

Immobilien- portfolio

18	Liegenschaften
22	Übersicht
23	Bewertungsbericht

LIEGENSCHAFTEN

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Park- plätze	Grundstück- fläche in m ²
Dietikon ZH	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.07	1967	-	26	24	2 624
Dietikon ZH	Zürcherstrasse 239/241	01.08.18	1960/1961	2009	16	27	1 816
Glattbrugg ZH	Talackerstrasse 53b	15.12.07	1970	-	18	21	981
Gutenswil ZH	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.18	2012	-	48	82	7 730
Hinwil ZH	Zürichstrasse 60a/b	20.08.15	2017	-	38	48	8 424
Kilchberg ZH	Schoonenstrasse 37	01.12.16	1966	1998/2008	12	12	2 527
Kloten ZH	Schaffhauserstrasse 139	30.06.11	1954	2005-2006	18	13	1 318
Männedorf ZH	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.19	2002	-	18	28	3 884
Niederhasli ZH	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.18	1995	-	16	30	1 147
Rikon ZH	Im Feld 7/9	01.04.18	2007	-	16	20	2 751
Schlieren ZH	Zürcherstrasse 108/110	01.01.09	1995	-	34	39	3 288
Tagelswangen ZH	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.18	1995	-	28	44	3 413
Wald ZH	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.13	1963	2003	36	34	5 844
Winterthur ZH	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.11	1956	2011	32	14	2 558
Winterthur ZH	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.15	2017	-	36	11	1 330
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.10	1894	1973	33	3	268
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.16	1899	2019	10	-	250
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.16	1942	2012/2014	16	5	538
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.14	1911/1912	2017	9	-	382
ZÜRICH					460	455	51 073
Allschwil BL	Marsstrasse 17/19	01.05.17	1989/1996	-	30	36	3 982
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.17	1967	2011-2015	46	166	2 344
Berikon AG	Muserfeldstrasse 3	01.07.16	1995	-	11	20	1 572
Koblentz AG	Landstrasse 44/46	29.01.18	2017	-	16	16	1 738
Lenzburg AG	Neuhofstrasse 20/22/24	01.10.13	1960	2010-2013	18	18	2 459
Muri AG	Klosterfeldstrasse 7/9/11/13/15/17/19/21	01.11.12	1972	2018	88	95	9 988
Rothrist AG	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.19	1966-1972	2002	56	75	8 641
Therwil BL	Alemanenstrasse 7/9/11	01.05.17	1970	-	18	17	2 128
Villmergen AG	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.12	2012	-	50	82	8 013
NORDWESTSCHWEIZ					333	525	40 865
Amriswil TG	Kreuzlingerstrasse 21a/b/c/d	16.12.13	2015	-	63	87	9 439
Arbon TG	Im Löffelchratte 13/15	01.05.16	2013	-	22	36	5 054
Bronschhofen - Wil SG	Konstanzerstrasse 1/3/5/7a/b	22.12.11	2013	-	28	45	4 841
Flawil SG	Bogenstrasse 105/107/109	04.04.12	2013	-	30	50	5 407
Frauenfeld TG	Zürcherstrasse 268/270, Zielackerstrasse 11	07.01.10	1965	2009/2016	28	27	2 193
Goldach SG	Häini-Rennhas-Strasse 2/4/6	01.03.13	2013	-	43	61	4 928
Kreuzlingen TG	Gottliebenstrasse 6/8	01.03.12	1960	2012	20	21	1 319
Mels SG	Glashüttenweg 28/32	01.12.11	2011/2012	-	22	32	2 569
Netstal GL	Kublihoschet 39/39a	01.04.16	1970	2007/2010	12	13	1 789
Niederuzwil SG	Bachstrasse 17	24.05.11	2012	-	12	18	1 752
Sargans SG	Grossfeldstrasse 39/41/41a	08.06.11	1965	2011	24	20	2 292
Sevelen SG	Veltur 14a/b/c	01.09.14	2014	-	42	59	5 968
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.13	2013	-	34	37	2 586
Widnau SG	Ländernachstrasse 54/56	12.12.11	2013	-	22	31	2 507
OSTSCHWEIZ					402	537	52 644

