

# Immobilien- portfolio

Liegenschaften	18
Übersicht	24
Bewertungsbericht	25

## Liegenschaften

## WOHNLIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Baujahr	Letzte um- fassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Dietikon	Bollenhofstrasse 3/5/7	28.08.2007	1967	-	26	24	1 539
Dietikon	Oberdorfstrasse 19/21	16.06.2021	1955	-	20	14	1 270
Dietikon	Zürcherstrasse 239/241	01.08.2018	1960/1961	2009	16	27	1 040
Glattbrugg	Talackerstrasse 53b	15.12.2007	1970	-	18	21	1 236
Gutenswil	Blattenstrasse 5/7/9/11/13/15/17/19	04.12.2018	2012	-	48	82	5 940
Hinwil	Zürichstrasse 60a/b	20.08.2015	2017	-	38	48	2 954
Kilchberg	Schoonenstrasse 37	01.12.2016	1966	1998/2008	12	12	982
Kloten	Schaffhauserstrasse 139	30.06.2011	1954	2005-2006	18	13	1 212
Männedorf	Allenbergstrasse 1/3/5/7	01.09.2019	2002	-	18	28	1 852
Niederhasli	Rooswiesenstrasse 11/13	01.08.2018	1995	-	16	30	1 548
Niederweningen	Gumpenwiesenstrasse 2, Alte Poststrasse 1	31.07.2020	2017	-	31	45	2 532
Richterswil	Sydedruckweg 6	01.08.2021	2018	-	13	8	971
Rikon	Im Feld 7/9	01.04.2018	2007	-	16	20	1 676
Schlieren	Steinwiesenstrasse 9	27.03.2017	2020	-	40	32	1 699
Schlieren	Zürcherstrasse 108/110	01.01.2009	1995	-	34	39	2 812
Tagelswangen	Grundacherstrasse 10/12/14/16	01.08.2018	1995	-	28	44	2 663
Wald	Schüsselwiese 7/9/11/13	01.08.2013	1963	2003	36	34	1 988
Winterthur	Wülflingerstrasse 288/290	06.05.2011	1956	2011	32	14	2 168
Winterthur	Zürcherstrasse 139/143, Poststrasse 2a	25.06.2015	2017	-	36	11	2 382
Zürich	Badenerstrasse 79	17.09.2018	1893	1994/2021	10	-	931
Zürich	Berninastrasse 58	05.02.2021	2018	-	22	3	629
Zürich	Feldblumenweg 18/20/22/24	18.12.2020	1948	-	24	12	1 611
Zürich	Geibelstrasse 49	17.12.2015	2020	-	29	21	2 097
Zürich	Hallwylstrasse 40	30.03.2010	1894	1973	33	3	737
Zürich	Ottostrasse 17	01.04.2016	1899	2019	10	-	690
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	Zentralstrasse 72	01.12.2014	1911/1912	2017	9	-	904
<b>ZÜRICH</b>					<b>659</b>	<b>594</b>	<b>47 531</b>
Allschwil	Marsstrasse 17/19	01.05.2017	1989/1996	-	30	36	2 427
Basel	Clarastrasse 54, Clarahofweg 47	01.06.2021	2020	-	31	-	1 655
Basel	Dornacherstrasse 258, Thiersteinallee 71/73	01.10.2017	1967	2011-2015	46	166	3 360
Basel	Güterstrasse 199-205	30.06.2011	1967/1969	2020	54	4	2 639
Basel	Güterstrasse 280/282, Delsbergerallee 48/50/50a	01.10.2010	1904/1910/ 1911/2020	1979	43	15	3 054
Berikon	Musperfeldstrasse 3	01.07.2016	1995	-	11	21	1 058
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	94	6 570
Rothrist	Bachweg 7/9/11/13/15/17/19	01.06.2019	1966-1972	2002	56	75	4 552
Therwil	Alemanenstrasse 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
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>495</b>	<b>584</b>	<b>35 678</b>

