

Finanzbericht

Jahresrechnung gemäss OR

Bilanz	82
Erfolgsrechnung	83
Anhang zur Jahresrechnung gemäss OR	84
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen	88
Bericht der Revisionsstelle	89

Bilanz

in TCHF	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Flüssige Mittel		1 185	1 203
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 659	4 419
Sonstige Forderungen		6 259	3 519
Zum Verkauf gehaltene Immobilien	1	4 540	–
Aktive Rechnungsabgrenzung		55	105
UMLAUFVERMÖGEN		15 698	9 246
Anlageimmobilien	1	933 413	902 070
Entwicklungen	2	48 271	86 262
ANLAGEVERMÖGEN		981 684	988 333
AKTIVEN		997 382	997 579
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		541	370
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	3	29 400	21 125
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4	12 328	8 384
Passive Rechnungsabgrenzung		2 167	991
KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL		44 435	30 869
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3	556 340	637 929
Rückstellungen		34 195	31 533
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL		590 535	669 462
Aktienkapital		205 095	180 377
Reserven aus Kapitaleinlagen	5	139 412	112 132
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		204	204
Gewinn- / Verlustvortrag		4 534	–7 731
Jahresgewinn		13 167	12 266
EIGENKAPITAL		362 412	297 248
PASSIVEN		997 382	997 579

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Erfolgsrechnung

in TCHF	Anhang	2025	2024
Netto-Ist-Mietertrag		42 411	41 920
Andere betriebliche Erträge		61	112
BETRIEBSERTRAG		42 472	42 032
Liegenschaftenaufwand	6	-8 688	-8 034
Verwaltungsaufwand		-5 981	-5 891
BETRIEBSAUFAND		-14 669	-13 926
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	1	-14 553	-18 113
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaften	7	15 543	11 386
BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)		28 793	21 379
Finanzergebnis		-6 593	-8 266
Kapitalerhöhungskosten		-3 379	-
REINGEWINN/-VERLUST VOR STEUERN (EBT)		18 821	13 113
Direkte Steuern		-5 654	-847
REINGEWINN/-VERLUST		13 167	12 266

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 21 580 (Vorjahr TCHF 18 966), der Investitionstätigkeit von TCHF 3 097 (Vorjahr TCHF –2 202) und der Finanzierungstätigkeit von TCHF –24 695 (Vorjahr TCHF –17 821). 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 933 413 (Vorjahr TCHF 902 070). 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 fünf Liegenschaften verkauft (siehe Anmerkung 7 / Seite 86). Zudem wurde die zum Verkauf gehaltene Liegenschaft in Koblenz umklassiert.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldo vortrag	902 070	923 298
Zugänge / Abgänge / Umklassierung Entwicklungen / Zum Verkauf gehaltene Immobilien	45 896	–3 115
Abschreibungen und Wertberichtigungen Anlagevermögen	–14 553	–18 113
BESTAND ANLAGEIMMOBILIEN	933 413	902 070

2. ENTWICKLUNGEN

Bei den Entwicklungsprojekten werden Zahlungen für die Projektierung ausgelöst bzw. bei laufenden Bauten gemäss Baufortschritt an die Totalunternehmer vorgenommen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde das Entwicklungsprojekt am Feldblumenweg 18/20/22/24/26 in Zürich fertiggestellt und von den Entwicklungen in die Anlageimmobilien umgebucht.

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Wallisellen, Opfikerstrasse 35/37/39 (Entwicklungsprojekt)	31 887	26 600
Dietikon, Bollenhofstrasse 3/5 (Entwicklungsprojekt)	16 384	9 293
Zürich, Feldblumenweg 18/20/22/24/26 (fertiggestellt)	–	50 369
TOTAL ENTWICKLUNGEN	48 271	86 262

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Festhypotheken mit Fälligkeiten innert 12 Monaten	29 180	20 639
Amortisationszahlungen auf ausstehenden Hypotheken	220	486
TOTAL KURZFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	29 400	21 125
Hypotheken mit Fälligkeiten ab 12 Monaten	556 340	637 929
TOTAL LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN	556 340	637 929
TOTAL FINANZVERBINDLICHKEITEN	585 740	659 053

Bei den kurzfristig verzinslichen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 29 400 (Vorjahr TCHF 21 125) handelt es sich um Amortisationszahlungen auf ausstehende Hypotheken sowie Festhypotheken, welche innert Jahresfrist fällig werden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten in der Höhe von TCHF 556 340 (Vorjahr TCHF 637 929) sind zum Nominalwert ausgewiesen. Die zugrunde liegende Währung sämtlicher verzinslicher 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 und der Zürcher Kantonalbank sowie der Migros Bank und der Raiffeisen 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 807 626 (Vorjahr TCHF 778 213). Finanzverbindlichkeiten von insgesamt TCHF 585 740 (Vorjahr TCHF 659 053) sind durch Grundpfandrechte (Schuldbriefe) sichergestellt.

4. ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Akontozahlungen Heiz- und Nebenkosten	4 049	4 575
Vorausbezahlte Mietzinsen	3 285	3 286
Steuerverbindlichkeiten	4 994	522
TOTAL ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN	12 328	8 384

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

5. RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in TCHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldo vortrag	112 132	128 667
Kapitalerhöhung	45 317	–
Ausschüttung	–18 038	–16 535
TOTAL RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	139 412	112 132

Die Eidgenössische Steuerverwaltung (ESTV) hat die Reserven aus Kapitaleinlagen im Schreiben vom 15. August 2025 im Umfang von TCHF 94 094 bestätigt. Im Zusammenhang mit der im November 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung erhöhten sich die Reserven aus Kapitaleinlagen um TCHF 45 317. Die Kapitalerhöhung erfolgte unter Ausnützung des bestehenden Kapitalbandes. Die Meldung der angepassten Reserven aus Kapitaleinlagen an die Eidgenössische Steuerverwaltung erfolgt nach Ablauf des bestehenden Kapitalbandes am 10. April 2026.

6. LIEGENSCHAFTENAUFWAND

in TCHF	2025	2024
Liegenschaftsunterhalt	-4 144	-3 940
Liegenschaftsverwaltung	-1 698	-1 702
Renovationen Liegenschaften	-2 662	-2 178
Übriger Liegenschaftenaufwand	-184	-214
TOTAL LIEGENSCHAFTENAUFWAND	-8 688	-8 034

Der Liegenschaftenaufwand enthält alle im Zusammenhang mit dem Unterhalt und der Verwaltung stehenden Kosten, welche nicht auf die Mietenden überwältzt wurden, sowie die Bildung von Rückstellungen für Instandsetzungs- und Renovationsarbeiten. Der Liegenschaftenaufwand beläuft sich auf TCHF -8 688 (Vorjahr TCHF -8 034) und ist gegenüber dem Vorjahr um 8% gestiegen. Ein wesentlicher Grund hierfür ist die Zunahme der gebildeten Renovationsrückstellungen im Geschäftsjahr 2025.

7. ERFOLG AUS VERKAUF VON RENDITELIEGENSCHAFTEN

Die Gesellschaft hat im ersten Halbjahr 2025 die drei Renditeliegenschaften Sydedruckweg 6 in Richterswil, Ottostrasse 17 und Josefstrasse 182, beide in Zürich, sowie im zweiten Halbjahr 2025 die zwei Liegenschaften Bachstrasse 17 in Niederuzwil (SG) und Ahornweg 12 in Pieterlen (BE) aufgrund einer gezielten Portfoliobereinigung für insgesamt TCHF 55 050 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultiert nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 15 543 vor Steuern. Im Vorjahr hat die Gesellschaft vier Renditeliegenschaften in Berikon (AG), Kreuzlingen (TG), Bern und Wald (ZH) für insgesamt TCHF 36 476 verkauft. Aus diesem Verkauf von Renditeliegenschaften resultierte nach Abzug der transaktionsbezogenen Kosten insgesamt ein Erfolg in Höhe von TCHF 11 386 vor Steuern.

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 2025 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 verzichtet.

in TCHF	31.12.2025			31.12.2024		
	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert	Kontraktwert	Aktiver Wert	Passiver Wert
Interest Rate Swaps ¹	132 034	4 909	-	132 034	-	206
TOTAL	132 034	4 909	-	132 034	-	206

1 Zweck: Zinsabsicherung

10. BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Der Gesellschaft waren per 31. Dezember 2025 folgende bedeutende Aktionäre (≥ 5%) gemäss Eintragungen im Aktienregister bekannt:

	Anzahl 31.12.2025	Namenaktien ≥ 5%	Anzahl 31.12.2024	Namenaktien ≥ 5%
EINGETRAGENE AKTIONÄRE	28 929 617	84.6%	25 895 138	86.1%
davon Luzerner Kantonalbank AG	3 259 446	9.5%	3 302 348	11.0%
davon Gastosocial Pensionskasse	2 026 047	5.9%	2 026 047	6.7%
NICHT EINGETRAGENE AKTIONÄRE	5 252 964	15.4%	4 167 695	13.9%
TOTAL NAMENAKTIEN	34 182 581	100.0%	30 062 833	100.0%

Per 31. Dezember 2025 waren 1 699 Aktionäre (Vorjahr 1 658) mit einer Aktienquote von 84.6% (Vorjahr 84.3%) 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 23 / Seiten 72) sowie im Kapitel «Vergütungsbericht» (Seiten 118–122) detailliert aufgeführt.

