

# Finanzbericht

## **Jahresrechnung gemäss OR**

Bilanz	80
Erfolgsrechnung	81
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	82
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	86
Bericht der Revisionsstelle	87

## Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2024	31.12.2023
Flüssige Mittel		1 203	2 260
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		4 419	5 401
Sonstige Forderungen		3 519	1 567
Aktive Rechnungsabgrenzung		105	171
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>9 246</b>	<b>9 399</b>
Anlageimmobilien	1	902 070	923 298
Entwicklungen	2	86 262	69 559
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>988 333</b>	<b>992 858</b>
<b>AKTIVEN</b>		<b>997 579</b>	<b>1 002 257</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		370	949
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	21 125	22 086
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	8 384	8 982
Passive Rechnungsabgrenzung		991	1 115
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>30 869</b>	<b>33 132</b>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	637 929	638 253
Rückstellungen		31 533	29 355
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>		<b>669 462</b>	<b>667 608</b>
Aktienkapital		180 377	180 377
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	112 132	128 667
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Bilanzgewinn / Verlust		4 535	-7 732
<b>EIGENKAPITAL</b>		<b>297 248</b>	<b>301 516</b>
<b>PASSIVEN</b>		<b>997 579</b>	<b>1 002 257</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2024	2023
Netto-Ist-Mietertrag		41 920	40 960
Andere betriebliche Erträge		112	120
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		<b>42 032</b>	<b>41 079</b>
Liegenschaftenaufwand	6	-8 034	-9 456
Verwaltungsaufwand		-5 891	-5 922
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		<b>-13 926</b>	<b>-15 378</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	-18 113	-29 285
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7	11 386	3 746
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>21 379</b>	<b>162</b>
Finanzaufwand		-8 266	-8 944
<b>REINGEWINN/-VERLUST VOR STEUERN (EBT)</b>		<b>13 113</b>	<b>-8 782</b>
Direkte Steuern		- 847	-518
<b>REINGEWINN/-VERLUST</b>		<b>12 266</b>	<b>-9 300</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR

## ALLGEMEINE BUCHFÜHRUNGS- UND RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG, mit Sitz in Zug, wurde nach den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die Geldflussrechnung zur Jahresrechnung gemäss Art. 961b OR zeigt die Veränderung der flüssigen Mittel aus der betrieblichen Tätigkeit von TCHF 18 966 (Vorjahr TCHF 19 045), der Investitionstätigkeit von TCHF –2 202 (Vorjahr TCHF 2 952) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF –17 821 (Vorjahr TCHF –21 084). Die Herleitung dieser Veränderungen ist im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER ersichtlich. Auf den Ausweis der zusätzlichen Anforderungen an den Geschäftsbericht für grössere Unternehmen gemäss Art. 961 ff. OR (zusätzliche Angaben mit Anhang und Lagebericht) wird in der vorliegenden Jahresrechnung verzichtet, da diese im Einzelabschluss nach Swiss GAAP FER enthalten und deckungsgleich mit denjenigen gemäss Obligationenrecht sind.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG

### 1. ANLAGEIMMOBILIEN

Die Fundamenta Real Estate AG investiert hauptsächlich in attraktive, marktgängige Wohnimmobilien. Der Buchwert der hypothekarisch belasteten Anlageimmobilien belief sich auf TCHF 902 070 (Vorjahr TCHF 923 298). Die Anlageimmobilien werden nach Obligationenrecht (OR) zu Anschaffungskosten bilanziert. Von den Anschaffungswerten werden im steuerlich zulässigen Rahmen Abschreibungen sowie allfällig notwendige Wertberichtigungen vorgenommen. Im Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft erworben und es wurden vier Liegenschaften verkauft (siehe Kapitel «Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften», Seite 84).

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag	923 298	995 144
Zugänge/Abgänge/Umbuchung Entwicklungen	-3 115	-42 560
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	-18 113	-29 285
<b>BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN</b>	<b>902 070</b>	<b>923 298</b>

### 2. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die Totalunternehmer vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde das Entwicklungsprojekt an der Bollenhofstrasse 3/5 in Dietikon bei Baubeginn von den Anlageimmobilien in die Entwicklungen umgebucht.

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Wallisellen, Opfikonerstrasse 35/37/39 (Entwicklungsprojekt)	26 600	27 169
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (Entwicklungsprojekt)	50 369	42 390
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (Entwicklungsprojekt)	9 293	-
<b>TOTAL ENTWICKLUNGEN</b>	<b>86 262</b>	<b>69 559</b>

### 3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	20 639	21 600
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	486	486
<b>TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>21 125</b>	<b>22 086</b>
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	637 929	638 253
<b>TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>637 929</b>	<b>638 253</b>
<b>TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN</b>	<b>659 053</b>	<b>660 339</b>

