

Immobilien-portfolio

Liegenschaften	16
Übersicht	22
Bewertungsbericht	23
Einblicke «Wohnungsmarkt nach dem doppelten Nein: Fundament intakt, regulatorische Debatte geht weiter»	29

Liegenschaften

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort

	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5	28.08.2007	2026		28	31	1 940
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	2024	20	13	1 230
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	2023	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 35/37	01.12.2016 ³	1966	1998/2008	24	30	1 911
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	2016	–	31	45	2 532
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	–	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	–	40	32	1 700
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110, Schulstrasse 81	01.01.2009 ⁴	1995	–	46	51	3 862
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	–	28	44	2 663
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 ⁶	9	1	624
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	–	52	26	3 838
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	–	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	2026	10	3	898
Zürich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A ⁶	7	5	545
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	–	27	14	1 850
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					687	601	51 777

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

² AE = Alleineigentum

³ Arrondierung der Schoorenstrasse 35 (Erwerbsdatum 28.05.2024) / Schoorenstrasse 37 (Erwerbsdatum 01.12.2016)

⁴ Arrondierung der Schulstrasse 81 (Erwerbsdatum 01.01.2026) / Zürcherstrasse 108/110 (Erwerbsdatum 01.01.2009)

⁵ Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort ohne schädliche oder lästige Einwirkung eingetragen

⁶ 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	Altlastenkataster
	-	-	-	-	-	1 940	2 433	AE	Nein
	-	-	-	-	19	1 249	1 366	AE	Nein
	-	-	-	-	20	1 256	981	AE	Nein
	-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
	-	-	-	-	43	2 997	1 819	AE	Nein
	-	-	-	-	41	1 952	4 919	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
	-	-	-	-	-	1 676	2 751	AE	Nein
	-	-	-	-	-	1 700	2 068	AE	Nein
	-	-	-	-	-	3 862	5 824	AE	Nein
	-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
	-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja ⁵
	-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
	-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
	-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
	-	-	14	-	-	638	565	AE	Nein
	-	-	-	-	-	3 838	3 093	AE	Nein
	-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
	75	71	60	-	-	1 104	268	AE	Nein
	-	104	93	63	-	805	680	AE	Nein
	-	-	-	-	-	1 850	1 024	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
	310	741	985	167	478	54 458	57 228		

Ort

	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	–	30	36	2 427
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	2024–2025	60	–	2 807
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 ⁴	32	–	1 637
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 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
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	81	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					529	554	36 568
Amriswil	Kreuzlingerstrasse 21/a/b/c/d	16.12.2013	2015	–	63	88	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
Ebnat-Kappel	Rosenbüelstrasse 46a/46b/48c/48d	01.11.2025	2024	–	43	57	3 223
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
Mels	Glashüttenweg 28/32	01.12.2011	2011/2012	–	22	32	2 324
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					402	536	34 609
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015–2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	72	1 620
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.2011	1968	2006	22	25	757
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
ESPACE MITTELLAND					171	212	8 208
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.2017	1951	2019	41	1	1 756
Schachen	Bahnhofstrasse 16/28/30	03.06.2026	2021	–	28	43	2 473
Sursee	Haselmatte 1a/1b/3a/3b/5a/5b	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
ZENTRALSCHWEIZ					138	145	10 841
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					1 927	2 048	142 003

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

6 Aufgrund eines früheren Betriebsstandorts als belasteter Standort eingetragen (untersuchungsbedürftig)

	Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
	-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja³
	-	879	341	-	-	4 027	1 209	AE	Ja⁵
	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
	154	-	32	-	8	3 248	2 312	AE	Ja⁵
	-	-	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
	858	2 274	1 205	270	171	41 346	45 606		
	-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
	-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
	185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
	-	-	-	-	14	3 237	3 809	AE	Nein
	-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
	792	-	27	-	-	2 586	2 193	AE	Nein
	346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
	-	-	-	-	-	2 324	2 569	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	-	169	-	298	36 841	51 951		
	159	102	-	282	-	1 594	752	AE	Nein
	354	-	412	-	-	2 386	1 888	AE	Nein
	-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
	-	-	-	-	33	2 338	2 827	AE	Nein
	-	-	-	-	16	2 491	3 161	AE	Nein
	513	102	412	282	49	9 566	9 407		
	108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja⁶
	-	-	70	-	-	2 543	5 042	AE	Nein
	-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
	108	427	241	178	-	11 795	19 560		
	3 554	3 544	3 012	897	996	154 005	183 752		

