

Prospekt / Kotierungsprospekt

vom 2. Februar 2023

genehmigt durch die Prospektprüfstelle der BX Swiss AG am 02.02.2023



Blockchain secured by Certifaction [®]

[Click to verify](#)



Inhaltsverzeichnis

Seite

(Anmerkung: Die Struktur dieses Prospekts folgt den Vorgaben von Anhang 4 [„Mindestinhalt des Prospekts“] der Verordnung über die Finanzdienstleistungen [Finanzdienstleistungsverordnung, FIDLEV])

1. Zusammenfassung	3
2. Angaben über die Emittentin (Registerformular)	4
2.1 Risiken	4
2.2 Allgemeine Angaben über die Emittentin	13
2.3 Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsführer und Revisionsstelle	14
2.4 Geschäftstätigkeit und -aussichten	20
2.5 Anlagepolitik	32
2.6 Kapital und Stimmrechte	36
2.7 Informationspolitik	40
2.8 Jahres- und Zwischenabschlüsse	40
2.9 Dividenden und Ergebnis	42
3. Angaben über die Effekten (Effektenbeschreibung)	42
3.1 Risiken	42
3.2 Rechtsgrundlage	42
3.3 Rechte	43
3.4 Beschränkungen	43
3.5 Publikationen	43
3.6 Valorenummer, ISIN und Handelswährung	44
3.7 Angaben über das Angebot	44
3.8 Kursentwicklung der Aktien	47
4. Verantwortung für den Prospekt	47
5. Anhänge	

1. Zusammenfassung

Diese Zusammenfassung ist als Einleitung zum vorliegenden Prospekt bzw. Kotierungsprospekt (der "**Prospekt**") zu verstehen. Der Anleger muss seine Anlageentscheidung auf die Angaben im Prospekt in seiner Gesamtheit und nicht nur auf die Zusammenfassung stützen. Eine Haftung für diese Zusammenfassung besteht nur für den Fall, dass diese irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen des Prospekts gelesen wird.

1.4	Firma des Emittenten	Swiss Estates AG (die « Gesellschaft » bzw. der « Emittent »)
1.5	Sitz des Emittenten	Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach, Schweiz
1.6	Art der Beteiligungspapiere	Namenaktien mit Nennwert CHF 5.00 Inhaber-Partizipationsscheine mit Nennwert CHF 5.00
1.7	Valor	2392655 (Namenaktie) 1930453 (Partizipationsschein)
1.7	ISIN	CH0023926550 (Namenaktie) CH0019304531 (Partizipationsschein)
1.9	Angaben zur Handelszulassung	<p>Der vorliegende Prospekt wurde im Zusammenhang mit dem Gesuch um Zulassung von im Rahmen einer Kapitalerhöhung neu emittierten Aktien und Partizipationsscheinen der Swiss Estates AG als Immobilienaktiengesellschaft zum Handel an der Berner Börse BX Swiss AG erstellt und gilt als Kotierungsprospekt.</p> <p>Die Gesellschaft hat am 19. Dezember 2022 eine Kapitalerhöhung aus genehmigtem Kapital durchgeführt, wobei 400'000 neue Namenaktien mit Nominalwert CHF 5.00 zu pari (somit insgesamt CHF 2'000'000.00) ausgegeben wurden; weiter 280'960 neue Inhaber-Partizipationsscheine mit Nominalwert CHF 5.00 zu pari (somit insgesamt CHF 1'404'800.00) ausgegeben. Bei dieser Transaktion wurden somit insgesamt neue Titel mit einem Gesamtwert von CHF 3'404'800.00 zu pari ausgegeben. Die Platzierung erfolgte ohne öffentliches Angebot im Rahmen einer Akquisition einer Immobilienaktiengesellschaft.</p> <p>Die erstmalige Handelszulassung der Titel der Swiss Estates AG an der BX Swiss AG erfolgte am 4. Dezember 2006 ohne öffentliches Angebot (Kotierungsprospekt vom 23. November 2006).</p> <p>1. Handelstag: 3. Februar 2023</p>

1.10 Prospekt vom 2. Februar 2023, genehmigt durch die Prospektprüfstelle der BX Swiss AG am 02.02.2023

2. Angaben über die Emittentin

2.1 Risiken

Die Emittentin ist eine Immobilienaktiengesellschaft. Daraus ergeben sich die nachstehenden Risikofaktoren:

Risikofaktoren

Anleger, die den Kauf von Titel der Gesellschaft in Erwägung ziehen, sollten zusätzlich zu den in diesem Prospekt enthaltenen übrigen Informationen auch die nachstehenden Risikofaktoren sorgfältig berücksichtigen. Der Eintritt eines einzelnen oder mehrerer Risiken, welche in den nachfolgend aufgeführten Risikofaktoren beschrieben sind, oder zusätzliche Risiken, die der Gesellschaft noch nicht bekannt sind oder die sie zur Zeit als nicht relevant erachtet, können allein oder in Verbindung mit anderen bekannten oder unbekanntem Risiken einen negativen Einfluss auf die Geschäftstätigkeit und die Finanzlage der Gesellschaft haben. Insbesondere kann der Preis der Aktien bei Eintreffen eines oder mehrerer dieser Risiken sinken und die Investoren könnten ihre Investitionen zum Teil oder vollumfänglich verlieren. Die nachfolgend aufgeführten Risiken sind nicht als abschliessende Liste möglicher Risiken zu verstehen. Ihre Reihenfolge sagt zudem nichts über deren Bedeutung, Eintrittswahrscheinlichkeit oder Relevanz aus.

Konjunkturelle Risiken und generelle Marktrisiken

Allgemeine Konjunkturlage

Die Gesellschaft ist den allgemeinen wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen wie etwa dem Wirtschaftswachstum, der Inflation und der Standortattraktivität im nationalen und internationalen Vergleich unterworfen. Eine Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, derer Aussichten oder des politischen Klimas können zu einem Rückgang der Nachfrage von Mietflächen, von Geschäfts- oder Wohnliegenschaften und anderen Nutzungsformen auf Zeit sowie dem Immobilienmarkt insgesamt führen. Diese Faktoren können die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft negativ beeinflussen und negative Auswirkungen auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft haben.

Aktuell wird die Konjunkturlage massgeblich durch den Krieg in der Ukraine geprägt. Kriegerische Ereignisse sowie insbesondere im vorliegenden Fall die gegenüber Russland ausgesprochenen Sanktionen können zu Lieferengpässen und Preissteigerungen namentlich auf den Energie- und Rohstoffmärkten führen. Es besteht die Gefahr, dass dadurch eine ohnehin bereits anziehende Inflation zusätzlich verstärkt wird. Lieferengpässe im Bereich von Bau- und Heizmaterialien (Erdöl, Erdgas) können zu beträchtlichen Preissteigerungen bei Bau- und Umbauprojekten sowie beim Unterhalt von Liegenschaften führen, was sich negativ auf den Wert und die Rendite der Gesellschaft auswirken kann. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass weitere Länder, insbesondere auch Nachbarländer, die der NATO angehören, in die Kriegereignisse hineingezogen werden, was zu einer Verstärkung der beschriebenen Effekte führen würde.

Finanzierung und Zinsentwicklung

Die Gesellschaft beabsichtigt, Investitionen in hohem Umfang durch Fremdfinanzierungen (Hypothekarkredite) zu tätigen. Die Finanzierungskosten der Gesellschaft hängen daher massgeblich von den jeweils herrschenden Zinskonditionen ab. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es in der nächsten Zeit auf breiter Front und in rascher Kadenz zu Zinserhöhungen zur Bekämpfung

der anziehenden Inflation kommt. Zudem beabsichtigt die Gesellschaft, derivative Finanzinstrumente zur Absicherung von Zinsänderungsrisiken einzusetzen. Eine Änderung der Kreditpolitik der Finanzinstitute oder eine Änderung des Zinsumfeldes kann sodann einen negativen Einfluss auf die Refinanzierung bestehender Fremdfinanzierungen, auf den Wert der Immobilien und / oder auf die Mieterträge sowie auf den Wert derivativer Finanzinstrumente haben.

Beschränkte Liquidität des Immobilienmarktes

Sowohl beim Erwerb als auch bei der Veräusserung von Immobilien zeichnet sich der Schweizer Immobilienmarkt speziell für in bestimmten Regionen gelegene Objekte durch eine beschränkte Liquidität aus. Dies kann sich negativ auf die Immobilienpreise auswirken. Der kurzfristige Kauf oder Verkauf von Immobilien kann je nach Marktlage unmöglich oder nur mit grossen Preiszugeständnissen vorgenommen werden, was sich negativ auf die Geschäfts-, Ertrags- und Finanzlage der Gesellschaft auswirken kann.

Marktrisiko bezüglich Mieteinnahmen

Die Einnahmen der Gesellschaft bestehen zu einem wesentlichen Teil aus wiederkehrenden Mieterträgen. Es ist möglich, dass gewisse Liegenschaften nicht vermietet oder verkauft, die Mieterträge nicht im vollen Ausmass einem steigenden Zinsniveau angepasst, oder dass Mietverträge im Falle eines Mieterwechsels nicht mehr zu den gleichen Bedingungen wie bisher weitergeführt werden können. Die Mieterträge können zudem durch eine reduzierte Bonität der Mieter abnehmen. Es besteht auch das Risiko, dass bestehende Leerstandsquoten sich nicht reduzieren, sondern erhöhen können. All diese Faktoren können negative Folgen auf die Liquidität und Rentabilität der Gesellschaft haben.

Wettbewerb

SWISS | ESTATES

Die Gesellschaft steht im Wettbewerb mit Konkurrenten wie beispielsweise anderen Immobilienverwaltungs- und Managementgesellschaften sowie Immobiliengesellschaften. Die Wettbewerbssituation kann sich auf nationaler, regionaler und/oder lokaler Ebene ständig ändern und durchaus auch verschärfen. Ein verschärfter Wettbewerb kann sich negativ auf die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken.

Risiken beim Erwerb von Beteiligungen an Unternehmen

Die Strategie der Gesellschaft sieht unter anderem vor, dass neben physischen Immobilien auch Beteiligungen an Immobiliengesellschaften erworben werden können. Ein solcher Erwerb von Unternehmen bzw. Teilen davon kann dazu führen, dass neue Risiken entstehen, welche nicht oder nur ungenügend in diesem Prospekt abgebildet sind. Beim Kauf von Unternehmen oder Teilen davon erfolgt die Kaufpreisgestaltung in der Regel aufgrund von Substanzwerten und zukünftig erwarteten Erträgen. Ein weiterer Faktor liegt in der Beurteilung von Synergiepotential, welches die Gesellschaft zu generieren erhofft. Es besteht das Risiko, dass bei Unternehmenstransaktionen ein zu hoher Preis bezahlt wird, da sich zukünftige Gewinne nicht wie erwartet entwickeln und Synergiepotentiale über- und Integrationskosten unterschätzt werden.

Zudem kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, geeignete Unternehmen zu identifizieren und/oder zu attraktiven Bedingungen zu erwerben. Darüber hinaus ist die Integration neu akquirierter Unternehmen naturgemäss mit erheblichen Risiken und Unsicherheiten verbunden und bindet bestehende Managementkapazitäten.

Weiter erfordert es unter anderem die Fähigkeit, die neu erworbenen Unternehmen in bestehende Strukturen einzugliedern und eine ausreichende Zahl qualifizierter Führungskräfte und wichtiger Mitarbeitender zu halten, zeitnah zu ersetzen und/oder zu ergänzen. Jeder dieser Faktoren stellt ein bedeutendes Risiko für den künftigen Erfolg der Gesellschaft dar.

Objektbezogene Risiken

Risiken aufgrund beschränkter Diversifikation bei direkten Immobilienanlagen

Die Gesellschaft besitzt per Prospektdatum 17 Liegenschaften. Aufgrund der geringen Diversifikation, verbunden mit dem signifikanten Anteil der Liegenschaften an der Bilanz, können Marktrisiken die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in einem überproportionalen Ausmass negativ beeinflussen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gesellschaft nicht in der Lage sein wird, geeignete Anlageobjekte zu identifizieren und/oder zu attraktiven Bedingungen zu erwerben, damit das Risiko aufgrund geringer Diversifikation in absehbarer Zeit minimiert werden kann.

Veränderungen des lokalen oder regionalen Immobilienmarkts

Der Immobilienmarkt unterliegt bisweilen zyklischen Schwankungen von Angebot und Nachfrage. Beispielsweise kann durch die Realisierung von Neubauvorhaben das Angebot von Mietflächen an gewissen Orten stark zunehmen, und es kann ein Überangebot an Mietflächen oder handelbaren Immobilien entstehen. Überangebote an Wohn- und Geschäftsliegenschaften können zu einer Reduktion der Mieterträge und der Immobilienpreise bzw. -bewertungen sowie zu einem Anstieg der Leerstandsquote führen. Eine Verknappung der Mietflächen dagegen kann zu einer Höherbewertung führen. Die Standortfaktoren in einer Region können sich zudem im Laufe der Zeit zum Beispiel aufgrund einer Krise in einer schwergewichtig in einer Region konzentrierten Branche erheblich verschlechtern und somit die Wertentwicklung einer Immobilie negativ beeinflussen. Die Mieterträge von Liegenschaften hängen sodann unter Umständen vom wirtschaftlichen Erfolg der Mieter ab.

Wirtschaftliche Entwertung

Raumplanungs- und Infrastrukturfaktoren in der näheren oder weiteren Umgebung von Liegenschaften der Gesellschaft können dazu führen, dass der Wert und/oder die Rendite solcher Liegenschaften sinken.

Immobilienbewertung

Die Bewertung von Immobilien erfolgt stichtagsbezogen basierend auf anerkannten Richtlinien. Dennoch besteht das Risiko, dass die angenommenen Werte bei einem Verkauf nicht realisiert werden können, da der Preis von den Marktverhältnissen zum Realisationszeitpunkt abhängt. Dieser wird von Angebot und Nachfrage beeinflusst, welche wiederum massgeblich von der Konjunkturlage abhängen. Zudem werden in der Bewertung allfällige erlösmindernde Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften nicht berücksichtigt. Es kann ferner nicht ausgeschlossen werden, dass eine spätere Bewertung zu einem tieferen Wert als bisher angenommen, führt. Eine Immobilienbewertung berücksichtigt zudem Annahmen bezüglich zukünftiger Einnahmen und Ausgaben (Cashflows), Diskontierungssätze sowie Inflationserwartungen, welche die Bewertung einer Immobilie bei Veränderungen stark beeinflussen können.

Neubau und Umbau von Liegenschaften

Die Bautätigkeit im Allgemeinen, von der Bauplanung bis zur Bauausführung, birgt sowohl bei Neu- als auch Umbauten von Liegenschaften Risiken, welchen auch die Gesellschaft sowohl als Bauherrin wie auch als Projektleiterin ausgesetzt ist. Insbesondere können Baubewilligungen durch Einsprachen verzögert werden, was zu Mehrkosten im Bauprojekt, bspw. infolge von Zusatzinvestitionen, sowie zu einem später einsetzenden Ertragsfluss führen kann. Zudem können Einsprachen dazu führen, dass Bauprojekte nicht oder nicht im gewünschten Rahmen durchgeführt werden können. Im Rahmen der Bautätigkeit besteht das Risiko, dass höhere Baukosten anfallen als ursprünglich angenommen, sei dies aufgrund von Verzögerungen oder aufgrund von höheren Preisen für Baumaterial oder Arbeitskräften. Aktuell ist auf breiter Basis ein Anziehen der Inflation zu beobachten, was insbesondere auch die Rohstoffe verteuert. Bei der Bautätigkeit besteht zudem das Risiko, dass erhebliche Baumängel auftreten, die zu zusätzlichen Kosten oder Haftungsansprüchen führen. Es ist zudem nicht auszuschliessen, dass Finanzierungszusagen aufgrund solcher auftretenden Verzögerungen oder Probleme zurückgezogen oder nur zu schlechteren Konditionen angeboten werden und die Gesellschaft im schlimmsten Fall keine Ersatzfinanzierung für das Bauprojekt findet.

Altlasten

Die Gesellschaft hält keine Liegenschaften mit Risiken im Bereich der Altlasten. Allerdings kann zukünftig nicht ausgeschlossen werden, dass aktuell als unproblematisch geltende Standorte von den Behörden als belastet in dem Umfang betrachtet würden, dass die Gesellschaft Massnahmen ergreifen müsste, die erhebliche Kosten mit sich bringen könnten.

Höhere Gewalt

Elementarschäden, beispielsweise hervorgerufen durch Naturereignisse wie Erdbeben, Stürme, kriegerische oder terroristische Ereignisse, Sabotageakte, etc., können den Wert der Immobilien und somit die Geschäfts-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflussen.

Pandemien, wie zum Beispiel COVID-19.

Die COVID-19 Pandemie und die im Zusammenhang ergriffenen notrechtlichen Massnahmen (v.a. Zwangsschliessungen von Gastronomie-, Detailhandels- und ähnlichen Betrieben, sowie die Heimarbeitspflicht) hat bei vielen Gewerbetreibenden zu verminderten Einkünften bzw. zu Geschäftsaufgaben und Konkursen geführt. Dies kann sich negativ auf die Mietzinseinkünfte sowie auf den Wert der Liegenschaften der Gesellschaft auswirken, insbesondere wenn es zu einem Angebotsüberhang an Geschäfts- und Büroräumlichkeiten kommen sollte. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die COVID-19 Pandemie wieder aufflackert und sich um unbestimmte Zeit verlängert und dem Geschäftsmodell der Gesellschaft bedeutende Schäden zufügt.

Abhängigkeit von Personen / Gesellschaften

Abhängigkeit von Verwaltungsrat, Geschäftsführer und Beratern

Die Gesellschaft ist darauf angewiesen, dass der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung und auch zugezogene externe Berater wie Rechtsanwälte, Verkehrswertschätzer, Revisoren und sonstige Experten über die notwendige Ausbildung und Erfahrung verfügt, um die Geschäfte der Emittentin korrekt und erfolgreich zu betreiben. Die Emittentin arbeitet sowohl bei der Suche nach geeigneten Kaufobjekten als auch beim Unterhalt der gehaltenen Immobilien mit externen Beratern und internen Mitarbeitern zusammen.

Diese Personen stehen nicht ausschliesslich der Emittentin zur Verfügung. Es ist nicht auszuschliessen, dass diese externen Berater im Rahmen ihrer Mandatsausübung in Interessenkonflikte geraten, die sich negativ auf die Geschäftslage der Emittentin auswirken könnten. Die Emittentin hat erfahrene Berater beigezogen. Es besteht dennoch keine Gewähr, dass die Investitionen der Emittentin in Zukunft erfolgreich sein werden.

Abhängigkeit von Entwicklungen in der Gesetzgebung

Zukünftige Änderungen von kantonalen, nationalen und internationalen Gesetzen und sonstigen Vorschriften können einen Einfluss auf Investitionspreise und die Möglichkeiten zur Dienstleistungserbringung im Bereich Verwaltung und Management, auf Kosten und Erträge und damit auf das Geschäftsergebnis und den Wert der Gesellschaft haben. In der Schweiz sind dies im Falle von Immobiliengesellschaften namentlich Gesetze und Verordnungen in den Bereichen Steuer-, Miet-, Raumplanungs-, Bau- und Umweltschutzrecht sowie Grundstückerwerb durch Personen im Ausland, welche die Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft massgeblich beeinflussen können.

Insbesondere auf dem Gebiet des Umweltschutzrechts (Dekarbonisierung; Themenbereiche «Environment / Sustainability / Governance» [ESG]) sind in der nächsten Zeit Gesetzesverschärfungen zu erwarten, die in der Summe zu höheren Kosten führen dürften (höhere Steuern und Lenkungsabgaben, erhöhter Investitionsbedarf zur Einhaltung der Vorschriften, wachsende Bürokratisierung durch u.a. steigende Berichtspflichten).

Risiken im Zusammenhang mit dem Bewilligungsgesetz (BewG)

Der Erwerb von Wohnimmobilien durch Personen im Ausland ist aufgrund des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) beschränkt. Eine in der Schweiz an der Börse kotierte Gesellschaft kann Wohnliegenschaften nur erwerben, wenn sie nicht ausländisch beherrscht ist. Mit der Kotierung der Aktien der Gesellschaft können unter Umständen trotz bestehender Vinkulierungsvorschriften auch Investoren im Ausland Aktien der Gesellschaft erwerben, würden allerdings aufgrund der bestehenden restriktiven Statutenbestimmung betreffend ausländischer Investoren nicht in das Aktienregister eingetragen werden.

Wenn Investoren im Ausland dennoch eine beherrschende Stellung einnehmen würden, könnte die Gesellschaft bewilligungsfrei keine Wohnliegenschaften mehr erwerben. Dies könnte dazu führen, dass geplante Umsatzziele der Gesellschaft nicht erreicht werden könnten. Ausserdem könnte dies dazu führen, dass seit vielen Jahren entwickelte Projekte zu einem ungünstigen Zeitpunkt bzw. Preis veräussert werden müssen, wenn die Richtlinien zur Lex Koller nicht mehr eingehalten werden.

Möglicherweise beschränkte Liquidität der kotierten Namenaktien und Partizipationsscheine

Es besteht keine Gewähr, dass für die kotierten Titel der Gesellschaft jederzeit ein liquider Markt an der BX Swiss AG besteht. Entsprechend kann sich dies negativ auf den Kurs und die Handelbarkeit der Titel der Gesellschaft auswirken. Es besteht somit trotz Kotierung keine Gewähr, dass der Aktionär oder Partizipant jederzeit einen Käufer findet, welcher bereit ist, seine Titel zu kaufen bzw. den von ihm gewünschten Kaufpreis zu bezahlen. Der Kurs der kotierten Titel kann auch aufgrund der geringen Liquidität durch Verkäufe grösserer Aktienbestände, negativen Nachrichten bezüglich der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, Rechtsstreitigkeiten, Änderungen des wirtschaftlichen Umfelds oder anderer Faktoren starken Schwankungen und insbesondere Abwärtsbewegungen ausgesetzt sein.

Unsicherer Erfolg der Platzierung von Aktien und Partizipationsscheinen

Der weitere Aufbau des Immobilienportfolios setzt voraus, dass die Gesellschaft durch die Aufnahme weiteren Kapitals wachsen kann. Die Bereitschaft von Investoren, Aktien oder Partizipationsscheine der Gesellschaft zu zeichnen, hängt nicht nur davon ab, ob die Gesellschaft erfolgreich tätig ist, sondern ist auch von der allgemeinen Lage auf den Kapitalmärkten abhängig. Kapitalerhöhungen erfolgen grundsätzlich nur in dem Umfang, in dem neue Titel durch bestehende Aktionäre bzw. Partizipanten und/oder weitere Investoren gezeichnet werden. Entsprechend besteht keine Gewissheit, dass die angebotenen Aktien im geplanten maximalen Umfang gezeichnet werden und die entsprechende Kapitalerhöhung bis zur angestrebten Höhe erfolgt. Es ist daher nicht auszuschliessen, dass der Gesellschaft zukünftig weniger Eigenkapital als geplant zufließt.

Unsichere zukünftige Entwicklungen

Dieser Prospekt enthält Aussagen bezüglich künftiger finanzieller und betrieblicher Entwicklungen und Ergebnisse sowie andere Prognosen, die alle zukunftsgerichtet sind oder subjektive Einschätzungen enthalten. Dasselbe gilt für Aussagen, die Worte wie "erwartet", "plant", "geht davon aus", "glaubt", "schätzt ein", "ist der Auffassung", "ist der Meinung", "ist der Ansicht" und dergleichen verwenden. Alle diese Aussagen werden auf der Grundlage von Einschätzungen, Annahmen und Vermutungen gemacht, die der Gesellschaft im gegenwärtigen Zeitpunkt als angemessen erscheinen. Solche Aussagen können sich aber dennoch im Nachhinein als irrtümlich erweisen bzw. nicht zutreffen, was dazu führen kann, dass sich der Geschäftsverlauf oder die Rentabilität der Gesellschaft schlechter entwickelt, als dies auf Basis dieser Aussagen anzunehmen gewesen wäre.

Rechtsverfahren

Die Gesellschaft ist zurzeit in Rechtsverfahren verwickelt. Dabei handelt es sich konkret um einen zivilrechtlichen Streit mit der Altra Foundation, Panama aus einer Grundstückstransaktion. Die materiellen Risiken in diesem Zusammenhang wurden im Halbjahresbericht 2022 aufgrund eines Urteils des Handelsgerichts Zürich rückgestellt. Zudem sind zwei Anfechtungsklagen gegen die Generalversammlung vom 19. November 2022 rechtshängig, deren Streitwert derzeit nicht beziffert werden kann. Weiter bestehen Dispute mit dem kantonalen Steueramt Zürich auf der Ebene Steuerrekursgericht. Zudem bestehen eine wenige mietrechtliche Verfahren im branchenüblichen Umfang.

Es ist nicht auszuschliessen, dass die Gesellschaft und deren Verwaltungsrat sowie der Geschäftsführer (CEO) in Zukunft mit weiteren Rechtsstreitigkeiten oder Verfahren konfrontiert werden, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft erheblich beeinträchtigen können.

Die Gesellschaft kann in verschiedenen Bereichen wie Baurecht, Umweltschutz, Mietrecht, Finanzierungen u.a. in Rechtsverfahren verwickelt werden und dies kann in hohen Rechtskosten (Anwalts-, Gerichts-, Vergleichskosten), Bussen und Schäden für die Gesellschaft resultieren.

Erhebliche Kosten

Die Gesellschaft muss laufend verschiedene Gebühren und andere Kosten zahlen, unabhängig davon, ob diese profitabel ist. Der Aktionär kann somit nicht auf eine aktuelle oder zukünftige Dividende oder andere Ausschüttungen zählen, da diese zu keiner Zeit garantiert oder auch nur versprochen wurde.

Steuerliche Risiken

Die folgenden Ausführungen enthalten - ohne Anspruch auf Vollständigkeit bezüglich der Berücksichtigung aller potentiellen Steuerrisiken - eine Zusammenfassung der wesentlichen steuerlichen Auswirkungen beim Erwerb und der Veräusserung von Aktien. Grundlage bilden die gegenwärtige Rechtslage und Behördenpraxis, die sich durchaus ändern können, was in Zukunft eine Neubeurteilung notwendig machen kann.

Diese Hinweise sind keine Rechts- oder Steuerberatung, und potentielle Erwerber sollten sich zur Klärung der individuellen Steuerfolgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionär oder Partizipant ergeben, vorgängig von einem spezialisierten Steuerexperten beraten lassen.

Besteuerung der Gesellschaft

Steuerfolgen einer Kapitalerhöhung:

Die Ausgabe von neuen Aktien im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung unterliegt der Emissionsabgabe von 1%. Diese wird durch die Gesellschaft getragen.

Steuerfolgen der Kotierung:

Die Kotierung der Aktien der Gesellschaft an der BX Swiss AG löst für die Gesellschaft keine weiteren Steuerfolgen aus.

Laufende Besteuerung der Gesellschaft:

Die Gesellschaft unterliegt der direkten Bundessteuer und den ordentlichen kantonalen und kommunalen Gewinn- und Kapitalsteuern, sowie der Grundstückgewinnsteuer und der Handänderungssteuer beim Verkauf von Liegenschaften. Liegenschaften, die in anderen Kantonen als dem Sitzkanton der Gesellschaft (Kanton Schwyz, Gemeinde Freienbach) gelegen sind, begründen ein Spezialsteuerdomizil. Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Liegenschaften unterliegen bei der direkten Bundessteuer der Gewinnsteuer sowie auf Stufe der Kantone – je nach kantonalem Steuersystem – der Grundstückgewinn- bzw. der Gewinnsteuer. Auf dem Verkehrswert der Liegenschaft ist zudem in einzelnen Kantonen und Gemeinden Handänderungssteuer bzw. eine - abgabe von rund 1 bis 3 % geschuldet.

Verrechnungssteuern:

Dividenden und andere geldwerte Leistungen, die von der Gesellschaft an die Aktionäre (einschliesslich über den Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen im Sinne von Art. 20 Abs. 3 DBG und Art. 5 Abs. 1 bis VStG hinausgehende Liquidationserlöse und Gratisaktien) geleistet werden, unterliegen der eidgenössischen Verrechnungssteuer von 35%. Die Verrechnungssteuer wird grundsätzlich durch die Gesellschaft von der Bruttoausschüttung abgezogen und an die Eidgenössische Steuerverwaltung abgeführt. Im Rahmen der gesetzlich anwendbaren Bestimmungen kann die Verrechnungssteuer von Aktionären unter Umständen zurückgefordert werden. Auch Ausschüttungen der Gesellschaft an Empfänger mit Wohnsitz bzw. steuerlichem Sitz ausserhalb der Schweiz unterliegen der Verrechnungssteuer. Nicht in der Schweiz ansässige Aktionäre können sich die Verrechnungssteuer unter Umständen in vollem Umfang oder teilweise zurückerstatten lassen bzw. eine (Teil-)Befreiung verlangen, wenn das Land, in dem sie ansässig sind, mit der Schweiz ein Doppelbesteuerungsabkommen abgeschlossen hat und die Voraussetzungen zur Inanspruchnahme dieses Doppelbesteuerungsabkommens erfüllt sind.

Latente Steuern:

Die Gesellschaft führt ihre Rechnungen nach Swiss GAAP FER. Entsprechend sind Rendite- und Neubauliegenschaften, Promotionsliegenschaften, Projekte und Land zum Verkehrswert zu bilanzieren, und es können temporäre Differenzen zwischen den Bilanzwerten in der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER und den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten bestehen, was zur Bildung von Rückstellungen für latente Steuern führt. Diese sind in der konsolidierten Rechnung der Gesellschaft enthalten.

Besteuerung der Aktionäre und Partizipanten

Aktionäre und Partizipanten sollten mit ihrem Steuerberater betreffend die möglichen steuerlichen Folgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionäre und Partizipanten ergeben, Rücksprache nehmen. Die nachfolgenden Ausführungen gelten nur als allgemeine Hinweise und ersetzen nicht die Auseinandersetzung mit der persönlichen Steuersituation.

Einkommens- und Gewinnsteuern auf Dividenden und anderen geldwerten Leistungen:

In der Schweiz ansässige natürliche Personen, welche die Aktien als Teil ihres Privatvermögens halten und Dividenden oder andere geldwerte Leistungen von der Gesellschaft erhalten, schulden auf den entsprechenden Erträgen die Einkommenssteuern von Bund, Kanton und Gemeinden. Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, unterliegt der Ertrag der privilegierten Dividendenbesteuerung (Teilsatz- oder Teilbesteuerungsverfahren). Ausschüttungen aus Kapitaleinlagereserven oder Kapitalherabsetzungen unterliegen demgegenüber nicht der Einkommenssteuer (vorausgesetzt, dass diese handelsrechtlich korrekt verbucht und deklariert wurden).

In der Schweiz ansässige juristische Personen sowie natürliche Personen, welche die Aktien als Teil des Geschäftsvermögens halten, haben die Dividenden oder andere geldwerte Leistungen aus Aktien in ihre Erfolgsrechnung einzubeziehen, deren Saldo wiederum Grundlage für die Gewinnsteuern sowie für die Einkommenssteuern von Bund, Kanton und Gemeinden bildet. Sofern gewisse Voraussetzungen (insbesondere Beteiligung von mindestens 10% am Grundkapital der Gesellschaft oder Verkehrswert der Beteiligung von mindestens CHF 1 Mio.) erfüllt sind, kann der Beteiligungsabzug respektive eine privilegierte Dividendenbesteuerung (Teilsatz- oder Teilbesteuerungsverfahren) geltend gemacht werden. Die Rückzahlung von Kapitaleinlagereserven wird allerdings gleich wie die Rückzahlung von Grund- oder Stammkapital behandelt. Folglich unterliegen die Ausschüttung sowie die Liberierung von Namenaktien, welche zu Lasten von Kapitaleinlagereserven erfolgen, nicht der Verrechnungssteuer.

Besteuerung von Bezugsrechten:

Das Angebot und die Zuteilung von Bezugsrechten zum Bezug von Namenaktien oder Partizipationsscheinen im Falle einer Kapitalerhöhung haben für die Aktionäre bzw. Partizipanten keine Steuerfolgen. Der Verkauf von Bezugsrechten durch Aktionäre oder Partizipanten unterliegt gegebenenfalls der Einkommens- oder der Gewinnsteuer. Für in der Schweiz steuerpflichtige Veräusserer von Bezugsrechten entsprechen die Steuerfolgen den Steuerfolgen beim Verkauf von Namenaktien und Partizipationsscheinen (siehe folgenden Abschnitt).

Steuern auf dem Kapitalgewinn beim Verkauf von Namenaktien:

Unter den geltenden Schweizer Steuergesetzen unterliegt eine natürliche Person mit Wohnsitz in der Schweiz, die Aktien als Teil ihres Privatvermögens hält, im Allgemeinen und unter Vorbehalt bestimmter Ausnahmen (u.a. gewerbsmässiger Wertschriftenhändler, Transponierung, indirekte Teilliquidation) keiner Einkommensbesteuerung auf Bundes-, Kantons- oder Gemeindeebene für Gewinne, die beim Verkauf der Aktien erzielt werden. Beim Rückkauf von Aktien durch die Gesellschaft qualifiziert sich unter bestimmten Umständen der Teil des Rücknahmepreises, der den

Nennwert und allfällige Reserven aus Kapitaleinlagen übersteigt, nicht als steuerfreier Kapitalgewinn, sondern als steuerbarer Vermögensertrag.

Bei in der Schweiz ansässigen juristischen Personen sowie natürlichen Personen, welche die Aktien als Teil ihres Geschäftsvermögens halten, unterliegen die realisierten Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Aktien auf Bundes-, Kantons- oder Gemeindeebene den Gewinnsteuern, respektive den Einkommenssteuern. Sofern bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind, kann der Beteiligungsabzug respektive die privilegierte Dividendenbesteuerung (Teilsatz- oder Teilbesteuerungsverfahren) geltend gemacht werden.

Vermögens- und Kapitalsteuern:

In der Schweiz ansässige oder anderweitig der schweizerischen Besteuerung unterliegende Aktionäre (natürliche oder juristische Personen) unterliegen für diesen Aktienbesitz üblicherweise den Vermögens- oder Kapitalsteuern von Kantonen und Gemeinden.

Umsatzabgabe beim Erwerb und Verkauf von Aktien (Stempelsteuer):

Die entgeltliche Übertragung der Aktien im Sekundärmarkt – ob durch eine in der Schweiz ansässige Person oder durch einen nicht in der Schweiz ansässigen Aktionär – unterliegt der schweizerischen Umsatzabgabe von 0.15%, sofern eine der Vertragsparteien oder einer der Vermittler Effektenhändler im Sinne des Stempelabgabengesetzes ist und kein Ausnahmetatbestand vorliegt oder ein oder mehrere befreite(r) Anleger im Sinne des Stempelabgabengesetzes an der Transaktion beteiligt sind.

Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer (Grundsteuern):

Der Verkauf von Namenaktien stellt in den meisten Kantonen keine der Grundstückgewinn- oder Handänderungssteuer unterliegende sog. wirtschaftliche Handänderung dar, wenn nicht eine Aktienmehrheit – oder ein koordinierter Verkauf durch mehrere Minderheitsaktionäre, die zusammen eine Mehrheit ausmachen – veräussert wird. Die Veräusserung von Namenaktien löst daher in der Regel keine Grundstückgewinn- und Handänderungssteuer aus. Die Kantone Waadt, Wallis, Genf und Neuenburg betrachten allerdings bereits den Verkauf einzelner Namenaktien als wirtschaftliche Handänderung der Liegenschaften, sofern die Gesellschaft Liegenschaften in den jeweiligen Kantonen hält. Die Gesellschaft hält zurzeit Liegenschaften in den Kantonen Bern, Solothurn, Waadt, St. Gallen, Thurgau und Zürich. Als Basis für die Berechnung der Steuern auf der Wertsteigerung dient unter anderem der Wert der Liegenschaften in diesem Kanton zum gesamten Wert der Immobilien der Gesellschaft.

Erbschafts- und Schenkungssteuern:

Die Übertragung von Aktien aufgrund einer Erbschaft oder Schenkung kann unter Umständen Gegenstand einer kantonalen und/oder kommunalen Erbschafts- oder Schenkungssteuer sein, sofern der Erblasser oder Schenker in einem Kanton ansässig ist, welcher solche Steuern erhebt.

Besteuerung Staatsangehöriger anderer Länder:

Im Ausland ansässige Erwerber von Namenaktien oder Partizipationsscheinen sollten mit ihrem Steuerberater betreffend die möglichen steuerlichen Folgen, die sich aufgrund der Eigenschaft als Aktionäre ergeben, Rücksprache nehmen.

2.2 Allgemeine Angaben über die Emittentin

2.2.1	Firma	Swiss Estates AG
2.2.2	Sitz	Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach, Schweiz
2.2.3	Ort der Hauptverwaltung	Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach, Schweiz
	Ort Liegenschaftsverwaltung	Badenerstrasse 296, 8004 Zürich, Schweiz
2.2.4	Rechtsform	Aktiengesellschaft
2.2.5	Rechtsordnung	Schweizerische Eidgenossenschaft (Schweiz)
2.2.6	Datum der Gründung	Dezember 1997; die Emittentin besteht auf unbestimmte Dauer
2.2.7	Zweck	<p>Gemäss Art. 2 der Statuten der Swiss Estates AG lautet deren Zweck wie folgt:</p> <p><i>Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, Finanzierung und Verwaltung sowie den Verkauf von Immobilien ausschliesslich in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen sowie im Inland Zweigniederlassungen errichten.</i></p> <p><i>Die Gesellschaft kann zudem alle kommerziellen, finanziellen und anderen Tätigkeiten ausüben und Geschäfte tätigen, welche mit dem Zweck der Gesellschaft im Zusammenhang stehen oder geeignet sind, die Entwicklung der Unternehmung und Erreichung des Gesellschaftszwecks zu fördern, wobei mittel- und langfristige Engagements in sachfremden Gebieten ausgeschlossen sind.</i></p> <p><i>Weiter kann die Gesellschaft Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.</i></p>
2.2.8	Datum der Statuten	19. Januar 2023
2.2.9	Registereintragung	<p>Bezeichnung: Handelsregister des Kantons Schwyz Datum der Eintragung in das Handelsregister: 1. Dezember 1997; letzte Änderung am 28. Dezember 2022</p> <p>Firmennummer (UID): CHE-103.619.076 EU-Legal Entity Identifier (LEI): 5067004180KC4123SY12</p>

2.3 Angaben über Verwaltungsrat, Geschäftsleitung, Revisionsstelle und weitere Organe der Emittentin

Aufgaben:

Die Aufgaben des Verwaltungsrates der Gesellschaft sind im Schweizerischen Obligationenrecht und in den Statuten geregelt. Dem Verwaltungsrat der Swiss Estates AG obliegt die strategische Führung sowie, über den CEO, die operative Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Im Rahmen der strategischen Führung legt der Verwaltungsrat die strategischen, organisatorischen und finanzplanerischen Grundsätze sowie die Richtlinien des Rechnungswesens fest, die von der Gesellschaft zu befolgen sind. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die operative Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates (vorliegend den CEO) oder an Dritte natürliche Personen übertragen.

Zusammensetzung, Wahl und Amtsdauer:

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Art. 12 der Statuten aus drei oder mehr Mitgliedern, die von der Generalversammlung jeweils einzeln gewählt werden. Derzeit hat der Verwaltungsrat drei Mitglieder. Die Amtsdauer endet jeweils mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Die Generalversammlung wählt ein Mitglied des Verwaltungsrates zu dessen Präsidenten. Die Amtsdauer endet ebenfalls mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Ist das Präsidentenamt vakant, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer einen Interims-Präsidenten.

Der Verwaltungsrat ist grundsätzlich beschlussfähig, wenn die Mehrheit seiner Mitglieder anwesend ist. Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmgleichheit der Mitglieder hat der Vorsitzende den Stichentscheid.

Sitzungen des Verwaltungsrates können auch mittels Telefon- oder Videokonferenz oder ähnlichen Kommunikationsmitteln durchgeführt werden, sofern die Mitglieder eindeutig identifiziert werden können. Beschlüsse können auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, sofern nicht ein Mitglied die mündliche Beratung verlangt. Zirkulationsbeschlüsse werden einstimmig gefasst.

Entschädigung sowie Beteiligungs- und Optionsrechte der Mitglieder des Verwaltungsrates:

	2022 CHF	2021 CHF
VR-Präsident	30'000.00	30'000.00
VR-Mitglied (pro Mitglied)(*)	30'000.00	20'000.00
Höchste Gesamtentschädigung	30'000.00	20'000.00

(*) Der CEO verzichtet auf dieses Honorar, solange er als CEO tätig ist.

Es erfolgten bisher keine Optionszuteilungen.

2.3.2 Funktionen und Tätigkeiten Verwaltungsrat

	Peter Grote	
	Geschäftsadresse	Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach, Schweiz
a.	Funktion bei der Emittentin	Präsident des Verwaltungsrates
2.3.4.2	Beruf	Eidg. dipl. Wirtschaftsprüfer
b.	Tätigkeit bei der Emittentin	Präsident des Verwaltungsrates (nicht operativ) Mitglied im Vergütungsausschuss
c.	Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb der Emittentin, sofern für die Emittentin von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • La Casa du Vieux Moulin SA, Fribourg, einziger VR • EPI European Property Investment S.A. Zweigniederlassung Basel, Leiter • Vorsorgestiftung der Manz Privacy Hotels, Zürich, Mitglied des Stiftungsrates
d.	Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäfts-leitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> • KEINE

	Udo Rössig	
	Geschäftsadresse	Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach, Schweiz
a.	Funktion bei der Emittentin	Vizepräsident des Verwaltungsrates, CEO
2.3.4.2	Beruf	Kaufmann
b.	Tätigkeit bei der Emittentin	Vizepräsident des Verwaltungsrates, CEO
c.	Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb der Emittentin, sofern für die Emittentin von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> • Hampton Finance AG, Freienbach, einziger VR
d.	Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäfts-leitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> • KEINE

	Christian Terberger	
	Geschäftsadresse	Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach, Schweiz
a.	Funktion bei der Emittentin	Mitglied des Verwaltungsrates
2.3.4.2	Beruf	Rechtsanwalt (D), MRICS
b.	Tätigkeit bei der Emittentin	Mitglied des Verwaltungsrates (nicht operativ) Mitglied im Vergütungsausschuss
c.	Wichtigste Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten, sofern für die Emittentin von Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> Sunset Plaza AG, Baar, Verwaltungsrat
d.	Namen aller börsenkotierter sowie weiterer wesentlicher Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die Person während der letzten fünf Jahre Mitglied der Verwaltungs-, Geschäftsleitungs- oder Aufsichtsorgane oder Partner war; Angabe, ob die Mitgliedschaft in diesen Organen oder als Partner fortbesteht, sofern diese für den Emittenten von Bedeutung ist.	<ul style="list-style-type: none"> KEINE

2.3.3 Verfahren und Schuldsprüche

Die unter Ziffer 2.3 aufgeführten Personen sind weder in den letzten fünf Jahren wegen Verbrechen oder Vergehen im Wirtschaftsbereich rechtskräftig verurteilt worden, noch gibt es laufende oder mit einer Sanktion abgeschlossene Verfahren von Seiten der gesetzlichen Behörden oder der Regulierungsbehörden, einschliesslich designierter Berufsverbände.

Am 28. September 2018 wurde die Gesellschaft wegen Nichtoffenlegung der Rechtskraft eines Urteils gegen Udo Rössig (bedingte Geldstrafe aus dem Jahr 2016), welches unterdessen aus dem Strafregister gelöscht ist, sanktioniert. Gegen Udo Rössig laufen derzeit Verfahren, die aber nicht direkt im Kontext mit Swiss Estates AG stehen; rechtskräftige Urteile liegen in dem Zusammenhang zum Zeit der Unterzeichnung des vorliegenden Prospekts nicht vor.

2.3.4 Geschäftsführungsorgan (CEO)

Der Verwaltungsrat hat die Geschäftsführung der Gesellschaft Herrn Udo Rössig als CEO übertragen. Dem Geschäftsführer obliegt die Koordination der operativen Geschäftsführung für das Tagesgeschäft der Gesellschaft. Vorbehalten sind bestimmte Geschäfte, die in jedem Fall einen entsprechenden Entscheid des Verwaltungsrats voraussetzen. Zu seinen weiteren Tätigkeiten ausserhalb des Emittenten wird auf vorstehende Beschreibung verwiesen.

Berichterstattung an den Verwaltungsrat

Der CEO hat dem Verwaltungsrat über seine jeweiligen Tätigkeiten insbesondere in den Bereichen Finanzplanung und Finanzkontrolle, Geschäftsverlauf sowie Finanzbedarf und Gewinnerwartungen regelmässig Bericht zu erstatten.

2.3.5 Interessenkonflikte

Es sind der Gesellschaft keine Interessenkonflikte ihrer Organe bekannt. Insbesondere stehen die Mitglieder des Verwaltungsrats und die Geschäftsleitung in keiner Verbindung zu Gegenparteien bei Immobilientransaktionen, was auch für Schätzungsexperten und externe Verwalter gilt. Es wird in dem Zusammenhang auf den „Code of Conduct“ im Anhang dieses Prospekts verwiesen.

2.3.6. Effekten und Optionsrechte, die von Personen unter Ziffer 2.3 gehalten werden	
a.	<p>Anzahl Aktien und Prozentsatz der Stimmrechte</p> <p>Udo Rössig, Freienbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1'750'000 Stimmrechtsaktien zu nominal je CHF 0.50 • 191'880 Namenaktien zu nominal je CHF 5.00 <p>= 57.7 Prozent sämtlicher Aktienstimmen</p>
a.	<p>Bezugsrechte (z.B. Optionen) auf Aktien, die diesen Personen eingeräumt worden sind, ob ausübbar oder nicht.</p> <p>Udo Rössig, Freienbach</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erwerbsrechte für 496'894 Namenaktien zu nominal je CHF 5.00 <p>= 14.75 Prozent sämtlicher Aktienstimmen</p>
b.	<p>Veräusserungsbeschränkungen</p> <p>Es bestehen keine Veräusserungsbeschränkungen.</p>
c.	<p>Die vorstehenden Angaben sind per Datum des Prospekts korrekt.</p>

2.3.7. Revisionsorgan	
a.	<p>Firma und Adresse</p> <p>Gesetzliche Revisionsstelle ist die Treureva AG, Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der bisher verantwortliche leitende Revisor Herr Philippe Keller, Partner, lic. oec. publ., dipl. Wirtschaftsprüfer ist seit dem Geschäftsjahr 2015 im Amt. Für die Prüfung des Geschäftsjahres 2022 wurde, aufgrund der Amtsdauerbeschränkung gemäss Art. 730a Abs. 2 OR durch die Treureva AG Herr Peter Rügsegger, lic. rer. pol., dipl. Wirtschaftsprüfer, Divisionsleiter Audit, neu als verantwortlicher leitender Revisor bestellt.</p> <p>Treureva AG, Othmarstrasse 8, 8008 Zürich, www.treureva.ch</p>
b.	<p>Revisionsaufsichtsbehörde</p> <p>Die Revisionsstelle verfügt über eine Zulassung der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde (RAB) als «staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen».</p>

Angaben zu 2.3.7 c – e entfallen.

Hinweise zur Generalversammlung

Gemäss den Statuten der Gesellschaft hat die ordentliche Generalversammlung innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres stattzufinden. Ausserordentliche Generalversammlungen werden fallweise nach Bedarf einberufen. Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat oder nötigenfalls durch die Revisionsstelle mindestens 20 Tage vor dem Verhandlungstag, in der Regel durch schriftliche Einladung an die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens fünf Prozent des Aktienkapitals oder der Aktienstimmen vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge. Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

Aktionäre die 0.5 Prozent des Aktienkapitals oder der Aktienstimmen vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Unter den gleichen Voraussetzungen können die Aktionäre verlangen, dass Anträge zu Verhandlungsgegenständen in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden.

Spätestens zwanzig Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht sowie, soweit erforderlich, der Vergütungsbericht inklusive Prüfungsbericht der Revisionsstelle am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. Sofern diese Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm diese rechtzeitig zugestellt werden.

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Ein Aktionär mit Stimmrecht, der nicht persönlich an der Generalversammlung teilnimmt, kann sich an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen.

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein und richtet sich im Übrigen nach Art. 728 Abs. 2-6 OR.

Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreters endet mit dem Abschluss der auf seine Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Hat die Gesellschaft keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen für die nächste Generalversammlung.

Die Generalversammlung kann den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auf das Ende der Generalversammlung abberufen.

Hinweise zur Generalversammlung (Fortsetzung)

Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Präsident des Verwaltungsrates oder, in dessen Verhinderung, der Vizepräsident oder ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates, welches von der Versammlung selbst bezeichnet wird; steht kein solches zur Verfügung, so wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten. Der Vorsitzende bezeichnet einen Protokollführer und nötigenfalls einen oder mehrere Stimmzähler, die alle nicht Aktionäre zu sein brauchen.

Die Durchführung von virtuellen Generalversammlungen ist zulässig. Der Verwaltungsrat muss bei der Durchführung von virtuellen Generalversammlungen sicherstellen, dass (a) die Identität der Generalversammlungsteilnehmer festgestellt wird; (b) die Stimmen in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden; (c) jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und (d), dass bei der Verwendung elektronischer Mittel das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht wird.

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Änderung des Gesellschaftszwecks;
2. die Zusammenlegung von Aktien, soweit dafür nicht die Zustimmung aller betroffenen Aktionäre erforderlich ist;
3. die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
4. die Einführung eines Kapitalbands;
5. die Umwandlung von Partizipationsscheinen in Aktien;
6. die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
7. die Einführung des Stichentscheids des Vorsitzenden in der Generalversammlung;
8. die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
9. die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
10. die Auflösung der Gesellschaft.

2.4 Geschäftstätigkeit und –aussichten

2.4.1 Swiss Estates AG fokussiert auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten - inklusive Agglomerationen - der Schweiz.

Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben ("Undermanaged Assets" oder "Assets mit Repositionierungspotenzial").

Es gilt hierbei die Maxime "Buy and Develop", d.h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiter entwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.

Swiss Estates AG ist eine operative Gesellschaft (*). Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, der Verwaltung und der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien mit Fokus auf Wohnliegenschaften. In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Totalsanierungen/Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt.

Swiss Estates AG führt die Verwaltung der Liegenschaften weitgehend selbst, wobei fallweise „technische Verwalter“ vor Ort beigezogen werden, wobei die Finanzkontrolle jedoch generell bei der Gesellschaft verbleibt.

Die Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet; weiteres „Upside“ wird durch die Neupositionierung von Liegenschaften (Optimierung sämtlicher Werttreiber) und die damit einhergehende Wertsteigerung erreicht.

(*) Swiss Estates AG ist daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Kapitalanlagegesetz (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen.

2.4.1 b Durch die Revision des Schweizerischen Aktienrechts, welche am 1. Januar 2023 in Kraft getreten ist ergibt sich für die Gesellschaft die Möglichkeit der Ausgabe von Partizipationsscheinen im Umfang von bis zum 10-fachen des Aktienkapitals, ohne letzteres und damit die Kontrollverhältnisse zu verändern.

Dabei ist vorgesehen, dass neben der Börse in Düsseldorf, an welcher die Partizipationsscheine bereits in den Handel einbezogen sind, weitere Handelsplätze zu akquirieren, an welchen die Partizipationsscheine zukünftig gehandelt werden können.

Durch diese Massnahmen und zugehörige, angemessene Kommunikation soll eine höhere Liquidität dieser Titelart erreicht werden, was den Zufluss von neuen Mitteln zur Gesellschaft im Rahmen von Kapitalerhöhungen des Partizipationsscheinkapitals ermöglichen soll. Mit diesen Mitteln sollen weitere Immobilien gemäss dem Anlagereglement der Emittentin erworben werden.

2.4.1 c

Swiss Estates AG konzentriert sich namentlich auf den Kauf, die Bewirtschaftung und die Entwicklung von Wohnimmobilien in der Schweiz. Das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) beschränkt den Erwerb von Wohneigentum durch Ausländer, welche den Wohnsitz nicht in der Schweiz haben. Durch diesen Umstand befindet sich der Immobilienmarkt Schweiz, aufgrund der Begrenzung der möglichen Käuferschaft für Wohnimmobilien, derzeit noch nicht in einer derart überhitzten Phase, wie dies im Ausland teilweise zu beobachten ist.

Es sind Bestrebungen im Gange das BewG weiter zu lockern oder ganz abzuschaffen. Sollte dieser Fall eintreten, so ist es durchaus möglich, dass sich die Marktverhältnisse nachhaltig ändern.

Obwohl derzeit in der Schweiz generell hohe Nachfrage nach Wohnraum besteht, ist nicht auszuschliessen, dass in Zukunft ein Überangebot an Wohnungen entstehen kann. Diese Situation würde die Vermietbarkeit der Wohnungen der Swiss Estates AG erschweren und damit die Rentabilität der Gesellschaft vermindern. Ein solches, eventuelles Überangebot von Wohnimmobilien könnte auch die Möglichkeit, Liegenschaftsverkäufe realisieren zu können, negativ beeinflussen. Swiss Estates AG könnte daher gezwungen sein, Liegenschaften nicht oder zu tieferen Preisen zu verkaufen. Dies könnte die Liquidität der Gesellschaft negativ beeinflussen

Die Wertentwicklung von Liegenschaften ist je nach Standort sehr unterschiedlich und unterliegt an den einzelnen Standorten zyklischen Bewegungen. Die Bewertung der Immobilien von SE Swiss Estates AG erfolgt nach anerkannten Branchenrichtlinien. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass eine spätere Bewertung zu einem tieferen Preis führt oder dass ein Verkauf zu einem Wert unter der Bewertung erfolgt. In der Rechnungslegung werden allfällige Steuerfolgen bei einem späteren Verkauf der Liegenschaften derzeit noch nicht berücksichtigt, da diese kantonal unterschiedlich geregelt sind und grössere Verkäufe von Liegenschaften aktuell nicht vorgesehen sind. Die Steuerfolgen können den Erlös bei einem Verkauf einer Liegenschaft jedoch erheblich mindern.

Anlagehorizont

Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG eignen sich NICHT für Anleger mit einem kurz- oder mittelfristigen Anlagehorizont.

Externe Berater

Swiss Estates AG arbeitet sowohl bei der Suche nach geeigneten Kaufobjekten als auch für den Unterhalt der gehaltenen Immobilien mit externen Beratern zusammen. Diese Personen stehen nicht ausschliesslich der Swiss Estates AG zur Verfügung. Es ist nicht auszuschliessen, dass diese externen Berater im Rahmen ihrer Mandatsausübung in Interessenskonflikte geraten, die sich negativ auf die Geschäftslage der Swiss Estates AG auswirken könnten. Swiss Estates AG hat erfahrene Berater beigezogen. Es besteht dennoch keinerlei Gewähr, dass die Investitionen der Swiss Estates AG in Zukunft erfolgreich sein werden.

Regulatorische Risiken

Möglich zukünftige Änderungen von Gesetzen und sonstigen Vorschriften, insbesondere im Bereich des Steuer-, Miet- und Umweltrechts sowie, wie vorerwähnt, der Vorschriften des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) können kostenseitig wie auch ertragsseitig einen negativen Einfluss auf das Geschäftsergebnis der Swiss Estates AG haben.

Handel der Aktien und Partizipationsscheine

Es besteht trotz der Kotierung der Aktien und Partizipationsscheine keine Gewähr, dass der Aktionär bzw. Partizipant jederzeit einen Käufer findet, welcher bereit ist, seine Titel zu kaufen bzw. den von ihm gewünschten Kaufpreis zu bezahlen. Auch kann der Verkauf einer grösseren Stückzahl von Anteilen, sofern keine nachhaltige Liquidität der Titel besteht, einen erheblichen Kursrückgang zur Folge haben.

Risiken der Geschäftstätigkeit

Obwohl die Gesellschaft mit qualifizierten Mitarbeitern und Beratern arbeitet und mit grosser Sorgfalt die zu erwerbenden Immobilien auswählt, kann doch niemand mit Sicherheit in der Zukunft liegende Entwicklungen voraussagen. Jeder Investor sollte sich darüber im Klaren sein, dass jede gewerbliche Tätigkeit das Risiko des Scheiterns in sich birgt. Konjunkturelle Schwankungen können die Vermietbarkeit und/oder Verwertbarkeit der Immobilien negativ beeinflussen und damit die prognostizierten Erträge der Gesellschaft verringern oder ganz ausschliessen.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die jeweilige Investitionssituation von den Verhältnissen an den schweizerischen Immobilien- und Finanzmärkten abhängig ist. Im Fall von fallenden Immobiliendrenditen und/oder steigenden Zinssätzen ist allenfalls mit Ertragsminderungen zu rechnen. Diese können sich unmittelbar nachhaltig auf die Kurse der Titel der Swiss Estates AG auswirken. Swiss Estates AG kann sodann keine Gewähr dafür übernehmen, dass sie das von den Aktionären und Partizipanten aufgebrachte Kapital sowie allfällige Gewinne jederzeit schnell für Liegenschaftenkäufe verwenden kann. Sind solche Liegenschaftenkäufe während eines gewissen Zeitraumes nicht möglich, wird die Gesellschaft eine hohe Liquidität aufweisen, was eine geringere oder negative Rentabilität des Geschäfts zur Folge haben würde.

Währungsrisiken

Bei dem Erwerb von Aktien und Partizipationsscheinen der Gesellschaft handelt es sich um Anlagen in Schweizer Franken (CHF). Soweit Investoren in anderen Währungen rechnen, besteht ein Währungsrisiko. Es ist nicht auszuschliessen, dass der Wert des Schweizer Franken im Verhältnis zu anderen Währungen sinkt.

Marktrisiken (unsystematisches Risiko)

Als Marktrisiko bezeichnet man jedes Risiko, das durch Diversifikation nicht eliminiert werden kann. Es betrifft grundsätzlich alle Immobiliengesellschaften und steht nicht oder kaum im Bezug zu deren firmen- oder industriespezifischen Fundamentaldaten. Als Marktrisiko kennt man Veränderungen des inländischen Wirtschaftswachstums, der Geldpolitik, der Finanzregulatorien, der Buchhaltungsprinzipien und der internationalen Marktentwicklungen.

Spezifisches Risiko (systematisches Risiko)







In Ergänzung zum Marktrisiko unterstehen alle Immobiliengesellschaften spezifischen Industrierisiken. Solche könnten beispielsweise in Zusammenhang mit zusätzlichen Steuern auf Immobilien stehen.

Ergänzend dazu sind die folgenden Risiken in Betracht zu ziehen: Veränderungen im Management oder in der strategischen Ausrichtung sowie andere firmenspezifische ökonomische Risiken.

2.4.2 Portfolio (Angaben über Immobilien und Beteiligungen)

Die Swiss Estates AG besitzt Immobilien vorwiegend an gut erschlossenen, urbanen Lagen mit hohem Entwicklungspotenzial. Die Gesellschaft hält zurzeit Liegenschaften in den Kantonen Bern, Solothurn, Waadt, St. Gallen, Thurgau und Zürich.

Im Eigentum des Unternehmens stehende Liegenschaften (Stand 20.12.2022)

Adresse	BJ/RE	Verkehrswert (2) (3) 31.12.2022 TCHF	Verkehrswert (1) (2) 31.12.2021 TCHF	Verkehrswert (1) (2) 31.12.2020 TCHF
 Kanton Zürich				
Badenerstrasse 288-296, 8004 Zürich	54/12-14	41'987	41'987	37'728
Rautistrasse 10-10a-10b, 8047 Zürich	93/14	20'900	20'900	19'185
Regensbergstrasse 92, 8050 Zürich	38/08	3'621	3'621	347'3
Rebbergstrasse 74, 8102 Oberengstringen	69/10	2'428	2'428	2'093
 Kanton Vaud				
Route du Mont 1 + 3, 1008 Prilly – «L'Orée du Parc»	2015	28'972	28'972	28'950
 Kanton Bern				
Schiessplatzweg 16 - 30, 3072 Ostermundigen	64/12	20'320	20'320	18'979
Lagerstrasse 41, 3360 Herzogenbuchsee	25/94	3'768	3'768	3'680
Lagerstrasse 18, 3360 Herzogenbuchsee	48/99	1'650	1'650	1'546
Eichmatt 2-16, 3326 Krauchthal	67/89	2'782	2'782	2'579
Ollenstrasse 10b-10e, 4538 Oberbipp	2002	1'653	1'653	1'565
 Kanton Thurgau				
Egnacherstrasse 69-79, 9320 Arbon	96/13-14	13'555	13'555	13'120
Juchstrasse 13-15-17, 9548 Matzingen	69/97	4'969	4'969	4'534
Buhwilerstrasse 21, 8575 Istighofen	66/12	1'909	1'909	1'816
 Kanton Solothurn				
Bahnhofstrasse 31-39, 2540 Grenchen	72/05	10'877	10'877	10'539
Bettlachstrasse 34-36 / Kappelstrasse 3, 2540 Grenchen	52/98	5'713	5'713	5'475
Centralstrasse 45, 2540 Grenchen	1900/95	1'680	1'680	1'570
 Kanton St. Gallen				
Büchelstrasse 8, 8a, 8b, 9464 Rüthi (Erwerb 12.2022)	2022	17'800	-	-
Total		184'584	166'784	156'706

(1) Die Verkehrswerte der Liegenschaften der Swiss Estates AG (inklusive Tochtergesellschaften) wurden für das Geschäftsjahr 2021 und 2020 wie in den Vorjahren durch CBRE (Zürich) AG (www.cbre.ch) ermittelt.

(2) Angaben in Tausend Schweizer Franken (TCHF)

(3) Die Verkehrswertschätzungen für das Geschäftsjahr 2022 werden im 1. Quartal 2023 durchgeführt. In dieser Spalte werden vorläufig, ausser für die Überbauung in Rüthi, die Zahlen per 31.12.2021 verwendet.

BJ/RE = Baujahr/Renovationsjahr

Alle Angaben ohne Gewähr. Verbindlich sind nur die in den jeweiligen Geschäftsberichten publizierten, geprüften Angaben.

2.4.2 Portfolio (Fortsetzung)

Angaben per 31. Dezember 2021 aus dem revidierten Jahresbericht (basierend auf den Verkehrswerten, die durch CBRE ermittelt wurden.)

POSTLEITZAHL	ORT	STRASSE	MARKTWERT		VERÄNDERUNG (IN %)
			31.12.2021 (IN CHF)	31.12.2020 (IN CHF)	
9320	Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13'555'000	13'120'000	3.3
2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'877'000	10'539'000	3.2
2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5'713'000	5'475'000	4.3
2540	Grenchen	Centralstr. 45	1'680'000	1'570'000	7.0
3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'650'000	1'546'000	6.7
3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'768'000	3'680'000	2.4
8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'909'000	1'816'000	5.1
3326	Krauchthal	Eichmatt 2-8, ger. 18-24 ger.	2'782'000	2'579'000	7.9
9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'989'000	4'534'000	9.6
4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1'653'000	1'565'000	5.6
8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'428'000	2'093'000	16.0
3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20'320'000	18'979'000	7.1
1008	Prilly	Route du Mont 1-3	28'972'000	28'950'000	0.1
8004	Zürich	Badenerstrasse 288-296	41'987'000	37'728'000	11.3
8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	20'900'000	19'185'000	8.9
8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'621'000	3'347'000	8.2
Total 16 Liegenschaften			166'784'000	156'706'000	6,7

2.4.2 a Angaben über Immobilien und Beteiligungen:

(Angaben per 31. Dezember 2021 gemäss Jahresbericht, basierend auf Verkehrswertgutachten von CBRE)

Objekttyp/Name	Objektadresse	Objekt-Nr.	Objekt-Nr.	Objekt-Nr.
Wohnliegenschaft	Egnacherstrasse 69-79 9320 Arbon Thurgau, Schweiz	01	4007	Swiss Estates AG Besichtigung: 17.01.2019 31.12.2021 Bewertungsbericht/ Rechnungstagesungsverschrift

Übersicht	
Bewertungsobjekt	Kennzahlen
	Angaben zur Liegenschaft Baujahr/Modernisierung: 1992/2017 Eigentumsverhältnisse: Alleineigentum, Stockwerkeigentum Grundstücksgrösse: 5'373 m ² Gesamtfläche: 4'583 m ² Leasendfläche: 82.8% / 2'418 m ² Hauptmieter: Kibar C. und A.
	Mietvertragsanalyse Potenzial 52.1% Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)
	Mieteinnahmen (31.12.2021) CHF m² / Jahr* CHF p.a.
	Ist-Miete: 366'552
	Schlüsse: 104.0 / 338'172
	Mietkennzahl: 161.8 / 818'835
	Cashflow Periode 1 CHF m² / Jahr CHF p.a.
	Ertragszufälle: -8.5% / -47'235
	Kosten: -21.1% / -117'681
	Total-Nettoertrag: 393'918

Objekttyp/Name

Wohn-/Geschäftsliegenschaft
 Objektadresse
Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39
2540 Grenchen
Solothurn, Schweiz

Lg. Nr.

02 Auftraggeber

Swiss Estates AG

Stich. ID

4095 Besichtigungstermin

Besichtigung, 05.01.2021

Stichtag

31.12.2021

Auftrag

Bewertungsbericht

Auftragsumfang

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht**Bewertungsobjekt****Kennzahlen****Angaben zur Liegenschaft**

Baujahr/Modernisierung	1990/2017
Eigenumsverhältnisse	Aleineigentum, Stockwerkeigentum
Grundstückgrösse	3033 m ²
Gesamtfläche	3406 m ²
Leerstandfläche	10.3% 350 m ²
Hauptmieter	Chirico & Partner

Mietvertragsanalyse Potenzial 7.3%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		517296
Sollmiete	155.7	585876
Marktmiete	162.2	628935

*inkl. Nebenkosten durch Parkplatz

Cashflow Periode 1	CHF m ² / Jahr	CHF p.a.
Ertragsausfälle	-11.9%	-70667
Kosten	-18.6%	-112056
Total-Nettoertrag		413220

Objekttyp/Name

Wohn-/Geschäftsliegenschaft
 Objektadresse
Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3
2540 Grenchen
Solothurn, Schweiz

Lg. Nr.

03 Auftraggeber

Swiss Estates AG

Stich. ID

4101 Besichtigungstermin

Besichtigung, 05.01.2021

Stichtag

31.12.2021

Auftrag

Bewertungsbericht

Auftragsumfang

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht**Bewertungsobjekt****Kennzahlen****Angaben zur Liegenschaft**

Baujahr/Modernisierung	1952/2006
Eigenumsverhältnisse	Aleineigentum
Grundstückgrösse	844 m ²
Gesamtfläche	2032 m ²
Leerstandfläche	19.7% 401 m ²
Hauptmieter	Dieu Vinh Phuc / Restaurant Man Fu

Mietvertragsanalyse Potenzial 10.7%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		229440
Sollmiete	138.6	281540
Marktmiete	153.4	311635

*inkl. Nebenkosten durch Parkplatz

Cashflow Periode 1	CHF m ² / Jahr	CHF p.a.
Ertragsausfälle	-3.8%	-10714
Kosten	-18.0%	-51117
Total-Nettoertrag		221977

Objekttyp/Name

Wohn-/Geschäftsliegenschaft
 Objektadresse
Centralstr. 45
2540 Grenchen
Solothurn, Schweiz

Lg. Nr.

