



PREVALIS

Jahresbericht 2024

PREVALIS Anlagestiftung

Prevalis Anlagestiftung, Zürich
Sihlstrasse 95 | 8001 Zürich
info@prevalis.ch | www.prevalis.ch

PREVALIS

Inhalt

Bericht des Präsidenten und des Geschäftsführers	1
Wichtige Kennzahlen.....	3
Anlagetätigkeit und Ergebnisse	4
Nachhaltigkeit	6
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten per 31. Dezember 2024	9
Inventar der Grundstücke per 31. Dezember 2024.....	10
Jahresrechnung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz	11
Jahresrechnung der Prevalis Anlagestiftung (Stammvermögen)	14
Anhang zur Jahresrechnung	15
Bericht des Schätzungsexperten	22
Bericht der Revisionsstelle	26

Bericht des Präsidenten und des Geschäftsführers

Sehr geehrte Anleger

Der Schweizer Immobilienmarkt erwies sich trotz des verlangsamten Wirtschaftswachstums im vergangenen Jahr als robust. Die Jahresteuern sind im Laufe des Jahres weiter gefallen, bis auf 0.6% im Dezember, was dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre entspricht. Dies gab der Schweizerischen Nationalbank (SNB) Raum, die Geldpolitik zu lockern, weshalb sie im Jahr 2024 den Leitzins in vier Schritten von 1.75% auf 0.5 % senkte, was zu einer Belebung des Immobilienmarktes führte. Zudem blieb die Nachfrage nach Wohnraum aufgrund der dynamischen Entwicklung des Bevölkerungswachstums in der Schweiz ungebremsst. Die Kombination von sinkenden Hypothekenzinsen, schwacher Neubautätigkeit und niedriger Leerstände führten zu weiterem Druck auf die Miet- und Immobilienpreise, was sich positiv auf die Immobilienbewertungen auswirkte. Ab Januar 2025 treten in der Schweiz die neuen Regelungen mit höheren Eigenkapitalvorschriften für Banken in Kraft (Basel III Standards), was die Kreditvergabe zukünftig verteuern und erschweren kann. Politische, gesellschaftliche und wirtschaftliche Rahmenbedingungen kombiniert mit Nachhaltigkeit bleiben weiterhin Schlüsselfaktoren, welche es bei der Bewirtschaftung eines Immobilienportfolios zu berücksichtigen gilt.

Die Prevalis Anlagestiftung wurde Ende 2021 gegründet. Seither hat die Anlagegruppe Immobilien Schweiz bis Ende 2024 ein Immobilienportfolio von 19 Liegenschaften (davon ein Bauprojekt) mit einem Verkehrswert von rund CHF 260 Mio. aufbauen können. Im Jahr 2024 konnten weitere Chancen im Immobilienmarkt genutzt werden. Das Portfolio wurde mit drei attraktiven Liegenschaften an guten Lagen erweitert. Dieses Wachstum wurde dank gezieltem Einsatz von Fremdkapital und weiteren Zeichnungen der Mitstifter und Anleger möglich. Für das grosse Vertrauen unserer Mitstifter und Anleger möchten wir an dieser Stelle ein herzliches Dankeschön aussprechen!

Im Berichtsjahr konnte zudem ein positiver Werteffect auf unserem Immobilienportfolio erzielt werden. Die jährlichen Verkehrswertschätzungen des Gesamtportfolios im Vergleich zu den Werten von Ende 2023 inklusive den Einstandswerten der neu dazugekauften Liegenschaften führten per Ende 2024 zu einem unrealisierten Gewinn auf dem Liegenschaftsportfolio. Das Ziel, das Portfolio zu erweitern, wurde ebenfalls erfolgreich vorangetrieben. Zusammen mit attraktiven Nettorenditen aus den Liegenschaften resultierte im Jahr 2024 in der Anlagegruppe Immobilien Schweiz eine Anlagerendite von 5.07%. Dieses hervorragende Ergebnis freut uns sehr.

Das Neubauprojekt in Altdorf wurde im vierten Quartal 2024 fertiggestellt, und sämtliche Wohnungen waren nach kurzer Erstvermarktung rasch vermietet. Die ersten Mieter sind im Februar 2025 eingezogen. Gerne teilen wir auch mit, dass wir zum Jahreswechsel ein Immobilienportfolio von knapp CHF 60 Mio. als Teil-Sacheinlage beurkunden konnten. Dabei handelt es sich um ein Wohnportfolio in den Gemeinden Gelfingen LU, Hochdorf LU und Steinhausen ZG. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 1. Januar 2025. Dadurch erweitert sich unser Anlegerkreis.

Wir bedanken uns bei allen Mitgliedern des Stiftungsrates und des Anlageausschusses für die wertvolle und gewinnbringende Zusammenarbeit. Der Schweizer Immobilienmarkt bleibt auch zukünftig eine Herausforderung. Wir sind weiterhin bestrebt, durch Qualität und fokussierten Ressourceneinsatz einen langfristigen Mehrwert für unsere bestehenden und zukünftigen Anleger, unsere Mieter und andere Stakeholder zu schaffen und den Ausbau unserer Immobilienanlagen fortzusetzen. Wir bedanken uns bei Ihnen für Ihr Engagement und Ihr entgegengebrachtes Vertrauen, und blicken voller Zuversicht in die Zukunft.

Zürich, 04. April 2025



Daniel Schmid
Präsident des Stiftungsrates



Bernhard Schmid
Geschäftsführer

Wichtige Kennzahlen

ANLAGEGRUPPE IMMOBILIEN SCHWEIZ¹

31.12.2024

31.12.2023

Vermögens-Kennzahlen (in CHF)		
Gesamtvermögen	283'630'361	233'030'802
Anlagevermögen	261'664'000	228'223'665
Nettovermögen	172'345'468	149'557'287
Fremdfinanzierungsquote ²	37.56%	32.75%
Werte pro Anspruch (in CHF)		
Ansprüche	1'574'261.89	1'435'324.33
Nettoertrag Rechnungsperiode	3.18	2.93
Nettoinventarwert	109.48	104.20
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert nach Ausschüttung	109.48	104.20
Performance-Kennzahlen (in %) ³	01.01.2024-31.12.2024	01.01.2023-31.12.2023
Mietausfallquote	4.58%	3.64%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	66.40%	66.35%
TER _{ISA} (GAV)	0.94%	0.89%
TER _{ISA} (NAV)	1.37%	1.18%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.02%	2.95%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.00%	2.69%
Anlagerendite	5.07%	2.96%
Ausschüttungsrendite	0.00%	0.00%
Ausschüttungsquote	0.00%	0.00%
Verzinsung Fremdfinanzierungen	1.95%	1.87%
Restlaufzeit Fremdfinanzierungen in Jahren	0.08	0.08

Wertpapiernummern

Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Valoren-Nr.

115309761

ISIN

CH1153097618

¹Aufgrund von Rundungen können geringfügige Differenzen bestehen.

²Die Zunahme der Fremdfinanzierungsquote erklärt sich aufgrund der Fristeninkongruenz bei der Teil-Sacheinlage. Die Beurkundung mit Finanzierung fand noch Ende Jahr 2024 statt, während die Sacheinlage erst im neuen Jahr per 1. Januar 2025 effektiv wird.

