

A modern interior space featuring a wooden staircase on the left and a kitchen area with grey cabinetry and a sink on the right. The floor is made of light-colored wood. The background is a light beige wall.

Portefeuille immobilier

Immeubles	16
Vue d'ensemble	22
Rapport d'évaluation	23
Points de vue «Le marché du logement après le double»non»: les fondements restent solides, le débat sur la réglementation se poursuit»	29

Biens immobiliers

IMMEUBLES D'HABITATION

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Dernière rénovation complète ¹	Nombre total d'appartements	Nombre total de places de stationnement	Surfaces d'habitations en 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
Winterthour	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthour	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	–	36	11	2 382
Zurich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	–	931
Zurich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	–	22	4	629
Zurich	Ekkehardstrasse 18	24.03.2022	1910	N/A ⁶	9	1	624
Zurich	Feldblumenweg 18/20/22/24/26	18.12.2020	2025	–	52	26	3 838
Zurich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	–	29	21	2 097
Zurich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	2026	10	3	898
Zurich	Josefstrasse 28/30/30a	24.03.2022	1879	N/A ⁶	7	5	545
Zurich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	2022	–	27	14	1 850
Zurich	Rigistrasse 42	01.09.2022	1953	–	24	5	829
Zurich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990/2021	10	4	722
Zurich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zurich	Vogelsangstrasse 33	07.11.2022	1878	2012	5	–	358
Zurich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	–	904
ZÜRICH					687	601	51 777

1 Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été rénovés simultanément (de manière complète)

2 PE = propriété exclusive

3 Regroupement de la Schoorenstrasse 35 (date d'acquisition 28.05.2024) / Schoorenstrasse 37 (date d'acquisition 01.12.2016)

4 Regroupement de la Schulstrasse 81 (date d'acquisition 01.01.2026) / Zürcherstrasse 108/110 (date d'acquisition 01.01.2009)

5 Inscrit en tant que site pollué sans effet nocif ou incommode en raison d'une activité antérieure sur ce site

6 N/A = date de rénovation inconnue

	Surfaces de commerces en m ²	Surfaces de vente en m ²	Surfaces d'entrepôts en m ²	Surfaces de bureaux en m ²	Surfaces diverses en m ²	Surface totale du bien en m ²	Superficie du terrain en m ²	Conditions de propriété ²	Cadastre des sites pollués
	-	-	-	-	-	1 940	2 433	PE	Non
	-	-	-	-	19	1 249	1 366	PE	Non
	-	-	-	-	20	1 256	981	PE	Non
	-	-	251	-	-	6 191	7 730	PE	Non
	-	-	-	-	43	2 997	1 819	PE	Non
	-	-	-	-	41	1 952	4 919	PE	Non
	-	189	354	-	-	1 755	1 318	PE	Non
	-	-	-	-	205	2 057	3 884	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 548	1 147	PE	Non
	-	-	83	-	-	2 615	3 887	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 676	2 751	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 700	2 068	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 862	5 824	PE	Non
	-	-	-	-	129	2 792	3 413	PE	Non
	-	-	-	-	-	2 168	2 558	PE	Oui ⁵
	-	210	56	76	-	2 724	1 330	PE	Non
	-	167	41	-	-	1 139	279	PE	Non
	-	-	-	-	-	629	424	PE	Non
	-	-	14	-	-	638	565	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 838	3 093	PE	Non
	-	-	-	-	21	2 118	1 259	PE	Non
	75	71	60	-	-	1 104	268	PE	Non
	-	104	93	63	-	805	680	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 850	1 024	PE	Non
	-	-	-	-	-	829	720	PE	Non
	138	-	31	-	-	891	324	PE	Non
	-	-	2	-	-	748	538	PE	Non
	-	-	-	28	-	386	244	PE	Non
	97	-	-	-	-	1 001	382	PE	Non
	310	741	985	167	478	54 458	57 228		

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Dernière rénovation complète ¹	Nombre total d'appartements	Nombre total de places de stationnement	Surfaces d'habitations en m ²
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	–	30	36	2 427
Bâle	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	2024–2025	60	–	2 807
Bâle	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	2022 ⁴	32	–	1 637
Bâle	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011–2015	46	166	3 360
Bâle	Güterstrasse 199/201/203/205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Bâle	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
Zofingue	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	2021	–	52	58	3 400
SUISSE DU NORD-OUEST					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
Saint-Gall	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	–	34	37	2 554
Saint-Gall	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	–	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	–	22	31	1 938
SUISSE ORIENTALE					402	536	34 609
Berne	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015–2016	40	38	1 051
Berne	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	2021	40	72	1 620
Berne	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
Lucerne	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
SUISSE CENTRALE					138	145	10 841
TOTAL IMMEUBLES D'HABITATION					1 927	2 048	142 003