12. VOLLZEITSTELLEN

Die Fundamenta Real Estate AG beschäftigte im Geschäftsjahr 2025 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 2025 mit einem Honorar für das Prüfen der Jahresrechnungen von TCHF 124 (Vorjahr TCHF 124), das im Jahresabschluss 2025 berücksichtigt wurde. Zusätzlich zur ordentlichen Revision werden auch alle Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung als Revisionsdienstleistungen sowie für Lex-Koller-Bestätigungen als revisionsnahe Dienstleistungen abgerechnet, wenn diese beansprucht werden. Der Aufwand für Steuerberatung für das Geschäftsjahr 2025 setzte sich aus dem effektiven Aufwand des Berichtsjahres für die Jahresendbearbeitung (Überprüfung Steuerrückstellung, allgemeiner Steuerberatung und Erstellung Steuererklärung) zusammen.

in TCHF	2025	2024
Prüfung der Jahresrechnungen	124	124
Prüfung Kapitalerhöhung / Comfort Letter	158	–
TOTAL REVISIONSDIENSTLEISTUNGEN	282	124
Steuerberatung	129	65
TOTAL BERATUNGSDIENSTLEISTUNGEN	129	65
TOTAL HONORAR DER REVISIONSSTELLE	412	189

14. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Eigentumsübertragung im Rahmen des bereits beurkundeten Verkaufs der Liegenschaft Landstrasse 44/46 in Koblenz (AG) erfolgte am 19. Februar 2026. Zudem erwarb die Gesellschaft am 28. Januar 2026 eine weitere Wohnliegenschaft Schulstrasse 81 in Schlieren (ZH) mit 12 Wohneinheiten (mit rückwirkendem Übergang von Schaden und Nutzen per 1. Januar 2026). Diese Liegenschaft wird mit der bereits bestehenden Bestandsliegenschaft Zürcherstrasse 108/110 in Schlieren arrondiert.

Der Verwaltungsrat der Fundamenta Real Estate AG hat an seiner Sitzung vom 9. März 2026 den Geschäftsbericht 2025 und die Rechnungslegung verabschiedet und zur Publikation freigegeben. Die Jahresrechnung sowie der Geschäftsbericht sind von der Generalversammlung der Gesellschaft zu genehmigen.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt gegenüber der Generalversammlung vom 1. April 2026, für das Geschäftsjahr 2025 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 2026 des entsprechenden Totalbetrags von TCHF 20 510 zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer. Im Vorjahr erfolgte die Auszahlung von CHF 0.60 pro Aktie (total TCHF 18 038) ebenfalls zulasten der Reserven aus Kapitaleinlagen ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

FORTFÜHRUNG BILANZVERLUST/-GEWINN

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Gewinn- / Verlustvortrag aus Vorjahr	4 534 740	-7 731 725
Reingewinn	13 166 107	12 266 465
BILANZGEWINN	17 700 847	4 534 740
Vortrag auf neue Rechnung	17 700 847	4 534 740

AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

in CHF	31.12.2025	31.12.2024
Saldo vortrag Reserven aus Kapitaleinlagen	112 132 155	128 666 714
Ausschüttung	-18 037 700	-16 534 558
Agio aus Kapitalerhöhung	45 317 228	-
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN VOR GEWINNVERWENDUNG	139 411 683	112 132 155
Auflösung Reserven aus Kapitaleinlagen	-20 509 549	-18 037 700
RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN NACH GEWINNVERWENDUNG	118 902 135	94 094 456
AUSSCHÜTTUNG AUS RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN	20 509 549	18 037 700
TOTAL AUSSCHÜTTUNGEN	20 509 549	18 037 700

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.

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 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

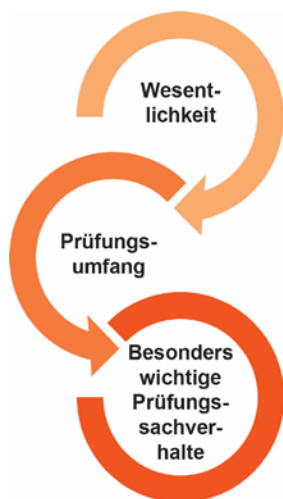
Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 82 bis 88 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

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 für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 3'624 Tausend

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.

Gesamtwesentlichkeit	CHF 3'624 Tausend
Bezugsgrösse	Nettoaktiven (Eigenkapital)
Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählen wir die Nettoaktiven (Eigenkapital), da diese aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen bei Immobiliengesellschaften darstellen.

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
Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2025 Anlageimmobilien mit einem Gesamtbuchwert von CHF 933'413 Tausend (rund 94% der Bilanzsumme). Wir erachten die Werthaltigkeit der Anlageimmobilien als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung der Anlageimmobilien im Verhältnis zur Bilanzsumme. 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. Wir verweisen auf die Erläuterungen im Anhang (ab Seite 84 ff. und Anmerkung 1 Anlageimmobilien).	Wir haben die Ausgestaltung der Schlüsselkontrolle der Gesellschaft hinsichtlich der Überprüfung der Werthaltigkeit der Anlageimmobilien beurteilt. Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: • Beurteilung der fortgeführten Anschaffungswerte je Anlageimmobilie • Beurteilung der erfolgten planmässigen und ausserplanmässigen (wo anwendbar) Abschreibungen je Anlageimmobilie • Vergleich der Buchwerte der Anlageimmobilien mit den Bewertungsergebnissen des unabhängigen Schätzungsexperten (Werthaltigkeitsüberprüfung)

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung gemäss Schweizer Obligationenrecht, 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 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Raffael Simone
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Marco Amrein
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2026