³Die Berechnung richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr.1 „Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen“ vom Januar 2007, Stand 17. Mai 2024.

Anlagetätigkeit und Ergebnisse

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz verfolgt die Strategie der langfristigen Wertsteigerung. Grundlage der Anlagestrategie bilden die Anlagerichtlinien. Der Fokus liegt auf Wohnliegenschaften mit Ausrichtung auf die gesamte Deutschschweiz und Schwerpunkt auf Regionen mit gutem demographischem Entwicklungspotential. Opportunistisch kann auch in anderen Regionen und indirekt in Immobilien in der Schweiz investiert werden. Die Anlagegruppe Immobilien Schweiz kann Bauten entwickeln, erstellen, halten und ganz oder teilweise veräussern.

Organisation der Anlagetätigkeit

Die Anlagerichtlinien werden durch den Stiftungsrat festgelegt. PMG Investment Solutions AG (PMG) ist im Rahmen des Geschäftsführungsvertrages mit der Verwaltung und Führung der Anlagegruppe «Immobilien Schweiz» beauftragt.

Das Anlagekomitee entscheidet auf Antrag der PMG über den Erwerb und Verkauf von Liegenschaften oder Projekten sowie über grössere Renovationen und Sanierungen. Das Anlagekomitee wird durch den Stiftungsrat für ein Geschäftsjahr gewählt. Die detaillierte Zusammensetzung des Komitees ist auf Seite 15 aufgeführt.

Bei der Verwaltung der Liegenschaften wird die PMG durch die regional verankerten Liegenschaftsverwaltungen unterstützt (siehe Seite 15). Als unabhängiger Immobilien-Schätzungsexperte ist Wüest Partner AG beauftragt.

Portfolioentwicklung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Das dritte Geschäftsjahr der Prevalis Anlagestiftung war ganz im Zeichen des weiteren Portfolioaufbaus. So konnten zu den per 31.12.2023 bestehenden 16 Liegenschaften weitere 3 erworben werden. Das Portfolio besteht per Bilanzstichtag aus 14 Wohnliegenschaften, 4 gemischt genutzten Liegenschaften sowie einem Bauprojekt (siehe Ankäufe Liegenschaften und Inventar, Seite 10). Per Berichtszeitpunkt weist das Portfolio eine Mietausfallquote von 4.58% (im Vorjahr 3.64%) aus.

Ankäufe Liegenschaften

In der Berichtsperiode wurden zusätzliche 3 Liegenschaften gekauft. Neben den bereits bei Bekanntgabe des letztjährigen Geschäftsberichts erläuterten Käufen in St. Gallen, wurde eine Wohn- und Gewerbeliegenschaft in Basel-Stadt erworben. Im Dezember 2024 wurde zusätzliche eine Transaktion mit drei Liegenschaften beurkundet. Die drei Liegenschaften werden nach der Berichtsperiode per 1. Januar 2025 erworben. Die erworbenen Liegenschaften sind in:

- Gelfingen LU, Mehrfamilienhaus Hitzkirchstrasse 16+18, Marktwert CHF 14.95 Mio.;
- Hochdorf LU, Mehrfamilienhaus Bellevuestrasse 32a-c, Marktwert CHF 18.15 Mio.;
- Steinhausen ZG, Mehrfamilienhaus Albisstrasse 41-49, Marktwert CHF 26.33 Mio.;



Aufnahme Liegenschaft St.Gallen, Schlösslistrasse 13 & 15

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Die Prevalis Anlagestiftung verfügt gegenwärtig über eine Anlagegruppe Immobilien Schweiz. Diese hat aktuell keinen Fokus auf eine Nachhaltigkeitsstrategie, ist sich jedoch der Verantwortung zum Thema ESG bewusst und nimmt diese angemessen wahr. Entsprechend werden Aspekte bezüglich der Umweltfreundlichkeit, soziale Aspekte sowie Aspekte einer verantwortungsvollen Unternehmensführung bei Liegenschaftskäufen, bei der laufenden Beurteilung des Portfolios wie auch im operativen Geschäft stets berücksichtigt. Im Rahmen der Beurteilung einer einzelnen Liegenschaft gilt es auch die Nachhaltigkeitsdimension (ESG) zu berücksichtigen. Es ist zu erwarten, dass "nachhaltigere" Objekte mittel- bis langfristig wertstabiler sind, respektive auch ein höheres Wertsteigerungspotential aufweisen. Es ist davon auszugehen, dass in Zukunft die ESG-Komponente im institutionellen Immobilienmarkt mehr und mehr an Bedeutung gewinnt und daher schon aus Renditeüberlegungen heraus in den Anlageentscheidungsprozess einzubeziehen ist.

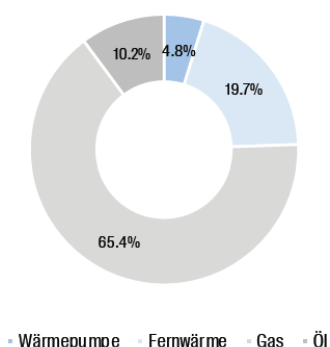
Um die Bedürfnisse unserer Anleger abzudecken und einen Vergleich zu anderen Anlagestiftungen zu ermöglichen, wurde im Geschäftsjahr 2023 durch den Stiftungsrat entschieden, die umweltrelevanten Kennzahlen gemäss Vorgaben der KGAST resp. AMAS zu berechnen und im Rahmen des Geschäftsberichts zu veröffentlichen. Dazu gehört ebenfalls die Berechnung des CO₂-Absenkpads und die Möglichkeit der frühzeitigen Erkennung und Verhinderung von sogenannten "Stranded Assets"⁴.

Nachfolgend zeigen wir die von Wüest Partner AG im Auftrag der Prevalis Anlagestiftung errechneten Kennzahlen per Ende 2024 auf.

Umweltkennzahlen

Energieträgermix

Bezieht sich auf die Darstellung verschiedener Arten von Energieträgern und ihren jeweiligen prozentualen Anteilen am Gesamtenergiebedarf.



Das Portfolio weist einen hohen Anteil an Gasheizungen auf, wobei dies hauptsächlich auf die älteren Bestandesliegenschaften zurückzuführen ist. Die flächenmässig grösste Liegenschaft im Portfolio wird ebenfalls mit Gas beheizt. Gemäss CO₂-Absenkpfad von Wüest Partner sollen die Anteile an Gas- und Öl-Heizungen stetig reduziert werden, sodass Ende 2028 keine Ölheizungen und Ende 2050 keine Gasheizungen mehr im Portfolio im Einsatz stehen.

⁴ Gestützt auf den Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) sollen risikobehaftete Liegenschaften identifiziert werden, bei welchen das Ausbleiben von geeigneten ESG-Massnahmen zu einer Abwertung oder gar zur Unverkäuflichkeit führen können.

Energieverbrauch Scope 1 und 2 (exkl. Mieterstrom)

Der Energiebedarf für Heizung/Kühlung und Allgemeinstrom der Bestandsliegenschaften wird in Megawattstunden (MWh) erfasst.