¹ Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été rénovés simultanément (de manière complète)

² PE = propriété exclusive

³ Inscrit au cadastre des sites pollués (ne nécessitant ni surveillance ni assainissement)

⁴ Modification du concept d'aménagement des espaces à l'étage en attique

⁵ Inscrit au cadastre des sites pollués à la suite d'une étude historique

⁶ Inscrit en tant que site pollué en raison d'une activité antérieure sur ce site (nécessite une étude)

	Surfaces de commerces en m²	Surfaces de vente en m²	Surfaces d'entrepôts en m²	Surfaces de bureaux en m²	Surfaces diverses en m²	Surface totale du bien en m²	Superficie du terrain en m²	Conditions de propriété²	Cadastre des sites pollués
	-	-	-	-	-	2 427	3 982	PE	Oui³
	-	879	341	-	-	4 027	1 209	PE	Oui⁵
	218	-	-	-	-	1 855	341	PE	Non
	58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	PE	Non
	428	-	382	270	-	3 719	1 148	PE	Non
	154	-	32	-	8	3 248	2 312	PE	Oui⁵
	-	-	6	-	-	6 576	9 988	PE	Non
	-	-	-	-	67	4 619	8 641	PE	Non
	-	-	-	-	96	1 446	2 128	PE	Non
	-	-	-	-	-	4 772	8 013	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 400	5 500	PE	Non
	858	2 274	1 205	270	171	41 346	45 606		
	-	-	-	-	143	5 718	9 439	PE	Non
	-	-	-	-	-	2 826	5 054	PE	Non
	185	-	65	-	-	2 956	4 841	PE	Non
	-	-	-	-	14	3 237	3 809	PE	Non
	-	-	-	-	25	3 465	5 407	PE	Non
	792	-	27	-	-	2 586	2 193	PE	Non
	346	-	-	-	86	4 030	4 928	PE	Non
	-	-	-	-	-	2 324	2 569	PE	Non
	-	-	-	-	-	3 223	5 968	PE	Non
	363	-	59	-	30	3 006	2 586	PE	Non
	79	-	18	-	-	1 532	2 650	PE	Non
	-	-	-	-	-	1 938	2 507	PE	Non
	1 765	-	169	-	298	36 841	51 951		
	159	102	-	282	-	1 594	752	PE	Non
	354	-	412	-	-	2 386	1 888	PE	Non
	-	-	-	-	-	757	779	PE	Non
	-	-	-	-	33	2 338	2 827	PE	Non
	-	-	-	-	16	2 491	3 161	PE	Non
	513	102	412	282	49	9 566	9 407		
	108	427	171	178	-	2 640	816	PE	Oui⁶
	-	-	70	-	-	2 543	5 042	PE	Non
	-	-	-	-	-	6 612	13 702	PE	Non
	108	427	241	178	-	11 795	19 560		
	3 554	3 544	3 012	897	996	154 005	183 752		

IMMEUBLES À USAGE MIXTE

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Année de construction	Dernière rénovation complète ¹	Nombre total d'appartements	Nombre total de places de stationnement	Surface d'habitations en m ²
Winterthour	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1 213
Zurich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
ZURICH					18	8	1 571
TOTAL IMMEUBLES À USAGE MIXTE					18	8	1 571
TOTAL IMMEUBLES DE RENDEMENT					1 945	2 056	143 574

1 Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été rénovés simultanément (de manière complète)

2 PE = propriété exclusive

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT (IMMEUBLES D'HABITATION)

Localité	Adresse	Date d'acquisition	Emménagement prévu (état d'avancement du projet)	Nombre total d'appartements
Wallisellen	Opfikonstrasse 35/37/39	11.11.2022	2027	48
ZURICH				48
TOTAL DÉVELOPPEMENTS (IMMEUBLES D'HABITATION)				48
TOTAL DÉVELOPPEMENTS				48
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER				1 993