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 21 125 (Vorjahr TCHF 22 086) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 637 929 (Vorjahr TCHF 638 253) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ist Schweizer Franken (CHF). Es bestehen für die grundpfandgesicherten Kredite, neben den ordentlichen Amortisationszahlungen, keine ausserordentlichen Rückzahlungsverpflichtungen. Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurde mit der Basler, Luzerner, Schaffhauser, St. Galler, Zuger und der Zürcher Kantonalbank jeweils ein Kreditrahmenvertrag abgeschlossen. Die Konditionen dieser Kreditrahmenverträge entsprechen dabei marktüblichen Ansätzen. Innerhalb der Rahmenkreditlimite werden die den Banken zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandtitel überprüft und basierend auf der Bewertung der Liegenschaften angepasst. Der Buchwert der verpfändeten Aktiven beläuft sich auf TCHF 778 213 (Vorjahr TCHF 795 164). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 659 053 (Vorjahr TCHF 660 339) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

### 4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 575	5 169
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 286	3 183
Steuerverbindlichkeiten	522	630
<b>TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>8 384</b>	<b>8 982</b>

Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten sind pauschale Zahlungen von Mietern im Zusammenhang mit den aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten. Die Zunahme korrespondiert mit den in der Berichtsperiode aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen).

### 5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag	128 667	145 201
Ausschüttung	-16 535	-16 535
<b>TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN</b>	<b>112 132</b>	<b>128 667</b>

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 16. Januar 2025 im Umfang von TCHF 112 132 bestätigt.

**6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND**

in TCHF	2024	2023
Liegenschaftsunterhalt	-3 940	-3 892
Liegenschaftsverwaltung	-1 702	-1 622
Renovationen Liegenschaften	-2 178	-3 727
Übriger Liegenschaftenaufwand	- 214	- 215
<b>TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND</b>	<b>-8 034</b>	<b>-9 456</b>

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mieter überwältzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF -8 034 (Vorjahr TCHF -9 456) und ist gegenüber dem Vorjahr um 15% gesunken. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Auflösung von Renovationsrückstellungen der verkauften Liegenschaften im Geschäftsjahr 2024.

**7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN**

Die Gesellschaft veräusserte im ersten Quartal 2024 die Renditeliegenschaft an der Musperfeldstrasse 3 in Berikon sowie im vierten Quartal 2024 drei weitere Renditeliegenschaften in Kreuzlingen (Gottliebenstrasse 6/8), Bern (Werkgasse 53/55) und Wald (Schüsselwiese 7/9/11/13) im Rahmen einer gezielten Portfoliobereinigung. Der Gesamterlös aus diesen Transaktionen belief sich auf TCHF 36 476. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 11 386. Im Vorjahr hat die Gesellschaft drei Renditeliegenschaften in Dagmersellen (LU), Netstal (GL) und Sargans (SG) für insgesamt TCHF 16 120 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultierte nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 3 746.

**WEITERE ANGABEN****8. VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER VORSORGE EINRICHTUNGEN**

Per Bilanzstichtag bestanden, wie im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen.

**9. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2024 keine zusätzlichen Interest Rate Swaps abgeschlossen. Am Bilanzstichtag bestanden unverändert Interest Rate Swaps mit einem Kontraktvolumen von insgesamt TCHF 132 034 (Vorjahr TCHF 132 034), welche dem Zweck der Zinsabsicherung dienen und bis Endverfall gehalten werden. Auf eine Verbuchung der Bewertungsdifferenzen wird analog der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER verzichtet.

in TCHF	31.12.2024			31.12.2023		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps <sup>1</sup>	132 034	-	206	132 034	12 891	-
<b>TOTAL</b>	<b>132 034</b>	<b>-</b>	<b>206</b>	<b>132 034</b>	<b>12 891</b>	<b>-</b>

<sup>1</sup> Zweck: Zinsabsicherung

**10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE**

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2024 folgende bedeutende Aktionäre (≥ 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt:

	Anzahl 31.12.2024	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2023	Namenaktien 2023
<b>EINGETRAGENE AKTIONÄRE</b>	<b>25 895 138</b>	<b>86.1%</b>	<b>25 895 138</b>	<b>86.1%</b>
davon Luzerner Kantonalbank AG	3 302 348	11.0%	3 366 585	11.2%
davon Gastrosocial Pensionskasse	2 026 047	6.7%	2 026 047	6.7%
<b>NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE</b>	<b>4 167 695</b>	<b>13.9%</b>	<b>4 167 695</b>	<b>13.9%</b>
<b>TOTAL NAMENAKTIEN</b>	<b>30 062 833</b>	<b>100.0%</b>	<b>30 062 833</b>	<b>100.0%</b>

Per 31. Dezember 2024 waren 1 658 Aktionäre (Vorjahr 1 692) mit einer Aktienquote von 84.3% (Vorjahr 86.1%) im Aktienregister der Fundamenta Real Estate AG eingetragen.

### 11. VERGÜTUNGEN AN DEN VERWALTUNGSRAT UND DIE GESCHÄFTSLEITUNG

Weitere Erläuterungen zu Transaktionen mit nahestehenden Personen sind in den Erläuterungen zur Swiss-GAAP-FER-Jahresrechnung (Anmerkung 24 / Seiten 70–70) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 116–119) detailliert aufgeführt.