Bereich	Energiemenge	Kommentar
Endenergiebedarf Scope 1	2'832.29 MWh	Direkt aus Verbrauch
Endenergiebedarf Scope 2	1'003.65 MWh	Indirekt aus eingekaufter Energie
Endenergiebedarf Scope 1 + 2	3'835.93 MWh	Total

Energieintensität

Der Energiebedarf im Verhältnis zur Energiebezugsfläche der Bestandsliegenschaften (kWh/m²).

Bereich	Intensität	Kommentar
Energieintensität Scope 1	53.34 kWh/m ²	Direkt aus Verbrauch
Energieintensität Scope 2	18.90 kWh/m ²	Indirekt aus eingekaufter Energie
Energieintensität Scope 1 + 2	72.24 kWh/m ²	Total

Treibhausgasemissionen

Die Emissionen (CO₂ und andere Treibhausgase) resultierend aus dem Energiebedarf. Für die Scopes 1 und 2 (in CO₂-Äquivalente kg/a).

Bereich	Emissionen	Kommentar
Scope 1	543'827 kg/a	Direkt aus Verbrauch
Scope 2	47'138 kg/a	Indirekt aus eingekaufter Energie
Scope 1 + 2	591'000 kg/a	Total

Intensität der Treibhausgasemissionen

Bezeichnet die Treibhausgasemissionen im Verhältnis zur Energiebezugsfläche der Bestandsliegenschaften.

Bereich	CO ₂ -Äquivalente Kg/a/m ² EBF	Kommentar
Treibhausgasemissionen Intensität Scope 1	10.24	Direkt aus Verbrauch
Treibhausgasemissionen Intensität Scope 2	0.89	Indirekt aus eingekaufter Energie
Treibhausgasemissionen Intensität Scope 1 + 2	11.13	Total

Die Berechnung erfolgte modellbasiert (gestützt unter anderem auf die SIA 380/1) und berücksichtigt alle Liegenschaften, welche per 31.12.2023 im Portfolio der Prevalis Anlagestiftung enthalten waren. Für die während dem Geschäftsjahr erworbenen Liegenschaften sowie die Bauprojekte bestehen Berechnungen auf Basis der Einzelliegenschaft, welche jedoch entlang der Vorgaben der KGAST resp. AMAS für die Portfoliobetrachtung ausgeschlossen wurden.

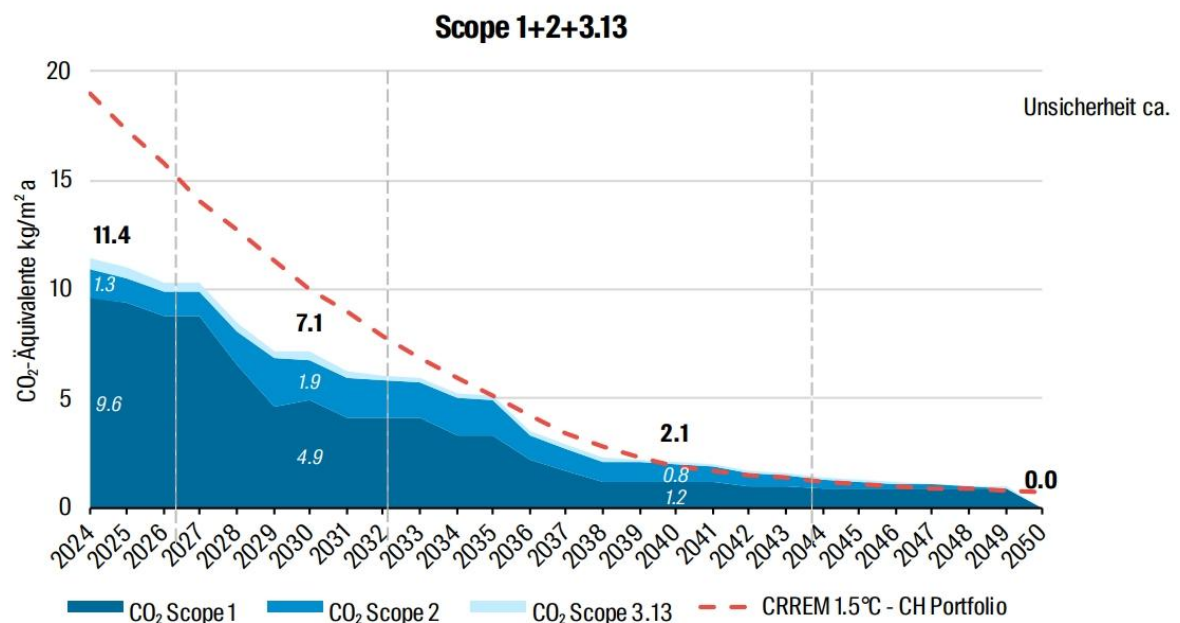
Ausgeschlossene Liegenschaften:

Adresse	Grund
Reussacherstrasse 13, Altdorf	Bauprojekt
Bäregasse 19, Zofingen	Einstellhalle
Gerbergasse 12, Basel	Kauf 2024
Aeplistrasse 4, St. Gallen	Kauf 2024
Altmannweg 1-3, St. Gallen	Kauf 2024

Absenkpfad

In Bezug auf das übergeordnete Klimaziel des Bundes, bis 2050 einen CO₂-neutralen Betrieb der Immobilien zu erreichen, wurde der CO₂-Absenkpfad mit den notwendigen Massnahmen berechnet und aufgezeigt. Der Absenkpfad ist auch für die Geschäftsführung ein relevantes Hilfsmittel, um Risiken frühzeitig zu erkennen und allfällige Chancen wahrnehmen zu können. Hierfür wurden alle Liegenschaften, die sich per 31.12.2024 im Portfolio befanden, berücksichtigt, mit Ausnahme der Einstellhalle Bäregasse 19 in Zofingen. Mit den durch Wüest Partner AG geplanten Massnahmen ist die Erreichung des Klimaziels bis 2050 möglich.