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 m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
-	-	-	-	-	1 539	2 624	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 270	1 366	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 040	1 816	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 236	981	AE	Nein
-	-	251	-	-	6 191	7 730	AE	Nein
-	-	-	-	43	2 997	8 424	AE	Nein
-	-	-	-	41	1 023	2 527	AE	Nein
-	189	354	-	-	1 755	1 318	AE	Nein
-	-	-	-	205	2 057	3 884	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 548	1 147	AE	Nein
-	-	83	-	-	2 615	3 887	AE	Nein
-	-	-	-	-	971	977	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 676	2 751	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 699	2 068	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 812	3 288	AE	Nein
-	-	-	-	129	2 792	3 413	AE	Nein
-	-	-	-	20	2 008	5 844	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 168	2 558	AE	Ja <sup>3</sup>
-	210	56	76	-	2 724	1 330	AE	Nein
-	167	41	-	-	1 139	279	AE	Nein
-	-	-	-	-	629	424	AE	Nein
107	-	-	75	33	1 826	3 094	AE	Nein
-	-	-	-	21	2 118	1 259	AE	Nein
134	71	48	-	-	989	268	AE	Nein
115	-	5	-	-	810	250	AE	Nein
138	-	31	-	-	891	324	AE	Nein
-	-	2	-	-	748	538	AE	Nein
97	-	-	-	-	1 001	382	AE	Nein
<b>591</b>	<b>637</b>	<b>871</b>	<b>151</b>	<b>492</b>	<b>50 272</b>	<b>64 751</b>		
-	-	-	-	-	2 427	3 982	AE	Ja <sup>4</sup>
218	-	-	-	-	1 873	341	AE	Nein
58	1 395	444	-	-	5 257	2 344	AE	Nein
428	-	382	270	-	3 719	1 148	AE	Nein
155	-	32	-	8	3 249	2 312	AE	Ja <sup>5</sup>
-	-	88	-	-	1 146	1 572	AE	Nein
-	-	-	-	-	841	1 738	AE	Nein
-	-	-	-	-	6 570	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
<b>859</b>	<b>1 395</b>	<b>946</b>	<b>270</b>	<b>171</b>	<b>39 319</b>	<b>47 707</b>		

Ort	Adresse	=H5	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
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
St. Gallen	Zürcherstrasse 210	01.04.2020	2021	-	25	13	1 435
Widnau	Ländernachstrasse 54/56	12.12.2011	2013	-	22	31	1 938
<b>OSTSCHWEIZ</b>					<b>427</b>	<b>550</b>	<b>36 536</b>
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
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
<b>ESPACE MITTELLAND</b>					<b>202</b>	<b>235</b>	<b>10 740</b>
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	11.11.2019	2006	2019	69	101	6 612
<b>ZENTRALSCHWEIZ</b>					<b>124</b>	<b>121</b>	<b>9 638</b>
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 907</b>	<b>2 084</b>	<b>140 122</b>

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)

Gewerbe in m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Alllastenkataster
-	-	-	-	143	5 718	9 439	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 826	5 054	AE	Nein
185	-	65	-	-	2 956	4 841	AE	Nein
-	-	-	-	25	3 465	5 407	AE	Nein
792	-	-	-	-	2 559	2 193	AE	Nein
346	-	-	-	86	4 030	4 928	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 376	1 319	AE	Nein
-	-	-	-	-	2 324	2 569	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 062	1 789	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 152	1 752	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 560	2 292	AE	Nein
-	-	-	-	-	3 223	5 968	AE	Nein
363	-	59	-	30	3 006	2 586	AE	Nein
79	-	18	-	-	1 532	2 650	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 938	2 507	AE	Nein
<b>1 765</b>	<b>-</b>	<b>142</b>	<b>-</b>	<b>284</b>	<b>38 727</b>	<b>55 294</b>		
159	102	-	282	-	1 594	752	AE	Nein
354	-	412	-	-	2 386	1 888	AE	Nein
-	-	-	-	-	757	779	AE	Nein
-	-	-	-	37	1 109	1 414	AE	Nein
-	-	-	-	33	2 338	2 827	AE	Nein
-	-	-	-	16	2 491	3 161	AE	Nein
-	-	-	-	-	1 460	1 760	AE	Nein
<b>513</b>	<b>102</b>	<b>412</b>	<b>282</b>	<b>86</b>	<b>12 135</b>	<b>12 581</b>		
-	-	-	-	43	1 313	2 624	AE	Nein
108	427	171	178	-	2 640	816	AE	Ja <sup>4</sup>
-	-	-	-	-	6 612	13 702	AE	Nein
<b>108</b>	<b>427</b>	<b>171</b>	<b>178</b>	<b>43</b>	<b>10 565</b>	<b>17 142</b>		
<b>3 836</b>	<b>2 561</b>	<b>2 542</b>	<b>881</b>	<b>1 076</b>	<b>151 017</b>	<b>197 475</b>		

**GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN**

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Baujahr	Letzte umfassende Sanierung <sup>1</sup>	Total Wohnungen	Total Parkplätze	Wohnen in m <sup>2</sup>
Winterthur	Tösstalstrasse 7/7a, Neustadtgasse 1a	01.01.2007	1790/1933	1	11	1	1 213
Zürich	Freigutstrasse 26	01.05.2019	1972	2006-2018	7	7	358
<b>ZÜRICH</b>					<b>18</b>	<b>8</b>	<b>1 571</b>
Basel	Claragraben 82/84	01.01.2012	1962	-	45	-	2 846
<b>NORDWESTSCHWEIZ</b>					<b>45</b>	<b>-</b>	<b>2 846</b>
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>					<b>63</b>	<b>8</b>	<b>4 417</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>					<b>1 970</b>	<b>2 092</b>	<b>144 539</b>

**ENTWICKLUNGSPROJEKTE (WOHNLIEGENSCHAFTEN)**

Ort	Adresse	Erwerbsdatum	Geplanter Bezug (Projektstatus)	Total Wohnungen
Zürich	Mutschellenstrasse 65	16.11.2018	Q2 2022	27
<b>ZÜRICH</b>				<b>27</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>				<b>27</b>
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>				<b>27</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>				<b>1 997</b>

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 m²	Verkauf in m²	Lager in m²	Büro in m²	Diverses in m²	Total Objekt in m²	Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
220	375	95	946	-	2 849	1 067	AE	Nein
-	-	88	660	-	1 106	300	AE	Nein
<b>220</b>	<b>375</b>	<b>183</b>	<b>1 606</b>	<b>-</b>	<b>3 955</b>	<b>1 367</b>		
-	897	463	120	13	4 339	1 209	AE	Ja <sup>3</sup>
-	<b>897</b>	<b>463</b>	<b>120</b>	<b>13</b>	<b>4 339</b>	<b>1 209</b>		
<b>220</b>	<b>1 272</b>	<b>646</b>	<b>1 726</b>	<b>13</b>	<b>8 294</b>	<b>2 576</b>		
<b>4 056</b>	<b>3 833</b>	<b>3 188</b>	<b>2 607</b>	<b>1 089</b>	<b>159 311</b>	<b>200 051</b>		

Grundstückfläche in m²	Eigentumsverhältnis²	Altlastenkataster
1 023	AE	Nein
<b>1 023</b>		
<b>1 023</b>		
<b>1 023</b>		
<b>201 074</b>		

# Übersicht

## RENDITELIEGENSCHAFTEN

	Marktwert 31.12.2021 in TCHF	Anzahl Wohnungen	Netto Soll -Miettrag <sup>1</sup> in TCHF	Bruttorendite <sup>1</sup>	Leerstands- quote <sup>2</sup>
Zürich	465 120	659	15 019	3.2%	1.3%
Nordwestschweiz	237 590	495	9 150	3.9%	2.5%
Ostschweiz	180 480	427	8 476	4.7%	4.3%
Espace Mittelland	75 690	202	3 171	4.2%	2.1%
Zentralschweiz	69 740	124	2 481	3.6%	0.8%
<b>TOTAL WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 028 620</b>	<b>1 907</b>	<b>38 296</b>	<b>3.7%</b>	<b>2.3%</b>
Zürich	29 710	18	1 140	3.8%	4.1%
Nordwestschweiz	14 370	45	824	5.7%	9.5%
<b>TOTAL GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>44 080</b>	<b>63</b>	<b>1 964</b>	<b>4.5%</b>	<b>6.3%</b>
<b>TOTAL RENDITELIEGENSCHAFTEN</b>	<b>1 072 700</b>	<b>1 970</b>	<b>40 260</b>	<b>3.8%</b>	<b>2.5%</b>