1 PE = propriété exclusive

	Surfaces de commerces en m ²	Surfaces de vente en m ²	Surfaces d'entrepôts en m ²	Surfaces de bureaux en m ²	Surfaces diverses en m ²	Surface totale du bien en m ²	Superficie du terrain en m ²	Type de propriété ²	Cadastre des sites pollués
	220	560	95	761	–	2 849	1 067	PE	Non
	–	–	88	660	–	1 106	300	PE	Non
	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		

	Superficie du terrain en m ²	Type de propriété ¹	Cadastre des sites pollués
	4 292	PE	Non
	4 292		
	4 292		
	4 292		
	189 411		

Vue d'ensemble

IMMEUBLES DE RENDEMENT

	Valeur de marché 30.06.2026 in kCHF	Nombre d'appartements	Revenu locatif net théorique ¹ en milliers de CHF	Rendement brut ¹	Taux de vacance ²
Zurich	591 000	687	18 901	3.2%	0.6%
Suisse du Nord-Ouest	261 210	529	10 433	4.0%	2.5%
Suisse orientale	193 780	402	8 600	4.4%	2.2%
Espace Mittelland	69 130	171	2 833	4.1%	1.5%
Suisse centrale	86 010	138	2 977	3.5%	0.8%
TOTAL IMMEUBLES D'HABITATION	1 201 130	1 927	43 744	3.6%	1.5%
Zurich	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL IMMEUBLES À USAGE MIXTE	30 270	18	1 222	4.0%	0.0%
TOTAL IMMEUBLES DE RENDEMENT	1 231 400	1 945	44 966	3.7%	1.4%

1 Revenu locatif net théorique / rendement brut selon l'évaluation de JLL au 30.06.2026

2 Taux de vacance relatif à la période (01.01.2026–30.06.2026)

PROJETS DE DÉVELOPPEMENT

	Valeur de bilan 30.06.2026 in kCHF	Nombre d'appartements
Zurich	40 850	48
TOTAL DÉVELOPPEMENTS (IMMEUBLES D'HABITATION)	40 850	48

PORTEFEUILLE IMMOBILIER

	Valeur de bilan 30.06.2026 in kCHF	Nombre d'appartements
TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER	1 272 250	1 993



A l'attention du conseil d'administration et de la direction de

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zurich, le 23 juillet 2026

Valeur de marché des immeubles de rendement de Fundamenta Real Estate AG au 30 juin 2026

1 Contrat

La valeur marchande des immeubles de rendement de Fundamenta Real Estate AG a été établie par Jones Lang LaSalle SA (« JLL ») en date du 30 juin 2026 pour le compte du propriétaire à des fins comptables. Il s'agissait au total de 62 propriétés existantes ainsi que du projet de développement/nouvelle construction autorisée situé Opfikonerstrasse 35/37/39 à Wallisellen.

2 Standards d'évaluation

JLL confirme que les évaluations ont été réalisées en vertu des normes et des lignes directrices nationales et internationales et sont notamment conformes aux International Valuation Standards (IVS, RICS / Red Book) et Swiss Valuation Standards (SVS). Les évaluations ont en outre été effectuées conformément aux exigences du SIX Swiss Exchange

3 Normes comptables

Conformément aux instructions de Fundamenta Real Estate AG, la méthode d'évaluation répond aux exigences de la norme comptable Swiss GAAP RPC.

4 Définition de la valeur de marché

La valeur de marché correspond au montant estimé pour lequel un immeuble pourrait être vendu dans un marché immobilier viable à la date d'évaluation, entre un vendeur consentant et un acheteur consentant, après un temps de commercialisation raisonnable et dans le cadre d'une transaction commerciale habituelle. Les deux parties doivent agir en toute connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte.

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

Les coûts de transaction, généralement constitués de commissions de courtage, de taxes sur les transactions, de l'enregistrement foncier et des frais de notaire ne sont pas pris en compte dans la détermination de la valeur de marché. La valeur de marché n'est pas ajustée avec les coûts de transaction dus par l'acheteur lors d'une vente. Ceci correspond aux pratiques d'évaluation en Suisse.