### 12. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2024 Dr. Andreas Spahni als Delegierten des Verwaltungsrats mit einem 50%-Pensum (unverändert gegenüber Vorjahr). Somit lag die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt unter zehn Personen GRI 2-7.

### 13. REVISIONSHONORAR

Die Fundamenta Real Estate AG rechnet aufgrund des Engagement Letters in Absprache mit PricewaterhouseCoopers AG für das Geschäftsjahr 2024 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 124 (Vorjahr TCHF 124), das im Jahresabschluss 2024 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch Dienstleistungen für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet, wenn diese beansprucht werden. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2024 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, allgemeiner Steuerberatung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2024	2023
Prüfung der Jahresrechnungen	124	124
<b>TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>124</b>	<b>124</b>
Steuerberatung	65	55
<b>TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN</b>	<b>65</b>	<b>55</b>
<b>TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE</b>	<b>189</b>	<b>179</b>

### 14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 10. März 2025 den Geschäftsbericht 2024 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Die Swiss Prime Site Solutions AG plant, die Fundamenta Group (Schweiz) AG rückwirkend zum 1. Januar 2025 in die Swiss Prime Site Solutions AG zu fusionieren.

# Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt gegenüber der Generalversammlung vom 9. April 2025, für das Geschäftsjahr 2024 CHF 0.60 pro Namenaktie der Gesellschaft an die Aktionäre auszuschütten. Die Gesellschaft hat von der ESTV am 19. November 2021 ein Tax Ruling eingeholt. Dabei hat die ESTV bestätigt, dass aufgrund der Berechnungsmethodik der handelsrechtlich ausschüttungsfähigen Reserven eine vollständige Ausschüttung aus den Kapitalreserven, ohne Verrechnungssteuerfolgen, im Einklang mit dem Kreisschreiben 29b der ESTV möglich ist. Somit erfolgt die beantragte Auszahlung 2025 des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 18 038 zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.55 pro Aktie (total TCHF 16 535) ebenfalls zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

## FORTFÜHRUNG BILANZVERLUST/-GEWINN

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Verlust- / Gewinnvortrag aus Vorjahr	-7 731 725	1 568 469
Reingewinn / -verlust	12 266 465	-9 300 194
<b>BILANZGEWINN / -VERLUST</b>	<b>4 534 740</b>	<b>-7 731 725</b>
Vortrag auf neue Rechnung	4 534 740	-7 731 725

## AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2024	31.12.2023
Saldovortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	128 666 714	145 201 272
Ausschüttung	-16 534 558	-16 534 558
<b>RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG</b>	<b>112 132 155</b>	<b>128 666 714</b>
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	-18 037 700	-16 534 558
<b>RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG</b>	<b>94 094 456</b>	<b>112 132 155</b>
<b>AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN</b>	<b>18 037 700</b>	<b>16 534 558</b>
<b>TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN</b>	<b>18 037 700</b>	<b>16 534 558</b>

Aktien, die zum Zeitpunkt des Dividendenbeschlusses durch die Generalversammlung im Eigenbesitz der Gesellschaft gehalten werden, partizipieren nicht an der Dividendenausschüttung. Per Bilanzstichtag, wie auch per Vorjahr, hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.



# Fundamenta Real Estate AG

## Zug

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung

zur Jahresrechnung 2024

# Bericht der Revisionsstelle

## an die Generalversammlung der Fundamenta Real Estate AG, Zug

### Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

#### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Fundamenta Real Estate AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 80 bis 86) dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

#### Unser Prüfungsansatz



#### Überblick

Gesamtwesentlichkeit: CHF 2.97 Millionen

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

#### Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<b>Gesamtwesentlichkeit</b>	CHF 2.97 Millionen
<b>Bezugsgrösse</b>	Nettoaktiven (Eigenkapital) der Gesellschaft
<b>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</b>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

### Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des Berichtszeitraumes waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

### Werthaltigkeit der Anlageimmobilien

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2024 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 902.1 Millionen (rund 90% der Bilanzsumme).</p> <p>Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme.</p> <p>Die Anlageimmobilien werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu fortgeführten Anschaffungswerten, vermindert um die notwendigen (planmässigen) Abschreibungen sowie allfällige Wertberichtigungen (ausserplanmässige Abschreibungen), bilanziert.</p> <p>Die Bewertung der Anlageimmobilien erfolgt auf Einzelbasis.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt und geprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie</li> <li>• Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie</li> <li>• Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)</li> </ul> <p>Wir erachten das durch die Geschäftsleitung angewandte Bewertungsverfahren als vertretbare Grundlage zur Bestimmung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien.</p>

### **Sonstige Informationen**

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung gemäss OR, die Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung**

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrats ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Aufgrund unserer Prüfung gemäss Art. 728a Abs. 1 Ziff. 2 OR bestätigen wir, dass der Antrag des Verwaltungsrats über den Vortrag des Bilanzgewinnes auf neue Rechnung sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Wilhelm Wald  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2025