

Immobilien- portfolio

18	Liegenschaften
24	Übersicht
25	Bewertungsbericht

LIEGENSCHAFTEN

WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m ²
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	1967	-	26	24	1539
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	-	18	21	1356
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2954
Kilchberg	Schoonenstrasse 37	01.12.2016	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	-	18	28	1852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	-	16	30	1548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2017	-	31	45	2532
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	27	1699
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1988
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	-	36	11	2382
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24	18.12.2020	1948	-	24	12	1611
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
Zürich	Tramstrasse 24	29.06.2016	1942	2012/2014	16	5	746
Zürich	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
ZÜRICH					584	560	43 128
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2427
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3360
Basel	Güterstrasse 199-205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	7	2643
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/1911/1979/2020	1979	43	13	3047
Berikon	Musperfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1058
Koblentz	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	6556
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4552
Therwil	Alemannenstrasse 7/9/11	01.05.2017	1970	-	18	17	1350
Villmergen	Anglikerstrasse 46/48/50/52	01.04.2012	2012	-	50	82	4780
NORDWESTSCHWEIZ					412	528	30 613

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)

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
-	-	-	-	-	1539	2624	AE	nein
-	-	-	-	-	1040	1816	AE	nein
-	-	-	-	-	1356	981	AE	nein
-	-	251	-	-	6191	7730	AE	nein
-	-	-	-	43	2997	8424	AE	nein
-	-	-	-	41	1023	2527	AE	nein
-	189	303	-	-	1704	1318	AE	nein
-	-	-	-	205	2057	3884	AE	nein
-	-	-	-	-	1548	1147	AE	nein
-	-	83	-	-	2615	3887	AE	nein
-	-	-	-	-	1676	2751	AE	nein
-	-	-	-	-	1699	2068	AE	nein
-	-	-	-	-	2812	3288	AE	nein
-	-	-	-	129	2792	3413	AE	nein
-	-	-	-	20	2008	5844	AE	nein
-	-	-	-	-	2168	2558	AE	ja ³
-	210	55	76	-	2723	1330	AE	nein
107	-	-	75	33	1826	3094	AE	nein
-	-	-	-	21	2118	1259	AE	nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	nein
-	-	-	-	-	746	538	AE	nein
97	-	-	-	-	1001	382	AE	nein
453	470	745	151	492	45 438	61 381		
-	-	-	-	-	2427	3982	AE	ja ⁴
58	1395	444	-	-	5257	2344	AE	nein
423	-	382	264	-	3712	1148	AE	nein
163	-	32	-	-	3242	2312	AE	ja ⁵
-	-	88	-	-	1146	1572	AE	nein
-	-	-	-	-	841	1738	AE	nein
-	-	-	-	-	6556	9988	AE	nein
-	-	-	-	67	4619	8641	AE	nein
-	-	-	-	96	1446	2128	AE	nein
-	-	-	-	-	4780	8013	AE	nein
644	1395	946	264	163	34 025	41 866		

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Park- plätze	Wohnen in m ²
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/c	01.09.2014	2014	–	42	59	3 223
St. Gallen	Iddastrasse 14/16, Langgasse 29/31	27.05.2013	2013	–	34	37	2 554
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	–	22	31	1 938
OSTSCHWEIZ					402	537	35 101
Bern	Parkstrasse 11	01.04.2009	1973	2015–2016	40	38	1 051
Bern	Sulgeneckstrasse 64	01.01.2016	1967	–	39	72	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					201	235	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 1/3/5	01.11.2019	2006	2019	69	98	6 604
ZENTRALSCHWEIZ					124	118	9 630
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN					1 723	1 978	129 211

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)

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
-	-	-	-	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
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	nein
1 686	-	124	-	284	37 195	52 644		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	nein
339	-	527	-	-	2 486	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
498	102	527	282	86	12 235	12 581		
-	-	-	-	43	1 313	2 624	AE	nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	ja ³
-	-	-	-	-	6 604	13 702	AE	nein
108	427	171	178	43	10 557	17 142		
3 389	2 394	2 513	875	1 068	139 449	185 614		

GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung ¹	Total Wohnungen	Total Park- plätze	Wohnen in m ²
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1985/1990	11	1	1213
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994	10	-	918
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
Zürich	Sihlfeldstrasse 141	01.05.2018	1909	1990	10	4	701
ZÜRICH					38	12	3190
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	-	45	-	2846
NORDWESTSCHWEIZ					45	-	2846
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN					83	12	6036
TOTAL BESTANDSLIEGENSCHAFTEN					1806	1990	135247

ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHLIEGENSCHAFTEN)

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	Q2 2022	27
ZÜRICH				27
Zofingen	Riedtalstrasse 18a/18b/20a	08.03.2019	Q1/Q2 2021	52
NORDWESTSCHWEIZ				52
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	Q3 2021	25
NORDWESTSCHWEIZ				25
TOTAL ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHLIEGENSCHAFTEN)				104
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO				1910

