

2025

Geschäftsbericht

BANK ZIMMERBERG AG
SeeBeteiligungs AG

BANK ZIMMERBERG
— seit 1820 —

2025

BANK ZIMMERBERG AG	Verwaltungsrat	4
	Geschäftsleitung	4
	Jahresrechnung	5
	Anhang	8
	Bericht der Revisionsstelle	19
SeeBeteiligungs AG	Verwaltungsrat	22
	Geschäftsleitung	22
	Einzelabschluss SeeBeteiligungs AG	23
	Anhang zur Jahresrechnung	25
	Bericht der Revisionsstelle	26
	Lagebericht	28
	Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG	31
	Anhang zur Konzernrechnung	35
	Bericht des Konzernprüfers	55

Der Verwaltungsrat.

Vorname Name	Funktion	Nationalität	Beruf/Titel	Wohnort	Erstmalige Wahl	Ende Amtsdauer
Dr. Peter Lutz	Präsident	CH	Dr. iur. Rechtsanwalt	Horgen	2004	2028
Erich Ammann	Vizepräsident	CH	Dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV	Horgen	2010	2028
Rolando Guglielmetti	Mitglied	CH	Immobilien-Kaufmann	Horgen	2010	2028
Gerardo Moscariello	Mitglied	CH	Dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV	Wettswil a. A.	2016	2028

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates erfüllen die Unabhängigkeitskriterien nach FINMA-Rundschreiben 2017/01.

Die Geschäftsleitung.

Vorname Name	Funktion	Beruflicher Hintergrund	Eintritt
Oliver Jaussi	CEO	Allfinanz- und Immobilienspezialist mit langjähriger Branchenerfahrung	2007
Beatrice Bartelt	Leiterin Operations	Finanzdienstleistungsspezialistin mit langjähriger Branchenerfahrung	2020
Philipp Bürgin	Leiter Vertrieb	Ausgewiesener Bankfachmann im Segment Private Banking mit langjähriger Branchenerfahrung	2022 Austritt per 31.01.2026
Andrea Kohler	Leiterin Innovation, ITPM & Projekte	Spezialistin für digitale Transformation und Innovation im Banking mit langjähriger Branchenerfahrung	2026

Bilanz per 31. Dezember 2025.

Aktiven	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Flüssige Mittel		173'456	142'985
Forderungen gegenüber Banken		20'171	24'072
Forderungen gegenüber Kunden		29'465	31'027
Hypothekarforderungen		1'368'268	1'310'624
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		0	4
Finanzanlagen		51	7'041
Aktive Rechnungsabgrenzungen		162	121
Beteiligungen		3'046	3'048
Sachanlagen		3'355	2'716
Immaterielle Werte		0	0
Sonstige Aktiven		502	155
Total Aktiven		1'598'476	1'521'793

Passiven			
Verpflichtungen gegenüber Banken		0	0
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		1'108'197	1'066'531
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		0	4
Kassenobligationen		18'151	13'857
Anleihen und Pfandbriefdarlehen		353'700	323'700
Passive Rechnungsabgrenzungen		6'408	6'555
Sonstige Passiven		410	1'571
Rückstellungen		2'732	2'738
Reserven für allgemeine Bankrisiken		33'589	33'589
Gesellschaftskapital		23'000	23'000
Gesetzliche Kapitalreserve		12'474	12'474
– davon Reserve aus steuerbefreiten Kapitaleinlagen		12'474	12'474
Gesetzliche Gewinnreserve		36'623	34'333
Gewinnvortrag		1	1
Gewinn		3'191	3'440
Total Passiven		1'598'476	1'521'793

Ausserbilanzgeschäfte			
Eventualverpflichtungen		3'757	4'683
Unwiderrufliche Zusagen		89'028	118'246
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		1'812	1'812

Erfolgsrechnung 2025.

Erfolg aus dem Zinsengeschäft	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Zins- und Diskontertrag		18'479	24'989
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		3	3
Zinsaufwand		-4'095	-7'645
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		14'387	17'347
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		58	-220
– für gefährdete Forderungen		20	-101
– für inhärente Ausfallrisiken auf nicht gefährdeten Forderungen		38	-119
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		14'445	17'127
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft			
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		4'121	3'561
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		19	25
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		733	753
Kommissionsaufwand		-564	-440
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		4'309	3'899
Erfolg aus dem Handelsgeschäft			
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option		700	712
Übriger ordentlicher Erfolg			
Beteiligungsertrag		192	185
Anderer ordentlicher Ertrag		224	239
Anderer ordentlicher Aufwand		0	0
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		416	424
Geschäftsertrag		19'870	22'162
Geschäftsaufwand			
Personalaufwand		-8'326	-7'934
Sachaufwand		-6'417	-6'735
Subtotal Geschäftsaufwand		-14'743	-14'669
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-1'153	-471
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-16	-5
Geschäftserfolg		3'958	7'017
Ausserordentlicher Ertrag		0	0
Ausserordentlicher Aufwand		0	0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		0	-2'798
Steuern		-767	-779
Gewinn		3'191	3'440
Gewinnverwendung			
Gewinn		3'191	3'440
Gewinnvortrag		1	1
Bilanzgewinn		3'192	3'441
Gewinnverwendung			
– Zuweisung an gesetzliche Gewinnreserve		-2'042	-2'290
– Ausschüttung Dividende		-1'150	-1'150
Vortrag neu	*	1	1

* Rundung auf Tausender

Eigenkapitalnachweis.

in CHF 1'000	Gesellschaftskapital	Gesetzliche Kapitalreserve	Gesetzliche Gewinnreserve	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Freiwillige Gewinnreserve und Gewinnvortrag	Periodenerfolg	Total
Eigenkapital am Anfang der Berichtsperiode	23'000	12'474	34'333	33'589	1	3'440	106'837
Dividenden und andere Ausschüttungen	0	0	0	0	0	-1'150	-1'150
Veränderung Gewinnvortrag/gesetzliche Gewinnreserve	0	0	2'290	0	0	-2'290	0
Gewinn	0	0	0	0	0	3'191	3'191
Eigenkapital am Ende der Berichtsperiode	23'000	12'474	36'623	33'589	1	3'191	108'878

Erläuterungen zur Geschäftstätigkeit.

Angaben der Firma sowie der Rechtsform und des Sitzes der Bank

Die BANK ZIMMERBERG AG mit Sitz in Horgen und ihren Niederlassungen in Horgen und Oberrieden (Schliessung Standort Oberrieden per 30. Juni 2025) ist als Regionalbank vor allem im Wirtschaftsraum Zürich tätig. Die Bank beschäftigt im Berichtsjahr teilzeitbereinigt im Durchschnitt 46,05 Personen. Der Personalbestand beträgt teilzeitbereinigt per Ende Jahr 45,4 Vollzeitstellen (Vorjahr 46,7). Ausserdem werden zwei Lernende beschäftigt.

Bilanzgeschäft

Das Zinsdifferenzgeschäft bildet die Hauptertragsquelle. Die Ausleihungen an die Kunden erfolgen hauptsächlich auf hypothekarisch gedeckter Basis. Die Bank finanziert zum grössten Teil Wohnbauten. Im Privatkundengeschäft werden Kredite in der Regel gegen Lombarddeckung gewährt. Das örtliche Gewerbe beansprucht die kommerziellen Kredite in der Regel gegen Deckung. Das Interbankengeschäft wird hauptsächlich im kurzfristigen Bereich betrieben. Den langfristigen Finanzbedarf deckt die Bank am Kapitalmarkt. Sie ist Mitglied der Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute AG sowie der efiag – Emissions und Finanz AG und kann so, falls Bedarf vorhanden, an der Emission von entsprechenden Anleihen partizipieren. Im Bilanzstruktur-Management können Zinsoptionen und Zinsswaps zur Bewirtschaftung der Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden.

Handel

Die Bank bietet der Kundschaft die Ausführung und Abwicklung sämtlicher banküblicher Handelsgeschäfte an. Zudem kann die Bank auf eigene Rechnung nicht spekulativ mit Schuldtiteln (Obligationen) und Beteiligungstiteln (Aktien, Partizipationsscheine) handeln. Das Sortengeschäft sowie der Handel mit Devisen und Edelmetallen werden ohne bedeutende Risikopositionen betrieben und beschränken sich auf Märkte, welche liquide sind.

Beim Handel mit Schuldtiteln auf eigene Rechnung konzentriert sich die Bank hauptsächlich auf Titel von erstklassigen Emittenten. Zur Absicherung der entsprechenden Zinsänderungsrisiken auf die Handelsbestände können Zins-Futures eingesetzt werden. Der Handel mit Beteiligungspapieren wird hauptsächlich mit europäischen Aktien sowie entsprechenden Optionen und Futures betrieben. Der Eigenhandel mit Fremdwährungen ist auf Sorten und Devisen beschränkt, welche einen liquiden Markt aufweisen. Es findet kein Handel mit Rohstoffen und Waren statt.

Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft

Der Hauptanteil des Kommissions- und Dienstleistungsgeschäftes entfällt auf die Vermögensverwaltung, die Anlageberatung, den Zahlungsverkehr sowie auf den Wertschriftenhandel für unsere Kunden.

Ausübung der Geschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten in den Seehallen übt die Bank in gemieteten Räumlichkeiten aus. Die Standorte Dorfplatz Horgen und Oberrieden sind im Eigentum der Schwestergesellschaft Seelmmo AG.

Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, anderer Marktrisiken und der Kreditrisiken

Der Verwaltungsrat hat sich an den ordentlichen Sitzungen mit den wesentlichen Risiken befasst, denen die Bank ausgesetzt ist. Es handelt sich hierbei um die Kreditrisiken, Markt- und Zinsrisiken, Liquiditätsrisiken, Länderrisiken und operationellen Risiken. Grundlage für die Beurteilung bildete dabei das Reporting der Geschäftsleitung und der internen Risikokontrolle. Ferner wurden die vorgesehenen risikomindernden Massnahmen und die internen Kontrollen (inkl. Berichtswesen) in die Beurteilung einbezogen. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Sicherstellung der laufenden Überwachung und Bewertung sowie die korrekte Erfassung der Auswirkungen dieser wesentlichen Risiken im finanziellen Rechnungswesen gelegt.

Die Risikopolitik, welche von der Geschäftsleitung alljährlich auf ihre Angemessenheit überprüft wird, bildet die Basis für das Risikomanagement. Für die einzelnen Risiken werden Limiten gesetzt, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Die Positionen aus dem Handelsgeschäft werden täglich bewertet. Die Verantwortung für die Risikokontrolle ist auf Geschäftsleitungsstufe von der Verantwortung für den Handel getrennt.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung werden mittels eines stufengerechten Führungsinformationssystem (MIS) über die Vermögens-, Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage sowie die damit verbundenen Risiken regelmässig informiert.

Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Unter die Kreditüberwachung fallen sämtliche Engagements, aus denen ein Verlust entstehen kann, wenn Gegenparteien nicht in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Ausfallrisiken werden mittels Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Für die Kreditbewilligung, bei welcher Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit nach einheitlichen Kriterien beurteilt werden, besteht eine risikoorientierte Kompetenzordnung, welche sich durch kurze Entscheidungswege auszeichnet.

Grundsätzlich werden die Kreditpositionen mit dem Rating-System Credit Master der RSN Risk Solution Network AG bewertet. Mittels des Rating-Systems gewährleistet die Bank eine risikoadäquate Konditionenpolitik. Die effiziente Überwachung der Ausfallrisiken wird während der ganzen Kreditdauer mit einer laufenden Aktualisierung der Kreditratings und der regelmässigen Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt.

Die Wertberichtigungen werden halbjährlich durch die entsprechenden Instanzen überprüft und angepasst. Sämtliche Risikopositionen werden mit dem Rating-System Credit Master bewertet und in eine der zwölf definierten Risikostufen eingeteilt. Das Rating-System entspricht den Einstufungen von externen Rating-Agenturen. Mit diesem System können die Risiken bei der Kreditvergabe besser eingeschätzt und die in der Zukunft allfällig zu erwartenden Verluste bei der Konditionengestaltung der einzelnen Gegenparteien mitberücksichtigt werden. Neue Risiken werden sofort erfasst und laufend an die vorgesetzte Instanz gemeldet. Debitorenverluste, Abschreibungen und Rückstellungen werden gemäss Weisung der Risikokontrolle bearbeitet, protokolliert und wenn notwendig ausgebucht.

Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird, je nach Art der Deckung, in angemessenen Zeitabschnitten überprüft. Verkehrswertschätzungen sind aktuell und nachvollziehbar und mit dem Bewertungstool «IAZI»^{*} plausibilisiert. Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankintern festgelegten Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab. Zweitrangige Hypotheken müssen grundsätzlich amortisiert werden. Die Bewertungen erfolgen unter Einsatz des Schätzerhandbuches von «IAZI» durch hierfür ausgebildete und befähigte Mitarbeitende oder externe Schätzerinnen und Schätzer.

Der als Ausgangspunkt für die Belehnung dienende «Verkehrswert» wird wie folgt ermittelt:

- Selbst bewohnte Objekte: Hedonischer Wert, Realwert
- Renditeobjekte: Ertragswert
- Selbst genutzte Gewerbe- und Industrieobjekte: Ertragswert, Nutzwert
- Bauland: Marktwert

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden zentral durch das RISCO (Risk Steering Committee) der Bank überwacht und gesteuert. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert auf den Barwert des Eigenkapitals. Dem RISCO stehen sowohl eine moderne Software zur Durchführung von Duration^{**}-Berechnungen und Belastungstests als auch externe Fachkräfte zur Verfügung.