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

Wohnen in m ²	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	Eigentumsverhältnis ²	Alllastenkataster
1539	-	-	-	-	-	1539	AE	nein
1040	-	-	-	-	-	1040	AE	nein
1356	-	-	-	-	-	1356	AE	nein
5940	-	-	251	-	-	6191	AE	nein
2954	-	-	-	-	43	2997	AE	nein
982	-	-	-	-	41	1023	AE	nein
1212	-	189	303	-	-	1704	AE	nein
1852	-	-	-	-	205	2057	AE	nein
1548	-	-	-	-	-	1548	AE	nein
1676	-	-	-	-	-	1676	AE	nein
2812	-	-	-	-	-	2812	AE	nein
2663	-	-	-	-	129	2792	AE	nein
1988	-	-	-	-	20	2008	AE	nein
2168	-	-	-	-	-	2168	AE	ja ³
2382	-	210	55	76	-	2723	AE	nein
737	134	71	48	-	-	989	AE	nein
690	115	-	5	-	-	810	AE	nein
746	-	-	-	-	-	746	AE	nein
904	97	-	-	-	-	1001	AE	nein
35189	346	470	662	76	438	37180		
2427	-	-	-	-	-	2427	AE	ja ⁴
3360	58	1395	444	-	-	5257	AE	nein
1058	-	-	88	-	-	1146	AE	nein
841	-	-	-	-	-	841	AE	nein
1308	-	-	-	-	30	1338	AE	nein
6556	-	-	-	-	-	6556	AE	nein
4552	-	-	-	-	67	4619	AE	nein
1350	-	-	-	-	96	1446	AE	nein
4780	-	-	-	-	-	4780	AE	nein
26232	58	1395	532	-	193	28410		
5575	-	-	-	-	143	5718	AE	nein
2826	-	-	-	-	-	2826	AE	nein
2706	185	-	65	-	-	2956	AE	nein
3440	-	-	-	-	25	3465	AE	nein
1767	792	-	-	-	-	2559	AE	nein
3598	346	-	-	-	86	4030	AE	nein
1376	-	-	-	-	-	1376	AE	nein
2324	-	-	-	-	-	2324	AE	nein
1062	-	-	-	-	-	1062	AE	nein
1152	-	-	-	-	-	1152	AE	nein
1560	-	-	-	-	-	1560	AE	nein
3223	-	-	-	-	-	3223	AE	nein
2554	363	-	59	-	30	3006	AE	nein
1938	-	-	-	-	-	1938	AE	nein
35101	1686	-	124	-	284	37195		

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Grundstückfläche in m ²
Bern	Parkstrasse 11	01.04.09	1973	2015-2016	40	38	752
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.16	1967	-	39	72	1888
Bern	Sulgenrain 23/25	01.06.11	1968	2006	22	25	779
Bern	Werkgasse 53/55	01.06.12	1948	2004-2005	17	5	1414
Ittigen BE	Kappelisackerstrasse 44/46/48	05.12.12	1973	2012	28	32	2827
Lyss BE	Haldenweg 22/24/26/28	01.04.19	1965	1993-2008	41	45	3161
Pieterlen BE	Ahornweg 12	01.05.13	2010	-	14	18	1760
Thun BE	Neumattstrasse 21/23	01.02.14	1978	-	22	21	2200
ESPACE MITTELLAND					223	256	14 781
Dagmersellen LU	Hubermatte 9/11	01.12.15	1988	-	14	19	2624
Goldau SZ	Parkstrasse 26/28	01.01.14	1968/1969	2002-2012	33	24	1879
Luzern	Hirschengraben 41	01.06.17	1951	2019	41	1	816
Sursee LU	Haselmatte	01.11.19	2006	2019	69	98	13702
ZENTRALSCHWEIZ					157	142	19 021
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					1575	1915	178 384

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Grundstückfläche in m ²
Winterthur ZH	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.07	1790/1933	1985/1990	11	1	1067
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.18	1893	1994	10	-	279
Zürich	Freiutstrasse 26	01.05.19	1972	2006-2018	7	7	300
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.18	1909	1990	10	4	324
ZÜRICH					38	12	1970
Basel	Claragraben 82/84	01.01.12	1962	-	45	-	1209
Basel	Güterstrasse 280/282, Laufenstrasse 43, Delsbergerallee 48/50 ⁵	01.10.10	1904/1910/1911/1979	1979	43	13	2312
Basel	Güterstrasse 199-205 ⁵	30.06.11	1967/1969	-	54	6	1148
NORDWESTSCHWEIZ					142	19	4 669
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					180	31	6 639
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					1755	1946	185 023

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen	Grundstückfläche in m ²	
Schlieren ZH	Steinwiesenstrasse 9	27.03.17	Q4 2020 (Realisierungsphase)	40	2 068	
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.15	1. April 2020 (Realisierungsphase)	29	1 259	
Zürich	Mutschellenstrasse 69	16.11.18	Q4 2021 (Planung/Projektierung)	26	1 023	
ZÜRICH					95	4 350
Zofingen AG	Riedtalstrasse 18a/b/20a	08.03.19	Q2 2021 (Realisierungsphase)	52	5 454	
NORDWESTSCHWEIZ					52	5 454
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)					147	9 804
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO					1902	194 827

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 Aufgrund einer historischen Untersuchung im Kataster der belasteten Standorte eingetragen
5 Die Liegenschaften werden bis zum Abschluss der Sanierungsarbeiten als gemischt genutzte Liegenschaften geführt. Eine allfällige Umklassierung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt.