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	Altlastenkataster
220	375	95	946	-	2849	1067	AE	nein
-	168	16	-	-	1102	279	AE	nein
-	-	88	660	-	1106	300	AE	nein
138	-	31	-	-	870	324	AE	nein
358	543	232	1606	-	5927	1970		
-	897	463	120	13	4339	1209	AE	ja ³
-	897	463	120	13	4339	1209		
358	1440	693	1726	13	10266	3179		
3747	3834	3205	2601	1081	149715	188793		

Grundstückfläche in m ²	Eigentumsverhältnis ²	Altlastenkataster
1023	AE	nein
1023		
5500	AE	nein
5500		
2650	AE	nein
2650		
9173		
197966		

ÜBERSICHT

RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2020 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto-Soll- Mietertag ¹ in TCHF	Bruttorendite ¹	Leerstands- quote ²
Zürich	385 710	584	12 886	3.3%	1.9%
Nordwestschweiz	186 010	412	7 609	4.1%	4.3%
Ostschweiz	169 900	402	8 085	4.8%	4.6%
Espace Mittelland	68 410	201	2 923	4.3%	3.5%
Zentralschweiz	70 430	124	2 468	3.5%	4.1%
TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN	880 460	1 723	33 972	3.9%	3.5%
Zürich	53 190	38	1 860	3.5%	6.3%
Nordwestschweiz	14 650	45	817	5.6%	1.3%
TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN	67 840	83	2 677	3.9%	4.7%
TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN	948 300	1 806	36 649	3.9%	3.5%

¹ Netto-Soll-Mietertag / Bruttorendite gemäss Jahresbewertung JLL per 31.12.2020

² Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2020–31.12.2020)

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2020 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	19 190	27
Nordwestschweiz	17 730	52
Ostschweiz	6 720	25
TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)	43 640	104

¹ Aufgrund des Projektfortschrittes werden sämtliche Entwicklungen zum Marktwert bilanziert

IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2020 ¹ in TCHF	Anzahl Wohnungen
TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO	991 940	1 910

¹ Aufgrund des Projektfortschrittes werden sämtliche Entwicklungen zum Marktwert bilanziert



An den Verwaltungsrat der

Fundamenta Real Estate AG, Zug

Zürich, 18. Januar 2021

Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2020

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 2020 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 62 Bestandsliegenschaften. Zusätzlich wurden per 31. Dezember 2020 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 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
info.ch@eu.jll.com
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 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 Einfluss des Coronavirus (COVID-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (COVID-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt. Für den Schweizer Immobilienmarkt sind wir jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt.

Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die COVID-19 auf den Immobilienmarkt haben könnte, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen.



7 Bewertungsergebnis

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2020 den Marktwert der 62 Bestandsliegenschaften sowie der drei Entwicklungs-/Neubauprojekte, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 948'300'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 43'640'000
Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 991'940'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Neunhunderteinundneunzig Millionen neunhundertvierzig 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 Schneider MRICS
Senior Vice President

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 2020 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.33%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.83%.

3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2021. 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 Wohnungsmieten 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 2019 um CHF 107.08 Mio. oder 12.2% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2019 begründet sich einerseits dadurch, dass die Liegenschaften Geibelstrasse 49 in Zürich und Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren, nach deren Fertigstellung und Bezug, neu den Bestandsliegenschaften zugeteilt wurden und fortan nicht mehr als Entwicklungs-/Neubauprojekte gelten. Daraus ergibt sich ein Wertzuwachs beim Bestandsportfolio in der Höhe von CHF 51.87 Mio. Andererseits gab es im Jahr 2020 zwei Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 61.13 Mio. sowie drei Portfolioabgänge in der Höhe von CHF 24.7 Mio. (Marktwert per 31.12.2019). Die innere Wertveränderung (exkl. Geibelstrasse 49, Zürich und Steinwiesenstrasse 9, Schlieren), welche durch veränderte Zahlungsströme und teilweise neu modellierte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 18.78 Mio.

Der Gesamtwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte hat sich gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2019 um CHF 6.37 Mio. oder 12.7% reduziert. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2019 ist auf die Verschiebung der fertiggestellten Liegenschaften Geibelstrasse 49 in Zürich und Steinwiesenstrasse 9 in Schlieren von den Entwicklungs-/Neubauprojekten zu den Bestandsliegenschaften (CHF 38.36 Mio. per 31.12.2019), die Erhöhung des Marktwerts bei dem Projekt Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen um insgesamt CHF 6.08 Mio. sowie der erstmaligen Berücksichtigung der Entwicklungs-/Neubauprojekte Zürcherstrasse 210 in St. Gallen und Mutschellenstrasse 65 in Zürich mit einem Marktwert von CHF 25.91 Mio. zurückzuführen.