

Immobilien- portfolio

Liegenschaften	18
Übersicht	24
Bewertungsbericht	25

Liegenschaften

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Adliswil	Zürichstrasse 28/30/32	03.01.2022	1990	-	20	31	2 446
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	1967	-	26	24	1 539
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	-	20	14	1 270
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	-	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2 954
Kilchberg	Schoorenstrasse 37	01.12.2016	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1 212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	-	18	28	1 852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	-	16	30	1 548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2017	-	31	45	2 532
Richterswil	Sydedruckweg 6	01.08.2021	2018	-	13	8	971
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	32	1 699
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2 812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2 663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1 988
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	-	36	11	2 382
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	-	931
Zürich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	-	22	4	629
Zürich	Ekkehardstrasse 18	24.03.2022	1910	N/A ⁴	9	1	537
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24	18.12.2020	1948	-	24	12	1 611
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A ⁴	7	5	545
Zürich	Josefstrasse 182	24.03.2022	1910	N/A ⁴	10	2	632
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	-	27	14	1 850
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
Zürich	Rigistrasse 42	01.09.2022	1953	-	24	5	829
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990/2021	10	4	722
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Vogelsangstrasse 33	07.11.2022	1878	2012	5	-	358
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
ZÜRICH					761	653	54 728

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

2 AE = Alleineigentum

3 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

4 N/A = Sanierungszeitpunkt nicht bekannt

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 446	4 329	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 539	2 624	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 270	1 366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 040	1 816	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 236	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2 997	8 424	AE	Nein
-	-	-	-	41	1 023	2 527	AE	Nein
-	189	354	-	-	1 755	1 318	AE	Nein
-	-	-	-	205	2 057	3 884	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 548	1 147	AE	Nein
-	-	83	-	-	2 615	3 887	AE	Nein
-	-	-	-	-	971	977	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 676	2 751	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 699	2 068	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 812	3 288	AE	Nein
-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
-	-	-	-	20	2 008	5 844	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja ³
-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
-	-	14	-	-	551	565	AE	Nein
107	-	-	75	33	1 826	3 094	AE	Nein
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
-	103	93	63	-	804	680	AE	Nein
-	36	-	49	-	717	264	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 850	1 024	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	Nein
-	-	-	-	-	829	720	AE	Nein
138	-	31	-	-	891	324	AE	Nein
-	-	2	-	-	748	538	AE	Nein
-	-	-	28	-	386	244	AE	Nein
97	-	-	-	-	1 001	382	AE	Nein
591	776	978	291	492	57 855	72 577		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 ⁴	32	-	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinerallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199/201/203/205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/ 1911/2020	1979	43	15	3 054
Berikon	Muserfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1 058
Koblenz	Landstrasse 44/46	29.01.2018	2017	-	16	16	841
Muri	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.2012	1972	2018	88	95	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4 552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	-	18	17	1 350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	-	50	82	4 772
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	-	52	58	3 400
NORDWESTSCHWEIZ					496	585	35 660
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	-	63	87	5 575
Arbon	Im Löffelchratte 13/15	01.05.2016	2013	-	22	36	2 826
Bronschhofen	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/7b	22.12.2011	2013	-	28	45	2 706
Flawil	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.2012	2013	-	30	50	3 440
Frauenfeld	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.2010	1965	2009/2016	28	27	1 767
Goldach	Haini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.2013	2013	-	43	61	3 598
Kreuzlingen	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.2012	1960	2012	20	21	1 376
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	-	22	32	2 324
Netstal	Kublihoschet 39/39a	01.04.2016	1970	2007/2010	12	13	1 062
Niederuzwil	Bachstrasse 17	24.05.2011	2012	-	12	18	1 152
Sargans	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.2011	1965	2011	24	20	1 560
Sevelen	Veltur 14a/b/d	01.09.2014	2014	-	42	59	3 223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	-	34	37	2 554
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	-	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	-	22	31	1 938
OSTSCHWEIZ					427	550	36 536
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015-2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	73	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.2012	1948	2004-2005	17	5	1 072
Ittigen	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.2012	1973	2012	28	32	2 305
Lyss	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.2019	1965	1993-2008	41	45	2 475
Pieterlen	Ahornweg 12	01.05.2013	2010	-	14	18	1 460
ESPACE MITTELLAND					202	236	10 740
Dagmersellen	Hubermatte 9/11	01.12.2015	1988	-	14	19	1 270
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
ZENTRALSCHWEIZ					124	121	9 638
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					2 010	2 145	147 301