04 Auftraggeber

Swiss Estates AG

Stich. ID

4695 Besichtigungstermin

Besichtigung, 05.01.2021

Stichtag

31.12.2021

Auftrag

Bewertungsbericht

Auftragsumfang

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht**Bewertungsobjekt****Kennzahlen****Angaben zur Liegenschaft**

Baujahr/Modernisierung	1900/1995, 2018
Eigenumsverhältnisse	Aleineigentum
Grundstückgrösse	498 m ²
Gesamtfläche	474 m ²
Leerstandfläche	39.2% 186 m ²
Hauptmieter	Loco GmbH

Mietvertragsanalyse Potenzial 3.5%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		56760
Sollmiete	178.5	89480
Marktmiete	176.6	91815

*inkl. Nebenkosten durch Parkplatz

Cashflow Periode 1	CHF m ² / Jahr	CHF p.a.
Ertragsausfälle	-3.0%	-3460
Kosten	-15.4%	-13708
Total-Nettoertrag		72138

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Lagerstrasse 18**3360 Herzogenbuchsee****Bern, Schweiz**

i.g. Nr.

Bew. Nr.

05 Auftraggeber**4099 Besichtigungsdatum****Stichtag****Auftrag****Auftragsumfang**

Swiss Estates AG

Besichtigung, 10.01.2019

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht**Bewertungsobjekt****Kennzahlen****Angaben zur Liegenschaft**

Baujahr/Modernisierung	1948/2006
Eigentumsverhältnisse	Stockwerkeigentum
Grundstückgrösse	626 m ²
Gesamtmielfläche	527 m ²
Leerstandfläche	20.7%
Hauptmieter	Oklay Gül

Mietvertragsanalyse Potenzial 2.9%

Verträglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		58'440
Sollmiete	143.8	79'560
Marktmiete	148.2	81'878

*Ggf. Mietzuschüsse durch Parklätze

Cashflow Periode 1	CHF m ² / Jahr	CHF p.a.
Ertragsausfälle	-5.4%	-4'275
Kosten	-19.6%	-15'648
Total-Nettoertrag		59'112

Objekttyp/Name

Gewerbe

Objektadresse

Lagerstrasse 41**3360 Herzogenbuchsee****Bern, Schweiz**

i.g. Nr.

Bew. Nr.

06 Auftraggeber**4616 Besichtigungsdatum****Stichtag****Auftrag****Auftragsumfang**

Swiss Estates AG

Besichtigung, 10.01.2019

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht**Bewertungsobjekt****Kennzahlen****Angaben zur Liegenschaft**

Baujahr/Modernisierung	1925/1996/2009/2013
Eigentumsverhältnisse	Aleineigentum
Grundstückgrösse	1'657 m ²
Gesamtmielfläche	2'366 m ²
Leerstandfläche	16.0%
Hauptmieter	Rolf Kunz AG Gartenbau und Gartenpflege

Mietvertragsanalyse Potenzial 19.2%

Verträglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		160'972
Sollmiete	92.8	219'532
Marktmiete	110.6	261'745

*Ggf. Mietzuschüsse durch Parklätze

Cashflow Periode 1	CHF m ² / Jahr	CHF p.a.
Ertragsausfälle	-8.0%	-17'833
Kosten	-20.4%	-45'619
Total-Nettoertrag		160'441

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Buhwilerstrasse 21**8575 Istighofen****Thurgau, Schweiz**

i.g. Nr.

Bew. Nr.

07 Auftraggeber**4051 Besichtigungsdatum****Stichtag****Auftrag****Auftragsumfang**

Swiss Estates AG

Besichtigung, 17.01.2019

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht**Bewertungsobjekt****Kennzahlen****Angaben zur Liegenschaft**

Baujahr/Modernisierung	1956/2013
Eigentumsverhältnisse	Aleineigentum
Grundstückgrösse	1'223 m ²
Gesamtmielfläche	516 m ²
Leerstandfläche	26.0%
Hauptmieter	Bormeli Jan

Mietvertragsanalyse Potenzial -2.1%

Verträglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		80'472
Sollmiete	189.2	104'784
Marktmiete	163.1	102'630

*Ggf. Mietzuschüsse durch Parklätze

Cashflow Periode 1	CHF m ² / Jahr	CHF p.a.
Ertragsausfälle	-3.7%	-3'933
Kosten	-17.0%	-17'877
Total-Nettoertrag		83'076

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.

3326 Krauchthal

Bern, Schweiz

L.g. Nr.

Bew. Nr.

08 Auftraggeber

4068 Besichtigungstermin

Stichtag

Auftrag

Auftragsumfang

Swiss Estates AG

Besichtigung, 10.01.2019

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft

Baujahr/Modernisierung	1967/2007/2009
Eigentumsverhältnisse	, Alleineigentum
Grundstückgrösse	2'316 m ²
Gesamtmietfläche	800 m ²
Leerstandfläche	12.5% 100 m ²
Hauptmieter	Bisig S. + Fässler R.

Mietvertragsanalyse Potenzial 2.3%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		122'040
Sollmiete	168.2	139'980
Marktmiete	170.0	143'200

*Ggf. Mietsteuern durch Parkgebühren

Cashflow Periode 1 CHF m² / Jahr CHF p.a.

Ertragsausfälle	-4.1%	-5'782
Kosten	-19.1%	-26'837
Total-Nettoertrag		107'803

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Juchstrasse 13, 15, 17

9548 Mätzlingen

Thurgau, Schweiz

L.g. Nr.

Bew. Nr.

09 Auftraggeber

4092 Besichtigungstermin

Stichtag

Auftrag

Auftragsumfang

Swiss Estates AG

Besichtigung, 17.01.2019

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft

Baujahr/Modernisierung	1969/2005
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Grundstückgrösse	2'852 m ²
Gesamtmietfläche	1'470 m ²
Leerstandfläche	5.1% 75 m ²
Hauptmieter	Adamski Tomasz + Adamska Aneta

Mietvertragsanalyse Potenzial 0.3%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		250'392
Sollmiete	166.5	265'872
Marktmiete	166.9	266'700

*Ggf. Mietsteuern durch Parkgebühren

Cashflow Periode 1 CHF m² / Jahr CHF p.a.

Ertragsausfälle	-4.0%	-10'658
Kosten	-18.3%	-48'773
Total-Nettoertrag		207'015

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Oltenstrasse 10b-10c

4518 Oberlisp

Bern, Schweiz

L.g. Nr.

Bew. Nr.

10 Auftraggeber

4090 Besichtigungstermin

Stichtag

Auftrag

Auftragsumfang

Swiss Estates AG

Besichtigung, 10.01.2019

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft

Baujahr/Modernisierung	2002/-
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Grundstückgrösse	400 m ²
Gesamtmietfläche	520 m ²
Leerstandfläche	m ²
Hauptmieter	García Franciso J. + Scab

Mietvertragsanalyse Potenzial -0.1%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		85'453
Sollmiete	154.9	85'453
Marktmiete	155.0	85'400

*Ggf. Mietsteuern durch Parkgebühren

Cashflow Periode 1 CHF m² / Jahr CHF p.a.

Ertragsausfälle	-4.1%	-3'474
Kosten	-20.2%	-17'312
Total-Nettoertrag		64'835

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Rebbergstrasse 74
8102 Oberengstringen
Zürich, Schweiz

L.f. Nr.

Rev. Nr.

11 Auftraggeber

4093 Besichtigungsdatum

Stichtag

Auftrag

Auftragsumfang

Swiss Estates AG

Besichtigung, 13.12.2021

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft

Baujahr/Modernisierung	1969/2005
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Grundstückgrösse	727 m ²
Gesamtmietfläche	330 m ²
Leerstandfläche	m ²
Hauptmieter	Gargiulo-Kalin Franziska Beatrice

Mietvertragsanalyse Potenzial 2.7%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		91'824
Sollmiete	256.4	91'824
Marktmiete	263.2	94'290

*Ggf. Mietkürzungen durch Parkplätze

Cashflow Periode 1 CHF m² / Jahr CHF p.a.

Ertragsausfälle	-2.5%	-2'303
Kosten	-11.6%	-10'659
Total-Nettoertrag		79'169

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Schliessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.
3072 Ostermündigen
Bern, Schweiz

L.f. Nr.

Rev. Nr.

12 Auftraggeber

4097 Besichtigungsdatum

Stichtag

Auftrag

Auftragsumfang

Swiss Estates AG

Besichtigung, 10.01.2019

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft

Baujahr/Modernisierung	1964/2007
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Grundstückgrösse	6'047 m ²
Gesamtmietfläche	3'314 m ²
Leerstandfläche	4.9%
Hauptmieter	Stojanovic Dragana

Mietvertragsanalyse Potenzial 0.3%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		769'092
Sollmiete	227.1	817'332
Marktmiete	226.7	820'150

*Ggf. Mietkürzungen durch Parkplätze

Cashflow Periode 1 CHF m² / Jahr CHF p.a.

Ertragsausfälle	-3.1%	-25'668
Kosten	-14.2%	-116'068
Total-Nettoertrag		677'336

Objekttyp/Name

Wohnliegenschaft

Objektadresse

Route du Mont 1-3
1008 Prilly
Vaud, Schweiz

L.f. Nr.

Rev. Nr.

13 Auftraggeber

4102 Besichtigungsdatum

Stichtag

Auftrag

Auftragsumfang

Swiss Estates AG

Besichtigung, 13.01.2021

31.12.2021

Bewertungsbericht

Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft

Baujahr/Modernisierung	2014/-
Eigentumsverhältnisse	Alleineigentum
Grundstückgrösse	6'651 m ²
Gesamtmietfläche	3'022 m ²
Leerstandfläche	12.7%
Hauptmieter	Cuervoza Sanz Manuel Emilio

Mietvertragsanalyse Potenzial 4.9%

Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)

Mieteinnahmen (31.12.2021)	CHF m ² / Jahr*	CHF p.a.
Ist-Miete		153'540
Sollmiete	277.5	880'260
Marktmiete	285.0	923'810

*Ggf. Mietkürzungen durch Parkplätze

Cashflow Periode 1 CHF m² / Jahr CHF p.a.

Ertragsausfälle	-3.3%	-29'524
Kosten	-12.4%	-109'344
Total-Nettoertrag		745'335

Objekttyp/Name
Wohn-/Geschäftsliegenschaft
 Objektadresse
Badenerstrasse 288-296
8004 Zürich
Zürich, Schweiz

Obj. Nr. **14** Auftraggeber Swiss Estates AG
 Bew. ID **4089** Besichtigungstermin Besichtigung, 13.01.2021
 Stichtag 31.12.2021
 Auftrag Bewertungsbericht
 Auftragsumfang Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft		
Baujahr/Modernisierung		1954/2014
Eigentumsverhältnisse		Alleineigentum
Grundstückgrösse		3'244 m ²
Gesamtnieffläche		5'507 m ²
Leerstandfläche	3.7%	202 m ²
Hauptmieter		Baumgartner Stephan Dimitri
Mietvertragsanalyse		Potenzial
Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)		
Mieteinnahmen (31.12.2021)		CHF p.a.
Ist-Miete	CHF m ² / Jahr*	1'574'813
Sollmiete	267.1	1'614'053
Marktmiete	282.2	1'699'742
<small>*Ggf. Mieteerhöhen durch Parkplätze</small>		
Cashflow Periode 1		CHF p.a.
Ertragszufälle	-5.2%	-83'961
Kosten	-12.4%	-201'387
Total-Nettoertrag		1'343'590

Objekttyp/Name
Wohnliegenschaft
 Objektadresse
Rautistr. 10, 10a, 10b
8047 Zürich
Zürich, Schweiz

Obj. Nr. **15** Auftraggeber Swiss Estates AG
 Bew. ID **4088** Besichtigungstermin Besichtigung, 13.12.2018
 Stichtag 31.12.2021
 Auftrag Bewertungsbericht
 Auftragsumfang Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft		
Baujahr/Modernisierung		1953/-
Eigentumsverhältnisse		Alleineigentum
Grundstückgrösse		1'210 m ²
Gesamtnieffläche		2'385 m ²
Leerstandfläche		m ²
Hauptmieter		Kuster Andrea - Ruppel Peter
Mietvertragsanalyse		Potenzial
Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)		
Mieteinnahmen (31.12.2021)		CHF p.a.
Ist-Miete	CHF m ² / Jahr*	745'452
Sollmiete	301.1	765'972
Marktmiete	307.2	777'365
<small>*Ggf. Mieteerhöhen durch Parkplätze</small>		
Cashflow Periode 1		CHF p.a.
Ertragszufälle	-3.0%	-23'034
Kosten	-12.4%	-95'590
Total-Nettoertrag		649'166

Objekttyp/Name
Wohnliegenschaft
 Objektadresse
Regensbergstrasse 92
8050 Zürich
Zürich, Schweiz

Obj. Nr. **16** Auftraggeber Swiss Estates AG
 Bew. ID **4094** Besichtigungstermin Besichtigung, 13.12.2018
 Stichtag 31.12.2021
 Auftrag Bewertungsbericht
 Auftragsumfang Rechnungslegungsvorschrift

Übersicht

Bewertungsobjekt



Kennzahlen

Angaben zur Liegenschaft		
Baujahr/Modernisierung		1938/1994
Eigentumsverhältnisse		Alleineigentum
Grundstückgrösse		210 m ²
Gesamtnieffläche		481 m ²
Leerstandfläche		m ²
Hauptmieter		Bokoleas Penagiadis
Mietvertragsanalyse		Potenzial
Vertraglich gesicherte Cash Flows (über 10 Jahre)		
Mieteinnahmen (31.12.2021)		CHF p.a.
Ist-Miete	CHF m ² / Jahr*	1'328'73
Sollmiete	276.2	1'328'73
Marktmiete	279.2	1'342'80
<small>*Ggf. Mieteerhöhen durch Parkplätze</small>		
Cashflow Periode 1		CHF p.a.
Ertragszufälle	-3.0%	-3'997
Kosten	-13.7%	-18'289
Total-Nettoertrag		1'10'948

2.4.2b Angaben zu Immobilienkategorien	Per 31.12.2022
Swiss Estates AG ist in drei Immobilienkategorien investiert:	Investitionen in andere Immobilienkategorien sind nicht vorgesehen.
i) Wohnimmobilien	
ii) Wohn- und Geschäftshäuser	
iii) Gewerbeimmobilien	

i) Wohnimmobilien	Per 31.12.2022
Aktueller Wert	85'034'000.00 CHF
Mieteinnahmen pro Jahr	3'401'000.00 CHF
Geografische Segmentierung	66 % Deutschschweiz / 34 % Westschweiz
Subsegmentierung	Nicht möglich
Leerstände in Prozent der Sollmiete	3.4 %

ii) Wohn- und Geschäftshäuser	Per 31.12.2022
Aktueller Wert	95'782'000.00 CHF
Mieteinnahmen pro Jahr	3'831'000.00 CHF
Geografische Segmentierung	100 % Deutschschweiz
Subsegmentierung	Nicht möglich
Leerstände in Prozent der Sollmiete	4.9 %

iii) Gewerbeimmobilien	Per 31.12.2022
Aktueller Wert	3'786'000.00 CHF
Mieteinnahmen pro Jahr	164'085.00 CHF
Geografische Segmentierung	100 % Deutschschweiz
Subsegmentierung	Nicht möglich
Leerstände in Prozent der Sollmiete	16 %

Fälligkeitsanalyse der Gewerbeimmobilien (Lagerstrasse 41, Herzogenbuchsee)
Die vermieteten Flächen sind insgesamt ohne feste Laufzeit, unbefristet vermietet. Die Kündigungsfristen betragen jeweils 6 Monate. Daraus ergibt sich ein WAULT von 0.5.

2.4.2c Angaben auf Gesellschaftsstufe (5 wichtigste Mieter)

Mieter	Mietobjekt	Nettomiete pro Jahr CHF	Prozentualer Anteil
Zahnärzte am Park	Badenerstrasse 296, ZH	119'412.00	1.76 %
Denner AG	Badenerstrasse 296, ZH	114'540.00	1.69 %
Billiards Zypressen GmbH	Badenerstrasse 294, ZH	96'480.00	1.42 %
Kinderkrippe Güxi	Badenerstrasse 288, ZH	96'120.00	1.42 %
Kinderkrippe Kidischloss	Badenerstrasse 296, ZH	82'200.00	1.21 %

2.4.2d – Entwicklungsliegenschaften

Die neu erstellten Liegenschaften Büchelstrasse 8/8a/8b in 9464 Rüthi SG (3 MFH mit 39 Wohnungen und Tiefgarage mit 42 PP) wurde im Dezember 2022 mittels Akquisition (100 Prozent der Aktien) der Alleineigentümerin afg generalplaner + totalunternehmung ag, St. Gallen (Aktienkapital CHF 100'000.00) erworben und sind derzeit in Fertigstellung (Aussenarbeiten und ‚Finishingarbeiten‘ pendent) mit Vermietungstermin ab 1. Mai 2023. (Grundstück, Kataster Nr. 1714, Grundstücksfläche 2953 m.)

Objektdaten	
Adresse	Büchelstrasse 8a,b,c, 0464 Rüti (SO)
Gebäudeversicherung	wurde von GV noch nicht geschätzt noch keine GVZ.
- Versicherung Neuwert	CHF
Objektdaten	Baujahr 2022
- Kubatur SIA 416	14118,7 m³
- Gebaute Grundfläche	900 m²
Konstruktion	1
- Konstruktionstyp	Massivbauweise
Fassade	
- Fassadentyp Typ	Komplexfassade Verputz
- Typ	Fachdach ext. Begrünt
Fenster	
- Fenstertyp	Kunststoff IV 3 Fachverglasung
- Fensterschutztyp	Rollflammenfen
- Antrieb	El. Motor
- Antrieb	El. Motor
- Bemerkungen:	keine Bemerkungen
Elektroinstallationen	
- Hauptverteilung	Keller
- Lichtverteilung	Wohnung
- Leitungen	Unterputz
- Standard	Guter Standard
- Schalter	1
Aufzüge/Transportierung:	
- Typ	Personenlift 0 P
- Anzahl	1 pro Haus
Gebüdetechnik	
- Typ	Fernwärme
- Wärmeverteilung	Bodenheizung
- Warmwasser	Boiler über Heizung



Wertberechnung			
5.1 Realwert Kalendar Nr. 1714, MFH Überbauung			
Büchelstrasse 8a,b,c			
Gebäudeadresse	Neuwert	Entwertung	Zeitwert
Wohnlagenschaft, MFH Überbauung	12'810'902 CHF	0 CHF	12'810'902 CHF
Landwert			
Berechnungsmethode	CHF/m²	Fläche	Landwert
Residualwert	1'925 CHF	2'953 m²	5'069'736 CHF
Total Realwert			18'280'638 CHF
5.2 Ertragswerte 1714, MFH Überbauung			
Büchelstrasse 8a,b,c			
Kostenart		Zinssatz	Betrag
Kapitalkosten		2,85 %	564'339 CHF
Bewirtschaftungskosten		0,75 %	143'481 CHF
Total Erträge		3,70 %	707'840 CHF
Ertragswert vor Altersentwertung			10'130'811 CHF
Altersabzug			0 CHF
Ertragswert nach Altersentwertung			10'130'811 CHF
Mehr / Minderwert			-48'159 CHF
Ertragswert			10'640'192 CHF
Kapitalertragsatz			3,70 %
5.3 Barwert, Grundstück Nr. 1714, MFH Überbauung			
Büchelstrasse 8a,b,c			
Total Erträge SKLL			707'840 CHF
Total Bewirtschaftungskosten SKLL			717'411 CHF
Total Netto Erträge SKLL			436'999 CHF
Total Anlagekosten			12'810'902 CHF
Diskontsatz			2,95 %
Barwert vor Sanierungskosten			21'287'429 CHF
Barwert 1. Sanierung			1'900'672 CHF
Barwert 2. Sanierung			677'590 CHF
Barwert 3. Sanierung			280'750 CHF
Mehr / Minderwert			-48'159 CHF
Barwert			18'246'159 CHF



2.4.2e Beteiligung an Immobiliengesellschaften Wie vorerwähnt hat die Emittentin die afg generalplaner + totalunternehmung ag zu 100 Prozent akquiriert und unterdessen in SE Rheintal AG umbenannt sowie deren Sitz nach Freienbach verlegt. Die SE Rheintal AG ist nicht kotiert.

2.4.3 Beschreibung der Bewertungsmethoden Es erfolgt eine Drittbewertung der Immobilienanlagen durch unabhängige Schätzungsexperten. Die Bewertungen erfolgen beim Kauf, sowie nach Fertigstellung von Umbauten, Renovationen oder Sanierungen. Der Marktwert des gesamten Portfolios der Gesellschaft wird jährlich durch den unabhängigen, ausgewiesenen Bewertungsexperten nach anerkannter Ertragswertmethode (oder auch «Discounted Cash Flow»-Methode) ermittelt.

2.4.4 Schätzungsexperten Als externe Bewerter für Bestandesliegenschaften, Bau- und Entwicklungsprojekte amtiert die CBRE (Zürich) AG. CBRE erfüllt die Voraussetzungen an die Unabhängigkeit und Professionalität der Experten. Für Käufe und Verkäufe können auch andere unabhängige Schätzer hinzugezogen werden. Die Schätzungsexperten sind von der Swiss Estates AG unabhängig.

2.4.5 Gerichts-, Schieds- und Administrativverfahren	Die Gesellschaft ist zurzeit in Rechtsverfahren verwickelt. Dabei handelt es sich konkret um einen zivilrechtlichen Streit mit der Altra Foundation, Panama aus einer Grundstückstransaktion. Die materiellen Risiken in diesem Zusammenhang wurden im Halbjahresbericht 2022 aufgrund eines Urteils des Handelsgerichts Zürich rückgestellt. Zudem sind zwei Anfechtungsklagen gegen die Generalversammlung vom 19. November 2022 rechtshängig, deren Streitwert derzeit nicht beziffert werden kann. Weiter bestehen Dispute mit dem kantonalen Steueramt Zürich auf der Ebene Steuerrekursgericht. Darüber hinaus bestehen einige wenige mietrechtliche Verfahren im branchenüblichen Umfang. Die Gesellschaft hat keine Kenntnis über anhängige Schieds- oder Administrativverfahren.
2.4.6. Personalbestand	Nicht über 10 Vollzeitstellen per 31.12.2021

2.5 Anlagepolitik

2.5.1 Grundsätze der Anlagepolitik	
a) Anlageziele und unternehmerische Ausrichtung	<p>Swiss Estates AG investiert nach klaren Anlagekriterien in qualitativ hoch stehende Immobilien in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien – Swiss Estates verzichtet in der Regel auf Investitionen in reine Gewerbeobjekte. Hierbei ist langfristiges Wachstum, im Interesse aller 'Stakeholder', das Ziel der Immobilienaktiengesellschaft Swiss Estates AG.</p> <p>Swiss Estates AG fokussiert auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten - inklusive Agglomerationen - der Schweiz.</p> <p>Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben ("Undermanaged Assets" oder "Assets mit Repositionierungspotenzial").</p> <p>Es gilt hierbei die Maxime "Buy and Develop", d.h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiter entwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.</p>

	<p>Swiss Estates AG verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohnliegenschaften, allenfalls mit geringem Gewerbeanteil, in der Schweiz, deren aktive Bewirtschaftung und gegebenenfalls deren Weiterverkauf, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für die Gesellschaft und damit auch für ihre Aktionäre zu erzielen.</p> <p>Neben Direktinvestitionen in Immobilien können auch Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften sowie an Verwaltungsgesellschaften erworben werden.</p> <p>Bei der Auswahl der Anlagen wird durch Diversifikation nach Objekten, deren Nutzungsart, Standort, Grösse und Bausubstanz eine optimale Ertrags-/Risikostruktur angestrebt.</p>
b) Anlagebeschränkungen	<p>Die Gesellschaft investiert nicht in Objekte, die im Rahmen des Wohneigentumsförderungsgesetzes (WEG) finanziert sind.</p> <p>Die bei der Auswahl der Anlagen zu beachtenden, nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen, beziehen sich auf das gesamte Anlagevolumen der Swiss Estates AG (inklusive Tochtergesellschaften):</p> <p>(I) Die Anlagen sind mittelfristig auf mindestens 10 Objekte zu verteilen.</p> <p>(II) Der gewerbliche Anteil der Immobilien, gemessen am anteilmässigen Verkehrswert, darf mittelfristig 25 % des gesamten Anlagevolumens nicht überschreiten.</p> <p>(III) Der Verkehrswert eines einzelnen Objektes darf, ausser in einer initialen Phase, grundsätzlich nicht mehr als 20% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften ausmachen, es sei denn es handle sich um ein Objekt von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung.</p> <p>(IV) Der Anteil an Neubauprojekten soll grundsätzlich 20% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften nicht überschreiten. Im Falle von Neubauprojekten von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung kann diese Grenze jedoch auf maximal 30% erhöht werden.</p> <p>(V) Der Anteil der Mieterträge eines einzelnen Mieters bzw. einer rechtlich und /oder wirtschaftlich zusammengehörenden Mietergruppe darf 15% der Gesamtmieteinnahmen (exkl. Nebenkosten) nicht überschreiten. Über Ausnahmen entscheidet der Verwaltungsrat, insbesondere im Hinblick auf die Bonität des potentiellen Mieters.</p>

	<p>Neben diesen im Anlagereglement festgelegten Anlagebeschränkungen sind die sich aus der Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) und der Anwendungspraxis der Bewilligungsbehörden ergebenden Investitionsbeschränkungen zu beachten.</p> <p>Zu diesem Zweck enthalten die Statuten der Gesellschaft folgende spezielle Vinkulierungsbestimmung: „Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.“</p>
c) Gewichtung	<p>Der gewerbliche Anteil der Immobilien, gemessen am anteilmässigen Verkehrswert, darf mittelfristig 25 % des gesamten Anlagevolumens nicht überschreiten. Grundsätzlich wird ein möglichst hoher Wohnanteil angestrebt.</p>
d) Grundsätze der Risikoverteilung	<p>Zu welcher Risikoklasse ein Objekt gehört, richtet sich unter anderem danach, wie gut seine Lage und der bauliche Zustand sind und wie solide die Mieterstruktur ist. Aus diesem Grund ist die Gesellschaft bestrebt hinsichtlich der Lage diversifiziert vorzugehen und daher verschiedene Standorte zu unterhalten und andererseits die Gebäude gut zu unterhalten und auch zu entwickeln. Wert zu legen ist auch auf die Solidität der Mieterstruktur, unter anderem um Debitorenverluste klein zu halten. Mittelfristig ist beabsichtigt auf etwa 25 Standorte in städtischen Gebieten und deren Agglomerationen zu diversifizieren. Weiter ist beabsichtigt die Eigenkapitalstruktur zu verbessern und Finanzierungen breit abzustützen.</p>
e) Ausschüttungspolitik	<p>In einem Leiturteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht festgelegt, dass die Nettorendite von Wohnungen in der Schweiz bei einem Referenzzinssatz von 2 oder weniger Prozent um maximal zwei Prozent (2%) über diesem Referenzzinssatz liegen darf (BGE 4A_554/2019 E. 8.4). Bei einem Referenzzinssatz von derzeit 1.25% beträgt die maximal zulässige Nettorendite daher 3.25%. Swiss Estates AG ist eine sogenannte Bestandeshalterin im Wohnbereich (mit geringem Gewerbeanteil). Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet. Als weiterer wichtiger Werttreiber ist die Entwicklung des Verkehrswerts zu betrachten. Allerdings ist diese – derzeit erfreuliche – Entwicklung nicht «cash flow-relevant», da der Gesellschaft daraus nur bei Verkäufen Mittel zufließen können. Ein Verkauf von Liegenschaften ist aber nicht Kern unserer Unternehmensstrategie.</p> <p>Eine Ausschüttung von Dividenden würde aufgrund der vorstehenden rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Konstellation zwangsläufig dazu führen, dass man Dividenden aus der Substanz und nicht aus erwirtschafteten Renditen ausschütten und die Gesellschaft damit schwächen würde, was nicht im Interesse der Stakeholder liegen kann.</p>

f) Finanzanlagen	<p>Der Nettoinventarwert (innerer Wert) je Aktie wird jährlich berechnet und im geprüften Geschäftsbericht der Gesellschaft publiziert, welcher auch auf www.swiss-estates.ch unter „Downloads“->„Finanzberichte“ abrufbar ist.</p> <p>Der Nettoinventarwert wird nach Swiss GAAP FER berechnet.</p>
g. Absicherungsinstrumente	<p>Derivative Finanzinstrumente dürfen lediglich zur Absicherung von Zinsrisiken einsetzen werden. Dabei dürfen nur Derivat-Grundformen verwendet werden.</p> <p>Diese umfassen (i) Call- oder Put-Optionen, (ii) Swaps sowie (iii) Termingeschäfte (Futures und Forwards).</p> <p>Aktuell sind keine Optionen, Swaps oder Termingeschäfte oder ähnliche Instrumente ausstehend. Die Gesellschaft behält sich die Möglichkeit vor, in Zukunft derartige Instrumente zur Risikoabsicherung einzusetzen.</p> <p>Die Gesellschaft ist nicht im Derivatehandel tätig und qualifiziert sich gemäss Finanzmarktinfrastukturgesetz (FinfraG) als nichtfinanzielle Gegenpartei.</p>
h) Finanzierung	<p>Zwecks Optimierung des Ertrages wird, abhängig von der jeweiligen Situation hinsichtlich Refinanzierungszinsen, mittelfristig eine Fremdfinanzierung der Investitionen von bis zu 70 Prozent (aktuell 69.4 Prozent) angestrebt.</p> <p>Maximal ist, vor allem in der initialen Phase, ein Fremdfinanzierungssatz von bis zu 80 % des gesamten Immobilienbestandes zulässig, sofern dies als wirtschaftlich opportun erscheint.</p> <p>Zur Sicherung entsprechender Kredite werden Grundstücke verpfändet.</p>
i) Kompetenz zur Abänderung der Anlagepolitik	<p>Das Anlagereglement kann innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks durch den Verwaltungsrat der Swiss Estates AG geändert oder ergänzt werden.</p> <p>Änderungen sind den Aktionären und Partizipanten in geeigneter Form mitzuteilen.</p>

2.5.2 Getätigte Investitionen

Getätigte Investitionen	Die getätigten Investitionen der letzten Geschäftsjahre sind den beigefügten testierten Jahresberichten zu entnehmen.
-------------------------	---

2.5.3 Laufende Investitionen

Laufende Investitionen	Aktuell steht ein Budget von circa CHF 1.5 Mio. für die Fertigstellung der Arbeiten Büchelstrasse 8/8a/8b in 9464 Rüthi SG zur Verfügung.
------------------------	---

	<p>Darüber hinaus wird derzeit der Umbau der Ladenfläche an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich (EG) umgesetzt, für welche im ersten Halbjahr 2023 etwa 0.5 Mio. investiert werden.</p> <p>Weiter steht im Jahr 2023 eine umfassende Instandstellung des Flachdachs der Liegenschaft Bahnhofstrasse 31 – 39 in 2540 Grenchen an, was eine Investition von circa CHF 0.3 Mio. mit sich bringt. Zudem werden in dieser Liegenschaft die Aufzüge ersetzt, was weitere CHF 0.3 Mio. an Investment bedeutet.</p>
--	---

2.5.4 Bereits beschlossene Investitionen

Wesentliche künftige Investitionen , die von der Emittentin bereits beschlossen sind und für welche Verpflichtungen eingegangen wurden.	KEINE
---	-------

Kapital und Stimmrechte

2.6.1 Ordentliches Aktienkapital	Das Aktienkapital beträgt CHF 8'965'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und in 1'750'000 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien). Die Aktien sind voll liberiert.
2.6.1 a. Kapitalband Aktien	Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Aktienkapital von aktuell CHF 8'965'475.00 auf bis zu CHF 13'448'000.00 zu erhöhen. Dabei können bis zu 717'204 Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und 1'793'010 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien) neu ausgegeben werden. Zeichnung und Erwerb von neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 3 (Aktienbuch) dieser Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben. Die ausgegebenen Stammaktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.
2.6.1 Ordentliches Partizipationsscheinkapital	Das Partizipationskapital beträgt CHF 14'311'050.00, eingeteilt in 2'862'210 auf den Inhaber lautende Partizipationsscheine von je CHF 5.00 nominell. Diese sind vollständig liberiert. Partizipationsscheine gewähren im Verhältnis ihres Nennwertes den gleichen Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn und am Liquidationsergebnis wie die Aktien der Gesellschaft. Partizipationsscheine begründen jedoch weder ein Stimmrecht noch ein anderes damit zusammenhängendes Recht.

2.6.1. a. Kapitalband Partizipationsscheine	Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Partizipationskapital von aktuell CHF 14'311'050.00 durch Ausgabe von höchstens 1'431'105 auf den Inhaber lautende, vollständig zu liberierende Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 auf bis zu CHF 21'466'575.00 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben. Die ausgegebenen Partizipationsscheine können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.
---	---

2.6.1 c. Handelsplätze	<p>Die Titel der Swiss Estates AG sind an der BX Swiss (www.bxswiss.com) kotiert.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Namenaktien: Tickersymbol SEAN - Partizipationsscheine: Tickersymbol SEAP <p>Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland.</p> <p>Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Düsseldorf (www.boerse-duessel-dorf.de) im Primärmarkt in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).</p> <p>Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.</p> <p>Die Stimmrechtsaktien der Gesellschaft sind nicht kotiert und wären mangels „Free Float“ auch nicht kotierungsfähig.</p>
2.6.2 Stimmrechte	Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Es sind keine Stimmrechtsbeschränkungen vorgesehen.
2.6.3 Mögliche Kapitalveränderungen	Die Gesellschaft verfügt über Kapitalbänder für die Stammaktien und Partizipationsscheine (2.6.1 a – vorstehend).
2.6.4 Anteilscheine / Genussscheine	Die Ausgabe von Anteilscheinen oder Genussscheinen ist nicht vorgesehen.
2.6.5 Genehmigtes oder bedingtes Kapital	Die Gesellschaft verfügt nicht mehr über genehmigtes oder bedingtes Kapital.

2.6.5 a Ausstehende Wandelanleihe	<p>Anleihensbedingungen</p> <table border="0"> <tr> <td>Emittentin</td> <td>Swiss Estates AG, Grütenstrasse 1, 8807 Freienbach</td> </tr> <tr> <td>Titelart</td> <td>Wandelanleihe mit Pflichtwandlung per Rückzahlung</td> </tr> <tr> <td>Anteile (Stücke)</td> <td>23'952</td> </tr> <tr> <td>Stückelung CHF</td> <td>100.00</td> </tr> <tr> <td>Betrag CHF (*)</td> <td>2'395'200.00</td> </tr> <tr> <td>Coupon</td> <td>2.25% pro Jahr (fällig per Wandlung oder zum Rückzahlungstermin in Partizipationsscheinen der Swiss Estates AG zu pari).</td> </tr> <tr> <td>Verrechnungssteuer</td> <td>35 %</td> </tr> <tr> <td>Emissionspreis</td> <td>100 %</td> </tr> </table>	Emittentin	Swiss Estates AG , Grütenstrasse 1, 8807 Freienbach	Titelart	Wandelanleihe mit Pflichtwandlung per Rückzahlung	Anteile (Stücke)	23'952	Stückelung CHF	100.00	Betrag CHF (*)	2'395'200.00	Coupon	2.25% pro Jahr (fällig per Wandlung oder zum Rückzahlungstermin in Partizipationsscheinen der Swiss Estates AG zu pari).	Verrechnungssteuer	35 %	Emissionspreis	100 %
Emittentin	Swiss Estates AG , Grütenstrasse 1, 8807 Freienbach																
Titelart	Wandelanleihe mit Pflichtwandlung per Rückzahlung																
Anteile (Stücke)	23'952																
Stückelung CHF	100.00																
Betrag CHF (*)	2'395'200.00																
Coupon	2.25% pro Jahr (fällig per Wandlung oder zum Rückzahlungstermin in Partizipationsscheinen der Swiss Estates AG zu pari).																
Verrechnungssteuer	35 %																
Emissionspreis	100 %																

Rückzahlung 18. Dezember 2032 (in PS der Swiss Estates AG zu pari; vorzeitige Rückzahlung vorbehalten)
 Verbriefung Globalkunde
 Zahlstelle Société Générale, Zweigniederlassung Zürich, Talacker 50, 8001 Zürich

TICKER SEG23
 Valor 124301912
 ISIN CH1243019127

(*) Erhöhung durch Verwaltungsratsbeschluss der Swiss Estates AG jederzeit möglich.

2.6.5 c Aufstellung der bestehenden Hypotheken

Swiss Estates AG		Übersicht Hypotheken per 31. Dezember 2022							
	Zinssatz	Laufzeit	Hypothek	Amortisation pro	Zins CHF	Verkehrswert	Eigenmittel	Finanzierung	
	Prozent	Ablauf	CHF	Quartal CHF		12.2021 CHF	CHF	in Prozent	
Kanton Zürich									
Rautstrasse, Zürich									
60.002.0285.1A	1.89%	31.05.2023	7'620'000.00			36'004.50			
60.002.0285.2B	1.59%	30.09.2025	660'000.00	40'000.00		2'557.50			
X/000327	4.15%	3 Monate	4'600'000.00	25'000.00		47'725.00			
Total Rautstrasse			12'880'000.00			20'900'000.00	8'020'000.00	61.63	
Badenerstrasse, Zürich									
40002745	1.29%	31.03.2028	21'250'000.00			63'750.00			
40003020	0.99%	31.03.2028	1'000'000.00			2'250.00			
664.910.70.3890	1.25%	offen	1'500'000.00			4'687.50			
Total Badenerstrasse			23'750'000.00			41'967'000.00	18'237'000.00	56.57	
Regensbergstrasse, Zürich									
0118.6348.5004	2.62%	08.12.2023	410'000.00	4'000.00		2'685.50			
0118.6348.5017	1.04%	08.12.2023	950'000.00			2'470.00			
Total Regensbergstrasse			1'360'000.00			5'621'000.00	2'261'000.00	37.58	
Rebbergstrasse, Oberrohrsträngen									
0118.6348.5015	1.04%	08.12.2023	600'000.00			1'560.00			
0118.6348.5006	2.62%	08.12.2023	410'000.00	3'500.00		2'685.50			
Total Rebbergstrasse			1'010'000.00			2'428'000.00	1'418'000.00	41.60	
Total Kanton Zürich			30'000'000.00			68'936'000.00	20'936'000.00	56.57	
Kanton Thurgau									
Egnacherstrasse, Arbon									
470.385.83.349	0.99%	31.07.2023	8'780'000.00			19'755.00			
Total Egnacherstrasse			8'780'000.00			13'585'000.00	4'775'000.00	64.77	
Buhwilerstrasse, Istighofen									
0118.6348.5003	2.62%	08.12.2023	242'500.00	3'000.00		1'588.38			
0118.6348.5014	1.04%	08.12.2023	793'000.00			2'035.80			
Total Buhwilerstrasse			1'025'500.00			1'909'000.00	883'500.00	53.72	
Juchstrasse, Metzingen									
0118.6348.5016	1.04%	08.12.2023	2'000'000.00			5'200.00			
0118.6348.5008	2.62%	08.12.2023	260'000.00	7'000.00		1'703.00			
Total Juchstrasse			2'260'000.00			4'969'000.00	2'709'000.00	45.48	
Total Kanton Thurgau			12'065'500.00			20'433'000.00	8'367'500.00	59.05	
Kanton Solothurn									
Bahnhofstrasse									
0882-1726066-81-2	2.13%	31.03.2023	7'405'000.00	35'000.00	39'431.63	10'877'000.00	3'472'000.00	68.08	
Centralstrasse	0.09%		0.00			1'680'000.00	1'680'000.00	6.00	
Kapell-/Bettlicherstrasse, Grenchen									
469.859.21.348	1.15%	31.07.2023	3'589'500.00	20'000.00	10'319.81	5'713'000.00	2'123'500.00	62.83	
Total Kanton Solothurn			10'994'500.00			18'270'000.00	7'275'500.00	66.18	
Kanton Bern									
Lagerstrasse 18, Herzogenbuchsee									
469.859.21.346	1.15%	31.07.2023	1'005'000.00	8'750.00	2'889.38	1'650'000.00	645'000.00	60.91	
Lagerstrasse 41, Herzogenbuchsee									
469.859.21.348	1.15%	31.07.2023	2'640'000.00	20'000.00	7'580.00	3'768'000.00	1'128'000.00	70.66	
Schiesstplatzweg, Ottermundigen									
40002744	1.29%	31.03.2028	11'250'000.00			33'750.00			
X/000327	4.15%	3 Monate	2'760'000.00	15'000.00		28'635.00			
Total Schiesstplatzweg			14'010'000.00			20'320'000.00	6'310'000.00	68.95	
Eichmatt, Krauchtahl									
469.859.21.348	1.15%	31.07.2023	1'925'000.00			5'534.38			
469.859.21.348	1.09%	31.07.2023	120'500.00	12'500.00	301.25				
Total Krauchtahl			2'045'500.00			2'782'000.00	736'500.00	73.53	
Oitenstrasse, Oberbipp									
63.001.754.198.3	1.75%	31.10.2028	287'500.00			1'257.81			
63.001.754.191.1	1.75%	31.10.2028	287'500.00			1'257.81			
63.001.754.468.0	1.75%	31.10.2028	287'500.00			1'257.81			
63.001.754.468.6	1.75%	31.10.2028	287'500.00			1'257.81			
Total Oberbipp			1'150'000.00			1'653'000.00	503'000.00	69.57	
Total Kanton Bern			20'850'500.00			30'173'000.00	9'322'500.00	69.10	
Kanton Waadt									
Rue du Mont, Prilly									
664.910-70.3801	1.88%		17'000'000.00			79'900.00			
664.910-70.3801	3.20%	3 Monate	4'820'000.00	60'000.00		38'560.00			
Total Kanton Waadt			21'820'000.00			28'972'000.00	7'152'000.00	75.31	
Total Swiss Estates AG			104'730'500.00			253'730.00	448'660.36	160'784'000.00	62.79
Amortisationen 2022						1'915'000.00			

2.6.5 d Gesamtbetrag Eventualverbindlichkeiten

Die Eventualverbindlichkeiten ergeben sich aus den beigefügten geprüften Jahresberichten.

2.6.6 Kapitalisierung und Verschuldung	Per 31. Dezember 2022 beläuft sich die Verschuldung der Emittentin (konsolidiert inklusive Tochtergesellschaft) auf CHF 115'330'500.00 (grundpfandgesicherte langfristige Finanzierungen); es bestehen keine ungesicherten, fällige Verbindlichkeiten, ausser den laufenden Kreditorenrechnungen, welche sich per 31. Dezember 2022 (ungeprüft) auf CHF 342'680.00 (gegenüber Dritten; ohne vorausbezahlte Mietzinsen und Nebenkosten) (Tochtergesellschaft SE Rheintal AG CHF 450'836.50) belaufen. Das Eigenkapital beläuft sich gemäss Swiss GAAP FER (ungeprüft) per 31. Dezember 2022 auf CHF 56'450'000.00 (nach latenten Steuern). Es bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.
2.6.7 Vom Gesetz abweichende Statutenbestimmungen	Die Gesellschaft hat Stimmrechts- und Stammaktien ausgegeben. Die Stimmrechtsaktien sind stimmrechtsmässig privilegiert, was in den Statuten so festgeschrieben ist („Jede Aktie hat eine Stimme“). Die Bezugsrechte sind analog dem OR geregelt.
2.6.8 Traktandierung	Aktionäre die 0.5 Prozent des Aktienkapitals oder der Aktienstimmen vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Unter den gleichen Voraussetzungen können die Aktionäre verlangen, dass Anträge zu Verhandlungsgegenständen in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden. Aktionäre die 5 Prozent des Aktienkapitals vertreten können unter Angabe von Gründen und Traktanden die Einberufung einer Generalversammlung verlangen. Bei Traktandierungen und Einberufungsgesuchen ist auf die gesetzlichen Fristen (20 Tage Frist Einladung Generalversammlung) zu achten.
2.6.9 Eigene Beteiligungsrechte	Die Gesellschaft hält derzeit 96'894 eigene Stammaktien.
2.6.10 Bedeutende Aktionäre	<ul style="list-style-type: none"> • ALSA Pensionskasse, 8732 Neuhaus SG • Pensionskasse der Victorinox AG, 6438 Ibach SZ • Martin Ritzmann, 8200 Schaffhausen SH • Swiss Estates AG, 8807 Freienbach SZ • Udo Rössig, 8807 Freienbach SZ
2.6.11 Kreuzbeteiligungen	Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen.
2.6.12 Öffentliche Kaufangebote	Die Verpflichtung zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG, SR 958.1) ist statutarisch wegbedungen. („Opting out“).
2.6.13 Dividendenberechtigung	Sämtliche Titel sind für das Geschäftsjahr 2022 und zukünftig grundsätzlich dividendenberechtigt.
2.6.14 Mitarbeiterbeteiligung	Es existiert keine Mitarbeiterbeteiligung.

2.7 Informationspolitik	<p>Die Gesellschaft berichtet gemäss Kotierungsreglement halbjährlich mittels dem ungeprüften Halbjahresbericht und dem geprüften Jahresbericht. Zudem veröffentlicht die Gesellschaft laufend Informationen auf ihrer Webseite www.swiss-estates.ch. Weiter werden alle relevanten Vorgänge mittel Ad Hoc-Mitteilungen öffentlich gemacht.</p> <p>Mitteilungen der Gesellschaft an die Aktionäre erfolgen grundsätzlich schriftlich (per E-Mail), ausser das Gesetz oder die Statuten sehen etwas anderes vor. Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt (Art. 25 Statuten). Der Verwaltungsrat kann weitere Publikationsorgane bestimmen. Alle im Schweizerischen Handelsamtsblatt veröffentlichten Aufforderungen, Einladungen und Bekanntmachungen sind für die Aktionäre und Partizipanten rechtsverbindlich, soweit das Gesetz nicht schriftliche Mitteilung an sie vorschreibt. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement</p>
2.8 Bilanzen	Diesem Prospekt sind die geprüften Jahresabschlüsse 2019, 2020 und 2021 sowie der Halbjahresbericht 2022 beigefügt.
2.8.1 2.8.2 2.8.3 Jahresabschlüsse	<p>Das Geschäftsjahr der Gesellschaft wird gemäss Art. 28 der Statuten vom Verwaltungsrat festgelegt. Zurzeit beginnt es jeweils am 1. Januar und endet am 31. Dezember.</p> <p>Die Aufstellung der Bilanz und der Erfolgsrechnung erfolgt nach den Richtlinien Swiss GAAP FER.</p> <p>Die Jahresabschlüsse 2019, 2020 und 2021 sowie der Halbjahresbericht 2022 finden sich im Anhang dieses Dokuments als integrierender Bestandteil.</p>
2.8.4 Stichtag	Stichtag des letzten geprüften Jahresabschlusses ist der 31. Dezember 2021.
2.8.6 Wesentliche Änderungen	
In der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage	<p>Zukauf der afg generalplaner + totalunternehmung ag (neu: SE Rheintal AG, Freienbach) zum Preis von CHF 5.8 Mio. im Rahmen einer Quasifusion gemäss Fusionsgesetz (FusG), wodurch der Gesellschaft 5.8 Mio. als Eigenmittel zugeflossen sind.</p> <p>Sämtliche wesentlichen Änderungen in der Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage seit dem letzten Zwischenabschluss sind in diesem Prospekt erwähnt.</p>
Informationen, wenn sich die Struktur des Emittenten wesentlich geändert hat	Seit dem 31.12.2021 gab es keine wesentlichen Änderungen in der Struktur des Emittenten.

2.8.7 Zusätzliche Angaben im Anhang des Abschlusses (Geschäftsbericht 2021)	Nachfolgend wird bezüglich der Buchstaben a) bis i) von Ziffer 2.8.7. des Anhangs 4 der FIDLEV angegeben, wo sich die entsprechenden Punkte im Anhang des Abschlusses per 31. Dezember 2021 finden.
a. Inventar des Gesellschaftsvermögens zum inneren Wert (Net Asset Value) und den daraus errechneten Wert der Effekten auf den letzten Tag des Berichtszeitraums;	Seite 11 – Net Asset Value nach Swiss GAAP FER per 31.12.2021
b. von externen Schätzungsexperten ermittelter aktueller Wert (Fair Value) des Immobilienportefeuilles aufgeteilt nach für den betreffen die Emittentin geeigneten Anlagekategorien, wie Wohn-, Büro-, Gewerbeimmobilien oder Entwicklungsliegenschaften;	Seite 42 – 44 „Marktwert des Liegenschaftsportfolios der Swiss Estates AG per Bewertungsstichtag 31.12.2021“ Ausgewiesener Wert: CHF 166'784'000.00
c. Angabe der Anfangs- und Endbestände sowie der Veränderungen der Art der Anlagen während des Berichtszeitraums auf Basis der aktuellen Werte mit separater Darstellung der Zu- und Abgänge sowie der realisierten und unrealisierten Gewinne und Verluste gesamthaft je Anlagekategorie;	Seite 33 – 1f) Renditeliegenschaften. Keine Zugänge oder Abgänge im Berichtsjahr und daher keine Veränderungen.
d. Angaben zu denjenigen einzelnen Zu- und Abgängen welche mehr als 5 Prozent zum Wert des Gesamtportefeuilles beitragen;	Keine Zugänge oder Abgänge im Berichtsjahr.
e. Offenlegung und Begründung einer allfälligen Abweichung von der Anlagepolitik während des Berichtszeitraums;	Keine Abweichungen von der Anlagepolitik.
f. Name oder Firma und Wohnsitz oder Sitz des für die Immobilienschätzungen beigezogenen unabhängigen Schätzungsexperten;	CBRE (Zürich) AG, Bärengasse 29, 8001 Zürich
g. Offenlegung der für die Immobilienschätzungen verwendeten Schätzungsverfahren, einschliesslich Angaben über die Berechnungsgrundlagen und zugrunde liegenden Annahmen;	Seite 43 Geschäftsbericht 2021 „Discounted Cash Flow“
h. Fälligkeitsübersicht über die langfristigen Mietverträge ohne Wohnimmobilien;	<ul style="list-style-type: none"> • Denner AG, feste Mietdauer bis 30.11.2027 • Kidischloss GmbH, feste Mietdauer bis 01.02.2031 • Zahnärzte am Park, feste Mietdauer bis 31.03.2029 • Güxi Kinderkrippen, feste Mietdauer bis 28.02.2024
i. Angaben über Finanzierungen wie Fälligkeiten, Amortisationen und Verzinsungen.	Seite 27 Geschäftsbericht 2021 und Anhang 1l und 2.6.5 c Aufstellung der bestehenden Hypotheken.

2.9 Dividende und Ergebnis	
2.9.1 Beschreibung der Dividendenpolitik.	<p>Die Gesellschaft strebt nicht prioritär nach ausschüttungsfähigen Gewinnen, sondern nach einer Erhöhung des inneren Wertes und vor allem der Stärkung des Eigenkapitals, da Wohnimmobilien nicht primär auf die Liquiditätsbeschaffung für Aktionäre sondern auf Wertsteigerung ausgerichtet sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang ist die laufende Steigerung der Verkehrswerte der Liegenschaften ein wichtiger langfristiger Werttreiber des Unternehmens.</p> <p>Aus diesen Gründen verfolgt die Gesellschaft eine Thesaurierungspolitik.</p>
2.9.2 Dividende pro Beteiligungspapier der letzten drei Geschäftsjahre	<p>2019: Keine Dividende ausgeschüttet. 2020: Keine Dividende ausgeschüttet 2021: Keine Dividende ausgeschüttet</p>
2.9.3 Kapitalveränderungen	<p>Am 19.06.2020 wurde das Aktienkapital der Emittentin auf CHF 6'965'475.00 (vorher CHF 6'455'475.00) und das Partizipationskapital auf CHF 12'906'250.00 (vorher CHF 10'616'250.00) erhöht. Dabei wurden 102'000 Namenaktien mit Nominalwert von je CHF 5.00 und 458'000 Partizipationsscheine mit Nennwert von je CHF 5.00 neu emittiert.</p> <p>Am 19.12.2022 wurde das Aktienkapital auf CHF 8'965'475.00 (vorher CHF 6'965'475.00) und das Partizipationsscheinkapital auf CHF 14'311'050.00 (vorher CHF 12'906'250.00) erhöht. Dabei wurden 400'000 Namenaktien mit Nominalwert von je CHF 5.00 und 280'960 Partizipationsscheine mit Nennwert von je CHF 5.00 neu emittiert.</p>

3. Angaben über die Effekten	
3.1 Risiken.	<p>Für eine umfassende Beschreibung aller auch mit den Titeln der Gesellschaft zusammenhängenden Risikofaktoren und deren mögliche Auswirkung auf den Wert der Aktien und Partizipationsscheine wird auf Ziffer 2.1 dieses Prospekts verwiesen</p>
3.2 Rechtsgrundlage	<p>Die zu kotierenden neuen Aktien wurden im Rahmen einer Kapitalerhöhung am 19. Dezember 2022 begeben. Diese Kapitalerhöhung wurde auf der Basis von genehmigtem Kapital im Rahmen einer Sacheinlage durchgeführt. Der entsprechende Beschluss des Verwaltungsrates datiert ebenfalls vom 19. Dezember 2022. Am 25. November 2022 hatte eine ausserordentliche Generalversammlung das für die Transaktion notwendige genehmigte Kapital geschaffen.</p>

<p>3.3 Rechte Aktien</p>	<p>Die Aktionärsrechte lassen sich in Mitwirkungs-, Vermögens- sowie Informations- und Schutzrechte unterteilen. Die Mitwirkungsrechte sind vor allem mit dem Stimmrecht verbunden, das Vermögensrecht mit einer Gewinnbeteiligung (Dividende etc.) und einem allfälligen Liquidationserlös, die Informationsrechte mit Auskunftsrechten und die Schutzrechte mit Auskunfts- und Klagerechten.</p> <p>Partizipationsscheine gewähren im Verhältnis ihres Nennwertes den gleichen Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn und am Liquidationsergebnis wie die Aktien der Gesellschaft. Partizipationsscheine begründen jedoch weder ein Stimmrecht noch ein anderes damit zusammenhängendes Recht.</p>
<p>3.4 Beschränkungen</p>	
<p>3.4.1 Beschränkung der Übertragbarkeit</p>	<p>Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.</p> <p>Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Aktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 3 Prozent der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien (Stimmrechtsaktien und Namenaktien) erreicht bzw. überschreitet.</p> <p>Die Begrenzung auf 3 Prozent gilt auch für die Zeichnung oder den Erwerb von Namenaktien mittels Ausübung von Bezugs-, Options- oder Wandelrechten aus Namen- oder Inhaberaktien oder sonstigen von Gesellschaft oder Dritten ausgestellten Wertpapieren. Vorbehalten bleiben Art. 652b Abs. 3 und 685d Abs. 3 OR.</p> <p>Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen.</p>
<p>3.5 Publikationen</p>	<p>Mitteilungen über die Swiss Estates AG und die von ihr ausgegebenen Titel werden in den folgenden Publikationsorganen bzw. auf folgenden Plattformen veröffentlicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Schweizerisches Handelsamtsblatt SHAB • www.swiss-estates.ch <p>Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement bzw. den Bestimmungen der BX Swiss AG über die Regelmeldepflichten.</p>

3.6 Valorennummer, ISIN und Handelswährung.	Valor 2392655 (Namenaktie) Valor 1930453 (Partizipationsschein) CH0023926550 (Namenaktie) CH0019304531 (Partizipationsschein) Handelswährung CHF (beide Titelarten)
3.7 Angebot	Es findet kein öffentliches Angebot statt. Dieser Prospekt ist im Hinblick auf die Handelszulassung von neuen Aktien und Partizipationsscheinen an der BX Swiss AG ohne öffentliches Angebot erstellt worden. In Anwendung von Art. 57 Abs. 1 Satz 2 FIDLEV in Verbindung mit Ziffer 0.1 Bst. d) und Ziffer 3.7 Anhang 4 zur FIDLEV kann somit eigentlich auf diese Angaben verzichtet werden.
3.7.1 Art der Emission	Im Rahmen einer privaten Platzierung (ohne öffentliches Angebot) wurden am 19. Dezember 2022 400'000 Namenaktien mit Nominalwert von je CHF 5.00 und 280'960 Partizipationsscheine mit Nennwert von je CHF 5.00 neu emittiert. Die Emission erfolgte im Zusammenhang mit einer Sacheinlage/Sachübernahme einer Gesellschaft, der heutigen SE Rheintal AG, welche die Liegenschaften Büchelstrasse 8/8a/8b in 9464 Rüthi SG (3 MFH mit 39 Wohnungen und Tiefgarage mit 42 PP) besitzt. Die Transaktion erfolgte im Rahmen einer steuerneutralen Quasifusion gemäss Fusionsgesetz (FusG). Die neu emittierten Titel wurden zu pari begeben. Die Bezugsrechte der übrigen Aktionäre und Partizipanten waren im Rahmen von genehmigtem Kapital aufgehoben worden; somit fand auch kein Bezugsrechtshandel statt.
3.7.2 Anzahl, Gattung und Nennwert der Effekten	Es wurden 400'000 Namenaktien (Valor 2392655) mit Nominalwert von je CHF 5.00 und 280'960 Partizipationsscheine (Valor 1930453) mit Nennwert von je CHF 5.00 neu zu pari emittiert.
3.7.5 Zahlstelle	Société Générale, Zweigniederlassung Zürich, Talacker 50, 8001 Zürich
3.7.6 Nettoerlös	Der Nettoerlös der Transaktion belief sich in Titeln der Gesellschaft auf insgesamt CHF 3'404'800.00.

3.7.7 Verkaufsbeschränkungen



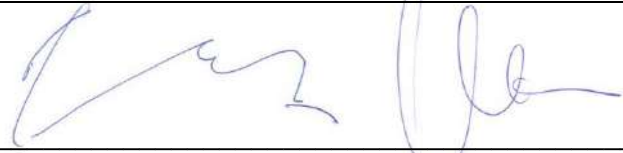
Die Verbreitung dieses Prospekts sowie das Angebot und der Verkauf von Aktien sind unter bestimmten Rechtsordnungen Beschränkungen unterworfen. Personen, die im Besitze dieses Prospekts sind, werden von der Gesellschaft gebeten, sich vorgängig über solche Verkaufsbeschränkungen zu informieren und diese entsprechend zu befolgen.

NICHT ZUR VERTEILUNG AN U.S. PERSONEN ODER AN PERSONEN ODER ADRESSEN IN DEN VEREINIGTEN STAATEN.

NICHTS IN DIESEM PROSPEKT STELLT EIN ANGEBOT VON WERTPAPIEREN ZUM VERKAUF IN EINEM RECHTS- GEBIET DAR, IN DEM DIES UNGESETZLICH IST.

DIE ANGEBOTENEN AKTIEN WURDEN UND WERDEN NICHT NACH DEM US-AMERIKANISCHEN WERTPAPIER- GESETZ VON 1933 IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG (DAS WERTPAPIERGESETZ) ODER BEI EINER WERTPA- PIERAUF SICHTSBEHÖRDE EINES BUNDESSTAATES O- DER EINER ANDEREN RECHTSORDNUNG DER VEREI- NIGTEN STAATEN REGISTRIERT UND (I) DÜRFEN NICHT INNERHALB DER VEREINIGTEN STAATEN AN ODER FÜR RECHNUNG ODER ZUGUNSTEN VON US-AMERIKANI- SCHEN PERSONEN (WIE IN REGULATION S DEFINIERT) ANGEBOTEN, VERKAUFT ODER GELIEFERT WERDEN. (I) DÜRFEN IN DEN USA WEDER AN NOCH FÜR RECHNUNG ODER ZUGUNSTEN VON US-PERSONEN (IM SINNE DER REGULATION S (REGULATION S) DES WERTPAPIERGE- SETZES) ANGEBOTEN ODER VERKAUFT WERDEN, ES SEI DENN, ES LIEGT EINE AUSNAHME VON DEN REGISTRIE- RUNGSANFORDERUNGEN DES WERTPAPIERGESETZES UND DER GELTENDEN WERTPAPIERGESETZE DER EIN- ZELNEN STAATEN VOR, ODER ES HANDELT SICH UM EINE TRANSAKTION, DIE NICHT DEN REGISTRIE- RUNGSANFORDERUNGEN UNTERLIEGT, UND (II) DÜR- FEN JEDERZEIT NUR AN ÜBERNEHMER ANGEBOTEN, VERKAUFT ODER ANDERWEITIG GELIEFERT WERDEN, DIE KEINE US-PERSONEN (IM SINNE DER DEFINITION DER US COMMODITIES FUTURES TRADING COMMIS- SION) SIND. DIESER PROSPEKT DARF NICHT AN AN- DERE PERSONEN WEITERGELEITET ODER VERTEILT WERDEN UND DARF IN KEINER WEISE VERVIELFÄLTIGT WERDEN. INSBESONDERE DARF ER NICHT AN EINE U.S. ADRESSE WEITERGELEITET WERDEN. JEDE WEITERLEI- TUNG, VERTEILUNG ODER VERVIELFÄLTIGUNG DIESER ÜBERTRAGUNG GANZ ODER TEILWEISE IST UNZULÄS- SIG. DIE NICHTBEACHTUNG DIESER RICHTLINIE KANN ZU EINEM VERSTOSS GEGEN DAS WERTPAPIERGESETZ ODER GEGEN DIE GELTENDEN GESETZE ANDERER RECHTSORDNUNGEN FÜHREN. WENN SIE ENTGEGEN

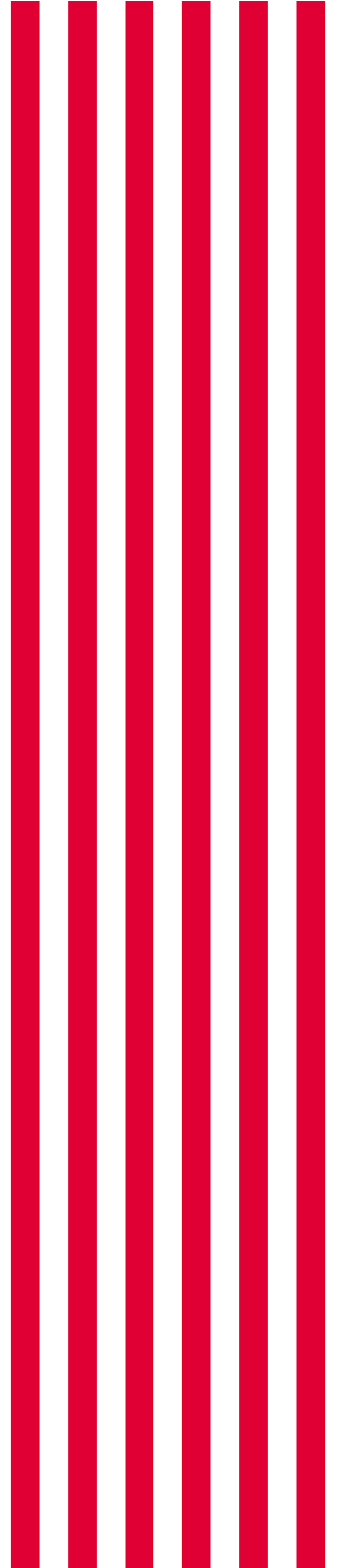
	<p>EINER DER VORSTEHENDEN EINSCHRÄNKUNGEN ZUGANG ZU DIESEM PROSPEKT ERHALTEN HABEN, SIND SIE NICHT BEFUGT UND NICHT IN DER LAGE, DIE HIERIN BESCHRIEBENEN WERTPAPIERE ZU ERWERBEN.</p> <p><u>VERBOT DES VERKAUFS AN EEA-KLEINANLEGER:</u> DIE ANGEBOTENEN AKTIEN UND RECHTE SIND NICHT DAZU BESTIMMT, EINEM KLEINANLEGER IM EWR ANGEBO- TEN, VERKAUFT ODER ANDERWEITIG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT ZU WERDEN, UND SOLLTEN NICHT ANGEBO- TEN, VERKAUFT ODER ANDERWEITIG ZUR VERFÜGUNG GESTELLT WERDEN. FÜR DIESE ZWECKE IST EIN KLEIN- ANLEGER EINE PERSON, DIE EINE (ODER MEHRERE) DER FOLGENDEN ANFORDERUNGEN ERFÜLLT (I) EIN KLEINANLEGER IM SINNE VON ARTIKEL 4 ABSATZ 1 NUMMER 11 DER RICHTLINIE 2014/65/EU IN IHRER GE- ÄNDERTEN FASSUNG (MIFID II); (II) EIN KUNDE IM SINNE DER RICHTLINIE 2002/92/EG, SOFERN DIESER KUNDE NICHT ALS PROFESSIONELLER KUNDE IM SINNE VON ARTIKEL 4 ABSATZ 1 NUMMER 10 DER MIFID II GILT; ODER (III) KEIN QUALIFIZIERTER ANLEGER IM SINNE DER VERORDNUNG (EU) 2017/1129 IN IHRER GE- ÄNDERTEN FASSUNG (DIE PROSPEKTVERORDNUNG). DIESER PROSPEKT WURDE AUF DER GRUNDLAGE ER- STELLT, DASS JEDES ANGEBOT VON WERTPAPIEREN IN EINEM MITGLIEDSTAAT DES EWR, DER DIE PROSPEKT- VERORDNUNG UMGESETZT HAT, AUF DER GRUNDLAGE EINER AUSNAHME VON DER VERPFLICHTUNG ZUR VER- ÖFFENTLICHUNG EINES PROSPEKTS FÜR WERTPAPIER- ANGEBO- TENE GEMÄSS DER PROSPEKTVERORDNUNG ER- FOLGEN WIRD. WEDER DER EMITTENT NOCH EIN UR- SPRÜNGLICH ZUGELASSENER TEILNEHMER HABEN EIN ANGEBOT VON WERTPAPIEREN UNTER UMSTÄNDEN GENEHMIGT, IN DENEN GEMÄSS DER PROSPEKTVER- ORDNUNG (EINSCHLIESSLICH ALLER EINSCHLÄGIGEN DURCHFÜHRUNGSMASSNAHMEN) EINE VERPFLICH- TUNG ZUR VERÖFFENTLICHUNG EINES PROSPEKTS BE- STEHT, NOCH GENEHMIGEN SIE EIN SOLCHES.</p>
3.7.8 Öffentliche Kauf- oder Um- tauschangebote	Es fanden und finden keine öffentlichen Kauf- oder Um- tauschangebote statt.
3.7.9 Ausgestaltung der Effekte	Gemäss Artikel 3 („Aktientitel“) gilt, dass der Aktionär o- der Partizipant hat keinen Anspruch auf Druck und Aus- lieferung von Urkunden für Aktien oder Partizipations- scheine. Die Titel werden als Bucheffekten geführt.

