der buchhalterische Vorgang der Thesaurierung findet jeweils per 30. September statt. Der bis dahin aufgelaufene Ertrag wird dann jeweils dem Kapitalwert zugeschlagen. Der Inventarwert bleibt ceteris paribus unverändert.

Die Erträge werden für das Geschäftsjahr 2020 | 2021 thesauriert.

1. ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)

Für das Entwicklungsprojekt Winterthur Hirschweg (vormals Grünmattstrasse) erfolgte der Landkauf am 16. Oktober 2019. Dieses Entwicklungsprojekt (Wohnliegenschaft) wird per Bilanzstichtag zum Fair Value mit TCHF 15250 (Vorjahr Anschaffungskosten von TCHF 8545) bilanziert (siehe Objektinventar Seite 9). Das Entwicklungsprojekt Muri Klosterfeldstrasse wurde am 1. Dezember 2020 erworben und ist per Bilanzstichtag zum Fair Value mit TCHF 10190 bilanziert. Die Entwicklungsliegenschaften wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner Seite 10). Die Anlagegruppe Swiss Real Estate hält per Bilanzstichtag keine anderen Entwicklungsprojekte.

2. FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)

In den fertigen Bauten (inkl. Land) sind Bestandsliegenschaften inkl. Repositionierungen bilanziert, welche zum Marktwert von TCHF 266120 (Vorjahr TCHF 104561) bewertet sind. Die beiden Repositionierungen Zürich Nussbaumstrasse und Weststrasse sind mit einem Marktwert von je TCHF 11520 bzw. TCHF 9625 bewertet. Für das Neubauprojekt Frauenfeld Kehlhofstrasse|Bahnhofstrasse wurde am 3. Februar 2021 eine Anzahlung in Höhe von TCHF 2814 geleistet, mit der Option, dieses Projekt bei Fertigstellung durch Zahlung eines Restbetrags schlüsselfertig zu übernehmen (siehe Eventualverbindlichkeiten Seite 31). Das Projekt wird in der Höhe der Anzahlung mit Transaktionskosten unter Fertige Bauten bilanziert. Alle Bestandsliegenschaften, ausser die Anzahlung für Frauenfeld Kehlhofstrasse|Bahnhofstrasse, wurden per Bilanzstichtag durch den Liegenschaftenschätzer bewertet (siehe Testat Wüest Partner Seite 10).

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

Per Bilanzstichtag wies die Anlagegruppe Swiss Real Estate kurzfristige Hypothekarverbindlichkeiten (SARON-Finanzierungen) von TCHF 45980 (Vorjahr TCHF 9810) aus, welche laufend rolliert werden. Es bestehen für diese grundpfandgesicherten Kredite keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Der durchschnittliche Zinssatz der kurzfristigen Hypothekarverbindlichkeiten beträgt 0.02% (Vorjahr 0.05%) bei einer Duration von 0.25 Jahren (Vorjahr 0.23 Jahre).

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat (nicht kommittierte) Rahmenkreditverträge von je TCHF 100000 mit der Basler und Luzerner Kantonalbank bzw. TCHF 50000 mit der Zürcher Kantonalbank abgeschlossen. Die Konditionen innerhalb dieser Kreditrahmenverträge entsprechen marktüblichen Ansätzen. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 114485 (Vorjahr TCHF 60420). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 45980 (Vorjahr TCHF 9810) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

Per Bilanzstichtag bestehen keine anderen verzinslichen Darlehen oder Kredite.

4. MIETERTRAG NETTO

Im Soll-Mietertrag (netto) von TCHF 6106 (Vorjahr TCHF 3159) sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten. Als Auswirkung der Covid-19-Pandemie bzw. aufgrund von Verhandlungen mit betroffenen Gewerbetiern wurden in der Berichtsperiode Mietzinsreduktionen von TCHF 7 (Vorjahr TCHF 26) für das ganze Portfolio gewährt.

Der Netto-Mietertrag von TCHF 6023 (Vorjahr TCHF 3040) entspricht den Soll-Mietzinsen abzüglich Minderertrag. Die Mietausfälle aus Leerständen betragen für die Berichtsperiode insgesamt TCHF 83 (Vorjahr TCHF 118). Dabei fielen keine Inkassoverluste an. Dies entspricht einer Mietausfallquote von 1.36% (Vorjahr 3.75%).

