

# Inventaire des biens du groupe de placements Swiss Real Estate

Ville, adresse	Date d'acquisition <sup>1</sup>	Valeur de marché en kCHF	Quotepart du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF <sup>2</sup>	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation <sup>3</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	SL <sup>4</sup> en m <sup>2</sup>
<b>CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)</b>									
<b>PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES</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, Breitistrasse 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, Burswiesenstrasse 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
Kölliken, 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 Rheinfall, 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, Breitestrasse 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 Tössatal, 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

Ville, adresse	Date d'acquisition <sup>1</sup>	Valeur de marché en kCHF	Quotepart du portefeuille en %	Revenus locatifs prévisionnels (nets) en kCHF <sup>2</sup>	Taux de perte sur loyer en %	Année de construction	Dernière rénovation <sup>3</sup>	Superficie du terrain en m <sup>2</sup>	SL <sup>4</sup> en 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, Langfurenstrasse 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>PROPRIÉTÉS COMMERCIALES</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 CONSTRUCTIONS TERMINÉES (Y C. TERRAINS)</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>CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)<sup>5</sup></b>									
<b>PROPRIÉTÉS RÉSIDENTIELLES</b>									
Hunzenschwil, Hauptstrasse 19	19.08.2024	9 807	0.91	-	-	2026		2 011	2 117
<b>TOTAL CONSTRUCTIONS COMMENCÉES (Y C. TERRAINS)</b>		<b>9 807</b>	<b>0.91</b>	<b>-</b>	<b>-</b>			<b>2 011</b>	<b>2 117</b>
<b>TOTAL PORTEFEUILLE IMMOBILIER<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 La date d'achat correspond au transfert de la jouissance et du risque

2 Revenus locatifs nets prévisionnels selon l'évaluation de fin d'exercice au 30.09.2025

3 Rénovation complète = plusieurs parties du bâtiment ou l'intérieur du bâtiment ont été (complètement) rénovés en même temps

4 Surface locative, y compris les surfaces annexes telles que l'entrepôt, le local de bricolage, etc.

5 La valeur au bilan des constructions commencées correspond au 30.09.2025 à la valeur de marché selon l'avancement du projet

6 Le taux de propriété de l'ensemble des biens (bâtiments) est de 100%.

7 Construction des différents biens immobiliers en 1860, 1957, 1964, 1965 et 2007

8 Immeuble en repositionnement entièrement vacant à la date de référence

## Rapport des experts en estimation

### **Mission**

Au nom de Fundamenta Group Investment Foundation, Wüest Partner AG, Zurich (ci-après «Wüest Partner») a procédé à l'évaluation comptable des biens immobiliers détenus par la Fondation de placement à la date de clôture du 30 septembre 2025.

### **Normes et principes d'évaluation**

Wüest Partner atteste que les évaluations ont été effectuées conformément aux normes et directives en vigueur aux niveaux national et international, en particulier les International Valuation Standards (IVS et RICS/Red Book). Les évaluations ont également été effectuées dans le respect des exigences de la Swiss GAAP RPC 26 et de l'Ordonnance sur les fondations de placement.

Conformément aux définitions de la valeur marchande des IVSC, SVS et RICS, la valeur marchande est définie comme «le montant estimé contre lequel un bien devrait être échangé à la date de l'évaluation entre un acheteur et un vendeur consentants dans le cadre d'une transaction sans lien de dépendance après une commercialisation appropriée dans laquelle les parties ont chacune agi en connaissance de cause, avec prudence et sans contrainte».

Chaque bien est évalué individuellement en faisant abstraction du portefeuille. L'évaluation des biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est basée sur des paramètres d'entrée qui sont essentiellement observables sur le marché, et sur des paramètres d'entrée partiellement observables, mais néanmoins réajustés. Les coûts et les impôts susceptibles d'être encourus par le propriétaire et qui ne sont pas directement liés à l'exploitation du bien (coûts de financement et de transaction, taxe sur la valeur ajoutée, etc.) ne sont pas pris en compte conformément à la pratique d'évaluation en Suisse.

Les évaluations sont basées sur des informations actuelles sur les biens immobiliers fournies par le propriétaire et sur les données détaillées de Wüest Partner sur le marché immobilier. Nous faisons l'hypothèse que les documents fournis par le propriétaire sont exacts.

### **Méthode d'évaluation**

Wüest Partner a évalué les biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation au moyen de la méthode de l'actualisation des flux de trésorerie (DCF). La valeur marchande d'un bien immobilier est déterminée par la somme des revenus nets futurs attendus, actualisés à la date de référence. Pour ce faire, les flux de trésorerie des dix premières années sont divulgués. La valeur marchande ne tient pas compte des coûts de transaction, des coûts de financement et des impôts sur les revenus et/ou les bénéfices. L'actualisation est appliquée pour chaque bien, en fonction de ses opportunités et risques individuels et des conditions du marché et corrigée des risques. L'évaluation se base sur un taux d'inflation annuel de 1,00%.

Les biens immobiliers sont en principe évalués sur la base de la continuité de l'exploitation et en tant qu'immeubles de placement. La situation locative actuelle et l'état actuel de la propriété sont pris comme point de départ. A l'expiration des

Fundamenta Group Investment Foundation – Rapport des experts en estimation 2025

contrats de location existants, le niveau actuel du marché est inclus dans les prévisions de revenus. Concernant les coûts, nous avons pris en compte les frais d'entretien et de réparation nécessaires pour garantir la durabilité des revenus, ainsi que les frais de gestion courants. Nous avons également fait l'hypothèse d'une stratégie de gestion moyenne la plus couramment appliquée. Les éventuelles mesures d'optimisation sont prises en compte dans la mesure où un scénario de continuité continue dans l'ensemble d'apparaître raisonnable.

#### Résultats de l'évaluation au 30 septembre 2025

Au 30 septembre 2025, la valeur de marché du portefeuille de 53 biens immobiliers de Fundamenta Group Investment Foundation est estimée à CHF 1'072'369'000. Il s'agit de la sixième évaluation de bilan à une date de référence unique; huit biens immobiliers constituent de nouvelles acquisitions. Le taux d'escompte moyen pondéré par la valeur de marché sur l'ensemble du portefeuille est de 2.69% (net, réel), la fourchette des taux d'escompte retenus s'étendant de 2.05% à 3.50%.

Au 30 septembre 2025, les immeubles de placement déjà évalués au 30 septembre 2024 (« like-for-like », sans acquisitions et sans développements de projets) ont connu une évolution positive par rapport à l'évaluation de l'année précédente, conformément au marché. Les développements de projets réussis renforcent cet effet, ce qui se traduit globalement par une évolution positive de la valeur de marché.

#### Indépendance

Conformément à la politique de Wüest Partner, les biens de Fundamenta Group Investment Foundation ont été évalués de manière indépendante et neutre. Tel que susmentionné, l'évaluation vise uniquement à déterminer les valeurs comptables dans le cadre des comptes annuels au 30 septembre 2025. Wüest Partner se décharge de toute responsabilité à l'égard de tiers.

Wüest Partner AG  
Zurich, le 30 septembre 2025



Martin Schönenberger  
MRICS, Partner



Thomas Möckel  
Manager