

# Objektinventar Anlagegruppe

## Swiss Real Estate

Ort, Adresse	Kaufdatum <sup>1</sup>	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietertag (netto) in TCHF <sup>2</sup>	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung <sup>3</sup>	Grund- stück- fläche in m <sup>2</sup>	VMF <sup>4</sup> in m <sup>2</sup>
<b>FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)</b>									
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>									
Aarberg, Erlachstrasse 1/3	01.05.2025	10 560	0.98	407	0.19	2013	-	4 014	1 866
Affoltern am Albis, Zeughausstrasse 25a-c/27a-b/29a-b	01.09.2023	39 880	3.72	1 317	0.89	1983	2016	8 905	5 189
Basel, Klingelbergstrasse 19	01.05.2020	9 853	0.92	400	-	1955	2014	361	769
Bern, Aarhaldenstrasse 4/6/8, Sandrainstrasse 107/109/111	01.05.2023	24 860	2.32	1 042	2.63	1964	2003	6 163	4 617
Carouge, Avenue de la Praille 28	01.12.2021	15 710	1.46	423	3.69	1912	-	328	1 324
Derendingen, Spiegelbergstrasse 8/10/12/14	10.02.2022	14 620	1.36	469	0.79	2018	-	3 434	1 842
Dietikon, Breitstrasse 9/11	15.06.2025	11 610	1.08	389	-	1963	2010	1 740	1 630
Ebikon, Höchweidstrasse 2/4/6/8	17.12.2020	12 950	1.21	479	0.74	1969	1998- 1999	4 841	2 134
Einsiedeln, Bodenluegeten 6/8	08.07.2021	18 000	1.68	624	-	2002	-	3 238	2 723
Fahrwangen, Bahnhofstrasse 30/32a/32b/34/36	01.01.2025	32 080	2.99	1 255	3.85	2019	-	4 753	5 291
Frauenfeld, Kehlhofstrasse 1/3, Bahnhofstrasse 100, Zürcherstrasse 249	19.06.2023	25 830	2.41	862	1.00	2023	-	2 089	3 232
Frenkendorf, Fasanenstrasse 26/28	30.09.2020	7 830	0.73	321	2.41	1965	2015	1 700	1 283
Genf, Rue de Berne 12	01.10.2022	11 700	1.09	317	0.59	1900	2013	174	866
Gland, Rue Mauverney 2	01.05.2022	9 457	0.88	301	2.64	2021	-	920	581
Glattfelden, Neu Letten 1-7	01.07.2024	32 700	3.05	1 281	2.00	1860 <sup>7</sup>	2007	23'448	6 208
Greifensee, Burstwiesenstrasse 33/35	24.07.2024	17 220	1.61	651	4.39	1973	2024	3 326	2 501
Hausen, Römerstrasse 7a-c/9a-c	01.07.2021	31 180	2.91	1 050	2.02	2011	-	5 137	3 995
Köllikon, Risigasse 9a/9b	01.07.2022	10 520	0.98	384	3.89	2021	-	2 662	1 573
Luzern, Ahornstrasse 10	19.07.2021	10 500	0.98	298	-	1930	2021	338	882
Muri, Klosterfeldstrasse 36/38/40a-c	01.12.2020	33 130	3.09	1 183	0.72	2023	-	7 019	4 239
Neuhausen am Rheinflall, Brunnenwiesenstrasse 64	29.05.2020	8 638	0.81	334	1.59	2017	-	1 700	1 400
Pfungen, Grosswiesenstrasse 50-61/ 63/65/67	01.09.2023	47 170	4.40	1 982	1.56	1996	-	14 593	8 389
Reinach, Breitstrasse 36/38	15.09.2022	14 290	1.23	498	1.92	2024	-	2 751	2 010
Richterswil, Bächlistrasse 2/4/6, Zugerstrasse 41/43/45	26.06.2023	21 750	2.03	760	0.28	1964	2003	1 605	3 191
Rikon im Tösstal, Im Spiegel 2/4/6	30.11.2022	20 190	1.88	679	2.49	2010	-	4 141	2 772
Romanshorn, Salmsacherstrasse 11/11a/13/13a/13b	01.07.2025	41 230	3.84	1 393	1.34	2023	-	5 163	5 584
Root, Bahnhofstrasse 40	18.01.2023	12 040	1.12	387	0.96	2022	-	1 463	1 156
Rothenburg, Feldheim 30/34/36/38	01.01.2025	56 770	5.29	1 937	0.78	2016/ 2018	-	3 195	7 009
Schliern bei Köniz, Froschweg 9/11/15, Gaselstrasse 21/23	01.09.2023	27 240	2.54	1 161	0.76	1982	2015	6 254	5 440
St. Gallen, Iddastrasse 46/48/50/52	01.12.2019	6 358	0.59	276	2.42	1965	2003	3 252	1 434
Steinhausen, Zugerstrasse 5 <sup>8</sup>	16.05.2022	14 690	1.37	-	-	1967	1997	1 398	1 475
Tägerwilen, Okenfinerstrasse 2a-c/4a-b	01.12.2019	24 610	2.29	1 036	0.23	2010	-	7 894	4 600