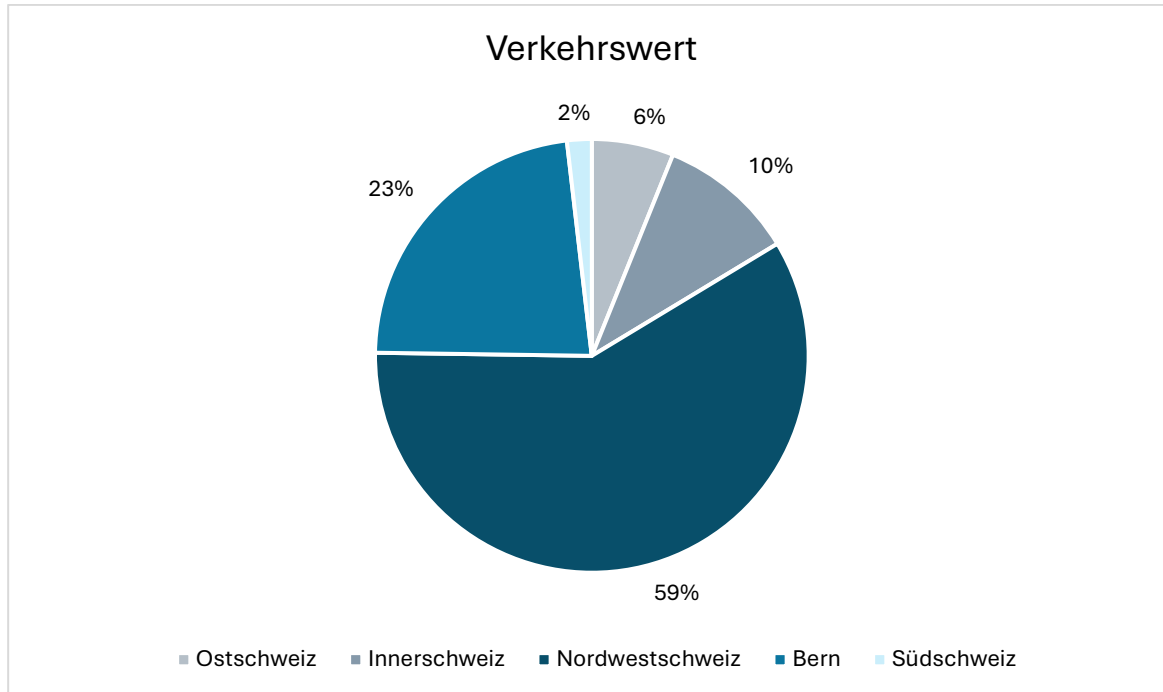
Grundsätzlich kann festgehalten werden, dass bei keiner Liegenschaft unmittelbare Massnahmen notwendig sind. Auch in Bezug auf "Stranded Assets" besteht ein angemessener Abstand zum Grenzwert (rote Linie in untenstehender Grafik) und das Portfolio steht entsprechend gut da.



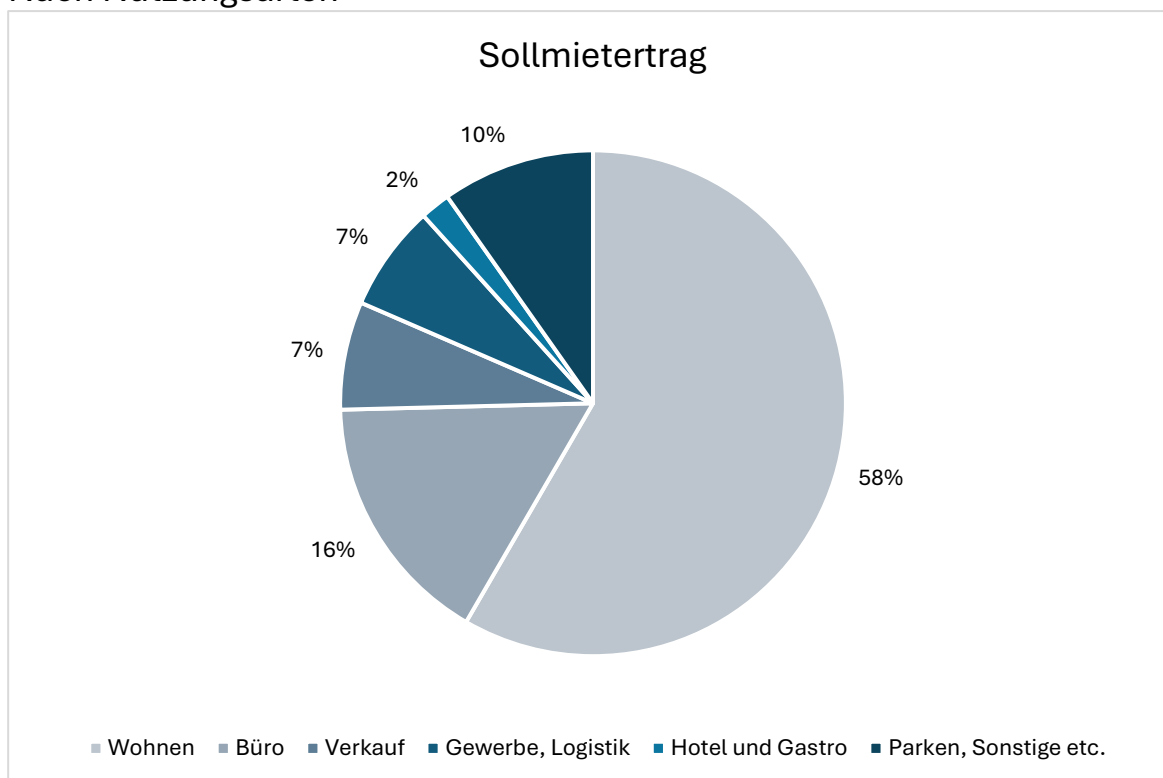
Portfoliostruktur nach Verkehrswerten

per 31. Dezember 2024

Nach Marktregionen



Nach Nutzungsarten



Inventar der Grundstücke

per 31. Dezember 2024

LIEGENSCHAFTEN

Ort	Adresse	Kanton	Baujahr	Anzahl Whg.	Nutzungsart	Anlagekosten in CHF Mio.	Verkehrswert in CHF Mio.	Sollmietertrag 01.01. – 31.12.* TCHF	Mietzinsausfälle effektiv TCHF
Brugg	Badstrasse 48/50	AG	1990/93	2	2	24.66	24.50	1'697	116
Grenchen	Freiestrasse 51a, 53, 55	SO	1993	57	1	23.48	21.33	889	29
Dagmersellen	Bahnhofweg 2,4,6	LU	2006/07	33	1	16.27	16.47	714	14
Alchenflüh	Franz-Schnyder-Weg, 12, 14, 16, 18	BE	2011	32	1	13.99	14.30	625	20
Gebenstorf	Schulstrasse 4, 6, 8	AG	2012	42	1	22.92	23.58	893	9
Hausen	Unterm Holz 5a, 5b, 5c, 5d, 5e	AG	2015	41	1	24.92	25.83	1'026	1
Künten	Fahrbachweg 2, 4	AG	2022	14	1	9.69	9.21	367	43
Bellinzona	Via San Gottardo 114	TI	1962	20	1	5.42	4.82	256	50
Zofingen		AG	varia	14	2	12.00	11.53	561	4
Bellach	Allmendgasse 1, 3, 5, 7	SO	1971	44	1	13.59	13.87	623	18
Selzach	Eichholzstrasse 21, 21a, 21b	SO	2023	21	1	10.67	10.50	434	25
Basel	Clarastrasse 12/ Clarahofweg 15	BS	1975	7	2	28.75	30.98	1'432	127
Basel	Rümelinsplatz 14	BS	1958	3	2	8.10	8.93	357	20
Basel	Gerbergasse 12 / Münzgasse 3	BS	1925	5	2	16.66	19.50	748	7
St. Gallen	Aeplistrasse 4	SG	1920	10	1	3.74	4.07	149	0
St. Gallen	Altmannweg 1, 3	SG	1920	19	1	5.04	5.52	200	4
St. Gallen	Schlössli	SG	1952	18	1	5.56	6.39	225	1
Altdorf ** (Projekt)	Reussacherstrasse 13	UR	2024	25	2	8.62	8.53	380	-
Total	Bestandesliegenschaften					254.09	259.86	11'576	489
Dagmersellen (Projekt)	Stationsstrasse 5	LU	2024ff	n.a.	4	1.65	1.80	54	-
Total	Bauprojekte					1.65	1.80	54	-
Total	Immobilien					255.74	261.66	11'630	489