3.8 Kursentwicklung	
3.8.1 Aktie	<p>Swiss Estates ISIN: CH0023926550 WKN: A0RLQ5 wallstreet:online</p> 
3.8.1 Partizipationsschein	<p>Swiss Estates Inhaber-Partizipationsschein ISIN: CH0019304531 WKN: A0MJ3Y wallstreet:online</p>  <p style="font-size: 2em; color: red; opacity: 0.5; position: absolute; left: 20px; bottom: 20px;">SWISS</p>
4. Verantwortung für den Prospekt	Immobilienaktiengesellschaft
4.1 Haftungsübernahme für den Prospekt und dessen Erstellung.	
a. Firma und Sitz der Gesellschaften oder Namen und Stellung der Personen	Swiss Estates AG Verwaltungsrat Grützenstrasse 1 8807 Freienbach
b. Erklärung der Gesellschaften oder Personen	Hiermit erklären wir, dass die Angaben in diesem Prospekt nach unserem Wissen richtig sind und keine wesentlichen Umstände ausgelassen wurden.
Ort, Datum Freienbach, 2. Februar 2023	

5. Integrierende Beilagen	<ol style="list-style-type: none">1. Halbjahresbericht 20222. Geschäftsbericht 20213. Geschäftsbericht 20204. Geschäftsbericht 20195. Statuten der Gesellschaft (per 19.01.2023)6. Code of Conduct7. Anlagereglement Swiss Estates AG
---------------------------	---



Halbjahresbericht 2022



Kennzahlen im Überblick

(gemäss Swiss GAAP FER - ungeprüft)



Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	TCHF	2'969	2'602	+14.1
Betriebsergebnis (EBITD)	TCHF	1'647	1'499	+9.9
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	TCHF	-3'546	417	--
Halbjahresverlust	TCHF	-3'215	3'351	--

		30.06.2021	30.06.2020	
Bilanzsumme	TCHF	171'241	162'159	+5.6
Renditeliegenschaften ²	TCHF	166'784	156'706	+6.4
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	104'123	104'820	-0.7
Eigenkapital	TCHF	48'919	46'921	+4.3
Eigenkapitalquote	%	28.6	28.9	-1.3
Fremdkapital	TCHF	113'330	115'237	-1.7
Fremdkapitalquote	%	71.4	71.1	+0.5
Loan to Value (LTV) ³	%	62.4	66.9	-6.7
Net Gearing ⁴	%	231.1	245.1	-5.7
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		16	16	-
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00	CHF	14.57	12.91	+12.9

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten.

2 Im Halbjahresbericht werden üblicherweise keine Neubewertungseffekte ermittelt.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

4 Finanzverbindlichkeiten (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) im Verhältnis zum Eigenkapital.

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.





Inhalt

- 2 Kennzahlen
- 4 Vorwort
- 5 Aktienkurse
- 6 Bilanz / Aktiven
- 7 Bilanz / Passiven
- 8 Erfolgsrechnung
- 9 Mittelflussrechnung
- 10 Net Asset Value
- 11 Anhang



Überbauung « Sämtisblick » Egnacherstrasse 69 – 79 – 9320 Arbon





Vorwort

Sehr geehrte Aktionärinnen, Aktionäre, Partizipantinnen und Partizipanten
Geschätzte Geschäftsfreunde, Partner und Interessenten

Es freut uns Ihnen heute den Halbjahresbericht 2022 fristgerecht vorlegen zu dürfen. Dieser ist, gemäss der Reglemente, ungeprüft und bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 2'969 (Vorjahr TCHF 2'602), das Betriebsergebnis (EBITD) auf TCHF 1'647 (Vorjahr TCHF 1'499), das ordentliche Ergebnis vor Steuern auf TCHF -3'456 (Vorjahr TCHF 417) und der Halbjahresverlust auf TCHF -3'215 (Vorjahr TCHF 351). Der innere Wert einer Aktie und eines Partizipationsscheins mit Nominalwert CHF 5.00 beläuft sich per 30.06.2022 auf CHF 14.57 (Vorjahr CHF 12.91).

Unberücksichtigt bleibt bei diesem Halbjahresabschluss, gemäss der bisherigen Praxis der Swiss Estates AG, die Wertentwicklung der Liegenschaften, welche jeweils nur für den Jahresabschluss durch unabhängige Bewertungsexperten berechnet wird.

Auffallend ist der im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich gestiegene Nettoliegenschaftsertrag, was aufzeigt, dass in den Vorjahren aufgrund der Covid-19-Pandemie entstandenen Leerstände wieder vermietet werden konnten. Krass störend ist hingegen der Halbjahresverlust, welcher darauf zurückzuführen ist, dass im Zusammenhang mit einem erstinstanzlich verlorenen Prozess, die Akquisition von Liegenschaften der ehemaligen ALB Espace Immobilien AG und der ehemaligen ALB Lemman Immobilien AG betreffend, Rückstellungen gebildet werden mussten.

Dank

Allen Aktionärinnen, Aktionären, Partizipantinnen, Partizipanten, Geschäfts- und Finanzpartnern möchte ich für die sehr gute Zusammenarbeit im Berichtszeitraum ausdrücklich danken.

Freienbach, den 30. September 2022

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Peter Grote

Präsident des Verwaltungsrates





Aktienkurse

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Luzern, sind an der BX Swiss kotiert ("zum geregelten börslichen Handel zugelassen"). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anlegern und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastukturgesetz (FinfraG) und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) überwacht.

Die BX Swiss ermöglicht den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten und entspricht den Ansprüchen an einen geregelten Markt.

Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (www.boerse-duesseldorf.de) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).

Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutarischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.

SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG
01.01.-30.06.2022 - BX Swiss



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG
01.01.-30.06.2022 - BX Swiss



Quelle: Swisquote Bank SA





Bilanz / Aktiven

Swiss Estates AG, Freienbach

ABSCHLUSS PER 30. JUNI 2022 UND 31. DEZEMBER 2021 GEMÄSS SWISS GAAP FER

Aktiven	30.06.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	260'710	101'189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern und Stockwerkeigentümern	1'838'932	1'832'518
abzüglich Delkredere	-1'017'000	-964'000
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere	821'932	868'518
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	3'032'617	2'501'472
Wertberichtigung	-545'000	-545'000
	3'309'548	2'824'990
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1'906'062	1'906'063
abzüglich Wertberichtigung	-1'848'354	-1'848'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	0
gegenüber Aktionären	332'843	346'749
	390'551	404'457
Aktive Rechnungsabgrenzung	342'071	218'218
Total Umlaufvermögen	4'302'881	3'548'855
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Übrige Finanzanlagen	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'906'250
	93'750	93'750
Renditeliegenschaften	166'784'000	166'784'000
Übrige Sachanlagen	60'500	69'000
Total Anlagevermögen	166'938'250	166'946'750
TOTAL AKTIVEN	171'241'131	170'495'605

Bilanz / Passiven

Swiss Estates AG, Freienbach

ABSCHLUSS PER 30. JUNI 2022 UND 31. DEZEMBER 2021 GEMÄSS SWISS GAAP FER

Passiven	30.06.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		
Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	493'033	478'670
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	3'973	33'385
Vorausbezahlte Mietzinsen	338'006	308'966
Akontozahlungen Nebenkosten	2'088'359	1'792'216
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0
	2'923'372	2'613'237
Kurzfristige verzinsliche Finanzverb.		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	1'681'396	1'673'034
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	256'231	249'383
	1'937'628	1'922'417
Passive Rechnungsabgrenzung	77'000	127'000
Kurzfristige Rückstellungen		
für Steuern	129'792	173'000
andere kurzfristige Rückstellungen	4'140'000	218'000
	4'269'792	391'000
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	9'207'791	5'053'654
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	104'123'000	103'886'500
Rückstellung für latente Steuern	8'991'000	9'421'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	113'114'000	113'307'500
Total Fremdkapital und Rückstellungen	122'321'791	118'361'154
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven		
Namenaktienkapital	6'090'475	6'090'475
Vinkulierte Namenaktien	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital	12'906'250	12'906'250
abzüglich eigene Tteil	-477'209	-477'209
	19'394'516	19'394'516
Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven	32'739'935	24'175'494
Jahresergebnis	-3'215'112	8'564'441
Bilanzreserven	29'524'823	32'739'935
Total Eigenkapital	48'919'339	52'134'451
TOTAL PASSIVEN	171'241'130	170'495'605

Erfolgsrechnung

Swiss Estates AG, Freienbach

HALBJAHRESABSCHLUSS GEMÄSS SWISS GAAP FER

	1. Halbjahr 2022 CHF	1. Halbjahr 2021 CHF
Erfolgsrechnung		
Betriebsertrag		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'309'808	3'322'436
abzüglich Erlösminderungen	-340'384	-720'735
Total Betriebsertrag	2'969'425	2'601'701
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	523'553	271'416
Personalaufwand	413'165	593'779
Übriger Betriebsaufwand	210'635	87'093
Verwaltungsaufwand	168'031	150'581
Werbeaufwand	7'152	0
Total Betriebsaufwand	1'322'535	1'102'869
Erfolg aus Neubewertung und Anlageverkäufe	0	0
Gewinn aus Neubewertung	0	0
Verlust aus Neubewertung	0	0
Erfolgs aus Neubewertung	0	0
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	0	0
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITD)	1'646'890	1'498'832
Abschreibungen	-8'500	-3'000
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-892'823	-946'706
Finanzaufwand	-135'435	-131'848
Finanzertrag	2'740	41
Total Finanzerfolg	-1'025'518	-1'078'513
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern	612'872	417'318
Bildung Rückstellung Altra Foundation	-4'140'000	0
Ausserordentlicher Ertrag	27'619	1'341
Ausserordentliche Aufwand	-46'522	-112'195
Unternehmungsergebnis vor Steuern	-3'546'031	306'464
Direkte Steuern	-99'081	-15'316
Veränderung latente Steuer	430'000	0
Halbjahresergebnis	-3'215'112	291'148

Mittelflussrechnung

Swiss Estates AG, Freienbach

HALBJAHRESABSCHLUSS GEMÄSS SWISS GAAP FER

	1. Halbjahr 2022 CHF	1. Halbjahr 2021 CHF
Mittelflussrechnung		
Jahresgewinn / -Verlust	-3'215'112	291'148
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen:		
Abschreibungen	8'500	4'912
Verminderung(-) Erhöhung (+) von allgemeinen Rückstellungen	0	90'000
Rückstellung Prozess Altra Foundation	4'140'000	0
Veränderung Delcredere auf Forderungen gegenüber Mietern	0	24'000
Bewertungsveränderung nicht kotierter Beteiligungen	0	
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	-430'000	
Mittelzufluss durch		
Abnahme des übrigen Umlaufvermögens	0	0
Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	0	2'054
Mittelabfluss durch		
Zunahme des übrigen Umlaufvermögens	0	-193'682
Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten		
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelzufluss	503'388	0
Mittelabfluss	0	218'432
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen	0	0
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen	0	-35'000
Zunahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-104'974
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-107'000
Abnahme Titel im Eigenbesitz		2'372
Rücknahme von Paritzipationsscheinen	0	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-209'602
Abnahme flüssige Mittel		-26'170
Zunahme flüssige Mittel	503'388	
Flüssige Mittel am 1. Januar 2022 bzw. 2021	101'189	246'940
Flüssige Mittel am 30. Juni	604'577	220'770



Net Asset Value

Swiss Estates AG, Freienbach

Jahresrechnung nach Swiss GAAP-FER per 30.06.2022

Innerer Wert (Net Asset Value)

In CHF

	<u>Aktienkapital</u>	<u>Partizipations-</u> <u>scheinkapital</u>	<u>Eigene</u> <u>Titel</u>	<u>Bilanzreserven</u>	<u>Total Eigenkapital</u>
Eigenkapital per 30.06.2022	6'965'475	12'906'250	-477'209	29'524'823	48'919'339
(nach Rückstellung für latente Steuern)					
Rückstellung für latente Steuern					8'991'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2022					57'910'339

Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2022

	<u>Anzahl Titel</u>	<u>nominal</u>	<u>Kapital nom.</u>	<u>in %</u>	<u>total EK nach %</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40%	2'154'037
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65%	14'993'264
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95%	31'772'039
			19'871'725	100.00%	48'919'339

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'154'037	1'750'000	1.23
Namenaktien (nominal 5.00)	14'993'264	1'218'095	12.31
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	31'772'039	2'581'250	12.31

Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2022

	<u>Anzahl Titel</u>	<u>nominal</u>	<u>Kapital nom.</u>	<u>in %</u>	<u>total EK nach %</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40%	2'549'932
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65%	17'748'911
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95%	37'611'497
			19'871'725	100.00%	57'910'339

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'549'932	1'750'000	1.46
Namenaktien (nominal 5.00)	17'748'911	1'218'095	14.57
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	37'611'497	2'581'250	14.57





Anhang

zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2022

Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Swiss Estates AG wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt. Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die gleichen Bewertungsgrundsätze wie im Zwischenabschluss per 30. Juni 2021 und der Jahresrechnung per 31. Dezember 2021 angewandt. Aufgrund der Rückstellung für die entstandenen Prozessrisiken verändern sich auch die latenten Steuern.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt grundsätzlich keinen nennenswerten Schwankungen. Das Ergebnis ist jedoch massiv beeinflusst durch Leerstände und Mietzinsausfälle, die überwiegend pandemiebedingt entstanden sind. Diese Ertragsminderungen konnten nach dem Berichtszeitraum durch Neuvermietung überwiegend beseitigt werden. Der Schätzwert der nachstehend aufgeführten Liegenschaften wird einmal jährlich per Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Die letzte Wertermittlung erfolgte im Rahmen des Abschlusses per 31. Dezember 2021. Die Werte per 30. Juni 2022 sind deshalb unverändert.

Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Verkehrswerte durch CBRE (Zürich) AG einmal jährlich (letztmals per 31.12.2021) ermittelt werden:

Ort	Strasse	30.06.2022	31.12.2021
Kanton Zürich			
Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	20'900'000	20'900'000
Zürich	Badenerstrasse 288 - 296, ger. Nr.	41'987'000	41'987'000
Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'428'000	2'428'000
Zürich	Regensbergstrasse 92	3'621'000	3'621'000
Kanton Thurgau			
Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'909'000	1'909'000
Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'969'000	4'969'000
Arbon	Egnacherstrasse 69 - 79	13'555'000	13'555'000
Kanton Bern			
Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20'320'000	20'320'000
Krauchthal	Eichmatt 2 - 8 / 18 - 24, ger. Nr.	2'782'000	2'782'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'650'000	1'650'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'768'000	3'768'000
Oberbipp	Oltenstrasse 10b - 10e	1'653'000	1'653'000
Kanton Solothurn			
Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'877'000	10'877'000
Grenchen	Centralstrasse 45	1'680'000	1'680'000
Grenchen	Bettlachstr. 34, 36 / Kapellstr. 3	5'713'000	5'713'000
Kanton Waadt			
Prilly	Route du Mont 1 + 3	28'972'000	28'972'000
Total Immobilien		166'784'000	166'784'000

Die Bewertung der Liegenschaften wird von unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommen. Die Bewertung erfolgt in der Regel jährlich per Ende des Geschäftsjahres oder bei Neuanschaffungen erstmals im Zeitpunkt der Anschaffung. Investitionen, die vor der nächsten Bewertung stattfinden, werden aktiviert.





Swiss Estates AG

Immobilienaktiengesellschaft
Grützenstrasse 1
8807 Freienbach SZ
Schweiz

www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

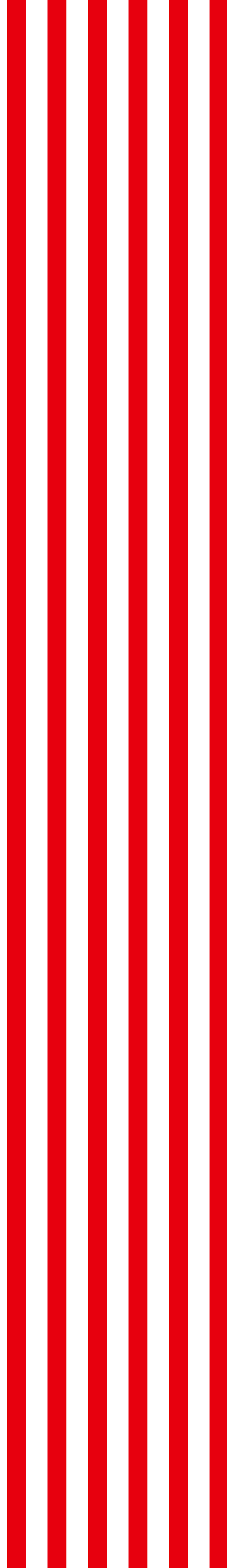
T +41 (0) 58 252 60 00

Copyright © 2022 Swiss Estates AG
Alle Rechte vorbehalten.





GESCHÄFTSBERICHT 2021







INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Mission Statement	Seite 4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 6
4	Aktienkurse	Seite 10
5	Net Asset Value	Seite 11
6	Lagebericht	Seite 14
7	Marktbericht	Seite 19
8	Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 26
9	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 38
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 42
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 48
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 57
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 58
13	Vergütungsbericht	Seite 62
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 66
15	Corporate Governance	Seite 70
	Impressum	Seite 80

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2021 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

Andreas Töpfer Andreas Töpfer ist freier Grafikdesigner, Illustrator und Zeichner. Er ist Mitgründer des Verlags »kookbooks« und visueller Redakteur für das norwegische Literatur- und Kulturmagazin »Vagant«. Seine Arbeiten wurden ausgezeichnet von der Stiftung Buchkunst, u. a. mit dem Preis der Stiftung Buchkunst und waren unter den 100 Besten Plakaten Deutschland, Österreich, Schweiz. Seine Arbeiten erhielten Gold bei den Schönsten Büchern Norwegens, beim Deutschen Fotobuchpreis und dem IF-Communication Design Award. Mehr unter www.andreastoeper.de





AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	5'448 TCHF	5'802 TCHF	- 6.10 %
Erfolg aus Neubewertung ²	10'078 TCHF	4'124 TCHF	+ 244.35 %
EBITDA ³	13'015 TCHF	7'260 TCHF	+ 79.26 %
Jahresergebnis vor Steuern	10'594 TCHF	4'252 TCHF	+ 149.15 %
Jahresgewinn	8'564 TCHF	3'136 TCHF	+ 173.05 %

	31.12.2021	31.12.2020	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	170'495 TCHF	161'983 TCHF	+ 5.30 %
wovon Renditeliegenschaften	166'784 TCHF	156'706 TCHF	+ 6.45 %
Hypothekarverbindlichkeiten	105'202 TCHF	106'401 TCHF	- 1.13 %
Eigenkapital	52'134 TCHF	43'565 TCHF	+ 19.65 %
Eigenkapitalquote	30.6 %	26.9 %	+ 14.05 %
Fremdkapital	118'361 TCHF	118'417 TCHF	- 0.14 %
Fremdkapitalquote	69.4 %	73.1 %	- 5.17 %
Loan to Value (LTV) ⁴	63.1 %	67.9 %	- 7.10 %
Net Gearing ⁵	202.8 %	271.8 %	- 25.3 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁶	16	16	-
---	----	----	---

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁷	15.49 CHF	12.84 CHF	+ 20.65
---	-----------	-----------	---------

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) im Verhältnis zum Eigenkapital.

6 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

7 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

MISSION STATEMENT

Swiss Estates AG investiert nach klaren Anlagekriterien in Immobilien ausschliesslich in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien, Swiss Estates AG verzichtet in der Regel auf Investitionen in reine Gewerbeobjekte, ausser für Umnutzungsprojekte.

Swiss Estates AG fokussiert sich auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten – inklusive Agglomerationen. Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben («Undermanaged Assets» oder «Assets mit Repositionierungspotenzial»). Es gilt hierbei die Maxime **«Buy and Develop»**, d. h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiterentwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.

Swiss Estates AG ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien. In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften wird durch eigenes Personal bewerkstelligt. Die Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet; weiteres «Upside» wird durch die Neupositionierung von Liegenschaften (Optimierung sämtlicher Werttreiber) und die damit einhergehende Wertsteigerung erreicht.

Swiss Estates AG konzentriert sich auf Wohnbauten nur in der Schweiz; teilweise werden auch gewerbliche Bauten zum Zweck der Umnutzung in Wohnbauten erworben.

Swiss Estates AG beabsichtigt in den nächsten Jahren durchaus zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 5 bis 6 Prozent; die angestrebte Nettorendite der Liegenschaften liegt aktuell bei 3.25 Prozent.

Anmerkungen zu Dividenden: In einem Leiturteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht festgelegt, dass die Nettorendite von Wohnungen in der Schweiz bei einem Referenzzinssatz von 2 oder weniger Prozent um maximal zwei Prozent (2%) über diesem Referenzzinssatz liegen darf (BGE 4A_554/2019 E. 8.4). Bei einem Referenzzinssatz von aktuell 1.25% beträgt die maximal zulässige Nettorendite daher 3.25%. Abgestellt wird dabei seit 1. Januar 2008 auf den in der ganzen Schweiz einheitlichen Referenzzinssatz, welcher vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement vierteljährlich erhoben wird (Art. 12a VMWG).

Swiss Estates AG ist eine sogenannte Bestandeshalterin im Wohnbereich (mit geringem Gewerbeanteil). Wie vorerwähnt werden die Erträge der Gesellschaft aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet. Als weiterer wichtiger Werttreiber ist die Entwicklung des Verkehrswerts der eigenen Immobilien zu betrachten. Allerdings ist diese – derzeit erfreuliche – Entwicklung nicht «cash flow-relevant», da der Gesellschaft daraus nur bei Verkäufen Mittel zufließen können. Ein Verkauf von Liegenschaften ist aber nicht Kern unserer Unternehmensstrategie.

Eine Ausschüttung von Dividenden würde aufgrund der vorstehenden rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Konstellation zwangsläufig dazu führen, dass man Dividenden aus der Substanz und nicht aus erwirtschafteten Renditen ausschütten und die Gesellschaft damit schwächen würde, was nicht im Interesse der Stakeholder liegen kann.



erkennen



finden



VORWORT

Sehr geehrte Aktionärinnen, Aktionäre, Partizipantinnen und Partizipanten, Geschätzte Geschäftsfreunde, Partner und Interessenten

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2021 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 bezieht.

Das Berichtsjahr 2021 war noch immer stark von der Covid-19-Pandemie gekennzeichnet. Immerhin waren wir im ersten Quartal 2021 noch in einem Lockdown und die Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden anschliessend nur vor-sichtig und in Teilöffnungen aufgehoben, sodass sich diverse Auswirkungen dieser Krise durch das ganze Geschäftsjahr 2021 zogen. Im Speziellen sind hier Mietausfälle und -reduktionen, teilweise aufgrund von Initiativen der Politik, wie beispielsweise das «Drei-Drittel-Modell» in Zürich, aber auch aus Kündigungen von «Managed Apartments» entstandene Leerstandskosten, zu nennen.

Glücklicherweise war es jedoch möglich, vor allem im zweiten Halbjahr des Berichtszeitraums, die leerstehenden Wohnungen und sonstigen Flächen bis Ende 2021 weitgehend wieder zu vermieten, was auch darauf zurückzuführen war, dass sich der Immobilienmarkt in der Schweiz flächendeckend erholte, was durchaus auch der Pandemie zuzurechnen war. Dies, weil sich viele Mieter grössere Wohnungen, teilweise auch in der Agglomeration, suchten um die Vorteile von

Homeoffice mit einer grösseren Wohnung zu verbinden. Einen Einfluss hatte hier auch die Zuwanderung, welche sich entgegen der Erwartungen kaum verringerte, u. a. da viele Auswanderungswillige die Pandemie offensichtlich in der vermeintlich sicheren Schweiz aussitzen wollten.

Für das laufende Jahr gilt, dass die Schweizer Wirtschaft stark gestartet ist. Im ersten Quartal lag das Bruttosozialprodukt um rund 2 Prozent höher als vor der Coronakrise. Doch mit dem Russland-Ukraine-Krieg haben sich die Vorzeichen radikal geändert. Die Auswirkungen dieser neuen Krise lassen sich heute nicht abschätzen, wenn auch die Mehrheit der Analytiker von einer positiven Entwicklung ausgeht, nicht zuletzt weil die Schweiz im internationalen Umfeld als attraktiver Arbeitsmarkt und sicheres Land gilt.

Wüest Partner AG rechnet gemäss einer neueren Verlautbarung, auch wenn die Prognoseunsicherheit derzeit überdurchschnittlich hoch sei, für das laufende Jahr mit einem Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum sowie mit entsprechenden Impulsen für die Immobilienmärkte und unter anderem mit einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen.

In diesem Segment zeichnet sich allerdings bereits eine Verknappung ab: Nachdem in den letzten 12 Jahren die Zahl an leerstehenden Mietwohnungen stetig anstieg, war sie im Jahr 2021 erstmals wieder



rückläufig. Angesichts der in den vergangenen Jahren relativ geringen Neubautätigkeit steht daher zu erwarten, dass die Leerstandszahlen weiter sinken, das Mietpreisniveau jedoch eher nicht.

Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER):

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf Ebene Swiss GAAP FER auf TCHF 8'564 (Vorjahr TCHF 3'136), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 10'594 (Vorjahr TCHF 4'252), das Eigenkapital auf TCHF 52'134 (Vorjahr TCHF 43'566), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 15.49 (Vorjahr CHF 12.84).

Erwähnenswert scheint auch der Jahresgewinn auf der Ebene Obligationenrecht (Steuerbilanz) von immerhin TCHF 1'212 (Vorjahr TCHF -764).

Im Berichtszeitraum wurden keine Akquisitionen getätigt, da sich die uns angebotenen Liegenschaften durchweg als nicht rentabel erwiesen, was mit der andauernden Marktüberhitzung zu tun hat. Wir prüfen allerdings laufend Investitionsmöglichkeiten.

Allen Aktionärinnen, Aktionären, Partizipantinnen, Partizipanten, Geschäfts- und Finanzpartnern danke ich ausdrücklich für die sehr gute Zusammenarbeit im Berichtszeitraum.

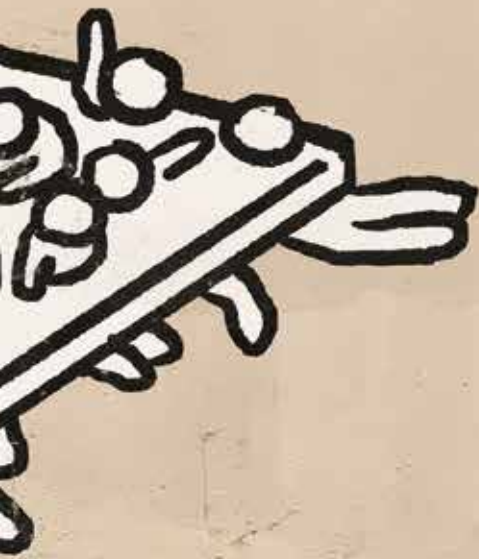
Zürich, den 29. April 2022

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer
Präsident des Verwaltungsrates





AKTIENKURSE

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Freienbach, sind an der BX Swiss kotiert («zum geregelten börslichen Handel zugelassen»). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anlegern und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) überwacht. Die BX Swiss ermöglicht den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten und entspricht den Ansprüchen an einen geregelten Markt.

Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (www.boerse-duesseldorf.de) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y). Der Handel der Partizipationsscheine an der Börse Frankfurt im Rahmen eines Sekundärlistings, basierend auf der Kotierung an der BX Swiss, ist durch die andauernde Aberkennung der Börsenequivalenz der Schweizer Börsen durch die Europäische Union sistiert.

Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutari-schen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01. - 31.12.2021 – BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01. - 31.12.2021 – BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP

Quelle: Six iD



NET ASSET VALUE

NACH SWISS GAAP FER PER 31. 12. 2021

31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2021 (nach Rückstellung für latente Steuern)	6'965'475	12'906'250	-477'209	32'739'935	52'134'451
Rückstellung für latente Steuern					9'421'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2021					61'555'451

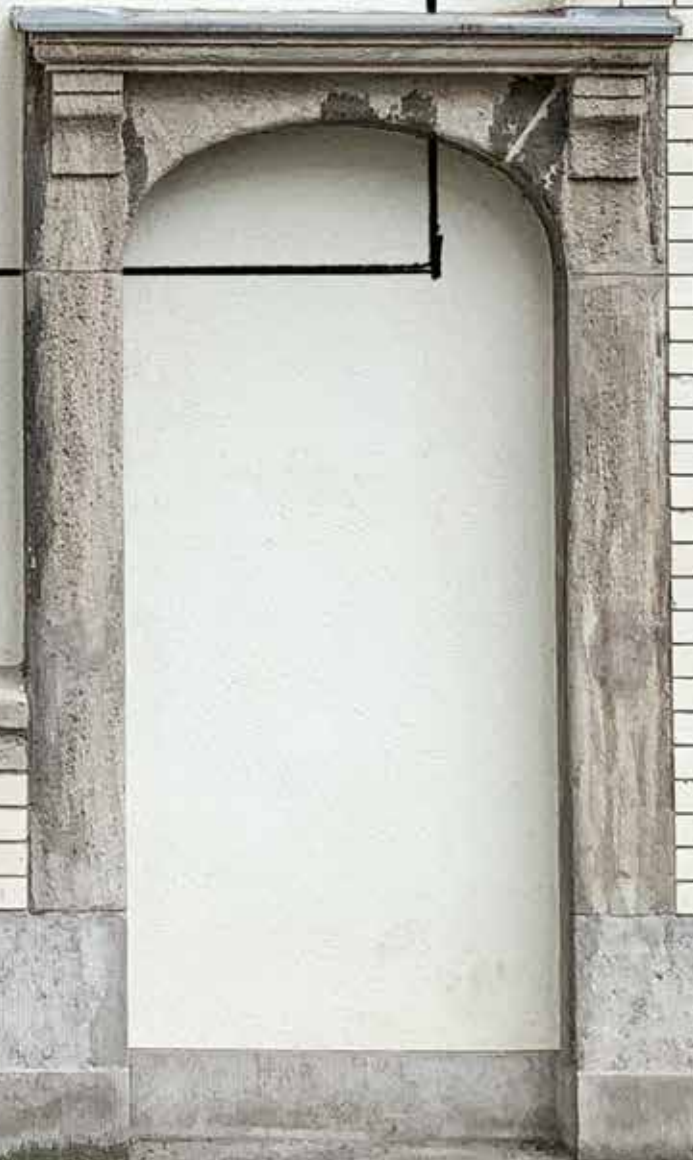
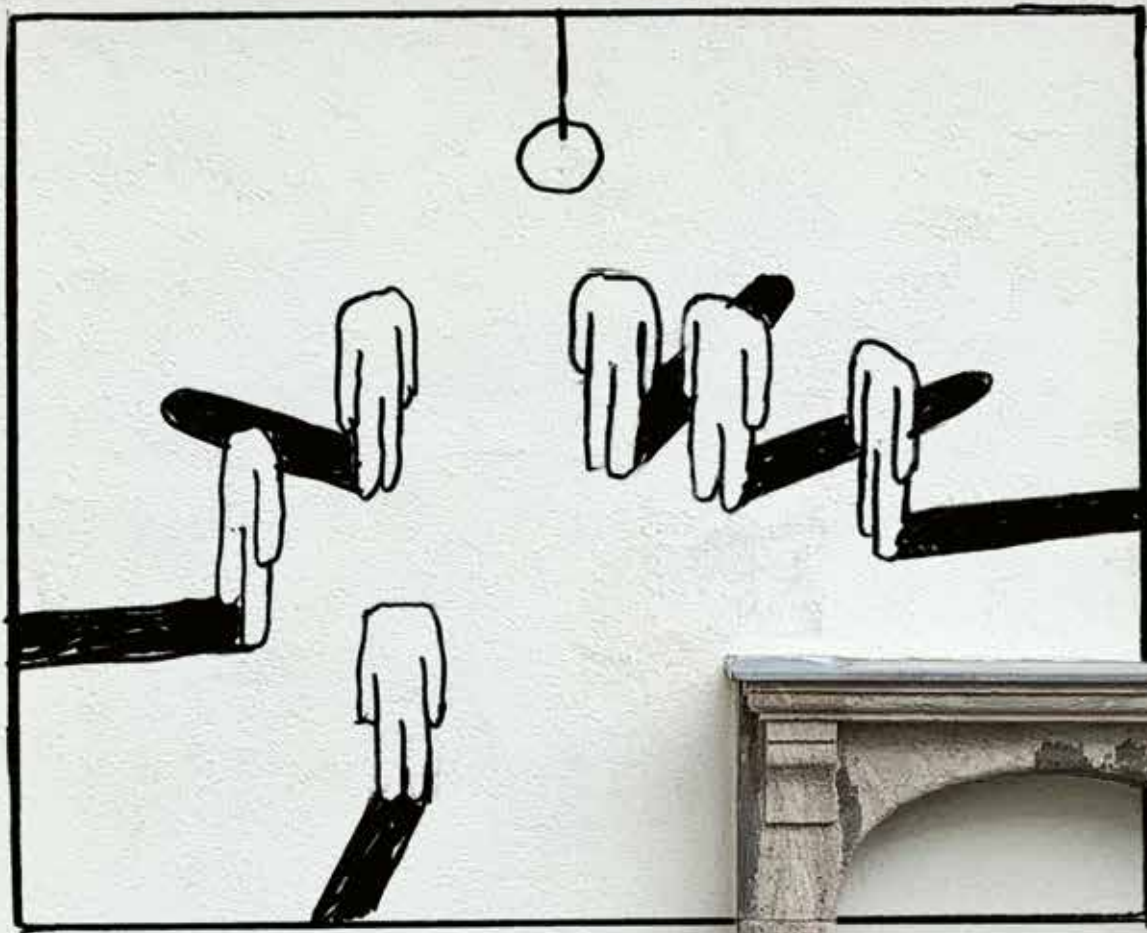
	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2021					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	2'295'606
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	15'978'662
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	33'860'184
			19'871'725	100.00	52'134'451

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'295'606	1'750'000	1.31
Namenaktien (nominal 5.00)	15'978'662	1'218'095	13.12
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	33'860'184	2'581'250	13.12

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2021					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	2'710'435
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	18'866'099
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	39'978'917
			19'871'725	100.00	61'555'451

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'710'435	1'750'000	1.55
Namenaktien (nominal 5.00)	18'866'099	1'218'095	15.49
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	39'978'917	2'581'250	15.49





LAGEBERICHT

Coronavirus und Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Das Geschäftsjahr 2021 war, wie das Jahr zuvor, geprägt von den Corona-bedingten Effekten und den Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die insbesondere im zweiten Quartal in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren waren.

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem Portfolio. Swiss Estates AG hat proaktiv mit direkt betroffenen Mietern individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung auf der Mieterseite führten. Fallweise wurden Mieten gestundet oder auch für eine gewisse Zeit erlassen; betroffen waren hier unter anderem Bars, Restaurants, Coiffeure, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, Tanzschulen, Zahnärzte, aber auch die «Para-Hotellerie», d.h. Unternehmen, welche «Managed Apartments» an Reisende oder Mitarbeiter internationaler Unternehmen möbliert vermieten. Speziell im Bereich der Managed Apartments hatten wir seit dem zweiten Halbjahr 2020 einen spürbaren Rückgang bei der Vermietung zu verzeichnen, welcher erst im zweiten Halbjahr 2021 und im 1. Quartal 2022 aufgefangen werden konnte.

Im Berichtszeitraum wurden dann auch insbesondere in der Stadt Zürich Mieterlasse im Rahmen des «Drei-Drittel-Modells» gewährt. Mit dem «Drei-Drittel-Modell» setzte die Stadt Zürich einen Anreiz für Vermieter, ihren gewerblichen Mietern bei der Miete entgegenzukommen: Wenn sie sich mit ihren gewerblichen Mietern darauf einigen, dass diese für einen festzulegenden Zeitraum nur ein Drittel der Miete

bezahlen müssen, übernahm die Stadt Zürich das zweite Drittel der Nettomiete. Das dritte Drittel hatten wir als Vermieter «à fonds perdu» abzuschreiben. Die entsprechende Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Reduktion der Miete musste in der Zeit vom 1. Dezember 2020 bis zum 30. April 2021 für mindestens einen Monat gelten. Ähnliche Regelungen existierten im Berichtszeitraum auch im Kanton Solothurn.

Im Rahmen der COVID-19 Pandemie hatte der Bundesrat mehrere Hilfsmassnahmen beschlossen, um die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen des staatlich angeordneten «Lockdowns» auf das öffentliche und wirtschaftliche Leben abzumildern. Als Sofortmassnahmen hatte der Bundesrat Erleichterungen bei der sogenannten Kurzarbeitsentschädigung beschlossen sowie die Versorgung mit Liquidität von Unternehmen zur Überbrückung von COVID-19 bedingten Liquiditätsengpässen sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Jahresabschlusses nach Swiss GAAP FER stellt sich generell die Frage, wie diese Massnahmen zu bilanzieren sind. Da Swiss Estates AG weder Kurzarbeitsentschädigungen, noch sogenannte Covid-19-Überbrückungskredite beantragt oder bezogen und auch keine sonstigen staatlichen Hilfen in Anspruch genommen hat, stellt sich diese Frage für uns nicht.

Die direkten und indirekten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betrafen nahezu alle Branchen und waren ein globales Phänomen. Insofern hatte die Pandemie weitreichende wirtschaftliche Folgen wie z. B. erhebliche Nachfragerückgänge durch Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivitäten und daraus



resultierende Einkommensverluste, Unterbrechungen der Produktion von Gütern und Dienstleistungen, steigende Kosten aufgrund der Einschränkung der Funktion von Lieferketten, erhebliche Kursrückgänge an den Finanzmärkten. Viele Unternehmen waren gezwungen, ihre Geschäftsmodelle an ein verändertes Nachfrageverhalten ihrer Kunden und ihre Geschäftsprozesse an ein verändertes Arbeitsverhalten während der Pandemie anzupassen.

Für viele Unternehmen stellten diese Ereignisse Anzeichen auf mögliche Wertminderungen gemäss FER 20/22 dar, mit der Folge eines umfassenden Wertminderungstests für Geschäfts- und Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen. Des Weiteren konnten insbesondere auch Kundenforderungen davon betroffen sein, da anzunehmen war, dass die wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu erheblichen Verzögerungen der Zahlungen führen und die Zahlungsausfälle sich deutlich erhöhen können.

Unabhängig davon wird auch im Bereich der Immobilienwirtschaft auf diskontierte projizierte Zahlungsströme (Discounted Cash Flow-Berechnungen) zurückgegriffen. Hier besteht momentan die Schwierigkeit der erheblichen Unsicherheiten über die zukünftigen Entwicklungen. In vielen Fällen, vor allem im Bereich der gewerblichen Mieten, werden die Budgets und Forecasts neu erstellt werden müssen. Dabei müssen die Unsicherheiten durch verschiedene Szenarien abgebildet werden, die dann gewichtet mit den entsprechenden Eintrittswahrscheinlichkeiten zu einem Erwartungswert zu verdichten sind. Obwohl dieser Ansatz mit erheblichen Schwierigkeiten (wie z. B.

Schätzung der Cash-flows und Festlegung der Eintrittswahrscheinlichkeiten) verbunden ist, ist dieser Ansatz gegenüber der einfachen Erhöhung der Risikoprämie vorzuziehen, da er eine transparentere Berichterstattung und Nachvollziehbarkeit bei sich ändernden Rahmenbedingungen erlaubt.

Weiter stellt sich die Frage, ob etwaige bilanzielle Konsequenzen, die aus der globalen Ausbreitung des Coronavirus resultierten (allfällige Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit), bereits in der Jahres- und Konzernrechnung zum 31.12.2021 oder erst in späteren Abschlüssen zu erfassen sind. Für die bilanzielle Behandlung gilt es dabei zu unterscheiden zwischen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag, deren Ursache am Bilanzstichtag bereits bestand, und solchen, deren auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag eintritt.

Besteht die Ursache für ein Ereignis bereits am Bilanzstichtag, so ist das Ereignis in der Jahresrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres buchungspflichtig, wenn das Unternehmen nach dem Bilanzstichtag zusätzliche Informationen dazu erhält. Tritt die auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag ein, wird das Ereignis grundsätzlich nicht in der Jahresrechnung erfasst, ist aber im Anhang ausweisspflichtig (HWP-Band «Buchführung und Rechnungslegung» (2014), IV.5.16.1).

Erste Fälle von Infektionen bei Menschen sind nach derzeitigen Erkenntnissen zwar bereits Anfang Dezember 2019 bekanntgeworden, damals aber (noch) lokal

begrenzt. Erst die deutliche Ausweitung des Coronavirus ab dem Januar 2020 hat zu den aktuellen wirtschaftlichen Auswirkungen geführt. Für die Schweiz weiter verschärft hat sich die Lage mit der Einschätzung und dem Entscheid des Bundesrats vom 28. Februar 2020, die Situation als besondere Lage gemäss Epidemienengesetz einzustufen und Grossveranstaltungen temporär zu verbieten.

Es versteht sich daher von selbst, dass die Folgen der Covid-19-Pandemie in dem Umfang in welchem sie auf unser Unternehmen Einfluss hatten, in der Jahresrechnung 2021 vollständig abzubilden sind.

Unternehmen wie unsere Gesellschaft, die einen Lagebericht nach Art. 961 OR erstellen, müssen in diesem über aussergewöhnliche Ereignisse sowie ihre Zukunftsaussichten berichten. In Bezug auf die Zukunftsaussichten nennt das Gesetz keinen bestimmten Zeitraum. Es erscheint sachgerecht, dabei auf das bei der Erstellung des Geschäftsberichts bereits laufende neue Geschäftsjahr bzw. einen branchenüblichen Geschäftszyklus abzustellen.

Die Rechnungslegung beruht auf der Annahme, dass das Unternehmen auf absehbare Zeit fortgeführt wird (Going concern, Art. 958a Abs. 1 OR). Im Extremfall hat die Ausbreitung des Coronavirus ggf. eine so bedeutende negative Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit, dass die Going concern-Annahme in Frage gestellt ist.

Bei der Beurteilung der Unternehmensfortführungsfähigkeit hat das bilanzierende Unternehmen sämtliche verfügbaren Informationen über die Zukunft in

Betracht zu ziehen, mindestens aber Informationen für die nächsten zwölf Monate ab Bilanzstichtag (Art. 958a Abs. 1 OR).

Bei Abkehr von der Annahme der Unternehmensfortführung sind der Jahresrechnung Veräusserungswerte zugrunde zu legen (Art. 958a Abs. 2 OR). Treten Umstände ein, die dazu führen, dass das Unternehmen nicht mehr auf absehbare Zeit fortgeführt wird, muss dies im Anhang vermerkt werden (Art. 958a Abs. 3 OR).

Bei einer wesentlichen Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Unternehmensfortführungsfähigkeit aufwerfen, wird der Abschlussprüfer diesen Sachverhalt in seinem Revisionsbericht hervorheben. Sollte diesbezüglich in der Jahresrechnung keine angemessene Darstellung der Unsicherheit bzgl. Unternehmensfortführung erfolgen, hat der Abschlussprüfer eine Modifikation seines Prüfungsurteils bzw. seiner Prüfungsaussage in Erwägung zu ziehen.

Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe kein latent existentielles Problem aus der Corona-Pandemie, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2021 absehbar ist.

Ausserdem hat die aktuelle Lage das Verhalten unserer Finanzpartner nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht.

Somit besteht kein ernsthafter aktueller Anlass, von der Annahme der Unternehmensfortführung abzuweichen. *(Siehe auch Kapitel 7 «Marktbericht»)*



Dies vorausgeschickt und gestützt auf Art. 961c Abs. 2 OR legt die Gesellschaft folgende Angaben offen:

1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2021 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

2. Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Gesellschaft misst der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken, soweit möglich, rechtzeitig minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden, falls möglich, entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch.

3. Bestellungen- und Auftragslage

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

5. Aussergewöhnliche Ereignisse

Es liegen keine aussergewöhnlichen Ereignisse vor, welche die Gesellschaft betroffen hätten.

6. Zukunftsaussichten

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft sind im Wesentlichen davon abhängig, wie sich die Finanzmärkte (Refinanzierung) zukünftig entwickeln und auch von der Nachfrage, vor allem nach Wohnraum. Wir verweisen hier auf das Kapitel «Marktbericht».

Ferner bestätigen wir, dass keine weiteren Angaben gemäss Art. 961c Abs. 1 OR notwendig sind.



WDRV



MARKTBERICHT

Widerstandsfähiger Mietwohnungsmarkt

Die Mietwohnungsnachfrage zeigt sich von der Pandemie unbeeindruckt. Zuwanderung bleibt eine wichtige Stütze der Wohnungsnachfrage.

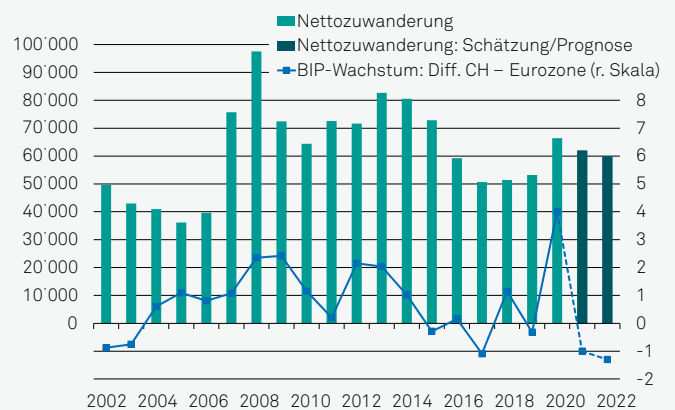
Mietwohnungen blieben auch in der Corona-Pandemie gefragt – hauptsächlich wegen einer anhaltend hohen Nettozuwanderung. Der vergleichsweise stabile Arbeitsmarkt und eventuell auch die im Ländervergleich moderaten COVID-19-Eindämmungsmassnahmen hatten 2020 dazu geführt, dass gegen 15'300 weniger Auswanderungen aus der Schweiz registriert wurden als im Jahr vor Ausbruch der Pandemie. Dies bewirkte – Schweizer miteingerechnet – einen Anstieg des Wanderungssaldos um fast 25 % auf 66'400 im Jahr 2020. Und auch im zweiten Corona-Jahr war eine rege Nettozuwanderung zu beobachten: Die Abwanderungen stiegen zwar wieder, es waren aber auch wieder etwas mehr Einwanderungen zu verzeichnen. Damit dürfte der Wanderungssaldo 2021 rund 62'000 betragen und das Vorkrisenniveau folglich trotz eines leichten Rückgangs erneut übertroffen haben.

Die auf hohem Niveau leicht rückläufige Zuwanderung geht einher mit einer Erholung der Volkswirtschaften der wichtigsten Herkunfts- und Zielländer. Die konjunkturelle Delle, welche COVID-19 in der Schweiz im ersten Pandemiejahr hinterliess, fiel mit einem Rückgang des Bruttoinlandprodukts (BIP) um 2.5 % einiges moderater aus als in der Eurozone (-6.5%).

Dementsprechend stärker präsentiert sich gegenwärtig in den EU-Ländern die Erholung und die Wirtschaft in der Eurozone holt gegenüber der Schweiz wieder auf

Wanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung

(ohne Registerkorrekturen, inklusive Schweizer Bürger);
BIP-Wachstum: Differenz in Prozentpunkten



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, Staatssekretariat für Wirtschaft, OECD, Credit Suisse, letzter Datenpunkt: 11/2021

(vorstehende Abbildung). Dies führte 2021 zu einem Rückgang der Wanderungssaldi mit Ländern wie Frankreich und Italien, wozu aber auch eine geringere Zahl von Statuswechseln von der nichtständigen zur ständigen Wohnbevölkerung beitrug. Da 2020 wegen des wirtschaftlichen Einbruchs deutlich weniger Kurzaufenthalter in die Schweiz kamen, gab es zuletzt auch weniger Wechsel in den Status eines Aufenthaltlers (B-Bewilligung) oder Niedergelassenen (C-Bewilligung).

Mehr Zuwanderung auf dem Land

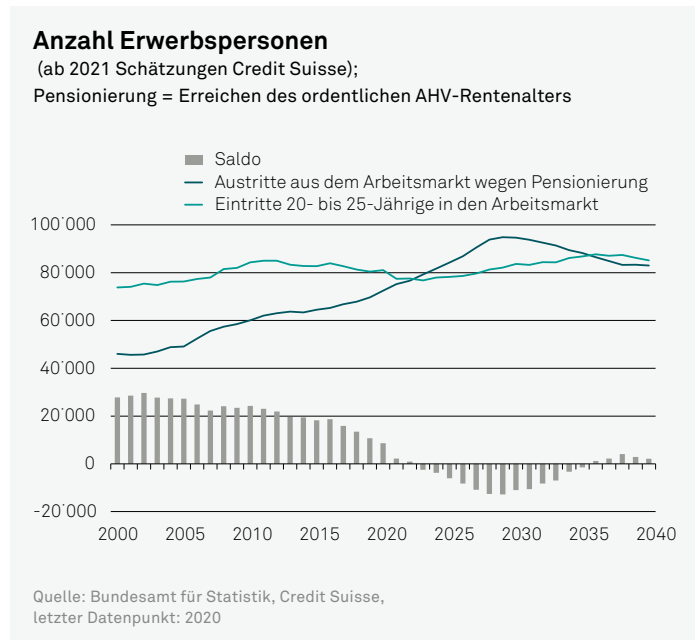
In der Vergangenheit konzentrierte sich die Zuwanderung aus dem Ausland stark auf die Grosszentren und deren Agglomerationsgemeinden. Sie war einer der entscheidenden Treiber des Urbanisierungstrends der vergangenen 20 Jahre. 2019 etwa betrug der Anteil der Grossagglomerationen an der gesamten

Nettozuwanderung noch 49.4 %, während der Anteil dieser Zentren und Agglomerationsgemeinden an der Gesamtbevölkerung bei lediglich 30.5 % lag.

Im Verlauf der Pandemie verteilte sich jedoch die Nettozuwanderung deutlich gleichmässiger über das Land, sodass der Anteil der Grossagglomerationen an der Zuwanderung 2021 nur noch 41.7 % betrug. Mittelzentren, aber auch ländliche und vor allem touristische Gemeinden holten auf.

Es lässt sich folglich mit Blick auf die Entwicklung der internationalen Wanderungsströme ein ähnliches räumliches Muster beobachten wie bei den Binnenwanderungen (vgl. Kapitel «Pandemie bremst Urbanisierung», Seite 24), obwohl der Hauptfokus weiterhin auf den Zentren liegt.

Auffällig ist der starke Anstieg des Wanderungssaldos der touristischen Gemeinden, insbesondere in den Kantonen Wallis und Graubünden. Vermehrte Zuzüge von ausländischen Personen mit nicht standortgebundenen Tätigkeiten, die den strengeren Corona-Regeln in ihrer Heimat ausweichen wollten, könnten hierbei eine Rolle gespielt haben. Ausserdem scheinen einige im Tourismus und in tourismusnahen Branchen tätige Kurzaufenthalter wegen kurzfristig fehlender beruflicher Perspektiven in ihrer Heimat (oder in anderen ausländischen Tourismusdestinationen) die Krise in der Schweiz «ausgesessen» haben.

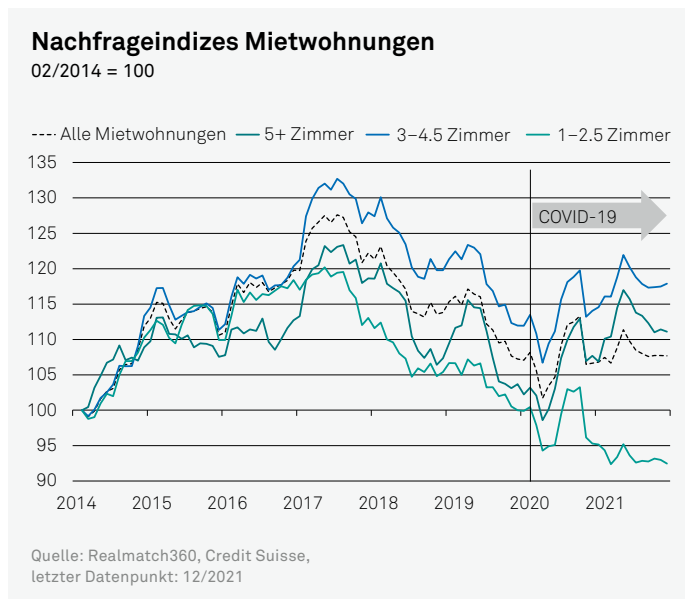


Gemäss Credit Suisse Research rechnet man im Jahr 2022 mit einer Nettozuwanderung von rund 60'000 Personen. Die wirtschaftliche Erholung dürfte sich in der Schweiz fortsetzen, und das Beschäftigungswachstum sollte wieder Fahrt aufnehmen (Prognose 2022: +1.2 %). Damit steigt der Bedarf an Arbeitskräften, sodass auch die Rekrutierung aus Drittstaaten voraussichtlich wieder zunehmen wird.

Noch stärker dürfte sich indes die Eurozone erholen, was wohl dazu führen wird, dass wieder mehr Ausländer in ihr Heimatland zurückkehren und es gleichermaßen wieder mehr Schweizer Bürger ins Ausland zieht. Unter dem Strich sollten sich diese Effekte etwa die Waage halten. Auch mittel- bis längerfristig dürfte die Zuwanderung die hiesige Wohnungsnachfrage stützen – nicht zuletzt auch wegen eines demografischen Effekts: Die geburtenreiche Babyboomer-Generation geht in Rente, weshalb in den nächsten Jahren viele Austritte aus dem Arbeitsmarkt erfolgen werden. Diese Austritte hinterlassen eine Lücke, die von den Neueintritten der jungen Generation nicht mehr geschlossen werden kann. Bis Ende dieses Jahrzehnts könnte diese Lücke auf jährlich bis über 10'000 Erwerbspersonen wachsen. Geschlossen werden dürfte dieses «Gap» erst wieder Mitte der 2030er-Jahre.



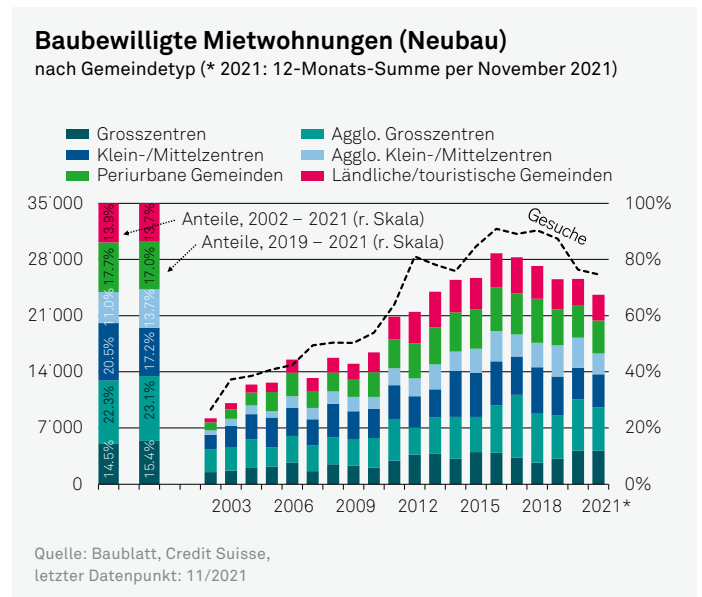
Auch die inländische Mietwohnungsnachfrage zeigt sich von der Pandemie wenig beeindruckt. Nach einem Einbruch in den ersten Monaten der Pandemie setzte rasch eine Erholung ein, die 2021 andauerte. Ein pandemiebedingter Sondereffekt dürfte die Mietwohnungsnachfrage ebenfalls gestärkt haben und noch immer stärken: Wegen der erhöhten Infektionsgefahr und der eingeschränkten Freiheiten sanken die Neueintritte in Alters- und Pflegeheime 2020 um rund 7'000 Personen. Viele Senioren ziehen es wohl derzeit vor, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu bleiben und auf sozialmedizinische Betreuungsangebote zu Hause zurückzugreifen. Insgesamt dürften 2021 so etwa 27'000 zusätzliche Mietwohnungen vom Markt absorbiert worden sein – ein Wert, der in dieser Grössenordnung auch im laufenden Jahr erreicht werden sollte.



Zu wenig Neubauprojekte (Mehrfamilienhäuser)

2021 lag die Zahl der schweizweit baubewilligten Mietwohnungen bei 23'800 und damit nochmals um knapp 2'000 Wohneinheiten unter dem Niveau des Vorjahres. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2016 hat das jährlich bewilligte Neubauvolumen damit um 17.7% abgenommen. Die tatsächliche Bautätigkeit dürfte in den vergangenen zwei Jahren jedoch noch stärker zurückgegangen sein, als diese Zahlen suggerieren.

Auch dies ist der COVID-19-Pandemie geschuldet: Infolge der Hygiene- und Distanzmassnahmen dürfte die Produktivität auf den Baustellen teilweise gesunken sein, und zuletzt waren verschiedenste Baumaterialien nur noch erschwert verfügbar. Die Engpässe in den globalen Lieferketten dürften vorerst noch anhalten. Verbessert sich die Situation dereinst jedoch wieder, kann aufgrund der aufgestauten Aufträge ein zwischenzeitlicher Wiederanstieg

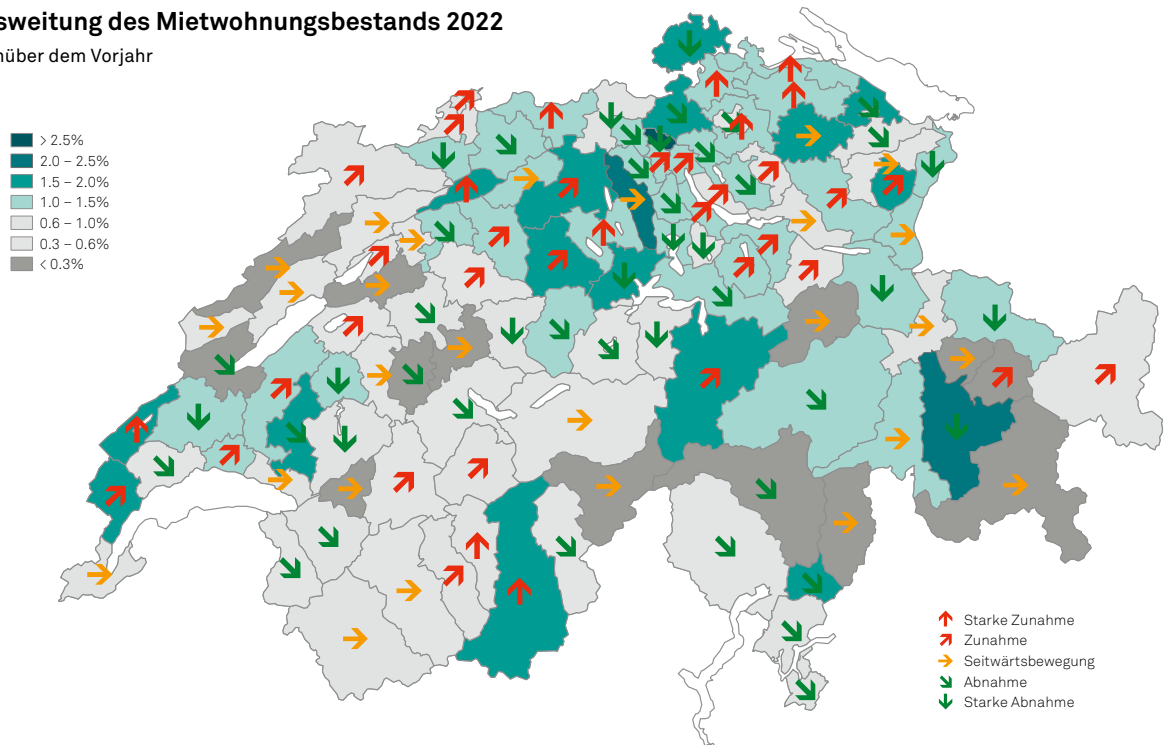


der Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt zeigt der Trend für die nächsten zwei Jahre jedoch noch nach unten.

Längerfristig spricht allerdings einiges gegen eine Fortsetzung dieses Trends: Die Zahl neu geplanter Wohneinheiten hat sich im vergangenen Jahr stabilisiert, und die rege Wohnungsnachfrage sowie der noch immer anhaltende zinsbedingte Anlagenotstand sorgen für ein anhaltend hohes Anlegerinteresse an Mehrfamilienhäusern. Ein weiterer Rückgang der Mietwohnungsproduktion in Richtung von 20'000 oder weniger Wohneinheiten pro Jahr ist daher unwahrscheinlich, solange sich eine geldpolitische Trendwende nicht auch in der Schweiz abzeichnet. Gerade ausserhalb der Zentren, wo die Wohnungsnachfrage gegenwärtig steigt und beim Leerstand eine Trendwende eingesetzt hat, könnte der Mietwohnungsbau mittelfristig wieder mehr Schwung gewinnen.

Erwartete Ausweitung des Mietwohnungsbestands 2022

Pfeile: Trend gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Baublatt, Credit Suisse, Geostat, Letzter Datenpunkt: 10/2021

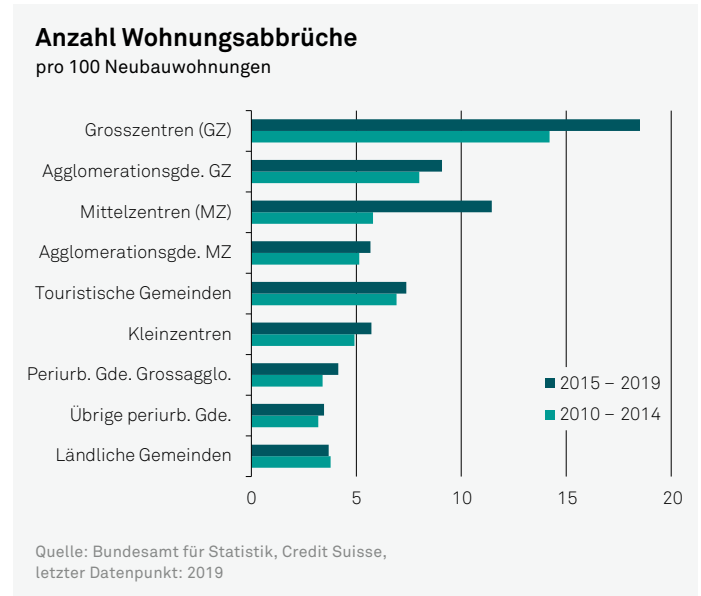
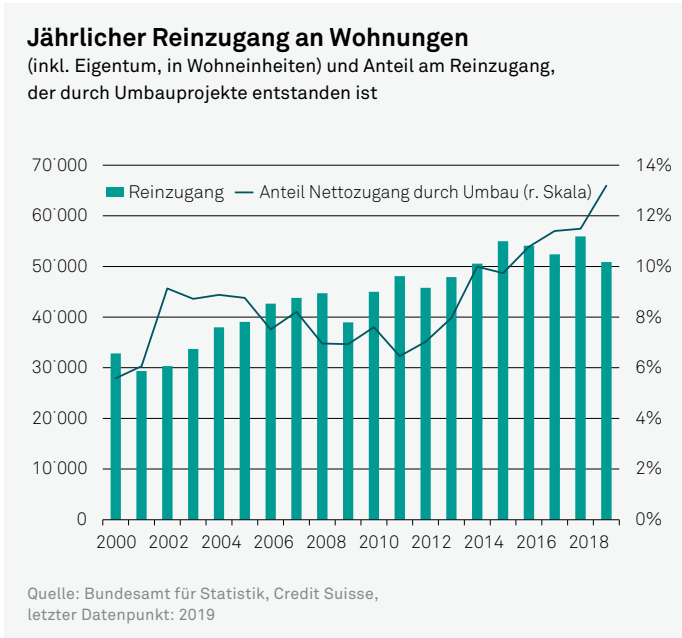
Eine wachsende Zahl der neu gebauten Wohneinheiten entsteht nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern im Bestand – sei es durch Umbau, Erweiterungen und Aufstockungen oder durch Abbruch und Ersatzneubau. 2019 wurden 13.2% des gesamten Reinzugangs von fast 51'000 Wohneinheiten durch Umbauprojekte generiert.

Acht Jahre zuvor war dieser Anteil noch weniger als halb so hoch. Wichtigster Treiber für den Umbauboomb dürfte vor allem im urbanen Kontext die Bodenknappheit sein. Entsprechend war der Anteil von Umbauten am Reinzugang in den Jahren 2015 bis 2019 in den Gross- und Mittelzentren mit 15% beziehungsweise 16% am höchsten. Mit der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes ist Bauland jedoch auch in den ländlicheren Regionen zunehmend keine unerschöpfliche Ressource mehr. Viele Umbauprojekte dürften ausserdem im Zuge von energetischen Sanierungen realisiert werden, die infolge eines erhöhten Umweltbewusstseins und verschiedener Förderinstrumente seit längerem aufwind verspüren. Zuletzt wurden auch in Tourismusregionen vermehrt Umbauprojekte realisiert.

Da das Zweitwohnungsgesetz den Neubau von Zweitwohnungen verhindert, fliesst hier viel Kapital in den altrechtlichen Bestand. Weil jedoch der Bau zusätzlicher Wohnungen im Rahmen von Umbau oder Ersatzneubau nur bei gleichbleibender Gesamtnutzfläche oder zwecks Erstellung von Erstwohnungen zulässig ist, ist der durch Umbauprojekte entstandene Nettozugang an Wohnungen hier nur leicht angestiegen.

Eine gedrosselte Bautätigkeit und eine rege Nachfrage leiteten 2021 eine Trendwende auf dem Mietwohnungsmarkt ein, die sich in sinkenden Leerständen und kürzeren Vermarktungszeiten äussert. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen und sich zunehmend auch in den Mietpreisen niederschlagen.