Andere Marktrisiken

Die weiteren Marktrisiken, welche vor allem Positionsrisiken aus Beteiligungstiteln und Paritätsänderungsrisiken im Devisengeschäft beinhalten, werden mit Limiten begrenzt und laufend überwacht.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. Allfällig vorhandene Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit hin überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden definiert als «Gefahr von Verlusten, die in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen oder Systemen oder in Folge von externen Ereignissen eintreten».^{***} Sie werden mittels interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle beschränkt. Die Revisionsstellen prüfen das interne Kontrollsystem regelmässig und erstatten direkt dem Verwaltungsrat Bericht über ihre Erkenntnisse.

^{*} Informations- und Ausbildungszentrum für Immobilien AG.

^{**} Bindungsdauer des in einem festverzinslichen Wertpapier oder Wertpapiervermögen angelegten Kapitals.

^{***} FINMA-RS 2023/1 «Operationelle Risiken und Resilienz – Banken», Rz 3.

Partielle Offenlegung

Die Publikation im Zusammenhang mit der Verordnung der FINMA über die Offenlegungspflichten der Banken und Wertpapierhäuser ist ab 30. April 2026 unter <https://bankzimmerberg.ch/downloads/> abrufbar.

Compliance und rechtliche Risiken

Die Funktion «Compliance» stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzintermediärs steht. Sie ist für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers oder anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden.

Auslagerung von Geschäftsbereichen (Outsourcing)

Die BANK ZIMMERBERG AG lagert als Mitglied des NOVUS-Netzwerkes diverse Geschäftsprozesse aus. Diese Outsourcing sind im Sinne der Vorschriften der FINMA detailliert in Service Level Agreements geregelt. Sämtliche Mitarbeitenden und Beauftragten dieser Dienstleister sind dem Bank- und Geschäftsgeheimnis unterstellt, womit die Vertraulichkeit und der Datenschutz gewahrt bleiben. Die wesentlichen Outsourcing-Partner sind Finnova, Swisscom, BitHawk und Econis.

Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die einen massgeblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Bank per 31. Dezember 2025 haben.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

Es gelten die Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze des Konzerns (Seite [38](#)) unter Berücksichtigung der nachfolgenden Abweichungen.

Abschlussart

Die Bank erstellt einen statutarischen Einzelabschluss mit zuverlässiger Darstellung. Darin wird die wirtschaftliche Lage so dargestellt, dass sich Dritte ein verlässliches Urteil bilden können.

Erfassung und Bilanzierung

Sämtliche Geschäftsvorfälle werden am Abschlusstag in den Büchern der Bank erfasst und ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung bewertet.

Reserven für allgemeine Bankrisiken

Alle Reserven für allgemeine Bankrisiken von CHF 33,6 Mio. sind unversteuert.

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Berichtsjahr fanden keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze statt.

Informationen zur Bilanz.

Darstellung der Deckungen von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie der gefährdeten Forderungen					
Darstellung der Deckungen von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften in CHF 1'000		Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)					
Forderungen gegenüber Kunden		13'634	11'515	4'491	29'640
Hypothekarforderungen					
– Wohnliegenschaften		1'273'692	0	0	1'273'692
– Büro- und Geschäftshäuser		13'243	0	0	13'243
– Gewerbe und Industrie		65'615	0	0	65'615
– Übrige		17'262	0	0	17'262
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)					
	Berichtsjahr	1'383'446	11'515	4'491	1'399'452
	Vorjahr	1'323'885	14'777	4'762	1'343'424
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)					
	Berichtsjahr	1'381'902	11'506	4'325	1'397'733
	Vorjahr	1'322'342	14'777	4'531	1'341'650
Ausserbilanz					
Eventualverpflichtungen		50	714	2'993	3'757
Unwiderrufliche Zusagen		82'306	0	6'722	89'028
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		0	0	1'812	1'812
Total Ausserbilanz					
	Berichtsjahr	82'356	714	11'527	94'597
	Vorjahr	112'000	1'234	11'507	124'741
Angaben zu gefährdeten Forderungen in CHF 1'000		Bruttoschuldbetrag	Geschätzte Verwertungserlöse der Sicherheiten*	Nettoschuldbetrag	Einzelwertberichtigungen
Gefährdete Forderungen					
	Berichtsjahr	300	158	142	142
	Vorjahr	487	343	144	144

* Kredit bzw. Veräusserungswert pro Kunde: massgebend ist der tiefere der beiden Werte

Darstellung der derivativen Finanzinstrumente (Aktiven und Passiven)						
in CHF 1'000	Handelsinstrumente			Absicherungsinstrumente		
	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen
Zinsinstrumente	0	0	0	0	0	0
Devisen/Edelmetalle	0	0	11	0	0	0
Beteiligungstitel/Indices	0	0	0	0	0	0
Kreditderivate	0	0	0	0	0	0
Übrige	0	0	0	0	0	0
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge						
Berichtsjahr	0	0	11	0	0	0
– davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	0	0	–	0	0	–
Vorjahr	4	4	182	0	0	0
– davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	0	0	–	0	0	–
				Positive Wiederbeschaffungswerte (kumuliert)	Negative Wiederbeschaffungswerte (kumuliert)	
Total nach Berücksichtigung der Nettingverträge						
				Berichtsjahr	0	0
				Vorjahr	4	4
Aufgliederung nach Gegenparteien	Zentrale Clearingstellen	Banken und Effektenhändler	Übrige Kunden			
Positive Wiederbeschaffungswerte (nach Berücksichtigung der Nettingverträge)				0	0	0

Aufgliederung der Finanzanlagen				
in CHF 1'000	Buchwert		Fair Value	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Schuldtitle	30	7'030	32	7'032
– davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	30	7'030	32	7'032
Beteiligungstitel	0	0	0	0
Edelmetalle	21	11	21	11
Liegenschaften	0	0	0	0
Total	51	7'041	53	7'043
– davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	30	30	–	–

Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating							
in CHF 1'000		AAA bis AA-	A+ bis A-	BBB+ bis BBB-	BB+ bis B-	Niedriger als B-	Ohne Rating
Schuldtitle: Buchwerte	Berichtsjahr	30	0	0	0	0	0

Die Bank stützt sich auf die Ratingklassen einer internationalen Ratingagentur.

Aufgliederung der Sonstigen Aktiven und Sonstigen Passiven				
in CHF 1'000	Sonstige Aktiven		Sonstige Passiven	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Indirekte Steuern	68	148	402	1'121
Übrige Aktiven und Passiven	434	7	8	450
Total	502	155	410	1'571

Angaben der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven und der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt					
Verpfändete/ abgetretene Aktiven	in CHF 1'000	Buchwerte		Effektive Verpflichtungen	
		Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Liquide Mittel (Sicherstellung Einlage-sicherung/Verpfändung an EsiSuisse)		3'361	3'373	0	0
Forderungen gegenüber Kunden		0	0	0	0
Hypothekarforderungen (verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen)		528'799	475'974	407'359	370'022
Beteiligungen		277	277	0	0

Angaben der Verpflichtungen gegenüber eigenen Vorsorgeeinrichtungen sowie der Anzahl und Art von Eigenkapital-instrumenten der Bank, die von eigenen Vorsorgeeinrichtungen gehalten werden			
	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		10'108	7'087
Total		10'108	7'087

Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtungen

a) Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

Es bestehen weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Arbeitgeberbeitragsreserven bei der Vorsorgeeinrichtung.

b) Darstellung des wirtschaftlichen Nutzens/der wirtschaftlichen Verpflichtung und des Vorsorgeaufwandes

in CHF 1'000	Über-/ Unter- deckung am Ende des Berichts- jahres	Wirtschaftlicher Anteil der Bank bzw. der Finanzgruppe		Verände- rung zum Vorjahr des wirtschaft- lichen Anteils (wirt- schaftlicher Nutzen bzw. wirt- schaftliche Verpflich- tung)	Bezahlte Beiträge für die Berichts- periode	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		Berichtsjahr	Vorjahr			Berichtsjahr	Vorjahr
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	0	0	0	0	776	776	743
Laut den letzten geprüften Jahresrechnungen (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Vorsorgeeinrichtung der BANK ZIMMERBERG AG beträgt der Deckungsgrad:							
				auf den 31.12.2024 in %		auf den 31.12.2023 in %	
Bafidia Pensionskasse Genossenschaft, Zürich					122		117

Gemäss Information der Bafidia Pensionskasse Genossenschaft, Zürich, (nachfolgend Bafidia) bestand per 30. September 2025 ein Deckungsgrad von ca. 124%. Da der Zielwert für die Wertschwankungsreserve nicht erreicht wird, besteht kein wirtschaftlicher Nutzen für die Bank. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht; dieser soll zu Gunsten der Versicherten verwendet werden. Der definitive Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung per 31. Dezember 2025 kann im Geschäftsbericht 2025 der Bafidia eingesehen werden.

Grundsätzlich sind alle Mitarbeitenden, welche die Eintrittsschwelle erreichen, bei Bafidia versichert. Das Rentenalter wird grundsätzlich mit 65 Jahren erreicht. Den Versicherten wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, ab dem 58. Altersjahr, unter Inkaufnahme einer Rentenkürzung, vorzeitig in den Ruhestand zu treten. Bei Härtefällen kann die patronale Stiftung Personalversicherung der BANK ZIMMERBERG AG entsprechende Beiträge leisten. Seit 1.1.2020 sind sämtliche Mitarbeitende im Vorsorgeplan Beitragsprimat versichert. Zusätzlich besteht eine 1e Lösung bei Liberty Vorsorge AG. Die Stiftung Personalversicherung der BANK ZIMMERBERG AG bezweckt die Vorsorge für die Destinatäre gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität, Tod, Erwerbsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit. Die Stiftung kann auch für die Finanzierung der Leistungen anderer Vorsorgeeinrichtungen herangezogen werden.

Darstellung der Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie der Reserven für allgemeine Bankrisiken und ihrer Veränderungen im Laufe des Berichtsjahres

in CHF 1'000	Stand Ende Vorjahr	Zweck- konforme Verwen- dung	Um- buchungen	Überfällige Zinsen, Wieder- eingänge	Neubildung z. L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z. G. Erfolgs- rechnung	Stand Ende Berichts- jahr
Rückstellungen für Ausfallrisiken	6	0	-6	0	0	0	0
Übrige Rückstellungen	2'732	0	0	0	0	0	2'732
Total Rückstellungen	2'738	0	-6	0	0	0	2'732
Reserven für allgemeine Bankrisiken	33'589	0	0	0	0	0	33'589
Wertberichtigungen für Ausfallrisiken und Länderrisiken	1'939	0	6	227	37	-112	2'097
- davon Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	144	0	55	0	37	-94	142
- davon Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	1'795	0	-49	227	0	-18	1'955

Anhang

Darstellung des Gesellschaftskapitals						
	in CHF 1'000	Berichtsjahr			Vorjahr	
		Gesamt-nominal-wert	Stückzahl	Divi-denden-berech-tigtes Kapital	Gesamt-nominal-wert	Stückzahl
Gesellschaftskapital						
Aktienkapital (Namenaktien)		23'000	2'300'000	23'000	23'000	2'300'000
– davon liberiert		23'000	2'300'000	23'000	23'000	2'300'000
Total Gesellschaftskapital		23'000	2'300'000	23'000	23'000	2'300'000

Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen					
	in CHF 1'000	Forderungen		Verpflichtungen	
		Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Qualifizierte Beteiligte		0	0	501	211
Verbundene Gesellschaften		11'738	12'042	1'290	1'478
Organgeschäfte		24'533	22'301	3'413	2'676

Erläuterungen zu den Ausserbilanzgeschäften

Keine.

Erläuterungen zu den Bedingungen

Dem Verwaltungsrat, den aktiven und pensionierten Mitarbeitenden sowie deren Lebenspartnern und minderjährigen Kindern werden die marktüblichen Vorzugskonditionen auf Aktiv-, Passiv- sowie Dienstleistungsgeschäften gewährt.

Qualifizierten Beteiligten sowie verbundenen Gesellschaften werden auf Dienstleistungsgeschäften nur externe Gebühren weiter verrechnet. Aktiv- und Passivgeschäfte werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Angabe der wesentlichen Beteiligten					
	in CHF 1'000	Berichtsjahr		Vorjahr	
		Nominal	Anteil in %	Nominal	Anteil in %
Wesentliche Beteiligte und stimmrechtsgebundene Gruppen von Beteiligten					
Mit Stimmrecht					
SeeBeteiligungs AG, Horgen	23'000		100	23'000	100

Informationen zur Erfolgsrechnung.