1 = Wohnliegenschaften

2 = Liegenschaften mit gemischter Nutzung

3 = Kommerziell genutzte Liegenschaften

4 = Neubauprojekte

5 = Bauland

* = Sollmieterträge sind annualisiert

** = Bewertung "at cost"

Jahresrechnung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz

Vermögensrechnung

AKTIVEN	Anhang Seite	31.12.2024 (in CHF)	31.12.2023 (in CHF)
Umlaufvermögen	20		
Flüssige Mittel		20'348'491	1'975'998
Kurzfristige Forderungen		113'032	989'034
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'241'771	872'703
Finanzanlagen		263'067	969'401
Total Umlaufvermögen		21'966'361	4'807'137
Anlagevermögen			
Angefangene Bauten (inkl. Land)	21	1'800'000	8'547'665
Fertige Bauten	21	259'864'000	219'676'000
Total Anlagevermögen		261'664'000	228'223'665
Total Aktiven		283'630'361	233'030'802

PASSIVEN	Anhang Seite	31.12.2024 (in CHF)	31.12.2023 (in CHF)
Fremdkapital			
Kurzfristige Verbindlichkeiten		5'764'600	3'548'416
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'815'236	1'244'158
Rückstellungen		0	0
Hypotheken	20, 23	97'600'000	74'750'000
Latente Steuern	21	6'105'058	3'930'941
Total Fremdkapital		111'284'893	83'473'515
Nettovermögen		172'345'468	149'557'287
Total Passiven		283'630'361	233'030'802

Erfolgsrechnung

	Anhang Seite	01.01.2024- 31.12.2024 (in CHF)	01.01.2023- 31.12.2023 (in CHF)
Mietertrag netto	21	10'195'759	7'733'274
Soll Mietertrag		10'685'254	8'025'271
Minderertrag Leerstand		-371'148	-291'997
Inkassoverluste Mietzinsen, Nebenkosten		-118'348	0
Unterhalt Immobilien		-1'351'164	-739'912
Instandhaltung		-1'076'948	-694'555
Instandsetzung		-274'215	-45'357
Betriebsaufwand		-868'946	-781'845
Versorgungs-, Entsorgungskosten, Gebühren		-139'205	-16'373
Nicht verrechenbare Heiz- und Betriebskosten		-30'395	-150'040
Forderungsverluste, Delkredereveränderungen		0	0
Versicherungen		-135'476	-97'119
Bewirtschaftungshonorare		-425'512	-346'095
Vermietungs- und Insertionskosten		-50'241	-50'516
Steuern und Abgaben		-44'908	-37'313
Übriger operativer Aufwand		-43'210	-84'388
Operatives Ergebnis		7'975'649	6'211'517
Sonstige Erträge		370'414	234'355
Ausgabekommission		145'500	94'199
Zinsertrag		778	198
Übriger Ertrag		224'136	139'959
Finanzierungsaufwand		-1'489'787	-873'312
Hypothekarzinsen		-1'489'787	-873'312
Verwaltungsaufwand	21, 22	-1'850'304	-1'360'513
Honorar Geschäftsführung		-1'207'281	-887'553
Honorare Anlagekomitee		-21'540	-34'464
Schätzungsaufwand		-176'988	-109'743
Revisionsaufwand		-43'080	-43'080
Übriger Verwaltungsaufwand	22	-401'415	-285'671
Übertrag		5'005'973	4'212'050

Erfolgsrechnung (Fortsetzung)

	Anhang Seite	01.01.2024- 31.12.2024 (in CHF)	01.01.2023- 31.12.2023 (in CHF)
Übertrag		5'005'973	4'212'050
Nettoertrag des Rechnungsjahres		5'005'973	4'212'050
Total Realisierte Kapitalgewinne/-verluste		0	-51'472
Realisierter Erfolg Rechnungsjahr		5'005'973	4'160'578
Nicht realisierte Kapitalgewinne		5'715'872	3'880'640
Nicht realisierte Kapitalverluste		-309'547	-2'739'717
Veränderung latente Steuern		-2'174'117	-1'034'863
Gesamterfolg der Berichtsperiode		8'238'181	4'266'638

ENTWICKLUNG ANSPRUCHSBESTAND	Anhang Seite	01.01.2024- 31.12.2024	01.01.2023- 31.12.2023
Bestand zu Beginn der Rechnungsperiode		1'435'324.33	1'342'542.19
Ausgaben		138'937.56	92'782.14
Rücknahmen		0.0000	0.0000
Bestand am Ende der Rechnungsperiode		1'574'261.89	1'435'324.33

VERÄNDERUNG NETTOVERMÖGEN	Anhang Seite	01.01.2024- 31.12.2024 (in CHF)	01.01.2023 - 31.12.2023 (in CHF)
Nettovermögen zu Beginn der Rechnungsperiode		149'557'287	135'870'649
Ausgabe von Ansprüchen		14'550'000	9'420'000
Rücknahmen		0	0
Ausschüttungen		0	0
Wiederanlage		0	0
Gesamterfolg des Rechnungsjahres *		8'238'181	4'266'638
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		172'345'468	149'557'287

* Der Gesamterfolg des Rechnungsjahres wird auf die neue Rechnung vorgetragen.

Jahresrechnung der Prevalis Anlagestiftung (Stammvermögen)

Bilanz	31.12.2024 (in CHF)	31.12.2023 (in CHF)
Aktiven		
Flüssige Mittel	100'210	100'000
Umlaufvermögen	100'210	100'000
Total Aktiven	100'210	100'000

Bilanz	31.12.2024 (in CHF)	31.12.2023 (in CHF)
Passiven		
Stammvermögen	100'210	100'000
Total Eigenkapital	100'210	100'000
Total Passiven	100'210	100'000

Erfolgsrechnung	01.01.2024 - 31.12.2024 (in CHF)	01.01.2023 - 31.12.2023 (in CHF)
Ertrag	210	0
Aufwand	0	0
Gewinn Rechnungsperiode	210	0

Anhang zur Jahresrechnung

Grundlagen und Organisation

Organisation, Organe und Beauftragte per 31. Dezember 2024

Stiftungsrat⁵

- Daniel Schmid, Präsident des Stiftungsrates, Geschäftsführer Schmid Legal AG (unabhängig)
- Stefan Michael Fritz, Mitglied des Stiftungsrats und zugleich Vorsitzender des Anlageausschusses, Geschäftsführer Fritz AG (unabhängig)
- Dominik Rieder, Mitglied, Geschäftsführer Hug Baustoffe AG (unabhängig)

Anlageausschuss Anlagegruppe Immobilien Schweiz

- Stefan Michael Fritz, Vorsitz (unabhängig)
- Daniel Giudici, Mitglied, Geschäftsführer Mitac Architektur AG (unabhängig)
- Sergio Bonazzola, Mitglied, Geschäftsführer BB Bonazzola Bauleitung GmbH (unabhängig)