5 Méthode d'évaluation

JLL a évalué les propriétés existantes de Fundamenta Real Estate AG au moyen de la méthode des flux de trésorerie actualisés (méthode DCF). Avec cette méthode, le revenu potentiel d'une propriété est déterminé sur la base des revenus et dépenses à venir. Les flux de trésorerie résultants correspondent à des flux de trésorerie nets actuels et projetés, c'est à dire après déduction de tous les coûts non répercutables sur le locataire (avant impôts et coûts d'emprunt). Les flux de trésorerie annuels sont actualisés à la date de l'évaluation. Le taux d'intérêt appliqué à cette fin est basé sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, telle qu'une obligation fédérale de 10 ans, augmenté d'une prime de risque spécifique. Il tient compte des risques de marché et du manque de liquidité plus élevé associé à l'immobilier par rapport à une obligation fédérale. Les taux d'actualisation varient selon la macro- et la micro-situation ainsi qu'en fonction du segment immobilier.

La détermination de la valeur marchande des immeubles, qui sont complètement ou partiellement vacants, est fondée sur l'hypothèse selon laquelle le logement vacant va le rester pendant un certain temps. Des pertes de loyer, des périodes sans loyer et d'autres incitations à l'intention des nouveaux locataires font partie des hypothèses habituellement rencontrées sur le marché à la date d'évaluation et sont comprises dans l'évaluation.

La détermination de la valeur marchande des immeubles totalement ou partiellement vacants s'effectue en partant du principe que leur nouvelle location nécessite un certain temps. Les pertes locatives, les périodes de gratuité et autres incitations destinées aux nouveaux locataires, qui correspondent aux pratiques usuelles du marché à la date d'évaluation, sont prises en compte dans l'évaluation.

6 Résultat de l'évaluation

Compte tenu des éléments exposés ci-dessus, JLL a estimé la valeur de marché au 30 juin 2026 des 62 propriétés existantes ainsi que du projet de développement/nouvelle construction, qui sont la propriété de Fundamenta Real Estate AG, comme suit :

Total propriétés existantes	CHF 1'231'400'000
Total projets de développement/nouvelles constructions	CHF 40'850'000
Total propriétés existantes et projets de développement/nouvelles constructions	CHF 1'272'250'000

Résultat de l'évaluation en lettres :

Un milliard deux cent soixante-douze millions deux cent cinquante mille francs suisses.

7 Remarques sur les conditions actuelles du marché

Les événements macroéconomiques tels que les conflits géopolitiques, les guerres ou les attaques, ainsi que les restrictions commerciales peuvent entraîner une évolution rapide des conditions du marché et avoir ainsi une incidence sur la valeur des biens immobiliers. Les événements en Iran et dans l'ensemble du Proche-Orient, en particulier, peuvent avoir des répercussions mondiales se traduisant par une hausse des prix du pétrole, une stagnation du marché et une incertitude générale.

Malgré les risques géopolitiques et macroéconomiques décrits ci-dessus, il n'existe pas d'incertitude d'évaluation significative pour la présente évaluation à la date d'évaluation au sens des normes VPS 3 et VPGA 10 du RICS Red Book Global.

L'évaluation se base sur les informations de marché disponibles à la date d'évaluation et n'est valable qu'à ce moment précis. Étant donné que les évolutions futures, notamment en Iran et dans l'ensemble du Moyen-Orient, peuvent influencer à court terme les conditions de marché et les valeurs immobilières, nous recommandons de réviser régulièrement l'évaluation.

8 Utilisation de l'intelligence artificielle

L'utilisation de l'intelligence artificielle (IA) dans le cadre de cette mission d'évaluation respecte la déclaration de JLL sur l'utilisation responsable de l'IA ainsi que les normes professionnelles en vigueur. Les données, résultats et méthodes générés par l'IA ont été vérifiés et validés par des experts en évaluation dûment qualifiés, qui ont fait preuve de leur jugement professionnel et de leur esprit critique. Dans les cas où la contribution à certains aspects spécifiques de la mission d'évaluation par l'IA est significative, ces contributions font l'objet de discussions et sont consignées en interne. Les signataires du présent rapport d'évaluation restent les experts en évaluation officiels qui assument la responsabilité globale des analyses, conclusions et recommandations qui y figurent. L'utilisation de l'IA ne diminue en rien le professionnalisme ou le devoir de diligence des parties concernées quant à l'exactitude et à la pertinence de la présente mission d'évaluation.

9 Indépendance et fins d'utilisation

Conformément à la politique commerciale de JLL, les actifs de Fundamenta Real Estate AG ont été évalués de manière indépendante et neutre. L'évaluation sert exclusivement aux fins susmentionnées. JLL n'assume aucune responsabilité à l'égard de tiers.