Aufgliederung des Personalaufwands

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Gehälter (Sitzungsgelder und feste Entschädigungen an Bankbehörden, Gehälter und Zulagen)		6'802	6'485
Sozialleistungen		1'230	1'145
Übriger Personalaufwand		294	304
Total Personalaufwand		8'326	7'934

Aufgliederung des Sachaufwands

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Raufwand		722	651
Aufwand für Informations- und Kommunikationstechnik		3'222	3'927
Aufwand für Fahrzeuge, Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen sowie Operational Leasing		126	224
Honorare der Prüfgesellschaft(en) (Art. 961a Ziff. 2 OR)		87	182
– davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung		86	181
– davon für andere Dienstleistungen		1	1
Übriger Geschäftsaufwand		2'260	1'751
Total Sachaufwand		6'417	6'735

Erläuterungen zu wesentlichen Verlusten, ausserordentlichen Erträgen und Aufwänden sowie zu wesentlichen Auflösungen von stillen Reserven, Reserven für allgemeine Bankrisiken und von freiwerdenden Wertberichtigungen und Rückstellungen

Kein a.o. Aufwand oder a.o. Ertrag im Berichtsjahr und Vorjahr.

Darstellung von laufenden Steuern, der latenten Steuern und Angabe des Steuersatzes

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Aufwand für laufende Steuern		767	779
Total Steuern		767	779
Durchschnittlicher Steuersatz auf Basis des Geschäftserfolges		19%	11%

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der BANK ZIMMERBERG AG, Horgen

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der BANK ZIMMERBERG AG («die Gesellschaft») – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 5 bis 18) 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 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 Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, nicht aber die Jahresrechnungen, die Konzernrechnung sowie 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten sowie 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: <https://www.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.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Dominik Widmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2026

2025

SeeBeteiligungs AG	Verwaltungsrat	22
	Geschäftsleitung	22
	Einzelabschluss SeeBeteiligungs AG	23
	Anhang zur Jahresrechnung	25
	Bericht der Revisionsstelle	26
	Lagebericht	28
	Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG	31
	Anhang zur Konzernrechnung	35
	Bericht des Konzernprüfers	55

Der Verwaltungsrat.

Vorname Name	Funktion	Nationalität	Beruf/Titel	Wohnort	Erstmalige Wahl	Ende Amtsdauer
Erich Ammann	Präsident	CH	Dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV	Horgen	2011	2028
Dr. Peter Lutz	Vizepräsident	CH	Dr. iur. Rechtsanwalt	Horgen	2004	2028
Rolando Guglielmetti	Mitglied	CH	Immobilien-Kaufmann	Horgen	2011	2028
Gerardo Moscariello	Mitglied	CH	Dipl. Wirtschaftsprüfer, Betriebsökonom HWV	Wettswil a.A.	2016	2028

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates erfüllen die Unabhängigkeitskriterien nach FINMA-Rundschreiben 2017/01.

Die Geschäftsleitung.

Vorname Name	Funktion	Beruflicher Hintergrund	Eintritt
Oliver Jaussi	Geschäftsführer	Allfinanz- und Immobilienspezialist mit langjähriger Branchenerfahrung	2007
Beatrice Bartelt	Mitglied	Finanzdienstleistungsspezialistin mit langjähriger Branchenerfahrung	2020
Philipp Bürgin	Mitglied	Ausgewiesener Bankfachmann im Segment Private Banking mit langjähriger Branchenerfahrung	2022 Austritt per 31.01.2026
Andrea Kohler	Mitglied	Spezialistin für digitale Transformation und Innovation im Banking mit langjähriger Branchenerfahrung	2026

Bilanz per 31. Dezember 2025.

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Aktiven			
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs		1'556	1'164
Übrige kurzfristige Forderungen		22	16
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1	2
Anlagevermögen			
Finanzanlagen		232	213
Darlehen (nachrangig)		100	150
Beteiligungen		37'700	37'700
Total Aktiven		39'611	39'245
Total Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften		501	211
Passiven			
Kurzfristiges Fremdkapital			
Passive Rechnungsabgrenzungen		5	0
Eigenkapital			
Grundkapital		3'663	3'663
Gesetzliche Kapitalreserve		7'410	7'813
– davon Reserven aus Kapitaleinlagen		7'410	7'813
Gesetzliche Gewinnreserve		24'724	24'724
Gewinnvortrag		2'642	2'002
Jahresgewinn		1'167	1'043
Total Passiven		39'611	39'245

Erfolgsrechnung 2025.

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Nettoerlöse aus Lieferungen und Leistungen (Beteiligungsertrag)		1'400	1'220
Personalaufwand		-108	-107
Übriger betrieblicher Aufwand		-234	-159
Zinsertrag	5		7
Zins- und Dividendenertrag	38		41
Erfolg Wertschriftenhandel	66		31
Erfolg Devisengeschäft	-5		9
Erfolg Veräusserungen Finanzanlagen	4		9
Wertanpassungen Finanzanlagen	8		0
Finanzaufwand und Finanzertrag		116	97
Steuern		-7	-8
Jahresgewinn		1'167	1'043

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes.

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Antrag des Verwaltungsrates			
Saldovortrag		2'642	2'002
Jahresgewinn des Berichtsjahres		1'167	1'043
Saldo zur Verfügung der Generalversammlung		3'809	3'045
Ausschüttung Dividende		11% 403	11% 403
Vortrag auf neue Rechnung		3'406	2'642
Verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen		11% 403	11% 403

Anhang zur Jahresrechnung.

Die SeeBeteiligungs AG mit Sitz in Horgen hat keine Mitarbeitende angestellt.

Die flüssigen Mittel werden zum Nominalwert bilanziert. Der Handelsbestand von TCHF 1'055 (Vorjahr TCHF 953) wird zum Marktwert unter «Flüssige Mittel und kurzfristig gehaltene Aktiven mit Börsenkurs» bilanziert. Die Finanzanlagen, Darlehen und Beteiligungen werden zum Anschaffungswert unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen bilanziert.

Verzeichnis der Beteiligungen	in CHF 1'000	Quote	2025	Quote	2024
BANK ZIMMERBERG AG, Horgen		100%	23'000	100%	23'000
Seelmmo AG, Horgen		100%	2'000	100%	2'000

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der SeeBeteiligungs AG, Horgen

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SeeBeteiligungs AG («die Gesellschaft») – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 23 bis 25) 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 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 Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, nicht aber die Jahresrechnungen, die Konzernrechnung sowie 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten sowie 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: <https://www.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.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie der Antrag über die Rückzahlung aus der gesetzlichen Kapitalreserve dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entsprechen, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Dominik Widmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2026

Der Leistungsausweis.

Allgemein

Das Jahr war von anhaltenden geopolitischen Unsicherheiten und zunehmenden wirtschaftlichen Spannungen geprägt. Internationale Konflikte, fragile Lieferketten und divergierende geldpolitische Strategien führten global wie national zu einer erhöhten Volatilität. Auch die Schweizer Wirtschaft spürte diese Entwicklungen deutlich. Die Schweizerische Nationalbank (SNB) senkte ihren Leitzins im Verlauf des Jahres auf 0%. Dies bedeutete eine zusätzliche Herausforderung im Zinsdifferenzgeschäft der Bank Zimmerberg, das weiterhin von engen Margen geprägt war. Dennoch gelingt es der Bank in Zeiten der Nullzinspolitik der SNB, mit einem breit abgestützten Geschäftsmodell Marktanteile zu gewinnen.

Der Konzern setzte seinen Wachstumskurs im Geschäftsjahr 2025 planmässig fort. Die konsolidierte Bilanzsumme der SeeBeteiligungs AG liegt mit CHF 1.6 Milliarden um +5,0% über dem Vorjahreswert. Mit einer Zunahme von CHF +57.9 Mio. resp. +4,5% leisten die Hypothekarforderungen auf der Aktivseite und die Verpflichtungen aus Kundeneinlagen mit einem Plus von CHF +41.6 Mio. (+3,9%) auf der Passivseite die wesentlichen Beiträge zum Wachstum der Bilanz.

Der Geschäftsertrag liegt mit CHF 20.4 Mio. um –8,9% unter dem Vorjahresergebnis, was auf Grund der Zinsentwicklung im Zinsdifferenzgeschäft, dem Kerngeschäft der Bank Zimmerberg, zu erwarten war. Der Geschäftsaufwand erhöht sich im Gegenzug mit CHF +0.2 Mio. (+1,2%) nur unwesentlich. Daraus resultiert ein konsolidierter Geschäftserfolg von CHF 3.8 Mio. (–42,6%).

Aktivgeschäft

Mit einer Netto-Zunahme der Ausleihungen an Bankkunden um CHF +56.3 Mio. auf CHF 1.4 Mia. liegen diese um +4,2% über dem Vorjahresniveau. Die Bank fokussierte sich auf die Akquisition von regionalen Finanzierungsprojekten und achtete dabei auf eine qualitativ gute Risikodiversifikation der Kundenausleihungen.

Das Rating-System dokumentiert eine unverändert sehr hohe Qualität des Kreditportefeuilles der Bank. Es sind keine Auffälligkeiten zu allfällig erhöhten Ausfallrisiken zu beobachten. Die Wertberichtigungen decken die aktuelle Risikostruktur des Kreditportefeuilles zuverlässig ab.

Passivgeschäft

Die Kundengelder (Verpflichtungen aus Kundeneinlagen und Kassenobligationen) belaufen sich auf CHF 1.1 Mia., was einem Plus von +4,3% resp. CHF 45.9 Mio. entspricht. Der Kundendeckungsgrad liegt mit unveränderten 81,1% weiterhin über dem internen Benchmark von 80% für die Finanzierung der Ausleihungen mit Kundengeldern. Für die fristenkongruente Finanzierung der Ausleihungen hat die Bank zusätzliche CHF +30 Mio. Pfandbriefdarlehen aufgenommen.

Bilanzsumme

Die Bilanzsumme wächst um CHF +76.8 Mio. (+5,0%) auf CHF 1.6 Milliarden. Mit einem Volumen von CHF 1.4 Milliarden Hypothekarforderungen bestätigt die Bank ihre grosse Bedeutung bei der Finanzierung von Wohneigentum in ihrem Geschäftsgebiet. Die Bilanz ist mittels Strukturierung stabil gegen Zinsänderungsrisiken abgesichert. Der Risikoausschuss der Bank steuert und kontrolliert quartalsweise mittels Planrechnungen mit unterschiedlichen Zinsszenarien die Bilanz und deren Entwicklung.

Erfolgsrechnung

Das Zinsengeschäft entwickelt sich im Jahr 2025 auf Grund des überraschenden Zinsentscheides der SNB nicht wie erwartet. Diese Zinssenkung wurde auf der Passivseite nicht im gleichen Umfang an die Kunden weitergegeben. Der Zins- und Diskontertrag sank um CHF –6.4 Mio. (–26%). Der Brutto-Erfolg im Zinsengeschäft reduzierte sich im Vorjahresvergleich um –16,8%. Der Netto-Erfolg im Zinsengeschäft beträgt CHF 14.3 Mio. (CHF –2.6 Mio.).

Im Gegenzug führte die erfreuliche Nachfrage nach Dienstleistungen im Wertschriften- und Anlagegeschäft zu einer abermaligen Steigerung des Ertrags aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft. Er steuert im Berichtsjahr mit CHF 4.3 Mio. einen Anteil von 21,2% zum Gesamtertrag bei. Diese Steigerung von +10,5% übertrifft die Erwartungen deutlich. Sie ist ein Beweis für das grosse Vertrauen der Anlagekundschaft und für das Know-how der Anlagespezialistinnen und -spezialisten, insbesondere bei den Vermögensverwaltungsmandaten. Der Erfolg aus dem Handelsgeschäft konnte auf Vorjahresniveau gehalten werden und trägt mit CHF 0.8 Mio. zum Gesamterfolg bei. Der übrige ordentliche Ertrag mit CHF 1.0 Mio. und der Liegenschaftenerfolg mit einem Plus von CHF 0.2 Mio. steuern wesentlich zur Steigerung von +24,2% bei.

Der Geschäftsertrag liegt mit CHF 20.4 Mio. um –8,9% unter dem Vorjahresergebnis.

Der Geschäftsaufwand liegt mit CHF 15.1 Mio. um lediglich +1,2% über dem Vorjahr. Die hohe Kostendisziplin führt dazu, dass trotz wesentlich höherem Geschäftsvolumen der Geschäftsaufwand lediglich um CHF +0.2 Mio. steigt. Der Sachaufwand von total CHF 6.5 Mio. reduziert sich um CHF –0.2 Mio. (–3,2%). Vor allem aufgrund gezielter Investitionen in den Ausbau des Kundenservice steigen die Personalkosten um +4,8% auf CHF 8.5 Mio. Das Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag beträgt 73,9% (VJ 66,6%) und bewegt sich derzeit oberhalb der strategischen Zielgrösse.

Der konsolidierte Konzerngewinn schliesst unverändert mit CHF 3.0 Mio. ab.

Liquidität, eigene Mittel

Die vorhandenen Mindestreserven waren das ganze Jahr wesentlich über den gesetzlich geforderten Mindestsätzen. Die vorhandene LCR-Quote war das ganze Jahr über den gesetzlich geforderten 100%. Das Eigenkapital (Reserven für allgemeine Bankrisiken, Gesellschaftskapital, Kapitalreserve, Gewinnreserve und Konzerngewinn) des Konzerns erreicht CHF 112.7 Mio. (Vorjahr CHF 110.5 Mio.) oder 7,0% der Bilanzsumme. Das Gesetz verlangt Eigenmittel von CHF 52.8 Mio. (Vorjahr CHF 52.3 Mio.).