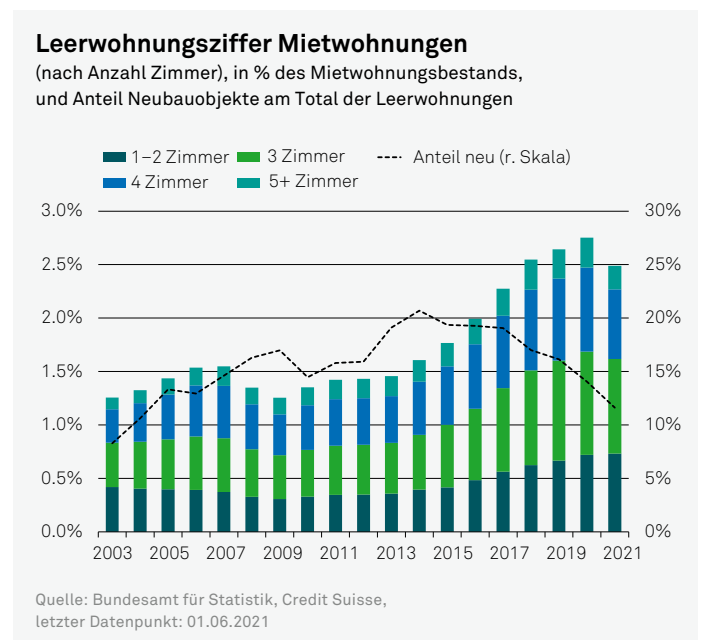
Der Mietwohnungsmarkt hat die Pandemie bisher weitgehend unbeschadet überstanden. Nirgends wird dies so deutlich wie bei der Leerwohnungsziffer, die – zur Überraschung der meisten Marktbeobachter – im vergangenen Jahr erstmals seit zwölf Jahren gesunken ist und dies erst noch deutlich (von 2.75% im Vorjahr auf zuletzt 2.49%). Ermöglicht wurde dieser Rückgang durch die Kombination einer



soliden Nachfrage mit einer rückläufigen Bautätigkeit. Dabei dürften Corona-Effekte die Abschwächung der Bautätigkeit temporär noch verstärkt haben. Auch die Leerstandsstruktur offenbart Interessantes, widerspiegelt sie doch den nachfrageseitig beobachteten Trend in Richtung grösserer Wohnungen an weniger zentralen Standorten. So stieg die Zahl der leeren Mietwohnungen in den Grosszentren 2021 ausgehend von tiefen Niveaus um 17.3% an, während in allen anderen Gemeindetypen ein Teil des Leerstands abgebaut wurde.

Deutlich manifestierte sich dies in den periurbanen Gemeinden (Periurban = Übergangszone zwischen städtischen und ländlichen Gebieten) um die Grosszentren (-17.1%) sowie in den touristischen Gemeinden (-28.1%). Erstere Gemeinden profitierten dabei von den verstärkten Wegzügen aus den Agglomerationskernen, während die touristischen Gemeinden auch von einer erhöhten Nachfrage aus dem Ausland profitiert haben dürften. Ebenfalls sichtbar wird die Nachfrageverschiebung hin zu grösseren Wohnungen. Bei den Kleinwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern stieg der Leerstand um weitere 3.1%, wogegen er bei den grösseren Wohnungen

stark rückläufig war. So standen 2021 im Vergleich zum Vorjahr 16% weniger 4-Zimmer-Wohnungen sowie sogar über 20% weniger Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern leer. Ausserdem sank der Anteil der Neubauwohnungen am Gesamtleerstand auf 11.6% und damit auf den tiefsten Wert seit 17 Jahren. Nebst der Beliebtheit neuer Objekte ist dies auch der sinkenden Bautätigkeit zuzuschreiben.



Pandemie als «Game Changer»?

Erste Anzeichen deuten darauf hin, dass die COVID-19-Pandemie die räumliche Entwicklung der Schweiz nachhaltig prägen könnte.

Die Folgen für den Immobilienmarkt: Eine willkommene Entspannung in den Grosszentren und – aus Anlegersicht – neue Chancen in den Agglomerationsgemeinden und im ländlichen Raum.

Die Pandemie hat unser Leben in den letzten zwei Jahren stark geprägt. Wir haben beispielsweise unser Einkaufs- und Mobilitätsverhalten angepasst, und die Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten wurde aufgeweicht. Unterdessen wurden die zahlreichen Massnahmen zur Bekämpfung der Pandemie Schritt für Schritt aufgehoben. Von den tiefgreifenden Verhaltensänderungen, die COVID-19 angestossen hat, wird dennoch einiges zurückbleiben. Das vermehrte Arbeiten von zu Hause hat beispielsweise bei vielen Arbeitnehmern Begehrlichkeiten geweckt. Obwohl diese Arbeitsform nicht nur Vorteile mit sich bringt, können Arbeitgeber, die im Wettbewerb um die besten Arbeitskräfte bestehen wollen, den Wunsch nach flexiblen Arbeitsmodellen mit höheren Homeoffice-Anteilen nicht mehr einfach ignorieren.

Dass dieser Wunsch ausgeprägt ist, bestätigen verschiedene Umfragen: In einer Befragung des Beratungsunternehmens Deloitte vom März 2021 gaben insgesamt 63 % der Teilnehmer an, in Zukunft

am liebsten mindestens die Hälfte der Arbeitszeit im Homeoffice leisten zu wollen. Nur 12 % bevorzugten eine vollständige Rückkehr ins Büro, bei den unter 30-Jährigen waren es gar nur 9 %. Ausserdem begünstigen demografische und sozioökonomische Entwicklungen sowie die Veränderung der Branchenstruktur ein vermehrtes Arbeiten von zu Hause. Dementsprechend schätzen Forschende des Bundesamts für Raumentwicklung ARE, dass der Anteil Erwerbstätiger, die teilweise von zu Hause aus arbeiten, aufgrund obiger und weiterer Faktoren von 28 Prozent im Jahr 2015 auf etwa 37 Prozent im Jahr 2030 steigen könnte. Diese Schätzung ist konservativ, wird doch der Faktor Corona-Pandemie in ihr noch gänzlich ausgeklammert.

Die Aufweichung der Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort dürfte bleibende Spuren in der räumlichen Entwicklung des Landes und damit auch auf dem Immobilienmarkt hinterlassen. Credit Suisse Research hat bereits in der letztjährigen Immobilienmarktstudie aufgezeigt, wie vermehrtes Arbeiten im Homeoffice zu einer Neubeurteilung der Wohnsituation anregt und den Suchradius von Wohnungssuchenden vergrössert. Verschiedene Immobilienmarktindikatoren wie Such-Abos, Leerstände und Insertionszeiten bestätigen eine Nachfrageverlagerung hin zu weniger zentralen Standorten und grösseren Wohnungen.

Anmerkung: Diesem Marktbericht wurden Publikationen des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, von KPMG, Wüst & Partner, Raiffeisen Schweiz Research, Credit Suisse Research, ZKB, HEV, BMS und BFM zugrunde gelegt und teilweise auch Grafiken daraus verwendet.

Keine Verbreitung, Aufforderung oder Beratung: Die Publikation «Marktbericht» dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung. Sie ist weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertschriften

oder anderen Finanzinstrumenten. Alle Informationen, auch Tatsachen, Meinungen oder Zitate, sind unter Umständen gekürzt oder zusammengefasst und beziehen sich auf den Stand am Tag der Erstellung des Dokuments. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und in keiner Weise um eine regulierte Finanzberatung bzw. Rechts-, Steuer- oder andere regulierte Finanzdienstleistungen. Den finanziellen Zielen, Verhältnissen und Bedürfnissen einzelner Personen wird keine Rechnung getragen. Diese müssen indes berücksichtigt werden, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	s. Anhang 1a)	101'189	246'940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 1b)		
gegenüber Mietern		1'832'518	2'697'614
abzüglich Delkredere		-964'000	-1'036'000
<i>Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere</i>		868'518	1'661'614
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'501'471	2'099'804
Wertberichtigung Nebenkosten		-545'000	-339'000
		2'824'990	3'422'418
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten		1'906'063	1'842'327
abzüglich Wertberichtigung	s. Anhang 1c)	-1'848'355	-1'168'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	0	4'991
gegenüber Aktionären	s. Anhang 1d)	346'749	290'256
gegenüber Dritten		0	580'000
abzüglich Wertberichtigung		0	-580'000
		404'459	969'220
Aktive Rechnungsabgrenzung		218'218	496'572
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'548'855	5'135'151
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		0	200
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 1e)	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'906'250	-2'906'250
		93'750	93'950
Renditeliegenschaften	s. Anhang 1f)	166'784'000	156'706'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 1g)	69'000	48'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		166'946'750	156'847'950
TOTAL AKTIVEN		170'495'605	161'983'101



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		478'670	812'011
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	33'385	61'670
vorausbezahlte Mietzinsen		308'966	347'059
Akontozahlungen Nebenkosten		1'792'216	1'545'349
sonstige Verbindlichkeiten		0	580'000
		2'613'238	3'346'089
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 1i)			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten		1'673'034	1'474'189
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		249'383	192'786
		1'922'417	1'666'975
Passive Rechnungsabgrenzungen			
		127'000	122'579
Kurzfristige Rückstellungen s. Anhang 1k)			
für Steuern		173'000	124'560
andere kurzfristige Rückstellungen		218'000	765'000
		391'000	889'560
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		5'053'654	6'025'203
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 1l)			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 1m)	9'421'000	7'465'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		113'307'500	112'392'000
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		118'361'154	118'417'203
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven s. Anhang 1n)			
Namenaktienkapital	s. Anhang 1n)	6'090'475	6'090'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12'906'250	12'906'250
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 1p)	-477'209	-481'321
		19'394'516	19'390'404
Bilanzreserven s. Anhang 1o)			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		24'175'494	21'039'001
Jahresergebnis		8'564'441	3'136'493
		32'739'935	24'175'494
TOTAL EIGENKAPITAL		52'134'451	43'565'898
TOTAL PASSIVEN		170'495'605	161'983'101

JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

01.01. BIS 31.12.2021
(IN CHF)01.01. BIS 31.12.2020
(IN CHF)

ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	s. Anhang 2a)	6'663'931	6'776'768
abzüglich Erlösminderungen		-1'216'096	-974'604
Total Betriebsertrag		5'447'835	5'802'164
Betriebsaufwand			
Immobilienaufwand		945'510	1'131'181
Personalaufwand		1'070'231	1'055'312
Übriger betrieblicher Aufwand		213'078	134'125
Verwaltungsaufwand		277'678	243'339
Werbeaufwand		3'852	101'327
Total Betriebsaufwand	s. Anhang 2b)	2'510'349	2'665'284
Gewinn aus Neubewertung		10'078'000	5'255'000
Verlust aus Neubewertung		0	-1'131'000
Erfolg aus Neubewertung	s. Anhang 2c)	10'078'000	4'124'000
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaft		0	0
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)		13'015'486	7'260'880
Abschreibungen		-14'000	-9'500
Finanzerfolg			
Hypothekarzinsen		-1'859'427	-1'915'850
Finanzaufwand		-262'839	-426'774
Finanzertrag		3'058	55
Total Finanzerfolg	s. Anhang 2d)	-2'119'208	-2'342'569
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserord. Aufwand und Steuern		10'882'278	4'908'811
Wertberichtigung Regressforderung Schlosser	s. Anhang 1c)	-176'583	-540'000
Rechtskosten	s. Anhang 2f)	-147'947	-307'107
ausserordentlicher Ertrag	s. Anhang 2g)	170'438	309'390
ausserordentlicher Aufwand	s. Anhang 2g)	-133'633	-118'810
Unternehmensergebnis vor Steuern		10'594'553	4'252'284
Direkte Steuern		-74'112	-50'791
Veränderung latente Steuern		-1'956'000	-1'065'000
Jahresergebnis		8'564'441	3'136'493

GEWINN PRO TITEL (IN CHF)

GEWINN PRO TITEL (IN CHF)

GEWINN JE BETEILIGUNGSRECHT s. Anhang 2h)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	0.22 / 0.22	0.08 / 0.08
Ergebnis pro Namenaktien (nominal 5.00)	2.21 / 2.21	0.81 / 0.81
Ergebnis pro Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2.21 / 2.21	0.81 / 0.81



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2021

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 01.01.2020	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	100'000	20'939'001	40'429'405
Umwandlung Wandelanleihe	510'000	2'290'000		-2'800'000			0
Veränderung gesetzlicher Reserven					300'000	-300'000	0
Jahresgewinn						3'136'493	3'136'493
Eigenkapital per 31.12.2020	6'965'475	12'906'250	-481'321	0	400'000	23'775'494	43'565'898
Abnahme eigene Titel			4'112				4'112
Jahresgewinn						8'564'441	8'564'441
Eigenkapital am 31.12.2021	6'965'475	12'906'250	-477'209	0	400'000	32'339'935	52'134'451

Restatement Neubewertungsreserven:

Die Neubewertungsreserven werden neu in den Gewinnreserven ausgewiesen.

Da die jährliche Anpassung/Fortschreibung der Liegenschaften erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung erfasst wird. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2021 (IN CHF)	2020 (IN CHF)
Jahresgewinn / -verlust	8'564'441	3'136'493
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen		
Abschreibungen	14'000	9'500
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-10'078'000	-4'124'000
Zunahme Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	134'000	-177'000
Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Dritte	680'000	540'000
Bewertungsveränderung übrige Finanzanlagen	0	93'750
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	1'956'000	1'065'000
Mittelabfluss durch Zunahme		
der behördlich blockierten Mietzinsforderungen	0	-157'800
des übrigen Umlaufvermögens einschl. aktive Rechnungsabgrenzung	0	-217'775
Mittelabfluss durch Abnahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	-333'341	0
der Mietervorauszahlungen	0	-1'230'468
durch Abwicklung des Verbindlichkeit aus Bauhandwerkerpfandrecht	-580'000	0
durch Abwicklung des Prozesses Sl. Development	-680'000	0
der übrigen kurzfristigen Schulden inkl. passive Rechnungsabgrenzung	0	-270'328
Mittelzufluss durch Abnahme		
der Forderungen gegenüber Mietern	463'429	1'288'759
des übrigen Umlaufvermögens einschl. aktive Rechnungsabgrenzung	163'115	0
Mittelzufluss durch Zunahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	480'963
der Mietervorauszahlungen	208'774	0
der übrigen kurzfristigen Schulden inkl. passive Rechnungsabgrenzung	157'577	0
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelzufluss	669'995	437'094
Mittelabfluss	0	0
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen		
	0	0
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen		
	-35'000	-328'500
Zunahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	255'442	-210'176
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'040'500	-1'017'250
Zunahme durch Verkauf von übrigen Finanzanlagen	200	24'750
Zunahme durch Verkauf von PS im Eigenbesitz	4'112	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit		
	0	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		
	-780'746	-1'202'676
ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	-145'751	-1'094'082
Flüssige Mittel am 1. Januar	246'940	1'341'022
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2021	101'189	246'940



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER PER 31. 12. 2021

GRUNDSÄTZE DER JAHRESRECHNUNG

Im Allgemeinen Die Rechnungslegung der Swiss Estates AG erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Die «True and Fair View» ist ein Rechnungslegungsgrundsatz, der besagt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermitteln muss.)

Analog zur Berichterstattung für den Verwaltungsrat wird auf eine Segmentberichterstattung verzichtet, da die Gesellschaft nur in einem Segment tätig ist und die Schweiz den gesamten geografischen Markt darstellt.

Die Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

Die Formulierung von Konsolidierungsgrundsätzen entfällt neu, da die Swiss Estates AG per 1.1.2021 sämtliche Tochtergesellschaften mittels Absorptionsfusion (gemäss Art. 3. Abs. 1 lit. a Fusionsgesetz [FusG]) in die Swiss Estates AG eingebracht hat und daher ab dem Geschäftsjahr 2021 einen Einzelabschluss erstellt. Die aufgeführten Vorjahreszahlen entsprechen der letzten Konzernrechnung.

Fremdwährungsumrechnung Es bestehen keine wesentlichen Positionen in Fremdwährungen, weshalb eine Definition der Grundsätze entfällt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Rechnungslegung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Unternehmestätigkeit. Grundsätzlich werden die Aktiven höchstens zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bewertet. Die Verkehrswerte der Liegenschaften werden durch unabhängige Schätzer ermittelt und sind unabhängig von den Anschaffungskosten zum Marktwert berücksichtigt.

Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten werden durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen.

+ **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.

+ **Wertschriften und übrige Finanzanlagen** Wertschriften und übrige Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.

+ **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.

+ **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.

+ **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird im Wesentlichen auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.

+ **Sachanlagen und immaterielle Anlagen** Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

ANLAGEKATEGORIE	NUTZUNGSDAUER
Möbiliar und Einrichtungen	5 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Büromaschinen, Informatik	3 Jahre
Immaterielle Werte	5 Jahre
Fixe Einbauten	10 Jahre

- + Verbindlichkeiten und Rückstellungen** Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlich eintreffender Verbindlichkeiten bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.
- + Steuern** Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltung erfolgt ist. Auf Bewertungsunterschieden zwischen den nach einheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die, aufgrund der Steuerreform und AHV-Finanzierung (STAF) reduzierten, Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.
- + Ausserbilanzgeschäfte** Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Ist der Mittelabfluss nicht schätzbar und aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates unwahrscheinlich, erfolgt keine Rückstellung.
- + Personalvorsorge** Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung (AXA) versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

1 ANMERKUNGEN ZUR EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

1a) Flüssige Mittel Die Abnahme der flüssigen Mittel wird im Rahmen der vorstehenden Mittelflussrechnung erläutert. Aus dieser geht hervor, dass im Berichtsjahr aus der Betriebstätigkeit ein Mittelzufluss resultierte, welcher allerdings nicht reichte, um die Amortisationen zu finanzieren. Verursacht wurde dieser einmalige Effekt durch die Abwicklung der Verbindlichkeiten aus dem Bauhandwerkerpfandrecht und des Vergleichs aus dem Prozess SL Development AG, was zu einem Mittelabfluss von rund 1,26 Mio. Franken führte. Dieser Mittelabfluss konnte weitgehend, aber eben nur teilweise, durch die übrigen Mittelzuflüsse aufgefangen werden.

1b) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Der Bestand an direkten Forderungen gegenüber Mietern konnte im Berichtsjahr stark reduziert werden (- TCHF 865). Dies ist die direkte Folge eines verbesserten Inkassomanagements. Das Delkreder für Forderungen gegenüber Mietern wird für jeden einzelnen Mieter berechnet und konnte um TCHF 72 reduziert werden. Der Bestand an nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten hat im Berichtsjahr um TCHF 402 zugenommen. Derzeit sind noch mehrere Abrechnungen für grössere Liegenschaften (z. B. Prilly und Arbon) ausstehend. Die Zunahme entspricht den Aufwendungen des laufenden Jahres für Heiz- und Nebenkosten. Die Wertberichtigung wird u. a. gebildet, um den durch Leerstand selbst zu tragenden Anteil an Heiz- und Nebenkosten aufzufangen.

1c) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der per 1.1.2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Der dieser Regressforderung unter anderem zugrunde liegenden Prozess SL Development AG wurde im Berichtsjahr mit einem Vergleich abgeschlossen. Die durch diesen Vergleich entstandenen Kosten im Jahre 2021 wurden als Regressforderung eingebucht und sofort zu 90% wertberichtigt. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'848.

1d) Kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 346'749 (Vorjahr CHF 290'256). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zugunsten von Herrn Udo Rössig in Höhe von CHF 200'000 zuzüglich Sozialleistungen, somit insgesamt CHF 218'000.00 (vgl. Anhang 3h) gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung der ordentlichen Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

1e) Übrige Finanzanlagen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat nach wie vor Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben wird. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen und der vorliegenden schriftlichen Darlehenszusage in erheblichem Ausmass seitens Dritter. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten konkret noch nicht wesentlich



verbesserten, aber andererseits auch nicht verschlechtert haben, wurde der ausgewiesene Wert nach Wertberichtigung von CHF 93'750 unverändert belassen.

1f) Renditeliegenschaften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG ermittelt wurden:

POSTLEITZAHL	ORT	STRASSE	MARKTWERT		VERÄNDERUNG (IN %)
			31.12.2021 (IN CHF)	31.12.2020 (IN CHF)	
9320	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'555'000	13'120'000	3.3
2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'877'000	10'539'000	3.2
2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5'713'000	5'475'000	4.3
2540	Grenchen	Centralstr. 45	1'680'000	1'570'000	7.0
3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'650'000	1'546'000	6.7
3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'768'000	3'680'000	2.4
8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'909'000	1'816'000	5.1
3326	Krauchthal	Eichmatt 2–8, ger. 18–24 ger.	2'782'000	2'579'000	7.9
9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'969'000	4'534'000	9.6
4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'653'000	1'565'000	5.6
8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'428'000	2'093'000	16.0
3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30 ger.	20'320'000	18'979'000	7.1
1008	Prilly	Route du Mont 1–3	28'972'000	28'950'000	0.1
8004	Zürich	Badenerstrasse 288–296	41'987'000	37'728'000	11.3
8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	20'900'000	19'185'000	8.9
8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'621'000	3'347'000	8.2
Total 16 Liegenschaften			166'784'000	156'706'000	6,7

1g) Übrige Sachanlagen Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Sachanlagen:

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Zugänge 2020	0	0	16'500	0	0	16'500
Abgänge 2020	0	0	-228'512	0	0	-228'512
Bruttowerte per 31.12.2020	194'970	175'542	16'500	149'918	50'300	587'230
Zugänge 2021	0	35'000	0	0	0	35'000
Bruttowerte 31.12.2021	194'970	210'542	16'500	149'918	50'300	622'230
Wertberichtigung bis 01.01.2020	-154'970	-175'542	-227'512	-149'918	-50'300	-758'242
Abgänge 2020	0	0	228'512	0	0	228'512
Abschreibungen 2020	-2'000	0	-7'500	0	0	-9'500
Wertberichtigung bis 01.01.2020	-156'970	-175'542	-6'500	-149'918	-50'300	-539'230
Nettobuchwerte per 31.12.2020	38'000	0	10'000	0	0	48'000
Abschreibungen 2021	-2'000	-8'000	-4'000	0	0	-14'000
Wertberichtigung bis 01.01.2021	-158'970	-183'542	-10'500	-149'918	-50'300	-553'230
Nettobuchwerte per 31.12.2021	36'000	27'000	6'000	0	0	69'000

Der Zugang im Berichtsjahr entspricht der Anschaffung einer internen IT-Infrastruktur.

1h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2021	PER 31.12.2020
Ausgleichskasse	14'443	28'542
UVG	7'922	33'129
Personalvorsorge	11'020	0
	33'385	61'670

1i) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Hier handelt es sich einerseits um die per 31.12.2021 fälligen, jedoch erst am 04.01.2022 bezahlten, Amortisationen und Zinsen (CHF 358'034.00) und andererseits um die im Jahre 2022 fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 1'315'000.00).

Die übrigen verzinslichen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgliedert, welche auf die Mieter lauten.

1k) Kurzfristige Rückstellungen Die laufenden Steuern werden aufgrund des nach OR erstellten Einzelabschlusses nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die allfällig in einzelnen Kantonen anfallenden Grundsteuern wurden ebenfalls berücksichtigt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen bestehen ausschliesslich aus den Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen. Die im Vorjahr bestehende Rückstellung im Zusammenhang mit dem Prozess SL Development in Höhe von TCHF 605 musste im Rahmen des geschlossenen Vergleichs verwendet werden und besteht deshalb im Berichtsjahr nicht mehr.

1l) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.9% und 2.13%, mit der Ausnahme von zwei Verträgen, welche mit 4.15% verzinst werden.

1m) Rückstellung für latente Steuern Die Rückstellung für latente Steuern erhöhten sich von 7'465'400 im Vorjahr um CHF 1'956'000 auf CHF 9'421'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 454 (Vorjahr TCHF 565) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 9'875 (Vorjahr TCHF 8'030). Die Erhöhung der passiven latenten Steuern geht einher mit der Neubewertung der Liegenschaften welche insgesamt höher bewertet wurden.

Bei der Betrachtung der passiven latenten Steuern ist zu beachten, dass bei deren Berechnung der Anschaffungswert aus Beteiligungen in der Höhe von CHF 17.3 Mio. (vgl. Bemerkungen im Anhang zum OR-Abschluss unter 1d), nicht berücksichtigt wurden. Dies nach dem Hinweis des Steuerexperten der Revisionsstelle, dass dieser Wert als «aktivierter Fusionsverlust» zu bezeichnen sei und deshalb bei einem Verkauf dieser Wert steuerlich nicht als Anschaffungswert berücksichtigt würde. Der Verwaltungsrat teilt diese Meinung nicht und wird bei einem konkreten Verkauf seine Meinung rechtlich durchzusetzen versuchen. Aus Vorsichtsgründen wird im vorliegenden Abschluss der Meinung des Steuerexperten der Revisionsstelle folgend, die Berechnung der latenten passiven Steuern ohne Berücksichtigung der Anschaffungswerte aus Beteiligungen durchgeführt.

1n) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 6'955'475 und ist eingeteilt in (unverändert) 1'218'095 vinkulierten Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert (CHF 6'090'475) und in (unverändert) 1'750'000 vinkulierten Stammaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert (CHF 875'000). Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 12'906'250 und ist unverändert eingeteilt in 2'581'250 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert. (Anmerkung: Da die Gesellschaft Beteiligungsrechte an einer Börse kotiert hat, ist sie befugt Inhaber-Partizipationsscheine zu halten.)

1o) Bilanzreserven Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.

1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 488'645.00) welche zum Anschaffungswert von CHF 477'209 bilanziert werden. Die im Vorjahr gehaltenen 835 Partizipationsscheine wurden im Berichtsjahr verkauft.



2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

2a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 1f) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften.

Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen. Insbesondere die Coronabedingten Leerstände in Prilly führten im Berichtsjahr zu einem erheblichen Zuwachs der Leerstände. Im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung waren diese Leerstände behoben. Einen wesentlichen Anteil an den Ertragsminderungen hat die im Berichtsjahr durchgeführte Bereinigung der Mietzinsausstände.

2b) Betriebsaufwand Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten, die Kosten für Sanierungen, Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten und die infolge von Leerständen auszubuchenden abgerechneten Nebenkosten, usw.

Der Personalaufwand beinhaltet den unter 1d) und 1k) erläuterten Bonus einschl. den darauf anfallenden Sozialleistungen sowie sämtliche Vergütungen an den Verwaltungsrat. Im Jahr 2021 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und der Liegenschaften in Herzogenbuchsee, bei welchen ab zweitem Semester 2021 Drittverwalter eingesetzt wurden, durch Personal der Swiss Estates AG.

2c) Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften Die Veränderung der Liegenschaftswerte auf den per Bilanzstichtag ermittelten Marktwert pro Liegenschaft ist als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung der Liegenschaften ausgewiesen. Im Berichtsjahr mussten keine Minderwerte aus Neubewertung ausgewiesen werden.

2d) Finanzerfolg Im Finanzergebnis wird grundsätzlich der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst. Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung des Aktionärskontokorrents enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung.

2f) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der per 01.01.2021 durch die Swiss Estates AG absorbierten Espace Immobilien AG von dessen ehemaligen Besitzer (Fall Altra Foundation und SL Development AG), die Abwehr von Anzeigen des ehemaligen Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen und in Sachen ML Trading AG bzw. insignum ag sowie die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen eines Bauhandwerkerpfandrechts.

2g) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Im ausserordentliche Aufwand und Ertrag werden vor allem die sich aus der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten ergebenden Korrekturen verbucht.

2h) Ergebnis je Beteiligungsrecht Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 1l) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen.

3 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLOSSRECHNUNG

Die Mittelflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt und zeigt den Mittelzu- und -abfluss gegenüber dem Vorjahr pro Gruppe.

4 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Durch Änderungen im Bereich des Personals und entsprechende Umstrukturierungen ergab sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss, was für das Geschäftsjahr 2022 geplant ist. Dies ändert nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3 Prozent und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.)

Stand per 31.12.2021:

+ **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **61.03%**

Stand per 31.12.2020:

+ **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **63.20%**

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass bei Berücksichtigung der nicht im Aktienbuch eingetragenen Titel folgende privaten/juristischen Personen als massgeblich, d. h. über der Offenlegungsgrenze von drei (3) Prozent – jedoch ohne Stimmrecht in diesem Umfang – gelten würden:

Stand per 31.12.2021:

+ **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
+ **Pensionskasse der Victorinox AG**, 6438 Ibach SZ
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen
+ **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach SZ

Stand per 31.12.2020:

+ **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen
+ **Pensionskasse der Victorinox AG**, 6438 Ibach SZ
+ **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach

5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

+ **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident des Verwaltungsrates
+ **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Vizepräsident des Verwaltungsrates;
+ **Christian Terberger**, Rechtsanwalt, MRICS, wohnhaft in Freienbach, Mitglied des Verwaltungsrates.

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2021 mit einem Salär von brutto CHF 306'000 honoriert wurde (CHF 25'500 monatlich). Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht.

siehe dazu auch: 1c) Übrige kurzfristige Forderungen; 1k) Kurzfristige Rückstellungen; 2b) Betriebswand

Im Vorjahr betrug das Salär CHF 303'000 (zuerst CHF 25'000 monatlich, danach CHF 25'500, ohne 13. Monatslohn) zuzüglich Bonus. Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt.

Der Präsident hat im Nachgang des Weggangs des ehemaligen CFO nach wie vor, allerdings im verminderten Umfang, das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes in Höhe von insgesamt CHF 49'747.75 Rechnung gestellt.

Dieser Betrag ist im Personalaufwand enthalten.

5c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 55'534.96 (im Vorjahr CHF 32'743).

5d) Bedingtes Kapital Per Bilanzstichtag existiert bedingtes Kapital wie folgt:

- + **bedingtes Kapital** im Nennbetrag von CHF 2'290'000.00
- + **bedingtes Partizipationsscheinkapital** im Nennbetrag von CHF 4'700.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 20. November 2026 vorzunehmen.

5e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von unverändert TCHF 124'763, lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

5f) Transaktionen mit nahe stehenden Personen Andere als unter 1c), 1k) und 5b) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

5g) Eventualverbindlichkeiten Es bestehen seit Jahren pendente Rechtsstreite mit dem ehemaligen Eigentümer der durch die Swiss Estates AG am 01.01.2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Der Prozessausgang ist – wie letztlich bei allen Prozessen – nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite haben nach Einschätzung unseres Rechtsbestandes aus verschiedenen Gründen keine ernsthafte Chance, durchgesetzt zu werden. Im Hinblick auf die Ausführungen des Rechtsbestandes sind nach Ansicht des Verwaltungsrates finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere auch, da substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der erwähnten, durch die Swiss Estates AG absorbierten, Beteiligung bestehen. (Vgl. auch Anmerkung 3b vorstehend.)

5h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 13. April 2022, sowie per Publikationsdatum (29. April 2022), sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.



treureva

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 29. April 2022

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Kapitel 8 dieses Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

treureva

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Jahresbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 166'784'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Swiss GAAP FER 18.14 bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert ausgewiesen.

Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt und nach dem erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet.

Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Swiss GAAP FER Rahmenkonzept Rz. 25.

Risiko

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).

Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.

Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.

treureva

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Jahresrechnung übernommen wurden. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung zu aktuellen Werten erhalten.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, der Jahresrechnung nach OR, des Vergütungsberichts und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Jahresrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Jahresrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

treureva

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER zu genehmigen.

Treureva AG



Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich

T +41 44 226 30 00
E info.zurich@cbre.com

Swiss Estates AG
Alpenquai 28a
6005 Luzern

Zürich, 16. März 2021

Marktwert des Liegenschaftsfolios der Swiss Estates AG Bewertungstichtag 31. Dezember 2021

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, Marktwertschätzungen und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 16 Liegenschaften zu erstellen. Diese Bewertungen dienen der Rechnungslegung per 31.12.2021. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

Bewertungsstandards

CBRE hat gemäss den Bewertungsvorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Global Standards (London, 2019), ugs. «Red Book»), die Bewertungen durchgeführt. Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie den RICS Global Standards umfassend und unabhängig zu erstellen.

Die Bewertungsgegenstände sind von CBRE anhand des Marktwertes gemäss VPS 4 der RICS Global Standards bewertet worden, der wie folgt definiert ist:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“



Bewertungsmethode

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften, deren Marktwert mittels der Discounted Cash Flow-Methode (DCF) geschätzt werden. Dabei werden sämtliche mit der Immobilie verbundenen nicht überwälzbaren Eigentümerkosten im expliziten Betrachtungszeitraum den Bruttoeinnahmen über 10 Jahre gegenübergestellt um die Nettoeinnahmen (Cash Flows) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen.

Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cash Flows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst. Für die Bestimmung des Residualwertes ab dem elften Jahr wird ein auf den Bewertungsstichtag abgezinster Barwert berechnet.

Die Netto-Cash Flows werden mit einem individuellen Diskontierungszinssatz abgezinst. Der Basiszinssatz bildet dabei das langfristige Potentialwachstum der Schweiz. Mittels weiteren Zu- und Abschlägen wird der effektive Diskontierungssatz bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit der individuellen Risiken und Chancen, marktgerecht und risikoadjustiert.

Gemäss Schweizer Usanz und in Hinblick auf die Bewertungskonsistenz bei der Ableitung von Vergleichsparametern wird auf die Berücksichtigung von Handänderungskosten (Makler, Notar, Grundbuch, etc.) verzichtet.

Beim Bewertungsgegenstand Route du Mont 1+3 in 1008 Prilly, hat CBRE den Marktwert zum 31.12.2021 wieder mit der DCF-Methode geschätzt.



Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2021 auf gerundet CHF 166.78 Mio.

ID	PLZ	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert [CHF]
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13,555,000
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10,877,000
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5,713,000
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	1,680,000
05	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1,650,000
06	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3,768,000
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1,909,000
08	3326	Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2,782,000
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4,969,000
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1,653,000
11	8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2,428,000
12	3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20,320,000
13	1008	Prilly	Route du Mont 1-3	28,972,000
14	8004	Zürich	Badenerstrasse 288-296	41,987,000
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	20,900,000
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3,621,000
Total 16 Liegenschaften				166,784,000



Disclaimer

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der vom Auftraggeber oder von ihm instruierter Dritter übergebenen Informationen und Dokumente sowie auf Grundlage unserer Besichtigungen des Bewertungsgegenstandes.

CBRE ist ungeprüft davon ausgegangen, dass der Auftraggeber oder durch den Auftraggeber instruierte Dritte alle Informationen und Unterlagen übergeben hat, die für die Erstellung des Bewertungsgutachtens erforderlich sind. Falls CBRE nicht alle erforderlichen Informationen und Dokumente vom Auftraggeber selbst erhalten hat, bleibt der Auftraggeber verantwortlich für die Vollständigkeit dieser Information und Dokumente. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Informationen und Dokumente zum Zeitpunkt der Bewertung uneingeschränkt gültig und massgeblich waren.

Es wurden durch CBRE keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben.

Der Adressat dieses Gutachtens ist ausschliesslich der Auftraggeber. Der Inhalt des Gutachtens ist nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden. Es wird keinerlei Verantwortung gegenüber Dritten für den gesamten Inhalt oder Auszüge davon übernommen.

Freundliche Grüsse

Florian HOCK

Junior Consultant

T: +41 43 305 02 77
E: florian.hock@cbre.com

For and on behalf of
CBRE (Zürich) AG
Valuation & Advisory Services

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, FRICS, CFA

Senior Director

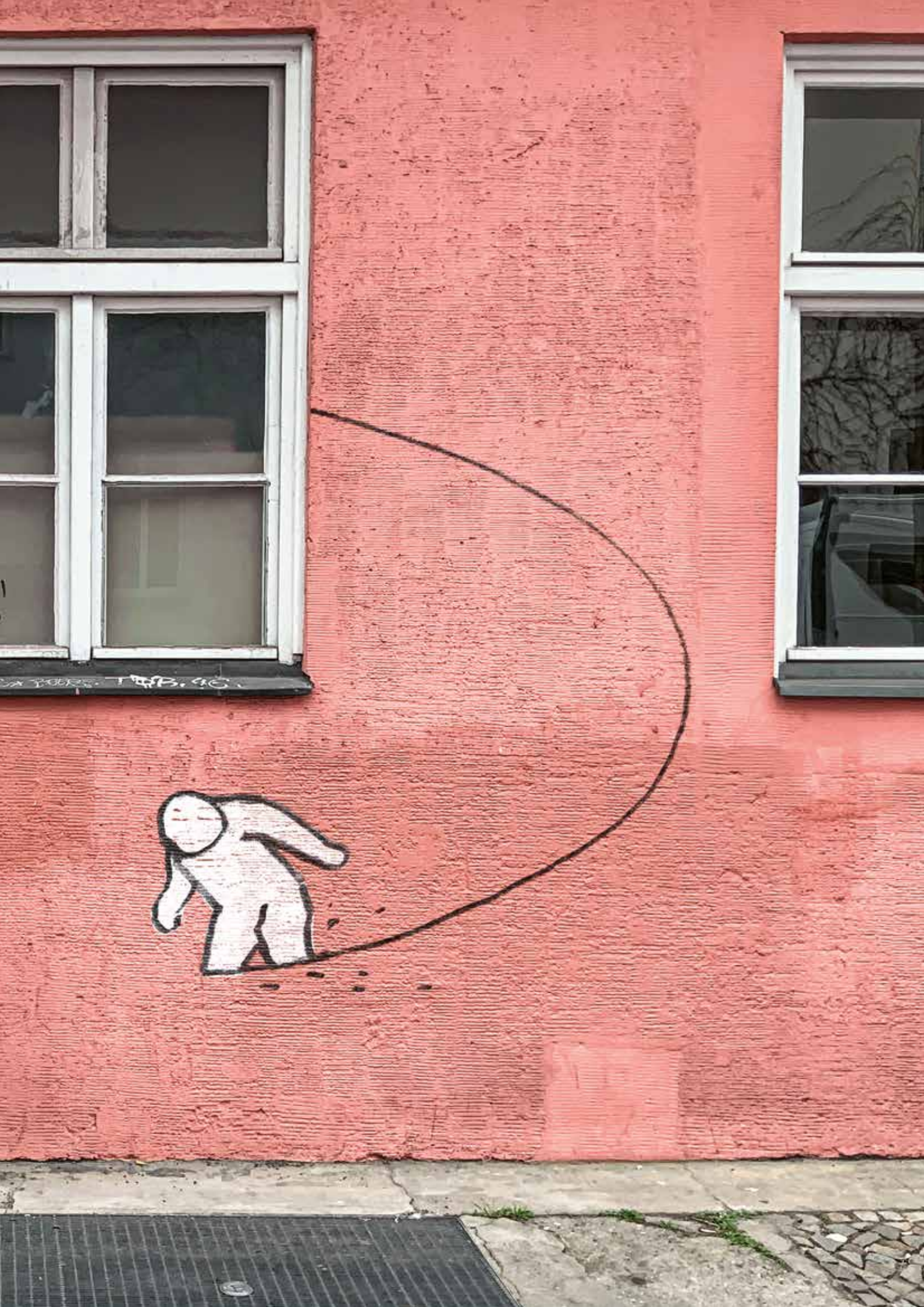
RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08
E: soenke.thiedemann@cbre.com

For and on behalf of
CBRE (Zürich) AG
Valuation & Advisory Services

6





JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN PER 31. 12. 2021 UND 31. 12. 2020

AKTIVEN		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		101'189	178'206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'832'518	800'464
abzüglich Delkredere		-964'000	-570'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'501'471	437'940
Wertberichtigung		-545'000	-24'000
	s. Anhang 3a)	2'824'990	644'404
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	s. Anhang 3b)	1'906'062	43'971
abzüglich Wertberichtigung		-1'848'354	-10'000
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	0	3'588
gegenüber Aktionären	s. Anhang 3c)	346'749	290'256
gegenüber Konzerngesellschaften		0	0
Übrige kurzfristige Forderungen		0	0
		404'458	327'815
Aktive Rechnungsabgrenzung		0	0
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'330'637	1'150'425
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Minderheitsbeteiligung	s. Anhang 3d)	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'906'250	-2'906'250
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3e)	0	5'444'035
Wertberichtigung		0	-947'000
Beteiligungen	s. Anhang 3e)	0	24'516'400
Wertberichtigungen		0	-7'893'000
Total Finanzanlagen		93'750	21'214'185
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3f)	114'750'000	48'220'000
Wertberichtigung Bahnhofstr. Grenchen			-441'000
Anschaffungswert aus Fusion der Tochtergesellschaften		17'239'000	
Übrige Sachanlagen		69'000	48'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		132'151'750	69'041'185
TOTAL AKTIVEN		135'482'386	70'191'610



JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN PER 31. 12. 2021 UND 31. 12. 2020

PASSIVEN		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten		478'670	384'678
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	33'385	57'056
vorausbezahlte Mietzinsen		308'966	184'656
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		1'792'216	299'510
		2'613'237	925'900
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3h)	1'673'034	669'439
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3i)	249'383	192'786
		1'922'417	862'225
Passive Rechnungsabgrenzung		127'000	122'550
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern		173'000	35'000
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3k)	218'000	160'000
		391'000	195'000
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		5'053'654	2'105'675
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3l)	103'886'500	42'760'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		103'886'500	42'760'000
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		108'940'154	44'865'675
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Stammaktien	s. Anhang 3m)	6'090'475	6'090'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3m)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12'906'250	12'906'250
Eigene Titel	s. Anhang 3n)	-477'209	-481'321
Gesetzliche Reserven		400'000	400'000
		19'794'516	19'790'404
Bilanzergebnis			
Vortrag vom Vorjahr		5'535'532	6'299'817
Jahresergebnis		1'212'185	-764'285
		6'747'717	5'535'532
TOTAL EIGENKAPITAL		26'542'233	25'325'936
TOTAL PASSIVEN		135'482'386	70'191'610

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2021 UND 2020

	01. 01. BIS 31. 12. 2021 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2020 (IN CHF)
BETRIEBSERTRAG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
aus Mietzinseinnahmen	6'663'931	3'134'079
abzüglich Ertragsminderungen	-1'216'096	-327'537
	5'447'835	2'806'542
Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften	0	77'000
Total Betriebsertrag	5'447'835	2'883'542
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	945'510	603'114
Personalaufwand	1'070'231	1'055'312
Übriger Betriebsaufwand	213'078	116'214
Verwaltungsaufwand	277'678	217'336
Werbeaufwand	3'852	101'327
Total Betriebsaufwand	2'510'349 s. Anhang 4a)	2'093'303
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern	2'937'486	790'239
Abschreibungen	-14'000	-450'000
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-1'859'427	-791'770
Finanzaufwand	-44'621	-203'824
Finanzertrag Konzern	0	123'709
Finanzertrag	3'058	0
Total Finanzerfolg	-1'900'990	-871'885
Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern	1'022'496	-532'146
Auflösung von Wertberichtigungen	18'000	308'089
Bildung von Wertberichtigungen	-176'583	-403'719
Auflösung von Rückstellungen	554'045	0
Rechtskosten	-147'947	-282'347
Ausserordentlicher Ertrag	151'830	142'062
Ausserordentlicher Aufwand	-135'545	-4'468
Unternehmensergebnis vor Steuern	1'286'297	-772'529
Direkte Steuern	-74'112	8'244
Jahresergebnis	1'212'185	-764'285



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2021

UID-NR. CHE-103.619.076

1 GRUNDLAGEN

1a) Rechnungslegungsgrundsätze Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere dem Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 – 962 OR) erstellt.

1b) Firmenbezeichnung und Sitz des Unternehmens Die Firmenbezeichnung des Unternehmens lautet Swiss Estates AG; der Sitz befindet sich in Freienbach, Kanton Schwyz.

1c) Anzahl Vollzeitstellen Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt unverändert unter 10 Personen.

1d) Absorption sämtlicher Beteiligungen Mit Ausnahme der SE Management AG wurden sämtliche früheren Beteiligungen aufgrund ihres Immobilienbesitzes erworben. Alle Beteiligungen der Swiss Estates AG (Tochtergesellschaften) wurden per 01.01.2021 mittels Absorptionsfusion (gemäss Art. 3. Abs. 1 lit. a Fusionsgesetz [FusG]) in die Swiss Estates AG eingebracht. Der bei der durchgeführten Fusion entstandene sogenannte «Fusionsverlust» stellt den Mehrwert der betroffenen Liegenschaften gegenüber deren Buchwert als Beteiligung dar. Dieser Mehrwert wurde in der Jahresrechnung 2021 unter dem ursprünglichen Buchwert der betroffenen Liegenschaften, welcher von den Beteiligungen übernommen wurde, gerundet separat ausgewiesen. Die beiden Werte (Buchwert der Liegenschaft und Anschaffungswert aus Beteiligung) stellen den effektiven für die Swiss Estates AG relevanten Anschaffungswert der Liegenschaft dar.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmung. Die Aktiven sind höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung der notwendigen Wertberichtigungen bzw. Minderwerten bilanziert. Die Passiven enthalten alle auf das Jahresende bestehenden Verpflichtungen. Allen erkennbaren Risiken wird durch Rückstellungen Rechnung getragen. Diese Grundsätze beziehen sich auch auf das Vorjahr. Der Vergleich mit dem Vorjahr ist eingeschränkt, da in der Jahresrechnung des Berichtsjahres sämtliche Werte der ehemaligen Beteiligungen enthalten sind.

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Bei der Betrachtung des per 31.12.2021 bilanzierten Betrages ist der Vergleich mit dem Vorjahresrechnung gemäss OR nicht möglich. Ein Vergleich des Ausweises gemäss OR-Abschlusses der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist nur mit den entsprechenden konsolidierten Zahlen des Vorjahres sinnvoll.

Die Forderungen aus ausstehenden ordentlichen Mieten haben im Vergleich zum konsolidierten Ausweis des Vorjahres um TCHF 865 abgenommen. Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich auf insgesamt per Ende 2021 auf TCHF 343, für welche ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 164 besteht.

Ausstehende Mieten in Werte von TCHF 855 mit einer Wertberichtigung von TCHF 770 wurden einem externen Inkasso-Unternehmen zur Eintreibung übergeben. Der ausstehende Wert entstand infolge des suboptimalen Inkassos bis zum Jahre 2019 und den entsprechenden Auswirkungen ins Jahr 2020/21.

Die nicht abgerechneten Nebenkosten haben per 31.12.2021 im Vergleich zum konsolidierten Ausweis des Vorjahres um TCHF 401 zugenommen. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 545 und ist vor allem durch Leerstände begründet, für welche die Nebenkosten noch nicht abgerechnet wurden. Die Nebenkosten von Leerständen werden zulasten der Erfolgsrechnung der Swiss Estates AG (d. h. zu Lasten der Eigentümerin) ausgebucht. Der gesamte Bestand an nicht abgerechneten Nebenkosten soll bis Mitte 2022 abgerechnet sein. Es ist die Zielsetzung des Verwaltungsrates, die Abrechnungen auf das Kalenderjahr umzustellen (bisher mehrheitlich 01.07.-30.06.) und per Ende 2022 sämtliche Nebenkosten abzurechnen.

3b) Übrige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der per 01.01.2021 fusionierten SE Espace Immobilien AG. Der dieser Regressforderung unter anderem zugrunde liegenden mit der Prozess SL Development AG wurde im Berichtsjahr mit einem Vergleich abgeschlossen. Die durch diesen Vergleich entstandenen Kosten im Jahre 2021 wurden als Regressforderung eingebucht und sofort zu 90% wertberichtigt. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'848.

3c) Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 346'749 (Vorjahr CHF 290'256). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zugunsten

von Herrn Udo Rössig in Höhe von CHF 200'000 zuzüglich Sozialleistungen, somit insgesamt CHF 218'000.00 (vgl. Anhang 3h) gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung der ordentlichen Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

3d) Übrige Finanzanlagen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat nach wie vor Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben wird. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen und der vorliegenden schriftlichen Darlehenszusage in erheblichem Ausmass seitens Dritter. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten konkret noch nicht wesentlich verbesserten, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde der ausgewiesene Wert nach Wertberichtigung von CHF 93'750 unverändert belassen.

3e) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungen Infolge Absorptionsfusion sämtlicher Beteiligungen per 01.01.2021 (vgl. 1d) vorstehend) fallen diese Bilanzpositionen weg.

3f) Renditeliegenschaften Der Buchwert der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

ORT	STRASSE	AUS ABSORPTION DER	BUCHWERT (IN CHF)	ANSCHAFFUNGSWERT AUS BETEILIGUNG (IN CHF)
Zürich	Rautistrasse		11'400'000	
Zürich	Badenerstrasse		24'270'000	
Zürich	Regensbergstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	682'000	2'102'000
Zürich	Rebbergstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	630'000	1'155'000
Arbon	Egnacherstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	13'120'000	
Istighofen	Buhwilerstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	935'000	695'000
Matzingen	Juchstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	1'325'000	2'531'000
Grenchen	Bahnhofstrasse, Centralstrasse		12'109'000	
Grenchen	Bettlachstrasse, Kapellstrasse	SE Espace Immobilien AG	4'700'000	610'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	SE Espace Immobilien AG	1'128'000	330'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	SE Espace Immobilien AG	3'478'000	160'000
Ostermundigen	Schiessplatzweg	SE Espace Immobilien AG	12'644'000	4'980'000
Krauchthal	Eichmatt	SE Espace Immobilien AG	2'182'000	312'000
Oberbipp	Oltenstrasse	A + B Immobilien AG	1'565'000	
Prilly	Route du Mont	ALB Leman Immobilien AG	24'582'000	4'368'000

3g) Guthaben / Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen Im Berichtsjahr bestehen keine Guthaben gegenüber von Vorsorgeeinrichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen setzen sich zusammen aus der Schlussabrechnung für die AHV und der per 31.12.2021 noch offenen Rate (CHF 14'443), der Schlussabrechnung im Zusammenhang mit dem BVG (CHF 11'019) und UVG (CHF 7'922).

3h) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Hier handelt es sich einerseits um per 31.12.2021 fällige, jedoch erst am 04.01.2022 bezahlte, Amortisationen und Zinsen (CHF 358'034.00) und andererseits um die im Jahre 2022 fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 1'315'000.00).

3i) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Hier handelt es sich um von Mietern erhaltene Mieterdepots, welche noch nicht auf die Mieter lautenden Konten übertragen wurden und per Ultimo unbezahlte Steuern und zugehörige Zinsen, welche noch nicht fällig waren.

3k) Andere kurzfristige Rückstellungen Unter dieser Position ist der Bonus von CHF 218'000 brutto (Vorjahr CHF 160'000) an die Geschäftsleitung einschl. Sozialabgaben zurückgestellt (vgl. auch 3c) «Forderungen gegenüber Aktionären», 4a) «Betriebsaufwand» und 5b) «Verwaltungsrat».

3l) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Unter dieser Positionen sind sämtliche hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr seit Bilanzstichtag bilanziert.

3m) Aktien- und Partizipationsscheinkapital Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 6'955'475 und ist eingeteilt in (unverändert) 1'218'095 vinkulierten Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert (CHF 6'090'475) und in (unverändert) 1'750'000 vinkulierten Stammaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert (CHF 875'000). Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 12'906'250 und ist unverändert eingeteilt in 2'581'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

(Anmerkung: Da die Gesellschaft Beteiligungsrechte an einer Börse kotiert hat, ist sie befugt Inhaber-Partizipationsscheine zu halten.)

3n) Eigene Titel Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 488'645.00) welche zum Anschaffungswert von CHF 477'209 bilanziert werden. Die im Vorjahr gehaltenen 835 Partizipationsscheine wurden im Berichtsjahr verkauft.



4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

4a) Betriebsaufwand Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten, die Kosten für Sanierungen, Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten und die infolge von Leerständen auszubuchenden abgerechneten Nebenkosten, usw.

Der Personalaufwand beinhaltet den unter 3c) und 3k) erläuterten Bonus einschl. den darauf anfallenden Sozialleistungen sowie sämtliche Vergütungen an den Verwaltungsrat.

Im Jahr 2021 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und der Liegenschaften in Herzogenbuchsee, bei welchen ab zweitem Semester 2021 Drittverwalter eingesetzt wurden, durch Personal der Swiss Estates AG.

4b) Finanzerfolg Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Kotierung auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.

4c) Auflösung und Bildung von Wertberichtigungen Hier handelt es sich im Berichtsjahr um die Auflösung bzw. Bildung von Wertberichtigungen im Rahmen der Beurteilung der aktivierten Nebenkosten.

4d) Auflösung von Rückstellungen Im Berichtsjahr wurden zwei bestehende steuerlich nicht anerkannte Rückstellungen von CHF 554'045 aufgelöst.

4e) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der per 01.01.2021 durch die Swiss Estates AG absorbierten Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer (Fall Altra Foundation und SL Development AG), die Abwehr von Anzeigen des ehemaligen Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen und in Sachen ML Trading AG bzw. insignum ag sowie die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen eines Bauhandwerkerpfandrechts.

Der Fall SL Development AG konnte durch Vergleich abgeschlossen werden. Für die aufgelaufenen Kosten wird Regress erhoben (vgl. 3b) vorstehend). Die unberechtigten Forderungen in Bezug auf das Bauhandwerkerpfandrecht wurden zurückgezogen. Es bestehen per dato keine Bauhandwerkerpfandrechte.

4f) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Unter dieser Position sind ausschliesslich Bereinigungen aus der Abrechnungen der Heiz- und Nebenkosten, welche die Vorjahre betreffen, enthalten.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, welche auf den Bilanzstichtag 3 Prozent und mehr der Stimmrechte im Aktienbuch eingetragen sind:

+ **Udo Rössig**, Grüntenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ
Stimmen: **1'811'500**
der gesamten Stimmrechte: **61%**
der eingetragenen Stimmrechte: **85.9%**

5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

+ **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident
+ **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Vizepräsident und CEO
+ **Christian Terberger**, Rechtsanwalt, CDJ, MRICS, wohnhaft in Scheffau am Wilden Kaiser, Österreich, Mitglied

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt.

Der Präsident hat nach wie vor das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes in Höhe von insgesamt CHF 49'747.75 Rechnung gestellt.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wird mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Salär von brutto CHF 306'000.00 pro Jahr entschädigt. Hinzu kommt ein Bonus von netto CHF 200'000.00 gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung der Generalversammlung fällig und auf das Kontokorrent des CEO verbucht.

5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt Zur Sicherung von Hypothekerverpflichtungen sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtbetrag unverändert TCHF 124'763 lastend auf den Immobilien hinterlegt.

5d) Genehmigte Kapitalerhöhungen Per Bilanzstichtag existiert folgendes bedingtes Kapital

+ Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 2'290'000.00
+ Partizipationsscheinkapital im Nennbetrag von CHF 4'700.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum November 2026 vorzunehmen.

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 55'534.96 (Vorjahr CHF 32'743).

5f) Nettoauflösung von stillen Reserven Es erfolgte eine Nettoauflösung von stillen Reserven von CHF 554'045 (vgl. auch Anmerkung 4d). Im Vorjahr gab es keine Nettoauflösung aus stillen Reserven.

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

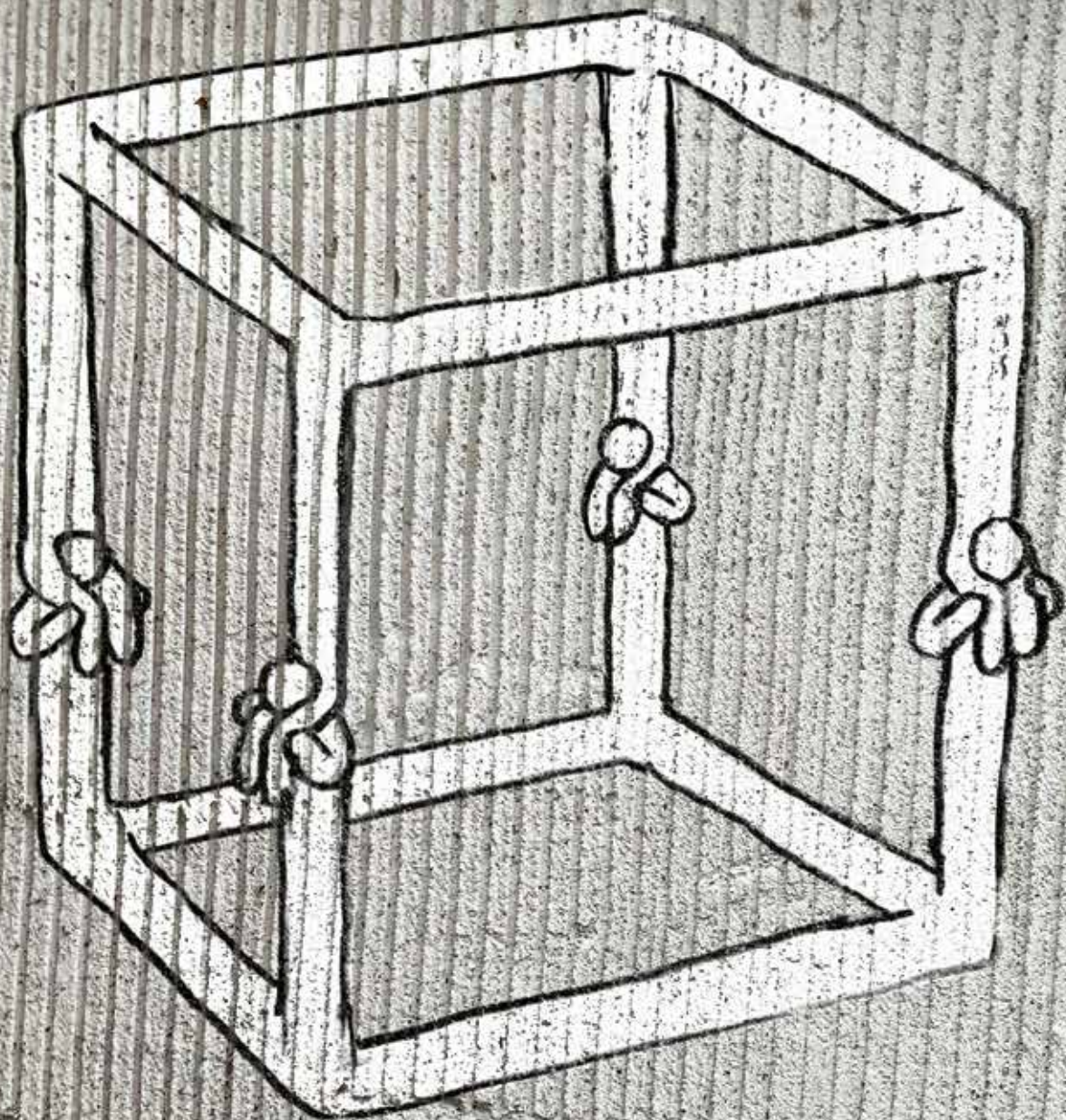
Es bestehen seit Jahren pendente Rechtsstreite mit dem ehemaligen Eigentümer der durch die Swiss Estates AG am 01.01. 2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Der Prozessausgang ist – wie letztlich bei allen Prozessen – nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite haben nach Einschätzung unseres Rechtsbestandes aus verschiedenen Gründen keine ernsthafte Chance durchgesetzt zu werden. Im Hinblick auf die Ausführungen des Rechtsbeistandes sind nach Ansicht des Verwaltungsrates finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere auch, da substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der erwähnten durch die Swiss Estates AG absorbierten Beteiligung bestehen. (Vgl. auch Anmerkung 3b vorstehend.)

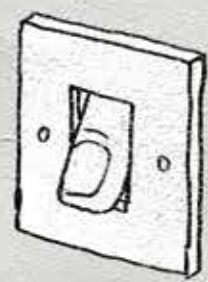
7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement –Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich in den letzten beiden Jahren vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, mit Ausnahme des Geschäftsführers, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand muss das vorliegende Konzept – auch im Hinblick auf den Umstand, dass weniger als 10 Personen beschäftigt sind – überarbeitet werden. Dies ändert aber nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Bis zum 29. April 2022 sind keine wesentlichen neuen Sachverhalte eingetreten. Es bestehen somit keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegende Sachverhalte.







ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2021

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,
das Bilanzergebnis per 31. Dezember 2021 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Ausrichtung einer Dividende	0
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	4'600'000
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	2'147'717
Bilanzergebnis per 31. Dezember 2021	6'747'717

treureva

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 29. April 2022

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 dieses Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2021 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der



treureva

Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (netto CHF 131'989'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Art. 960a OR bei der Ersterfassung und Folgebewertung höchstens zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Art. 960 OR.

Risiko

Als Grundlage für die Bewertung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).

Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.

Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

treureva

- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge der Renditeliegenschaften mindestens so hoch sind, wie die Buchwerte per Bilanzstichtag und damit die Werthaltigkeit gegeben ist. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.
- Wir haben geprüft, ob der in der Bilanz ausgewiesene «Anschaffungswert aus Fusion der Tochtergesellschaften» bzw. Goodwill aus Fusion/Absorption der Tochtergesellschaften durch die Swiss Estates AG per 1.1.2021 von CHF 17'239'000 korrekt berechnet und plausibel auf die einzelnen Liegenschaften zugeteilt wurde. Dies ist zutreffend. Der Goodwill und der Buchwert der einzelnen Liegenschaften werden gleichbehandelt und nicht periodisch abgeschrieben, sofern keine Wertbeeinträchtigung vorliegt.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung im Sinne von Art. 960a OR erlangt.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER, der Jahresrechnung nach OR, des Vergütungsberichts und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Jahresrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen. Im Rahmen unserer Prüfung der Jahresrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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,



treureva

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Treureva AG

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte

VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht informiert über die Grundsätze und die Verantwortlichkeiten für die Vergütungen der Swiss Estates AG. Zudem werden die einzelnen Komponenten der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung detailliert beschrieben, wie dies Art. 14 – 16 der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) vorschreiben.

Swiss Estates AG hat die Grundsätze ihrer Vergütungen in ihren Statuten detailliert geregelt und publiziert (www.swiss-estates.ch/investor-relations/statuten). Alle Informationen in diesem Vergütungsbericht stützen sich auf die Statuten und Reglemente der Swiss Estates AG und auf die VegüV. Ausserdem folgen sie im Wesentlichen dem «Swiss Code of Best Practice» von Economiesuisse. Die VegüV hält insbesondere fest, dass Abgangsentschädigungen, Vergütungen im Voraus oder Provisionen für die konzerninterne Übernahme von Unternehmen unzulässig sind. Swiss Estates AG leistet keine Vergütungen, die in diese Kategorien fallen.

Der Vergütungsbericht erfüllt sämtliche Vorschriften der eingangs erwähnten Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Seit 1. Juli 2020 ist das revidierte Bundesgesetz über die Gleichstellung von Mann und Frau (GlG) in Kraft. Unternehmen ab 100 Mitarbeitenden mussten bis Mitte 2021 analysieren, ob sie Männern und Frauen gleich viel zahlen, ihre Analyse anschliessend von einer unabhängigen Stelle prüfen lassen und die Mitarbeitenden und Aktionäre bis Mitte 2023 über die Ergebnisse informieren. Swiss Estates AG ist davon nicht betroffen.

Grosse börsenkotierte Unternehmen mit Sitz in der Schweiz sollen in Zukunft mehr Kaderstellen mit Frauen besetzen. Konkret gilt neu ein Richtwert von 30 Prozent Frauen im Verwaltungsrat und 20 Prozent Frauen in der Geschäftsleitung. Werden diese Richtwerte nicht eingehalten, ist das Unternehmen verpflichtet, im Vergütungsbericht die Gründe anzugeben und die Massnahmen zur Verbesserung darzulegen. Die Berichterstattungspflicht beginnt für den Verwaltungsrat fünf und für die Geschäftsleitung zehn Jahre nach Inkrafttreten der Bestimmungen im Januar 2021. Mit der neuen Regelung soll der verfassungsmässigen Pflicht zur Gleichstellung von Frau und Mann Rechnung getragen werden. Die Gesellschaft ist davon derzeit nicht betroffen.

Die Offenlegung erfolgt nach dem «accrual principle». Das Kapitel 4 des Vergütungsberichts wurde von der Treureva AG, Zürich, revidiert.



1 VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2021 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

Der Vergütungsausschuss befasst sich mit der Vergütungspolitik der Gesellschaft. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung des Vergütungssystems und der Vergütungsgrundsätze sowie bei der Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung zur Genehmigung der Vergütungen. Der Vergütungsausschuss kann dem Verwaltungsrat in allen Vergütungsangelegenheiten Anträge und Empfehlungen unterbreiten.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrates treten bei Diskussionen und Entscheiden über ihre Vergütung und bei Diskussionen und Entscheiden über Vergütungen von ihnen nahestehenden Personen (z. B. Familienmitglieder) in den Ausstand. Dem Vergütungsausschuss gehören keine Mitglieder an, die in einer Kreuzverflechtung stehen, sodass sich auch aus dieser Sichtweise keine Interessenkollisionen ergeben können.

1.2 Aufgaben des Vergütungsausschusses Im Rahmen der Statuten und der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen ist es die Aufgabe des Vergütungsausschusses, alle vergütungsrelevanten Fragen zu bearbeiten und Lösungen zu Händen des Verwaltungsrates vorzuschlagen. Entscheidungsinstanz ist der Verwaltungsrat; dieser unterbreitet der Generalversammlung die notwendigen Beschlüsse zur Genehmigung.

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2021 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2022 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2021, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen. Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilung.

2 VERGÜTUNGSSYSTEM

2.1 Grundsätze Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sollen angemessen, wettbewerbsfähig, leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg des Unternehmens festgesetzt werden. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden. Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200 Prozent seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die

Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- bzw. Optionsrechte oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, zuteilen. Bei einer solchen Zuteilung entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt, wobei aufschiebende und auflösende Bedingungen den Zeitpunkt der Zuteilung nicht beeinflussen.

Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben (z. B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z. B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen deshalb nicht unter diese Bestimmung.

Das Vergütungssystem der Swiss Estates AG ist markt- und leistungsgerecht. Es wird jährlich überprüft und nötigenfalls angepasst.

2.2 Mitglieder des Verwaltungsrates Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten eine feste Vergütung. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten.

2.3 CEO Dem CEO als Arbeitnehmer stehen für seine Tätigkeit folgende Bezüge zu:

- Ein festes Gehalt von brutto CHF 25'500.— (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz), zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- Ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 Prozent des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.

- e. Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Bonuszahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.
- f. Die fristlose Entlassung des Arbeitnehmers lässt den Anspruch auf den Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.
- g. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft zum entsprechenden Zeitraum ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr hinfällig.
- h. Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

Swiss Estates AG bezahlt keine Vergütungen beim Abschluss eines Arbeitsvertrages oder bei Aufnahme der Tätigkeit («Golden Handshakes»).

Es werden auch keine Vergütungen zur Abgeltung von Aktienoptionen oder von andern finanziellen Leistungen des bisherigen Arbeitgebers, welche durch den Arbeitsplatzwechsel verfallen, erbracht.

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sehen keine Abgangsentschädigungen und keinerlei Zahlungen bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses vor.

Ausserdem sind für den Fall eines Kontrollwechsels keine Entschädigungen («Golden Parachutes» etc.) vorgesehen.

4 VERGÜTUNGEN 2021

Verwaltungsrat Grundhonorare 2021 pauschal p. a.

(IN CHF)	2021	2020
VR-Präsident	30'000	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ¹	30'000	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	30'000

¹ Der CEO verzichtet auf dieses Honorar, solange er auch im Verwaltungsrat Einsitz hat.

Aktienbesitz

	2021		2020	
	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2021)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrat	—	—

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)		
P. Grote Treuhand, Basel ¹	UID CHE-108.378.572	49'798

¹ Beratung des CFO bei Jahres- und Halbjahresabschlüssen sowie den diversen Steuererklärungen und Steuerauscheidungen.

Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2021	31.12.2020
CEO	223 479	140'256

Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2021	2020
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	60'000	60'000
Peter Grote, Präsident, Basel	30'000	30'000
Christian Terberger, A-Scheffau a.w.K.	30'000	30'000
Udo Rössig, Freienbach	—	—
Optionszuteilung (Anzahl Optionen) KEINE		

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahe stehen.



4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2021 Im Geschäftsjahr 2021 betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 306'000 brutto (12 x CHF 25'500). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentationsspesen von CHF 18'000 pro Jahr (12 x 1'500) und angefallene Spesen ersetzt. Zudem wurde durch den Vergütungsausschuss ein Bonus für das Geschäftsjahr 2021 in der Höhe von netto CHF 200'000 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist.

Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 506'000 zuzüglich Sozialaufwendungen in Höhe von CHF 20'000 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

5 VERGÜTUNGEN 2022

Vergütungsmodell 2022

Verwaltungsrat Grundhonorare 2022 pauschal p. a.

(IN CHF)

VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ¹	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000

¹ Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

Entschädigung des CEO 2022

- Für das Geschäftsjahr 2022 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 306'000 brutto (12 x 25'500) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentationsspesen von CHF 18'000 pro Jahr (12 x 1'500) und angefallene Spesen ersetzt. Die Spesenbezüge basieren auf dem durch die Steuerverwaltung des Kantons Luzern genehmigten Spesenreglements. Die Genehmigung des Spesenreglements im Kanton Schwyz ist beantragt.
- Hinzu kommt ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.

treureva

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 29. April 2022

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht (vgl. Kapitel 13, Ziffer 4) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfhandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.



treureva

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Treureva AG

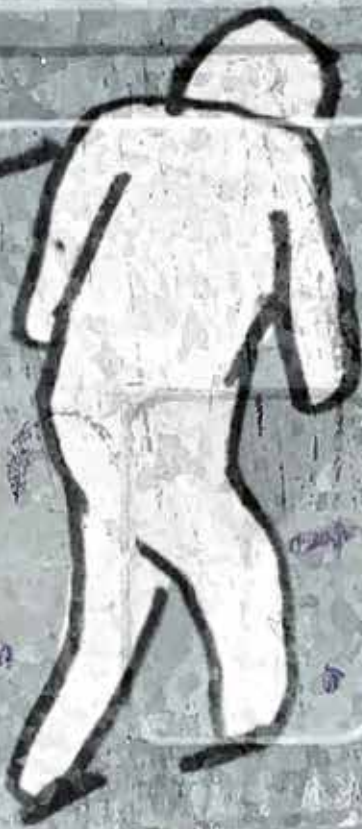
Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



85

Plakate anbringen verboten
Depot-Container
System Grundbau AG
Inhalt 3,2m³ Restmüll
SIMM SCHULPIEN
D-57256 NEURACHEN



CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

Namenaktien	6'965'475 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	875'000 CHF	
Partizipationskapital	12'906'250 CHF	(voll liberiert)
Total-Stammkapital	19'871'725 CHF	

2. Beteiligungen

Keine.

3. Aktionariat (Angaben per 14.04.2022)

AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (NAMENAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRO	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	9	572	517	55	572	0
101 bis 1'000	15	7'741	7'741	0	7'741	0
1'001 bis 10'000	10	18'583	18'583	0	18'583	0
10'001 bis 100'000	7	239'912	239'912	0	239'912	0
100'001 bis 1'000'000	2	413'000	178'082	234'918	413'000	0
Total	47	679'838	444'865	234'973	679'838	0



AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (STIMMRECHTSAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRÖ	BESTAND ZERTIFIKATE
0 bis 10	1	0	0	0	0	0
1'000'001 bis 10'000'000	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0
Total	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0

AKTIONÄRE NACH DOMIZIL

Deutschland ¹	1	86'982	86'982	0	86'982	0
Schweiz	46	592'856	357'883	234'973	592'856	0
Total	47	679'838	444'865	234'973	679'838	0

AKTIONÄRE NACH NATIONALITÄT

Deutschland	2	61'655	61'655	0	61'655	0
Schweiz	43	617'298	382'350	234'948	617'298	0
Spanien	1	860	860	0	860	0
Sri Lanka	1	25	0	25	25	0
Total	47	679'838	444'865	234'973	679'838	0

4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (Stimmrechtsaktien)	875'000	1'750'000	0.50
Namenaktienaktien (NA)	6'090'475	1'218'095	5.00
Genehmigtes Aktienkapital	2'290'000	458'000	5.00
PS-Kapital	12'906'250	2'581'250	5.00
Genehmigtes PS-Kapital	4'700	940	5.00

Per 31.12.2021 existiert bedingtes Kapital wie folgt:

bedingtes Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 2'290'000

bedingtes Partizipationskapital im Nennbetrag von CHF 4'700

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen (Wandlungen) vorzunehmen.

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

¹ Der Aktionär in Deutschland besitzt die Schweizer Staatsbürgerschaft

6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2021 – seit 12.10.2015).

30.06.2021 – Fusion

Swiss Estates AG, in Freienbach, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 252 vom 28.12.2020, Publ. 1005059260).

- FUSION:** Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Thurgovia Immobilien AG, in Arbon (CHE-102.579.592), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 17'716'893.15 und Fremdkapital von CHF 17'695'898.43 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.
- FUSION:** Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Espace Immobilien AG, in Bern (CHE-478.961.703), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 28'086'006.95 und Fremdkapital von CHF 27'133'071.56 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.
- FUSION:** Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der A+B Immobilien AG, in Zug (CHE-102.176.975), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 1'628'286.19 und Fremdkapital von CHF 1'617'903.89 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.
- FUSION:** Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der ALB Lemman Immobilien AG, in Zug (CHE-258.467.824), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 25'254'162.11 und Fremdkapital von CHF 26'855'387.27, d.h. ein Passivenüberschuss von CHF 1'601'225.16 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.
- FUSION:** Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Management AG, in Zürich (CHE-103.378.978), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 440.00 und Fremdkapital von CHF 948'039.21 d.h. ein Passivenüberschuss von CHF 947'599.21 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. (Tagesregister-Nr. 4815 vom 25.06.2021).

30.06.2021 – Kapitalerhöhung

Swiss Estates AG, in Luzern, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 74 vom 17.04.2020, Publ. 1004872561). Statutenänderung: 15.06.2020.

- AKTIENKAPITAL NEU:** CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].
- LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:** CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].
- AKTIEN NEU:** 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'218'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)].
- PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:** CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].
- LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:** CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].
- PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:** 2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Erhöhung Aktien- und Partizipationskapital aus bedingtem Aktien- und Partizipationskapital. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung geändert. Mit Beschluss des



Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals geändert.

20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [gestrichen: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 20.11.2019 eine bedingte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 20.11.2019 eine bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt. [Weitere Änderungen berühren keine publikationspflichtigen Tatsachen.]. Da die Gesellschaft Beteiligungsrechte an einer Börse kotiert hat, ist sie befugt Inhaber-Partizipationsscheine zu halten.

20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 9.80].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.98 auf CHF 0.50 und der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 zur Beseitigung einer Unterbilanz herabgesetzt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt.

11.07.2017 – Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.].

12.10.2015 – Kapitalherabsetzung / Nennwertreduktion

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 9.80. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 9.80. [bisher: 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 auf CHF 0.98 herabgesetzt und je CHF 0.02 pro Aktie zurückbezahlt. Zudem wird der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und CHF 0.20 pro Aktie zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und je CHF 0.20 pro Partizipationsschein zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.

7. Wandelanleihen und Optionen

Es wurden keine Anleihen oder Obligationen ausgegeben sowie auch keine Optionen.

8. Organisation (Stand: 31.12.2021)



9. Kompetenzregelung

Den leitenden Organen obliegt die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die Festsetzung und Umsetzung der Grundsätze von Organisation, Führung und Überwachung. Sie sorgen für die Beschaffung der zum Erreichen der Ziele notwendigen Mittel und sind für das Gesamtergebnis verantwortlich. Sie sind für die Wahrung der Gruppeneinheiten besorgt und koordinieren die Aktivitäten der Geschäftspartner und der juristischen Einheiten.

Die einzelnen Aufgaben und Kompetenzen der leitenden Organe ergeben sich aus dem Organisationsreglement.

10. Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat obliegt die Oberleitung, Oberaufsicht und Kontrolle, welche er im Rahmen der ihm gemäss Art. 716a OR zukommenden Aufgaben wahrnimmt. Der Verwaltungsrat hat die obigen Aufgaben im Rahmen eines Organisationsreglements an die Geschäftsleitung delegiert. Der Verwaltungsrat wird jährlich an der Generalversammlung, für die Amtsdauer von einem Jahr, neu gewählt.

11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ **Peter Grote**, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

Peter Grote, wohnhaft in Basel, erwarb im Jahr 1974 sein Diplom als Wirtschaftsprüfer. Von 1964 bis 1977 war er Mitarbeiter der Schweizerischen Treuhandgesellschaft, in den letzten 3 Jahren als Mandatsleiter. 1978 Leiter der internen Revision der Danzas AG weltweit. 1979 Direktor der Treuhand- und Revisionsgesellschaft Zürich (Revision, Steuern, Buchhaltung und Liegenschaftsverwaltung) mit rund 60 Mitarbeitern bis 1995. Danach Aufnahme der selbständigen Tätigkeit. Freier Mitarbeiter der RPG Treuhand AG, der Giroud AG und der Refidar Moore Stephens AG. Leitung von grossen Revisionsmandaten unter anderem Denner AG, Haniel Holding AG, CWS AG sowie von einigen Immobilienfonds usw.

Interessenbindungen: ACMA Management GmbH, Zug (Geschäftsführer); Pisano AG, Luzern (Einziger VR); La Casa du Vieux Moulin SA, Fribourg (Einziger VR); Pantanal Holding AG, Basel (Einziger VR); EPI European Property Investment S.A., Zweigniederlassung Basel (Leiter der Zweigniederlassung); Vorsorgestiftung der Manz Privacy Hotels, Zürich und Zug (Mitglied des Stiftungsrates)

+ **Christian Terberger**, Scheffau am wilden Kaiser (Mitglied des Verwaltungsrates)

Christian Terberger, wohnhaft in Scheffau am Wilden Kaiser (Österreich), verfügt über das zweite juristische Staatsexamen (deutsches Anwaltspatent), welches er am Oberlandesgericht in Hamburg im Anschluss an das Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin erworben hat. Zudem hat Herr Terberger an der European Business School, Wiesbaden (ebs) einen Abschluss als Immobilienökonom abgelegt und die Prüfung als Chartered Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors, London bestanden. Christian Terberger ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, London (MRICS).

Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Accademy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und



dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern Europas, mit Schwerpunkt auf der Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Von 2007 bis 2009 war Herr Terberger als Managing Director für Babcock & Brown European Investments S.a.r.l., Luxembourg, der europäischen Holding von Babcock & Brown, Sydney tätig, später als Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Baar

+ Udo Rössig, Freienbach
(Mitglied des Verwaltungsrates)

Udo Rössig, wohnhaft in Freienbach SZ, war nach einer betriebswirtschaftlichen und anschliessender Informatik-Ausbildung zunächst als Systems Engineer und später als Projektleiter im kommerziellen Informatikbereich tätig und sammelte im Anschluss umfangreiche Erfahrungen im Bereich Mergers & Acquisitions, Investment Banking (Umsetzung von Börsengängen in der Schweiz, in Deutschland und den USA sowie Auflegung von Investmentfonds u. a. in Luxemburg) sowie im internationalen Handel mit Wertschriften. Udo Rössig hat die Swiss Estates AG ins Leben gerufen und massgeblich mit aufgebaut, u. a. den Börsengang bewerkstelligt, und ist heute, als sowohl stimmenmässig wie auch hinsichtlich des Kapitals grösster Aktionär der Swiss Estates AG, als CEO und Verwaltungsrat des Verwaltungsrates der Gruppe tätig.

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zürich

12. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für alle operativen und organisatorischen Belange und für das operative Ergebnis. In diesem Rahmen fallen in die Zuständigkeit alle Geschäfte, welche nicht anderen Gremien oder Stellen übertragen sind.

Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder

alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement.

Per 31.12.2021 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

13. Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente der Geschäftsleitung

Swiss Estates AG untersteht den Regelungen von Art. 961c OR. Im Rahmen des Abschnitts «Lagebericht» im vorliegenden Geschäftsbericht wird dazu im Einzelnen Stellung genommen.

Unabhängig davon misst die Gesellschaft der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken rechtzeitig soweit möglich minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden falls möglich entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen (Art 728a OR). Das IKS ist ein Managementinstrument zur zweckmässigen Sicherstellung der Erreichung von Unternehmenszielen in den Bereichen «Prozesse», «Informationen», «Vermögensschutz» und «Compliance». Das IKS umfasst alle dafür von der Geschäftsleitung planmässig angeordneten organisatorischen Methoden und Massnahmen. Das IKS umfasst in Bezug auf die finanzielle Berichterstattung diejenigen Vorgänge und Massnahmen, welche eine ordnungsmässige Buchführung und Rechnungslegung sicherstellen und dementsprechend die Grundlage jeder finanziellen Berichterstattung darstellen. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass ein dem Unternehmen angepasstes IKS mit einem

Risikomanagement vorhanden ist. Die Umsetzung des IKS, das Management der Risiken und die Compliance sind Aufgabenbereiche der Geschäftsleitung. Dabei geht es nicht nur um die finanziellen, sondern auch um die operativen Risiken. Die Revisionsstelle prüft, ob ein IKS (i.S.v. Art. 728a OR) existiert, und berichtet darüber summarisch an die Generalversammlung. Darüber hinaus erstattet sie dem Verwaltungsrat einen umfassenden Bericht mit Feststellungen zum IKS und zeigt allfällige Verbesserungsmöglichkeiten auf.

14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die Mitwirkungsrechte der Aktionäre ergeben sich aus dem Schweizerischen Obligationenrecht, der VegüV und den Statuten der Gesellschaft. Letztere sind am Sitz der Gesellschaft einzusehen oder kostenfrei von der Gesellschaft zu beziehen.

Aktientitel Der Aktionär oder Partizipant hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden für Aktien oder Partizipationsscheine.

Die Gesellschaft kann dem gegenüber jederzeit Urkunden für Aktien und Partizipationsscheine drucken und ausliefern und mit der Zustimmung des Aktionärs bzw. Partizipanten ausgegebene Urkunden, die bei ihr eingeliefert werden, ersatzlos annullieren. Nicht verurkundete Aktien und Partizipationsscheine einschliesslich daraus entspringende, nicht verurkundete Rechte können nur durch Zession übertragen werden. Die Zession bedarf zur Gültigkeit der Anzeige an die Gesellschaft.

Nicht verurkundete Aktien sowie Partizipationsscheine und die daraus entspringenden Vermögensrechte können nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär bzw. Partizipant dieselben buchmässig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden. Eine Anzeige an die Gesellschaft ist nicht erforderlich. Falls Aktien bzw. Partizipationsscheine gedruckt werden, tragen sie die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates. Diese Unterschriften können Facsimile-Unterschriften sein.

Die Gesellschaft kann in jedem Falle Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien bzw. Partizipationsscheinen ausgeben.

Aktienbuch Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, die Namenaktien in eigenem Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben.

Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.

Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Aktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 3 Prozent der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien (Stimmrechtsaktien und Namenaktien) erreicht bzw. überschreitet.

Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber.

Die Begrenzung auf 3 Prozent gilt auch für die Zeichnung oder den Erwerb von Namenaktien mittels Ausübung von Bezugs-, Options- oder Wandelrechten aus Namen- oder Inhaberaktien oder sonstigen von Gesellschaft oder Dritten ausgestellten Wertpapieren. Vorbehalten bleiben Art. 652b Abs. 3 und 685d Abs. 3 OR.



Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen. Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

Aktienkategorien Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge.

Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer Million Franken vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

Einberufung und Traktandierung Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels eingeschriebenen Briefs an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung

einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen und, wer sich als Eigentümer von Inhaberaktien ausweist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Ein Aktionär kann sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die Aktionär sein muss. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Es besteht keine entsprechende statutarische Regelung. Insbesondere wurde die Verpflichtung zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG, SR 958.1) statutarisch wegbedungen («Opting out»).

Meldepflichten Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 oder 66 2/3 Prozent der Stimmrechte erreichen, unter- oder überschreiten, müssen dies gemäss den Bestimmungen des FinfraG, insbesondere gemäss Art. 120 FinfraG, dem Verwaltungsrat und den Börsen, an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind, melden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung-FINMA.

16. Revisionsstelle und Konzernprüfer

Revisionsstelle Gesetzliche Revisionsstelle ist die Treureva AG, Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der verantwortliche leitende Revisor (Herr Philippe Keller, Partner, lic. oec. publ., dipl. Wirtschaftsprüfer) ist seit dem Geschäftsjahr 2015 im Amt.

Revisionshonorar Für die Berichtsperiode 2021 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 60'000.00 in Rechnung gestellt.

Zusätzliche Honorare In der Berichtsperiode wurden keine übrigen Honorare (für steuerliche Beratung und weitere Dienstleistungen etc.) in Rechnung gestellt.

17. Informationspolitik

Die Gesellschaft publiziert halbjährlich die finanzielle Berichterstattung in Form des ungeprüften Halbjahres- sowie des geprüften (revidierten) Jahresberichts. Mitteilungen der Gesellschaft erfolgen mittels des Schweizerischen Handelsamtsblattes (SHAB) und auf der Webseite www.swiss-estates.ch.

Andere Informationsmedien Die «Investor Relations»-Abteilung der Gesellschaft publiziert weitere Mitteilungen auch auf deren Webseite unter www.swiss-estates.ch und mittels Ad-Hoc Publizität gemäss Kotierungsreglement. Ausserdem werden verschiedene Social Media-Plattformen genutzt (Facebook, Twitter, Instagram).



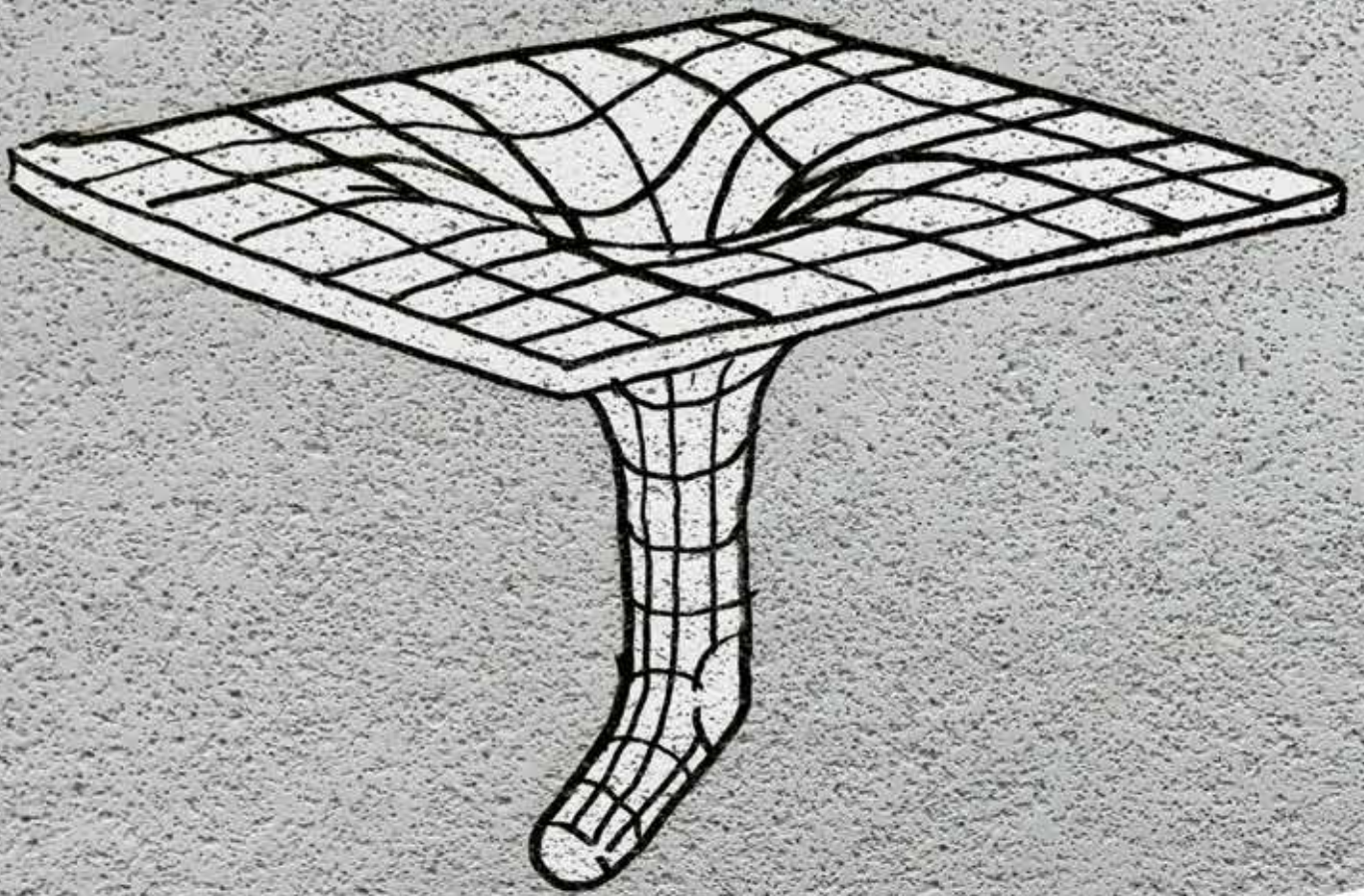
SWISS ESTATES AG — IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFT
GRÜTZENSTRASSE 1, 8807 FREIENBACH, SCHWEIZ

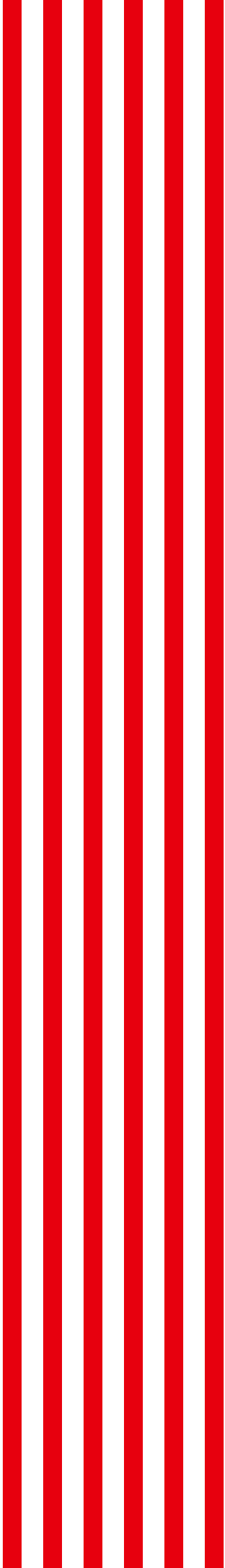
WWW.SWISS-ESTATES.CH, INFO@SWISS-ESTATES.CH
TELEFON +41 (0) 58 252 60 00

Der vorliegende Geschäftsbericht 2021 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2022 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

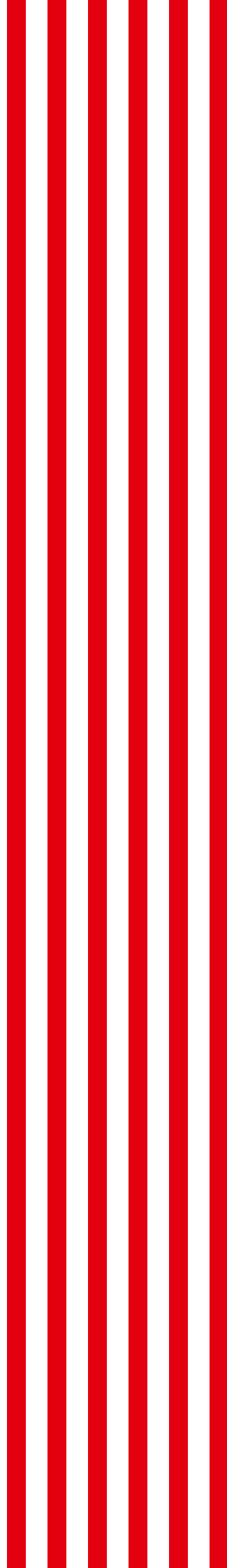
Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Fotos: Alma Halfpaap







GESCHÄFTSBERICHT 2020







INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Mission Statement	Seite 4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 7
4	Aktienkurse	Seite 8
5	Net Asset Value	Seite 9
6	Lagebericht	Seite 12
7	Marktbericht	Seite 17
8	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 24
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 36
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 40
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 44
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 53
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 54
13	Vergütungsbericht	Seite 58
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 62
15	Corporate Governance	Seite 66
	Impressum	Seite 76

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2020 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

Andreas Töpfer Andreas Töpfer ist freier Grafikdesigner, Illustrator und Zeichner. Er ist Mitgründer des Verlags »kookbooks« und visueller Redakteur für das norwegische Literatur- und Kulturmagazin »Vagant«. Seine Arbeiten wurden ausgezeichnet von der Stiftung Buchkunst, u. a. mit dem Preis der Stiftung Buchkunst und waren unter den 100 Besten Plakaten Deutschland, Österreich, Schweiz. Seine Arbeiten erhielten Gold bei den Schönsten Büchern Norwegens, beim Deutschen Fotobuchpreis und dem IF-Communication Design Award. Mehr unter www.andreastoeper.de





AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	5'802 TCHF	6'109 TCHF	– 5.01 %
Erfolg aus Neubewertung ²	4'124 TCHF	810 TCHF	+ 409.15 %
EBITDA ³	7'260 TCHF	3'525 TCHF	105.96 %
Jahresergebnis vor Steuern	4'252 TCHF	702 TCHF	+ 505.69 %
Jahresgewinn	3'136 TCHF	1'229 TCHF	+ 155.15 %
	31.12.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	161'983 TCHF	160'028 TCHF	+ 1,22 %
wovon Renditeliegenschaften	156'706 TCHF	152'270 TCHF	+ 2.91 %
Hypothekarverbindlichkeiten	106'401 TCHF	107'564 TCHF	– 1.08 %
Eigenkapital	43'565 TCHF	40'429 TCHF	+ 7.76 %
Eigenkapitalquote	26.9 %	25.4 %	+ 5.90 %
Fremdkapital	118'417 TCHF	119'599 TCHF	– 0.99 %
Fremdkapitalquote	73.1 %	74.6 %	– 2.18 %
Loan to Value (LTV) ⁴	67.9 %	70.6 %	– 3.82 %
Net Gearing ⁵	271.8 %	295.8 %	– 8.12 %
Anzahl Renditeliegenschaften ⁶	16	16	–
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁷	12.84 CHF	12.90 CHF	– 0.47

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

4 Verzinlichtes Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

5 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) im Verhältnis zum Eigenkapital.

6 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

7 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

MISSION STATEMENT

Swiss Estates AG investiert nach klaren Anlagekriterien in Immobilien ausschliesslich in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien, Swiss Estates AG verzichtet in der Regel auf Investitionen in reine Gewerbeobjekte, ausser für Umnutzungsprojekte.

Swiss Estates AG fokussiert sich auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten – inklusive Agglomerationen. Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben («Undermanaged Assets» oder «Assets mit Repositionierungspotenzial»).

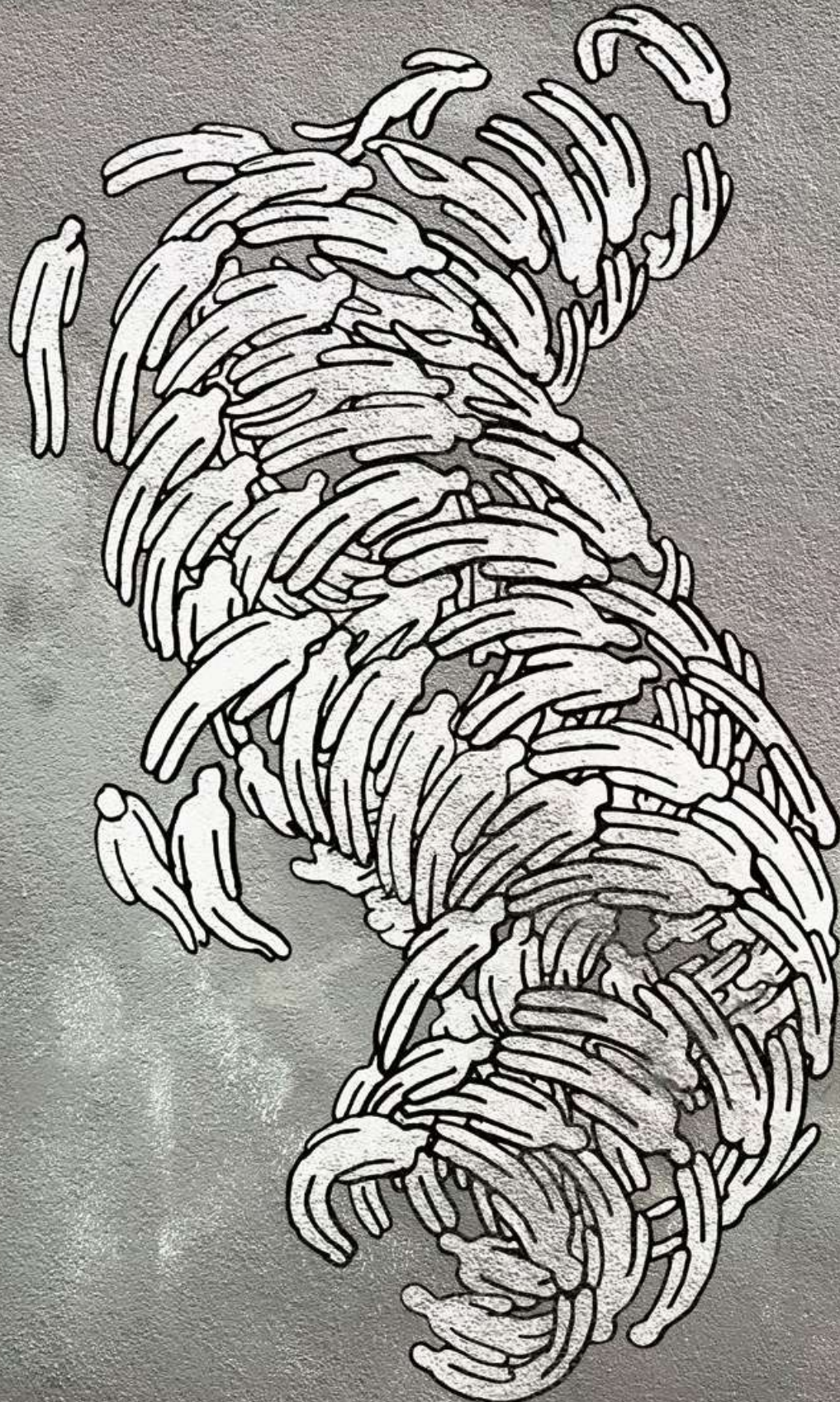
Es gilt hierbei die Maxime **«Buy and Develop»**, d. h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiterentwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.

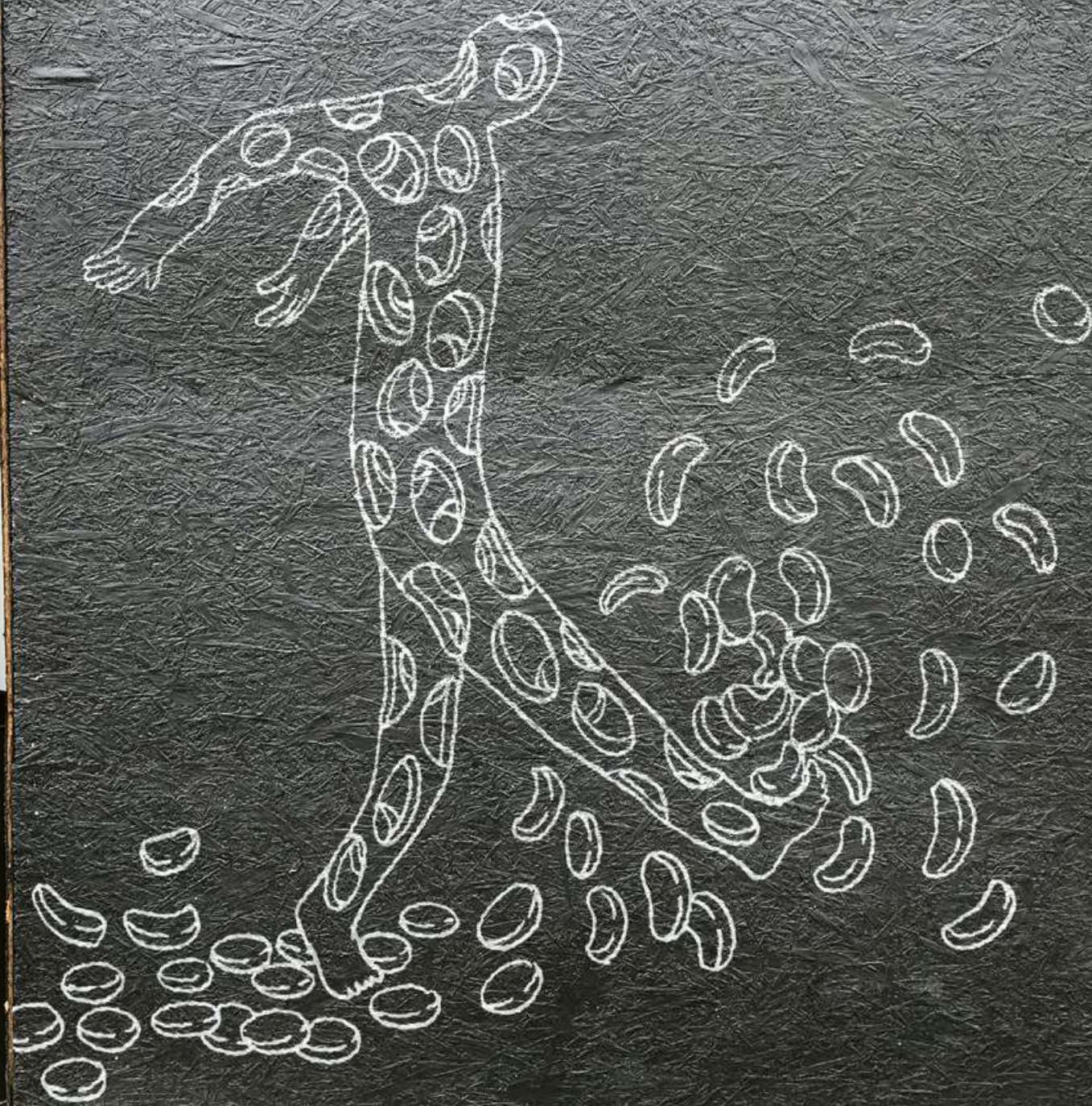
Swiss Estates AG ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien. In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften wird durch eigenes Personal bewerkstelligt.

Die Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet; weiteres «Upside» wird durch die Neupositionierung von Liegenschaften (Optimierung sämtlicher Werttreiber) und die damit einhergehende Wertsteigerung erreicht.

Swiss Estates AG konzentriert sich auf Wohnbauten nur in der Schweiz; teilweise werden auch gewerbliche Bauten zum Zweck der Umnutzung in Wohnbauten erworben.

Swiss Estates AG beabsichtigt in den nächsten Jahren durchaus zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 5 bis 6 Prozent. Dabei strebt die Gesellschaft nicht prioritär nach ausschüttungsfähigen Gewinnen, sondern nach einer Erhöhung des inneren Wertes und vor allem der Stärkung des Eigenkapitals, da Wohnimmobilien nicht primär auf die Liquiditätsbeschaffung für Aktionäre sondern auf Wertsteigerung ausgerichtet sind. In diesem Zusammenhang ist die laufende Steigerung der Verkehrswerte der Liegenschaften ein wichtiger langfristiger Werttreiber des Unternehmens.







VORWORT

Sehr geehrte Aktionärinnen, Aktionäre, Partizipantinnen und Partizipanten, Geschätzte Geschäftsfreunde, Partner und Interessenten

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2020 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 bezieht.

Es ist unmöglich, in einem Geschäftsbericht über das Jahr 2020 die Corona-Pandemie nicht zu erwähnen. Zu sehr hat sie das Leben von uns allen verändert und wird das nach unserer Einschätzung leider auch noch weiterhin tun. Im Geschäftsjahr 2020 konzentrierten wir uns, abgesehen von der Bewältigung der Corona-Krise, unverändert auf die Optimierung unseres Immobilienportfolios. Neben Sanierungen und Modernisierungen trieben wir auch unsere Projektentwicklungen voran. Im Rahmen der Vermietungsaktivitäten standen die frühzeitige Bearbeitung der zur Verlängerung anstehenden Mietverträge sowie die aktive Vermarktung von leerstehenden Flächen im Fokus. Die anhaltende Corona-Krise und der damit einhergehende Lockdown im Frühjahr 2020 und die von Bundesrat und Kantonen erlassenen Massnahmen gegen Ende 2020 hatten selbstverständlich auch Auswirkungen auf Swiss Estates AG und das Marktumfeld insgesamt; sie dauern zudem bis heute an. In unterschiedlichem Mass wurden diverse Mietersegmente in Mitleidenschaft gezogen, was natürlich auch einen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft für das Jahr 2020 hatte. Hier sind einerseits aus Kündigungen von «Managed Apartments» entstandene Leerstände mit den daraus folgenden Leerstandskosten, aber andererseits auch Mietausfälle und -reduktionen im Bereich Gastronomie, Retail und Dienstleistung zu nennen.

Im Weiteren hat die Pandemie – vor allem durch den Lockdown im Frühjahr 2020 – auch den Transaktionsmarkt beeinträchtigt und die Bautätigkeit stark eingeschränkt. In Zahlen wirkte sich das wie folgt aus:

Konzernrechnung (gemäss Swiss GAAP FER):

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf konsolidierter Ebene auf TCHF 3'136 (Vorjahr TCHF 1'229), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 4'252 (Vorjahr TCHF 702), das Eigenkapital auf TCHF 43'565 (Vorjahr TCHF 40'429), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 12.84 (Vorjahr CHF 12.90).

Im Berichtszeitraum wurden keine Akquisitionen getätigt, da sich die uns angebotenen Liegenschaften durchweg als nicht rentabel erwiesen, was mit der aktuellen Marktüberhitzung zu tun hat.

Allen Aktionärinnen, Aktionären, Partizipantinnen, Partizipanten, Geschäfts- und Finanzpartnern danke ich ausdrücklich für die sehr gute Zusammenarbeit im Berichtszeitraum.

Zürich, den 30. April 2020

Mit freundlichen Grüssen
Swiss Estates AG

Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer
Präsident des Verwaltungsrates

AKTIENKURSE

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Freienbach, sind an der BX Swiss kotiert («zum geregelten börslichen Handel zugelassen»). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anlegern und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) überwacht. Die BX Swiss ermöglicht den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten und entspricht den Ansprüchen an einen geregelten Markt.

Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (www.boerse-duesseldorf.de) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y). Der Handel der Partizipationsscheine an der Börse Frankfurt ist durch die Aberkennung der Börsenequivalenz der Schweizer Börsen durch die Europäische Union sistiert.

Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutari-schen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2020 – BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2020 – BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2020 – Börse Düsseldorf – ISIN CH0019304531 – TICKER WAG



NET ASSET VALUE

KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2020

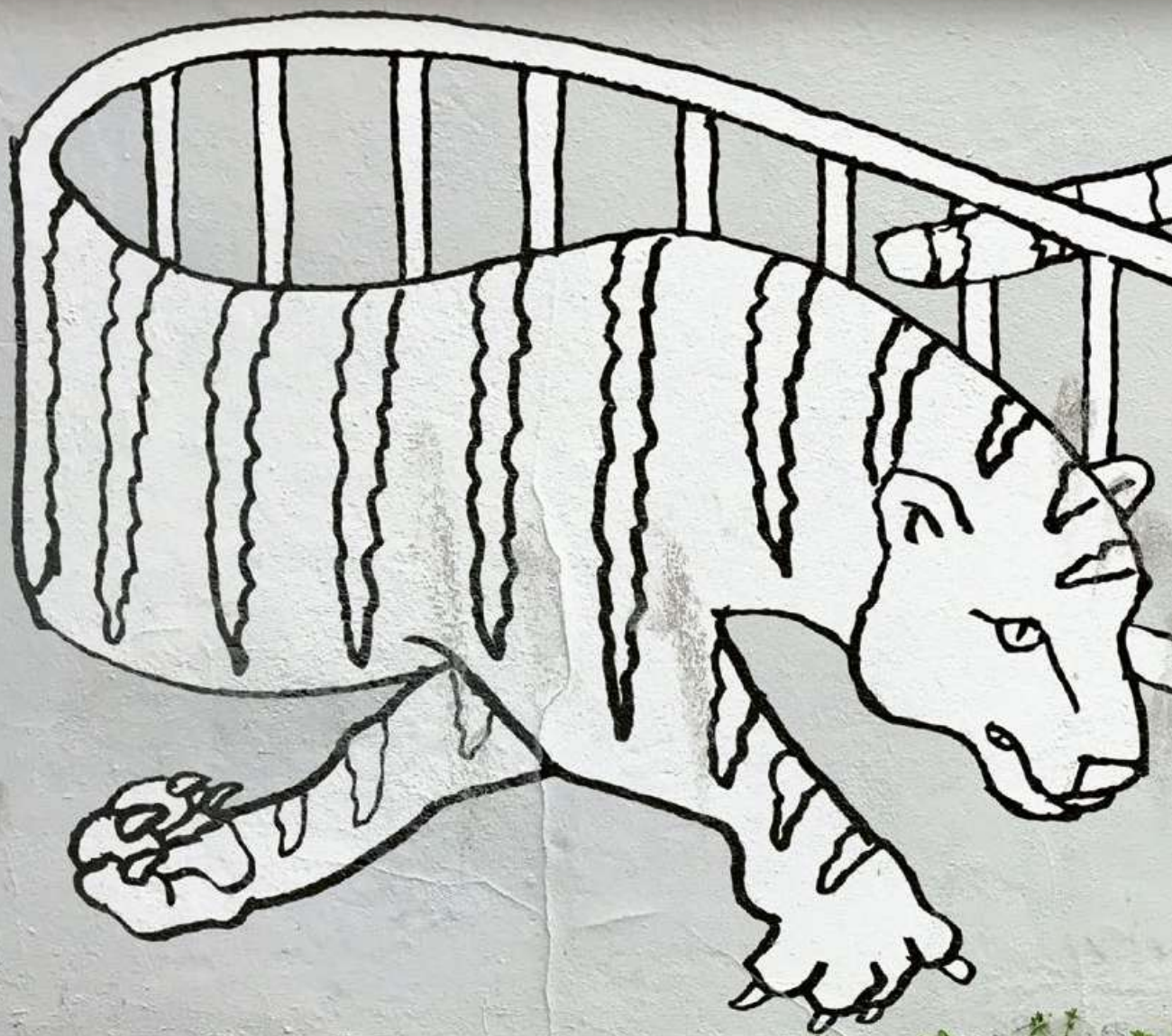
31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2020 (nach Rückstellung für latente Steuern)	6'965'475	12'906'250	-481'321	24'175'494	43'565'898
Rückstellung für latente Steuern					7'465'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2020					51'030'898

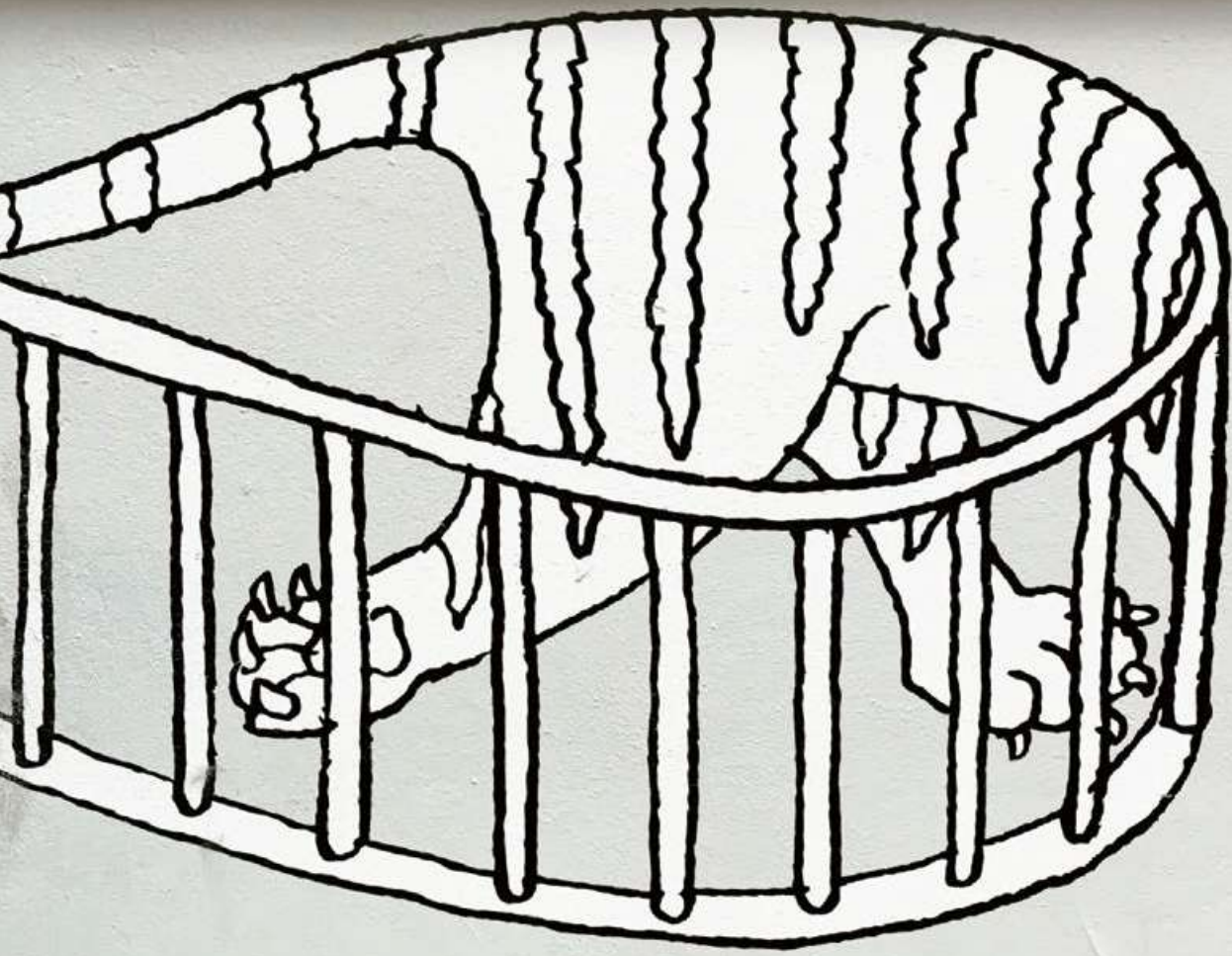
	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2020					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	1'918'312
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	13'352'490
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	28'295'096
			19'871'725	100.00	43'565'898

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'918'312	1'750'000	1.10
Namenaktien (nominal 5.00)	13'352'490	1'218'095	10.96
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	28'295'096	2'581'250	10.96

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2020					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	2'247'014
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	15'640'434
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	33'143'450
			19'871'725	100.00	51'030'898

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'247'014	1'750'000	1.28
Namenaktien (nominal 5.00)	15'640'434	1'218'095	12.84
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	33'143'450	2'581'250	12.84





LAGEBERICHT

Coronavirus und Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Das Geschäftsjahr 2020 war zunächst geprägt von den Corona-bedingten Effekten und den Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die insbesondere im zweiten Quartal in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren waren.

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem Portfolio. Swiss Estates AG hat proaktiv mit direkt betroffenen Mietern individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung auf der Mieterseite führten. Fallweise wurden Mieten gestundet oder auch für eine gewisse Zeit erlassen; betroffen waren hier unter anderem Bars, Restaurants, Coiffeure, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, Tanzschulen, Zahnärzte aber auch die «Para-Hotellerie», d. h. Unternehmen, welche «Managed Apartments» an Reisende oder Mitarbeiter internationaler Unternehmen möbliert vermieten. Insbesondere im Bereich der Managed Apartments hatten wir im zweiten Halbjahr 2020 einen spürbaren Rückgang bei der Vermietung zu verzeichnen, welcher teilweise bis heute andauert.

Insbesondere nach dem Berichtszeitraum wurden dann auch insbesondere in der Stadt Zürich Mieter-klasse im Rahmen des «Drei Drittel-Modells» gewährt. Mit dem Drei-Drittel-Modell setzte die Stadt Zürich einen Anreiz für Vermieter, ihren gewerblichen Mietern bei der Miete entgegenzukommen: Wenn sie sich mit ihren gewerblichen Mietern darauf einigen, dass diese für einen festzulegenden Zeitraum nur ein Drittel der Miete bezahlen müssen, übernahm die Stadt Zürich das zweite Drittel der Nettomiete.

Das dritte Drittel hatten wir als Vermieter «à fonds perdu» abzuschreiben. Die entsprechende Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Reduktion der Miete musste in der Zeit vom 1. Dezember 2020 bis zum 30. April 2021 für mindestens einen Monat gelten.

Im Rahmen der COVID-19 Pandemie hatte der Bundesrat mehrere Hilfsmassnahmen beschlossen, um die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen des staatlich angeordneten «Lockdowns» auf das öffentliche und wirtschaftliche Leben abzumildern. Als Sofortmassnahmen hatte der Bundesrat Erleichterungen bei der sogenannten Kurzarbeitsentschädigung beschlossen sowie die Versorgung mit Liquidität von Unternehmen zur Überbrückung von COVID-19 bedingten Liquiditätsengpässen sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Jahresabschlusses nach Swiss GAAP FER stellt sich die Frage, wie diese Massnahmen zu bilanzieren sind. Da Swiss Estates AG weder Kurzarbeitsentschädigungen, noch sogenannte Covid-19-Überbrückungskredite beantragt oder bezogen und auch keine sonstigen staatlichen Hilfen in Anspruch genommen hat, stellt sich diese Frage für uns nicht.

Die direkten und indirekten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betreffen nahezu alle Branchen und sind ein globales Phänomen. Insofern wird die Pandemie weitreichende wirtschaftliche Folgen (wie z. B. erhebliche Nachfragerückgänge durch Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivitäten und daraus resultierende Einkommensverluste und Zukunftsunsicherheiten, Unterbrechungen der Produktion von Gütern und Dienstleistungen, steigende Kosten aufgrund des



Zusammenbruchs der Lieferketten, erhebliche Kursrückgänge an den Finanzmärkten) haben. Viele Unternehmen werden auch gezwungen sein, ihre Geschäftsmodelle an ein verändertes Nachfrageverhalten ihrer Kunden und ihre Geschäftsprozesse an ein verändertes Arbeitsverhalten nach der Pandemie anzupassen.

Für viele Unternehmen werden diese Ereignisse Anzeichen auf mögliche Wertminderungen gemäss FER 20/22 darstellen mit der Folge eines umfassenden Wertminderungstests für Geschäfts- und Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen. Des Weiteren können insbesondere auch Kundenforderungen davon betroffen sein, da anzunehmen ist, dass die wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu erheblichen Verzögerungen der Zahlungen führen und die Zahlungsausfälle sich deutlich erhöhen können.

Unabhängig davon wird auch im Bereich der Immobilienwirtschaft auf diskontierte projizierte Zahlungsströme (Discounted Cash Flow-Berechnungen) zurückgegriffen. Hier besteht momentan die Schwierigkeit der erheblichen Unsicherheiten über die zukünftigen Entwicklungen. In vielen Fällen, vor allem im Bereich der gewerblichen Mieten, werden die Budgets und Forecasts neu erstellt werden müssen. Dabei müssen die Unsicherheiten durch verschiedene Szenarien abgebildet werden, die dann gewichtet mit den entsprechenden Eintrittswahrscheinlichkeiten zu einem Erwartungswert zu verdichten sind. Obwohl dieser Ansatz mit erheblichen Schwierigkeiten (wie z. B. Schätzung der Cash-flows und Festlegung der Eintrittswahrscheinlichkeiten) verbunden ist, ist dieser Ansatz gegenüber der einfachen Erhöhung der

Risikoprämie vorzuziehen, da er eine transparentere Berichterstattung und Nachvollziehbarkeit bei sich ändernden Rahmenbedingungen erlaubt.

Weiter stellt sich die Frage, ob etwaige bilanzielle Konsequenzen, die aus der globalen Ausbreitung des Coronavirus resultieren (allfällige Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit), bereits in der Jahres- und Konzernrechnung zum 31. 12. 2020 oder erst in späteren Abschlüssen zu erfassen sind. Für die bilanzielle Behandlung gilt es dabei zu unterscheiden zwischen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag, deren Ursache am Bilanzstichtag bereits bestand, und solchen, deren auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag eintritt.

Besteht die Ursache für ein Ereignis bereits am Bilanzstichtag, so ist das Ereignis in der Jahresrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres buchungspflichtig, wenn das Unternehmen nach dem Bilanzstichtag zusätzliche Informationen dazu erhält. Tritt die auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag ein, wird das Ereignis grundsätzlich nicht in der Jahresrechnung erfasst, ist aber im Anhang ausweispflichtig (HWP-Band «Buchführung und Rechnungslegung» (2014), IV.5.16.1).

Erste Fälle von Infektionen bei Menschen sind nach derzeitigen Erkenntnissen zwar bereits Anfang Dezember 2019 bekanntgeworden, damals aber (noch) lokal begrenzt. Erst die deutliche Ausweitung des Coronavirus ab dem Januar 2020 hat zu den aktuellen

wirtschaftlichen Auswirkungen geführt. Für die Schweiz weiter verschärft hat sich die Lage mit der Einschätzung und dem Entscheid des Bundesrats vom 28. Februar 2020, die Situation als besondere Lage gemäss Epidemien-gesetz einzustufen und Grossveranstaltungen temporär zu verbieten.

Es versteht sich daher von selbst, dass die Folgen der Covid-19-Pandemie in dem Umfang in welchem sie auf unser Unternehmen Einfluss hatten, in der Jahresrechnung 2020 vollständig abzubilden sind.

Unternehmen wie unsere Gesellschaft, die einen Lagebericht nach Art. 961 OR erstellen, müssen in diesem über aussergewöhnliche Ereignisse sowie ihre Zukunftsaussichten berichten. In Bezug auf die Zukunftsaussichten nennt das Gesetz keinen bestimmten Zeitraum. Es erscheint sachgerecht, dabei auf das bei der Erstellung des Geschäftsberichts bereits laufende neue Geschäftsjahr bzw. einen branchenüblichen Geschäftszyklus abzustellen.

Die Rechnungslegung beruht auf der Annahme, dass das Unternehmen auf absehbare Zeit fortgeführt wird (Going concern, Art. 958a Abs. 1 OR). Im Extremfall hat die Ausbreitung des Coronavirus ggf. eine so bedeutende negative Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit, dass die Going concern-Annahme in Frage gestellt ist.

Bei der Beurteilung der Unternehmensfortführungsfähigkeit hat das bilanzierende Unternehmen sämtliche verfügbaren Informationen über die Zukunft in Betracht zu ziehen, mindestens aber Informationen für die nächsten zwölf Monate ab Bilanzstichtag (Art. 958a Abs. 1 OR).

Bei Abkehr von der Annahme der Unternehmensfortführung sind der Jahresrechnung Veräusserungswerte zugrunde zu legen (Art. 958a Abs. 2 OR). Treten Umstände ein, die dazu führen, dass das Unternehmen nicht mehr auf absehbare Zeit fortgeführt wird, muss dies im Anhang vermerkt werden (Art. 958a Abs. 3 OR).

Bei einer wesentlichen Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Unternehmensfortführungsfähigkeit aufwerfen, wird der Abschlussprüfer diesen Sachverhalt in seinem Revisionsbericht hervorheben. Sollte diesbezüglich in der Jahresrechnung keine angemessene Darstellung der Unsicherheit bzgl. Unternehmensfortführung erfolgen, hat der Abschlussprüfer eine Modifikation seines Prüfungsurteils bzw. seiner Prüfungsaussage in Erwägung zu ziehen.

Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe kein latent existentielles Problem aus der Corona-Pandemie, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2020 absehbar ist.

Ausserdem hat die aktuelle Lage das Verhalten unserer Finanzpartner nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht. Somit besteht kein ernsthafter aktueller Anlass, von der Annahme der Unternehmensfortführung abzuweichen. *(Siehe auch Kapitel 7 «Marktbericht»)*



Dies vorausgeschickt und gestützt auf Art. 961c Abs. 2 OR legt die Gesellschaft folgende Angaben offen:

1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2020 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

2. Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Gesellschaft misst der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken, soweit möglich, rechtzeitig minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden, falls möglich, entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch.

3. Bestellungen- und Auftragslage

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

5. Aussergewöhnliche Ereignisse

Es liegen keine aussergewöhnlichen Ereignisse vor, welche die Gesellschaft betroffen hätten.

6. Zukunftsaussichten

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft sind im Wesentlichen davon abhängig, wie sich die Finanzmärkte (Refinanzierung) zukünftig entwickeln und auch von der Nachfrage, vor allem nach Wohnraum. Wir verweisen hier auf das Kapitel «Marktbericht».

Ferner bestätigen wir, dass keine weiteren Angaben gemäss Art. 961c Abs. 1 OR notwendig sind.



MARKTBERICHT

Moderate Auswirkungen von Covid-19 auf den Wohnimmobilienmarkt Schweiz

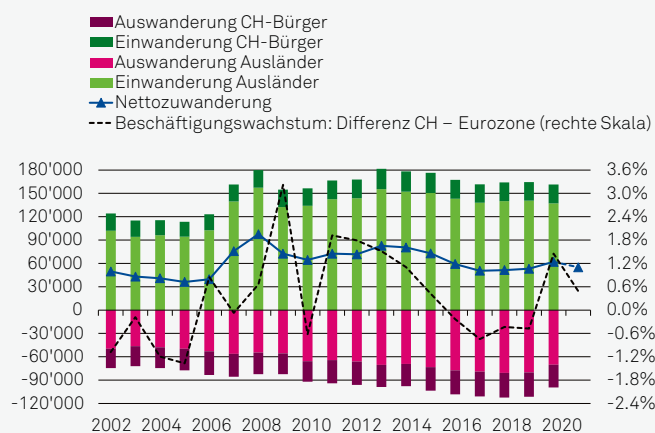
COVID-19 hat zwar allgemein viel Unsicherheit ausgelöst, in einem Punkt aber Gewissheit gebracht: Zinserhöhungen sind, wenn man den Protagonisten im Geldgeschäft Glauben schenken möchte und gewisse Gesetzmässigkeiten voraussetzt, in noch weitere Ferne gerückt. Diese Perspektive garantierte zusammen mit den raschen und zielgerichteten staatlichen Unterstützungsmassnahmen die hohe Wertbeständigkeit von Immobilien inmitten der Krise. Insbesondere Wohnobjekte erwiesen sich als krisenresistente Anlage und zementierten den Mythos vom Betongold zusätzlich.

Erstaunlich robuste Nachfrage dank Safe-Haven-Effekt

Der befürchtete Einbruch der Zuwanderung aufgrund der Corona-Krise ist ausgeblieben. Der Wanderungssaldo ist sogar deutlich grösser ausgefallen als im Vorjahr, weil die Auswanderung noch stärker ins Stocken geriet als die Zuwanderung. Vergleichsweise schwierige Arbeitsmarktbedingungen in den Heimatländern bewogen potenzielle Emigranten dazu, im angeblich sichereren Hafen Schweiz zu bleiben. Auch im laufenden Jahr wird daher eine robuste Nettozuwanderung erwartet, die allerdings unter dem letztjährigen Niveau bleiben könnte.

Wanderungen ständige Wohnbevölkerung

(ohne Registerkorrekturen); 2020: Hochrechnung; 2021: Prognose



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, OECD, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 12/2020

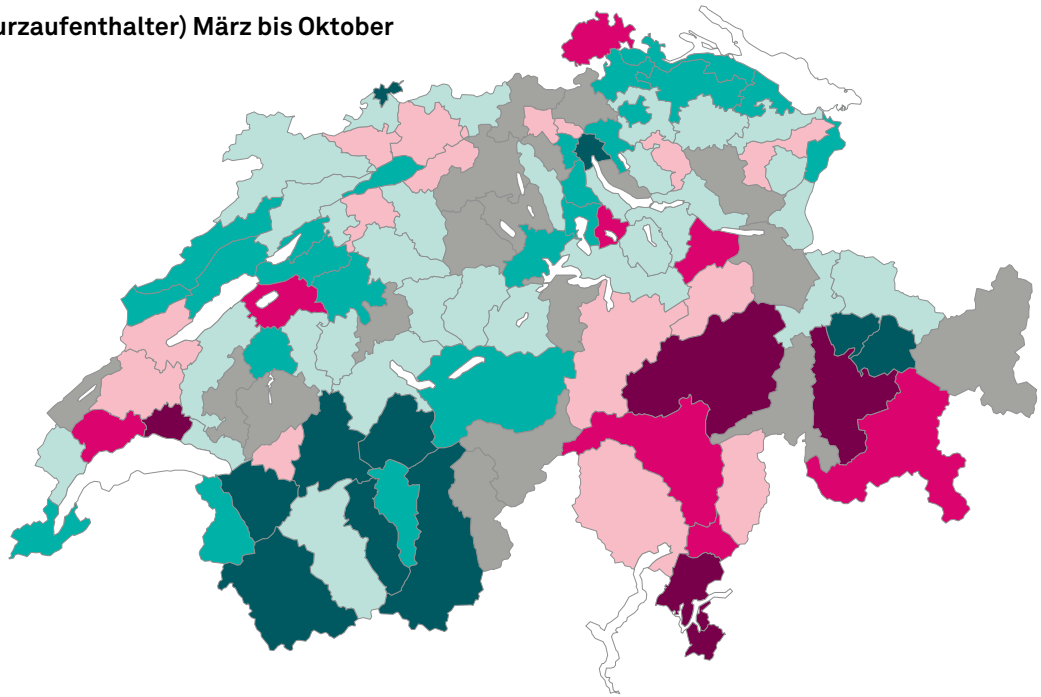
Neben diesem Effekt werden auch die immer höheren Eintrittshürden ins Wohneigentum die Mietwohnungsnachfrage stützen, sodass wir trotz Corona-Krise mit einer nur moderaten Nachfrageabschwächung rechnen. Eine solche dürfte sich erstmals auch in den Grosszentren bemerkbar machen, zumal die Pandemie nicht nur die Zuwanderung, sondern auch den Zentrumssog abschwächt. Die Flexibilisierung der Arbeitszeiten und -orte bringt weniger zentrale, dafür günstigere Standorte als Wohnalternativen ins Spiel. Dies wird den Urbanisierungstrend zwar nicht umkehren, aber etwas mildern.

Angebotsseitig hat der Mietwohnungsbau derweil seinen Zenit endgültig überschritten und die Bautätigkeit verliert an Schwung. Dennoch wird noch eher viel gebaut, sodass das Wachstum der Leerstände anhalten und damit auch die Mieten weiter unter

Wanderungssaldi (inkl. Kurzaufenthalter) März bis Oktober

Veränderung zur Vorjahrsperiode

- +++ (Zunahme)
- ++
- +
- Seitwärtsbewegung
-
-
- (Abnahme)



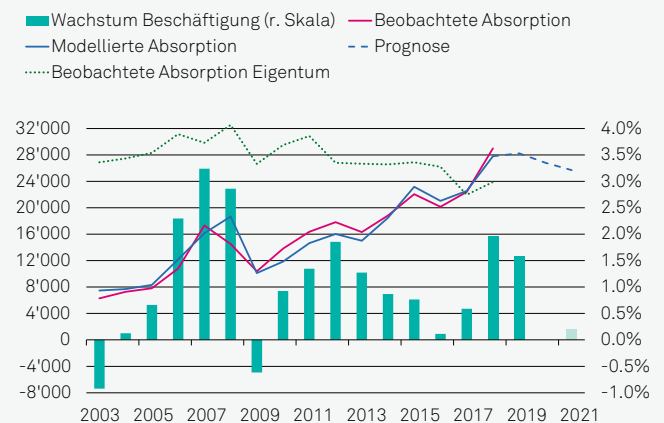
Quelle: Staatssekretariat für Migration, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 10/2020

Druck bleiben dürften. Allerdings ist eine Verschiebung des Bedarfs zu grösseren Wohnungen festzustellen, was wiederum mit der Corona-Krise zu tun hat, offenbar weil Homeoffice einen verstärkten Flächenbedarf im Wohnbereich ausgelöst hat. Daraus ergibt sich durchaus eine Chance für leerstehende Mietwohnungen, die bis anhin einfach am «falschen Platz», d. h. fern der urbanen Zentren, gebaut wurden. Gemäss Credit Suisse Research signalisieren die Auswertungen von Such-Abos für Mietwohnungen auf Immobilienplattformen ebenfalls eine leichte Verschiebung der Mietwohnungsnachfrage von kleineren Wohnungen in den Grosszentren und ihren Agglomerationen zu grösseren Wohnungen in Mittelzentren und ländlichen Regionen.

Viele Annehmlichkeiten, welche die urbanen Zentren auszeichnen, wie etwa das grosse Angebot im Bereich Kultur, Freizeit und Gastronomie, waren während der vergangenen Monate zeitweise nicht verfügbar. In den Vordergrund rückten während des Lockdowns andere Wohnungseigenschaften wie Balkon oder Gartensitzplatz, Eignung der Wohnung für ein Homeoffice sowie Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten.

Die Corona-Einschränkungen sind jedoch vorübergehender Natur. Es stellt sich daher die Frage, ob die Pandemie auch längerfristige Auswirkungen auf die Nachfragestruktur haben wird. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn weiterhin vermehrt im Homeoffice gearbeitet wird.