La rémunération des prestations d'évaluation est indépendante du résultat de l'évaluation et repose sur des honoraires uniformes par propriété.

Jones Lang LaSalle AG



Daniel Macht MRICS
Managing Director



Dominik Stamm
Vice President

Annexe :

(1) Modèle et hypothèses d'évaluation

Annexe 1: Modèle et hypothèses d'évaluation

1 Modèle d'évaluation

Le modèle DCF de JLL correspond à un modèle en deux phases et détermine la valeur de marché des immeubles sur la base des futurs flux de trésorerie. Basé sur une prévision des recettes et des dépenses futures, le revenu de location cible potentiel annuel est déterminé sur une période d'observation détaillée de dix ans auquel on soustrait les coûts non transférables aux locataires. Les flux de trésorerie résultants correspondent aux flux de trésorerie nets projetés après déduction de tous les coûts non transférables aux locataires, mais avant intérêts et impôts. À la fin de la période d'observation détaillée, une valeur résiduelle (valeur de sortie) est déterminée sur la base d'une rente perpétuelle du flux de trésorerie de sortie et en tenant compte des futures mesures de réparation à la charge du propriétaire. La valeur de marché est la somme des flux de trésorerie nets actualisés à la date d'évaluation pendant la période d'observation détaillée et de la valeur résiduelle actualisée. L'actualisation des flux de trésorerie est réalisée à chaque fois au milieu de l'année.

2 Taux d'actualisation et de capitalisation

Le taux d'actualisation et de capitalisation utilisés pour l'évaluation se basent sur le taux d'intérêt des placements à long terme et sans risque, comme par exemple celui d'une obligation fédérale de 10 ans, accru d'une prime de risque spécifique qui tient compte de l'utilisation, de l'emplacement, de la taille de l'objet ainsi que de la situation actuelle du marché des transactions. Cette prime de risque tient donc compte du risque de marché et de l'illiquidité plus élevée associée à l'immobilier par rapport à l'obligation fédérale. La différence de rendement (spread) entre une obligation fédérale et un investissement immobilier est vérifiée régulièrement par JLL en fonction des transactions immobilières. Les taux d'actualisation et de capitalisation nominaux sont différenciés selon la macro-situation et la micro-situation spécifiques à l'objet, et en fonction du segment immobilier.

Le taux d'actualisation nominal moyen pondéré en fonction du capital au 30 juin 2026 pour les immeubles du portefeuille de Fundamenta Real Estate AG est de 3,56 %, le taux moyen de capitalisation réelle pondérée en fonction des capitaux est de 2,56 %.

3 Revenus locatifs

Les évaluations sont basées sur les revenus locatifs en date du 1er juillet 2026. Le revenu locatif annuel cible est estimé en se basant sur les loyers contractuels actuels. Dans le cas des baux commerciaux arrivant à échéance, des loyers de marché considérés aujourd'hui comme durables sont appliqués. Les loyers de marché sont établis grâce aux bases de données des loyers et sur les recherches en matière d'immobilier réalisées par JLL. En cas d'option de prolongation du côté du locataire, le loyer le plus bas entre le loyer du marché et le loyer contractuel est généralement appliqué. Dans le cas des baux d'habitation à durée indéterminée, des loyers de marché durables sont également appliqués lorsque les loyers contractuels s'écartent sensiblement du niveau du marché.

4 Indexation

Les loyers des bureaux et des surfaces commerciales sont généralement liés à l'indice national des prix à la consommation (IPC), tandis que les contrats de location de locaux d'habitation sont liés aux variations du taux d'intérêt de référence calculé trimestriellement par la BNS, mais incluent également une part de l'inflation. Sur la base des prévisions des instituts de recherche économique compétents (KOF, BAK, SECO) pour l'évolution de l'IPC et des taux d'intérêt hypothécaires, JLL formule régulièrement des hypothèses pour l'indexation future des loyers contractuels, les mêmes hypothèses étant utilisées pour toutes les évaluations préparées à la même date d'évaluation.