Die Bank hält ihre Eigenkapitalbasis auf hohem Niveau und erreicht eine Kapitalquote nach Basel III von 16,9% (Vorjahr 16,1%). Gemäss SNB beträgt die Mindestanforderungen einer Bank der Aufsichtskategorie 4 – als welche der Konzern klassifiziert ist – 13,1% (Vorjahr 12,2%).

Offenlegung Eigenmittel

Die Offenlegungspflichten im Zusammenhang mit der Eigenmittelunterlegung auf konsolidierter Basis gemäss Verordnung der FINMA über die Offenlegungspflichten der Banken und Wertpapierhäuser sind ab 30. April 2026 unter <https://bankzimmerberg.ch/downloads/> abrufbar.

Risikobeurteilung

Der Verwaltungsrat befasst sich regelmässig mit den wesentlichen Risiken, denen die Gesellschaften der SeeBeteiligungs AG ausgesetzt sind. Es handelt sich um Kreditrisiken, Markt- und Zinsrisiken, Liquiditätsrisiken, Länderrisiken und operationelle Risiken (vgl. Anhang Seite 36 ff. Kapitel Risikomanagement und Ausfallrisiken). Zudem beurteilt der Verwaltungsrat seine Zielerreichung und Arbeitsweise im Sinne der aufsichtsrechtlichen Vorschriften.

Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Bank beschäftigt im Berichtsjahr teilzeitbereinigt im Durchschnitt 46,05 Personen. Der Personalbestand der Gruppe beträgt teilzeitbereinigt per Ende Jahr 45,4 Vollzeitstellen (Vorjahr 46,7). Ausserdem werden zwei Lernende beschäftigt. Weder die SeeBeteiligungs AG noch die Seelmmo AG beschäftigen eigenes Personal, weshalb die konsolidierten Angaben zu den Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt denjenigen der Bank Zimmerberg entsprechen.

Aussergewöhnliche Ereignisse im Berichtsjahr

Es sind keine aussergewöhnlichen Ereignisse zu verzeichnen.

Ausblick

Nach einem von Unsicherheiten geprägten Jahr 2025 blickt die Bank mit vorsichtigem Optimismus in das Geschäftsjahr 2026. Die geldpolitische Situation bleibt weiterhin herausfordernd: Zwar wird von einer moderaten Erholung der Weltwirtschaft ausgegangen, doch die Zinsentwicklung bleibt unsicher und die Inflationsraten bewegen sich auf leicht erhöhtem Niveau. Für den Schweizer Finanzmarkt zeichnet sich damit ein Umfeld ab, in dem Stabilität und regionale Verankerung mehr denn je an Bedeutung gewinnen. Der Konzern ist jedoch weiterhin stark der Zinspolitik der SNB ausgesetzt, welche voraussichtlich auch im laufenden Jahr aufgrund währungspolitischer Störmanöver an der Zinsschraube drehen muss.

Die Bank plant, im neuen Jahr ihre strategischen Schwerpunkte weiter zu festigen. Dazu gehören die gezielte Stärkung des Kundengeschäfts mit Privatpersonen und KMU aus der Region, der Ausbau digitaler Dienstleistungen sowie eine verantwortungsvolle Kostensteuerung. Gleichzeitig soll das Anlage- und Vermögensverwaltungsgeschäft der Bank Zimmerberg durch eine noch breitere Diversifikation und eine fokussierte Beratungskompetenz weiterentwickelt werden.

Trotz der anhaltenden globalen Unsicherheiten bleibt das Ziel unverändert: Nachhaltiges, solides Wachstum auf Basis einer starken Kundennähe, eines gesunden Risikoappetits und einer langfristig ausgerichteten Geschäftsstrategie mit weiter differenzierten Erträgen im Bereich Vermögensverwaltung und Liegenschaftserfolg.

Horgen, 10. März 2026

Konzernbilanz per 31. Dezember 2025.

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Aktiven			
Flüssige Mittel		173'456	142'985
Forderungen gegenüber Banken		20'171	24'072
Forderungen gegenüber Kunden		29'565	31'179
Hypothekarforderungen		1'356'530	1'298'582
Handelsgeschäft		1'055	953
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		0	4
Finanzanlagen		283	7'254
Aktive Rechnungsabgrenzungen		229	185
Nicht konsolidierte Beteiligungen		3'056	3'058
Sachanlagen		19'657	19'313
Immaterielle Werte		0	0
Sonstige Aktiven		524	171
Total Aktiven		1'604'526	1'527'756
Passiven			
Verpflichtungen gegenüber Banken		0	0
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		1'106'473	1'064'907
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente		0	4
Kassenobligationen		18'151	13'857
Anleihen und Pfandbriefdarlehen		353'700	323'700
Passive Rechnungsabgrenzungen		6'418	6'583
Sonstige Passiven		422	1'576
Rückstellungen		6'648	6'657
Reserven für allgemeine Bankrisiken		33'784	33'784
Gesellschaftskapital		3'663	3'663
Kapitalreserve		31'507	31'909
Gewinnreserve		40'713	38'026
Konzerngewinn		3'047	3'090
Total Passiven		1'604'526	1'527'756
Ausserbilanzgeschäfte			
Eventualverpflichtungen		3'757	4'683
Unwiderrufliche Zusagen		89'028	118'246
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen		1'812	1'812

Konzernerfolgsrechnung 2025.

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Erfolg aus dem Zinsengeschäft			
Zins- und Diskontertrag		18'293	24'714
Zins- und Dividendenertrag aus Handelsgeschäft		34	37
Zins- und Dividendenertrag aus Finanzanlagen		6	7
Zinsaufwand		-4'095	-7'644
Brutto-Erfolg Zinsengeschäft		14'238	17'114
Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft		58	-220
– für gefährdete Forderungen		20	-101
– für inhärente Ausfallrisiken auf nicht gefährdeten Forderungen		38	-119
Subtotal Netto-Erfolg Zinsengeschäft		14'296	16'894
Erfolg aus dem Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft			
Kommissionsertrag Wertschriften- und Anlagegeschäft		4'121	3'561
Kommissionsertrag Kreditgeschäft		19	25
Kommissionsertrag übriges Dienstleistungsgeschäft		733	753
Kommissionsaufwand		-564	-440
Subtotal Erfolg Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft		4'309	3'899
Erfolg aus dem Handelsgeschäft			
Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option		761	752
Übriger ordentlicher Erfolg			
Erfolg aus Veräusserungen von Finanzanlagen		4	9
Beteiligungsertrag		192	185
Liegenschaftenerfolg		548	348
Anderer ordentlicher Ertrag		252	262
Anderer ordentlicher Aufwand		-1	-3
Subtotal übriger ordentlicher Erfolg		995	801
Geschäftsertrag		20'361	22'346
Geschäftsaufwand			
Personalaufwand		-8'517	-8'130
Sachaufwand		-6'535	-6'749
Subtotal Geschäftsaufwand		-15'052	-14'879
Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten		-1'448	-766
Veränderungen von Rückstellungen und übrigen Wertberichtigungen sowie Verluste		-16	-5
Geschäftserfolg		3'845	6'696
Ausserordentlicher Ertrag		0	534
Ausserordentlicher Aufwand		0	0
Veränderungen von Reserven für allgemeine Bankrisiken		0	-2'798
Steuern		-798	-1'342
Konzerngewinn		3'047	3'090

Geldflussrechnung 2025.

	in CHF 1'000			Berichtsjahr		Vorjahr	
	Geldzufluss	Geldabfluss		Geldzufluss	Geldabfluss		
Geldfluss aus operativem Ergebnis (Innenfinanzierung)							
Periodenerfolg	3'047	0		3'090	0		
Veränderungen der Reserven für allgemeine Bankrisiken	0	0		2'798	0		
Wertberichtigungen auf Beteiligungen, Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten	1'448	0		766	0		
Rückstellungen und übrige Wertberichtigungen	0	9		481	0		
Veränderungen der ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste	0	55		283	0		
Aktive Rechnungsabgrenzungen	0	44		342	0		
Passive Rechnungsabgrenzungen	0	165		403	0		
Sonstige Positionen	0	1'507		0	1'734		
Dividende Vorjahr	0	403		0	549		
Saldo	4'495	2'183	2'312	8'163	2'283	5'880	
Geldfluss aus Eigenkapitaltransaktionen							
Verbuchungen über die Reserven	0	402		0	550		
Saldo	0	402	-402	0	550	-550	
Geldfluss aus Vorgängen in Beteiligungen, Sachanlagen und immateriellen Werten							
Beteiligungen	0	0		0	361		
Liegenschaften	0	0		596	0		
Übrige Sachanlagen	0	1'540		0	474		
Immaterielle Werte	0	250		0	0		
Saldo	0	1'790	-1'790	596	835	-239	
Geldfluss aus dem Bankgeschäft							
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	41'566	0		41'623	0		
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	0	4		0	3		
Kassenobligationen	4'294	0		748	0		
Pfandbriefdarlehen	30'000	0		30'000	0		
Forderungen gegenüber Banken	3'901	0		9'178	0		
Forderungen gegenüber Kunden	1'670	0		6'399	0		
Hypothekarforderungen	0	57'949		0	69'001		
Handelsgeschäft	0	102		0	69		
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	4	0		4	0		
Finanzanlagen	6'971	0		0	9		
Saldo	88'406	58'055	30'351	87'952	69'082	18'870	
Liquidität							
Flüssige Mittel	0	30'471	-30'471	0	23'961	-23'961	
Total Geldzufluss/Total Geldabfluss	92'901	92'901	0	96'711	96'711	0	

Eigenkapitalnachweis.

in CHF 1'000	Gesellschafts-kapital	Kapital-reserve	Gewinn-reserve	Reserven für allgemeine Bankrisiken	Perioden-erfolg	Total
Eigenkapital am Anfang der Berichtsperiode	3'663	31'909	38'026	33'784	3'090	110'472
Dividenden und andere Ausschüttungen	0	-402	0	0	-403	-805
Andere Zuweisungen (Entnahmen) der Reserven für allgemeine Bankrisiken	0	0	0	0	0	0
Veränderung Gewinnvortrag/ Gewinnreserven	0	0	2'687	0	-2'687	0
Gewinn	0	0	0	0	3'047	3'047
Eigenkapital am Ende der Berichtsperiode	3'663	31'507	40'713	33'784	3'047	112'714

Anhang zur Konzernrechnung.

Erläuterungen zur Geschäftstätigkeit

Angabe der Firma sowie der Rechtsform und des Sitzes der Bank

Die SeeBeteiligungs-Gruppe ist ein lokaler Finanzkonzern, dessen Firmen ihren Sitz in Horgen haben. Die Tochtergesellschaft BANK ZIMMERBERG AG mit Sitz in Horgen und ihren Niederlassungen in Horgen und Oberrieden (Schliessung Standort Oberrieden per 30. Juni 2025) ist als Regionalbank vor allem im Wirtschaftsraum Zürich tätig. Die Gruppe beschäftigt im Berichtsjahr teilzeitbereinigt im Durchschnitt 46,05 Personen. Der Personalbestand beträgt teilzeitbereinigt per Ende Jahr 45,4 Vollzeitstellen (Vorjahr 46,7). Ausserdem werden zwei Lernende beschäftigt.

Bilanzgeschäft

Das Zinsdifferenzgeschäft bildet die Hauptertragsquelle. Die Ausleihungen an die Kunden erfolgen hauptsächlich auf hypothekarisch gedeckter Basis. Die Bank finanziert zum grössten Teil Wohnbauten. Im Privatkundengeschäft werden Kredite in der Regel gegen Lombarddeckung gewährt. Das örtliche Gewerbe beansprucht die kommerziellen Kredite in der Regel gegen Deckung. Das Interbankengeschäft wird hauptsächlich im kurzfristigen Bereich betrieben. Den langfristigen Finanzbedarf deckt die Bank am Kapitalmarkt. Sie ist Mitglied der Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute AG sowie der efiag – Emissions- und Finanz AG und kann so bei Bedarf an der Emission von entsprechenden Anleihen partizipieren. Die Bank hält für Liquiditätszwecke in den Finanzanlagen ein strategisches Portefeuille in Wertschriften. Im Bilanzstruktur-Management können Zinsoptionen und Zinsswaps zur Bewirtschaftung der Zinsänderungsrisiken eingesetzt werden.

Handel

Die Bank bietet der Kundschaft die Ausführung und Abwicklung sämtlicher banküblicher Handelsgeschäfte an. Zudem kann die Bank auf eigene Rechnung nicht spekulativ in Schuldtiteln (Obligationen) und Beteiligungstiteln (Aktien, Partizipationsscheine) handeln. Das Sortengeschäft sowie der Handel mit Devisen und Edelmetallen werden ohne bedeutende Risikopositionen betrieben und sind auf Märkte beschränkt, welche liquide sind.

Beim Handel mit Schuldtiteln auf eigene Rechnung konzentriert sich die Bank hauptsächlich auf Titel von erstklassigen Emittenten. Zur Absicherung der entsprechenden Zinsänderungsrisiken auf den Handelsbeständen können Zins-Futures eingesetzt werden. Der Handel in Beteiligungspapieren wird hauptsächlich mit europäischen Aktien sowie entsprechenden Optionen und Futures betrieben. Der Eigenhandel mit Fremdwährungen ist auf Sorten und Devisen beschränkt, welche einen liquiden Markt aufweisen. Es findet kein Handel mit Rohstoffen und Waren statt.