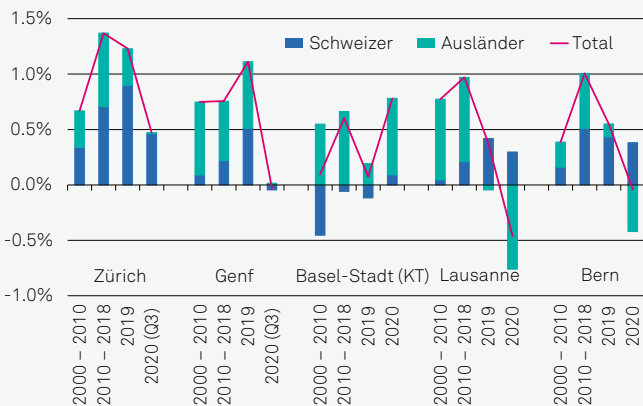
Absorption von Mietwohnungen und Beschäftigungswachstum (Vollzeitäquivalente), 2019-2021: Schätzung/Prognose



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 2019

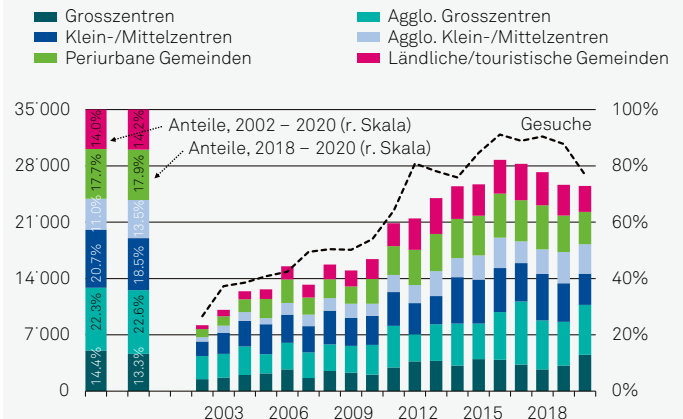


Wachstum der Wohnbevölkerung der Grosszentren, annualisiert



Quelle: Amtliche Statistikstellen, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 04/2020

Baubewilligte Mietwohnungen (Neubau), nach Gemeindetyp



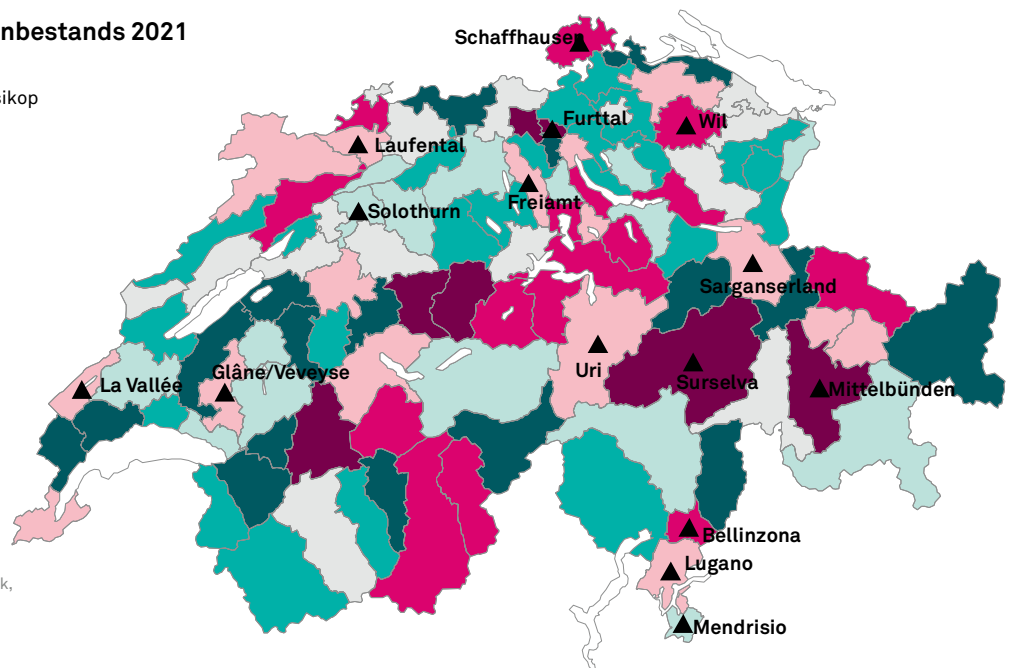
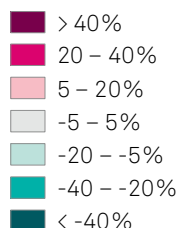
Quelle: Baublatt, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 12/2020

Wie bereits im Vorjahr wurden 2020 in der Schweiz 26'000 Mietwohnungen baubewilligt. Dies sind deutlich weniger als in den Jahren 2016 bis 2018, jedoch wohl noch zu viele, um einen baldigen Abbau der Leerstände zu bewirken. Ein markanter Rückgang des Volumens neu eingereicher Baugesuche deutet jedoch darauf hin, dass es sich bei der allmählichen Beruhigung der Bautätigkeit tatsächlich um einen Trend handelt, der noch mindestens zwei bis drei Jahre Bestand haben dürfte. 2020 wurden Neubaugesuche für 27'000 Mietwohnungen eingereicht – der tiefste Wert seit 2014.

Zur Überangebotssituation, die sich über die Jahre auf dem Mietwohnungsmarkt etabliert hat, hat nicht nur das hohe Bauvolumen, sondern vor allem auch dessen nicht nachfragegerechte räumliche Verteilung geführt. Auch diesbezüglich wecken die jüngsten Baubewilligungszahlen Hoffnung auf eine Besserung, hat doch die Zahl der bewilligten Wohnungen in den Grosszentren (+ 41.8 Prozent) und ihren Agglomerationsgemeinden (+ 14.3 Prozent) 2020 markant zugenommen. Dies ist jedoch insofern zu relativieren, als dass gerade in den Zentren kaum mehr Bauland vorhanden ist und viele der attraktivsten

Erwartete Ausweitung des Mietwohnbestands 2021 im Vergleich zum 5-Jahres-Mittel

Dreiecke: Regionen mit höchstem Absorptionsrisikop (Horizont 1 bis 2 Jahre)



Quelle: Baublatt, Reamatch360, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, Geostat; letzter Datenpunkt: 11/2020

Industriebranchen bereits in Wohnsiedlungen umgewandelt wurden. Entsprechend handelt es sich bei immer mehr Projekten um Ersatzneubauten, sodass der Nettozugang an Wohneinheiten geringer ausfällt, als es die Baubewilligungen suggerieren.

Nicht nur in den Grossagglomerationen sind zurzeit zahlreiche Baukräne anzutreffen; auch in der Zentralschweiz entsteht viel neuer Wohnraum. In einer Mehrheit von 63 der 110 Wirtschaftsregionen dürften 2021 hingegen weniger Wohnungen gebaut werden, als dies in den letzten fünf Jahren im Mittel der Fall war. Auf Basis der erwarteten Ausweitung, der vergangenen Absorption und der aktiven Such-Abos haben wir versucht, die 15 Regionen mit dem gegenwärtig höchsten Absorptionsrisiko zu identifizieren. In diesen Regionen, die geografisch breit verteilt sind, rechnen wir mit steigenden Leerständen.

COVID-19 verändert die Nachfragestruktur stärker als das Nachfragevolumen

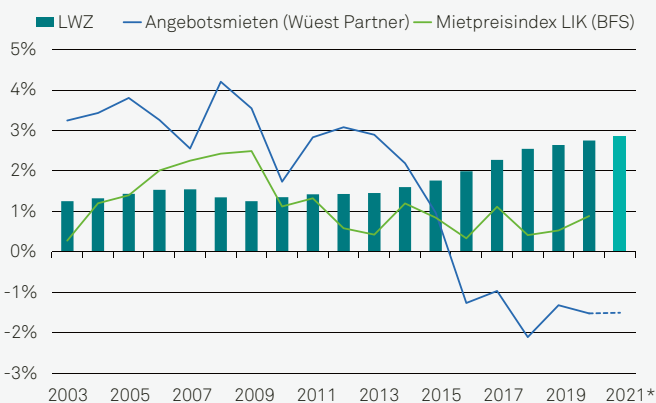
Seit zehn Jahren steigen die Leerstände auf dem Mietwohnungsmarkt stetig an. Die Negativzinsen ab 2015 haben diese Entwicklung beschleunigt, und auch die Mieten sind zunehmend unter Druck geraten. Ab 2019 hat sich der Abschwung auf dem Nutzermarkt – hauptsächlich aufgrund der soliden Konjunktur sowie der Stabilisierung der Zuwanderung und der

Bautätigkeit – schliesslich etwas verlangsamt. COVID-19 hat den Mietwohnungsmarkt also in einer fragilen Lage getroffen. Trotzdem präsentiert sich die Mietwohnungsnachfrage im bisherigen Pandemieverlauf erstaunlich stabil. Die Corona-Krise hat bisher weniger das Nachfragevolumen als vielmehr die Nachfragestruktur verändert. Letztere hat sich leicht in Richtung von (gemessen an der Zimmerzahl) grösseren Wohnungen und Standorten ausserhalb der Grosszentren verschoben.

Nebst den Leerwohnungsziffern ist die Insertionsdauer ein bewährter Indikator zur Messung des Marktzustands und des Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage. Die relative Wohnungsknappheit in den Grosszentren widerspiegelte sich im Jahr 2020 in einer kurzen Insertionsdauer von 26 Tagen. Am tiefsten lag der Wert in der Stadt Zürich mit 21 Tagen. Eine Entspannung hat in den Grosszentren kaum stattgefunden. Im Vergleich zum langfristigen Durchschnitt von 24 Tagen liegt der aktuelle Wert nur zwei Tage höher. Ebenfalls vergleichsweise kurze Insertionsdauern weisen die Agglomerationsgemeinden (32 Tage) und periurbanen Gemeinden der Grossagglomerationen (39 Tage) auf. Ausserhalb der Grossagglomerationen dauert die Vermarktung durchschnittlich zwischen 45 und 50 Tagen. Dabei gilt: Je mehr Zimmer, desto länger die Insertionsdauer – und zwar in sämtlichen Gemeindetypen.

Entwicklung der Leerwohnungsziffer Mietwohnungen (LWZ) und der Mieten (zum Vorjahr)

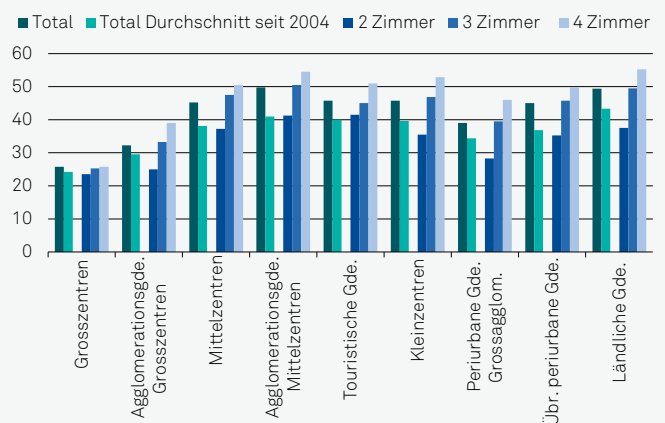
2021: Prognosen



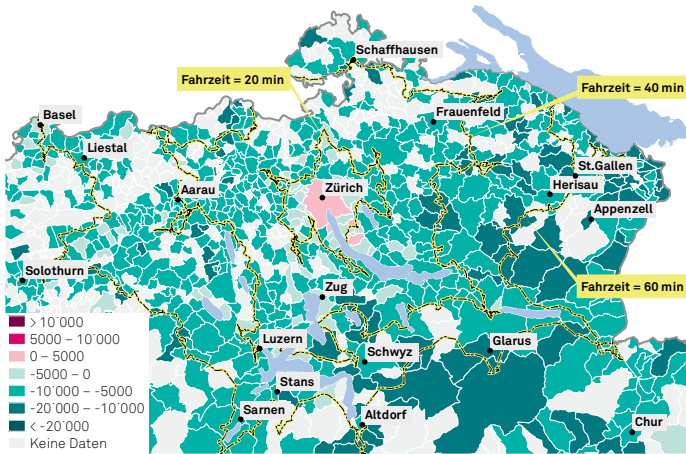
Quelle: BFS, Wüest Partner, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 04/2020

Mittlere Insertionsdauer nach Zimmerzahl und Gemeindetyp, 2020

2021: Prognosen



Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 04/2020



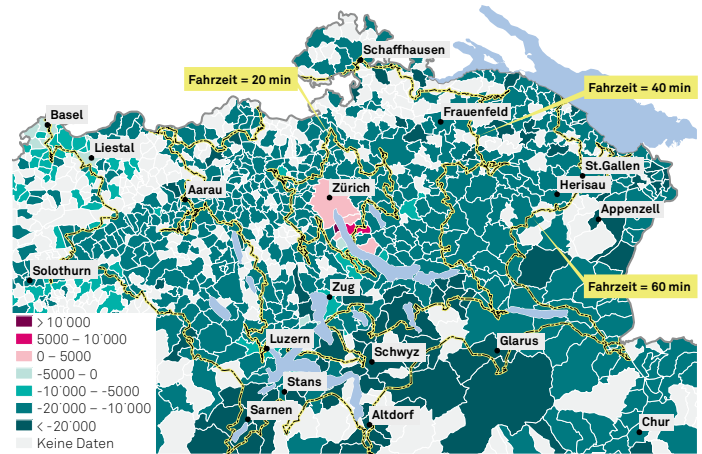
Modellrechnung: Kostendifferenz in CHF/Jahr (Einkommenssteuer und Nettomiete) bei Umzug aus der Stadt Zürich in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung; Annahme: Doppelverdiener-Ehepaar ohne Kinder, Einkommen CHF 125'000/Jahr (brutto), Umzug von mittlerer 2.5-Zimmer- in mittlere 3.5 Zimmer-Wohnung

Quelle: Meta-Sys, Eidgenössische Steuerverwaltung, Credit Suisse, Geostat; letzter Datenpunkt: 04/2020

Modellrechnung: Wegzug aus der Stadt in eine grössere Wohnung

Credit Suisse Research hat versucht, die optimale Wohnortwahl anhand einer einfachen Modellrechnung für den Raum Zürich zu illustrieren. Ausgangspunkt ist ein Doppelverdiener-Ehepaar, das in der Stadt Zürich wohnt und arbeitet. Die beiden Ehepartner haben neu die Möglichkeit, einen grösseren Teil ihrer Arbeitspenssen im Homeoffice zu erledigen, was auch die optimale Wohnungswahl beeinflusst. Im ersten Szenario hat dieser Haushalt ein Einkommen von CHF 125'000 pro Jahr, was ungefähr einem Schweizer Medianeinkommen bei einem Gesamtpensum von 180 Prozent entspricht. Das Ehepaar wohnt zurzeit in einer 2.5-Zimmer-Mietwohnung des mittleren Preissegments und prüft den Umzug in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung ausserhalb der Stadt.

Die obige Grafik (links) illustriert die Kostenfolgen eines solchen Umzugs für die Bereiche Wohnen und Steuern. Trotz grösserer Wohnung würde dieser Haushalt aufgrund der hohen Mieten und der im regionalen Vergleich hohen Steuersätze in der Stadt Zürich in einem Grossteil der Gemeinden im Einzugsgebiet Einsparungen erzielen. Einzige Ausnahme bilden einige Seegemeinden, deren ebenfalls hohe Mieten die tieferen Steuern überkompensieren. Die finanzielle Entlastung in einem grösseren Teil des näheren Einzugsgebiets der Stadt Zürich (Fahrzeit bis maximal 20 Minuten) beträgt jedoch weniger als CHF 5000 jährlich.



Modellrechnung: Kostendifferenz in CHF/Jahr (Einkommenssteuer und Nettomiete) bei Umzug aus der Stadt Zürich in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung; Annahme: Doppelverdiener-Ehepaar ohne Kinder, Einkommen CHF 250'000/Jahr (brutto), Umzug von gehobener 3.5-Zimmer- in gehobene 4.5-Zimmer-Wohnung

Wird diese Ersparnis den höheren Mobilitätskosten gegenübergestellt, dürfte sich der Umzug in den meisten Fällen finanziell nicht lohnen. In einigen Gemeinden, wie etwa Kloten, Urdorf und Volketswil, liegen die Einsparungen aber über CHF 5000, sodass sich ein Umzug insbesondere bei höherem Homeoffice-Anteil je nach Präferenzen und Opportunitätskosten auszahlen könnte. Um Einsparungen von mindestens CHF 10'000 zu realisieren, muss der Suchradius auf gegen 40 Minuten Pendelzeit ausgeweitet werden.

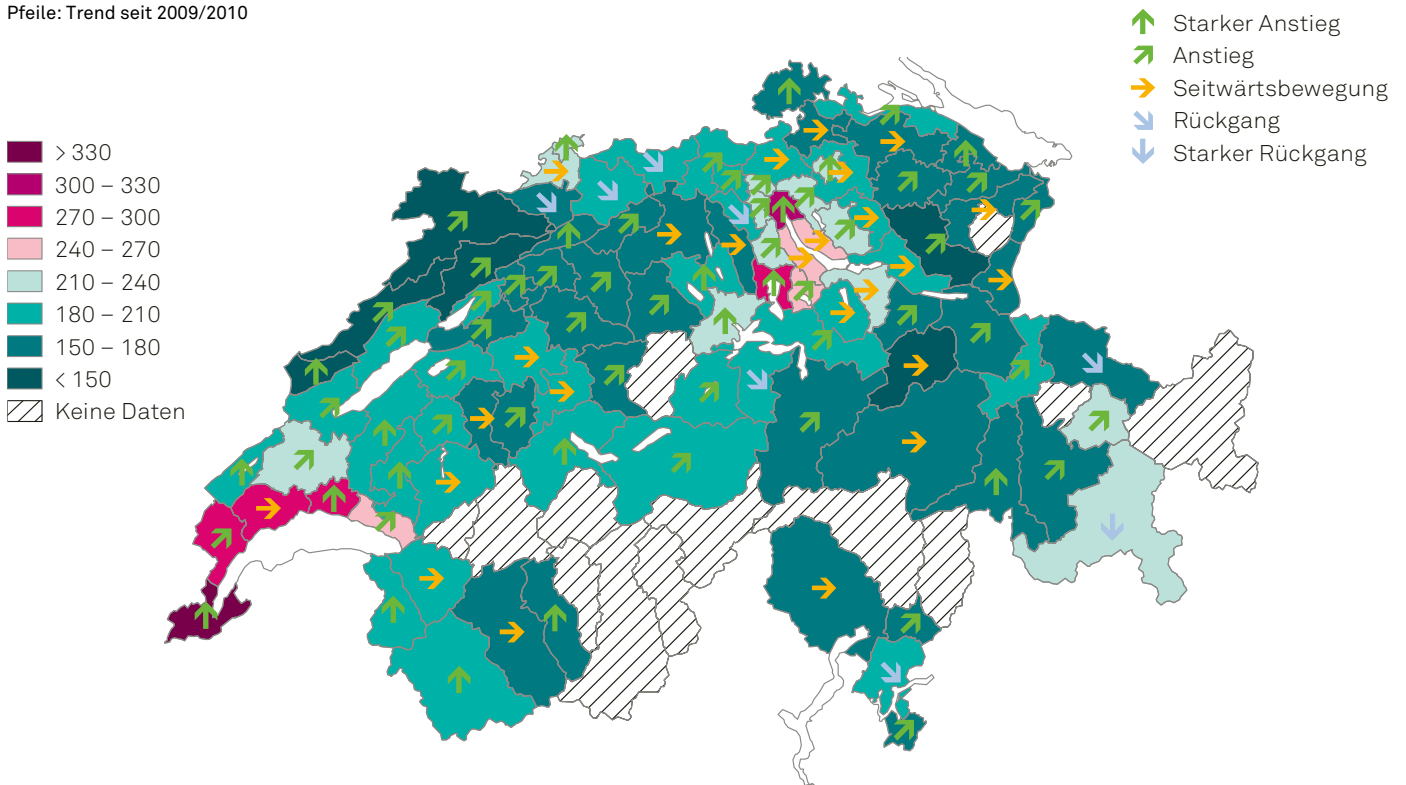
Die obige Grafik (rechts) stellt ein Szenario von Credit Suisse Research dar, in welchem mit einem Haushalt mit gehobenem Einkommen von CHF 250'000, der in Zürich eine 3.5-Zimmer-Wohnung gehobenen Standards bewohnt und den Umzug in eine 4.5-Zimmer-Wohnung in einer anderen Gemeinde in Betracht zieht, gerechnet wird. In diesem Szenario resultiert bereits im 20-Minuten-Perimeter im Grossteil der Gemeinden eine Einsparung von über CHF 10'000. Aufgrund der höheren Einkommen dürfte dieser Haushalt tendenziell jedoch auch höhere Opportunitätskosten des Pendelns aufweisen. Stark an Attraktivität gewinnen in diesem Szenario die steuergünstigen Gemeinden in der Zentralschweiz. Gemeinden wie Wangen (SZ) oder Hünenberg (ZG) liegen in einem Pendelzeit-Perimeter von unter 40 Minuten, und es lassen sich bei einem Umzug jährlich CHF 20'000 und mehr sparen. Aus obigen Modellrechnungen schliessen wir, dass infolge eines Wegzugs aus der Stadt Zürich in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung bereits bei

mittleren Einkommen Einsparungen bei den Wohnkosten und Steuern resultieren. Hauptgrund dafür ist ein steiler und sich weiter akzentuierender Fall der Mieten entlang des Stadt-Land-Übergangs (nachstehende Abbildung). Bei Umzügen innerhalb des inneren Agglomerationsrings dürfte sich ein Wohnortwechsel wegen der Pendelkosten trotzdem selten lohnen. Ausserdem liegen die tatsächlich bezahlten Mieten aufgrund des Schweizer Mietrechts bei

Langzeitmietern unterhalb des Niveaus der in unserer Analyse verwendeten Angebotsmieten. Eher möglich sind signifikante Einsparungen bei einem Umzug in Gemeinden im 40-Minuten-Perimeter und bei einem hohen Homeoffice-Pensum. Viele Haushalte dürften dann jedoch auch den Erwerb von Wohneigentum in Betracht ziehen. Mit steigenden Einkommen lohnt sich zudem ein Umzug in steuergünstige Gemeinden umso mehr.

Inserierte Median-Nettomiete für 4-Zimmer-Wohnungen, in CHF pro m² und Jahr, 2019/2020;

Pfeile: Trend seit 2009/2010



Quelle: Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse, Geostat Letzter Datenpunkt: Q4/2020

Fazit: Keine Umkehrung des Urbanisierungstrends

In einer Welt mit höherem Homeoffice-Anteil könnten die teuren Grosszentren folglich etwas an Attraktivität einbüßen. Trotzdem geht man keineswegs von einer Stadtfucht oder einer Umkehr des Urbanisierungstrends aus. Wichtige Faktoren, die in obiger kostenseitiger Modellrechnung nicht betrachtet wurden,

sprechen auch in Zukunft für die Stadt. Seit jeher waren die Städte die Treiber wirtschaftlichen Wachstums. Trends wie die Digitalisierung und die Nachhaltigkeit dürften die Urbanisierung zusätzlich stützen. Die Grosszentren haben in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen, und viele Haushalte werden auch künftig bereit sein, für die städtischen Qualitäten und Infrastrukturen einen höheren Preis zu bezahlen.



Ausblick 2021

Nachfrage

Nettozuwanderung



53'200 62'000 55'000

2019 2020 2021

- + Rückgang der Nettozuwanderung um rund 10% erwartet
- + Grössere Wohnungen ausserhalb Zentren stärker gefragt

2021: Nachfrage sinkt um 1000 bis 1500 Wohneinheiten

Angebot

Baugesuche



-12%

2020

- + Anzahl baubewilligter Mietwohnungen noch stabil
- + Starker Rückgang der Neubau-Baugesuche

2021: Ausweitung nimmt um rund 1000 Wohnungen ab, stärkerer Rückgang ab 2022

Baubewilligungen



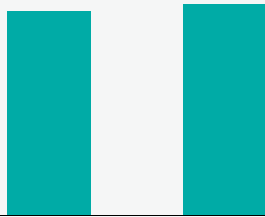
-1%

2020

Leerstände

In % des Mietwohnungsbestands

2.75% 2.85%



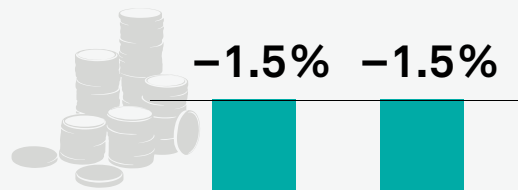
2020 2021

- + Leerstandsanstieg um weitere 3000 bis 4000 Wohnungen
- + Leichter Anstieg auch in den Grosszentren

Leerstände wachsen mit gedrosseltem Tempo

Mietpreise

Wachstum Angebotsmieten in %



-1.5% -1.5%

2020 2021

- + Nachlassendes Preiswachstum in den Zentren
- + Weitere Preisrückgänge in Regionen mit hohem Leerstand

Druck auf Mieten hält an

Angebotsquote

In % des Mietwohnungsbestands



2019 2020 2021

- + Anstieg der Angebotsquote auf über 6%
- + Wieder häufigere Mieterwechsel

Mehr kleinere Wohnungen und Stadtwohnungen im Angebot

Performance

Gesamtrendite von Wohnrenditeliegenschaften



2021

- + Wertänderungsrenditen werden schwächer
- + Mittlere Netto-Cashflow-Rendite von 3.1%

Anlagedruck bleibt hoch, aber Risikobewusstsein steigt

Diese Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung

Anmerkung: Diesem Marktbericht wurden Publikationen des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, von KPMG, Wüst & Partner, Raiffeisen Schweiz Research, Credit Suisse Research, ZKB, HEV, BMS und BFM zugrunde gelegt und teilweise auch Grafiken daraus verwendet.

Keine Verbreitung, Aufforderung oder Beratung: Die Publikation «Marktbericht» dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung. Sie ist weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertschriften

oder anderen Finanzinstrumenten. Alle Informationen, auch Tatsachen, Meinungen oder Zitate, sind unter Umständen gekürzt oder zusammengefasst und beziehen sich auf den Stand am Tag der Erstellung des Dokuments. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und in keiner Weise um eine regulierte Finanzberatung bzw. Rechts-, Steuer- oder andere regulierte Finanzdienstleistungen. Den finanziellen Zielen, Verhältnissen und Bedürfnissen einzelner Personen wird keine Rechnung getragen. Diese müssen indes berücksichtigt werden, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNBILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	s. Anhang 2a)	246'940	1'341'022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 2b)		
gegenüber Mietern		2'697'614	2'205'552
abzüglich Delkredere		-1'036'000	-1'012'000
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere		1'661'614	1'193'552
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'099'804	3'722'825
Wertberichtigung Nebenkosten		-339'000	-540'000
		3'422'418	4'376'377
Übrige kurzfristige Forderungen	s. Anhang 2c)		
gegenüber Dritten		1'842'327	1'243'404
abzüglich Wertberichtigung		-1'168'355	-628'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2g)	4'991	10'000
gegenüber Aktionären		490'315	490'315
gegenüber Dritten		580'000	580'000
abzüglich Wertberichtigung		-580'000	-580'000
		969'220	1'115'364
Aktive Rechnungsabgrenzung		496'572	672'654
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		5'135'151	7'505'417
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		200	200
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 2d)	3'000'000	3'024'750
abzüglich Wertberichtigung		-2'906'250	-2'812'500
		93'950	212'450
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2e)	156'706'000	152'270'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2f)	48'000	41'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		156'847'950	152'523'450
TOTAL AKTIVEN		161'983'101	160'028'867



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNBILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		812'011	60'944
aus Liegenschaften-Unterhalt		0	270'104
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2h)	61'670	203'667
vorausbezahlte Mietzinsen		347'059	430'256
Akontozahlungen Nebenkosten		1'545'349	2'692'620
sonstige Verbindlichkeiten		580'000	580'000
		3'346'089	4'237'591
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 2i)			
gegenüber Finanzinstituten		1'474'189	1'619'933
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		192'786	257'218
		1'666'975	1'877'151
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 2g)	122'579	302'610
für Steuern		124'560	366'860
andere kurzfristige Rückstellungen		765'000	471'000
		889'560	837'860
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		6'025'203	7'255'212
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 2j)			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 2k)	104'927'000	105'944'250
		7'465'000	6'400'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		112'392'000	112'344'250
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		118'417'203	119'599'462
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven s. Anhang 2l)			
Namenaktienkapital		6'090'475	5'580'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12'906'250	10'616'250
Wandelanleihe		0	2'800'000
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 2n)	-481'321	-481'321
		19'390'404	19'390'404
Bilanzreserven s. Anhang 2m)			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		21'039'001	19'809'953
Jahresergebnis		3'136'493	1'229'048
		24'175'494	21'039'001
TOTAL EIGENKAPITAL		43'565'898	40'429'405
TOTAL PASSIVEN		161'983'101	160'028'867

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01. BIS 31.12.2020 (IN CHF)	01.01. BIS 31.12.2019 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	6'776'768	6'967'816
abzüglich Ertragsminderungen	-974'601	-859'174
Total Betriebsertrag	s. Anhang 3a) 5'802'164	6'108'642
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	1'131'181	1'109'809
Personalaufwand	1'055'312	1'362'668
Übriger betrieblicher Aufwand	134'125	233'113
Verwaltungsaufwand	243'339	229'063
Werbeaufwand	101'327	71'324
Total Betriebsaufwand	s. Anhang 3b) 2'665'284	3'005'977
Gewinn aus Neubewertung	5'255'000	1'540'000
Verlust aus Neubewertung	-1'131'000	-730'000
Erfolg aus Neubewertung	s. Anhang 3c) 4'124'000	810'000
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaft	s. Anhang 3d) 0	-388'000
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)	7'260'880	3'524'665
Abschreibungen	-9'500	-500
Finanzerfolg		
Hypotekarzinsen	-1'915'850	-2'062'577
Finanzaufwand	-426'774	-576'954
Finanzertrag	55	35'359
Total Finanzerfolg	s. Anhang 3d) -2'342'569	-2'604'172
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserord. Aufwand und Steuern	4'908'811	919'993
Wertberichtigung Regressforderung Schlosser	-540'000	0
Rechtskosten	s. Anhang 3e) -307'107	-47'393
ausserordentlicher Ertrag	s. Anhang 3f) 309'390	73'288
ausserordentlicher Aufwand	s. Anhang 3f) -118'810	-244'064
Unternehmensergebnis vor Steuern	4'252'284	701'824
Direkte Steuern	-50'791	-240'447
Veränderung latente Steuern	-1'065'000	767'671
Jahresergebnis	3'136'493	1'229'048

GEWINN JE BETEILIGUNGSRECHT s. Anhang 2l)	GEWINN PRO TITEL (IN CHF)	
	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	0.09 / 0.09	0.04 / 0.04
Ergebnis pro Namenaktien (nominal 5.00)	0.87 / 0.87	0.36 / 0.36
Ergebnis pro Partizipationsscheine (nominal 5.00)	0.87 / 0.87	0.36 / 0.36



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2020

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 01.01.2019	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'226'700	10'000	19'799'953	39'104'955
Zunahme eigene Titel			-477'898				-477'898
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				573'300			573'300
Veränderung gesetzlicher Reserven					90'000	-90'000	0
Eigenkapital per 31.12.2019	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	100'000	20'939'001	40'429'405
Umwandlung Wandelanleihe	510'000	2'290'000		-2'800'000			0
Veränderung gesetzlicher Reserven					300'000	-300'000	0
Eigenkapital am 31.12.2020	6'965'475	12'906'250	-481'321	0	400'000	23'775'494	43'565'898

Restatement Neubewertungsreserven:

Die Neubewertungsreserven werden neu in den Gewinnreserven ausgewiesen.

Da die jährliche Anpassung/Fortschreibung der Liegenschaften erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung erfasst wird. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2020 (IN CHF)	2019 (IN CHF)
Jahresgewinn / -verlust	3'136'493	1'229'048
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen		
Abschreibungen	9'500	500
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-4'124'000	-810'000
Veränderung Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	-177'000	196'257
Bewertungsveränderung übrige Finanzanlagen	93'750	187'500
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	1'065'000	-767'671
Mittelabfluss durch Zunahme		
der behördlich blockierten Mietzinsforderungen	-157'800	-203'061
des übrigen Umlaufvermögen	0	-258'732
Mittelabfluss durch Abnahme:		
des übrigen Umlaufvermögens	1'610'984	0
der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-1'019'833	-534'737
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelzufluss	437'094	0
Mittelabfluss	0	-960'896
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen	0	11'800'000
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen	-328'500	-257'632
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-210'176	85'315
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'017'250	-9'033'000
Zunahme durch Verkauf von übrigen Finanzanlagen	24'750	-477'898
Rücknahme von Partizipationsscheinen	0	-477'898
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'202'676	-9'425'583
ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	-1'094'082	1'155'889
Flüssige Mittel am 1. Januar	1'341'022	185'133
Flüssige Mittel am 31. Dezember	246'940	1'341'022



ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2020

GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG

Im Allgemeinen Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Analog zur Berichterstattung für den Verwaltungsrat wird auf eine Segmentberichterstattung verzichtet, da die Gesellschaft nur in einem Segment tätig ist und die Schweiz den gesamten geografischen Markt darstellt. Die Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

Konsolidierungsgrundsätze Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Abschlüssen per 31. Dezember 2020 sämtlicher Konzerngesellschaften an denen die Swiss Estates AG direkt oder indirekt mehr als 50 Prozent der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften gehen aus Ziff. 7 am Schluss dieses Anhangs hervor.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaften nach konzerninternen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Kapitalaufrechnungsdifferenz den Bilanzreserven belastet, bzw. gutgeschrieben. Die aktuellen Werte der Liegenschaften werden durch unabhängige Liegenschaftsschätzer ermittelt. Die Differenz aus der Neubewertung der Liegenschaften des laufenden Jahres und des vergangenen Jahres wird in der Konzernerfolgsrechnung separat ausgewiesen. Gestützt auf der Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Ebenso noch nicht realisierte Gewinne aus gruppeninternen Transaktionen. Beim Kauf neuer Beteiligungen wird die Erfolgsrechnung anteilmässig (pro-rata-temporis) berücksichtigt. Nicht konsolidierte Beteiligungen werden zu Verkehrswerten bilanziert, soweit diese ermittelt werden können. Wo diese nicht ermittelt werden können, erfolgen – soweit nötig – Wertberichtigungen.

Fremdwährungsumrechnung Es bestehen keine wesentlichen Positionen in Fremdwährungen, weshalb eine Definition der Grundsätze entfällt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Rechnungslegung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Grundsätzlich werden die Aktiven höchstens zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bewertet.

Die Werte der Liegenschaften, welche durch unabhängige Schätzer ermittelt werden, werden unabhängig von den Anschaffungskosten zum Marktwert berücksichtigt.

Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten werden durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. In Bezug auf die wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies folgendes:

- + **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.
- + **Wertschriften und übrige Finanzanlagen** Wertschriften und übrige Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.
- + **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.
- + **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.
- + **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.

- + **Sachanlagen und immaterielle Anlagen** Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

ANLAGEKATEGORIE	NUTZUNGSDAUER
Mobilien und Einrichtungen	5 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Büromaschinen, Informatik	3 Jahre
Immaterielle Werte	5 Jahre
Fixe Einbauten	10 Jahre

- + **Verbindlichkeiten und Rückstellungen** Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlich eintreffender Verbindlichkeiten bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.
- + **Steuern** Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die neuen ab 2020 gültigen aufgrund der Steuerreform reduzierten Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.
- + **Ausserbilanzgeschäfte** Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Ist der Mittelabfluss nicht schätzbar und aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates unwahrscheinlich, erfolgt keine Rückstellung.
- + **Personalvorsorge** Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNG

1 ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Berichtszeitraum blieb der Konsolidierungskreis grundsätzlich unverändert und geht unter Ziff. 7 dieses Anhangs hervor.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

2a) Flüssige Mittel Flüssige Mittel Die Abnahme der flüssigen Mittel wird im Rahmen der vorstehenden Mittelflussrechnung erläutert. Aus dieser geht hervor, dass im Berichtsjahr aus der Betriebstätigkeit ein Mittelzufluss resultierte, welcher allerdings die Amortisationen nicht vollständig deckte. Verursacht wurde dieser, voraussichtlich einmalige, Effekt durch den Umstand, dass sich infolge der Corona-Pandemie Leerstände erhöht haben und das Inkasso von Mieten und Nebenkosten erschwert wurde.

2b) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Der Bestand an direkten Forderungen gegenüber Mietern hat im Berichtsjahr stark zugenommen (+ TCHF 491). Dies ist die direkte Folge des Umstandes, dass im Berichtsjahr im umfangreichen Ausmass die vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten abgerechnet wurden. Ein Teil der abgerechneten Heiz- und Nebenkosten waren per Ende Jahr noch nicht bezahlt, was dazu führt, dass diese Forderungen unter Mietzinsforderungen ausgewiesen werden müssen. Die Zunahme der Mietzinsforderungen ist aber auch begründet durch den Umstand, dass das Inkasso immer noch ungenügend bearbeitet werden konnte. Das Delkredere für Forderungen gegenüber Mietern wird für jeden einzelnen Mieter berechnet und erhöhte sich um TCHF 24. Durch die vorgenommenen Nebenkosten-Abrechnungen wurden die entsprechenden Forderungen um rund TCHF 1'622 abgebaut, was aber grundsätzlich zu der oben beschriebenen Zunahme der Forderungen gegenüber Mietern führte. Insgesamt konnten durch die Vornahme der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen insgesamt um TCHF 954 abgebaut werden.

2c) Übrige kurzfristige Forderungen Die zur Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts betreffend der Fertigstellung der Liegenschaft in Prilly beim Bezirksgericht Lausanne deponierten CHF 580'000 sind nach wie vor vollständig zurückgestellt. Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Aktionär und Geschäftsführer Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 290'256 (im Vorjahr CHF 490'315). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zu Gunsten von Herrn Udo Rössig in der Höhe von netto CHF 150'0000 gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Verrechnung. Die Forderungen gegenüber Dritten über CHF 1'842'327 (im Vorjahr CHF 1'243'404) bestehen zum grössten Teil aus Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. Die Zunahme resultiert aus der Einbuchung der Regressforderungen gegenüber Herrn Schlosser aufgrund des Prozessergebnisses in Sachen SL Development in Höhe von TCHF 600 bei gleichzeitiger Bildung einer Rückstellung (vgl. 2i) in gleicher Höhe und einer Wertberichtigung von TCHF 540 (vgl. 2i).



2d) Übrige Finanzanlagen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten noch nicht wesentlich verbessert, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde die Position im Berichtsjahr netto CHF 93'750 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'906'250.00 oder 97 Prozent des Nominalwertes beläuft. Die im Vorjahr unter dieser Position bilanzierten Anteile der Pro Leasing & Finanz AG im Wert von CHF 24'750.00 wurden im Berichtsjahr verkauft.

2e) Renditeliegenschaften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG ermittelt wurden:

Im Berichtsjahr wurde die im Vorjahr begonnene Sanierung der 2. – 4. Etage der Liegenschaft an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich beendet. Bei der Liegenschaft Regensbergstrasse 92, 8050 Zürich wurde eine Fernheizung installiert.

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2020 (IN CHF)	31.12.2019 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	19'185'000	16'800'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	37'728'000	36'470'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'093'000	1'960'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'347'000	2'700'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'816'000	1'750'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'534'000	4'250'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'120'000	13'270'000
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	18'979'000	18'420'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'579'000	2'540'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'546'000	1'440'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'680'000	3'900'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'565'000	1'510'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'539'000	11'020'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'570'000	1'550'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	5'475'000	5'440'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	28'950'000	29'250'000
Total Renditeliegenschaften (Konzern)			156'706'000	152'270'000

2f) Übrige Sachanlagen Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Sachanlagen:

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2019	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Zugänge 2019	40'500	0	0	0	0	40'500
Bruttowerte per 31.12.2019	194'970	175'542	228'512	149'918	50'300	799'242
Abschreibungen bis 01.01.2019 (kumuliert)	-154'470	-175'542	-227'512	-149'918	-50'300	-757'742
Abschreibungen 2019	0	0	-500	0	0	-500
Wertberichtigung bis 31.12.2019	-154'470	-175'542	-228'512	-149'918	-50'300	-758'742
Zugänge 2020	0	0	0	0	0	16'500
Bruttowerte per 31.12.2020	194'970	175'542	16'500	149'918	50'300	799'242
Abschreibungen 2020	-2'000	0	-7'500	0	0	-9'500
Wertberichtigung bis 31.12.2020	-156'470	-175'542	-235'512	-149'918	-50'300	-767'742
Nettobuchwerte per 31.12.2020	38'500	0	9'500	0	0	48'000

Der Zugang im Berichtsjahr entspricht der Anschaffung eines Eintauschfahrzeugs.

2g) Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für Steuern

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2019	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2019	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2020
Rückstellungen für laufende Steuern	240'230	126'630	366'860	-242'300	124'560
Andere kurzfristige Rückstellungen	597'583	-126'583	471'00	294'000	765'000

Die laufenden Steuern werden aufgrund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen bestehen aus Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen (Abnahme im Berichtsjahr um TCHF 311) und der Rückstellung aus dem Prozessergebnis SL Development von neu TCHF 605 (*vgl. 2c zuzüglich noch zu erwartende Anwaltskosten*), ergebend eine Zunahme der anderen kurzfristigen Rückstellungen um TCHF 294.

2h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag bestand ein Guthaben aus der Schlussabrechnung im Rahmen des BVG.

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2020	PER 31.12.2019
Ausgleichskasse	28'542	149'541
UVG	33'129	0

2i) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die im Folgejahr fälligen Amortisationen. Die übrigen verzinslichen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgliedert, welche auf die Mieter lauten.

2j) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 2e) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.9 Prozent und 2.13 Prozent, mit der Ausnahme von zwei nachrangigen Verträgen, welche mit 4.15 Prozent verzinst werden.

2k) Rückstellung für latente Steuern Die Rückstellung für latente Steuern erhöhten sich von 6'400'000 im Vorjahr um CHF 1'065'000 auf CHF 7'465'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 565 (Vorjahr TCHF 720) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 8'030 (Vorjahr TCHF 7'120). Die Erhöhung der passiven latenten Steuern ist auf die wesentliche Verbesserung der Verkehrswertbewertung der Liegenschaften zurückzuführen.



2l) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 6'965'475.00 (nach Kapitalerhöhung um CHF 510'000.00 aufgrund der Umwandlung eines Teils der Obligationenanleihe gemäss öffentlicher Urkunde vom 15. Juni 2020) und ist eingeteilt in 1'750'000 (unverändert) vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 Nennwert und 1'218'095 (nach Zugang von 102'000 Namenaktien aufgrund der vorstehend erwähnten Umwandlung eines Teils der Obligationenanleihe) vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert. Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 12'906'250.00 (nach Zugang von CHF 2'290'000.00 gemäss vorstehend erwähnten Umwandlung des Rests der noch ausstehenden Obligationenanleihe) und ist eingeteilt in 2'581'250 (nach Zugang von 458'000 Inhaberpapierpartizipationsscheinen gemäss erwähnter Umwandlung der Obligationenanleihe) Inhaberpapierpartizipationsscheinen zu CHF 5.00 Nennwert.

Berechnung Gewinn pro Beteiligungsrecht:

BERECHNUNG DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL TITEL 2020 (IN CHF)	JANUAR-JUNI	JULI-DEZEMBER	DURCHSCHNITT 2020	DURCHSCHNITT ABZÜGLICH EIGENE TITEL
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	1'218'095	1'167'095	1'070'201
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	2'581'250	2'352'250	2'351'415

(IN CHF)	DURCHSCHNITT ANZAHL TITEL 2020	NOMINAL	DURCHSCHNITT KAPITAL NOMINAL	IN %	GEWINN	GEWINN PRO TITEL 2020	GEWINN PRO TITEL 2019
Stimmrechtsaktion (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4,87	152'612	0.09	0.04
Namenaktien (nominal 5.00)	1'070'201	5.00	5'351'005	29,76	933'288	0.87	0.36
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'351'415	5.00	11'757'075	65,38	2'050'593	0.87	0.36
			17'983'080	100,00	3'136'493		

3 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

3a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 2e) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften. Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen. Einen wesentlichen Anteil an den Ertragsminderungen hat der Corona-bedingte Ausfall von Mieteinnahmen in Prilly in der Grössenordnung von TCHF 250. Die übrigen Mindereinnahmen verminderten sich insgesamt um TCHF 115.

3b) Betriebsaufwand Der unter dieser Position aufgeführte Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen. In den Berichtsjahren wurde die Verwaltung der Liegenschaften durch eigenes Personal bewerkstelligt. Der unter dieser Position aufgeführte Personalaufwand beinhaltet auch die unter 2c) und 2g) erläuterten Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen. Ohne Berücksichtigung der Boni verminderte sich der Personalaufwand um über TCHF 60.

3c) Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften

Die Veränderung der Liegenschaftswerte auf den per Bilanzstichtag ermittelten Marktwert pro Liegenschaft ist als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung der Liegenschaften ausgewiesen.

2m) Bilanzreserven Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.

2n) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien und 835 eigene Partizipationsscheine zum Nominalwert von je CHF 5.00 ergebend insgesamt einen Nominalwert CHF 488'645.00, welche zum Anschaffungswert von CHF 481'321.00 bilanziert sind).

3d) Finanzerfolg Im Finanzergebnis wird der Aufwand für Hypothekenzinsen erfasst. Unter der Position Finanzaufwand ist ferner die Wertanpassung der unter 2d) beschriebenen übrigen Finanzanlagen enthalten. Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung des Aktionärskontokorrents enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der Eid. Steuerverwaltung.

3e) Rechtskosten Diese Position wird erstmals separat ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Die Position beinhaltet Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer der Espace (Fall Altra Foundation und SL Development AG, total rund TCHF 95), die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen des Bauhandwerkerpfandrechts (TCHF 18) und die Abwehr einer Anzeige des Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen (TCHF 143). Die übrigen Rechtskosten in Höhe von TCHF 26 sind Kosten im Rahmen von öffentlichen Beurkundungen und der allgemeinen Rechtsberatung.

3f) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Im ausserordentlichen Aufwand und Ertrag werden vor allem die sich aus der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten ergebenden Korrekturen verbucht.

3g) Ergebnis je Beteiligungsrecht Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 2l) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen.

4 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLUSSRECHNUNG

Die Mittelflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt und zeigt den Mittelzufluss und Mittelabfluss gegenüber dem Vorjahr pro Gruppe.

5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich aber im Januar 2020 vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, ausser dem CEO, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss. Dies ändert nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

6a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3 Prozent und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.):

Stand per 31.12.2020:

- + **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **61.03%**

Stand per 31.12.2019:

- + **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **63.20%**

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass bei Berücksichtigung der nicht im Aktienbuch eingetragenen Titel folgende privaten/juristischen Personen als massgeblich, d. h. über der Offenlegungsgrenze von drei (3) Prozent gelten könnten:

Stand per 31.12.2020:

- + **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen*
- + **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach

Stand per 31.12.2019:

- + **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen*
- + **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach

6b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- + **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident des Verwaltungsrates
- + **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Mitglied des Verwaltungsrates;
- + **Christian Terberger**, Rechtsanwalt, MRICS, wohnhaft in Freienbach, Mitglied des Verwaltungsrates.

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2020 mit einem Salär von brutto CHF 300'000 honoriert wurde. Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht.

siehe dazu auch: 2c) *Übrige kurzfristige Forderungen*; 2g) *Kurzfristige Rückstellungen*; 3b) *Betriebswand*

Im Vorjahr betrug das Salär CHF 300'000 (CHF 25'000 monatlich, ohne 13. Monatslohn) zuzüglich Bonus. Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden mit je CHF 30'000.00 pro Jahr (Vorjahr CHF 20'000.00 für Mitglieder) entschädigt.

Der Präsident hat infolge des Weggangs des ehemaligen CFO in umfangreichen Umfang das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes Rechnung gestellt in Höhe von insgesamt CHF 97'143.05. Dieser Betrag ist im Personalaufwand enthalten.

6c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es besehen nicht bilanzierte zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 32'743 (Vorjahr 52'090).

6d) Bedingtes Kapital Per Bilanzstichtag existiert ein bedingtes Kapital wie folgt (nach Verrechnung der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aufhebung der Wandelobligationen):

- + **bedingtes Kapital** im Nennbetrag von CHF 2'290'000.00
- + **bedingtes Partizipationsscheinkapital** im Nennbetrag von CHF 4'700.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 20. November 2026 vorzunehmen.

6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von unverändert TCHF 124'763, lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

6f) Transaktionen mit nahe stehenden Personen Andere als unter 2c), 2f) und 6b) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

6g) Eventualverbindlichkeiten Seit Jahren ist ein Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG rechtshängig. Der Prozessausgang ist – wie bei allen Prozessen – letztlich nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar. Die Forderungen der Gegenseite in diesem Prozess sind nach Einschätzung des Verwaltungsrates und gemäss der Meinung unserer prozessführenden Anwälte aus verschiedenen Gründen kaum durchsetzbar. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat.

* Gemäss Offenlegungsmeldung; nicht gemäss Aktienbuch.



6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Die Corona-Krise hat – ausser den erwähnten Leerständen in Prilly und teilweisen Mietreduktionen und Mietverzichten (nach dem Berichtszeitraum) – keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung, da die Gesellschaft nur im geringen Umfang Geschäftsräume vermietet.

7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2020 wurden folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen:

+ Swiss Estates AG, Freienbach (Muttergesellschaft)

Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, Finanzierung und Verwaltung sowie den Verkauf von Immobilien ausschliesslich in der Schweiz.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 6'965'475	CHF 6'455'475
Partizipationsscheinkapital	CHF 12'906'250	CHF 10'616'250

+ SE Management AG, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)

Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ A+B Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2006)

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon (Tochtergesellschaft, erworben 2006)

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von – und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ SE Espace Immobilien AG, Bern (Tochtergesellschaft, erworben 2014)

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von – und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ ALB Leman Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2014)

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach (vormals Luzern)

Zürich, 12. Mai 2021

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Kapitel 8 dieses Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



treureva

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Konzernbilanz einen bedeutenden Betrag (156'706'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Swiss GAAP FER 18.14 bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert ausgewiesen.

Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt und nach dem erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet.

Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Swiss GAAP FER Rahmenkonzept Rz. 25.

Risiko

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).

Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.

treureva

Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Konzernrechnung übernommen wurden. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung zu aktuellen Werten erhalten.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichts und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu



treureva

ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Treureva AG

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich

T +41 44 226 30 00
E info.zurich@cbre.com

Swiss Estates AG
Alpenquai 28a
6005 Luzern

Zürich, 16. März 2021

Marktwert des Liegenschaftsfolios der Swiss Estates AG Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 16 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2020. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

Bewertungsstandards

CBRE hat gemäss den Bewertungsvorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Global Standards (London, 2019), ugs. «Red Book»), die Bewertungen durchgeführt. Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie den RICS Global Standards umfassend und unabhängig zu erstellen.

Die Bewertungsgegenstände sind von CBRE anhand des Marktwertes gemäß VPS 4 der RICS Global Standards bewertet worden, der wie folgt definiert ist:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“



Bewertungsmethode

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich um Renditeliegenschaften, deren Marktwert mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt werden. Dabei werden sämtliche mit der Immobilie verbundenen nicht überwälzbaren Eigentümerkosten im expliziten Betrachtungszeitraum über 10 Jahre gegenübergestellt um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen.

Die hieraus resultierenden jährlichen Netto-Cash-Flows werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert und zusammengefasst. Für die Bestimmung des Residualwertes ab dem elften Jahr wird ein auf den Bewertungsstichtag abgezinster Barwert berechnet.

Die sich ergebenden Cash-Flows werden mit einem individuellen Diskontierungszinssatz abgezinst. Der Basiszinssatz bildet dabei das langfristige Potentialwachstum der Schweiz. Mittels weiteren Zu- und Abschlägen wird der effektive Diskontierungssatz bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit der individuellen Risiken und Chancen, marktgerecht und risikoadjustiert.

Gemäss Schweizer Usanz und in Hinblick auf die Bewertungskonsistenz bei der Ableitung von Vergleichsparametern wird auf die Berücksichtigung von Handänderungskosten (Makler, Notar, Grundbuch, etc.) verzichtet.

Beim Bewertungsgegenstand Route du Mont 1+3 in 1008 Prilly, der sich im Stockwerkeigentum befindet und nicht als Renditeliegenschaft geführt wird, hat CBRE die Vergleichswertmethode zur Schätzung des Marktwertes angewendet. Bei der Vergleichswertmethode ergibt sich der Marktwert mittels Zu- und Abschlägen auf dem Transaktionspreis von Referenzobjekten.



Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020 auf gerundet CHF 156.71 Mio.

ID	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert [CHF]
01	9320 Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13'120'000
02	2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'539'000
03	2540 Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5'475'000
04	2540 Grenchen	Centralstr. 45	1'570'000
05	3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'546'000
06	3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'680'000
07	8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'816'000
08	3326 Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2'579'000
09	9548 Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'534'000
10	4538 Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1'565'000
11	8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'093'000
12	3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	18'979'000
13	1008 Prilly	Route du Mont 1-3	28'950'000
14	8004 Zürich	Badenerstrasse 288-296	37'728'000
15	8047 Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	19'185'000
16	8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	3'347'000
Total 16 Liegenschaften			156'706'000



Disclaimer

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der vom Auftraggeber oder von ihm instruierter Dritter übergebenen Informationen und Dokumente sowie auf Grundlage unserer Besichtigungen des Bewertungsgegenstandes.

CBRE ist ungeprüft davon ausgegangen, dass der Auftraggeber oder durch den Auftraggeber instruierte Dritte alle Informationen und Unterlagen übergeben hat, die für die Erstellung des Bewertungsgutachtens erforderlich sind. Falls CBRE nicht alle erforderlichen Informationen und Dokumente vom Auftraggeber selbst erhalten hat, bleibt der Auftraggeber verantwortlich für die Vollständigkeit dieser Information und Dokumente. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Informationen und Dokumente zum Zeitpunkt der Bewertung uneingeschränkt gültig und massgeblich waren.

Es wurden durch CBRE keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben.

Der Adressat dieses Gutachtens ist ausschliesslich der Auftraggeber. Der Inhalt des Gutachtens ist nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden. Es wird keinerlei Verantwortung gegenüber Dritten für den gesamten Inhalt oder Auszüge davon übernommen.

Freundliche Grüsse

Philipp VON BABO, MRICS

Associate Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 99

E: Philipp.vonbabo@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, MRICS, CFA

Senior Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2020 UND 2019

AKTIVEN	31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	178'206	1'205'540
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	800'464	494'540
abzüglich Delkredere	-570'000	-354'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	437'940	1'338'357
Wertberichtigung	-24'000	-315'000
	s. Anhang 3a)	644'404
		1'163'896
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	43'971	44'971
abzüglich Wertberichtigung	-10'000	-10'000
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	3'588
gegenüber Aktionären	s. Anhang 3b)	290'256
gegenüber Konzerngesellschaften	0	0
Übrige kurzfristige Forderungen	0	0
	327'815	535'286
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	7'683
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	1'150'425	2'912'406
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Übrige Finanzanlagen	s. Anhang 3c)	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'812'500
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3d)	5'444'035
Wertberichtigung	-947'000	-1.035'000
Beteiligungen	s. Anhang 3e)	24'516'400
Wertberichtigungen	-7'893'000	-7'709'037
Total Finanzanlagen	21'214'185	30'518'574
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3f)	48'220'000
Wertberichtigung Bahnhofstr. Grenchen	-441'000	0
Übrige Sachanlagen	48'000	41'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	69'041'185	78'509'574
TOTAL AKTIVEN	70'191'610	81'421'980



JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2020 UND 2019

PASSIVEN		31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten		384'678	8'576
aus Liegenschaften-Unterhalt		0	173'716
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	57'056	202'859
vorausbezahlte Mietzinsen		184'656	263'065
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		299'510	776'393
		925'900	1'424'607
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	669'439	795'433
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3h)	192'786	233'718
		862'225	1'029'151
Passive Rechnungsabgrenzung		122.550	164'001
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern		35'000	73'000
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3i)	160'000	466'000
		195'000	539'000
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		2'105'675	3'156'759
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	42'760'000	52'175'000
		42'760'000	52'175'000
Obligationenanleihe			
Verzinsliche Wandelanleihe	s. Anhang 3l)	0	10'000'000
Titel im Eigenbesitz		0	-7'200'000
		0	2'800'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		42'760'000	54'975'000
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		44'865'675	58'131'759
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Stammaktien	s. Anhang 3m)	6.090'475	5'580'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3m)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12.906'250	10'616'250
Eigene Titel	s. Anhang 3n)	-481'321	-481'321
Gesetzliche Reserven		400'000	100'000
		19'790'404	16'690'404
Bilanzergebnis			
Vortrag vom Vorjahr		6.299'817	1'044'995
Jahresergebnis		-764'285	5'554'822
		5'535'532	6'599'817
TOTAL EIGENKAPITAL		25'325'936	23'290'221
TOTAL PASSIVEN		70'191'610	81'421'980

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2020 UND 2019

	01. 01. BIS 31. 12. 2020 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2019 (IN CHF)
BETRIEBSERTRAG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
aus Mietzinseinnahmen	3'134'079	3'270'990
abzüglich Ertragsminderungen	-327'537	-329'067
	2'806'542	2'941'923
Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften	77'000	45'000
Total Betriebsertrag	2'883'542	2'986'923
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	603'114	739'484
Personalaufwand	1'055'312	1'359'958
Übriger Betriebsaufwand	116'214	83'861
Verwaltungsaufwand	217'336	182'492
Werbeaufwand	101'327	71'323
Total Betriebsaufwand	2'093'303 s. Anhang 4a)	2'437'118
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern	790'239	549'805
Abschreibungen	-450'000	-500
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-791'770	-855'773
Finanzaufwand	-203'824	-313'953
Finanzertrag Konzern	123'709	268'057
Finanzaufwand Konzern	0	-43'940
Total Finanzerfolg	-871'885	-945'609
Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern	-532'146	-396'304
Auflösung von Wertberichtigungen	308'089	0
Bildung von Wertberichtigungen	-403'719	-498'646
Auflösung von Rückstellungen	0	55'082
Gewinn aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	6'443'428
Rechtskosten	-282'347	-37'008
Ausserordentlicher Ertrag	142'062	30'292
Ausserordentlicher Aufwand	-4'468	-14'362
Unternehmensergebnis vor Steuern	-772'529	5'582'482
Direkte Steuern	8'244	-27'660
Jahresergebnis	-764'285	5'554'822



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2020

UID-NR. CHE-103.619.076

1 GRUNDLAGEN

1a) Rechnungslegungsgrundsätze Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere dem Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechtes (Art. 957 – 962) erstellt.

1b) Firmenbezeichnung und Sitz des Unternehmens Die Firmenbezeichnung des Unternehmens lautet Swiss Estates AG; der Sitz befindet sich in Freienbach, Kanton Schwyz. Die Sitzverlegung von Luzern nach Freienbach erfolgte anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11. Dezember 2020.

1c) Anzahl Vollzeitstellen Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt unverändert unter 10 Personen.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmung. Die Aktiven sind höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung der notwendigen Wertberichtigungen bzw. Minderwerten bilanziert. Die Passiven enthalten alle auf das Jahresende bestehenden Verpflichtungen. Allen erkennbaren Risiken wird durch Rückstellungen Rechnung getragen. Alle Angaben beziehen sich, wo nicht anders erwähnt, auch auf das Vorjahr.

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Der Bestand an direkten Forderungen gegenüber Mietern hat im Berichtsjahr um TCHF 376 auf TCHF 800 stark zugenommen. Dies ist die direkte Folge des Umstandes, dass im Berichtsjahr für die vergangenen 5 Jahre die vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten abgerechnet wurden, was dazu führte, dass die Mieter mit hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen konfrontiert waren, welche sie nicht sofort bezahlen konnten und/oder teilweise bestritten. Dies führte dazu, dass diese Forderungen im erheblichen Ausmass unter Mietzinsforderungen ausgewiesen werden müssen. Die Zunahme der Mietzinsforderungen ist aber auch begründet durch den Umstand, dass das Inkasso immer noch ungenügend bearbeitet werden konnte. Aus diesen Gründen musste das Delkredere für Forderungen gegenüber Mietern, welches für jeden einzelnen Mieter berechnet wurde um TCHF 216 erhöht werden. Diese Erhöhung wurde über die Position «Erlösminderungen» der

Erfolgsrechnung gebucht. Durch die vorgenommenen Nebenkostenabrechnungen wurden andererseits die entsprechenden Forderungen um rund TCHF 900 abgebaut. Dies hatte zur Folge, dass sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen insgesamt um TCHF 520 abbauten.

3b) Forderungen gegenüber Aktionären Auf den Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber Herrn U. Rössig, Aktionär und Geschäftsführer, in Höhe von CHF 290'256.32 (Vorjahr: CHF 490'315.52). Dieser Forderung steht der Anspruch von Herrn U. Rössig gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses vom November 2020 auf einen Bonus von CHF 150'000.00 netto entgegen. Der Bonus ist unter der Position «andere kurzfristigen Rückstellungen» zurückgestellt. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft durch die Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung. (Siehe dazu auch 3i «Andere kurzfristige Rückstellungen», 4a «Betriebsaufwand» und 5b «Verwaltungsrat und Geschäftsleitung».)

3c) Übrige Finanzanlagen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben wird. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag ab. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten nicht wesentlich verbesserten, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde die Position im Berichtsjahr auf netto CHF 93'750 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'906'250.00 oder 97 Prozent des Nominalwertes beläuft. Die im Vorjahr unter dieser Position bilanzierten Anteile der Pro Leasing & Finanz AG im Wert von CHF 24'750.00 wurden im Berichtsjahr verkauft.

3d) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften Die Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften entsprechen deren Finanzierungsbedarf. Die Darlehensverhältnisse wurden auf Ende Geschäftsjahr bereinigt. Im Vorjahr wurde eine Schuld gegenüber Tochtergesellschaften von insgesamt CHF 14'534'293.90 ausgewiesen, welche im Berichtsjahr um CHF 9'090'258.64 auf CHF 5'444'035.26 reduziert wurde. Die Reduktion ist darauf zurückzuführen, dass die der Gesellschaft gewährten Hypotheken einer Bank in Höhe per Ende Jahr von CHF 9'130'000.00, welche durch Liegenschaften einer Tochtergesellschaft sichergestellt waren, auf diese Tochtergesellschaft übertragen wurden.

Die Darlehen werden entsprechend den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung mit knapp 2 Prozent p. a. verzinst. Die Darlehen wurden

wertberichtigt, sobald bei der entsprechenden Tochtergesellschaft eine Unterbilanz besteht, was im Berichtsjahr ausschliesslich auf die SE Management AG, Zürich, zutrif.

3e) Beteiligungen Die auf den Bilanzstichtag bestehenden Beteiligungen sind am Schluss des Anhangs aufgeführt. Es ist vorgesehen sämtliche Tochtergesellschaften mittels Absorptionsfusion mit Wirkung zum 1. Januar 2021 in die Swiss Estates AG zu fusionieren.

3f) Renditeliegenschaften Der Buchwert der Liegenschaften setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

- + Rautistrasse, Zürich unverändert CHF 11'400'000
- + Badenerstrasse, Zürich CHF 24'270'000 (nach Aktivierung von wertvermehrenden Aufwendungen in Höhe von CHF 270'000)
- + Bahnhof- und Centralstrasse Grenchen CHF 12'550'000

Total somit Buchwerte CHF 48'220.000 (Vorjahr CHF 47'950'000)
Aufgrund der Verkehrswertschätzungen für die Liegenschaften in Grenchen musste eine Wertberichtigung in Höhe von CHF 441'000 vorgenommen werden.

3g) Guthaben / Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen
Das auf den 31.12.2020 ausgewiesene Guthaben von CHF 3'588.35 entspricht dem Guthaben aus der Schlussabrechnung 2020 für das BVG. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Vorsorgeeinrichtungen setzen sich zusammen aus der Schlussabrechnung für die AHV (CHF 28'541.55) und die Schlussabrechnung im Zusammenhang mit dem UVG (CHF 28'514.35).

3h) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Unter dieser Position sind unter anderem die von Mietern erhaltenen Mieterdepots erhalten, welche noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Konten ausgliedert wurden.

3i) Andere kurzfristige Rückstellungen Unter dieser Position ist der Bonus von CHF 160'000.00 brutto (Vorjahr CHF 466'000.00) an die Geschäftsleitung einschl. Sozialabgaben zurückgestellt (vgl. auch 3b «Forderungen gegenüber Aktionären», 4a) «Betriebsaufwand» und 5b) «Verwaltungsrat»).

3k) Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten sind in kurzfristige (Fälligkeit innerhalb eines Jahres) und langfristige aufgeteilt. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um die Amortisationen des Folgejahres. Die langfristigen Verbindlichkeiten setzten sich zusammen aus hypothekarisch gesicherten Verpflichtungen eigener Liegenschaften von total CHF 42'760'000.00 (Vorjahr 52'175'000.00, vgl. hierzu Anmerkung 5c nachstehend) und im Vorjahr einer durch die Liegenschaft einer Tochtergesellschaft gesicherten Verpflichtung von per Ende 2020 CHF 9'130'000.00, welche im Berichtsjahr auf die sichernde Tochtergesellschaft überführt wurde.

3l) Obligationenanleihe Die Gesellschaft hatte eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95 Prozent p. a. Von dieser Anleihe befanden sich auf den 31. Dezember 2019 unverändert CHF 7.2 Mio. im Eigenbesitz. Somit waren zu diesem Zeitpunkt CHF 2'800'000.00 aussehend.

Gemäss Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. November 2019 wurde durch Statutenänderung eine bedingte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'800'000.00 sowie eine bedingte Erhöhung des Partizipationskapital im Maximalbetrag von CHF 2'294'700.00 beschlossen.

Aufgrund des vorstehenden Beschlusses wurde mit öffentlicher Urkunde per 15. Juni 2020 festgestellt, dass durch Ausgabe von 102'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 5.00 eine Kapitalerhöhung von CHF 510'000.00 durch Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung von Wandelanleihen unter Forderungsverrechnung durchgeführt worden ist.

Ferner wurde festgestellt, dass durch Ausgabe von 458'000 Partizipations-scheinen mit einem Nennwert von CHF 5.00 eine Erhöhung des Partizipationskapitals um CHF 2'290'000.00 durch Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung von Wandelanleihen unter Forderungsverrechnung durchgeführt worden ist.

Damit sind die ausstehenden Wandelobligationen in Höhe von CHF 2'800'000.00 durch Kapitalerhöhung im Betrage von CHF 510'000.00 und Erhöhung des Partizipationskapitals um CHF 2'290'000.00 vollständig in Eigenkapital umgewandelt.

3m) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 6'965'475.00 (nach Kapitalerhöhung um CHF 510'000.00 gemäss 3l vorstehend) und ist eingeteilt in 1'750'000 (unverändert) vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 Nennwert und 1'218'095 (nach Zugang von 102'000 Namenaktien gemäss 3l vorstehend) vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 12'906'250.00 (nach Zugang von CHF 2'290'000.00 gemäss 3l vorstehend) und ist eingeteilt in 2'581'250 (nach Zugang von 458'000 Inhaberpapierpartizipationsscheinen gemäss 3l vorstehend) Inhaberpapierpartizipationsscheinen zu CHF 5.00 Nennwert.

3n) Eigene Titel Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien und 835 Partizipationsscheine zum Nominalwert von je 5.00, ergebend insgesamt einen Nominalwert von CHF 488'645.00, welche zum Anschaffungswert von CHF 481'321 bilanziert sind.

4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

4a) Betriebsaufwand Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten sowie weitere Kosten für Sanierung (soweit diese wertvermehrend sind, wurden diese aktiviert), Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten, Kosten der Verwaltung usw.