Dans les évaluations au 30 juin 2026, un taux d'inflation moyen à long terme de 1 % est supposé. Dans le cas des loyers commerciaux, les évaluations tiennent compte des approches en pourcentage convenues contractuellement de l'indexation IPC pour chaque logement locatif. En cas d'informations manquantes et de postes vacants, les revenus locatifs futurs sont liés à 100% aux taux de croissance supposés. En règle générale, les mêmes taux de croissance sont également utilisés pour le développement futur des loyers du marché, qui sont considérés comme durables dans la perspective actuelle. Pour les loyers d'appartements, il est supposé sur la base de la disposition légale relative aux ajustements de loyer selon le Code suisse des obligations que ceux-ci sont liés à 40% des taux d'inflation effectifs pendant la période de planification détaillée de 10 ans. Les loyers du marché pour les appartements, qui sont considérés comme viables dans la perspective actuelle, sont supposés être indexés à 100%. Au cours des dix premières années, l'inflation est prise en compte dans les flux de trésorerie tandis qu'elle est considérée dans la valeur de sortie en utilisant un taux d'intérêt de capitalisation réel réduit par l'inflation.

5 Vacance

Pour des baux d'espaces de vente et de bureaux arrivant à échéance, un taux de vacance est appliqué, en fonction de l'objet et du segment. Cette période d'absorption (vacance en mois après la fin du contrat) est définie spécifiquement pour chaque objet et est habituellement comprise entre trois et douze mois. Dans des cas particuliers, des scénarios de relocation plus longs ou plus courts sont admis. Le risque général de vacance est pris en compte dans le cadre d'un état de vacance structurel, également appliqué en fonction de l'objet.

Pour les immeubles d'habitation, aucune vacance spécifique n'est généralement prise en compte, car les contrats de location ne sont généralement pas limités dans le temps. La fluctuation normale des locataires est prise en compte à l'aide d'un taux de vacance structurel, qui est appliqué de manière spécifique à l'objet.

6 Frais d'exploitation

Les charges d'exploitation sous-jacentes se fondent par principe sur les comptes de chaque bien. Les coûts non récupérables concernent les charges d'exploitation et d'entretien qui, en règle générale, en raison des conditions contractuelles ne peuvent pas être répercutées sur le locataire, ou les frais d'exploitation à la charge du propriétaire à la suite d'une période de vacance. Les charges d'exploitation sont estimées à l'aide de l'analyse des chiffres historiques et des indices de référence de JLL.

7 Remise en état

Outre les revenus locatifs, les coûts de remise en état futurs revêtent eux-aussi une grande importance. Les investissements pris en compte pendant la période d'observation DCF de 10 ans se basent entre autres sur les projections du propriétaire ou de la gérance.

Les frais de remise en état («CAPEX») sur le long terme, nécessaires à la détermination de la valeur de sortie, sont calculés relativement à l'objet, à partir de l'hypothèse selon laquelle en fonction du type de construction et d'utilisation de la propriété, certaines parties spécifiques de la substance de l'ouvrage attestent d'une durée de vie limitée et par conséquent, doivent être périodiquement renouvelées au cours de la durée de vie totale. Le montant converti en fonds (fonds « Capex ») au cours de l'année de sortie tient compte des coûts servant à la conservation du bâtiment, garantissant sur le long terme le niveau des loyers contractuels et de marché sur lesquels sont fondés l'évaluation.

8 Évaluation de la durabilité

JLL a examiné les facteurs de durabilité (ESG) et l'impact éventuel sur la valeur de marché. A la date d'évaluation, JLL ne dispose pas de preuves de marché suffisantes pour justifier une majoration ou une minoration explicite de la valeur qui serait indubitablement due à la qualité ESG de l'actif. En conséquence, nous avons implicitement pris en compte les caractéristiques des biens immobiliers dans nos approches générales d'évaluation, au mieux de nos connaissances et conformément à notre perception actuelle du marché immobilier pertinent.

Une qualité ESG élevée peut se traduire par des avantages concurrentiels sur le marché de la location et se traduire par des revenus locatifs plus élevés et des pertes de loyers moins importantes. En revanche, les biens immobiliers qui ne répondent pas aux exigences de durabilité attendues par le marché peuvent présenter un risque d'investissement plus élevé.

JLL a procédé à l'évaluation de la durabilité sur la base des documents mis à disposition, des impressions recueillies sur place et en tenant compte d'autres sources accessibles au public. Les experts s'accordant à dire que l'influence des différents facteurs de durabilité sur le marché immobilier va continuer à augmenter dans les années à venir, nous recommandons de surveiller régulièrement la qualité ESG des biens immobiliers.