Kommissions- und Dienstleistungsgeschäft

Der Hauptanteil des Kommissions- und Dienstleistungsgeschäftes entfällt auf die Vermögensverwaltung, die Anlageberatung, den Zahlungsverkehr sowie auf den Wertschriftenhandel für unsere Kunden.

Ausübung der Geschäftstätigkeiten

Die Geschäftstätigkeiten in den Seehallen übt die Bank in gemieteten Räumlichkeiten aus. Die Standorte Dorfplatz Horgen und Oberrieden sind im Eigentum der Schwestergesellschaft Seelmmo AG. Daneben werden mehrere kleinere Beteiligungen der Bank gehalten.

Erläuterungen zum Risikomanagement, insbesondere zur Behandlung des Zinsänderungsrisikos, anderer Marktrisiken und der Kreditrisiken

Die Risikopolitik, welche von der Geschäftsleitung der Bank alljährlich auf ihre Angemessenheit überprüft wird, bildet die Basis für das Risikomanagement. Für die einzelnen Risiken werden Limiten gesetzt, deren Einhaltung laufend überwacht wird. Die Positionen aus dem Handelsgeschäft werden täglich bewertet. Die Verantwortung für die Risikokontrolle ist auf Geschäftsleitungsstufe von der Verantwortung für den Handel getrennt.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung werden mittels eines stufengerechten, konsolidierten Führungsinformationssystem (MIS) über die Vermögens-, Finanz-, Liquiditäts- und Ertragslage sowie die damit verbundenen Risiken regelmässig unterrichtet.

Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Unter die Kreditüberwachung fallen sämtliche Engagements, aus denen ein Verlust entstehen kann, wenn Gegenparteien nicht in der Lage sind, ihre Verpflichtungen zu erfüllen.

Die Ausfallrisiken werden mittels Risikoverteilung, Qualitätsanforderungen und Deckungsmargen begrenzt. Für die Kreditbewilligung, bei welcher Kreditwürdigkeit und Kreditfähigkeit nach einheitlichen Kriterien beurteilt werden, besteht eine risikoorientierte Kompetenzordnung, welche sich durch kurze Entscheidungswege auszeichnet.

Grundsätzlich werden die Kreditpositionen mit dem Rating-System Credit Master von der RSN Risk Solution Network AG geratet. Mittels des Rating-Systems gewährleistet die Bank eine risikoadäquate Konditionenpolitik. Die effiziente Überwachung der Ausfallrisiken wird während der ganzen Kreditdauer mit einer laufenden Aktualisierung der Kreditratings und der regelmässigen Kommunikation mit der Kundschaft sichergestellt.

Die Wertberichtigungen werden halbjährlich durch die entsprechenden Instanzen überprüft und angepasst. Sämtliche Risikopositionen werden mit dem Rating-System Credit Master bewertet und in eine der zwölf definierten Risikostufen eingeteilt. Das Rating-System entspricht den Einstufungen von externen Ratingagenturen. Mit diesem System können die Risiken bei der Kreditvergabe besser eingeschätzt und die in der Zukunft allfällig zu erwartenden Verluste bei der Konditionengestaltung der einzelnen Gegenparteien mitberücksichtigt werden. Neue Risiken werden sofort erfasst und laufend an die vorgesetzte Instanz gemeldet. Debitorenverluste, Abschreibungen und Rückstellungen werden gemäss Weisung des Risikokontrolle bearbeitet, protokolliert und wenn notwendig ausgebucht.

Erläuterungen zur Bewertung der Deckungen, insbesondere zu wichtigen Kriterien für die Ermittlung der Verkehrs- und Belehnungswerte

Die Werthaltigkeit der Sicherheiten wird, je nach Art der Deckung, in angemessenen Zeitabschnitten überprüft. Verkehrswertschätzungen sind aktuell und nachvollziehbar und mit dem Bewertungstool «IAZI» plausibilisiert. Die maximal mögliche Finanzierung hängt einerseits von den bankintern festgelegten Belehnungswerten und andererseits von der Tragbarkeit ab. Zweitrangige Hypotheken müssen grundsätzlich amortisiert werden. Die Bewertungen erfolgen unter Einsatz des Schätzerhandbuches von «IAZI» durch hierfür ausgebildete und befähigte Mitarbeitende oder externe Schätzerinnen und Schätzer.

Der als Ausgangspunkt für die Belehnung dienende «Verkehrswert» wird wie folgt ermittelt:

- Selbst bewohnte Objekte: Hedonischer Wert, Realwert
- Renditeobjekte: Ertragswert
- Selbst genutzte Gewerbe- und Industrieobjekte: Ertragswert, Nutzwert
- Bauland: Marktwert

Zinsänderungsrisiken

Die Zinsänderungsrisiken aus dem Bilanz- und Ausserbilanzgeschäft werden zentral durch das RISCO (Risk Steering Committee) der Bank überwacht und gesteuert. Die Steuerung baut auf der Marktzinsmethode auf und fokussiert auf den Barwert des Eigenkapitals. Dem RISCO stehen sowohl eine moderne Software zur Durchführung von Duration-Berechnungen und Belastungstests als auch externe Fachkräfte zur Verfügung.

Andere Marktrisiken

Die weiteren Marktrisiken, welche vor allem Positionsrisiken aus Beteiligungstiteln und Paritätsänderungsrisiken im Devisengeschäft beinhalten, werden mit Limiten begrenzt und laufend überwacht.

Liquiditätsrisiken

Die Zahlungsbereitschaft wird im Rahmen der bankengesetzlichen Bestimmungen überwacht und gewährleistet. Die Eigenpositionen der Bank werden regelmässig auf ihre Handelbarkeit hin überprüft.

Operationelle Risiken

Operationelle Risiken werden definiert als «Gefahr von Verlusten, die in Folge der Unangemessenheit oder des Versagens von internen Verfahren, Menschen oder Systemen oder in Folge von externen Ereignissen eintreten». * Sie werden mittels interner Reglemente und Weisungen zur Organisation und Kontrolle beschränkt. Die Revisionsstellen prüfen das interne Kontrollsystem regelmässig und erstatten direkt dem Verwaltungsrat Bericht über ihre Erkenntnisse.

Compliance und rechtliche Risiken

Die Funktion «Compliance» stellt sicher, dass die Geschäftstätigkeit im Einklang mit den geltenden regulatorischen Vorgaben und den Sorgfaltspflichten eines Finanzintermediärs steht. Sie ist für die Überprüfung von Anforderungen und Entwicklungen seitens der Aufsichtsbehörde, des Gesetzgebers oder anderer Organisationen verantwortlich. Zudem sorgt sie dafür, dass die Weisungen und Reglemente an die regulatorischen Entwicklungen angepasst und eingehalten werden.

Auslagerung von Geschäftsbereichen (Outsourcing)

Die BANK ZIMMERBERG AG lagert als Mitglied des NOVUS-Netzwerkes diverse Geschäftsprozesse aus. Diese Outsourcing sind im Sinne der Vorschriften der FINMA detailliert in Service Level Agreements geregelt. Sämtliche Mitarbeitenden und Beauftragten dieser Dienstleister sind dem Bank- und Geschäftsgeheimnis unterstellt, womit die Vertraulichkeit und der Datenschutz gewahrt bleiben. Die wesentlichen Outsourcing-Partner sind Finnova, Swisscom, BitHawk und Econis.

Erläuterung von wesentlichen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, die einen massgeblichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe per 31. Dezember 2025 haben.

* FINMA-RS 2023/1 «Operationelle Risiken und Resilienz – Banken», Rz 3.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze.

Rechtsgrundlagen

Die Buchführungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze sowie die Offenlegungspflichten richten sich nach dem Obligationenrecht, dem Bankengesetz und dessen Verordnungen, den statutarischen Bestimmungen und den Richtlinien der FINMA.

Abschlussart

Die Bank erstellt einen Konzernabschluss nach True and Fair View. Der Konzernabschluss vermittelt folglich ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der gesamten Gruppe in Übereinstimmung mit den für Banken anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften.

Konsolidierungskreis

Die Konzernrechnung umfasst die Jahresrechnungen der SeeBeteiligungs AG und der beiden 100-prozentigen Tochtergesellschaften BANK ZIMMERBERG AG und Seelmmo AG.

Konsolidierungsmethode

Die Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden nach der Methode der Vollkonsolidierung erfasst. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Methode (Purchase-Methode). Die Auswirkungen konzerninterner Geschäfte sowie Zwischengewinne werden bei der Erstellung der konsolidierten Jahresrechnung eliminiert.

Erfassung und Bilanzierung

Sämtliche Geschäftsvorfälle werden am Abschlussstag nach dem Abschlussstagprinzip («trade date accounting») in den Büchern erfasst und ab diesem Zeitpunkt für die Erfolgsermittlung bewertet. In den Anhängen werden die einzelnen Zahlen für die Publikation gerundet. Die Berechnungen werden jedoch anhand der nicht gerundeten Zahlen vorgenommen, weshalb kleine Rundungsdifferenzen entstehen können.

Umrechnung von Fremdwährungen

Transaktionen in Fremdwährungen werden zu den jeweiligen Tageskursen verbucht. Monetäre Vermögenswerte werden am Bilanzstichtag zum jeweiligen Tageskurs umgerechnet und erfolgswirksam verbucht. Wechselkursdifferenzen zwischen dem Abschluss des Geschäfts und seiner Erfüllung werden über die Erfolgsrechnung verbucht.

Für die Währungsumrechnung wurden folgende Kurse verwendet:

	Berichtsjahr	Vorjahr
	Bilanzstichtagskurs	Bilanzstichtagskurs
USD	0,7936	0,9052
EUR	0,9313	0,9388
GBP	1,0650	1,1355

Allgemeine Bewertungsgrundsätze

Die in einer Bilanzposition ausgewiesenen Detailpositionen werden grundsätzlich einzeln bewertet. Beteiligungen, Sachanlagen und immaterielle Werte werden in jedem Fall einzeln bewertet.

Im Zusammenhang mit der Bewertung von Finanzinstrumenten gemäss dem Niederstwertprinzip werden die Anschaffungswerte zu gewichteten Durchschnittswerten ermittelt.

Flüssige Mittel, Forderungen aus Wertpapierfinanzierungsgeschäften, Rechnungsabgrenzungen, sonstige Aktiven und Passiven, Passivgelder

Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert. Der noch nicht verdiente Diskont auf Geldmarktpapieren sowie Agios, Disagios und Voreinzahlungen auf eigenen Anleihen und Pfandbriefdarlehen werden in den Rechnungsabgrenzungen über die Laufzeit berücksichtigt.

Verpflichtungen auf Edelmetallkonten werden zum Tageskurs des Bilanzstichtags (Fair Value) bilanziert.

Forderungen gegenüber Banken, Ausleihungen (Forderungen gegenüber Kunden und Hypothekarforderungen)

Die Bilanzierung erfolgt zum Nominalwert abzüglich betriebsnotwendiger Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen sowie Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken.

Forderungen auf Edelmetallkonten werden zum Tageskurs des Bilanzstichtags (Fair Value) bilanziert.

Gefährdete Forderungen, d.h. Forderungen, bei welchen es unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seinen zukünftigen Verpflichtungen nachkommen kann, werden auf Einzelbasis bewertet und die Wertminderung wird durch Einzelwertberichtigungen abgedeckt.

Die Wertminderung bemisst sich nach der Differenz zwischen dem Buchwert der Forderung und dem voraussichtlich einbringlichen Betrag unter Berücksichtigung des Gegenparteienrisikos und des Nettoerlöses aus der Verwertung allfälliger Sicherheiten (nach Abzug von Halte-, Refinanzierungs- und Liquiditätskosten). Effektiv gefährdete Forderungen sind ebenso wie allfällige Sicherheiten zum Liquidationswert zu bewerten und unter Berücksichtigung der Bonität des Schuldners wertzuberichtigen. Falls die Rückführung der Forderung ausschliesslich von der Verwertung der Sicherheiten abhängig ist, muss der ungedeckte Teil vollumfänglich wertberichtigt werden.

Die Einzelwertberichtigungen werden direkt von der entsprechenden Aktivposition abgezogen.

Wenn eine Forderung ganz oder teilweise als uneinbringlich eingestuft oder ein Forderungsverzicht gewährt wird, erfolgt die Ausbuchung zu Lasten der entsprechenden Einzelwertberichtigung.

Als Bank der Aufsichtskategorie 4 werden, unter Anwendung von Art. 25 RelV-FINMA, freiwillig Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken gebildet (Opting-up). Die Berechnung erfolgt auf Einzelbasis nach einem systematischen Ansatz anhand festgelegter historischer Erfahrungswerte, je nach Kredit-Rating-Klasse.

Für Kredite mit entsprechenden Kreditlimiten erfolgt die Verbuchung von notwendigen Wertberichtigungen resp. Rückstellungen für Ausfallrisiken nach der alternativen Möglichkeit der FINMA. Die erstmalige sowie spätere Bildung der Risikovorsorge erfolgt gesamthaft (d.h. Wertberichtigungen für die effektive Benutzung und Rückstellungen für die nicht ausgeschöpfte Kreditlimite) über die Erfolgsposition «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft». Bei Veränderungen der Ausschöpfung wird eine erfolgsneutrale Umbuchung zwischen Wertberichtigungen und Rückstellungen vorgenommen. Auflösungen von freiwerdenden Wertberichtigungen oder Rückstellungen werden ebenfalls über die Erfolgsposition «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» gebucht.

