

Bericht des unabhängigen Prüfers an den Verwaltungsrat über die Finanzaufstellung

Amagvik AG



Bericht des unabhängigen Prüfers
an den Verwaltungsrat der
Amagvik AG, Zug

Zürich, 18. Dezember 2023

Prüfungsurteil

Wir haben die Aufstellung «Inventar des Gesellschaftsvermögens zum inneren Wert (Net Asset Values)» zum 31. Dezember 2022 und die Aufstellung «Angaben bzgl. Zu- und Abgängen von mehr als fünf Prozent des Gesamtportfeuilles» für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr der Amagvik AG (die Gesellschaft) geprüft (zusammen die Finanzaufstellung).

Nach unserer Beurteilung ist die beigefügte Finanzaufstellung in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den in den Angaben «Zusätzliche Angaben zur Jahresrechnung der Amagvik AG per 31. Dezember 2022» beschriebenen Prinzipien sowie mit Anhang 4 Ziff. 2.8.7 lit. a und lit. d der Finanzdienstleistungsverordnung (FIDLEV), unter Anwendung von Art. 50 Abs. 1 FIDLEV, erstellt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten des Prüfers für die Prüfung der Finanzaufstellung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft 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.

Hervorhebung eines Sachverhalts – Grundlage der Angaben

Wir machen auf die Angaben in der Aufstellung «Zusätzliche Angaben zur Jahresrechnung der Amagvik AG per 31. Dezember 2022» zu der Finanzaufstellung aufmerksam, welche die Grundlage für die Erstellung der Finanzaufstellung sowie die angewendete Berechnungsmethode beschreiben. Die Finanzaufstellung wurde aufgestellt, um Informationen im Zusammenhang mit dem Prospekt / Kotierungsprospekt gemäss FIDLEV bereitzustellen. Folglich kann es sein, dass die Finanzaufstellung für einen anderen Zweck nicht geeignet ist. Unser Prüfungsurteil ist nicht modifiziert in Bezug auf diesen Sachverhalt. *Sonstige Informationen*

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Prospekt / Kotierungsprospekt 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 Prüfung 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 Verwaltungsrates für die Finanzaufstellung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Finanzaufstellung, die in Übereinstimmung mit den Bestimmungen gemäss Anhang 4 Ziff. 2.8.7 lit. a und lit. d der Finanzdienstleistungsverordnung (FIDLEV), unter Anwendung von Art. 50 Abs. 1 FIDLEV, erstellt ist, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Finanzaufstellung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Finanzaufstellung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im 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 des Prüfers für die Prüfung der Finanzaufstellung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Finanzaufstellung 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 den SA-CH 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 auf der Grundlage dieser Finanzaufstellung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Ferax Treuhand AG

Urs Schneider

Pascal Stöckle

Anhang:

▶▶ Finanzaufstellung

Zusätzliche Angaben zur Jahresrechnung der Amagvik AG per 31. Dezember 2022

Das vorliegende Dokument stellt eine zusätzliche Angabe zum Anhang der Jahresrechnung per 31. Dezember 2022 der Amagvik AG dar. Ziel des Dokuments ist es zusätzliche Offenlegungsvorschriften im Sinne des Art. 50 Abs. 1 FIDLEV in Verbindung mit dem Anhang 4 Ziff. 2.8.7 lit. a und d Finanzdienstleistungsverordnung (FIDLEV) zu machen. Konkret sollen folgende Zusatzangaben gemäss der FIDLEV ausgewiesen werden:

- a) Inventar des Gesellschaftsvermögens zum inneren Wert (Net Asset Value) und den daraus errechneten Wert der Effekten auf den letzten Tag des Berichtszeitraum
- b) Angaben zu denjenigen einzelnen Zu- und Abgängen welche mehr als 5 Prozent zum Wert des Gesamtportfeuillees beitragen.

a) Inventar des Gesellschaftsvermögens zum inneren Wert (Net Asset Value)

Herleitung des Net Assets Value (NAV) je Aktie:

