



Ina Invest AG

Opfikon

Cham Group AG

Cham

Bericht des gemeinsamen Fusionsprüfers
an die Verwaltungsräte

Bericht des gemeinsamen Fusionsprüfers

an die Verwaltungsräte der Ina Invest AG, Opfikon und Cham Group AG, Cham

Prüfungsurteil

Ina Invest AG, Opfikon und Cham Group AG, Cham haben am 27. Februar 2025 einen Fusionsvertrag abgeschlossen, der den Zusammenschluss beider Unternehmen vorsieht, wobei Ina Invest AG auf dem Wege der Fusion nach Art. 3 Abs. 1 lit. a FusG Cham Group AG rückwirkend per 1. Januar 2025 absorbiert. Der Zusammenschluss steht unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Generalversammlungen beider Gesellschaften, welche jeweils für den 31. März 2025 vorgesehen sind, sowie allfällig weiterer, im Fusionsvertrag vorgesehener Bedingungen. Die Fusion wird rechtskräftig mit dem Eintrag im Handelsregister.

In Übereinstimmung mit Art. 15 Abs. 1 FusG haben uns die Verwaltungsräte von Ina Invest AG und Cham Group AG als gemeinsamen Fusionsprüfer beauftragt.

Bezugnehmend auf Art. 15 Abs. 4 FusG halten wir unsere Beurteilung wie folgt fest:

- Die vorgesehene Kapitalerhöhung von Ina Invest AG als übernehmende Gesellschaft genügt zur Wahrung der Rechte der Aktionäre von Cham Group AG als übertragende Gesellschaft.
- Das festgelegte Umtauschverhältnis ist vertretbar.
- Die Bewertung erfolgt (primär) nach der Adjusted Net Asset Value-Methode («ANAV-Ansatz»). Ausgangsbasis für den ANAV-Ansatz bildete der Net Asset Value (NAV) gemäss den geprüften Konzernrechnungen der Gesellschaften per 31. Dezember 2024. Der NAV wurde sodann um eine einheitliche Bewertung des jeweiligen Immobilienportfolios, welche Wüest Partner AG mittels einheitlichem Bewertungsmodell und -annahmen unter Anwendung der Discounted-Cash-Flow-Methode vorgenommen hat, um den Barwert der sonstigen Gesellschaftskosten, die im Rahmen der Bewertung der Immobilienportfolios nicht berücksichtigt wurden, 50% der den Liegenschaften anrechenbaren latenten Steuern und weiteren Anpassungen angepasst. Die beiden unabhängigen Verwaltungsräte der Ina Invest AG und der Cham Group AG begründen die Wahl des ANAV-Ansatzes damit, dass diese bei der Bewertung von Immobiliengesellschaften Best Practice darstellt. Die Wahl des ANAV-Ansatzes erachten wir als sachgerecht und mit den anerkannten Grundsätzen für die Bewertung von Immobiliengesellschaften vertretbar. Folglich ist die angewandte Methode zur Bestimmung des Umtauschverhältnisses angemessen.
- Für die Bestimmung des Umtauschverhältnisses wurde bei beiden Unternehmen die gleiche Methode angewandt. Eine Anwendung verschiedener Methoden drängte sich nicht zwingend auf.
- Bei der Bewertung der Anteile im Hinblick auf die Festsetzung des Umtauschverhältnisses waren keine Besonderheiten zu beachten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungshinweis 30 Prüfungen nach dem Bundesgesetz über die Fusion, Spaltung, Umwandlung und Vermögensübertragung (PH 30) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesem Prüfungshinweis sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Prüfers» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von den Gesellschaften unabhängig in Übereinstimmung mit 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.

Verantwortlichkeiten der Verwaltungsräte

Die Verwaltungsräte der an der Fusion beteiligten Gesellschaften sind für die Erstellung und den Inhalt des Fusionsvertrags vom 27. Februar 2025, Fusionsberichts vom 27. Februar 2025 und der der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen per 31. Dezember 2024 sowie deren Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen verantwortlich. Weiter sind die Verwaltungsräte für die internen Kontrollen verantwortlich, die sie als notwendig feststellen, um die Erstellung und den Inhalt von Fusionsvertrag, Fusionsbericht und der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortlichkeiten des Prüfers

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit bezüglich der bewertungsrelevanten Aspekte über den Fusionsvertrag, den Fusionsbericht und der Fusion zu Grunde liegenden Bilanzen im Sinne von Art. 15. Abs. 4 FusG zu erlangen, 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 PH 30 durchgeführte Prüfung 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 wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem PH 30 üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaften abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

PricewaterhouseCoopers AG



Patrick Balkanyi
Zugelassener Revisionsexperte



Philipp Gnädinger
Zugelassener Revisionsexperte

Zug, 27. Februar 2025