Im Jahre 2020 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften durch Personal der Swiss Estates.

Der Personalaufwand beinhaltet den unter 3b und 3i erläuterten Bonus einschl. den darauf anfallenden Sozialleistungen sowie sämtliche Vergütungen an den Verwaltungsrat.

4b) Finanzerfolg Im Finanzaufwand sind unter anderem die Kosten der Kotierung, die Verzinsung der Obligationenanleihe und die Abschreibung der Insignum-Titel enthalten.

4c) Auflösung und Bildung von Wertberichtigungen Unter dieser Position sind die Auflösungen von Wertberichtigungen auf Beteiligungen, welche aufgrund der laufenden Jahresrechnungen nicht mehr



nötig sind (A + B Immobilien AG und Thurgovia Immobilien AG) aufgeführt. Die Bildung der Wertberichtigung entspricht der erneut notwendigen Erhöhung der Wertberichtigung auf der Beteiligung ALB Immobilien AG.

4d) Rechtskosten Diese Position wird erstmals separat ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Die Position beinhaltet Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer der Espace (Fall Altra Foundation und SL Development AG, total rund TCHF 95), die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen des Bauhandwerkerpfandrechts (TCHF 18) und die Abwehr einer Anzeige des Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen (TCHF 143). Die übrigen Rechtskosten in Höhe von TCHF 26 sind Kosten im Rahmen von öffentlichen Beurkundungen und der allgemeinen Rechtsberatung.

4e) Ausserordentlicher Ertrag und Aufwand Unter dieser Position sind ausschliesslich Bereinigungen im Rahmen der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten enthalten.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, welche auf den Bilanzstichtag 3 Prozent und mehr der Stimmrechte halten:

+ **Udo Rössig**, 8807 Freienbach/Schweiz (Aktionär-Nr.: 1012)
Total Aktien: 1'811'500 / 2'968'095
Bestand: **61.03 %**
Stimmrecht: **90.42 %**
Mit Stimmrecht: 1'811'500 / 2'003'504

5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

+ **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident
+ **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Mitglied und CEO
+ **Christian Terberger**, Rechtsanwalt MRICS, wohnhaft in Scheffau am Wilden Kaiser, Mitglied

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden mit je CHF 30'000.00 pro Jahr (Vorjahr CHF 20'000.00) entschädigt.

Der Präsident hat infolge des Wegfalls des ehemaligen CFO in umfangreichen Umfang das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes Rechnung gestellt in Höhe von insgesamt CHF 97'143.05.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wird mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Salär von brutto CHF 300'000.00 pro Jahr entschädigt. Hinzu kommt ein Bonus von netto CHF 150'000.00 gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes fällig.

5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt Zur Sicherstellung von Hypothekerverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtbetrag unverändert TCHF 124'763 lastend auf den Immobilien hinterlegt.

Soweit Darlehen an Tochtergesellschaften gefährdet sind, sind diese zurückgestellt. Der Ausweis einer Eigentumsbeschränkung in diesem Zusammenhang erübrigt sich.

5d) Genehmigte Kapitalerhöhung Per Bilanzstichtag existiert ein bedingtes Kapital wie folgt (nach Verrechnung der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aufhebung der Wandelobligationen):

+ **bedingtes Kapital** im Nennbetrag von CHF 2'290'000.00

+ **bedingtes Partizipationsscheinkapital** im Nennbetrag von CHF 4'700.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum November 2026 vorzunehmen.

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es besehen nicht bilanzierte zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 32'743 (Vorjahr 52'090.00).

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Seit Jahren ist ein Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG rechtshängig. Der Prozessausgang ist – wie bei allen Prozessen – letztlich nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar.

Die Forderungen der Gegenseite in diesem Prozess sind nach Einschätzung des Verwaltungsrates und gemäss der Meinung unserer prozessführenden Anwälte aus verschiedenen Gründen kaum durchsetzbar. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat.

7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich aber im Januar 2020 vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, mit Ausnahme des Geschäftsführers, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss. Dies ändert aber nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Corona-Krise hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung, da die Gesellschaft nur im geringen Umfang Geschäftsräume vermietet.

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegenden Sachverhalte.

9 BETEILIGUNGEN (3e)

Per Bilanzstichtag bestehen die nachfolgend aufgeführten Beteiligungen:

+ SE Management AG, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)

Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

+ A+B Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2006)

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100%	100%

+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon (Tochtergesellschaft, erworben 2006)
Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von - und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100%	100%

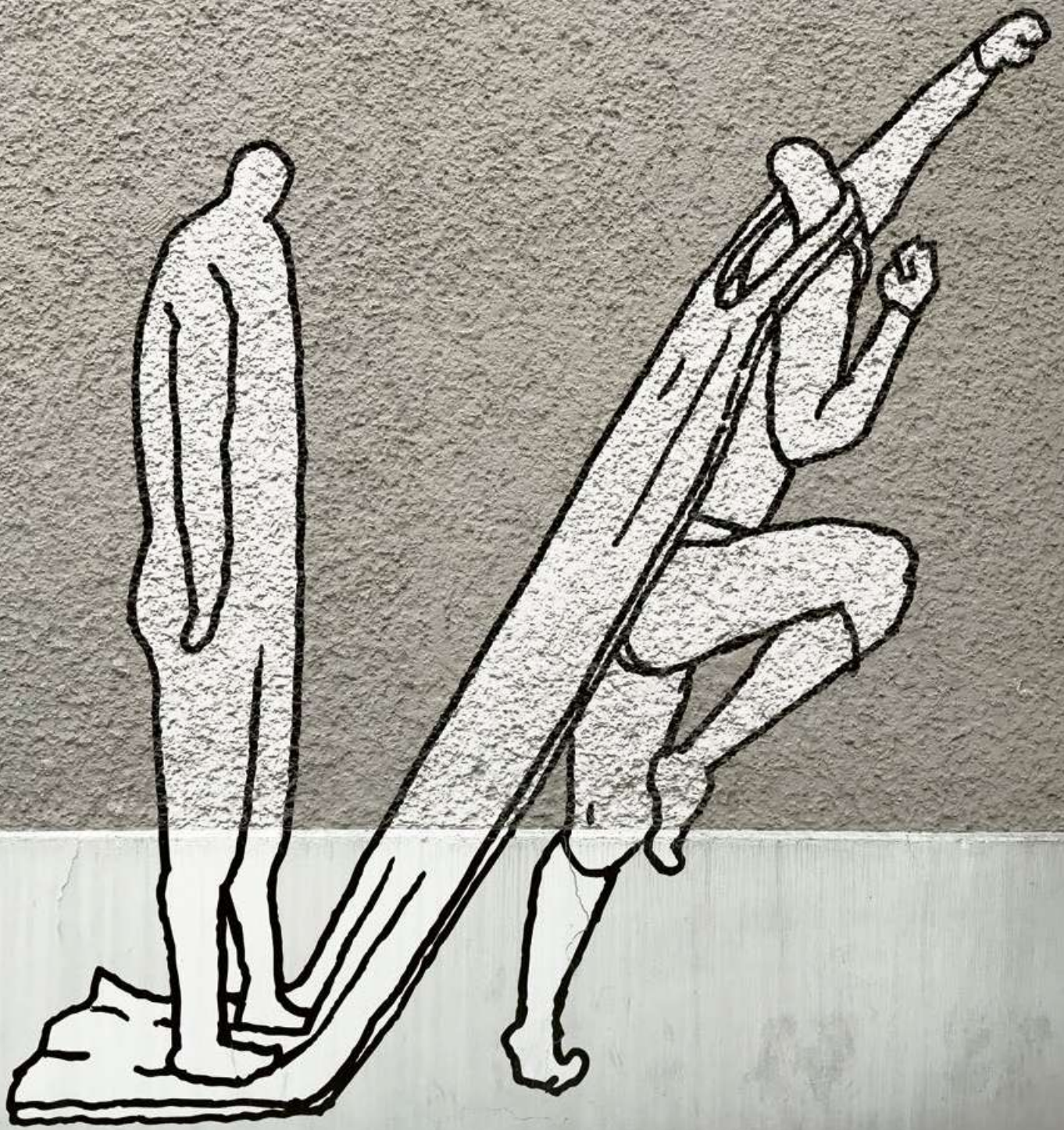
+ SE Espace Immobilien AG, Bern (Tochtergesellschaft, erworben 2014)
Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

+ ALB Lemman Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2014)
Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%







ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2020

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,
das Bilanzergebnis per 31. Dezember 2020 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Ausrichtung einer Dividende	0
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	0
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	5'535'532
Bilanzergebnis per 31. Dezember 2020	5'535'532



Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach (vormals Luzern)

Zürich, 12. Mai 2021 1

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 dieses Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2020 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der



treureva

Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (netto CHF 47'779'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Art. 960a OR bei der Ersterfassung und Folgebewertung höchstens zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Art. 960 OR.

Risiko

Als Grundlage für die Bewertung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).

Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.

Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

treureva

- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge der Renditeliegenschaften mindestens so hoch sind wie die Buchwerte per Bilanzstichtag und damit die Werthaltigkeit gegeben ist. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung im Sinne von Art. 960a OR erlangt.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichts und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Jahresrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen. Im Rahmen unserer Prüfung der Jahresrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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.



treureva

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt.

Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Treureva AG

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte

VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht informiert über die Grundsätze und die Verantwortlichkeiten für die Vergütungen der Swiss Estates AG. Zudem werden die einzelnen Komponenten der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung detailliert beschrieben, wie dies Art. 14 – 16 der «Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften» (VegüV) vorschreiben.

Swiss Estates AG hat die Grundsätze ihrer Vergütungen in ihren Statuten detailliert geregelt und publiziert (www.swiss-estates.ch/investor-relations/statuten). Alle Informationen in diesem Vergütungsbericht stützen sich auf die Statuten und Reglemente der Swiss Estates AG und auf die VegüV. Ausserdem folgen sie im Wesentlichen dem «Swiss Code of Best Practice» von Economiesuisse. Die VegüV hält insbesondere fest, dass Abgangsentschädigungen, Vergütungen im Voraus oder Provisionen für die konzerninterne Übernahme von Unternehmen unzulässig sind. Swiss Estates AG leistet keine Vergütungen, die in diese Kategorien fallen.

Der Vergütungsbericht erfüllt sämtliche Vorschriften der eingangs erwähnten Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Seit 1. Juli 2020 ist das revidierte Bundesgesetz über die Gleichstellung von Mann und Frau (GlG) in Kraft. Unternehmen ab 100 Mitarbeitenden müssen bis Mitte 2021 analysieren, ob sie Männern und Frauen gleich viel zahlen, ihre Analyse anschliessend von einer unabhängigen Stelle prüfen lassen und die Mitarbeitenden und Aktionäre bis Mitte 2023 über die Ergebnisse informieren. Swiss Estates AG ist davon nicht betroffen.

Grosse börsenkotierte Unternehmen mit Sitz in der Schweiz sollen in Zukunft mehr Kaderstellen mit Frauen besetzen. Konkret gilt neu ein Richtwert von 30 Prozent Frauen im Verwaltungsrat und 20 Prozent Frauen in der Geschäftsleitung. Werden diese Richtwerte nicht eingehalten, ist das Unternehmen verpflichtet, im Vergütungsbericht die Gründe anzugeben und die Massnahmen zur Verbesserung darzulegen. Die Berichterstattungspflicht beginnt für den Verwaltungsrat fünf und für die Geschäftsleitung zehn Jahre nach Inkrafttreten der Bestimmungen im Januar 2021. Mit der neuen Regelung soll der verfassungsmässigen Pflicht zur Gleichstellung von Frau und Mann Rechnung getragen werden. Die Gesellschaft ist davon derzeit nicht betroffen.

Die Offenlegung erfolgt nach dem «accrual principle». Das Kapitel 4 des Vergütungsberichts wurde von der Treureva AG, Zürich, revidiert.



1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2020 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

Der Vergütungsausschuss befasst sich mit der Vergütungspolitik der Gesellschaft. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung des Vergütungssystems und der Vergütungsgrundsätze sowie bei der Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung zur Genehmigung der Vergütungen. Der Vergütungsausschuss kann dem Verwaltungsrat in allen Vergütungsangelegenheiten Anträge und Empfehlungen unterbreiten.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrates treten bei Diskussionen und Entscheiden über ihre Vergütung und bei Diskussionen und Entscheiden über Vergütungen von ihnen nahestehenden Personen (z. B. Familienmitglieder) in den Ausstand. Dem Vergütungsausschuss gehören keine Mitglieder an, die in einer Kreuzverflechtung stehen, sodass sich auch aus dieser Sichtweise keine Interessenkollisionen ergeben können. Herr Peter Grote hat das Rechnungswesen umfangreich und substantiell unterstützt und den Aufwand dafür über seine Einzelfirma abgerechnet.

1.2 Aufgaben des Vergütungsausschusses Im Rahmen der Statuten und der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen ist es die Aufgabe des Vergütungsausschusses, alle vergütungsrelevanten Fragen zu bearbeiten und Lösungen zu Händen des Verwaltungsrates vorzuschlagen. Entscheidungsinstanz ist der Verwaltungsrat; dieser unterbreitet der Generalversammlung die notwendigen Beschlüsse zur Genehmigung.

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2020 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2021 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2020, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen. Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilungen.

2 VERGÜTUNGSSYSTEM

2.1 Grundsätze Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sollen angemessen, wettbewerbsfähig, leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg des Unternehmens festgesetzt werden. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden.

Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200 Prozent seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- bzw. Optionsrechte oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, zuteilen. Bei einer solchen Zuteilung entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt, wobei aufschiebende und auflösende Bedingungen den Zeitpunkt der Zuteilung nicht beeinflussen.

Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben (z. B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z. B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen deshalb nicht unter diese Bestimmung.

Das Vergütungssystem der Swiss Estates AG ist markt- und leistungsgerecht. Es wird jährlich überprüft und nötigenfalls angepasst.

2.2 Mitglieder des Verwaltungsrates Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten eine feste Vergütung. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten.

2.3 CEO Dem CEO als Arbeitnehmer stehen für seine Tätigkeit folgende Bezüge zu:

- a. ein festes Gehalt von brutto CHF 25'000.— (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz), zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- b. ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- c. Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 Prozent des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.

- d. Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- e. Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Bonuszahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.
- f. Die fristlose Entlassung des Arbeitnehmers lässt den Anspruch auf den Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.
- g. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft zum entsprechenden Zeitraum ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr hinfällig.
- h. Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

Swiss Estates AG bezahlt keine Vergütungen beim Abschluss eines Arbeitsvertrages oder bei Aufnahme der Tätigkeit («Golden Handshakes»).

Es werden auch keine Vergütungen zur Abgeltung von Aktienoptionen oder von andern finanziellen Leistungen des bisherigen Arbeitgebers, welche durch den Arbeitsplatzwechsel verfallen, erbracht.

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sehen keine Abgangsentschädigungen und keinerlei Zahlungen bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses vor.

Ausserdem sind für den Fall eines Kontrollwechsels keine Entschädigungen («Golden Parachutes» etc.) vorgesehen.

4 VERGÜTUNGEN 2020

Verwaltungsrat Grundhonorare 2020 pauschal p. a.

(IN CHF)	2020	2019
VR-Präsident	30'000	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ¹	30'000	20'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	20'000

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.
¹ Der CEO verzichtet auf dieses Honorar, solange er auch im Verwaltungsrat Einsitz hat.

Aktienbesitz

	2020		2019	
	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2020)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrat	—	—

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)		
P. Grote Treuhand, Basel ¹	UID CHE-108.378.572	97'143

¹ Herr Peter Grote hat den CFO bei dessen Einarbeitung und der Erstellung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse aktiv unterstützt und den Aufwand dafür über seine Einzelfirma abgerechnet.

Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2020	31.12. 2019
CEO	140'256	90'315

Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2020	2019
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	60'000	50'000
Peter Grote, Präsident, Basel	30'000	30'000
Christian Terberger, A-Scheffau a.w.K.	30'000	20'000
Udo Rössig, Freienbach	—	—
Optionszuteilung (Anzahl Optionen) KEINE		

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung nahe stehen.



4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2020 Im Geschäftsjahr 2020 betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 300'000 brutto (12 × CHF 25'000). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt.

Zudem wurde durch den Vergütungsausschuss ein Bonus für das Geschäftsjahr 2020 in der Höhe von netto CHF 150'000 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist.

Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 450'000 zuzüglich Sozialaufwendungen in Höhe von CHF 10'000 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

5 VERGÜTUNGEN 2021

Vergütungsmodell 2021

Verwaltungsrat Grundhonorare 2021 pauschal p. a.

(IN CHF)

VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ¹	30'000
Höchste Gesamtschädigung	30'000

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.

¹ Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

Entschädigung des CEO 2021

- Für das Geschäftsjahr 2021 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 306'000 brutto (12 x 25'500) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentations-spesen von CHF 18'000 pro Jahr (12 x 1'500) und angefallene Spesen ersetzt. Die Spesenbezüge basieren auf dem durch die Steuerverwaltung des Kantons Luzern genehmigten Spesenreglements. Die Genehmigung des Spesenreglements im Kanton Schwyz wird im laufenden Geschäftsjahr beantragt.
- Hinzu kommt ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.



An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach (vormals Luzern)

Zürich, 12. Mai 2021

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht (vgl. Kapitel 13, Ziffer 4) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfhandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.



treureva

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Treureva AG

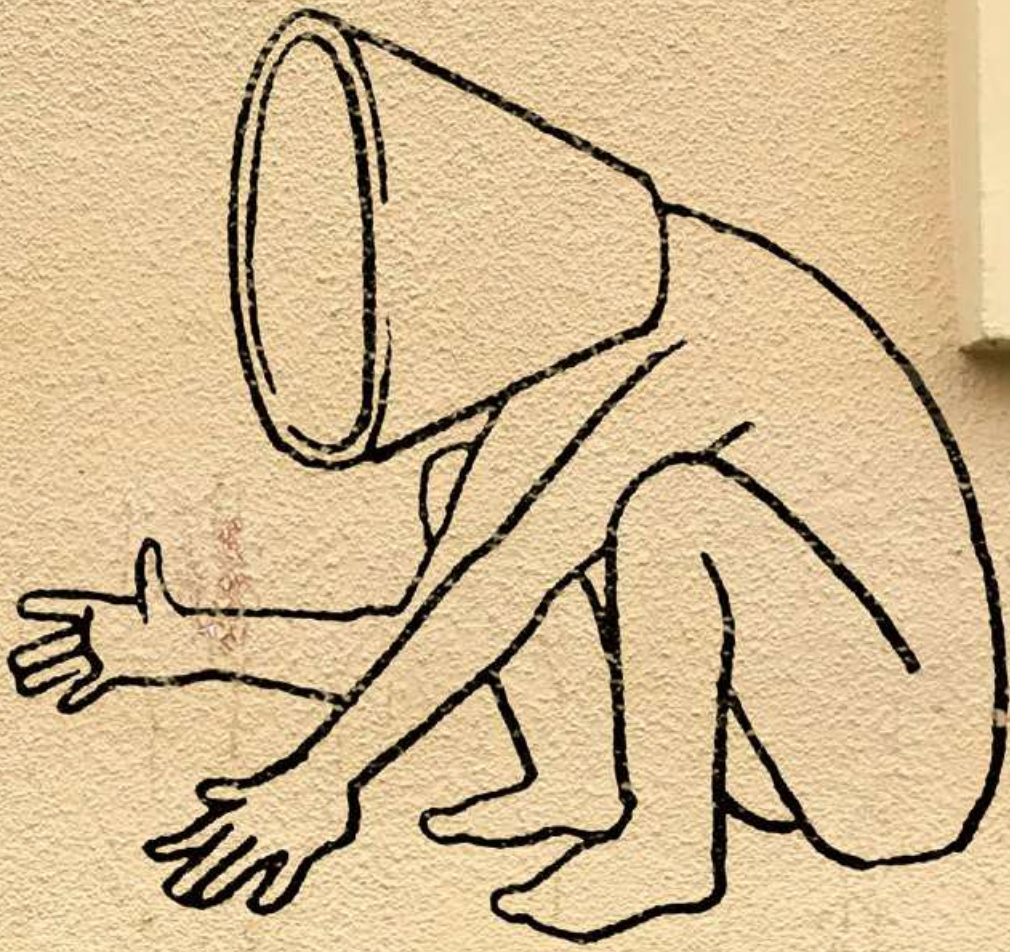
Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte

EINE
WOLFRIGER



IRON
DAVILAC
YNEBSSS



CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

Namenaktien	6'965'475 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	875'000 CHF	
Partizipationskapital	12'906'250 CHF	(voll liberiert)
Total-Stammkapital	19'871'725 CHF	

2. Beteiligungen

	AKTIENKAPITAL	BETEILIGUNGSQUOTE/STIMMENANTEIL
SE Thurgovia Immobilien AG, 9320 Arbon	70'000 CHF	100 %
A + B Immobilien AG, 6301 Zug	200'000 CHF	100 %
SE Management AG, 8004 Zürich	100'000 CHF	100 %
SE Espace Immobilien AG, 3001 Bern	100'000 CHF	100 %
ALB Lemman Immobilien AG, 6300 Zug	100'000 CHF	100 %



3. Aktionariat (Angaben per 19.05.2020)

AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (NAMENAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRÖ	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	9	572	517	55	572	0
101 bis 1'000	17	8'876	8'876	0	8'876	0
1'001 bis 10'000	11	32'331	32'331	0	32'331	0
10'001 bis 100'000	5	193'332	159'675	33'657	193'332	0
100'001 bis 1'000'000	1	273'000	52'325	220'675	273'000	0
Total	47	508'141	253'754	254'387	508'141	0

AKTIONÄRE NACH STREUUNG
ISIN: CH0007979625 (STIMMRECHTSAKTIEN)

1'000'001 bis 10'000'000	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0
Total	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0

AKTIONÄRE
NACH LAND

Deutschland ¹	1	85'982	52'325	33'657	85'982	0
Schweiz	46	422'159	201'429	220'730	422'159	0
Total	47	508'141	253'754	254'387	508'141	0

4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (Stimmrechtsaktien)	875'000	1'750'000	0.50
Namenaktienaktien (NA)	6'090'475	1'218'095	5.00
Genehmigtes Aktienkapital	2'290'000	458'000	5.00
PS-Kapital	12'906'250	2'581'250	5.00
Genehmigtes PS-Kapital	4'700	940	5.00

Per 31.12.2020 existiert bedingtes Kapital wie folgt:

bedingtes Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 2'290'000

bedingtes Partizipationskapital im Nennbetrag von CHF 4'700

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen (Wandlungen) vorzunehmen.

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

¹ Der Aktionär in Deutschland besitzt die Schweizer Staatsbürgerschaft

6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2020 – seit 14.08.2014).

19.06.2020 – Kapitalerhöhung

Swiss Estates AG, in Luzern, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 74 vom 17.04.2020, Publ. 1004872561). Statutenänderung: 15.06.2020.

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].

LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].

AKTIEN NEU: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'218'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)].

PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].

LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].

PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Erhöhung Aktien- und Partizipationskapital aus bedingtem Aktien- und Partizipationskapital. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung geändert. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals geändert.

20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [gestrichen: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 20.11.2019 eine bedingte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 20.11.2019 eine bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt. [Weitere Änderungen berühren keine publikationspflichtigen Tatsachen.]. Da die Gesellschaft Beteiligungsrechte an einer Börse kotiert hat, ist sie befugt Inhaber-Partizipationsscheine zu halten.

20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

AKTIEN NEU: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 9.80].

PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.98 auf CHF 0.50 und der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 zur Beseitigung einer Unterbilanz herabgesetzt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt.

11.07.2017 – Genehmigtes Kapital

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]



12.10.2015 – Kapitalherabsetzung / Nennwertreduktion

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 9.80. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 9.80. [bisher: 2'123'250 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 auf CHF 0.98 herabgesetzt und je CHF 0.02 pro Aktie zurückbezahlt. Zudem wird der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und CHF 0.20 pro Aktie zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und je CHF 0.20 pro Teilhaberschaftsschein zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Teilhaberschaftskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.

22.12.2014 – Kapitalerhöhung

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'667'300 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00].

26.09.2014 – Kapitalerhöhung

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	1'667'300 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'415'500 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00].

14.08.2014 – Aktiensplit

SE Swiss Estates AG, in Zürich, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft
(SHAB Nr. 88 vom 08.05.2014, Publ. 1490567).

STATUTENÄNDERUNG: 05.06.2014.

AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien), 202'409 Namenaktien zu CHF 50.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	1'415'500 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 283'100 zu CHF 50.00].

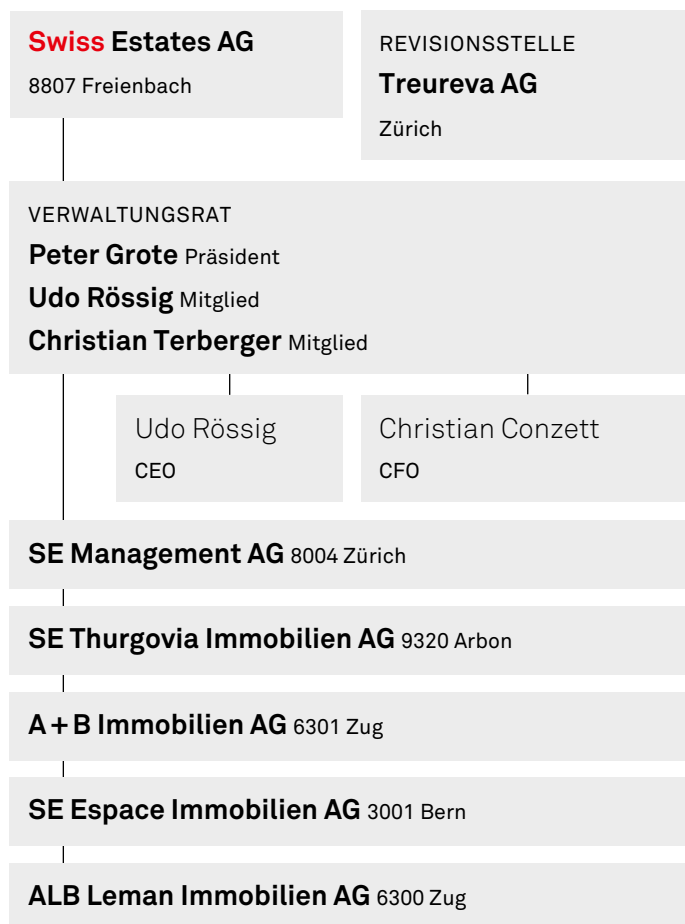
7. Wandelanleihen und Optionen

7.1 Wandelanleihe «SECOCO»

Die Gesellschaft hat die Anteile der Wandelanleihe 2014 (Valorenummer: 25998354 / ISIN-Nummer: CH0259983549), welche in Anteile zu CHF 1'000 gestückelt, einen Jahreszins von 1.5 Prozent vorsahen und zum 30. Juni 2029 zur Rückzahlung fällig gewesen wären, per 31. Juli 2020 im gesamten Umfang von CHF 10 Mio. zurückgenommen. Zuvor wurden Anteile im Umfang von CHF 2.8 Mio. in Aktien und Partizipationsscheine gewandelt.

2. Weiter wurden keine Anleihen oder Obligationen ausgegeben sowie auch keine Optionen.

8. Organisation (Stand: 31.12.2019)



9. Kompetenzregelung

Den leitenden Organen obliegt die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die Festsetzung und Umsetzung der Grundsätze von Organisation, Führung und Überwachung. Sie sorgen für die Beschaffung der zum Erreichen der Ziele notwendigen Mittel und sind für das Gesamtergebnis verantwortlich. Sie sind für die Wahrung der Gruppeneinheiten besorgt und koordinieren die Aktivitäten der Geschäftspartner und der juristischen Einheiten. Die einzelnen Aufgaben und Kompetenzen der leitenden Organe ergeben sich aus dem Organisationsreglement.

10. Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat obliegt die Oberleitung, Oberaufsicht und Kontrolle, welche er im Rahmen der ihm gemäss Art. 716a OR zukommenden Aufgaben wahrnimmt. Der Verwaltungsrat hat die obigen Aufgaben im Rahmen eines Organisationsreglements an die Geschäftsleitung delegiert. Der Verwaltungsrat wird jährlich an der Generalversammlung, für die Amtsdauer von einem Jahr, neu gewählt.

11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ **Peter Grote**, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

Peter Grote, wohnhaft in Basel, erwarb im Jahr 1974 sein Diplom als Wirtschaftsprüfer. Von 1964 bis 1977 war er Mitarbeiter der Schweizerischen Treuhandgesellschaft, in den letzten 3 Jahren als Mandatsleiter. 1978 Leiter der internen Revision der Danzas AG weltweit. 1979 Direktor der Treuhand- und Revisionsgesellschaft Zürich (Revision, Steuern, Buchhaltung und Liegenschaftsverwaltung) mit rund 60 Mitarbeitern bis 1995. Danach Aufnahme der selbständigen Tätigkeit. Freier Mitarbeiter der RPG Treuhand AG, der Giroud AG und der Refidar Moore Stephens AG. Leitung von grossen Revisionsmandaten unter anderem Denner AG, Haniel Holding AG, CWS AG sowie von einigen Immobilienfonds usw.

Interessenbindungen: ACMA Management GmbH, Zug (Geschäftsführer); Pisano AG, Luzern (Einziger VR); La Casa du Vieux Moulin SA, Fribourg (Einziger VR); Pantanal Holding AG, Basel (Einziger VR); EPI European Property Investment S.A., Zweigniederlassung Basel (Leiter der Zweigniederlassung); Vorsorgestiftung der Manz Privacy Hotels, Zürich und Zug (Mitglied des Stiftungsrates)



+ **Christian Terberger**, Freienbach
(Mitglied des Verwaltungsrates)

Christian Terberger, wohnhaft in Scheffau am Wilden Kaiser (Österreich), verfügt über das zweite juristische Staatsexamen (deutsches Anwaltspatent), welches er am Oberlandesgericht in Hamburg im Anschluss an das Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin erworben hat. Zudem hat Herr Terberger an der European Business School, Wiesbaden (ebs) einen Abschluss als Immobilienökonom abgelegt und die Prüfung als Chartered Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors, London bestanden. Christian Terberger ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, London (MRICS).

Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Accademy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern Europas, mit Schwerpunkt auf der Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Von 2007 bis 2009 war Herr Terberger als Managing Director für Babcock & Brown European Investments S.a.r.l., Luxembourg, der europäischen Holding von Babcock & Brown, Sydney tätig, später als Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Baar

+ **Udo Rössig**, Freienbach
(Mitglied des Verwaltungsrates)

Udo Rössig, wohnhaft in Freienbach SZ, war nach einer betriebswirtschaftlichen und anschliessender Informatik-Ausbildung zunächst als Systems Engineer und später als Projektleiter im kommerziellen

Informatikbereich tätig und sammelte im Anschluss umfangreiche Erfahrungen im Bereich Mergers & Acquisitions, Investment Banking (Umsetzung von Börsengängen in der Schweiz, in Deutschland und den USA sowie Auflegung von Investmentfonds u. a. in Luxemburg) sowie im internationalen Handel mit Wertschriften. Udo Rössig hat die Swiss Estates AG ins Leben gerufen und massgeblich mit aufgebaut, u. a. den Börsengang bewerkstelligt, und ist heute, als sowohl stimmenmässig wie auch hinsichtlich des Kapitals grösster Aktionär der Swiss Estates AG, als CEO und Verwaltungsrat des Verwaltungsrates der Gruppe tätig.

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zürich

12. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für alle operativen und organisatorischen Belange und für das operative Ergebnis. In diesem Rahmen fallen in die Zuständigkeit alle Geschäfte, welche nicht anderen Gremien oder Stellen übertragen sind.

Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement.

Per 31.12.2020 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

13. Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente der Geschäftsleitung

Swiss Estates AG untersteht den Regelungen von Art. 961c OR. Im Rahmen des Abschnitts «Lagebericht» im vorliegenden Geschäftsbericht wird dazu im Einzelnen Stellung genommen.

Unabhängig davon misst die Gesellschaft der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken rechtzeitig soweit möglich minimiert werden und Rendite und Risiko stets in

adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden falls möglich entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen (Art 728a OR). Das IKS ist ein Managementinstrument zur zweckmässigen Sicherstellung der Erreichung von Unternehmenszielen in den Bereichen «Prozesse», «Informationen», «Vermögensschutz» und «Compliance». Das IKS umfasst alle dafür von der Geschäftsleitung planmässig angeordneten organisatorischen Methoden und Massnahmen. Das IKS umfasst in Bezug auf die finanzielle Berichterstattung diejenigen Vorgänge und Massnahmen, welche eine ordnungsmässige Buchführung und Rechnungslegung sicherstellen und dementsprechend die Grundlage jeder finanziellen Berichterstattung darstellen. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass ein dem Unternehmen angepasstes IKS mit einem Risikomanagement vorhanden ist. Die Umsetzung des IKS, das Management der Risiken und die Compliance sind Aufgabenbereiche der Geschäftsleitung. Dabei geht es nicht nur um die finanziellen, sondern auch um die operativen Risiken. Die Revisionsstelle prüft, ob ein IKS (i.S.v. Art. 728a OR) existiert, und berichtet darüber summarisch an die Generalversammlung. Darüber hinaus erstattet sie dem Verwaltungsrat einen umfassenden Bericht mit Feststellungen zum IKS und zeigt allfällige Verbesserungsmöglichkeiten auf.

14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die Mitwirkungsrechte der Aktionäre ergeben sich aus dem Schweizerischen Obligationenrecht, der VegüV und den Statuten der Gesellschaft. Letztere sind am Sitz der Gesellschaft einzusehen oder kostenfrei von der Gesellschaft zu beziehen.

Aktientitel Der Aktionär oder Partizipant hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden für Aktien oder Partizipationsscheine. Die Gesellschaft kann dem gegenüber jederzeit

Urkunden für Aktien und Partizipationsscheine drucken und ausliefern und mit der Zustimmung des Aktionärs bzw. Partizipanten ausgegebene Urkunden, die bei ihr eingeliefert werden, ersatzlos annullieren. Nicht verurkundete Aktien und Partizipationsscheine einschliesslich daraus entspringende, nicht verurkundete Rechte können nur durch Zession übertragen werden. Die Zession bedarf zur Gültigkeit der Anzeige an die Gesellschaft.

Nicht verurkundete Aktien sowie Partizipationsscheine und die daraus entspringenden Vermögensrechte können nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär bzw. Partizipant dieselben buchmässig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden. Eine Anzeige an die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Falls Aktien bzw. Partizipationsscheine gedruckt werden, tragen sie die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates. Diese Unterschriften können Facsimile-Unterschriften sein.

Die Gesellschaft kann in jedem Falle Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien bzw. Partizipationsscheinen ausgeben.

Aktienbuch Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, die Namenaktien in eigenem Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft



verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.

Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Aktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 3 Prozent der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien (Stimmrechtsaktien und Namenaktien) erreicht bzw. überschreitet.

Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber.

Die Begrenzung auf 3 Prozent gilt auch für die Zeichnung oder den Erwerb von Namenaktien mittels Ausübung von Bezugs-, Options- oder Wandelrechten aus Namen- oder Inhaberaktien oder sonstigen von Gesellschaft oder Dritten ausgestellten Wertpapieren. Vorbehalten bleiben Art. 652b Abs. 3 und 685d Abs. 3 OR. Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

Aktienkategorien Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge. Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer Million Franken vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

Einberufung und Traktandierung Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels eingeschriebenen Briefs an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen und, wer sich als Eigentümer von Inhaberaktien ausweist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Ein Aktionär kann sich an der

Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die Aktionär sein muss. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Es besteht keine entsprechende statutarische Regelung. Insbesondere wurde die Verpflichtung zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG, SR 958.1) statutarisch wegbedungen. («Opting out»).

Meldepflichten Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 oder 66 2/3 Prozent der Stimmrechte erreichen, unter- oder überschreiten, müssen dies gemäss den Bestimmungen des FinfraG, insbesondere gemäss Art. 120 FinfraG, dem Verwaltungsrat und den Börsen, an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind, melden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung-FINMA.

16. Revisionsstelle und Konzernprüfer

Revisionsstelle Gesetzliche Revisionsstelle ist die Treureva AG, Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der verantwortliche leitende Revisor (Herr Philippe Keller, Partner, lic. oec. publ., dipl. Wirtschaftsprüfer) ist seit dem Geschäftsjahr 2015 im Amt.

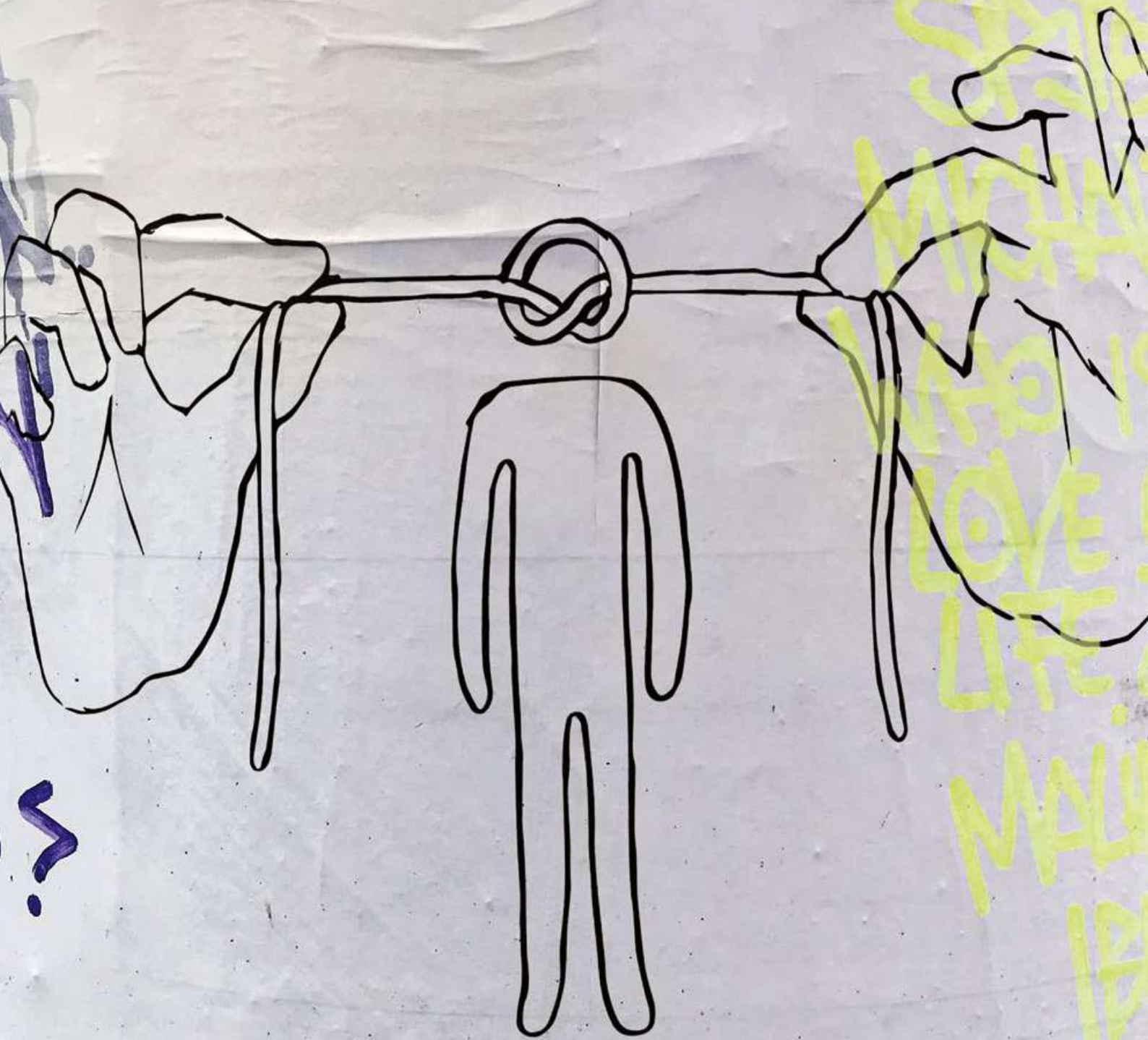
Revisionshonorar Für die Berichtsperiode 2020 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 60'000.00 in Rechnung gestellt.

Zusätzliche Honorare In der Berichtsperiode wurden keine übrigen Honorare (für steuerliche Beratung und weitere Dienstleistungen etc.) in Rechnung gestellt.

17. Informationspolitik

Die Gesellschaft publiziert halbjährlich die finanzielle Berichterstattung in Form des ungeprüften Halbjahres- sowie des geprüften (revidierten) Jahresberichts. Mitteilungen der Gesellschaft erfolgen mittels des Schweizerischen Handelsamtsblattes (SHAB) und auf der Webseite www.swiss-estates.ch.

Andere Informationsmedien Die «Investor Relations»-Abteilung der Gesellschaft publiziert weitere Mitteilungen auch auf deren Webseite unter www.swiss-estates.ch und mittels Ad-Hoc Publizität gemäss Kotierungsreglement. Ausserdem werden verschiedene Social Media-Plattformen genutzt (Facebook, Twitter, Instagram).



WHO
LOVE
LIFE
MAY
WHAT

~

SWISS ESTATES AG — IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFT
GRÜTZENSTRASSE 1, 8807 FREIENBACH, SCHWEIZ

WWW.SWISS-ESTATES.CH, INFO@SWISS-ESTATES.CH
TELEFON +41 (0) 58 252 60 00

Der vorliegende Geschäftsbericht 2020 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2021 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

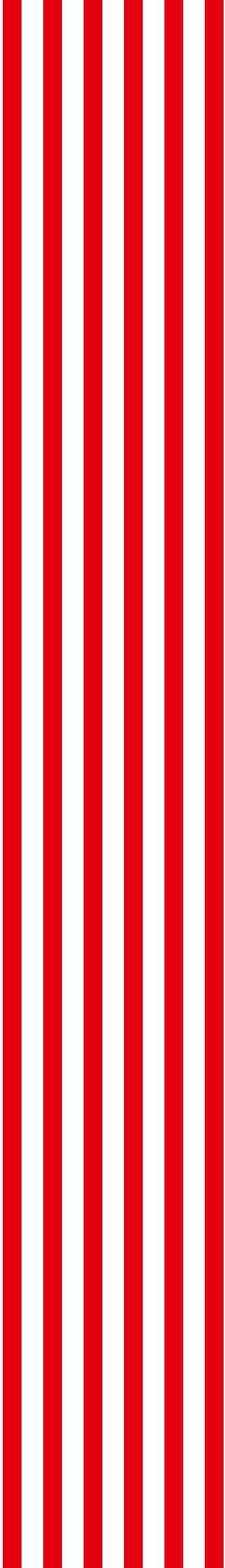
Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Fotos: Andreas Töpfer

21

OBLOGS.ORG

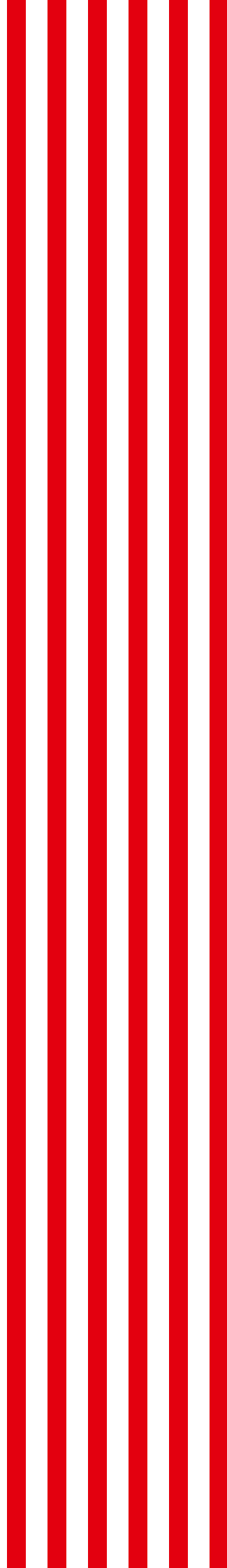


ato





GESCHÄFTSBERICHT 2019







INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Mission Statement	Seite 4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 7
4	Aktienkurse	Seite 8
5	Net Asset Value	Seite 9
6	Lagebericht	Seite 12
7	Marktbericht	Seite 16
8	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 20
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 32
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 37
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 40
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 49
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 50
13	Vergütungsbericht	Seite 55
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 58
15	Corporate Governance	Seite 62
	Impressum	Seite 72

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2019 von **OneTruth Graffiti Contemporary Art** (www.onetruth.ch) die Erlaubnis erhalten Fotografien ihrer Graffiti Art-Objekte zu verwenden. Wir haben in diesem Geschäftsbericht diverse Werke verwendet, welche von **OneTruth** erstellt wurden.

Die **OneTruth Brothers** sind seit über 20 Jahren aktiv und international bekannt für den hohen Wiedererkennungswert ihrer Kunstwerke mit eigener Bildsprache. Sie haben in der letzten Zeit unter anderem bei Kolly Gallery Zürich Seefeld, Gallery Vsertes Modern Bahnhofstrasse 3 in Zürich, Urban Art Auction Crans-Montana, Urban Art Gallery Stuttgart und Street Art Auction Chicago Werke gezeigt.

OneTruth war auf Einladung des Eidgenössischen Departements des Äusseren (EDA) und der Stadt Zürich im Swiss Pavillon an der Expo Milano 2015 und an den Olympischen Spielen in London 2012. Beide Künstler leben und arbeiten in Zürich, in Ihrem Atelier sind sie auf Anmeldung für eine Besichtigung herzlich Willkommen.







AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)	01.01.–31.12.2019	01.01.–31.12.2018	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	6'109 TCHF	6'165 TCHF	-0.9 %
Erfolg aus Neubewertung ²	810 TCHF	572 TCHF	+41.6 %
Betriebsergebnis (vor Neubewertung)	2'677 TCHF	1'061 TCHF	+152.3 %
Jahresergebnis vor Steuern	702 TCHF	-764 TCHF	
Jahresgewinn	1'229 TCHF	-868 TCHF	

	31.12.2019	31.12.2018	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	160'028 TCHF	169'508 TCHF	-5.6 %
wovon Renditeliegenschaften	152'270 TCHF	163'020 TCHF	-6.6 %
Hypothekarverbindlichkeiten	107'564 TCHF	116'572 TCHF	-7.7 %
Eigenkapital	40'429 TCHF	39'105 TCHF	+3.5 %
Eigenkapitalquote	25.4 %	23.1 %	10.0 %
Fremdkapital	119'599 TCHF	130'403 TCHF	-8.3 %
Fremdkapitalquote	74.6 %	76.9 %	-3.0 %
Loan to Value (LTV) ³	70.6 %	70.5 %	+0.1 %
Net Gearing ⁴	293.9 %	299.1 %	-1.7 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁵	16	17	-1
---	----	----	----

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁶⁺⁷	12.90 CHF	12.90 CHF	0
---	-----------	-----------	---

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

4 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) im Verhältnis zum Eigenkapital.

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

7 Nennwertreduktion im Jahr 2018 von CHF 9.80 auf CHF 5.00 pro Stück.

MISSION STATEMENT

Swiss Estates AG investiert nach klaren Anlagekriterien in Immobilien ausschliesslich in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien, Swiss Estates AG verzichtet in der Regel auf Investitionen in reine Gewerbeobjekte, ausser für Umnutzungsprojekte.

Swiss Estates AG fokussiert sich auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten – inklusive Agglomerationen. Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mietwohnungen auf opportunistischer Basis erworben («Undermanaged Assets» oder «Assets mit Repositionierungspotenzial»).

Es gilt hierbei die Maxime **«Buy and Develop»**, d. h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiter entwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.

Swiss Estates AG ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Kapitalanlagegesetz (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien.

In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften wird durch eigenes Personal bewerkstelligt.

Die Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet; weiteres «Upside» wird durch die Neupositionierung von Liegenschaften (Optimierung sämtlicher Werttreiber) und die damit einhergehende Wertsteigerung erreicht.

Swiss Estates AG konzentriert sich auf Wohnbauten nur in der Schweiz; teilweise werden auch gewerbliche Bauten zum Zweck der Umnutzung in Wohnbauten erworben.

Im Vergleich mit Immobilienfonds bestehen Wettbewerbsvorteile, die sich primär aus der Flexibilität im Bereich der Refinanzierung und des Asset Management ergeben.

Swiss Estates AG beabsichtigt in den nächsten Jahren durchaus zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 5 bis 6 Prozent.







VORWORT

Sehr geehrte Aktionärinnen, Aktionäre, Partizipantinnen und Partizipanten, Geschätzte Geschäftsfreunde, Partner und Interessenten

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2019 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 bezieht.

Das vergangene Geschäftsjahr war gekennzeichnet durch Tätigkeiten zur Konsolidierung des Immobilienbestandes und zur Verbesserung der Organisation der Gesellschaft. Bei einzelnen Immobilien, mit aktuellem Schwerpunkt in Grenchen, wurden gezielt strukturelle Verbesserungen vorgenommen, um eine bessere Vermietbarkeit und damit eine Reduktion von Leerständen zu erreichen. Diese Massnahmen bedingten Sanierungsarbeiten mit entsprechenden Investitionen, führten jedoch auch zu einer signifikant besseren Vermietungssituation.

Zudem wurde eine Liegenschaft, das legendäre Gebäude «Casa Aurelio» an der Langstrasse 209 / Josefstrasse 103 in 8004 Zürich, veräussert. In Zahlen wirkte sich das wie folgt aus:

Konzernrechnung (gemäss Swiss GAAP FER):

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf konsolidierter Ebene auf TCHF 1'229 (Vorjahr TCHF -868), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 702 (Vorjahr TCHF -764), das Eigenkapital auf TCHF 40'429 (Vorjahr TCHF 39'105), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 12.90 (Vorjahr CHF 12.90).

Einzelabschluss (gemäss Obligationenrecht):

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf Ebene Einzelabschluss (Steuerbilanz) auf TCHF 5'555 (Vorjahr TCHF 1'465), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 5'582 (Vorjahr TCHF 1'469).

Im Berichtszeitraum wurden keine Akquisitionen getätigt, da sich die uns angebotenen Liegenschaften durchweg als nicht rentabel erwiesen, was mit der aktuellen Marktüberhitzung zu tun hat.

Allen Aktionärinnen, Aktionären, Partizipantinnen, Partizipanten, Geschäfts- und Finanzpartnern danke ich ausdrücklich für die sehr gute Zusammenarbeit im Berichtszeitraum.

Zürich, den 24. Mai 2020

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer
Präsident des Verwaltungsrates

AKTIENKURSE

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Luzern, sind an der BX Swiss kotiert («zum geregelten börslichen Handel zugelassen»). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anlegern und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) überwacht. Die BX Swiss ermöglicht den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten und entspricht den Ansprüchen an einen geregelten Markt.

Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Frankfurt im Quotation Board (www.boerse-frankfurt.de) und der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (www.boerse-duesseldorf.de) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).

Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutarischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.

Im Zusammenhang mit der Verweigerung der Börsenäquivalenz der Schweizer Börsen durch die Europäische Kommission und mit den im Kontext durch den Bundesrat verabschiedeten Gegenmassnahmen, wurde der Handel von Schweizer Titeln an Europäischen Börsen ab dem 1. Juli 2019 grundsätzlich eingestellt. Aus diesem Grund wird hier darauf verzichtet wie in den Vorjahren den Kursverlauf der Partizipationsscheine an den Börsen in Deutschland darzustellen.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2019 – BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2019 – BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



NET ASSET VALUE

KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2019

31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	EIGENKAPITAL-ANTEIL WANDELANLEIHE	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2019	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	21'039'001	40'429'405
abzüglich Anteil Obligationäre						-2'800'000
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019						37'629'405
Rückstellung für latente Steuern						6'400'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019						44'029'405

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13	1'928'670
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69	12'300'453
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19	23'400'282
			17'071'725	100.00	37'629'405

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'928'670	1'750'000	1.10
Namenaktien (nominal 5.00)	12'300'453	1'116'095	11.02
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	23'400'282	2'123'250	11.02

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	2'256'698
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	14'392'511
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	27'380'196
			33'460'581	100.00	44'029'405

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL	GEWINN	GEWINN / AKTIE
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'256'698	1'750'000	1.29	98'001	0.06
Namenaktien (nominal 5.00)	14'392'511	1'116'095	12.90	625'018	0.56
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	27'380'196	2'123'250	12.90	1'189'029	0.56





LAGEBERICHT

Angesichts der bei Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts massgeblichen Situation kommen wir nicht umhin, zum Thema Coronavirus und dessen Auswirkung auf den Jahresbericht wie folgt Stellung zu nehmen:

Der Notfall-Ausschuss der Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat wegen des Coronavirus am 29. Januar 2020 eine «gesundheitliche Notlage von internationaler Tragweite» ausgerufen. Der Bundesrat hat die Situation in der Schweiz am 28. Februar 2020 als «besondere Lage gemäss Epidemien-gesetz» eingestuft und daher Grossveranstaltungen mit mehr als 1'000 Personen zunächst bis am 15. März 2020 verboten. Unterdessen wurden diese Massnahmen massiv verschärft und auch teilweise verlängert.

Die Sorge um eine Ausbreitung des Coronavirus und der damit verbundenen Lungenkrankheit COVID-19 («coronavirus disease 2019») hat bereits einschränkende und wesentliche Folgen für das Wirtschaftsleben und die Unternehmen, bspw. aufgrund von Einschränkungen in Produktion und Handel oder aufgrund von Reisebeschränkungen. Die Kapitalmärkte haben deutliche Kurskorrekturen und einen Anstieg von Risikoprämien verzeichnet. Die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich geht zwischenzeitlich aufgrund von Lieferstörungen und Nachfrageausfällen von einer Beeinträchtigung des BIP-Wachstums im 2020 aus, ohne dies zu quantifizieren. Einige Zentralbanken, namentlich die Federal Reserve in den USA, haben bereits Leitzinssenkungen vorgenommen. In diversen Ländern, auch in der Schweiz, werden Konjunkturfördermassnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft diskutiert.

Fraglich ist, ob etwaige bilanzielle Konsequenzen, die aus der globalen Ausbreitung des Coronavirus resultieren (allfällige Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit), bereits in der Jahres- und Konzernrechnung zum 31. 12. 2019 oder erst in späteren Abschlüssen zu erfassen sind.

Für die bilanzielle Behandlung gilt es dabei zu unterscheiden zwischen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag, deren Ursache am Bilanzstichtag bereits bestand, und solchen, deren auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag eintritt.

Besteht die Ursache für ein Ereignis bereits am Bilanzstichtag, so ist das Ereignis in der Jahresrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres buchungspflichtig, wenn das Unternehmen nach dem Bilanzstichtag zusätzliche Informationen dazu erhält. Tritt die auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag ein, wird das Ereignis grundsätzlich nicht in der Jahresrechnung erfasst, ist aber im Anhang ausweispflichtig (HWP-Band «Buchführung und Rechnungslegung», 2014, IV.5.16.1). Erste Fälle von Infektionen bei Menschen sind nach derzeitigen Erkenntnissen zwar bereits Anfang Dezember 2019 bekanntgeworden, damals aber (noch) lokal begrenzt. Erst die deutliche Ausweitung des Coronavirus ab dem Januar 2020 hat zu den aktuellen wirtschaftlichen Auswirkungen geführt. Für die Schweiz weiter verschärft hat sich die Lage mit der Einschätzung und dem Entscheid des Bundesrats vom 28. Februar 2020, die Situation als «besondere Lage gemäss Epidemien-gesetz» einzustufen und Grossveranstaltungen temporär zu verbieten.



Nach Auffassung von EXPERTsuisse handelt es sich entsprechend beim Auftreten des Coronavirus als globale Gefahr um ein aus Optik des Jahresabschlusses per 31. 12. 2019 nicht buchungspflichtiges Ereignis nach dem Bilanzstichtag (non-adjusting event). Dementsprechend sind allfällige bilanzielle Konsequenzen erst in Jahres- oder Konzernrechnungen mit Stichtag nach dem 31. 12. 2019 zu berücksichtigen. Insoweit sind auch Wertebussen bei Vermögenswerten («Impairments») als Ereignis nach dem Bilanzstichtag grundsätzlich nicht per 31. 12. 2019 bilanziell zu berücksichtigen. Ebenfalls ist bei Impairment-Betrachtungen von der Situation am Bilanzstichtag auszugehen, d. h. das Coronavirus ist insoweit kein Impairment-Faktor.

Unternehmen wie unsere Gesellschaft, die einen Lagebericht nach Art. 961 OR erstellen, müssen in diesem über aussergewöhnliche Ereignisse sowie ihre Zukunftsaussichten berichten. In Bezug auf die Zukunftsaussichten nennt das Gesetz keinen bestimmten Zeitraum. Es erscheint sachgerecht, dabei auf das bei der Erstellung des Geschäftsberichts bereits laufende neue Geschäftsjahr bzw. einen branchenüblichen Geschäftszyklus abzustellen.

Die Rechnungslegung beruht auf der Annahme, dass das Unternehmen auf absehbare Zeit fortgeführt wird (Going concern, Art. 958a Abs. 1 OR). Im Extremfall hat die Ausbreitung des Coronavirus ggf. eine so bedeutende negative Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit, dass die Going concern-Annahme in Frage gestellt ist. Bei der Beurteilung der Unternehmensfortführungsfähigkeit hat das bilanzierende Unternehmen sämtliche

verfügbaren Informationen über die Zukunft in Betracht zu ziehen, mindestens aber Informationen für die nächsten zwölf Monate ab Bilanzstichtag (Art. 958a Abs. 1 OR).

Bei Abkehr von der Annahme der Unternehmensfortführung sind der Jahresrechnung Veräusserungswerte zugrunde zu legen (Art. 958a Abs. 2 OR). Treten Umstände ein, die dazu führen, dass das Unternehmen nicht mehr auf absehbare Zeit fortgeführt wird, muss dies im Anhang vermerkt werden (Art. 958a Abs. 3 OR).

Bei einer wesentlichen Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Unternehmensfortführungsfähigkeit aufwerfen, wird der Abschlussprüfer diesen Sachverhalt in seinem Revisionsbericht hervorheben. Sollte diesbezüglich in der Jahresrechnung keine angemessene Darstellung der Unsicherheit bzgl. Unternehmensfortführung erfolgen, hat der Abschlussprüfer eine Modifikation seines Prüfungsurteils bzw. seiner Prüfungsaussage in Erwägung zu ziehen.

Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe kein latent existentielles Problem aus der Corona-Pandemie, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2019 absehbar ist. Zum aktuellen Zeitpunkt sind Zahlungsrückstände von gewerblichen Mietern zu verzeichnen, welche aber zum einen angekündigt wurden und zum anderen voraussichtlich vorübergehenden Charakter haben, zudem diese Klientel von staatlicher Seite bekanntlich finanziell unterstützt wird. Swiss Estates AG hat in diesem Zusammenhang mit einer geringen Anzahl Mietern Stundungsvereinbarungen abgeschlossen.

Die Auswirkungen dieser Stundungen sind per Erstellungsdatum dieses Geschäftsberichts marginal und somit unwesentlich. Ausstehend ist per dato eine Stellungnahme des Parlaments, was anlässlich der «Corona-Sondersession» verpasst wurde, zum Thema von allfälligen Mietreduktionen bei gewerblichen Mietern, welche aufgrund behördlicher Anordnungen ihre Geschäfte schliessen mussten. Hier wird in der anstehenden Sommersession des Parlaments, welche vom 2. bis am 19. Juni 2020 stattfinden soll, eventuell mehr Klarheit geschaffen.

Auf Seite der Wohnungsmieter ist per dato keine tatsächliche Veränderung der Zahlungsmoral festzustellen.

Ausserdem hat die aktuelle Lage das Verhalten unserer Finanzpartner nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht.

Somit besteht kein ernsthafter aktueller Anlass von der Annahme der Unternehmensfortführung abzuweichen. (Siehe auch Kapitel 7 «Marktbericht»)

Dies vorausgeschickt und gestützt auf Art. 961c Abs. 2 OR legt die Gesellschaft folgende Angaben offen:

1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2019 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

2. Durchführung einer Risikobeurteilung

Die Gesellschaft misst der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch

umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken, soweit möglich, rechtzeitig minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden, falls möglich, entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch.

3. Bestellungen- und Auftragslage

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

5. Aussergewöhnliche Ereignisse

Es liegen keine aussergewöhnlichen Ereignisse vor, welche die Gesellschaft betroffen hätten.

6. Zukunftsaussichten

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft sind im Wesentlichen davon abhängig, wie sich die Finanzmärkte (Refinanzierung) zukünftig entwickeln und auch von der Nachfrage, vor allem nach Wohnraum. Wir verweisen hier auf das Kapitel «Marktbericht».

Ferner bestätigen wir, dass keine weiteren Angaben gemäss Art. 961c Abs. 1 OR notwendig sind.



MARKTBERICHT

Voraussichtlich moderate Auswirkungen des Coronavirus auf den Wohnimmobilienmarkt in der Schweiz

Die Corona-Pandemie wird nach aktuellem Kenntnisstand Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Schweiz haben; daran besteht derzeit kein Zweifel. Diese Auswirkungen werden aber nicht dazu führen, dass es zu einem eigentlichen Crash kommt, zudem das Segment Wohnimmobilien voraussichtlich am wenigsten von Marktkorrekturen betroffen sein wird. Eher härter könnte es den kommerziellen Immobilienbereich treffen und zwar recht breit gestreut; hier sind Verwerfungen denkbar, welche in den vergangenen Dekaden schlicht nicht mehr aufgetreten sind.

Die Coronavirus-Krise greift global um sich – und legte Teile der Wirtschaft in der Schweiz, in Europa und in der ganzen Welt vorübergehend still. Der Bundesrat hat die Situation in der Schweiz am 28. Februar 2020 als «besondere Lage gemäss Epidemienengesetz» eingestuft und so einen eigentlichen Notstand ausgerufen und massive Einschränkungen «Lockdown» verfügt, welche ebensolche Auswirkungen auf die Wirtschaft haben, die zwangsläufig in eine eigentliche Rezession führen müssen. Das Ausmass der Rezession wird direkt mit der Dauer des «Lockdown» korrelieren, aber auch mit den von den jeweiligen Regierungen zur «Reanimation der Wirtschaft» zur Verfügung gestellten Mitteln.

Somit kann salopp gesagt gelten:

Je länger der Lockdown dauert, desto massiver wird die Rezession ausfallen.

Und: Aus unserer Sicht wird entscheidend sein, ob die von den Regierungen, nachdem das Schlimmste überstanden ist, zur Verfügung gestellten Mittel im Endeffekt rückzahlbar sein werden, oder aber einen «à fonds perdu-Charakter» aufweisen. Sollte letzteres nicht der Fall sein, dann hätten die Regierungen der Wirtschaft einen Bärendienst erwiesen, indem man Unternehmen rückzahlbare Mittel und somit Kredite zur Verfügung gestellt hat, welche viele Unternehmen, vor allem mit Blick auf die absehbare Rezession, letztlich in den Ruin treiben könnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Umstand den Regierungen bzw. deren Stabsstellen durchaus bewusst ist und, dass man somit später zu kulanten Lösungen hinsichtlich der Rückzahlung von Krediten gelangen wird, als dies bisher allgemein der Fall ist.

Angesichts der heftigen Turbulenzen an den Aktienmärkten als Auswirkung der weltweiten behördlichen Reaktionen auf die Pandemie sind Befürchtungen, auch aus Expertenkreisen, aufgekommen, die Coronavirus-Pandemie könnte den Schweizer Wohnimmobilienmarkt in einen Crash treiben.

Wir teilen diese Meinung nicht, weil wir einerseits der Auffassung sind, dass der Immobilienmarkt Schweiz zwar nicht ungeschoren aus dieser Affäre herauskommen wird, die Auswirkungen jedoch eher moderat sein werden; andererseits vertreten wir die Ansicht, dass die «Blessuren», wenn sie denn eintreten, je nach Marktsegment sehr unterschiedlich sein werden.



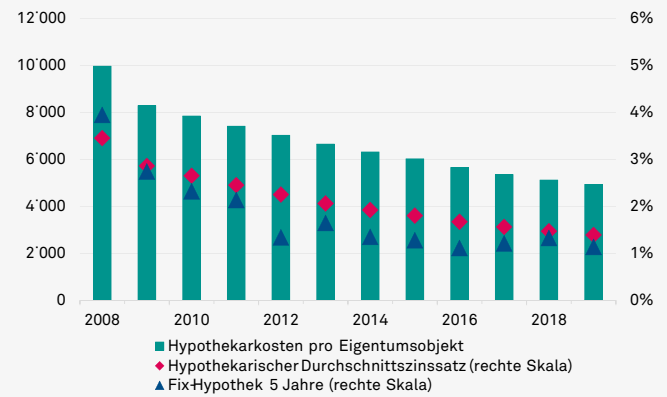
Insbesondere wird unser zentrales Thema, der Wohnimmobilienmarkt absehbarer Weise nur eher wenig betroffen sein; andere Segmente wird es härter, aber nicht vernichtend treffen. Daher sind wir der klaren Auffassung, dass Ängste vor einer bevorstehenden Immobilienmarktkrise nicht gerechtfertigt sind.

Schweizer Wohnungsmarkt bleibt insgesamt stabil

Trotz immer wieder aufkommenden Befürchtungen über einen Crash: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist ein stabiler Anker des Immobilienmarkts. Wir rechnen in keiner Weise mit einer Verkaufswelle von Eigentumsobjekten. Denn dank niedriger Hypothekarzinsen ist Eigentum aktuell günstiger als Mieten. Zudem dürfte die vom Bundesrat beschlossene Nothilfe Einkommensausfälle erheblich abmildern. Auch im Hypothekarbereich rechnen wir mit einer relativ stabilen Lage – und schliessen einen grösseren Anstieg der Zahlungsausfälle aus. Dies aufgrund der seit Jahren tiefen Hypothekarzinsbelastung und der mehrfach verschärften Finanzierungsanforderungen. Konkret bedeutet das: Für einen Grossteil der Eigentümer dürften vorübergehend reduzierte Einnahmen keine Finanzierungsprobleme bei der Hypothekarschuld darstellen.

Dazu die Haltung von Credit Suisse Research im aktuellen «Economics Alert»: Die Wohnung oder das Haus gewinnen in Zeiten von Home-Office, Social Distancing und geschlossenen Restaurants an Bedeutung.