Geschäftsführende Gesellschaft / Geschäftsführer⁶

- Bernhard Schmid, PMG Investment Solutions AG, Zug (ab September 2024)
- Ermin Halilovic, PMG Investment Solutions AG, Zug (bis September 2024)

Mandatsleiter Vermögensverwaltung / stellvertretender Geschäftsführer⁷

- Sreten Petkovic, PMG Investment Solutions AG, Zug

Depotbank

- Credit Suisse (Schweiz) AG, Zürich

Liegenschaftsverwaltungen

- Bättig & Bucher Immobilien AG, Ebikon
- Von Graffenried AG, Bern (ehemals Berimag AG, Liebefeld)
- GST Immobilien AG, Künten
- Schraner Immobilien AG, Mellingen
- Urs Leimer Immobilien AG, Grenchen
- Fiduciaria Verduci Sagl, Locarno
- Robert Pfister AG, Bern
- Livit AG, Basel und St. Gallen

⁵ Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

⁶ Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

⁷ Zeichnungsberechtigung kollektiv zu zweien

Schätzungsexperten

- Wüest Partner AG, Zürich

Revisionsstelle

- BDO AG, Zürich

Aufsichtsbehörde

- Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge, OAK BV, Bern

Rechtsform und Zweck

Die Prevalis Anlagestiftung ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80bis des Schweizerischen Zivilgesetzbuches, deren Zweck auf die Anlage und Verwaltung von Vorsorgegeldern beschränkt ist, und welche die Spezialvorschriften des BVG und dessen Ausführungsbestimmungen zu beachten hat. Die Prevalis hat ihren Sitz in Zürich und wurde am 8. Februar 2021 im Handelsregister eingetragen. Sie führt die Anlagegruppe Immobilien Schweiz. Die Aufnahme der Geschäftstätigkeit für die Anlagegruppe erfolgte am 10. Dezember 2021.

Organisation

Die Organe der Stiftung sind die Anlegerversammlung, der Stiftungsrat und die Revisionsstelle. Der Stiftungsrat kann bei Anlagegruppen Anlagekomitees einsetzen. In den Statuten, im Stiftungsreglement und im Organisations- und Geschäftsreglement sind die Aufgaben und Kompetenzen festgelegt. Eine aktuelle Übersicht über die Organisation, Organe und Beauftragte ist auf Seite 15 dargestellt.

Das oberste Organ der Stiftung ist die Anlegerversammlung. Die Anlegerversammlung wird alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Schluss des Rechnungsjahres durchgeführt.

Der Stiftungsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern und konstituiert sich selbst. Er wird jährlich durch die Anlegerversammlung gewählt. Der Stiftungsrat wählt die Mitglieder des Anlageausschusses sowie den Geschäftsführer der Stiftung und dessen Stellvertreter.

Die Revisionsstelle wird jährlich auf Vorschlag des Stiftungsrates durch die Anlegerversammlung gewählt. Die Revisionsstelle nimmt ihre Aufgaben in Anwendung der in Art. 10 ASV und sinngemäss in Art. 52c BVG festgelegten Bestimmungen wahr.

Der Stiftungsrat hat mit der PMG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen und sie als geschäftsbesorgende Gesellschaft bestimmt. PMG kann Teilaufgaben an Dritte delegieren. Wesentliche Dritte sind auf Seite 4 unter Organisation der Anlagetätigkeit aufgeführt. PMG und die Stiftungsräte, die gleichzeitig in einem Stiftungsrat eines Anlegers der Prevalis sind, gelten als Nahestehende.

Im Sinne von Art. 11 Abs. 1 ASV ernennt der Stiftungsrat mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person mit Sitz in der Schweiz als Schätzungsexperten. Die Schätzungsexperten werden jährlich ernannt und sind wiederwählbar. Der Schätzungsexperte führt die Bewertungen der erworbenen Liegenschaften sowie die periodischen Schätzungsgutachten gemäss den gesetzlichen Bestimmungen und Richtlinien der Prevalis durch.

Übersicht über die Statuten und Reglemente

- Gründungsurkunde der Prevalis Anlagestiftung vom 22. Dezember 2020
- Stiftungsstatuten der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)

- Stiftungsreglement der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Prospekt Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2022)
- Organisations- und Geschäftsreglement der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Anlagerichtlinien Anlagegruppe Immobilien Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Reglement Risikomanagement der Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 01/2021)
- Weisung zum internen Kontrollsystem (IKS) Prevalis Anlagestiftung (Ausgabe 03/2023)
- Reglement zur Vermeidung von Interessenkonflikten und Rechtsgeschäfte mit Nahestehenden (Ausgabe 07/2021)

Risikomanagement und interne Kontrollen

Der Stiftungsrat bestimmt die Grundlagen unternehmerischer Risikopolitik und sorgt für ein angemessenes Risikomanagement. Die Ausgestaltung und Steuerung des Risikomanagement und des internen Kontrollsystems (IKS) hat der Stiftungsrat an die Geschäftsführung delegiert. Diese überprüft periodisch auch die Einhaltung der Anlagerichtlinien.

Integrität und Loyalität in der Vermögensverwaltung

Die Stiftungsräte, die Mitglieder des Anlagekomitees der Anlagegruppe Immobilien Schweiz, sämtliche Personen, die bei der PMG mit der Geschäftsführung und Vermögensverwaltung betraut sind, sowie beauftragte Dritte bestätigen der Stiftung jährlich die Einhaltung der Integritäts- und Loyalitätsvorschriften.

Rechnungslegung- und Bewertungsgrundsätze

Rechnungslegungsstandard

Die Jahresrechnung entspricht Swiss GAAP FER 26 sowie der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV).

Die Beteiligung an der Selb Immobilien AG (in Liquidation) wurde gemäss Art. 39 ASV in der Jahresrechnung der Anlagegruppe Immobilien Schweiz konsolidiert. Die Jahresrechnung vermittelt einen den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (True and Fair view).

Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften der Verordnung über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVV 2) und der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV). Für die Anlagegruppen und die Verwaltungsrechnung wird je gesondert Buch geführt.

Flüssige Mittel, kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Hypotheken werden zum Nominalwert bilanziert. Abgrenzungen werden gemäss letztem Kenntnisstand der Geschäftsführung berücksichtigt. Für allfällige Ausfallrisiken werden Wertberichtigungen gebildet.

Als Teil der Sacheinlage im Jahr 2022 wurde die Selb Immobilien AG eingebracht. Ende 2022 wurde die Liegenschaft Brugg in die Anlagegruppe überführt. Die Selb Immobilien AG gewährte der Prevalis zur Finanzierung der Überführung ein Darlehen über CHF 9.9 Mio. Durch diesen Verkauf realisierte die Selb Immobilien AG einen Gewinn. Mit Entscheid vom 20. Dezember 2022 hat die Generalversammlung der Selb Immobilien AG die Liquidation der Gesellschaft beschlossen. Der Liquidationsprozess läuft per 31.12.2024 noch.

Fertige Bauten werden mindestens einmal jährlich durch den unabhängigen Schätzungsexperten nach der Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF) bewertet und zum ermittelten Wert bilanziert. Die Kapitalisierungssätze der Anlagegruppe Immobilien Schweiz per 31.12.2024 bewegen sich zwischen 2.7% und 3.8% und betragen im

Durchschnitt 2.99%. Unterjährig gekaufte Liegenschaften werden zu Anschaffungskosten erfasst. Die Anpassung auf Marktwerte wird auf das jeweilige Quartalsende auf Basis der vorliegenden Akquisitionsbewertung des Schätzexperten vorgenommen.