Ort, Adresse	Kaufdatum <sup>1</sup>	Marktwert in TCHF	Anteil am Portfolio in %	Soll- Mietertag (netto) in TCHF <sup>2</sup>	Mietaus- fallquote in %	Baujahr	Letzte Sanierung <sup>3</sup>	Grund- stück- fläche in m <sup>2</sup>	VMF <sup>4</sup> in m <sup>2</sup>
Thalwil, Seestrasse 29/31	02.06.2021	9 901	0.92	302	0.22	1959	2007- 2009	1 386	787
Therwil, Bahnhofstrasse 31	23.06.2022	10 200	0.95	405	4.00	1964	2007	1 798	1 781
Wetzikon, Langfurrenstrasse 54/56/58/60	26.06.2025	21 570	2.01	694	1.03	1984	–	6 435	3 762
Winterthur, Hirschweg 33/35	16.10.2019	26 810	2.50	813	1.40	2022	–	3 204	2 400
Zug, Industriestrasse 31	18.12.2020	12 760	1.19	396	–	1961	2025	631	857
Zürich, Affolternstrasse 90	01.01.2023	12 890	1.20	310	0.88	1933	2009	628	795
Zürich, Buchholzstrasse 113/115/117/119	01.12.2024	20 170	1.88	480	0.69	1967	–	3 288	2 115
Zürich, Mattengasse 16	18.12.2020	7 476	0.70	184	5.94	1897	2010	132	360
Zürich, Nussbaumstrasse 9	18.12.2019	19 450	1.81	465	0.17	1914	2023	416	921
Zürich, Rotachstrasse 4	09.11.2021	19 010	1.77	520	–	1938	2025	446	1 082
Zürich, Weststrasse 145	28.04.2020	18 970	1.77	497	–	1909	2023	282	1 081
Zürich, Wildbachstrasse 20 <sup>8</sup>	01.04.2022	11 660	1.09	–	–	1940	2000	375	578
<b>Gewerbeliegenschaften</b>									
Allschwil, Gewerbestrasse 24	01.07.2019	14 710	1.37	901	17.60	1986	2013	3 253	4 702
Basel, Aeschenvorstadt 37	01.02.2024	15 580	1.45	605	–	1961	2015	476	1 933
Biel, Nidaugasse 54	16.12.2019	5 507	0.51	209	–	1887	2016	150	499
Biel, Nidaugasse 56/60	01.09.2025	19 480	1.82	801	1.65	1900	2010	827	2 609
Crissier, Chemin de Mongevon 2	15.12.2022	47 960	4.47	2 442	3.38	2017	–	6 383	6 002
Frauenfeld, Juchstrasse 16 – Allmendcenter	01.07.2021	59 440	5.54	2 927	0.03	2015	–	13 568	18 459
Langenthal, Kühlhausstrasse 2	17.04.2024	27 240	2.54	1 464	–	2016	–	2 191	6 062
Morges, Grand-Rue 77	16.12.2019	6 612	0.62	304	–	1911	2017	184	566
<b>TOTAL FERTIGE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>1 062 562</b>	<b>99.09</b>	<b>38 617</b>	<b>1.80</b>			<b>160 604</b>	<b>154 555</b>
<b>ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)<sup>5</sup></b>									
<b>WOHNLIEGENSCHAFTEN</b>									
Hunzenschwil, Hauptstrasse 19	19.08.2024	9 807	0.91	–	–	2026		2 011	2 117
<b>TOTAL ANGEFANGENE BAUTEN (INKL. LAND)</b>		<b>9 807</b>	<b>0.91</b>	<b>–</b>	<b>–</b>			<b>2 011</b>	<b>2 117</b>
<b>TOTAL IMMOBILIENPORTFOLIO<sup>6</sup></b>		<b>1 072 369</b>	<b>100.00</b>	<b>38 617</b>	<b>1.80</b>			<b>162 615</b>	<b>156 672</b>