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

2 AE = Alleineigentum

3 Im Kataster der belasteten Standorte eingetragen (ohne Überwachungs- und Sanierungsbedarf)

4 Änderung des Raumkonzeptes im Attikageschoss

5 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja ³
218	-	-	-	-	1 855	341	AE	Nein
58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	AE	Nein
428	-	382	270	-	3 719	1 148	AE	Nein
155	-	32	-	8	3 249	2 312	AE	Ja ⁵
-	-	88	-	-	1 146	1 572	AE	Nein
-	-	-	-	-	841	1 738	AE	Nein
-	-	6	-	-	6 576	9 988	AE	Nein
-	-	-	-	67	4 619	8 641	AE	Nein
-	-	-	-	96	1 446	2 128	AE	Nein
-	-	-	-	-	4 772	8 013	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 400	5 500	AE	Nein
859	1 395	952	270	171	39 307	47 707		
-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
792	-	-	-	-	2 559	2 193	AE	Nein
346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 376	1 319	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 324	2 569	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 062	1 789	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 152	1 752	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 560	2 292	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 223	5 968	AE	Nein
363	-	59	-	30	3 006	2 586	AE	Nein
79	-	18	-	-	1 532	2 650	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	Nein
1 765	-	142	-	284	38 727	55 294		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	Nein
354	-	412	-	-	2 386	1 888	AE	Nein
-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
-	-	-	-	37	1 109	1 414	AE	Nein
-	-	-	-	33	2 338	2 827	AE	Nein
-	-	-	-	16	2 491	3 161	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 460	1 760	AE	Nein
513	102	412	282	86	12 135	12 581		
-	-	-	-	57	1 327	2 624	AE	Nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja ³
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
108	427	171	178	57	10 579	17 142		
3 836	2 700	2 655	1 021	1 090	158 602	205 301		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
ZÜRICH					18	8	1 571
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	–	45	–	2 846
NORDWESTSCHWEIZ					45	–	2 846
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					63	8	4 417
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN					2 073	2 153	151 718

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Wallisellen	Opfikonerstrasse 39	11.11.2022	2026/2027	50
ZÜRICH				50
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				50
TOTAL ENTWICKLUNGEN				50
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				2 123

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

2 AE = Alleineigentum

3 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen

Gewerbe in m ²	Verkauf in m ²	Lager in m ²	Büro in m ²	Diverses in m ²	Total Objekt in m ²	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
220	375	95	946	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
220	375	183	1 606	-	3 955	1 367		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja ³
-	897	463	120	13	4 339	1 209		
220	1 272	646	1 726	13	8 294	2 576		
4 056	3 972	3 301	2 747	1 103	166 896	207 877		

Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
4 292	AE	Nein
4 292		
4 292		
4 292		
212 169		

Übersicht

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2022 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Miettrag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	575 640	761	17 419	3.0%	1.2%
Nordwestschweiz	240 200	496	9 189	3.8%	1.6%
Ostschweiz	182 110	427	8 495	4.7%	2.5%
Espace Mittelland	77 670	202	3 193	4.1%	1.9%
Zentralschweiz	70 090	124	2 491	3.6%	0.6%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN	1 145 710	2 010	40 786	3.6%	1.6%
Zürich	29 820	18	1 157	3.9%	3.2%
Nordwestschweiz	14 490	45	826	5.7%	0.0%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	44 310	63	1 982	4.5%	2.0%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	1 190 020	2 073	42 768	3.6%	1.6%

1 Netto-Soll-Miettrag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 31.12.2022

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2022–31.12.2022)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2022 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	26 368	50
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)	26 368	50

1 Aufgrund des Projektfortschritts wird das Entwicklungsprojekt in Zürich zum Marktwert bilanziert

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2022 in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	1 216 388	2 123



An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 31. Januar 2023

Marktwert der Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 31.12.2022

1 Auftrag

Die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 31. Dezember 2022 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 75 Bestandsliegenschaften.

2 Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

3 Rechnungslegungsstandard

Entsprechend den Anweisungen der Fundamenta Real Estate AG erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.

4 Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der

Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

5 Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG mit der Discounted-Cashflow Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

6 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat bei ihren geldpolitischen Lagebeurteilungen im Juni, September und Dezember 2022 den SNB-Leitzins um insgesamt 175 Basispunkte erhöht. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekendarfinanzierungen massgeblich gestiegen und der Immobilienmarkt hat sich in eine sensitive Marktphase bewegt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen.

Des Weiteren ziehen der anhaltende Ukraine Krieg sowie die verhängten Sanktionen gegenüber Russland eine erhöhte Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen nach sich. Der Einfluss auf die Immobilienmärkte ausserhalb der direkt betroffenen Region ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungewiss.