Angefangene Bauten werden zu den Anlagekosten abzüglich notwendiger Wertberichtigungen «at cost» bilanziert. Bei einem negativen erwarteten Erfolg wird das Niederstwertprinzip angewendet. Der Kurzbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner AG ist auf Seite 22 abgedruckt.

Die latenten Grundstückgewinnsteuern werden jährlich anhand der Marktwertänderungen und der Besitzdauer pro Objekt ermittelt und bilanziert. Bei der Grundstückgewinnsteuer wird eine Haltedauer von fünf Jahren ab Bilanzstichtag berücksichtigt. Bei Liegenschaften, welche zum Verkauf stehen, wird mit der effektiven Haltedauer gerechnet.

Änderung von Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen

In diesem Jahr wurden keine Anpassungen vorgenommen.

Erläuterungen zur Jahresrechnung

Finanzierung

In der Berichtsperiode wurden 138'937.56 Anteile mit einem Gegenwert von CHF 14'550'000 ausgegeben. Bis zum 30. Juni 2022 war das gesamte Portfolio zu 100% eigenfinanziert. Mit der Credit Suisse (Schweiz) AG wurde ein Rahmenvertrag für einen Kreditrahmen von CHF 100 Millionen abgeschlossen, um die Flexibilität zu besitzen, jederzeit weitere attraktive Liegenschaften kaufen zu können. Diese Flexibilität wurde auch im Jahr 2024 genutzt, um mit Fremdkapitaleinsatz attraktive Opportunitäten zu nutzen und weitere Liegenschaften zu erwerben.

Mietertrag netto

Der Mietertrag netto von CHF 10.20 Mio. setzt sich aus dem Soll-Mietertrag (netto) von CHF 10.69 Mio. abzüglich der Mietausfälle aus Leerständen und Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkosten von CHF 0.49 Mio. zusammen. Dabei sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Gefahr der einzelnen Objekte (respektive seit Beginn der Rechnungsperiode) enthalten.

Honorar Geschäftsführung und Vermögensverwaltung

Für die Leitung und Verwaltung der Anlagestiftung durch die PMG wurden der Anlagegruppe ein Honorar in der Höhe von 0.30% + MWST des durchschnittlichen verwalteten Anlagevolumens sowie für die Vermögensverwaltung ein Honorar in der Höhe von 0.15% + MWST des durchschnittlichen verwalteten Anlagevolumens pro Jahr, entsprechend TCHF 1'207, belastet. Als Basis sind die durchschnittlichen Quartalsendwerte des Gesamtvermögens der Anlagegruppe für die Berechnung massgebend.

Übriger Verwaltungsaufwand

Von den Gesamtaufwendungen der Berichtsperiode von TCHF 401 betrafen rund TCHF 37 Stiftungsrats honorare, TCHF 8 Aufsichtsabgaben, diverse Beratungs- und Verwaltungskosten in Höhe von rund TCHF 150 sowie Bankkosten und Bankspesen von rund TCHF 6 sowie diverse Verwaltungsaufwände von TCHF 200.

Berechnung und Publikation Nettoinventarwert (NAV)

Der Nettoinventarwert (NAV) pro Anspruch wird quartalsweise anfangs Folgequartal publiziert. Der NAV wird auf Basis aller Aktiven minus Passiven vierteljährlich berechnet.

Thesaurierung bzw. Ausschüttung Ertrag

Gemäss Art. 14, Ziff. 6 des Stiftungsreglements der Prevalis beschliesst der Stiftungsrat jährlich, welcher Anteil der Nettoerträge der Anlagegruppe zu welchem Zeitpunkt ausgeschüttet wird. Bis zum Ausschüttungszeitpunkt werden erzielte Nettoerträge dem Nettovermögen zugerechnet.

Da die Prevalis sich zurzeit noch in der Aufbauphase befindet, verzichtet der Stiftungsrat für das Berichtsjahr auf die Ausschüttung von erwirtschaftetem Ertrag.

Abweichung von Anlagerichtlinien

Alle Anlagerichtlinien werden eingehalten.

Sacheinlagen

Im Berichtsjahr waren keine Sacheinlagen zu verzeichnen.

Hypotheken

ART HYPOTHEK	BETRAG PER 31.12.2024	LAUFZEIT BIS
Fester Vorschuss mit Tagesgeldsatz ⁸	67.60 Mio.	30.01.2025
Fester Vorschuss mit 0.97% p.a.	30.00 Mio.	06.01.2025

ART HYPOTHEK	BETRAG PER 31.12.2023	LAUFZEIT BIS
Fester Vorschuss mit Tagesgeldsatz ⁹	74.75 Mio.	29.01.2024

Die durchschnittliche Verzinsung der Fremdfinanzierungen betrug im Jahr 2024 1.95% (im Vorjahr 1.87%).

Organe und Anlegerversammlung

Die Honorare für die Stiftungsräte für das Berichtsjahr wurden vom Stiftungsrat festgelegt und sind im Verwaltungsaufwand enthalten. Diese betragen für die Mitglieder des Stiftungsrates je CHF 10'000 und CHF 14'000 für den Präsidenten. Die Mitglieder des Anlagenausschusses haben ein Honorar von je CHF 8'000.

Ausweis von Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen sowie Rückerstattungen

Die Prevalis vereinnahmte oder vergütete im Geschäftsjahr 2024 keine Vertriebs- und Betreuungsentschädigung oder Rückerstattungen.

⁸ Zinskonvention SARON Plain Case

⁹ Zinskonvention SARON Plain Case

Auflagen der Aufsichtsbehörden

Es bestehen keine Auflagen der Aufsichtsbehörden.

Eigentumsbeschränkung / Verpfändung von Aktiven

Bei der Anlagegruppe Immobilien Schweiz bestanden über den gesamten Immobilienbestand Eigentumsbeschränkungen (verpfändete Aktiven) per Bilanzstichtag von CHF 104.75 Millionen.

Rechtsgeschäfte mit nahestehenden Personen

- PMG Investment Solutions AG: Vertrag für die Geschäftsführung – Honorar CHF 804'854
- PMG Investment Solutions AG: Vertrag für die Vermögensverwaltung – Honorar CHF 402'427
- PMG Investment Solutions AG: Transaktionshonorar von bis zu 2% (inkl. externen Kosten) für die Liegenschaften St. Gallen Aeplistrasse, St. Gallen Altmannweg und Basel Gerbergasse.
- Die Prevalis hat die Geschäftsführung und Vermögensverwaltung an die PMG Investment Solutions AG delegiert. Dies ist eine Schwestergesellschaft der Stifterin.

Eingegangene nicht bilanzierte Verpflichtungen

Aus dem Kaufvertrag des Objektes Altdorf bestehen nicht bilanzierte Verpflichtungen von CHF 1.23 Mio.