Nicht als Zinsertrag zu vereinnahmen sind überfällige Zinsen (einschliesslich Marchzinsen) und Kreditkommissionen, die seit über 90 Tagen fällig, aber nicht bezahlt sind (überfällige Forderungen). Im Fall von Kontokorrentkrediten gelten Zinsen und Kommissionen als überfällig, wenn die erteilte Kreditlimite seit über 90 Tagen überschritten ist.

Erläuterung der angewandten Methoden zur Identifikation von Ausfallrisiken und zur Festlegung des Wertberichtigungsbedarfs

Sämtliche Risikopositionen werden mit dem Rating-System Credit Master bewertet und in eine der zwölf definierten Risikostufen eingeteilt. Das Rating-System entspricht den Einstufungen von externen Ratingagenturen. Mit diesem System können die Risiken bei der Kreditvergabe besser eingeschätzt und die in der Zukunft durchschnittlich zu erwartenden Verluste bei der Konditionengestaltung der einzelnen Gegenparteien mitberücksichtigt werden. Neue Risiken werden sofort erfasst und laufend an die vorgesetzte Instanz gemeldet. Debitorenverluste, Abschreibungen und Rückstellungen werden gemäss Weisung des Risikokontrolle bearbeitet, protokolliert und wenn notwendig ausgebucht. Die Wertberichtigungen werden halbjährlich durch die entsprechenden Instanzen überprüft und angepasst.

- Aufgrund der Berechnung des Expected Loss werden Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken über das gesamte Portfolio gebildet.
- Bei den Forderungen der Klassen 1 bis 7 wird der Schuldendienst geleistet, die Belehnung der Sicherheiten ist angemessen und die Rückzahlung des Kredits scheint nicht gefährdet. Auf diesen Positionen wird für inhärente Ausfallrisiken eine Wertberichtigung gebildet, basierend auf der Ausfallwahrscheinlichkeit der Rating-Klassen. Positionen, welche eine erhöhte Gefährdung (Rating-Klassen 8 bis 10) aufweisen respektive die gefährdet sind (Rating-Klassen 11 und 12), werden bei der Berechnung nicht berücksichtigt.
- Da Positionen der Rating-Klassen 8 bis 10 mit einem ungedeckten Teil der Forderung eine erhöhte Gefährdung aufweisen, werden auf dem ungedeckten Teil dieser Forderungen Einzelwertberichtigungen gebildet (Privatpersonen: 25%, 50% respektive 75%/Kommerzielle Kredite 0%, 10% respektive 20%).
- Die Forderungen der Klassen 11 und 12 sind stark gefährdet und werden einzeln wertberichtigt.

Gefährdete Forderungen werden wiederum als vollwertig eingestuft, wenn die ausstehenden Kapitalbeträge und Zinsen wieder fristgerecht gemäss den vertraglichen Vereinbarungen eingehen und weitere Bonitätskriterien erfüllt werden.

Die Bank evaluiert bei einem ausserordentlich hohen Bedarf an Einzelwertberichtigungen für gefährdete Forderungen, ob sie die gebildeten Wertberichtigungen und Rückstellungen für inhärente Ausfallrisiken zur Deckung der notwendigen Einzelwertberichtigungen und Einzelrückstellungen verwenden will.

Als ausserordentlich hoch wird der Bedarf an Einzelwertberichtigungen und Einzelrückstellungen angesehen, wenn dieser 5% der Position «Brutto-Erfolg Zinsengeschäft» übersteigt. Daraus kann bei den Wertberichtigungen für inhärente Risiken eine Unterdeckung entstehen. Diese Unterdeckung muss innerhalb von maximal fünf Jahren ausgeglichen werden. Allfällige Unterdeckungen werden im Anhang der Jahresrechnung offengelegt.

Handelsgeschäft, positive und negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente, übrige Finanzinstrumente mit Fair-Value-Bewertung

Die Bilanzierung und Bewertung erfolgen zum Fair Value. Als Fair Value wird der auf einem preiseffizienten und liquiden Markt gestellte Preis eingesetzt. Ist im Handelsgeschäft kein Fair Value ermittelbar, welcher diese Bedingungen erfüllt, kommt ausnahmsweise das Niederstwertprinzip zur Anwendung. Die Fair-Value-Option wird angewendet für strukturierte Produkte, welche die Bedingungen für ein Handelsgeschäft nicht erfüllen. Das Derivat wird nicht vom Basisinstrument getrennt, sondern zusammen mit dem Basisinstrument als Ganzes bewertet.

Grundsätze für die Bilanzierung von Wiederbeschaffungswerten aus Kundengeschäften

Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente aus Kundengeschäften werden bilanziert, sofern der Bank während der Restlaufzeit des Kontraktes ein Risiko erwachsen kann oder falls die Kunden einerseits oder die Gegenpartei (Börse, Börsenmitglied, Emittent des Instruments, Broker etc.) andererseits allfälligen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen können. Aus diesem Grundsatz werden folgende Regeln abgeleitet:

- Ausserbörsliche Kontrakte (OTC)
 - Bank als Kommissionär: Wiederbeschaffungswerte werden bilanziert.
 - Bank als Eigenhändler: Wiederbeschaffungswerte werden bilanziert.
 - Bank als Mäkler: Wiederbeschaffungswerte werden nicht bilanziert.

- Börsengehandelte Kontrakte (exchange traded)
 - Bank als Kommissionär: Wiederbeschaffungswerte werden grundsätzlich nicht bilanziert, es sei denn, der aufgelaufene Tagesverlust (Variation Margin) ist ausnahmsweise nicht durch die effektiv einverlangte Einschussmarge (Initial Margin) vollständig abgedeckt. Ausweispflichtig ist nur der ungedeckte Teil. Im Falle von Traded Options ist der Ausweis nur dann erforderlich, wenn die effektiv einverlangte Maintenance Margin den Tagesverlust des Kunden nicht vollständig abdeckt. Ausweispflichtig ist auch hier nur der ungedeckte Teil. Tagesgewinne der Kunden sind nie auszuweisen.

Die aus der Bewertung resultierenden Kursgewinne und -verluste werden im Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option verbucht. Zins- und Dividendenerträge aus Handelsbeständen in Wertschriften werden dem Zins- und Dividendenertrag aus Handelsbeständen in Wertschriften gutgeschrieben. Dem Handelserfolg werden keine Kapitalrefinanzierungskosten belastet.

In der Position «Erfolg aus dem Handelsgeschäft und der Fair-Value-Option» wird auch der Primärhandelserfolg aus Emissionen erfasst.

Finanzanlagen

Die mit der Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit erworbenen Schuldtitel werden nach der Accrual-Methode bewertet. Dabei wird das Agio bzw. Disagio in dieser Bilanzposition über die Laufzeit bis zum Endverfall abgegrenzt. Zinsenbezogene realisierte Gewinne oder Verluste aus vorzeitiger Veräußerung oder Rückzahlung werden über die Restlaufzeit, d.h. bis zur ursprünglichen Endfälligkeit, abgegrenzt. Ausfallrisikobedingte Wertveränderungen werden sofort zu Lasten der Position «Veränderungen von ausfallrisikobedingten Wertberichtigungen sowie Verluste aus dem Zinsengeschäft» verbucht. Auf Finanzanlagen werden keine Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken vorgenommen.

Schuldtitle ohne Absicht zur Haltung bis zur Endfälligkeit und Positionen in Beteiligungstiteln werden nach dem Niederstwertprinzip bewertet. Physische Edelmetallbestände für das Schalergeschäft werden zum Fair Value bewertet.

Aus dem Kreditgeschäft übernommene Liegenschaften, welche zur Veräusserung vorgesehen sind, werden nach dem Niederstwertprinzip bewertet, d.h. nach dem tieferen Wert von Anschaffungswert und Liquidationswert.

Wertanpassungen der nach dem Niederstwertprinzip bewerteten Finanzanlagen erfolgen pro Saldo über «Anderer ordentlicher Aufwand» resp. «Anderer ordentlicher Ertrag». Eine Zuschreibung bis höchstens zu den historischen Anschaffungskosten erfolgt, sofern der unter den Anschaffungskosten gefallene Fair Value in der Folge wieder steigt.

Bei den in Finanzanlagen geführten und ausgewiesenen strukturierten Produkten werden das Derivat zum Fair Value und das Basisinstrument gemäss Niederstwertprinzip bewertet.

Beteiligungen

Die Bilanzierung erfolgt zu Anschaffungskosten abzüglich betriebsnotwendiger Wertberichtigungen und allfälliger Wertbeeinträchtigungen. Die Werthaltigkeit wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Ergibt sich bei der Überprüfung der Werthaltigkeit eine Wertminderung, wird eine entsprechende Wertberichtigung vorgenommen.

Sachanlagen

Investitionen in neue Sachanlagen werden aktiviert und gemäss Anschaffungswertprinzip bewertet, wenn sie während mehr als einer Rechnungsperiode genutzt werden und die Aktivierungsuntergrenze von CHF 10'000 übersteigen.

Investitionen in bestehende Sachanlagen werden aktiviert, wenn dadurch der Markt- oder Nutzwert nachhaltig erhöht oder die Lebensdauer wesentlich verlängert wird.

Bei der Folgebewertung werden die Sachanlagen zum Anschaffungswert abzüglich der kumulierten Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer der Anlage. Die Werthaltigkeit wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Ergibt sich bei der Überprüfung der Werthaltigkeit eine veränderte Nutzungsdauer oder eine Wertminderung, wird der Restbuchwert planmässig über die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben oder eine ausserplanmässige Abschreibung getätigt. Planmässige und allfällige ausserplanmässige Abschreibungen werden über die Erfolgsrechnung in der Position «Wertberichtigungen auf Beteiligungen sowie Abschreibungen auf Sachanlagen und immateriellen Werten» verbucht. Fällt der Grund für die ausserplanmässige Abschreibung weg, erfolgt eine entsprechende Zuschreibung.

Die geschätzte Nutzungsdauer für einzelne Sachanlagekategorien ist wie folgt:

- Bankgebäude und andere Liegenschaften, ohne Land: Zwischen 40 und 70 Jahre
- Technische Installationen: Zwischen 3 und 10 Jahre
- Sonstige Sachanlagen: Zwischen 1 und 5 Jahre
- Software, Informatik- und Kommunikationsanlagen: Zwischen 1 und 5 Jahre

Realisierte Gewinne aus der Veräusserung von Sachanlagen werden über den «Ausserordentlichen Ertrag» verbucht, realisierte Verluste über die Position «Ausserordentlicher Aufwand».

Immaterielle Werte

Immaterielle Werte sind nichtmonetär und ohne physische Existenz. Erworbene immaterielle Werte werden aktiviert und gemäss Anschaffungswertprinzip bewertet, wenn sie über mehrere Jahre einen für die Bank messbaren Nutzen bringen werden.

Bei der Folgebewertung werden die immateriellen Werte zum Anschaffungswert abzüglich der kumulierten Abschreibungen bilanziert. Die Werthaltigkeit der immateriellen Werte wird an jedem Bilanzstichtag überprüft. Ergibt sich bei der Überprüfung eine veränderte Nutzungsdauer oder eine Wertminderung, wird der Restbuchwert planmässig über die restliche Nutzungsdauer abgeschrieben oder eine ausserplanmässige Abschreibung getätigt.

In der Regel erfolgt die Abschreibung nach der linearen Methode. Die Abschreibungsperiode beträgt zwischen 1 und 5 Jahre.

Die geschätzte Nutzungsdauer für einzelne Kategorien immaterieller Werte ist wie folgt:

- Lizenzen und Marken: Zwischen 3 und 5 Jahre
- Übrige immaterielle Werte: Zwischen 1 und 5 Jahre

Wertberichtigungen und Rückstellungen

Für alle erkennbaren Risiken werden nach dem Vorsichtsprinzip Wertberichtigungen und Rückstellungen gebildet. Die in einer Rechnungslegungsperiode betriebswirtschaftlich nicht mehr benötigten Wertberichtigungen und Rückstellungen werden erfolgswirksam aufgelöst. Einzelwertberichtigungen und Wertberichtigungen für Ausfallrisiken werden von den entsprechenden Aktiven in Abzug gebracht. Rückstellungen für die übrigen Risiken werden auf der Passivseite in der Position «Rückstellungen» ausgewiesen.

Vorsorgeverpflichtungen

Unter Vorsorgeverpflichtungen werden alle Pläne, Einrichtungen und Dispositionen verstanden, die Leistungen für Ruhestand, Todesfall oder Invalidität vorsehen.

Die Mitarbeitenden der Bank sind der Bafidia Pensionskasse Genossenschaft angeschlossen. Es gelten die jeweiligen Statuten sowie die entsprechenden Reglemente. Es handelt sich um eine ordentliche Versicherung, die beitragsorientiert ist.