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
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					18	8	1 571
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN					1 945	2 056	143 574

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

2 AE = Alleineigentum

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Wallisellen	Opfikonerstrasse 35/37/39	11.11.2022	2027	48
ZÜRICH				48
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)				48
TOTAL ENTWICKLUNGEN				48
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				1 993

1 AE = Alleineigentum

	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	Altlastenkataster
	220	560	95	761	–	2 849	1 067	AE	Nein
	–	–	88	660	–	1 106	300	AE	Nein
	220	560	183	1 421	–	3 955	1 367		
	220	560	183	1 421	–	3 955	1 367		
	3 774	4 104	3 195	2 318	996	157 960	185 119		

	Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ¹	Altlastenkataster
	4 292	AE	Nein
	4 292		
	4 292		
	4 292		
	189 411		

Übersicht

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 30.06.2026 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll- Mietertag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstandsquote ²
Zürich	591 000	687	18 901	3.2%	0.6%
Nordwestschweiz	261 210	529	10 433	4.0%	2.5%
Ostschweiz	193 780	402	8 600	4.4%	2.2%
Espace Mittelland	69 130	171	2 833	4.1%	1.5%
Zentralschweiz	86 010	138	2 977	3.5%	0.8%
TOTAL WOHLNLIEGENSCHAFTEN	1 201 130	1 927	43 744	3.6%	1.5%
Zürich	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	1 231 400	1 945	44 966	3.7%	1.4%

1 Netto-Soll-Mietertag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 30.06.2026

2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2026–30.06.2026)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 30.06.2026 in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	40 850	48
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHLNLIEGENSCHAFTEN)	40 850	48

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 30.06.2026 in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	1 272 250	1 993



An den Verwaltungsrat der
Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 23. Juli 2026

Marktwert der Anlageliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG per 30.06.2026

1 Auftrag

Die Liegenschaften der Fundamenta Real Estate AG wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG („JLL“) per 30. Juni 2026 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 62 Bestandsliegenschaften sowie um das baubewilligte Entwicklungs-/Neubauprojekt an der Opfikerstrasse 35/37/39 in Wallisellen.

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.

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

T +41 44 215 75 00
F +41 44 215 75 01
E info.ch@jll.com
W jll.ch

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 der Entwicklungs-/Neubauprojekte erfolgt wie bei den Bestandsliegenschaften mit der DCF-Methode. Dabei wird der Marktwert der Immobilie nach Fertigstellung (Beginn Nutzungsphase) ermittelt und dieser mit den während der Bauphase noch anfallenden Zahlungsströmen (Baukosten, Drittprojektkosten, Gebühren etc.) risikoadjustiert auf den Bewertungsstichtag diskontiert.

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 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 30. Juni 2026 den Marktwert der 62 Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekt, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'231'400'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 40'850'000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 1'272'250'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde zweihundertzweiundsiebzig Millionen zweihundertfünfzig Tausend Schweizer Franken.

7 Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Makroökonomische Ereignisse wie geopolitische Konflikte, Kriege oder Angriffe sowie Handelsbeschränkungen können zu schnellen Veränderungen der Marktbedingungen führen und sich

somit rasch auf Immobilienmarktwerte auswirken. Insbesondere die Ereignisse im Iran sowie im gesamten Nahen Osten können globale Auswirkungen nach sich ziehen, die zu steigenden Ölpreisen, einer Stagnation der Märkte und allgemeiner Unsicherheit führen.