Selb Immobilien AG (in Liquidation)

Als Teil der Sachübernahme im Vorjahr wurde vorerwähnte Gesellschaft übernommen. Im Jahr 2022 wurde die Liegenschaft Brugg in die Prevalis überführt. Mit Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. Dezember 2022 wurde die Liquidation Selv Immobilien AG beschlossen. Fristgerecht per 17. April 2023 wurde auf den 3. Schuldenruf im SHAB eine Forderungsanmeldung über CHF 6.9 Mio. angemeldet. Der Inhalt der Forderungen basiert auf Tätigkeiten der einreichenden Parteien in den Jahren 2014 – 2017.

Die rechtliche Einschätzung der angemeldeten Forderungen wird, auch aufgrund des Vorliegens einer durch den Ansprucherhebenden unterzeichneten per Saldo Quittung, als nicht gerechtfertigt beurteilt. Ein Rechtsfall mit entsprechendem Schriftverkehr läuft.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zukäufe von Liegenschaften:

Im Dezember 2024 konnte die Prevalis drei weitere Liegenschaften zum Kauf mit einer Teil-Sacheinlage beurkunden. Die rechtsgültige Übertragung erfolgt im ersten Quartal 2025. Zwischen dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 und dem 27. März 2025 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche sich auf die Jahresrechnung auswirken.



Aufnahme Liegenschaft Vogelsang AG, Schulstrasse 4-8

Bericht des Schätzungsexperten



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

Prevalis Anlagestiftung
c/o PMG Investment Solutions AG
Sihlstrasse 95
8001 Zürich

Zürich, 20. Januar 2025

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten, Bewertung per 31. Dezember 2024

An die Geschäftsleitung der Prevalis Anlagestiftung

Referenz-Nummer
120020.2401

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der Prevalis Anlagestiftung hat die Wüest Partner AG deren Renditeliegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2024 bewertet.

Bewertungsstandards

Die per Stichtag vom 31.12.2024 von uns ermittelten Marktwerte richten sich nach den branchenüblichen Standards (insb. Swiss Valuation Standard SVS) und stehen im Einklang mit den gesetzlichen Vorschriften insbesondere der eidg. Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV), den massgeblichen Rechnungslegungsvorschriften (Swiss GAAP FER 26) sowie dem Bewertungsreglement der Prevalis Anlagestiftung. Dabei werden die Marktwerte im Sinne des «Fair Value» bestimmt, d.h. des unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis je Liegenschaft.

Der ausgewiesene «Fair Value» berücksichtigt keine Handänderungs- und Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie weitere, bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallenden Kosten und Provisionen. Im Weiteren sind auch keinerlei Verbindlichkeiten der Eigentümerin hinsichtlich allfälliger Steuern (unter Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten enthalten.

Die Ermittlung des «Fair Value» berücksichtigt die Fortführung der durch die Eigentümerin verfolgten Nutzung. Allfällige Mehrwerte aus Umnutzungen, Aufstockungen, Verdichtungen etc. und damit verbundene Mehrerträge werden nicht berücksichtigt, sofern deren Realisierung nicht durch die Eigentümerin bereits geplant oder in Ausführung ist. Heute leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft nach Massgabe von standort- und liegenschaftsbezogenen Kriterien. Diese reflektieren sowohl die standortrelevanten Charakteristiken der Makro- und Mikrolage als auch die wesentlichen Parameter der heutigen Bewirtschaftungssituation.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

1 / 4

Bewertungsmethoden

Wüest Partner bewertet die Renditeliegenschaften mittels der Discounted-Cash-flow-Methode (DCF). Bei dieser Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie werden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Per Stichtag leerstehende Mietobjekte werden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2024 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 22 Renditeliegenschaften ermittelt. Der Marktwert aller 22 Liegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 beträgt 261'664'000 Schweizer Franken. Nachfolgend die Liegenschaftswerte der Anlagegruppen in der Übersicht:

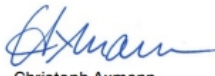
Tabelle:

Anlagegruppe	Anzahl Liegenschaften	Marktwert in CHF	Anteil am Total
Bestandesliegenschaften			
davon Bestandsliegenschaften Wohnen	16	175'236'00	66.97%
davon Bestandsliegenschaften Geschäft	4	83'910'000	32.07%
Garagen / Parkplätze	1	718'000	0.27%
Grundstücke	1	1'800'000	0.69%
Total Liegenschaften	22	261'664'000	100.0%

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Prevalis Anlagestiftung unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 20. Januar 2025
Wüest Partner AG



Christoph Axmann
Partner



Alex Nager
Manager

Anhang: Allgemeine Bewertungsannahmen und -hinweise

Renditeeigenschaften allgemein

Folgende wesentliche Annahmen liegen den Bewertungen der Renditeeigenschaften zu Grunde:

- *Flächen:* In den Bewertungen wurden die vermietbaren Flächen aufgrund der Mieterspiegel der Prevalis Anlagestiftung abgebildet. Abweichende Angaben zu den Objektplänen wurden mit der entsprechenden Verwaltung verifiziert.
- *Mieterspiegel:* Die Grundlage für die Bewertungen per 31. Dezember 2024 liefert der Mieterspiegel per 1. Januar 2025.
- *Diskontierungssatz:* Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell bestimmt. Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zu- oder Abschläge. Die Diskontierungssätze der Prevalis Anlagestiftung bewegen sich zwischen 2.70 Prozent bis 3.80 Prozent (netto, real).
- *Teuerung:* In den Bewertungen wird – wo nicht anders spezifiziert – von einer jährlichen Teuerung von 1.25 Prozent sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst. Die Darstellung der Cashflow-Entwicklung und deren Diskontierung erfolgt real.
- *Indexierung Mietverhältnisse:* Spezifische Indexierungen der bestehenden Mietverhältnisse werden berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) gerechnet, wobei alle fünf Jahre die Verträge auf das Marktniveau angepasst werden.
- *Mieterisiken:* Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- *Terminierung Zahlungsströme:* Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig, abgebildet.
- *Auslagerung Nebenkosten:* Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- *Unterhaltskosten:* Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Bericht der Revisionsstelle



Tel. +41 44 444 35 55
www.bdo.ch

BDO AG
Schiffbaustrasse 2
8031 Zürich

An die Anlegerversammlung der

Prevalis Anlagestiftung

Sihlstrasse 95
8001 Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung 2024

(umfassend die Zeitperiode vom 1. Januar bis 31. Dezember 2024)

4. April 2025
21127343/SuisseID

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

An die Anlegerversammlung der Prevalis Anlagestiftung, Zürich

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Prevalis Anlagestiftung (der Anlagestiftung) - bestehend aus Vermögens- und Erfolgsrechnung des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden - geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seite 13 - 24 des Jahresberichtes) dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

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 Anlagestiftung 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.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

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 Stiftungsrates für die Jahresrechnung

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

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

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

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/vorsorgeeinrichtungen>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehrungen zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen und statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Zürich, 4. April 2025

BDO AG



Franco Poerio
Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte



ppa. Aaron Mäder
Zugelassener Revisor

BDO AG, mit Hauptsitz in Zürich, ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerkes.

Prevalis Anlagestiftung, Zürich
Sihlstrasse 95 | 8001 Zürich
info@prevalis.ch | www.prevalis.ch