Die obigen Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen werden zu Transparenzzwecken im Bewertungsbericht aufgenommen und geben Einblicke in den Marktkontext, unter welchem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können. Wir empfehlen daher eine regelmässige Überprüfung des stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisses.

7 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2022 den Marktwert der 75 Bestandsliegenschaften, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'190'020'000
-------------------------------------	--------------------------

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde einhundertneunzig Millionen zwanzig Tausend Schweizer Franken.

8 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Macht MRICS
Managing Director

Alain Kunz CAIA
Vice President

Beilage 1: Bewertungsmodell und -annahmen

1 Bewertungsmodell

Das DCF-Modell von JLL entspricht einem Zwei-Phasen-Modell und ermittelt den Marktwert der Liegenschaften auf der Basis zukünftiger Cashflows. Basierend auf einer Prognose der zukünftigen Einnahmen und Ausgaben werden über einen Detail-Betrachtungszeitraum von zehn Jahren die potenziellen jährlichen Sollmieteinnahmen ermittelt und um die nicht auf die Mieter übertragbaren Kosten reduziert. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen somit den prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten, jedoch vor Finanzierung und Steuern. Am Ende des Detail-Betrachtungszeitraumes wird auf der Grundlage einer ewigen Rente aus dem Exit-Cashflow sowie unter Berücksichtigung der zukünftigen eigentümerlastigen Instandsetzungsmassnahmen ein Residualwert (Exitwert) ermittelt. Der Marktwert ergibt sich als Summe der auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Netto-Cashflows über den Detail-Betrachtungszeitraum und dem diskontierten Residualwert. Die Diskontierung der Zahlungsströme erfolgt dabei jeweils per Mitte Jahr („mittschüssig“).

2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

Die für die Wertermittlung verwendeten Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze orientieren sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag, welcher nebst Nutzung, Lage und Grösse des Objektes auch die aktuelle Situation auf dem Transaktionsmarkt berücksichtigt. Dieser Risikozuschlag berücksichtigt somit das Marktrisiko und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Der Renditeunterschied (Spread) zwischen einer Bundesanleihe und einer Immobilieninvestition wird von JLL regelmässig anhand von Immobilientransaktionen verifiziert. Die nominalen Diskontierungs- und realen Kapitalisierungszinssätze werden objektspezifisch nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegmenten differenziert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2022 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.60%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.60%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2023. Ausgehend von den aktuellen Vertragsmieten werden die jährlichen Sollmieteinnahmen prognostiziert. Dies geschieht durch die mietvertraglich vereinbarte oder mietgesetzlich zulässige Indexierung der Vertragsmieten und im Fall von auslaufenden (Geschäfts-)Mietverträgen durch Ansetzen von aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten. Die Marktmieten basieren auf den Mietpreisdatabanken und dem Immobilien Research von JLL. Bei mieterseitigen Verlängerungsoptionen kommt in der Regel der tiefere Mietzins zwischen Markt- und Vertragsmiete zur Anwendung. Im Fall von unbefristeten Wohnungsmietverträgen

werden bei deutlicher Abweichung der Vertragsmieten vom Marktniveau ebenfalls nachhaltige Marktmieten angesetzt.

4 Indexierung

Mieten für Büro- und Gewerbeflächen werden üblicherweise an den Landesindex der Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt, während Mietverträge für Wohnräume an die Veränderung des von der Nationalbank quartalsweise errechneten Referenzzinssatzes geknüpft sind, zusätzlich aber auch noch einen Teuerungsanteil beinhalten. Basierend auf den Prognosen der einschlägigen Konjunkturforschungsstellen (KOF, BAK, SECO) für die Entwicklung des LIK und der Hypothekarzinsen werden von JLL regelmässig Annahmen für die zukünftige Indexierung der Vertragsmieten getroffen, wobei für alle Bewertungen, die zum selben Bewertungsstichtag erstellt werden, jeweils die gleichen Annahmen verwendet werden.