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

5. SONSTIGE ERTRÄGE

In den sonstigen Erträgen sind die in der Berichtsperiode vereinnahmten Ausgabekommissionen (zulasten der Anleger) von TCHF 1046 (Vorjahr TCHF 503 netto, nach Abzug von Vertriebskosten), aktivierte Bauzinsen von TCHF 0.5 (Vorjahr TCHF 0.0) und sonstige Erträge von TCHF 0.4 (Vorjahr TCHF 0.0) ausgewiesen.

6. ÜBRIGER VERWALTUNGS-AUFWAND

Der übrige Verwaltungsaufwand setzt sich wie folgt zusammen.

in TCHF	01.10.2020– 30.09.2021	24.06.2019– 30.09.2020
Grundvergütung Fundamenta Group (Schweiz) AG	609	289
Sonstiger Verwaltungsaufwand	204	126
Gründungskosten	0	84
TOTAL ÜBRIGER VERWALTUNGS- AUFWAND	813	498

Die Grundvergütung von 0.35% (zzgl. Mehrwertsteuer) deckt die Kosten der mit der Geschäftsführung sowie mit der Bewirtschaftung und Administration beauftragten Fundamenta Group (Schweiz) AG ab. Diese Grundvergütung wird der Anlagegruppe Swiss Real Estate monatlich auf der Basis des Verkehrswerts der fertigen Bauten (Renditeliegenschaften) verrechnet.

Im sonstigen Verwaltungsaufwand sind unter anderem das Honorar des Stiftungsrats (kein Honorar für Vertreter der Stifterin bis 12|2020), Kosten für die Depotbank, für Versicherungsdeckung, für die Revisionsstelle, für den Schätzer, für die Anlegerversammlung sowie für Rechtsberatung enthalten.

7. TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

In der Berichtsperiode sind folgende Geschäfte mit Nahestehenden angefallen.

Der Stiftungsratspräsident (Dr. Wolf S. Seidel) hat für die Stiftung einzel-fallweise Rechtsberatung geleistet, wobei marktgerechte Stundenansätze angewandt wurden. Die Fundamenta Group (Schweiz) AG ist mit der Geschäftsführung sowie dem Advisory betraut. Für deren Dienstleistungen sind marktkonforme Gebühren belastet worden, welche sich nach dem Management- und Beratungsvertrag für die Anlagegruppe Swiss Real Estate sowie den Interessen der Anleger richten.

8. EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per Bilanzstichtag bestanden Eventualverbindlichkeiten in Zusammenhang mit dem am 3. Februar 2021 erworbenen Neubauprojekt Frauenfeld Kehlhofstrasse|Bahnhofstrasse (siehe Fertige Bauten Seite 30). Sofern das Projekt bis spätestens 14. Juli 2023 vertragskonform und mängelfrei fertiggestellt und übergeben wird, sind TCHF 20'755 als restliche Kaufpreiszahlung fällig.

9. ANLAGERICHTLINIEN

Per Bilanzstichtag sind die Anlagerichtlinien der Anlagegruppe vollständig eingehalten.

Während der Aufbauphase von fünf Jahren nach Lancierung der Anlagegruppe kommen die Anlagerestriktionen nicht zum Tragen. Während dieser Aufbauphase kann von den reglementarischen Bandbreiten der Anlagerichtlinien abgewichen werden.

10. KGAST-KENNZAHLEN

	30.09.2021 (Periode 01.10.2020– 30.09.2021)	30.09.2020 (Periode 24.06.2019– 30.09.2020)
NAV		
Anzahl Ansprüche	227'375	97'619
NAV pro Anspruch (Anlagegruppe) in CHF	1'093.88	1'053.99
OBLIGATORISCHE KGAST-KENNZAHLEN		
Mietausfallquote	1.36%	3.75%
Fremdfinanzierungsquote	15.62%	8.67%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	91.68%	86.75%
Betriebsaufwandquote		
TER _{ISA} (GAV)	0.55%	1.08% ¹
TER _{ISA} (GAV) (exkl. Gründungskosten)	0.55%	0.98% ²
TER _{ISA} (NAV)	0.66%	1.39% ¹
TER _{ISA} (NAV) (exkl. Gründungskosten)	0.66%	1.26% ²
Eigenkapitalrendite (ROE)		
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.64%	1.85% ¹
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)		
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.19%	2.85% ¹
Ausschüttungsrendite		
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Anlagerendite Berichtsperiode		
Anlagerendite	3.78%	4.26% ¹
FAKULTATIVE KGAST-KENNZAHLEN		
Nettorendite der fertigen Bauten	2.02%	3.09%
Fremdkapitalquote	16.34%	9.89%
WAULT (Jahre)	4.70	2.71
Restlaufzeit Fremdfinanzierung (Jahre)	0.25	0.23
Verzinsung Fremdfinanzierungen	0.02%	0.05%