Wohnen in m ²	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	Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
1051	159	102	-	282	-	1594	AE	nein
1620	339	-	527	-	-	2486	AE	nein
757	-	-	-	-	-	757	AE	nein
1072	-	-	-	-	37	1109	AE	nein
2302	-	-	-	-	33	2335	AE	nein
2475	-	-	-	-	16	2491	AE	nein
1460	-	-	-	-	-	1460	AE	nein
1731	-	-	-	-	45	1776	AE	nein
12468	498	102	527	282	131	14008		
1270	-	-	-	-	43	1313	AE	nein
1741	-	-	-	617	-	2358	AE	nein
1757	108	427	171	178	-	2641	AE	ja ³
6604	-	-	-	-	-	6604	AE	nein
11372	108	427	171	795	43	12916		
120362	2696	2394	2016	1153	1089	129709		

Wohnen in m ²	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	Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
1228	220	375	95	946	-	2864	AE	nein
918	-	168	18	-	-	1104	AE	nein
358	-	-	88	660	-	1106	AE	nein
701	143	-	31	-	-	875	AE	nein
3205	363	543	232	1606	-	5949		
2846	176	721	463	120	13	4339	AE	ja ⁴
3062	162	-	-	-	-	3224	AE	ja ⁴
2580	425	-	382	277	-	3664	AE	nein
8488	763	721	845	397	13	11227		
11693	1126	1264	1077	2003	13	17176		
132055	3822	3658	3093	3156	1102	146885		

Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
AE	nein
AE	nein
AE	nein
AE	nein

ÜBERSICHT

BESTANDSLIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2019 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto-Soll- Mietertag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	271 160	460	10 094	3.6%	2.0%
Nordwestschweiz	147 230	333	6 066	4.1%	4.8%
Ostschweiz	170 440	402	8 126	4.8%	5.3%
Espace Mittelland	74 710	223	3 276	4.4%	3.4%
Zentralschweiz	82 750	157	3 013	3.6%	5.5%
TOTAL WOHN-LIEGENSCHAFTEN	746 290	1 575	30 575	4.1%	3.9%
Zürich	53 580	38	1 860	3.5%	1.5%
Nordwestschweiz	41 350	142	1 295	3.1%	3.2%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	94 930	180	3 155	3.3%	2.3%
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN	841 220	1 755	33 730	4.1%	3.7%

¹ Netto-Soll-Mietertag/Bruttorendite gemäss Jahresbewertung JLL per 31.12.2019

² Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2019–31.12.2019)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2019 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	56 040	95
Nordwestschweiz	11 650	52
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHN-LIEGENSCHAFTEN)	67 690	147

¹ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2019 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	908 910	1 902

¹ Fortgeführte Anschaffungskosten oder Marktwert (je nach Projektfortschritt)



An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 24. Januar 2020

Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2019

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 2019 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 61 Bestandsliegenschaften. Zusätzlich wurden per 31. Dezember 2019 die drei baubewilligten Entwicklungs-/Neubauprojekte zum Marktwert bewertet.

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

Jones Lang LaSalle AG
Prime Tower
Hardstrasse 201
8005 Zürich

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



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 Erwerb 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 31. Dezember 2019 den Marktwert der 61 Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 841'220'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 50'010'000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 891'230'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Achthunderteinundneunzig Millionen zweihundertdreissig Tausend Schweizer Franken.



7 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



Jan P. Eckert MRICS
CEO Schweiz



Patrik Stillhart MRICS
Managing Director



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 2019 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.46%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.96%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2020. 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 ging JLL in den ersten 10 Jahren wie auch im Exitjahr sowohl bei den Geschäfts- wie auch den Wohnmieten von einer jährlichen Steigerung von 0.5% aus. In den Bewertungen werden dabei für jede Mieteinheit die vertraglich vereinbarten prozentualen Ansätze berücksichtigt. Bei fehlenden Angaben 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. In den ersten 10 Jahren wird die Teuerung in den Cashflows berücksichtigt, beim Exitwert mittels Verwendung eines um die Teuerung reduzierten realen Kapitalisierungszinssatzes.

5 Leerstand

Für ablaufende Mietverträge von Verkaufs- und Büroflächen 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 der 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 Exitjahr 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 2018 um CHF 136.57 Mio. oder 19.4% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 begründet sich hauptsächlich durch fünf Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 110.12 Mio. Die innere Wertveränderung, welche durch Veränderungen in den Zahlungsströmen und Änderungen der Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 26.45 Mio.

Zudem hat sich der Marktwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 um 32.05 Mio. oder 178.5% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2018 begründet sich durch zwei Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 24.77 Mio. sowie durch eine innere Wertveränderung in der Höhe von CHF 7.28 Mio.