Anzahl ausstehender Aktien 31. Dezember 2022	4'000
= Massgebliche Anzahl Aktien für die Berechnung des NAV	4'000

Eigenkapital per 31. Dezember 2022 in CHF **3'074'945**

NAV je Aktie in CHF **768.74**

Die Berechnung des NAV erfolgte mit dem Eigenkapital gemäss Jahresrechnung per 31. Dezember 2022. Im Rahmen dieses Abschluss wurden die Immobilien zu Anschaffungskosten bewertet, da es sich um unentwickelte Liegenschaften/Grundstücke handelt. Deshalb wird der NAV bis zur Bebauung und Fertigstellung der Grundstücke zu Anschaffungskosten bewertet. Mit der Fertigstellung der Immobilienprojekte wird der NAV basierend auf Verkehrswerten berechnet.

b) Angaben bzgl. Zu- und Abgängen von mehr als fünf Prozent des Gesamtportfeuillees

<u>Renditeliegenschaften</u>		Wohnliegen- schaften	Wohn- und Geschäfts- liegenschaften	Zum Verkauf bestimmte Renditeliegen- schaften	Wohnliegen- schaften in Bau	Total Sachanlagen/ Renditeliegen- schaften	Zugänge in %
in CHF							
Anschaffungswert							
Bestand 31.12.2021		-	-	-	2'969'914	2'969'914	
Zugänge	Projekt Dussnang	-	-	-	16'649	16'649	0.28%
	Projekt Romanshorn	-	-	-	84'790	84'790	1.44%
	Projekt Wängi	-	-	-	2'085'622	2'085'622	35.52%
Abgänge	Projekt Dussnang	-	-	-	-	-	0.00%
	Projekt Romanshorn	-	-	-	-	-	0.00%
	Projekt Wängi	-	-	-	-	-	0.00%
Bestand 31.12.2022		-	-	-	5'156'975	5'156'975	

Finanzanlagen

in CHF		Total	Zugänge in %
Anschaffungswert			
Bestand 31.12.2021		-	514'490
Zugänge	Bankkonto acrevis Bank AG, Sicherstellung Baukonto (Projekt Dussnang)	10	0.00%
	Bankkonto acrevis Bank AG, Sicherstellung Baukonto (Projekt Wängi)	200'000	3.41%
	Reservationsanzahlung Projekt Dussnang	-	0.00%
	Reservationsanzahlung Projekt Wängi	-	0.00%
Abgänge	Bankkonto acrevis Bank AG, Sicherstellung Baukonto (Projekt Dussnang)	-10	0.00%
	Bankkonto acrevis Bank AG, Sicherstellung Baukonto (Projekt Wängi)	-10	0.00%
	Reservationsanzahlung Projekt Dussnang	-	0.00%
Reservationsanzahlung Projekt Wängi		-100'000	-1.70%
Bestand 31.12.2022		-	614'480

Beteiligungen

in CHF		Total	Zugänge in %
Anschaffungswert			
Bestand 31.12.2021		-	600'000
Zugänge	Beteiligung Amagvi Zweite AG, Zug	-	0.00%
	Beteiligung Amagvi Dritte AG, Zug	-	0.00%
	Beteiligung Amagvi Vierte AG, Zug	-	0.00%
	Beteiligung Amagvi Fünfte AG, Zug	-	0.00%
	Beteiligung Amagvi Sechste AG, Zug	-	0.00%
Abgänge	Beteiligung Amagvi Zweite AG, Zug	-100'000	-1.70%
	Beteiligung Amagvi Dritte AG, Zug	-100'000	-1.70%
	Beteiligung Amagvi Vierte AG, Zug	-100'000	-1.70%
	Beteiligung Amagvi Fünfte AG, Zug	-100'000	-1.70%
	Beteiligung Amagvi Sechste AG, Zug	-100'000	-1.70%
Bestand 31.12.2022		-	100'000
Bestand Gesamtportfeuillees 31.12.2022			5'871'455