Die Buchführung, Bilanzierung und Bewertung erfolgen nach den Vorschriften des Obligationenrechts und des beruflichen Vorsorgegesetzes. Die Jahresrechnung, bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang, vermittelt die tatsächliche finanzielle Lage im Sinne der Gesetzgebung über die berufliche Vorsorge und entspricht den Vorschriften nach Swiss GAAP FER 26.

Wirtschaftliche Auswirkungen aus Vorsorgeeinrichtungen auf die Bank sind entweder wirtschaftlicher Nutzen oder wirtschaftliche Verpflichtungen. Wirtschaftlicher Nutzen und wirtschaftliche Verpflichtungen werden auf den Bilanzstichtag berechnet und gleichwertig behandelt.

Die Ermittlung der wirtschaftlichen Auswirkungen erfolgt grundsätzlich auf der Basis der finanziellen Situation jeder Vorsorgeeinrichtung gemäss letztem Jahresabschluss, dessen Abschlussdatum nicht länger als 12 Monate zurückliegen darf. Bei einer Unterdeckung besteht dann eine wirtschaftliche Verpflichtung, wenn die Bedingungen für die Bildung einer Rückstellung gegeben sind. Bei einer Überdeckung besteht ein wirtschaftlicher Nutzen, wenn es zulässig und beabsichtigt ist, diese zur Senkung der Arbeitgeberbeiträge einzusetzen, aufgrund der lokalen Gesetzgebung dem Arbeitgeber zurückzuerstatten oder ausserhalb von reglementarischen Leistungen für einen anderen wirtschaftlichen Nutzen des Arbeitgebers zu verwenden.

Ein wirtschaftlicher Nutzen (insbesondere allfällige Arbeitgeberbeitragsreserven) wird aktiviert.

Eigene Kapitalanteile, Kapitalreserve, Reserven für allgemeine Bankrisiken

Die eigenen Kapitalanteile im Eigentum der Gruppengesellschaften werden als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Die Bilanzierung erfolgt zum durchschnittlichen Anschaffungswert. Im Falle einer Veräusserung eigener Kapitalanteile ist eine allfällige realisierte Differenz zwischen den zufließenden Mitteln und dem Buchwert der Kapitalreserve zuzuschreiben (Mehrwert) bzw. zu belasten (Minderwert). Die Gewinne und Verluste werden im Anhang angegeben.

Wenn die Generalversammlung eine Dividendenausschüttung beschliesst, ohne die eigenen Kapitalanteile davon auszuklammern, sind die Dividenden auf eigenen Kapitalanteilen der Kapitalreserve zuzuschreiben.

Die Reserven für allgemeine Bankrisiken sind unversteuert. Latente Steuern werden auf dem Bestand und auf den Zuweisungen berücksichtigt.

Laufende Steuern

Laufende Steuern sind wiederkehrende, in der Regel jährliche Gewinn- und Kapitalsteuern. Einmalige oder transaktionsbezogene Steuern sind nicht Bestandteil der laufenden Steuern.

Laufende Steuern auf dem Periodenergebnis und Kapitalsteuern werden in Übereinstimmung mit den lokalen steuerlichen Gewinnermittlungsvorschriften eruiert und als Aufwand der Rechnungsperiode erfasst, in welcher die entsprechenden Gewinne anfallen. Geschuldete Gewinn- und Kapitalsteuern werden als passive Rechnungsabgrenzungen verbucht.

Latente Steuern

Die Steuereffekte aus zeitlichen Unterschieden (Bewertungsdifferenzen) zwischen den in der Konzernbilanz ausgewiesenen Werten von Aktiven und Verbindlichkeiten und deren Steuerwerten werden als latente Steuern unter den Rückstellungen verbucht.

Die latenten Steuern werden in jeder Geschäftsperiode und für jedes Steuersubjekt getrennt ermittelt. Aktive latente Steuerforderungen aus zeitlichen Unterschieden oder aus steuerlich verrechenbaren Verlustvorträgen werden nur dann bilanziert, wenn es wahrscheinlich ist, dass genügend steuerbare Gewinne verfügbar sein werden, gegen welche diese Unterschiede respektive Verlustvorträge verrechnet werden können.

Die Berechnung erfolgt aufgrund der bei der tatsächlichen Besteuerung geschätzten Steuersätze. Sofern diese nicht bekannt sind, erfolgt die Berechnung zu den am Bilanzstichtag gültigen Steuersätzen. Die Rückstellung für latente Steuern wird erfolgswirksam geöffnet.

Eventualverpflichtungen, unwiderrufliche Zusagen, Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen, Verpflichtungskredite

Der Ausweis in der Ausserbilanz erfolgt zum Nominalwert. Für absehbare Risiken werden in den Passiven der Bilanz Rückstellungen gebildet.

Absicherungsgeschäfte (Hedging Transactions)

Die Bank kann derivative Finanzinstrumente im Rahmen des Asset and Liability Management zur Steuerung von Zinsänderungs- und Währungsrisiken einsetzen. Die Absicherungsgeschäfte werden analog dem abgesicherten Grundgeschäft bewertet. Die Wertveränderungen von Absicherungsinstrumenten sind im Ausgleichskonto zu erfassen, sofern keine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht wird. Wird bei einem Absicherungsgeschäft eine Wertanpassung im Grundgeschäft verbucht, ist die Wertänderung des Absicherungsgeschäfts über die gleiche Erfolgsposition zu erfassen.

Bei der Absicherung von Zinsänderungsrisiken können auch Makro-Hedges eingesetzt werden. Der Erfolg aus dem Absicherungsgeschäft wird in der Regel über den Zinsaufwand verbucht. Der Erfolg aus den für das Bilanzstrukturmanagement zur Bewirtschaftung der Zinsänderungsrisiken eingesetzten Derivaten wird nach der Accrual-Methode ermittelt. Dabei wird die Zinskomponente über die Laufzeit bis zur Endfälligkeit abgegrenzt. Die aufgelaufenen Zinsen auf der Absicherungsposition werden im Ausgleichskonto unter den Sonstigen Aktiven resp. Sonstigen Passiven ausgewiesen.

Sicherungsbeziehungen, Ziele und Strategie des Absicherungsgeschäfts werden durch die Bank beim Abschluss des derivativen Absicherungsgeschäfts dokumentiert. Die Effektivität der Absicherung der Sicherungsbeziehung wird zumindest an jedem Bilanzstichtag überprüft. Absicherungsgeschäfte, bei denen die Absicherungsbeziehung ganz oder teilweise nicht mehr wirksam ist, werden im Umfang des nicht wirksamen Teils wie Handelsgeschäfte behandelt.

Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Im Berichtsjahr fanden keine Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze statt.

Informationen zur Bilanz.

Darstellung der Deckungen von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften sowie der gefährdeten Forderungen

Darstellung der Deckungen von Forderungen und Ausserbilanzgeschäften in CHF 1'000	Hypothekarische Deckung	Andere Deckung	Ohne Deckung	Total
Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)				
Forderungen gegenüber Kunden	13'634	11'515	4'641	29'790
Hypothekarforderungen				
– Wohnliegenschaften	1'266'508	0	0	1'266'508
– Büro- und Geschäftshäuser	8'689	0	0	8'689
– Gewerbe und Industrie	65'615	0	0	65'615
– Übrige	17'262	0	0	17'262
Total Ausleihungen (vor Verrechnung mit den Wertberichtigungen)				
Berichtsjahr	1'371'708	11'515	4'641	1'387'864
Vorjahr	1'311'843	14'777	4'962	1'331'582
Total Ausleihungen (nach Verrechnung mit den Wertberichtigungen)				
Berichtsjahr	1'370'164	11'506	4'425	1'386'095
Vorjahr	1'310'300	14'777	4'684	1'329'761
Ausserbilanz				
Eventualverpflichtungen	50	714	2'993	3'757
Unwiderrufliche Zusagen	82'306	0	6'722	89'028
Einzahlungs- und Nachschussverpflichtungen	0	0	1'812	1'812
Total Ausserbilanz				
Berichtsjahr	82'356	714	11'527	94'597
Vorjahr	112'000	1'234	11'507	124'741

Angaben zu gefährdeten Forderungen

	in CHF 1'000	Bruttoschuldbetrag	Geschätzte Verwertungserlöse der Sicherheiten*	Nettoschuldbetrag	Einzelwertberichtigungen
Gefährdete Forderungen	Berichtsjahr	300	158	142	142
	Vorjahr	487	343	144	144

* Kredit bzw. Veräusserungswert pro Kunde: Massgebend ist der tiefere der beiden Werte.

Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG (Anhang)

Aufgliederung des Handelsgeschäftes und der übrigen Finanzinstrumente mit Fair-Value-Bewertung (Aktiven und Passiven)

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Aktiven			
Handelsgeschäfte		1'055	953
Schuldtitle, Geldmarktpapiere, -geschäfte		316	174
– davon kotiert		316	174
Beteiligungstitel		739	779
Übrige Finanzinstrumente mit Fair-Value-Bewertung		0	0
Total Aktiven		1'055	953
– davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt		0	0
– davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften		0	0

Darstellung der derivativen Finanzinstrumente (Aktiven und Passiven)

	Handelsinstrumente			Absicherungsinstrumente		
	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen	Positive Wiederbeschaffungswerte	Negative Wiederbeschaffungswerte	Kontraktvolumen
in CHF 1'000						
Zinsinstrumente	0	0	0	0	0	0
Devisen/Edelmetalle	0	0	11	0	0	0
Beteiligungstitel/Indices	0	0	0	0	0	0
Kreditderivate	0	0	0	0	0	0
Übrige	0	0	0	0	0	0
Total vor Berücksichtigung der Nettingverträge						
Berichtsjahr	0	0	11	0	0	0
– davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	0	0	–	0	0	–
Vorjahr	4	4	182	0	0	0
– davon mit einem Bewertungsmodell ermittelt	0	0	–	0	0	–

	Positive Wiederbeschaffungswerte (kumuliert)	Negative Wiederbeschaffungswerte (kumuliert)
Total nach Berücksichtigung der Nettingverträge		
Berichtsjahr	0	0
Vorjahr	4	4

Aufgliederung nach Gegenparteien	Zentrale Clearingstellen	Banken und Effekthändler	Übrige Kunden
Positive Wiederbeschaffungswerte (nach Berücksichtigung der Nettingverträge)			0

Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG (Anhang)

Aufgliederung der Finanzanlagen

in CHF 1'000	Buchwert Berichtsjahr	Buchwert Vorjahr	Fair Value Berichtsjahr	Fair Value Vorjahr
Schuldtitle	30	7'030	32	7'032
– davon mit Halteabsicht bis Endfälligkeit	30	7'030	32	7'032
– davon ohne Halteabsicht bis Endfälligkeit (zur Veräusserung bestimmt)	0	0	0	0
Beteiligungstitel	232	213	260	231
Edelmetalle	21	11	21	11
Liegenschaften	0	0	0	0
Total	283	7'254	313	7'274
– davon repofähige Wertschriften gemäss Liquiditätsvorschriften	30	30	–	–

Aufgliederung der Gegenparteien nach Rating

in CHF 1'000	AAA bis AA-	A+ bis A-	BBB+ bis BBB-	BB+ bis B-	Niedriger als B-	Ohne Rating
Schuldtitle: Buchwerte	Berichtsjahr	30	0	0	0	0

Die Bank stützt sich auf die Ratingklassen einer internationalen Ratingagentur.

Darstellung der Beteiligungen

in CHF 1'000	Anschaffungswert	Bisher aufgelaufene Wertberichtigungen bzw. Wertanpassungen (Equity-Bewertung)	Buchwert Ende Vorjahr	Berichtsjahr					Buchwert Ende Berichtsjahr
				Umgliederungen	Investitionen	Desinvestitionen	Wertberichtigungen	Zuschreibungen	
Übrige Beteiligungen									
– ohne Kurswert	3'443	-385	3'058	0	0	0	-2	0	3'056
Total Beteiligungen	3'443	-385	3'058	0	0	0	-2	0	3'056

Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG (Anhang)

Angabe der Unternehmen, an denen Konzerngesellschaften eine dauernde direkte oder indirekte wesentliche Beteiligung halten

Firmenname und Sitz	Geschäftstätigkeit	Gesellschaftskapital (in CHF 1'000)	Anteil am Kapital (in %)	Anteil an Stimmen (in %)	Direkter Besitz (in %)	Indirekter Besitz (in %)
Vollkonsolidierte Beteiligungen						
Seelmmo AG, Horgen	Immobilien- gesellschaft	2'000	100	100	100	0
BANK ZIMMERBERG AG, Horgen	Betrieb einer Bank	23'000	100	100	100	0
Unter den Finanzanlagen bilanziert						
Unter den Beteiligungen bilanziert						
Entris Holding AG, Muri bei Bern	Finanzdienst- leistungen	25'000	*	*	*	0
Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute AG, Zürich	Pfandbrief- bank	1'200'000	*	*	*	0
efiag – Emissions- und Finanz AG, Basel	Finanzdienst- leistungen	6'173	3,8	3,8	3,8	0