Bei den Bewertungen per Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022 unterstellt JLL in Jahr zwei eine erhöhte Teuerung von 3.0% pro Jahr. Ab Jahr drei bis Jahr zehn wie auch im Exit-Jahr wird von einer langfristigen durchschnittlichen Teuerungsrate von 1.0% ausgegangen. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass die Inflation aktuell deutlich erhöht ist und laut den Prognosen noch ein weiteres Jahr erhöht bleiben dürfte. Bei Geschäftsmieten werden in den Bewertungen dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze der LIK Indexierung berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben sowie bei Leerständen werden die zukünftigen Mieteinnahmen zu 100% an die angenommenen Wachstumsraten gekoppelt. Die gleichen Wachstumsraten werden in der Regel auch für die zukünftige Entwicklung der aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten verwendet. Für Wohnungsmieten wird auf Basis der gesetzlichen Bestimmung bezüglich Mietzinsanpassungen nach OR unterstellt, dass diese während dem Detailplanungszeitraum von 10 Jahren zu 40% an die effektiven Teuerungsraten gekoppelt sind. Für die aus heutiger Sicht als nachhaltig beurteilten Marktmieten für Wohnungen wird eine Teuerung von 100% unterstellt. In den ersten zehn Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exit-Wert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Büro- und Gewerbeflächen wird ein objekt- und segmentspezifischer Leerstand angesetzt. Diese Absorptionszeit (Leerstand in Monaten nach Vertragsende) wird spezifisch für jedes Objekt festgelegt und liegt in der Regel zwischen drei und neun Monaten. In speziellen Fällen werden auch längere oder kürzere Wiedervermietungszenarien angenommen. Das allgemeine Leerstandrisiko wird über einen strukturellen Leerstand berücksichtigt, der ebenfalls objektspezifisch angesetzt wird.

Bei den Wohnliegenschaften werden in der Regel keine spezifischen Leerstände angesetzt, da die Mietverträge üblicherweise nicht befristet sind. Die normale Mieterfluktuation wird mit Hilfe eines strukturellen Leerstandes berücksichtigt, der objektspezifisch angesetzt wird.

6 Bewirtschaftungskosten

Die zugrunde gelegten Bewirtschaftungskosten basieren grundsätzlich auf den jeweiligen Liegenschaftsabrechnungen. Die nicht umlagefähigen Kosten betreffen Betriebs- und Unterhaltskosten, die in der Regel aufgrund der vertraglichen Bedingungen nicht auf den Mieter umgewälzt werden können oder Bewirtschaftungskosten, die infolge Leerstandes vom Hauseigentümer zu tragen sind. Anhand der Analyse der historischen Zahlen und Benchmarks von JLL werden die zukünftigen Bewirtschaftungskosten modelliert.

7 Instandsetzungskosten

Neben den Mietzinseinnahmen kommt den zukünftigen Instandsetzungskosten eine grosse Bedeutung zu. Die während dem DCF-Betrachtungszeitraum von 10 Jahren berücksichtigten Investitionen basieren auf den Investitionsplänen der Fundamenta Real Estate AG, welche auf ihre Plausibilität geprüft werden, sowie auf Schätzungen von JLL für notwendige Investitionen.

Die zur Ermittlung des Exitwertes langfristig erforderlichen Instandsetzungsmassnahmen („Capex“) werden objektspezifisch unter der Annahme berechnet, dass je nach Bauweise und Nutzung der Liegenschaft bestimmte Anteile der Bauwerkssubstanz eine begrenzte Lebensdauer aufweisen und folglich über die Gesamtlebensdauer zyklisch erneuert werden müssen. Der im Exit-Jahr in einen (Instandsetzungs-)Fonds umgerechnete Betrag berücksichtigt ausschliesslich Kosten zur Substanzerhaltung, welche das der Bewertung zugrunde liegende Vertrags- und Marktzinsniveau langfristig sichern.

Beilage 2: Analyse der Wertveränderung

Der Gesamtwert der Bestandsliegenschaften hat sich gegenüber dem 31. Dezember 2021 um CHF 117.32 Mio. oder 10.9% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2021 begründet sich einerseits dadurch, dass die Liegenschaft Mutschellenstrasse 65 in Zürich, nach deren Fertigstellung und Bezug, neu den Bestandsliegenschaften zugeteilt wurde und fortan nicht mehr als Entwicklungs-/Neubauprojekt gilt. Daraus ergibt sich ein Wertzuwachs beim Bestandsportfolio in der Höhe von CHF 32.13 Mio. Andererseits gab es im Jahr 2022 sechs Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 74.98 Mio. Die innere Wertveränderung (exkl. Mutschellenstrasse 65, Zürich), welche durch veränderte Zahlungsströme und teilweise neu modellierte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 10.21 Mio.

Der Gesamtwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte hat sich gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2021 um die gesamthaften CHF 26.38 Mio. oder 100% reduziert. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2021 ist auf die Verschiebung der fertiggestellten Liegenschaft Mutschellenstrasse 65 in Zürich von den Entwicklungs-/Neubauprojekten zu den Bestandsliegenschaften (CHF 26.38 Mio. per 31.12.2021) zurückzuführen.