1 Netto-Soll-Miettrag / Bruttorendite gemäss Jahresendbewertung JLL per 31.12.2021  
2 Leerstandsquote periodenbezogen (01.01.2021–31.12.2021)

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Bilanzwert 31.12.2021 <sup>1</sup> in TCHF	Anzahl Wohnungen
Zürich	26 380	27
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN (WOHNLIEGENSCHAFTEN)</b>	<b>26 380</b>	<b>27</b>

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

## IMMOBILIENPORTFOLIO

	Bilanzwert 31.12.2021 in TCHF	Anzahl Wohnungen
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>1 099 080</b>	<b>1 997</b>



An den Verwaltungsrat der

**Fundamenta Real Estate AG, Zug**

Zürich, 25. Januar 2022

**Marktwert der Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekts  
der Fundamenta Real Estate AG per 31. Dezember 2021**

## 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 2021 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 68 Bestandsliegenschaften. Zusätzlich wurde per 31. Dezember 2021 das baubewilligte Entwicklungs-/Neubauprojekt an der Mutschellenstrasse 65 in Zürich 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.

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 Einfluss des Coronavirus (COVID-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt

Der Ausbruch des 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 Pandemie kann rasche Änderungen von Handels- und Kreditmarktbedingungen sowie von Mieterbonitäten zur Folge haben. Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die COVID-19 auf den Immobilienmarkt haben kann, 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 2021 den Marktwert der 68 Bestandsliegenschaften sowie des Entwicklungs-/Neubauprojekts, welche sich im Eigentum der Fundamenta Real Estate AG befinden, wie folgt ein:

Total Bestandsliegenschaften	CHF 1'072'700'000
Total Entwicklungs-/Neubauprojekte	CHF 26'380'000
<b>Total Bestandsliegenschaften und Entwicklungs-/Neubauprojekte</b>	<b>CHF 1'099'080'000</b>

Das Bewertungsergebnis in Worten:

Eine Milliarde neunundneunzig Millionen achtzig Tausend Schweizer Franken.

## 8 Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

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

Jones Lang LaSalle AG



**Daniel Macht** MRICS  
Managing Director



**Alain Kunz** CAIA  
Vice President

## Beilage 1: Bewertungsmodell und -annahmen

### 1 Bewertungsmodell

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

### 2 Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze

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

Der durchschnittliche kapitalgewichtete nominale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2021 für die Bestandsliegenschaften der Fundamenta Real Estate AG beträgt 3.23%, der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Kapitalisierungszinssatz 2.73%.

### 3 Mietzinseinnahmen

Basis der Bewertungen sind die Mietzinseinnahmen zum Stichtag vom 1. Januar 2022. 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 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 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 2020 um CHF 124.4 Mio. oder 13.1% erhöht. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2020 begründet sich einerseits dadurch, dass die Liegenschaften Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen und Zürcherstrasse 210 in St. Gallen, 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 34.58 Mio. Andererseits gab es im Jahr 2021 vier Portfoliozugänge in der Höhe von CHF 64.4 Mio. Die innere Wertveränderung (exkl. Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen und Zürcherstrasse 210 in St. Gallen), welche durch veränderte Zahlungsströme und teilweise neu modellierte Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze zustande kommt, führte zu einer Wertzunahme von CHF 25.42 Mio.

Der Gesamtwert der Entwicklungs-/Neubauprojekte hat sich gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2020 um CHF 17.26 Mio. oder 39.6% reduziert. Die Wertveränderung gegenüber dem Marktwert vom 31. Dezember 2020 ist auf die Verschiebung der fertiggestellten Liegenschaften Riedtalstrasse 18a/18b/20a in Zofingen und Zürcherstrasse 210 in St. Gallen von den Entwicklungs-/Neubauprojekten zu den Bestandsliegenschaften (CHF 24.45 Mio. per 31.12.2020) sowie die Erhöhung des Marktwerts bei dem Projekt Mutschellenstrasse 65 in Zürich um insgesamt CHF 7.19 Mio. zurückzuführen.