* Beteiligungen unter 2%

Darstellung der Sachanlagen

in CHF 1'000	Anschaffungs- wert	Bisher auf- gelaufene Abschrei- bungen	Buchwert Ende Vorjahr	Berichtsjahr					Buchwert Ende Berichtsjahr
				Umglie- derungen	Investi- tionen	Desinves- titionen	Abschrei- bungen	Zuschrei- bungen	
Bankgebäude	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Andere Liegenschaften	27'057	-10'460	16'597	0	0	0	-295	0	16'302
Übrige Sachanlagen	9'381	-6'665	2'716	0	1'540	0	-901	0	3'355
Total Sachanlagen	36'438	-17'125	19'313	0	1'540	0	-1'196	0	19'657

Darstellung der immateriellen Werte

in CHF 1'000	Anschaffungs- wert	Bisher auf- gelaufene Ab- schreibungen	Buchwert Ende Vorjahr	Berichtsjahr			
				Investitionen	Desinves- titionen	Abschrei- bungen	Buchwert Ende Berichtsjahr
Übrige immaterielle Werte	6'288	-6'288	0	250	0	-250	0
Total immaterielle Werte	6'288	-6'288	0	250	0	-250	0

Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG (Anhang)

Aufgliederung der Sonstigen Aktiven und Sonstigen Passiven

in CHF 1'000	Sonstige Aktiven		Sonstige Passiven	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Ausgleichskonto	0	0	0	0
Indirekte Steuern	90	164	402	1'120
Nicht eingelöste Coupons, Kassenobligationen und Obligationenanleihen	0	0	0	0
Übrige Aktiven und Passiven	434	7	20	456
Total	524	171	422	1'576

Angaben der zur Sicherung eigener Verpflichtungen verpfändeten oder abgetretenen Aktiven und der Aktiven unter Eigentumsvorbehalt

Verpfändete/abgetretene Aktiven	in CHF 1'000	Buchwerte Berichtsjahr	Buchwerte Vorjahr	Effektive Verpflichtungen Berichtsjahr	Effektive Verpflichtungen Vorjahr
Liquide Mittel (Sicherstellung Einlagesicherung / Verpfändung an EsiSuisse)		3'361	3'373	0	0
Forderungen gegenüber Kunden		0	0	0	0
Hypothekarforderungen (Verpfändete oder abgetretene Hypothekarforderungen für Pfandbriefdarlehen)		528'799	475'974	407'359	370'022
Beteiligungen		277	277	0	0

Angaben der Verpflichtungen gegenüber eigenen Vorsorgeeinrichtungen sowie der Anzahl und Art von Eigenkapitalinstrumenten der Bank, die von eigenen Vorsorgeeinrichtungen gehalten werden

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen		10'108	7'087
Total		10'108	7'087

Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG (Anhang)

Angaben zur wirtschaftlichen Lage der eigenen Vorsorgeeinrichtungen

a) Arbeitgeberbeitragsreserven (AGBR)

Es bestehen weder im Berichtsjahr noch im Vorjahr Arbeitgeberbeitragsreserven bei der Vorsorgeeinrichtung.

b) Darstellung des wirtschaftlichen Nutzens/der wirtschaftlichen Verpflichtung und des Vorsorgeaufwandes

in CHF 1'000	Über-/ Unter- deckung am Ende des Berichts- jahres	Wirtschaftlicher Anteil der Bank bzw. der Finanzgruppe		Verände- rung zum Vorjahr des wirtschaft- lichen Anteils (wirtschaft- licher Nutzen bzw. wirt- schaftliche Verpflich- tung)	Bezahlte Beiträge für die Berichts- periode	Vorsorgeaufwand im Personalaufwand	
		Berichtsjahr	Vorjahr			Berichtsjahr	Vorjahr
Vorsorgepläne ohne Über-/Unterdeckung	0	0	0	0	776	776	743
Laut den letzten geprüften Jahresrechnungen (gemäss Swiss GAAP FER 26) der Vorsorgeeinrichtung beträgt der Deckungsgrad:							
				auf den 31.12.2024 in %	auf den 31.12.2023 in %		
Bafidia Pensionskasse Genossenschaft, Zürich					122	117	

Gemäss Information der Bafidia Pensionskasse Genossenschaft, Zürich, (nachfolgend Bafidia) bestand per 30. September 2025 ein Deckungsgrad von ca. 124%.

Da der Zielwert für die Wertschwankungsreserve nicht erreicht wird, besteht kein wirtschaftlicher Nutzen für die Bank. Der Verwaltungsrat geht davon aus, dass selbst bei Vorliegen einer Überdeckung im Sinne von Swiss GAAP FER 16 bis auf weiteres kein wirtschaftlicher Nutzen für den Arbeitgeber entsteht; dieser soll zu Gunsten der Versicherten verwendet werden.

Der definitive Deckungsgrad der Vorsorgeeinrichtung per 31. Dezember 2025 kann im Geschäftsbericht 2025 der Bafidia eingesehen werden.

Grundsätzlich sind alle Mitarbeitenden, welche die Eintrittsschwelle erreichen, bei Bafidia versichert. Das Rentenalter wird grundsätzlich mit 65 Jahren erreicht. Den Versicherten wird jedoch die Möglichkeit eingeräumt, ab dem 58. Altersjahr, unter Inkaufnahme einer Rentenkürzung, vorzeitig in den Ruhestand zu treten. Bei Härtefällen kann die patronale Stiftung Personalversicherung der BANK ZIMMERBERG AG entsprechende Beiträge leisten. Seit 1.1.2020 sind sämtliche Mitarbeitende im Vorsorgeplan Beitragsprimat versichert. Zusätzlich besteht eine 1e Lösung bei Liberty Vorsorge AG.

Die Stiftung Personalversicherung der BANK ZIMMERBERG AG bezweckt die Vorsorge für die Destinatäre gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität, Tod, Erwerbsunfähigkeit und Arbeitslosigkeit. Die Stiftung kann auch für die Finanzierung der Leistungen anderer Vorsorgeeinrichtungen herangezogen werden.

Darstellung der ausstehenden Obligationenanleihen und Pflichtwandelanleihen

Emittent	in CHF 1'000	Gewichteter Durchschnittszinssatz	Fälligkeiten	Betrag
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute AG, Zürich		0,88%	2026–2043	353'700
Total				353'700

Konsolidierter Abschluss SeeBeteiligungs AG (Anhang)

Übersicht der Fälligkeiten der ausstehenden Obligationenanleihen

Emittent in CHF 1'000	Innerhalb eines Jahres	> 1 – ≤ 2 Jahre	> 2 – ≤ 3 Jahre	> 3 – ≤ 4 Jahre	> 4 – ≤ 5 Jahre	> 5 Jahre	TOTAL
Pfandbriefbank schweiz. Hypothekarinstitute AG, Zürich	33'000	24'400	35'000	40'000	36'400	184'900	353'700
Total	33'000	24'400	35'000	40'000	36'400	184'900	353'700

Darstellung der Wertberichtigungen und Rückstellungen sowie der Reserven für allgemeine Bankrisiken und ihrer Veränderungen im Laufe des Berichtsjahres

in CHF 1'000	Stand Ende Vorjahr	Zweck- konforme Verwen- dungen	Um- buchungen	Währungs- differenzen	Überfällige Zinsen, Wieder- eingänge	Neubildung z. L. Erfolgs- rechnung	Auflösung z. G. Erfolgs- rechnung	Stand Ende Berichts- jahr
Rückstellungen für latente Steuern	6'651	0	0	0	0	0	-3	6'648
Rückstellungen für Ausfallrisiken	6	0	-6	0	0	0	0	0
Total Rückstellungen	6'657	0	-6	0	0	0	-3	6'648
Reserven für allgemeine Bankrisiken (unversteuert)	33'784	0	0	0	0	0	0	33'784
Reserven für allgemeine Bankrisiken (versteuert)	0	-	0	0	-	0	0	0
Wertberichtigungen für Aus- fallrisiken und Länderrisiken	1'989	0	6	0	227	37	-112	2'147
– davon Wertberichtigungen für Ausfallrisiken aus gefährdeten Forderungen	144	0	55	0	0	37	-94	142
– davon Wertberichtigungen für inhärente Ausfallrisiken	1'845	0	-49	0	227	0	-18	2'005

Angaben der Forderungen und Verpflichtungen gegenüber nahestehenden Personen

in CHF 1'000	Forderungen		Verpflichtungen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Organgeschäfte	24'533	22'301	3'413	2'676

Erläuterungen zu den Ausserbilanzgeschäften

Keine.

Erläuterungen zu den Bedingungen

Dem Verwaltungsrat, den aktiven und pensionierten Mitarbeitenden sowie deren Lebenspartnern und minderjährigen Kindern werden die marktüblichen Vorzugskonditionen auf Aktiv-, Passiv- sowie Dienstleistungsgeschäften gewährt.

Gruppengesellschaften werden auf Dienstleistungsgeschäften nur externe Gebühren weiter verrechnet. Aktiv- und Passivgeschäfte werden zu marktüblichen Konditionen abgewickelt.

Darstellung der Fälligkeitsstruktur der Finanzinstrumente

in CHF 1'000	Auf Sicht	Kündbar	Fällig					Total	
			Innert 3 Monaten	Nach 3 Monaten bis zu 12 Monaten	Nach 12 Monaten bis zu 5 Jahren	Nach 5 Jahren	Immobilisiert		
Aktivum/Finanzinstrumente									
Flüssige Mittel	170'095	3'361	–	–	–	–	–	173'456	
Forderungen gegenüber Banken	10'820	5'101	3'319	931	0	0	–	20'171	
Forderungen gegenüber Kunden	30	20'335	395	528	7'349	929	–	29'565	
Hypothekarforderungen	59	32'484	79'756	142'460	815'112	286'660	–	1'356'530	
Handelsgeschäft	1'055	–	–	–	–	–	–	1'055	
Positive Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	0	–	–	–	–	–	–	0	
Finanzanlagen	253	0	0	0	30	0	0	283	
Total	Berichtsjahr	182'312	61'280	83'470	143'919	822'491	287'589	0	1'581'060
	Vorjahr	152'382	73'419	52'669	160'204	762'110	304'245	0	1'505'029
Fremdkapital/Finanzinstrumente									
Verpflichtungen aus Kundeneinlagen	571'745	427'993	42'600	64'135	0	0	–	1'106'473	
Negative Wiederbeschaffungswerte derivativer Finanzinstrumente	0	–	–	–	–	–	–	0	
Kassenobligationen	–	–	900	2'705	12'267	2'279	–	18'151	
Anleihen und Pfandbriefdarlehen	–	–	28'000	5'000	135'800	184'900	–	353'700	
Total	Berichtsjahr	571'745	427'993	71'500	71'840	148'067	187'179	0	1'478'324
	Vorjahr	520'372	435'446	75'642	64'370	124'984	181'654	0	1'402'468

Informationen zum Ausserbilanzgeschäft.

Aufgliederung der Eventualverpflichtungen sowie der Eventualforderungen

in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Kreditsicherungsgarantien und Ähnliches	584	1'604
Gewährleistungsgarantien und Ähnliches	3'173	3'079
Total Eventualverpflichtungen	3'757	4'683

Informationen zur Erfolgsrechnung.

Aufgliederung des Personalaufwands

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Gehälter (Sitzungsgelder und feste Entschädigungen an Bankbehörden, Gehälter und Zulagen)		6'990	6'677
Sozialleistungen		1'233	1'150
Übriger Personalaufwand		294	303
Total Personalaufwand		8'517	8'130

Aufgliederung des Sachaufwands

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Raumaufwand		571	469
Aufwand für Informations- und Kommunikationstechnik		3'222	3'927
Aufwand für Fahrzeuge, Maschinen, Mobiliar und übrige Einrichtungen sowie Operational Leasing		126	224
Honorare der Prüfungsgesellschaft(en) (Art. 961a Ziff. 2 OR)		110	205
– davon für Rechnungs- und Aufsichtsprüfung		109	204
– davon für andere Dienstleistungen		1	1
Übriger Geschäftsaufwand		2'506	1'924
Total Sachaufwand		6'535	6'749

Erläuterungen zu wesentlichen Verlusten, ausserordentlichen Erträgen und Aufwänden sowie zu wesentlichen Auflösungen von stillen Reserven, Reserven für allgemeine Bankrisiken und von freierwertenden Wertberichtigungen und Rückstellungen.

Keine.

Darstellung von laufenden Steuern, der latenten Steuern und Angabe des Steuersatzes

	in CHF 1'000	Berichtsjahr	Vorjahr
Aufwand für laufende Steuern		801	861
Aufwand für latente Steuern		-3	481
Total Steuern		798	1'342
Durchschnittlicher Steuersatz auf Basis des Geschäftserfolges		21%	20%

Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der SeeBeteiligungs AG, Horgen

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SeeBeteiligungs AG und ihrer Tochtergesellschaften («der Konzern») – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzernerfolgsrechnung, der Geldflussrechnung und dem Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 31 bis 54) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den für Banken anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

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 Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. 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 Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, nicht aber die Jahresrechnungen, die Konzernrechnung sowie unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung 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 Konzernrechnung 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.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, 8050 Zürich
+41 58 792 44 00

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungsvorschriften für Banken und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, sowie für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung 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 Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <https://www.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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG



Valentin Studer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Dominik Widmann
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 10. März 2026



BANK ZIMMERBERG AG

Seestrasse 87, Postfach
8810 Horgen
Telefon +41 44 727 41 41

info@bankzimmerberg.ch
bankzimmerberg.ch

Instituts-Identifikation 6824
SWIFT-Code RBABCH22824