1 Kaufdatum entspricht dem Übergang von Nutzen und Gefahr

2 Netto-Soll-Mietertag gemäss Jahresendbewertung per 30.09.2025

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

4 Vermietbare Fläche inkl. Nebenflächen wie Lager, Bastelraum etc.

5 Bilanzwert der angefangenen Bauten entspricht per 30.09.2025 dem Marktwert nach Projektfortschritt

6 Das Eigentumsverhältnis sämtlicher Liegenschaften (Gebäude) beträgt 100%.

7 Errichtung der diversen Liegenschaften in den Jahren 1860, 1957, 1964, 1965, 2007

8 Per Stichtag vollständig entmietete Reposititionierungen

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2025

## Bericht der Schätzungsexperten

### Auftrag

Im Auftrag der Fundamenta Group Investment Foundation hat die Wüest Partner AG, Zürich (nachfolgend Wüest Partner genannt) die von der Anlagestiftung gehaltenen Immobilien zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. September 2025 bewertet.

### Bewertungsstandards und Grundlagen

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book), durchgeführt wurden. Die Bewertungen erfolgten auch entsprechend den Vorgaben des Regelwerkes Swiss GAAP FER 26 und der Verordnung über Anlagestiftungen.

In Übereinstimmung mit den Marktwertdefinitionen von IVSC, SVS und RICS wird der Marktwert definiert als „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräusserer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt“.

Jede Liegenschaft wird individuell und nicht als Teil des Portfolios bewertet. Die Wertermittlung der Liegenschaften der Fundamenta Group Investment Foundation erfolgt auf Basis von überwiegend auf dem Markt beobachtbaren Input-Parametern, sowie teils beobachtbaren jedoch angepassten Input-Parametern. Kosten und Steuern, die dem Eigentümer anfallen können und nicht im direkten Zusammenhang mit dem Betrieb der Liegenschaft stehen (Finanzierungs- und Transaktionskosten, Mehrwertsteuer, etc.), werden im Einklang mit der Bewertungspraxis in der Schweiz nicht berücksichtigt.

Grundlage für die Bewertungen bilden aktuelle, durch den Eigentümer bereitgestellte Informationen zu den Liegenschaften sowie die umfangreichen Daten von Wüest Partner zum Immobilienmarkt. Die Richtigkeit der eigentümerseitig zur Verfügung gestellten Dokumente wird vorausgesetzt.

### Bewertungsmethode

Wüest Partner bewertete die Immobilien der Fundamenta Group Investment Foundation unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Hierbei werden die Cashflows über die ersten 10 Jahre offen ausgewiesen. Transaktionsnebenkosten, Finanzierungskosten sowie Ertrags- und/oder Gewinnsteuern werden im Marktwert nicht reflektiert. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert. In der Bewertung wird von einer jährlichen Inflation von 1.00% p.a. ausgegangen.

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung und im Sinne von Anlageobjekten bewertet. Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehen-

Fundamenta Group Investment Foundation – Bericht der Schätzungsexperten 2025

den Mietverträge fließt das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein. Kostenseitig werden die im Hinblick auf die nachhaltige Erzielbarkeit der Erträge notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie die laufenden Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Mögliche Optimierungsmassnahmen werden insoweit berücksichtigt, als damit insgesamt und grundsätzlich nach wie vor ein Fortführungsszenario gegeben ist.

#### **Bewertungsergebnisse per 30. September 2025**

Per 30. September 2025 wird der Marktwert für das Portfolio der Fundamenta Group Investment Foundation mit 53 Liegenschaften auf CHF 1'072'369'000 geschätzt. Es handelt sich um die sechste Bilanzbewertung per einheitlichem Stichtag; acht Liegenschaften stellen dabei Neuzugänge dar. Der mittlere, marktwertgewichtete Diskontierungssatz über das Gesamtportfolio beträgt 2.69% (netto, real), wobei die Bandbreite der berücksichtigten Diskontierungssätze von 2.05% bis 3.50% reicht.

Per 30. September 2025 haben sich die bereits per 30. September 2024 bewerteten Renditeliegenschaften («like-for-like», ohne Zukäufe und ohne Projektentwicklungen) marktentsprechend gegenüber der Vorjahresbewertung positiv entwickelt. Die erfolgreichen Projektentwicklungen verstärken diesen Effekt, wodurch insgesamt eine positive Marktentwicklung resultiert.

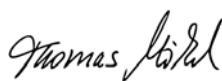
#### **Unabhängigkeit**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Fundamenta Group Investment Foundation unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck der Festlegung der Bilanzwerte im Rahmen des Jahresabschlusses per 30. September 2025. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Wüest Partner AG  
Zürich, 30. September 2025



Martin Schönenberger  
MRICS, Partner



Thomas Möckel  
Manager