Trotz der vorstehend beschriebenen geopolitischen und makroökonomischen Risiken besteht für die vorliegende Bewertung zum Bewertungsstichtag keine wesentliche Bewertungsunsicherheit im Sinne von VPS 3 und VPGA 10 des RICS Red Book Global.

Die Bewertung basiert auf den zum Bewertungsstichtag verfügbaren Marktinformationen und besitzt ausschliesslich zu diesem Zeitpunkt Gültigkeit. Da künftige Entwicklungen, insbesondere im Iran und im gesamten Nahen Osten, die Marktbedingungen und Immobilienwerte kurzfristig beeinflussen können, empfehlen wir, die Bewertung regelmässig zu überprüfen.

8 Einsatz künstlicher Intelligenz

Der Einsatz künstlicher Intelligenz (KI) im Rahmen dieses Bewertungsauftrags erfolgte in Übereinstimmung mit der Stellungnahme von JLL zur verantwortungsvollen Nutzung von KI sowie den geltenden Branchenstandards. Die Verwendung von KI-generierten Eingaben, Ergebnissen und Methoden wurde von entsprechend qualifizierten Bewertungsexperten überprüft und validiert, die dabei ihr fachliches Urteilsvermögen und ihre kritische Haltung einbrachten. Soweit KI wesentlich zu bestimmten Aspekten dieses Bewertungsauftrags beigetragen hat, wurden diese Beiträge intern erörtert und dokumentiert. Die Unterzeichner dieses Bewertungsberichts bleiben die offiziellen Bewertungsexperten, die die Gesamtverantwortung für die hierin enthaltenen Analysen und Schlussfolgerungen bzw. Empfehlungen tragen. Der Einsatz von KI mindert in keiner Weise die Professionalität oder die Sorgfaltspflicht der Beteiligten hinsichtlich der Genauigkeit und Angemessenheit dieses Bewertungsauftrags.

9 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



Dominik Stamm
Vice President

Beilagen:

(1) Darstellung der Bewertungsmethode und -annahmen

Beilage 1: Darstellung der Bewertungsmethode 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 30. Juni 2026 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.56%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.56%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Juli 2026. 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 Mietpreisdatenbanken 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 vom Bundesamt für Wohnungswesen 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 30. Juni 2026 unterstellt JLL ab dem Jahr zwei bis ins Exit-Jahr eine langfristige durchschnittliche Teuerung von 1.00% pro Jahr. 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 Wiedervermietungsszenarien 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.

8 Nachhaltigkeitsbeurteilung

JLL hat die Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) und allfällige Auswirkungen auf die Marktwerte in diesem Zusammenhang geprüft. Zum Bewertungsstichtag liegen JLL keine ausreichenden Marktnachweise für einen expliziten Wertauf- oder -abschlag vor, der bei der Preisbildung für vergleichbare Vermögenswerte Anwendung fand und zweifelsfrei auf deren ESG-Qualität zurückzuführen wäre. Dementsprechend haben wir die von uns in diesem Kontext wahrgenommenen Eigenschaften der Immobilien in unseren allgemeinen Bewertungsansätzen nach bestem Wissen und in Übereinstimmung mit unserer aktuellen Wahrnehmung des relevanten Immobilienmarktes implizit berücksichtigt.

Eine hohe ESG-Qualität kann Wettbewerbsvorteile im Vermietungsmarkt zur Folge haben und in höheren Mieteinnahmen und geringeren Mietzinsausfällen resultieren. Immobilien, die nicht den erwarteten Nachhaltigkeitsanforderungen eines Marktes genügen, können hingegen ein höheres Investitionsrisiko darstellen.

JLL hat die Nachhaltigkeitsbeurteilung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Eindrücke vor Ort sowie unter Berücksichtigung weiterer öffentlich zugänglicher Quellen vorgenommen. Da der Einfluss der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Immobilienmärkte nach einhelliger Expertenmeinung in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, empfehlen wir die regelmässige Überwachung der ESG-Qualität der Immobilien.