¹ Annualisiert

² Annualisiert – exkl. Gründungskosten TCHF 84

Diese Kennzahlen orientieren sich an der KGAST-Richtlinie Nr. 1 vom 1. September 2016 zur Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz gehaltenen Immobilien-Anlagegruppen.

Für weitergehende Informationen und Kennzahlen zur Anlagegruppe Swiss Real Estate verweisen wir auf die Website der Anlagestiftung (www.fundamentagroup-invest.ch).

11. WEITERE KENNZAHLEN (OAV BV UND DISKONTIERUNGSSÄTZE)

ANLAGEGRUPPE SWISS REAL ESTATE (OAV BV)	Seit Lancierung	1 Jahr (p.a.)	5 Jahre (p.a.)	10 Jahre (p.a.)
Volatilität (Anlagerendite)	0.64%	0.40%	n a	n a
Performance	9.39%	3.78%	n a	n a

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

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

DISKONTIERUNGSSÄTZE	30.09.2021 (Periode 01.10.2020– 30.09.2021)	30.09.2020 (Periode 24.06.2019– 30.09.2020)
Durchschnittlicher Diskontierungssatz (gewichtet - real)	2.70%	2.78%
Bandbreite Diskontierungssatz (real)	1.95% - 3.50%	2.20% - 3.60%

Für weitergehende Ausführungen zur Bewertung verweisen wir auf das Testat des Liegenschaftenschätzers Wüest Partner Seite 10.

12. OFFENE KAPITALZUSAGEN

Per Bilanzstichtag hat die Anlagegruppe Swiss Real Estate offene Kapitalzusagen von CHF 158.54 Mio. (Vorjahr CHF 109.44 Mio.).

13. RÜCKERSTATTUNGEN, VERTRIEBS- UND BETREUUNGSENTSCHEIDIGUNGEN

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat im Geschäftsjahr 2020|2021 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 Betreuungsentscheidigungen ausbezahlt, ausser bei Kapitalabrufen. Dabei wurde auf den Kapitalabrufen eine Vertriebskommission von 0.25% direkt an die Fundamenta Group (Schweiz) AG bezahlt.

14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Fundamenta Group Investment Foundation hat am 9. November 2021 eine weitere Wohnliegenschaft in Zürich mit 14 Wohneinheiten zu einem Marktwert von CHF 13.45 Mio. übernommen.

Der Stiftungsrat der Fundamenta Group Investment Foundation hat den vorliegenden Jahresbericht 2020|2021 am 10. November 2021 abgenommen. Der Stiftungsrat unterbreitet den Jahresbericht 2020|2021 mit dem vorliegenden Inhalt und in der vorliegenden Form der Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation vom 15. Dezember 2021 zur Beschlussfassung und Genehmigung.

Bericht der Revisionsstelle

an die Anlegerversammlung der Fundamenta Group Investment Foundation, Zug

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der Fundamenta Group Investment Foundation, bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung der Anlagegruppe Swiss Real Estate, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seite 9, Seiten 24 bis 32 des Geschäftsberichts) für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrats

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 30. September 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

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

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die 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 werden;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Raffael Simone
Revisionsexperte
Leitender Revisor



Wilhelm Wald
Revisionsexperte

Zürich, 22. November 2021



OSTSCHWEIZ



NORDWESTSCHWEIZ



ZÜRICH



ZENTRALSCHWEIZ



RÉGION LÉMANIQUE



ESPACE MITELLAND



Impressum

Herausgeber

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

Projektleitung

Fundamenta Group (Schweiz) AG
Poststrasse 4a
6300 Zug
Telefon +41 41 444 22 22
www.fundamentagroup.com

Gesamtkonzept | Design | Produktion

Linkgroup AG, Zürich
www.linkgroup.ch

Kommunikationsberatung

Walter Steiner
Steiner Kommunikationsberatung
8142 Uitikon
www.steinercom.ch

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

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

Fundamenta Group Investment Foundation

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

FUNDAMENTA | GROUP
INVESTMENT FOUNDATION