Hypothekarzinskosten pro Eigentumsobjekt in CHF; hypothekarischer Durchschnittszinssatz jeweils per 30. Sep. des jeweiligen Jahres



Quelle: Credit Suisse, Schweizerische Nationalbank, Bundesamt für Wohnungswesen; letzter Datenpunkt: 2019

Nichtsdestotrotz rechnen wir auch im Mietwohnungssegment mit einer geringeren Nachfrage. Aufgrund faktisch geschlossener Grenzen und einer Abnahme der Beschäftigung im Jahresverlauf korrigieren wir die Zuwanderungsprognose für 2020 um 10'000 bis 15'000 Nettoeinwanderer nach unten. Die verbreitete Unsicherheit und die steigende Arbeitslosigkeit werden die Mietwohnungsnachfrage zusätzlich beeinträchtigen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen dürfte folglich wieder beschleunigt wachsen. Wir rechnen mit zusätzlich 7'000 bis 8'000 leerstehenden Mietwohnungen per Stichdatum am 1. Juni dieses Jahres (+3'000 im Vorjahr). Die Leerstandsziffer dürfte damit auf über 2.9% ansteigen und den Druck auf die Angebotsmieten wieder etwas erhöhen. Wir rechnen mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1.5% bis 2% im laufenden Jahr.

Für die Besitzer von Mietrenditeliegenschaften, die über grössere Immobilienportfolios verfügen, ändert sich dadurch nur wenig. Das Mietertragspotenzial dürfte etwas kleiner ausfallen und auch die Rendite könnte allenfalls auf der Nachkommastelle eine leichte Eintrübung erfahren.

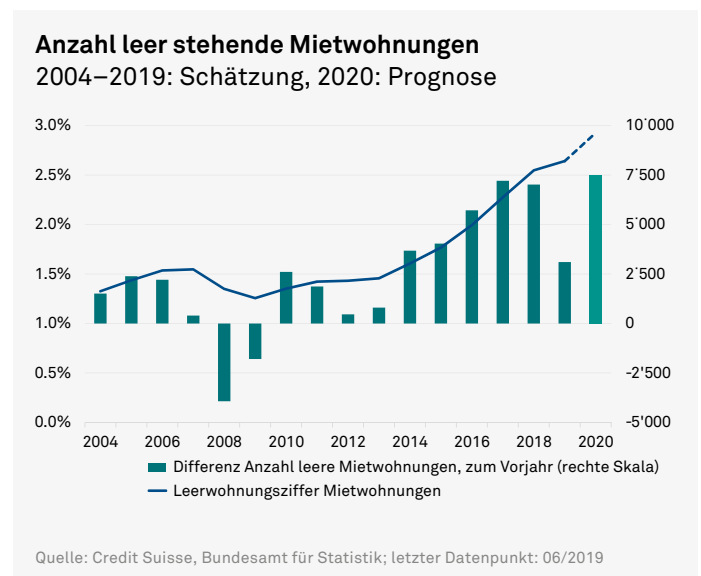
Weil sich damit an der Attraktivität von Wohnrenditeliegenschaften aufgrund des anhaltenden Negativzinsumfelds kaum etwas ändert, dürfte die Investitionsbereitschaft von Seiten der Anleger keinen Schaden nehmen.

Kurzfristig führen die Turbulenzen an den Kapitalmärkten und der schlagartig erhöhte Liquiditätsbedarf zwar auch zu Rückschlägen im Immobiliensegment. Aber schon bald wird die höhere Stabilität von Investitionen im Schweizer Wohnungsmarkt bei ansehnlicher Rendite die Investoren überzeugen, ihre Mittel (wieder) in diesem Markt zu allozieren.

Die hohe Attraktivität gegenüber anderen Kapitalanlagen sowie die tiefen Zinsen stützen die Bewertungen von Renditeliegenschaften. Hintergrund dieser hohen Stabilität sind die weit in die Zukunft reichenden Zahlungsströme, die Renditeliegenschaften offerieren. Bleiben die Zinsen auf ihrem tiefen Niveau, wäre eine Korrektur um 10% des Barwertes der Zahlungsströme beispielsweise nur möglich, wenn die Mieterträge drei Jahre lang komplett ausblieben. Solche Berechnungen lassen sich einfach nachtesten. Sie zeigen wie unfundiert derzeit zweistellige Wertanpassungen bei Wohnrenditeliegenschaften ins Spiel gebracht werden.

Einzig bei den Inhabern von nur wenigen Objekten könnten in Einzelfällen erhöhte Leerstände zu grösseren Ertragsproblemen führen. Leerstände treten zumeist nicht gleichmässig auf, sondern konzentrieren sich auf bestimmte Objekte, daher verdienen diversifizierte Immobilien-Portfolios und eine umsichtige Liquiditätssteuerung derzeit erhöhtes Augenmerk.

Probleme erwartet man auch in gewissen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes wie z.B. Serviced Apartments. Die gestörte Reisetätigkeit dürfte bei der temporären Vermietung von Kleinwohnungen zu empfindlichen Nachfrageausfällen führen, die in diesem Bereich tätige Unternehmen existentiell bedrohen könnten. Hier sehen wir erhebliche Risiken für Vermieter im Bereich der Mieterinsolvenz.



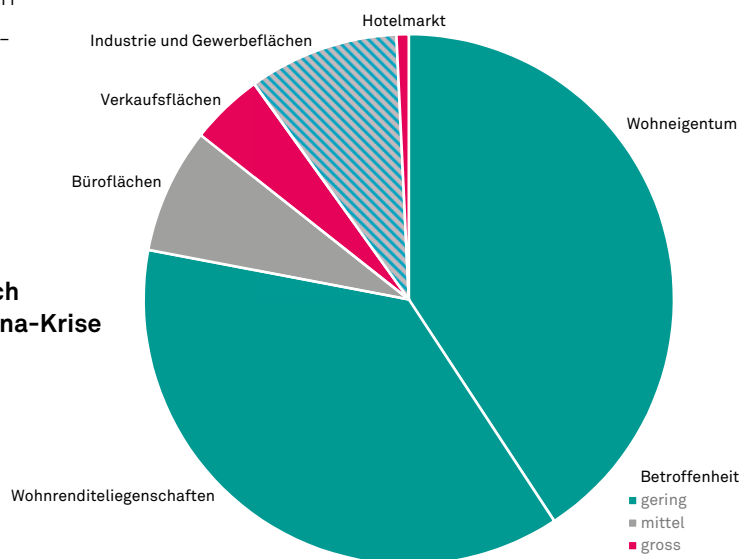


Blessuren, aber kein Crash

Die Coronavirus-Pandemie stellt einen veritablen Schock dar, wie er in der Wirtschaftsgeschichte nur eher selten vorkommt. Insofern ist es verständlich, dass erste Stimmen vor einem Crash am Immobilienmarkt Schweiz warnen. Eine sachliche Analyse der veränderten Ausgangslage für die verschiedenen Akteure auf dem Immobilienmarkt, das Durchspielen und Vergleichen von deren verschiedenen Handlungsoptionen und das Vergleichen der Renditechancen mit anderen Anlageklassen lässt uns zu dem Schluss kommen, dass die Corona-Krise den Schweizer Immobilienmarkt nicht in die Knie zwingen wird.

Vor allem aufgrund der höheren Sicherheit der Mietzinseinnahmen im Vergleich zu anderen Cashflows werden sich die Investoren davor hüten, dem Immobilienmarkt den Rücken zu kehren. Im Gegenteil, wir rechnen eher mit einer verstärkten Nachfrage, aber eher im Wohnungsbereich. Blessuren wird es allerdings geben. Diese konzentrieren sich vor allem auf die gewerblichen Immobiliensegmente und dort insbesondere auf den Verkaufsflächenmarkt und das Hotelsegment.

Geschätzte Marktanteile nach Betroffenheit durch die Corona-Krise (23. März 2020)



Quelle: Credit Suisse, Wüest Partner; letzter Datenpunkt: Q4/2018

Keine Verbreitung, Aufforderung oder Beratung: Die Publikation «Marktbericht» dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung. Sie ist weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertschriften oder anderen Finanzinstrumenten. Alle Informationen, auch Tatsachen, Meinungen oder Zitate, sind unter Umständen gekürzt oder zusammengefasst und beziehen sich auf den Stand am Tag der Erstellung des Dokuments. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und in keiner Weise um eine regulierte Finanzberatung bzw. Rechts-, Steuer- oder andere regulierte Finanzdienstleistungen. Den finanziellen Zielen, Verhältnissen und Bedürfnissen einzelner Personen wird keine Rechnung getragen. Diese müssen indes berücksichtigt werden, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

Anmerkung: Diesem Marktbericht wurden Publikationen des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, von KPMG, Wüst & Partner, Raiffeisen Schweiz Research, Credit Suisse Research, ZKB, HEV, BMS und BFM zugrunde gelegt und teilweise auch Grafiken daraus verwendet.

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNBILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	s. Anhang 2a)	1'341'022	185'133
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 2b)		
gegenüber Mietern		2'205'552	595'543
abzüglich Delkredere		-1'012'000	-345'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		3'722'825	3'391'556
abzüglich Wertberichtigung		-540'000	-810'000
		4'376'377	2'832'099
Übrige kurzfristige Forderungen	s. Anhang 2c)		
gegenüber Dritten		1'243'405	2'654'092
abzüglich Wertberichtigung		-628'355	-1'500'192
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2g)	10'000	0
gegenüber Aktionären		490'315	547'689
gegenüber Dritten aus Handwerkerpfandrecht		580'000	580'493
abzüglich Wertberichtigung		-580'000	-357'500
		1'115'365	1'924'582
Aktive Rechnungsabgrenzung		672'653	1'145'047
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		7'505'417	6'086'861
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		200	200
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 2d)	3'024'750	3'024'750
abzüglich Wertberichtigung		-2'812'500	-2'625'000
		212'450	399'950
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2e)	152'270'000	163'020'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2f)	41'000	1'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		152'523'450	163'420'950
TOTAL AKTIVEN		160'028'867	169'507'811



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNBILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		60'944	178'749
aus Liegenschaften-Unterhalt		270'104	626'540
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2g)	203'667	103'847
vorausbezahlte Mietzinsen		430'256	328'121
Akontozahlungen Nebenkosten		2'692'620	2'503'967
sonstige Verbindlichkeiten		580'000	580'000
		4'237'591	4'321'224
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 2h)			
gegenüber Finanzinstituten		1'619'933	1'594'750
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		257'218	197'087
		1'877'151	1'791'837
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 2i)	302'610	733'761
für Steuern		366'860	240'230
andere kurzfristige Rückstellungen		471'000	597'583
		837'860	837'813
Kurzfristiges Fremdkapital			
		7'255'212	7'684'635
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 2j)			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 2k)	105'944'250	114'977'250
		6'400'000	7'167'671
Wandelanleihe			
verzinsliche Wandelanleihe	s. Anhang 2l)	0	2'047'500
Titel im Eigenbesitz		0	-1'474'200
		0	573'300
Langfristiges Fremdkapital			
		112'344'250	122'718'221
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		119'599'462	130'402'856
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven s. Anhang 2m)			
Namenaktienkapital		5'580'475	5'580'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		10'616'250	10'616'250
Wandelanleihe		2'800'000	2'226'700
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 2o)	-481'321	-3'423
		19'390'404	19'295'002
Bilanzreserven s. Anhang 2n)			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		19'809'953	20'678'053
Jahresergebnis		1'229'048	-868'100
		21'039'001	19'809'953
TOTAL EIGENKAPITAL		40'429'405	39'104'955
TOTAL PASSIVEN		160'028'867	169'507'811

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

	01.01. BIS 31.12.2019 (IN CHF)	01.01. BIS 31.12.2018 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	6'967'816	7'288'950
abzüglich Ertragsminderungen	-859'174	-1'123'988
Total Betriebsertrag	6'108'642	6'164'962
	s. Anhang 3a)	
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	1'109'809	1'090'517
Personalaufwand	1'362'668	1'435'429
Übriger betrieblicher Aufwand	233'113	164'037
Verwaltungsaufwand	276'456	284'643
Werbeaufwand	71'324	147'852
Total Betriebsaufwand	3'053'370	3'122'478
	s. Anhang 3b)	
Erfolg aus Neubewertung und Anlageverkäufe	3'055'272	3'042'484
Gewinn aus Neubewertung	1'540'000	3'125'000
Verlust aus Neubewertung	-730'000	-2'553'490
Erfolg aus Neubewertung	810'000	571'510
	s. Anhang 3c)	
Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaft	-388'000	90'000
	s. Anhang 3d)	
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern	3'477'272	3'703'994
Abschreibungen	-500	-12'000
Finanzerfolg		
Hypotekarzinsen	-2'062'577	-1'969'074
Finanzaufwand	-576'954	-1'572'220
Finanzertrag	35'359	69
Total Finanzerfolg	-2'604'172	-3'541'225
	s. Anhang 3e)	
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserord. Aufwand und Steuern	872'600	150'769
ausserordentlicher Ertrag	73'288	10'647
ausserordentlicher Aufwand	-244'064	-925'697
	s. Anhang 3f)	
Unternehmensergebnis vor Steuern	701'824	-764'281
Direkte Steuern	-240'447	-125'321
Veränderung latente Steuern	767'671	21'502
Jahresergebnis	1'229'048	-868'100

ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT s. Anhang 3g)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.50)	0.04/0.04	-0.03/-0.03
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00)	0.36/0.36	-0.25/-0.25
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00)	0.36/0.36	-0.25/-0.25



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- Reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2018	12'652'731	20'807'850	-3'423	7'489'948	-206'607	27'462'558	-22'966'754	45'236'303
Kapitalherabsetzung	-6'197'256	-10'191'600			216'607	-8'513'882	24'686'131	0
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				-5'263'248				-5'263'248
Jahresergebnis 2018						571'510	-1'439'610	-868'100
Eigenkapital per 31.12.2018	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'226'700	10'000	19'520'186	279'767	39'104'955
Zunahme eigene Titel			-477'898					-477'898
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				573'300				573'300
Veränderung Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven					90'000	810'000	329'048	1'229'048
Eigenkapital per 31.12.2019	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	100'000	20'330'186	608'815	40'429'405

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2019 (IN CHF)	2018 (IN CHF)
Jahresgewinn / -verlust	1'229'048	-868'100
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen		
Abschreibungen	500	12'000
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-810'000	-571'510
Erhöhung Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	196'257	-175'786
Bewertungsveränderung übrige Finanzanlagen	187'500	675'000
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	-767'671	-21'502
Mittelabfluss durch Zunahme		
der behördlich blockierten Mietzinsforderungen	-203'061	-101'571
des übrigen Umlaufvermögen	-258'732	-1'245'932
Mittelabfluss durch Abnahme:		
der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-534'737	-643'620
Mittelabfluss aus Betriebstätigkeit	-960'896	-2'941'021
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen	11'800'000	260'000
Mittelabfluss aus übriger Investitionstätigkeit	-257'632	-297'540
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	85'315	234'500
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	9'240'000
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-9'033'000	0
Rückkauf von Obligationen	0	-6'978'000
Rücknahme von Titeln	-477'898	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	2'496'500
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-9'425'583	0
ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	1'155'889	-482'061
Flüssige Mittel am 1. Januar	185'133	667'194
Flüssige Mittel am 31. Dezember	1'341'022	185'133

Wir verweisen auch auf Punkt 4 «Anmerkungen zur Mittelflussrechnung» im Anhang zur Konzernrechnung.



ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2019

GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG

Im Allgemeinen Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Analog zur Berichterstattung für den Verwaltungsrat wird auf eine Segmentberichterstattung verzichtet, da die Gesellschaft nur in einem Segment tätig ist und die Schweiz den gesamten geografischen Markt darstellt. Die Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

Konsolidierungsgrundsätze Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Abschlüssen per 31. Dezember 2019 sämtlicher Konzerngesellschaften an denen die Swiss Estates AG direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften gehen aus Ziff. 7 am Schluss dieses Anhangs hervor. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaften nach konzerninternen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet.

Die aktuellen Werte der Liegenschaften werden durch unabhängige Liegenschaftsschätzer ermittelt. Die Differenz aus der Neubewertung der Liegenschaften des laufenden Jahres und des vergangenen Jahres wird in der Konzernerfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Kapitalaufrechnungsdifferenz den Bilanzreserven belastet, bzw. gutgeschrieben.

Gestützt auf der Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Ebenso noch nicht realisierte Gewinne aus gruppeninternen Transaktionen. Beim Kauf neuer Beteiligungen wird die Erfolgsrechnung anteilmässig (pro-rata-temporis) berücksichtigt. Nicht konsolidierte Beteiligungen werden zu Verkehrswerten bilanziert, soweit diese ermittelt werden können. Wo diese nicht ermittelt werden können, erfolgen – soweit nötig – Wertberichtigungen.

Fremdwährungsumrechnung Es bestehen keine wesentlichen Positionen in Fremdwährungen, weshalb eine Definition der Grundsätze entfällt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Rechnungslegung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit. Grundsätzlich werden die Aktiven höchstens zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bewertet. Die Werte der Liegenschaften, welche durch unabhängige Schätzer ermittelt werden, werden unabhängig von den Anschaffungskosten zum Marktwert berücksichtigt.

Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten werden durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. In Bezug auf die wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies folgendes:

- + **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.
- + **Wertschriften** Wertschriften werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.
- + **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.
- + **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.
- + **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.

+ Sachanlagen und immaterielle Anlagen Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

ANLAGEKATEGORIE	NUTZUNGSDAUER
Mobilien und Einrichtungen	5 Jahre
Fahrzeuge	4 Jahre
Büromaschinen, Informatik	3 Jahre
Immaterielle Werte	5 Jahre
Fixe Einbauten	10 Jahre

+ Verbindlichkeiten und Rückstellungen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlich eintreffender Verbindlichkeiten bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

+ Wandelanleihe Wandelanleihen werden im Fremdkapital ausgewiesen, sofern eine Rückzahlungspflicht besteht. Besteht keine Rückzahlungspflicht seitens der Gesellschaft wird die Wandelanleihe nach Abzug der zu bezahlenden Zinsen im Eigenkapital ausgewiesen. Das Total der in der Restlaufzeit zu bezahlenden Zinsen wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen.

+ Steuern Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die neuen ab 2020 gültigen aufgrund der Steuerreform reduzierten Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.

+ Ausserbilanzgeschäfte Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Ist der Mittelabfluss nicht schätzbar und aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates unwahrscheinlich, erfolgt keine Rückstellung.

+ Personalvorsorge Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine

Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNG

1 ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Berichtszeitraum blieb der Konsolidierungskreis grundsätzlich unverändert und geht unter Ziff. 7 dieses Anhangs hervor. Im Vorjahr wurden die beiden Tochtergesellschaften SE Thurgovia Immobilien AG und Saentisblick Liegenschaften AG – beide mit Sitz in Arbon, Kanton Thurgau – mit Wirkung auf den 31. Dezember 2018 gemäss Beschluss des Verwaltungsrates und der Generalversammlungen dieser Gesellschaften fusioniert.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

2a) Flüssige Mittel Die hohe Zunahme der flüssigen Mittel wird im Rahmen der vorstehenden Mittelflussrechnung erläutert. Die Zunahme ist im Wesentlichen begründet durch den Verkauf einer Liegenschaft (vgl. Anhang 2e nachstehend) hervor.

2b) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Das Delkredere deckt die Risiken von möglichen Mietzinsausfällen per Bilanzstichtag. Die Wertberichtigung auf vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten deckt das Risiko von allenfalls nicht einbringlichen Forderungen.

2c) Übrige kurzfristige Forderungen Die zur Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts betreffend der Fertigstellung der Liegenschaft in Prilly beim Gericht in Lausanne deponierten CHF 580'000 wurden im Berichtsjahr vollständig zurückgestellt. Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Aktionär und Geschäftsführer Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 490'315 (im Vorjahr CHF 547'689). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zu Gunsten von Herrn Udo Rössig in der Höhe von netto CHF 400'000 gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Verrechnung. Die Forderungen gegenüber Dritten über CHF 1'243'404 (im Vorjahr CHF 2'654'092) bestehen zum grössten Teil aus Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG.

2d) Übrige Finanzanlagen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, welche zu einem Wert von CHF 0.625 pro PS bilanziert sind was dem bilanzierten Nominalwert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Die Gesellschaft hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Die Gesellschaft stützt sich dabei auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag aber auch auf die Einschätzung der zuständigen Steuerbehörden im Kanton St. Gallen. Aufgrund des Umstandes, dass sich die Erfolgsaussichten noch nicht wesentlich verbessert haben, wurden nochmals CHF 187'500.00 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'812'500.00 oder 93.75 % des Nominalwertes beläuft. Die Gesellschaft hält ferner einen Minderheitsanteil an der Pro Leasing und Finanz AG, Steinhausen zum bilanzierten Anschaffungswert von CHF 24'750.00. Die Anschaffung erfolgte im Vorjahr.



2e) Renditeliegenschaften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG ermittelt wurden:

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2019 (IN CHF)	31.12.2018 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	16'800'000	16'400'000
Kanton Zürich	Zürich	Josefstrasse 103 / Langstrasse 209	0	12'060'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	36'470'000	35'810'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'960'000	1'860'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	2'700'000	2'550'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'750'000	1'720'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'250'000	4'140'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'270'000	13'530'000
Kanton Thurgau	Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7 (2018 verkauft)		
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	18'420'000	18'210'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'540'000	2'580'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'440'000	1'380'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'900'000	3'930'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'510'000	1'480'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	11'020'000	10'890'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'550'000	1'440'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	5'440'000	5'360'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	29'250'000	29'680'000
Total Renditeliegenschaften (Konzern)			152'270'000	163'020'000

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften in Zürich (Josefstrasse 103/ Langstrasse 209 in 8004 Zürich) verkauft. Zugänge sind keine erfolgt. Im Vorjahr wurde eine Liegenschaft in Kreuzlingen verkauft.

Im Berichtsjahr wurden die 2. – 4. Etage der Liegenschaft an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich umfassend erneuert und saniert.

2f) Übrige Sachanlagen Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Sachanlagen:

BEZEICHNUNG 01.01.2018 BIS 31.12.2019 (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2018	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Zugänge 2018	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte per 31.12.2018	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Abschreibungen bis 01.01.2018 (kumuliert)	-154'470	-175'542	-215'512	-149'918	-50'300	-745'742
Abschreibungen 2018	0	0	-12'000	0	0	-12'000
Wertberichtigung bis 31.12.2018	-154'470	-175'542	-227'512	-149'918	-50'300	-757'742
Zugänge 2019	40'500	0	0	0	0	40'500
Bruttowerte per 31.12.2019	194'970	175'542	228'512	149'918	50'300	799'242
Abschreibungen 2019	0	0	-500	0	0	-500
Wertberichtigung bis 31.12.2019	-154'470	-175'542	-228'012	-149'918	-50'300	-758'242
Nettobuchwerte per 31.12.2019	40'500	0	500	0	0	41'000

Der Zugang im Berichtsjahr entspricht der Anschaffung vor allem von Bildern von Rolf Ziegler für die renovierten Büros im 4. OG an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich von Herrn U. Rössig zu Marktpreisen. Dieser hat sich verpflichtet diese Objekte bei Bedarf zum gleichen Preis wieder zurückzunehmen.

2g) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2019	PER 31.12.2018
Ausgleichskasse	149'541	35'978
Personalvorsorge	54'125	67'869
Total	203'666	103'847

2h) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die im Folgejahr fälligen Amortisationen. Die übrigen verzinslichen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgliedert, welche auf die Mieter lauten.

2i) Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für Steuern

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2018	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2018	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2019
Rückstellungen für laufende Steuern	301'480	-61'250	240'230	126'630	366'860
Andere kurzfristige Rückstellungen	747'312	-149'729	597'583	-126'583	471'000

Die laufenden Steuern werden aufgrund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse. Die anderen kurzfristigen Rückstellungen bestehen hauptsächlich aus Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen.

2j) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 2e) aufgelisteten Renditeliegenschaften.

Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.9 % und 2.13 %, mit der Ausnahme von zwei Verträgen, welche mit 4.15 % verzinst werden.

2k) Rückstellung für latente Steuern Die Rückstellung für latente Steuern reduzierte sich von CHF 7'167'671 im Vorjahr um CHF 767'671 auf CHF 6'400'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 720 (Vorjahr TCHF 2'134) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 7'120 (Vorjahr TCHF 9'302). Die Reduktion ist auf die Steuerersparnis zurückzuführen, welche das Ergebnis aus der verabschiedeten Steuerreform ist.

2l) Wandelanleihe Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95%. Am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert; eine vorzeitige Rückzahlung seitens der Swiss Estates AG ist vorbehalten.

Davon befanden sich am Bilanzstichtag unverändert CHF 7'200'000 zu nominal im Eigenbesitz. Im Geschäftsjahr 2018 wurden CHF 6'978'000 zu nominal von einer Drittpartei zurück gekauft. Die Wandelanleihe (Valorennummer 25998354 / ISIN CH0259983549 / Ticker SECOCO) wurde per 29.09.2017 dekotiert. Im Frühjahr 2020 wird die Obligationenanleihe in Eigenkapital umgewandelt. Die sich im Eigenbesitz befindlichen Titel im Nominalwert von CHF 7'200'000.00 werden vernichtet.

2m) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 6'455'475 und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.50 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu jeweils CHF 5.00 Nennwert. Auf den 31. Dezember 2019 war das Aktienkapital gleich wie auf den 31. Dezember 2018. Das Partizipationsscheinkapital beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 10'616'250 und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu jeweils CHF 5.00 Nennwert. Auf den 31. Dezember 2019 war das Partizipationsscheinkapital gleich wie auf den 31. Dezember 2018.

Am 31.05.2018 wurde eine Kapitalherabsetzung vorgenommen bei der der Nennwert der 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) von CHF 0.98 auf CHF 0.50, der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) von CHF 9.80 auf CHF 5.00 und der Nennwert der 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine von CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt worden ist.

2n) Bilanzreserven Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.

2o) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält, wie im Vorjahr, 835 eigene Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 und kaufte im Berichtsjahr 96'894 Namenaktien zum Wert von insgesamt CHF 477'897.50, was einen Bestand an eigenen Titel von insgesamt CHF 481'321.00 ergibt (Vorjahr CHF 3'423.50).



3 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

3a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 2e) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften. Die wesentlich verminderten Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände und darauf entfallende Nebenkosten, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen.

3b) Betriebsaufwand Der unter dieser Position aufgeführte Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen. Die Hypothekaraufwendungen wurden nicht mehr als Betriebsaufwand, sondern im Finanzerfolg ausgewiesen (vgl. Anhang 3e nachstehend). In den Berichtsjahren wurde die Verwaltung der Liegenschaften durch eigenes Personal bewerkstelligt. Der unter dieser Position aufgeführte Personalaufwand beinhaltet auch die unter 2c) und 2i) erläuterten Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen.

3c) Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften Die Veränderung der Liegenschaftswerte auf den per Bilanzstichtag ermittelten Marktwert pro Liegenschaft ist als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung der Liegenschaften ausgewiesen.

3d) Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft an der Josef-/Langstrasse in Zürich, welche der Swiss Estates AG gehörte, zu einem Preis von CHF 11'800'000.00 verkauft. Der Schätzwert der Liegenschaft belief sich im Vorjahr auf CHF 12'060'000.00, woraus der ausgewiesene Verlust von CHF 388'000.00 resultierte (einschl. Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 128'000.00 für die durch den Verkauf abzulösende Hypothek).

3e) Finanzerfolg Im Finanzergebnis wird neu auch der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst. Unter der Position Finanzaufwand ist ferner die Wertanpassung der unter 2d) beschriebenen übrigen Finanzanlagen enthalten. Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung des Aktionärskontokorrents enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung.

3f) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Im ausserordentliche Aufwand und Ertrag werden die Abgrenzungsbereinigungen aus dem Vorjahr verbucht. Ferner ist unter den ausserordentlichen Aufwendungen eine weitere Wertberichtigung von Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer in Höhe von TCHF 225 erfasst.

3g) Ergebnis je Beteiligungsrecht Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 2m) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen. Bei einer Wandlung der Obligationenanleihe (siehe 2l) würden 560'000 neue (derzeit ausstehende) Beteiligungsrechte zu nominal CHF 5.00 entstehen (im Vorjahr 997'775 neue Beteiligungsrechte zu nominal CHF 9.80). Als Folge würde der Zinsaufwand für die Obligationenanleihe entfallen und das dadurch veränderte Ergebnis auf die höhere Anzahl an Beteiligungsrechten aufgeteilt, was zu einer Verwässerung des Ergebnisses führen würde. Die vorzeitige Wandlung ist im Frühjahr 2020 vorgesehen.

4 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFUSSRECHNUNG

Die Mittelflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt und zeigt jetzt den Mittelzu- und -abfluss gegenüber dem Vorjahr pro Gruppe, was zu einer Umstellung der Darstellung führte. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich aber im Januar 2020 vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, ausser dem CEO, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss. Dies ändert nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

6a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag mehr als 3% der Stimmrechte halten:

Stand per 31.12.2019:

- + **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **63.20%**

Stand per 31.12.2018:

- + **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **63.20%**

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass bei Berücksichtigung der nicht im Aktienbuch eingetragenen Titel folgende privaten/juristischen Personen als massgeblich, d.h. über der Offenlegungsgrenze von drei (3) Prozent gelten würden:

Stand per 31.12.2019:

- + **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen
- + **Swiss Estates AG**, 6005 Luzern

Stand per 31.12.2018:

- + **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG
- + **Personalvorsorgestiftung UIAG**, 4053 Basel
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen

6b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- + **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident des Verwaltungsrates
- + **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Mitglied des Verwaltungsrates;
- + **Christian Terberger**, Rechtsanwalt, MRICS, wohnhaft in Freienbach, Mitglied des Verwaltungsrates.

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2019 mit einem Salär von brutto CHF 300'000 honoriert wurde (CHF 25'000 monatlich, kein 13. Monatslohn). Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht. *siehe dazu auch: 2c) Übrige kurzfristige Forderungen; 2i) Kurzfristige Rückstellungen; 3b) Betriebswand*

Im Vorjahr betrug das Salär CHF 300'000 (CHF 25'000 monatlich, ohne 13. Monatslohn) zuzüglich Bonus. Der Präsident des Verwaltungsrates wird mit einem Honorar von CHF 30'000 und die übrigen Mitglieder mit einem Honorar von CHF 20'000.00 und Jahr entschädigt.

6c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 52'090 (im Vorjahr CHF 101'029) (Leasingvertrag Mercedes Benz GLC).

6d) Genehmigte Kapitalerhöhung Per Bilanzstichtag existiert genehmigtes Kapital wie folgt:

- + **bedingtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 2'800'000
- + **bedingtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 2'294'700

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen (Wandlungen) bis zum 20. November 2026 vorzunehmen.

6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekerverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtvolumen von TCHF 124'763 (im Vorjahr TCHF 130'863), lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

6f) Transaktionen mit nahe stehenden Personen Andere als unter 2c) und 2f) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahe stehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

6g) Eventualverbindlichkeiten Im Jahre 2019 ist der seit Jahren pendente Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG in Bezug auf die definitive Abrechnung eröffnet worden. Der Prozessausgang ist letztlich nicht abschätzbar und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite sind abenteuerlich und haben nach Einschätzung unseres Rechtsbeistands aus verschiedenen Gründen keine Chance durchgesetzt zu werden. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat. Im April 2020 hat das Obergericht des Kantons Bern betreffend zwei Gesuche um Rechtsöffnung, welchen jeweils eine Betreuung auf Grundpfandverwertung im Umfang von CHF 729'070.53 zugrunde liegt, teilweise abgelehnt. Der geschuldete Betrag gemäss Gerichtsentscheid beläuft sich auf rund CHF 479'000.00 zuzüglich Zinsen seit dem 2. Oktober 2016, somit auf rund TCHF 550'000.00. Bei beiden Verfahren ist die SE Espace Immobilien AG als Drittpfandeigentümerin von belasteten Liegenschaften involviert. Die geltend gemachte Pfandhaft der SE Espace Immobilien AG bezieht sich dabei jedoch auf eine Darlehensforderung eines Dritten gegenüber dem ehemaligen Eigentümer dieser Gesellschaft, resp. den betreffenden Immobilien. Im Rahmen dieser Grundpfandbetreibungen erfolgte eine Mietzinsverheftung worauf bis zum Bilanzstichtag Mietzinserträge über CHF 628'516.90 gepfändet worden sind. Sobald das Urteil in Rechtskraft erfolgt ist, wird die Mietzinsverheftung abgewickelt und der zu bezahlende Betrag beim ehemaligen Eigentümer der SE Espace Immobilien AG in Höhe von rund CHF 550'000.00 geltend gemacht. Auf den Mietzinsverheftungen besteht eine Wertberichtigung von unverändert CHF 212'000.00.

6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 7. Mai 2020 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten. Die Corona-Krise hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung, da die Gesellschaft nur im geringen Umfang Geschäftsräume vermietet.



7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2019 wurden folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen:

+ Swiss Estates AG, Luzern (Muttergesellschaft)

Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 6'455'475	CHF 12'652'731
Partizipationsscheinkapital	CHF 10'616'250	CHF 20'807'850

+ SE Management AG, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)

Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ A+B Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2006)

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon (Tochtergesellschaft,

erworben 2006) Die Gesellschaft wurde per 31.12.2018 mit der Saentisblick Liegenschaften AG fusioniert. Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von - und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ SE Espace Immobilien AG, Bern (Tochtergesellschaft, erworben

2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ ALB Leman Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben

2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 29. Mai 2020

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Kapitel 8 dieses Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsverfahren
<p>Die Renditeliegenschaften stellen in der Konzernbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 152'270'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.</p> <p>Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Swiss GAAP FER 18.14 bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert ausgewiesen.</p> <p>Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt und nach dem erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines riskogerechten Abzinsungssatzes bewertet.</p> <p>Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.</p> <p>Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Swiss GAAP FER Rahmenkonzept Rz. 25.</p> <p>Risiko: Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).</p> <p>Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines riskogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.</p> <p>Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.</p>	<p>Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.</p> <p>Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Konzernrechnung übernommen wurden. Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten auf Angemessenheit überprüft.</p> <p>Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung zu aktuellen Werten erlangt.</p>



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsverfahren
<p>Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 6'183'865 erzielt.</p> <p>Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von fiktiven bzw. unvollständigen Umsätzen.</p> <p>Daher erachten wir die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit des Konzerns.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <p>Stichprobeweise Prüfung der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftenbuchhaltungen.</p> <p>Die durch die erwähnten Prüfungshandlungen erzielten Nachweise waren ausreichend und geeignet, um die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.</p>

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichts und unserer dazugehörigen Berichte.

The logo for Treuereva is written in a stylized, cursive script. The letters are dark and have a slight shadow, giving it a three-dimensional appearance. The 'T' is particularly large and prominent.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen. Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Treureva AG

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich

T +41 44 226 30 00
E info.zurich@cbre.com

Swiss Estates AG
Alpenquai 28a
6005 Luzern

Zürich, 4. April 2020

Marktwert des Portfolios mit 16 Liegenschaften per 31. Dezember 2019

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 16 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2019. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

Bewertungsstandards

CBRE hat gemäß den Bewertungsvorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Professional Standards, 9. Auflage – Red Book), veröffentlicht in London, 2014, die Bewertungen durchgeführt. Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der RICS Valuation Standards umfassend und unabhängig zu erstellen.

Die Bewertungsgegenstände sind von CBRE anhand des Marktwertes gemäß VS 3.2 der Valuation Standards (9. Auflage – Red Book) bewertet worden, der wie folgt definiert ist:

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“

Bewertungsmethode

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich vorwiegend um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt.



Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende

Instandhaltung, Reparaturen und sonstiger Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt.

Am Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method“ bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und eine angemessene Investitionsrendite zugrunde gelegt.

Die sich im Betrachtungszeitraum ergebenden Cash-Flows inkl. simuliertem Verkauf werden mit einem eingeschätzten Diskontierungszinssatz, welcher aus dem Kapitalmarkt abgeleitet wird, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert, um einen Barwert zu ermitteln. Aus diesem Barwert ergibt sich der Marktwert.

Gemäss Schweizer Usanz und in Hinblick auf die Bewertungskonsistenz bei der Ableitung von Vergleichsparametern wird auf die Berücksichtigung von Handänderungskosten (Makler, Notar, Grundbuch, etc.) verzichtet.

Beim Bewertungsgegenstand Route du Mont 1+3 in 1008 Prilly, das sich im Stockwerkeigentum befindet und nicht als Renditeliegenschaft geführt wird, hat CBRE die Vergleichswertmethode zur Schätzung des Marktwertes angewendet. Bei der Vergleichswertmethode ergibt sich der Marktwert mittels Zu- und Abschlägen auf den Transaktions- oder Angebotspreis von Referenzobjekten.

Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2019 auf gerundet CHF 152.27 Mio.

ID	Strasse	Ortschaft	PLZ	Marktwert (CHF)
1	Egnacherstrasse 69-79*	Arbon	9320	13'270'000
2	Bahnhofstr. 31, 33, 35, 39	Grenchen	2540	11'020'000
3	Bettlachstr. 34, 36 - Kapellstr. 3	Grenchen	2540	5'440'000
4	Centralstr. 45	Grenchen	2540	1'550'000
5	Lagerstrasse 18	Herzogenbuchsee	3360	1'440'000
6	Lagerstrasse 41	Herzogenbuchsee	3360	3'900'000
7	Buhwilerstrasse 21	Istighofen	8575	1'750'000
8	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	Krauchthal	3326	2'540'000
9	Juchstrasse 13, 15, 17	Matzingen	9548	4'250'000
10	Oltenstrasse 10b-10e	Oberbipp	4538	1'510'000
11	Rebbergstrasse 74	Oberengstringen	8102	1'960'000
12	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	Ostermundigen	3072	18'420'000
13	Route du Mont 1-3	Prilly	1008	29'250'000
14	Badenerstrasse 288-296	Zürich	8004	36'470'000
15	Rautistr. 10, 10a, 10b	Zürich	8047	16'800'000
16	Regensbergstrasse 92	Zürich	8050	2'700'000
Total				152'270'000

* Marktwert unter speziellen Annahmen, Details siehe Bewertungsbericht



Disclaimer

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt im Wesentlichen auf Grundlage der vom Auftraggeber oder von ihm instruierter Dritter übergebenen Informationen und Dokumente sowie auf Grundlage unserer Besichtigungen des Bewertungsgegenstandes.

CBRE ist ungeprüft davon ausgegangen, dass der Auftraggeber oder durch den Auftraggeber instruierte Dritte alle Informationen und Unterlagen übergeben hat, die für die Erstellung des Bewertungsgutachtens erforderlich sind. Falls CBRE nicht alle erforderlichen Informationen und Dokumente vom Auftraggeber selbst erhalten hat, bleibt der Auftraggeber verantwortlich für die Vollständigkeit dieser Information und Dokumente. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Informationen und Dokumente zum Zeitpunkt der Bewertung uneingeschränkt gültig und massgeblich waren.

Es wurden durch CBRE keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben.

Der Adressat dieses Gutachtens ist ausschliesslich der Auftraggeber. Der Inhalt des Gutachtens ist nur zu dem angegebenen Zweck zu verwenden. Es wird keinerlei Verantwortung gegenüber Dritten für den gesamten Inhalt oder Auszüge des Inhalts übernommen.

Freundliche Grüsse

Philipp VON BABO, MRICS

Associate Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 99

E: Philipp.vonbabo@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, MRICS, CFA

Senior Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2019 UND 2018

AKTIVEN		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1'205'540	117'233
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		494'540	260'337
abzüglich Delkredere		-354'000	-170'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		1'338'357	1'298'961
Wertberichtigung		-315'000	-315'000
	s. Anhang 3a)	1'163'896	1'074'298
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten		44'971	39'871
abzüglich Wertberichtigung		-10'000	-10'000
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	10'000	0
gegenüber Aktionären	s. Anhang 3b)	490'316	547'689
gegenüber Konzerngesellschaften		0	250'000
		535'287	827'560
Aktive Rechnungsabgrenzung		7'683	208'428
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'912'407	2'227'518
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Übrige Finanzanlagen	s. Anhang 3c)	3'024'750	3'024'750
abzüglich Wertberichtigung		-2'812'500	-2'625'000
		212'250	399'750
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	s. Anhang 3d)	13'499'294	19'081'944
Beteiligungen	s. Anhang 3e)	16'807'031	17'281'031
Total Finanzanlagen		30'518'574	36'762'725
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3f)	47'950'000	52'455'000
Übrige Sachanlagen		41'000	1'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		78'509'574	89'218'725
TOTAL AKTIVEN		81'421'981	91'446'242



JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2019 UND 2018

PASSIVEN		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten		8'576	83'164
aus Liegenschaften-Unterhalt		173'716	369'253
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	202'859	38'435
vorausbezahlte Mietzinsen		263'065	169'261
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		776'393	904'259
		1'424'608	1'564'373
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	795'433	912'500
gegenüber Konzerngesellschaften		0	300'000
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3h)	233'718	168'844
		1'029'151	1'381'344
Passive Rechnungsabgrenzung			
		164'001	492'767
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern		73'000	65'000
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3i)	466'000	573'027
		539'000	638'027
Kurzfristiges Fremdkapital			
		3'156'760	4'076'511
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	52'175'000	57'675'000
gegenüber Konzerngesellschaften		0	8'681'436
		52'175'000	66'356'436
Obligationenanleihe			
Verzinsliche Wandelanleihe	s. Anhang 3l)	10'000'000	10'000'000
Titel im Eigenbesitz		-7'200'000	-7'200'000
		2'800'000	2'800'000
Langfristiges Fremdkapital			
		54'975'000	69'156'436
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		58'131'760	73'232'946
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Stammaktien	s. Anhang 3m)	5'580'475	5'580'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3m)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		10'616'250	10'616'250
Eigene Titel	s. Anhang 3n)	-481'321	-3'424
Gesetzliche Reserven		100'000	0
		16'690'404	17'068'302
Bilanzergebnis			
Vortrag vom Vorjahr		1'044'995	-320'233
Jahresergebnis		5'554'822	1'465'227
		6'599'817	1'144'995
TOTAL EIGENKAPITAL		23'290'221	18'213'296
TOTAL PASSIVEN		81'421'981	91'446'242

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2019 UND 2018

	01. 01. BIS 31. 12. 2019 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2018 (IN CHF)
BETRIEBSERTRAG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
aus Mietzinseinnahmen	3'270'990	3'529'707
abzüglich Ertragsminderungen	-329'067	-426'702
	2'941'923	3'103'004
Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften	45'000	40'000
Total Betriebsertrag	2'986'923	3'143'004
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	739'484	551'349
Aufwand für Dienstleistungen von Konzerngesellschaften	0	64'620
Personalaufwand	1'359'958	1'287'414
Übriger Betriebsaufwand	83'861	111'816
Verwaltungsaufwand	219'500	242'051
Werbeaufwand	71'323	147'852
Total Betriebsaufwand	2'474'126 s. Anhang 4a)	2'405'101
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern	512'796	737'903
Abschreibungen	-500	-232'000
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-855'773	-786'758
Finanzaufwand	-313'953	-2'331'784
Finanzertrag Konzern	268'057	167'844
Finanzaufwand Konzern	-43'940	-136'930
Total Finanzerfolg	-945'609 s. Anhang 4b)	-3'087'628
Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern	-433'312	-2'581'724
Auflösung von Wertberichtigungen	0	6'067'740
Bildung von Wertberichtigungen	-498'646	-2'599'362
Auflösung von Rückstellungen	55'082	600'000
Gewinn aus Anlagenabgang	6'443'429	0
Ausserordentlicher Ertrag	30'292	0
Ausserordentlicher Aufwand	-14'362	-17'339
Unternehmensergebnis vor Steuern	5'582'482	1'469'314
Direkte Steuern	-27'660	-4'387
Jahresergebnis	5'554'822	1'464'927



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31. 12. 2019

UID-NR. CHE-103.619.076

1 GRUNDLAGEN

1a) Rechnungslegungsgrundsätze Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des schweizerischen Gesetzes, insbesondere dem Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung. Des Obligationenrechtes (Art. 957 – 962) erstellt.

1b) Firmenbezeichnung und Sitz des Unternehmens Die Firmenbezeichnung des Unternehmens ist Swiss Estates AG mit Sitz in Luzern.

1c) Anzahl Vollzeitstellen Die Anzahl Vollzeitstellen liegt im Jahresdurchschnitt unter 10 Personen.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmung. Die Aktiven sind höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung der notwendigen Wertberichtigungen bzw. Minderwerten bilanziert. Die Passiven enthalten alle auf das Jahresende bestehenden Verpflichtungen. Allen erkennbaren Risiken wird durch Rückstellungen Rechnung getragen. Alle Angaben beziehen sich, wo nicht anders erwähnt, auch auf das Vorjahr.

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Der Bestand an Mietzinsforderungen hat im Berichtsjahr stark zugenommen. Ebenso zugenommen haben die Forderungen aus vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten. Dies ist die Folge von Abwesenheiten und Krankheit der involvierten Personen. Hierdurch konnten die Mietzinsausstände ungenügend und die Abrechnungen über die Heiz- und Nebenkosten überhaupt nicht bearbeitet werden. Im Januar 2020 wurden sämtliche involvierten Mitarbeiter ausgewechselt. In der Zwischenzeit wurde das Inkasso der Mietzinsausstände massiv vorangetrieben und die Erledigung der Heiz- und Nebenkosten in Angriff genommen. Wir rechnen damit, dass bis Ende Jahr 2020 sämtliche Heiz- und Nebenkosten bis zum 30. Juni 2020 abgerechnet sind. Aus den vorstehenden Gründen mussten auch das Delkredere erhöht werden. Die Berechnung des Delkredere erfolgt bei den Mietzinsen individuell für jeden Mieter und bei den Heiz- und Nebenkosten pauschal unter Berücksichtigung der erhaltenen Vorauszahlungen.

3b) Forderungen gegenüber Aktionären Auf den Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber Herrn U. Rössig, Aktionär und Geschäftsführer, in Höhe von CHF 490'315.52 (Vorjahr: CHF 547'688.57). Dieser Forderung steht der Anspruch von Herrn U. Rössig gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses vom August 2019 auf einen Bonus von CHF 400'000.00 netto. Der Bonus ist unter der Position «andere kurzfristigen Rückstellungen» zurückgestellt. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft durch die Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung. (Siehe dazu auch 3i, «Andere kurzfristige Rückstellungen, 4a) «Betriebsaufwand», 5b) «Verwaltungsrat und Geschäftsleitung».

3c) Übrige Finanzanlagen Im Vorjahr wurde diese Position unter der Position «Wertschriften» bilanziert. Aufgrund des langfristigen Charakters dieser Position ist es richtig, diese Position neu mit der Bezeichnung «Übrige Finanzanlagen» zu bilanzieren.

Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, welche zu einem Wert von CHF 0.625 pro PS bilanziert sind was dem bilanzierten Nominalwert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Die Gesellschaft hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Die Gesellschaft stützt sich dabei auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag aber auch auf die Einschätzung der zuständigen Steuerbehörden im Kanton St. Gallen. Aufgrund des Umstandes, dass sich die Erfolgsaussichten noch nicht wesentlich verbessert haben, wurden nochmals CHF 187'500.00 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'812'500.00 oder 93.75 % des Nominalwertes beläuft. Ferner wird unter dieser Position die Anteile an der Pro Leasing & Finanz AG, Steinhausen im Wert von CHF 24'750.00 bilanziert. Dieser Wert wurde im Vorjahr unter «Beteiligungen» bilanziert.

3d) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften Die Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften entsprechen deren Finanzierungsbedarf. Die Darlehensverhältnisse wurde auf Ende Geschäftsjahr bereinigt. Im Vorjahr wurde noch eine Schuld gegenüber Tochtergesellschaften von insgesamt CHF 8'981'435'59 (CHF 300'000.00 und CHF 8'681'435.59) ausgewiesen.

Die Darlehen werden entsprechend den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung mit knapp 2 % p.a. verzinst. Die Darlehen wurden wertberichtigt, sobald bei der entsprechenden Tochtergesellschaft eine Unterbilanz besteht.

3e) Beteiligungen Die auf den Bilanzstichtag bestehenden Beteiligungen sind am Schluss des Anhangs aufgeführt. Die im Vorjahr angekündigte Änderung des Zwecks jener Beteiligungen ohne Liegenschaftsbesitz konnte aus personellen Gründen nicht durchgeführt werden. Im Jahre 2020 erfolgt eine sowohl betriebswirtschaftliche als auch steuerliche Optimierung der Beteiligungsstruktur.

3f) Renditeliegenschaften Die Zusammensetzung auf Ende Geschäftsjahr ergibt sich aus der Aufstellung unter der Bemerkung 5c) nachstehend. In 2019 wurde die Liegenschaft Josefstrasse/Langstrasse in Zürich im Buchwert von CHF 5'225'000.00 mit CHF 11'800'000.00 verkauft. Der sich hieraus ergebende Gewinn nach Abzug aller Kosten wird unter der Erfolgsrechnung mit CHF 6'443'428.60 ausgewiesen. Der Gewinn kann mit den bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet werden. Ferner wurde die Badenerstrasse in Zürich umfassend saniert, wobei CHF 500'000.00 als wertvermehrend aktiviert wurden. Trotzdem wird der Immobilienaufwand mit CHF 739'484.11 ausgewiesen, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rund CHF 188'000.00 entspricht.

3g) Guthaben / Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen Das auf den 31.12.2019 ausgewiesene Guthaben von CHF 10'000.00 entspricht dem ungefähren Anspruch aus einem noch nicht abgerechneten Krankentaggeld-Versicherungsfall. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Vorsorgeeinrichtungen setzen sich wie folgt zusammen. Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

	PER 31.12.2019	PER 31.12.2018
Ausgleichskasse	149'541	35'978
Personalvorsorge	54'125	67'869
	203'666	103'847

Die Zunahme der Verpflichtungen insbesondere bei der Ausgleichskasse wie aber auch bei der Personalvorsorge ist einerseits darauf zurückzuführen, dass aus personellen Gründen bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung die entsprechenden Salärmeldungen an die Vorsorgeeinrichtungen nicht richtig erfolgt sind und andererseits die aus dem Bonus 2019 an die Geschäftsleitung entstehende Verpflichtung gegenüber der Ausgleichskasse in dieser Position erfasst ist.

3h) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Unter dieser Position sind unter anderem die von Mietern erhaltenen Mieterdepots erhalten, welche noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Konten ausgegliedert wurden.

3i) Andere kurzfristige Rückstellungen Unter dieser Position ist der Bonus von CHF 400'000.00 netto (Vorjahr CHF 450'000.00) an die Geschäftsleitung zuzüglich Sozialabgaben zurückgestellt. vgl. auch 3b «Forderungen gegenüber Aktionären», 4a) «Betriebsaufwand» und 5b) «Verwaltungsrat».

3k) Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten sind in kurzfristige (Fälligkeit innerhalb eines Jahres) und langfristige aufgeteilt. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um die Amortisationen des Folgejahres. Die langfristigen Verbindlichkeiten setzten sich zusammen aus hypothekarisch gesicherten Verpflichtungen eigener Liegenschaften

von total CHF 42'995'000.00 (Vorjahr 48'495'000.00, vgl. hierzu Anmerkung 5c nachstehend) und einer durch die Liegenschaft einer Tochtergesellschaft gesicherten Verpflichtung von unverändert CHF 9'180'000.00.

3l) Obligationenanleihe Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95 % p.a. Von dieser Anleihe befanden sich auf den 31. Dezember 2019 unverändert CHF 7.2 Mio. im Eigenbesitz. Die Wandelanleihe wurde im Jahre 2017 dekotiert.

3m) Aktien und Partizipationsscheine Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2019 unverändert CHF 6'455'475.00 und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 Nennwert und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert. Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2019 unverändert CHF 10'616'250.00 und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpapierpartizipationsscheinen zu CHF 5.00 Nennwert.

3n) Eigene Titel Die Gesellschaft hält neu im Jahre 2019 zugekaufte 96'894 Namenaktien der Swiss Estates AG mit Nominalwert CHF 5.00 Valor 2392655 Ticker SEAN ISIN CH0023926550 auf den eigenen Büchern sowie wie im Vorjahr 835 Partizipationsscheine der Swiss Estates AG mit Nominalwert CHF 5.00 Valor 1930453 Ticker SEAP ISIN CH0019304531. Der Nominalwert beider Titelarten beläuft sich auf insgesamt CHF 488'645.

4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

4a) Betriebsaufwand Unter dieser Position werden neu der Immobilien- und Personalaufwand sowie der übrige Betriebsaufwand und der Aufwand für Verwaltung und Werbung ausgewiesen. Die Hypothekarzinsen werden neu unter der Position «Finanzerfolg» erfasst. Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten sowie weitere Kosten für Sanierung (soweit diese wertvermehrend sind, wurden diese aktiviert), Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten, Kosten der Verwaltung usw.

Im Jahr 2019 erfolgte die Verwaltung durch das Personal der Swiss Estates. Hierdurch konnten die internen Verrechnungen weiter reduziert werden.

Der Personalaufwand beinhaltet den unter 3b und 3i erläuterten Bonus einschl. die darauf anfallenden Sozialleistungen.

4b) Finanzerfolg Unter Position «Finanzerfolg» ist neu auch der Aufwand für Hypothekarzinsen ausgewiesen. Im Finanzaufwand sind vor allem die Kosten der Verzinsung der Obligationenanleihe enthalten.

4c) Bildung und Auflösung von Wertberichtigungen Unter dieser Position von total CHF 498'646.49 sind die Bildung der Delkrederne in Höhe CHF 14'000.00, die Erhöhung der Wertberichtigung für die SE Management AG von CHF 10'646.49 (Vorjahr CHF 28'685.00) sowie für die ALB Lemman Immobilien AG in Höhe von CHF 474'000.00 (Vorjahr CHF 2'570'677) enthalten.

Die Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von CHF 55'081.90 bezieht sich auf die A + B Immobilien AG, bei der sich die notwendige Wertberichtigung um diesen Betrag reduziert hat.



4d) Gewinn aus Anlagenabgang Der ausgewiesene Betrag von CHF 6'443'428.60 entspricht dem Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft abzüglich aller damit verbunden Kosten (vgl. auch Anmerkung unter 3f) vorstehend.)

4e) Ausserordentlicher Ertrag und Aufwand Unter dieser Position sind ausschliesslich Bereinigungen aus dem Vorjahr enthalten.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3% und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.):

Stand per 31.12.2019:

+ **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **63.20%**

Stand per 31.12.2018:

+ **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **63.20%**

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass bei Berücksichtigung der nicht im Aktienbuch eingetragenen Titel folgende privaten/juristischen Personen als massgeblich, d.h. über der Offenlegungsgrenze von drei (3) Prozent gelten würden:

Stand per 31.12.2019:

+ **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen
+ **Swiss Estates AG**, 6005 Luzern

Stand per 31.12.2018:

+ **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG
+ **Personalvorsorgestiftung UIAG**, 4053 Basel
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen

5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

+ **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident (Vorjahr: Mitglied)
+ **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Mitglied und CEO (Vorjahr: Präsident)
+ **Christian Terberger**, Rechtsanwalt, MRICS, wohnhaft in Freienbach (Mitglied)

Der Präsident wird mit CHF 30'000.00 und die Mitglieder (ohne CEO) werden mit CHF 20'000.00 pro Jahr entschädigt.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wird mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Salär von brutto CHF 300'000.00 pro Jahr entschädigt. Hinzu kommt ein Bonus von netto CHF 400'000.00 gemäss Beschluss des Vergütungsausschuss. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes fällig.

5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtvolumen von TCHF 124'763 (im Vorjahr TCHF 130'863), lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

Soweit Darlehen an Tochtergesellschaften formal gesehen gefährdet sind, sind diese zurückgestellt. Der Ausweis einer Eigentumsbeschränkung in diesem Zusammenhang erübrigt sich.

5d) Bedingtes Kapital Per Bilanzstichtag existiert bedingtes Kapital wie folgt:

+ **bedingtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 2'800'000
+ **bedingtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 2'294'700

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen (Wandlungen) bis zum 20. November 2026 vorzunehmen.

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 52'090 (im Vorjahr CHF 101'029) (Leasingvertrag Mercedes Benz GLC).

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Am 31. Dezember 2019 ist der seit Jahren pendente Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG eröffnet worden. Der Prozessausgang ist – wie bei allen Prozessen – letztlich nicht abschätzbar und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite sind abenteuerlich und haben nach Einschätzung unseres Rechtsbeistands aus verschiedenen Gründen keine Chance durchgesetzt zu werden. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat.

7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich aber im Januar 2020 vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, ausser dem CEO, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss. Dies ändert aber nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Corona-Krise hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung, da die Gesellschaft nur im geringen Umfang Geschäftsräume vermietet.

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegenden Sachverhalte.

9 BETEILIGUNGEN (3e)

Per Bilanzstichtag bestehen die nachfolgend aufgeführten Beteiligungen:

+ SE Management AG, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)

Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

+ A+B Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2006)

Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100%	100%

+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon (Tochtergesellschaft,

erworben 2006) Die Gesellschaft wurde per 31.12.2018 mit der Saentisblick Liegenschaften AG fusioniert. Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von - und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100%	100%

+ SE Espace Immobilien AG, Bern (Tochtergesellschaft, erworben

2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

+ ALB Lemman Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben

2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%







ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,
den Bilanzgewinn auf den 31. Dezember 2019 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	300'000.00
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	6'299'817.21
Bilanzergebnis per 31. Dezember 2019	6'599'817.21

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 29. Mai 2020

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 dieses Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2019 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) 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 Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 47'950'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Art. 960a OR bei der Ersterfassung und Folgebewertung höchstens zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich der notwendigen Abschreibungen.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Art. 960 OR.

Risiko:
Als Grundlage für die Bewertung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).

Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.

Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Jahresrechnung übernommen wurden.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten auf Angemessenheit überprüft.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung im Sinne von Art. 960a OR erlangt.



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 2'941'923 erzielt.</p> <p>Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von fiktiven bzw. unvollständigen Umsätzen.</p> <p>Daher erachten wir die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit der Gesellschaft.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <p>Stichprobeweise Prüfung der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftenbuchhaltungen.</p> <p>Die durch die erwähnten Prüfungshandlungen erzielten Nachweise waren ausreichend und geeignet, um die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.</p>

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichts und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Jahresrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen. Im Rahmen unserer Prüfung der Jahresrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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

The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, 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 Website von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

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

Treureva AG

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte





VERGÜTUNGSBERICHT

In Übereinstimmung mit der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), welche am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist, werden alle Angaben zur Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung neu im Vergütungsbericht dargestellt.

Mit dem Vergütungsbericht legen der Verwaltungsrat und der Vergütungsausschuss Rechenschaft über die wesentlichen Vergütungsgrundsätze, die Aufgaben und Kompetenzen im Vergütungsbereich, die Zusammensetzung und Funktion des Vergütungsausschusses sowie die einzelnen Vergütungselemente ab.

Mit dem Vergütungsbericht soll Transparenz bezüglich den von der Gesellschaft vorgenommenen Vergütungen geschaffen werden.

1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Juni 2019 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

Der Vergütungsausschuss befasst sich mit der Vergütungspolitik der Gesellschaft. Er unterstützt den Verwaltungsrat bei der Festlegung des Vergütungssystems und der Vergütungsgrundsätze sowie bei der Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung zur Genehmigung der Vergütungen. Der Vergütungsausschuss kann dem Verwaltungsrat in allen Vergütungsangelegenheiten Anträge und Empfehlungen unterbreiten.

Alle Mitglieder des Verwaltungsrates treten bei Diskussionen und Entscheiden über ihre Vergütung und bei Diskussionen und Entscheiden über Vergütungen von ihnen nahe stehenden Personen (z. B. Familienmitglieder) in den Ausstand. Dem Vergütungsausschuss gehören keine Mitglieder an, die in einer Kreuzverflechtung stehen, sodass sich auch aus dieser Sichtweise keine Interessenkollisionen ergeben können.

Der Vergütungsbericht erfüllt sämtliche Vorschriften der eingangs erwähnten Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Der Bericht folgt im Wesentlichen den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practices for Corporate Governance von economiesuisse.

Die Offenlegung erfolgt nach dem «accrual principle». Das Kapitel 4 des Vergütungsberichts wurde von der Treureva AG, Zürich, revidiert.

1.2 Aufgaben des Vergütungsausschusses Im Rahmen der Statuten und der anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen ist es die Aufgabe des Vergütungsausschusses, alle vergütungsrelevanten Fragen zu bearbeiten und Lösungen zu Händen des Verwaltungsrates vorzuschlagen. Entscheidungsinstanz ist der Verwaltungsrat; dieser unterbreitet der Generalversammlung die notwendigen Beschlüsse zur Genehmigung.

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2019 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2020 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2019, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen. Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilungen.

2 VERGÜTUNGSSYSTEM

2.1 Grundsätze Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sollen angemessen, wettbewerbsfähig, leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg des Unternehmens festgesetzt werden.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden.

Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200 % seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- bzw. Optionsrechte oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, zuteilen. Bei einer solchen Zuteilung entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugewiesenen Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt, wobei aufschiebende und auflösende Bedingungen den Zeitpunkt der Zuteilung nicht beeinflussen.

Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben (z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z.B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen deshalb nicht unter diese Bestimmung.

Das Vergütungssystem der Swiss Estates AG ist markt- und leistungsgerecht. Es wird jährlich überprüft und nötigenfalls angepasst.

2.2 Mitglieder des Verwaltungsrates Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten eine feste Vergütung. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrates eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten.

2.3 CEO Dem CEO als Arbeitnehmer stehen für seine Tätigkeit folgende Bezüge zu:

- a. ein festes Gehalt von brutto CHF 25'000 (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz), zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- b. ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den

Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 % des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.

- c. Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 % des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.
- d. Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- e. Falls der Arbeitnehmer gegenüber der Arbeitgeberin beidseitig anerkannte Verpflichtungen in Form von Darlehen hat, wird der Bonus nicht ausbezahlt, sondern dem Darlehen (bzw. Kontokorrentkonto) bis zur vollständigen Tilgung von allfälligen Darlehen gutgeschrieben.
- f. Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Bonus Zahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.
- g. Die fristlose Entlassung des Arbeitnehmers lässt den Anspruch auf den Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.
- h. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft zum entsprechenden Zeitraum ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr hinfällig.
- i. Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

Swiss Estates AG bezahlt keine Vergütungen beim Abschluss eines Arbeitsvertrages oder bei Aufnahme der Tätigkeit («Golden Handshakes»).

Es werden auch keine Vergütungen zur Abgeltung von Aktienoptionen oder von andern finanziellen Leistungen des bisherigen Arbeitgebers, welche durch den Arbeitsplatzwechsel verfallen, erbracht.

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sehen keine Abgangsentschädigungen und keinerlei Zahlungen bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses vor.

Ausserdem sind für den Fall eines Kontrollwechsels keine Entschädigungen («Golden Parachutes» etc.) vorgesehen.



4 VERGÜTUNGEN 2019

Verwaltungsrat Grundhonorare 2019 pauschal p.a.

(IN CHF)	2019	2018
VR-Präsident	30'000	— ¹
VR-Mitglied (pro Mitglied)	20'000	20'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	20'000

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.
¹ Der Verwaltungsratspräsident verzichtet auf dieses Honorar, solange er operativ als CEO tätig ist.

Aktienbesitz

	2019		2018	
	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2019)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrat	—	—

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)	
Sunset Plaza AG	10'000
P. Grote Treuhand	0

Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2019	31.12.2018
CEO	88'423	97'698

Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2019	2018
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	50'000	40'000
Peter Grote, Basel	30'000	20'000
Christian Terberger, Freienbach	20'000	20'000
Optionszuteilung (Anzahl Optionen)	—	—

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.

4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2019 Im Geschäftsjahr 2019 (wie im Vorjahr) betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 300'000 brutto (12 × CHF 25'000). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt. Zudem wurde durch den Vergütungsausschuss ein Bonus für das Geschäftsjahr 2019 in der Höhe von netto CHF 400'000 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist.

Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 700'000 zuzüglich Sozialaufwendungen in Höhe von CHF 24'594 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

5 VERGÜTUNGEN 2020

Vergütungsmodell 2020

Verwaltungsrat Grundhonorare 2020 pauschal p.a.

(IN CHF)	
VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ¹	20'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.
¹ Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

Entschädigung des CEO 2020

- Für das Geschäftsjahr 2020 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 300'000 brutto (12 × 25'000) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie Repräsentationsspesen von CHF 24'000 pro Jahr und angefallene Spesen ersetzt.
- Hinzu kommt ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 % des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 29. Mai 2020

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der VegüV verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum Vergütungsbericht (vgl. Kapitel 13, Ziffer 4) abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfhandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegÜV.

Treureva AG

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte





CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

Namenaktien	6'455'475 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	875'000 CHF	
Partizipationskapital	10'616'250 CHF	(voll liberiert)
Total-Stammkapital	17'071'725 CHF	

2. Beteiligungen

	AKTIENKAPITAL	BETEILIGUNGSQUOTE/STIMMENANTEIL
SE Thurgovia Immobilien AG, 9320 Arbon	70'000 CHF	100 %
A + B Immobilien AG, 6301 Zug	200'000 CHF	100 %
SE Management AG, 8004 Zürich	100'000 CHF	100 %
SE Espace Immobilien AG, 3001 Bern	100'000 CHF	100 %
ALB Lemman Immobilien AG, 6300 Zug	100'000 CHF	100 %



3. Aktionariat (Angaben per 19.05.2020)

NAMENAKTIEN ISIN: CH0023926550 NOMINAL CHF 5.00	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKRONTO	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	11	722	667	55	722	0
101 bis 1'000	18	10'367	10'367	0	10'367	0
1'001 bis 10'000	14	46'112	46'112	0	46'112	0
10'001 bis 100'000	6	277'706	277'420	286	277'706	0
100'001 bis 1'000'000	1	273'000	85'696	187'304	273'000	0
Total	54	557'937	370'292	187'645	557'937	0

STIMMRECHTSAKTIE
ISIN: CH000797925 NOMINAL CHF 0.50

1'000'001 bis 10'000'000	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0
Total	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0

NAMENAKTIEN
NACH LAND

Deutschland ¹	1	85'982	85'696	286	85'982	0
Schweiz	53	471'955	284'596	187'359	471'955	0
Total	54	557'937	370'292	187'645	557'937	0

4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (SRA / Stimmrechtsaktien)	875'000	1'750'000	0.50
Namenaktienaktien (NA)	5'580'475	1'116'095	5.00
PS-Kapital	10'616'250	2'123'250	5.00

Per 31.12.2019 existiert bedingtes Kapital wie folgt:

bedingtes Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 2'800'000

bedingtes Partizipationskapital im Nennbetrag von CHF 2'294'700

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen (Wandlungen) bis zum 20. November 2026 vorzunehmen.

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

¹ Der Aktionär in Deutschland besitzt die Schweizer Staatsbürgerschaft

6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2019 – seit 14.08.2014)

20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [gestrichen: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 20.11.2019 eine bedingte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 20.11.2019 eine bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten eingeführt. [Weitere Änderungen berühren keine publikationspflichtigen Tatsachen.]. Da die Gesellschaft Beteiligungsrechte an einer Börse kotiert hat, ist sie befugt Inhaber-Partizipationsscheine zu halten.

20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

AKTIEN NEU: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 9.80].

PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.98 auf CHF 0.50 und der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 zur Beseitigung einer Unterbilanz herabgesetzt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt.

11.07.2017

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.].



12.10.2015

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 9.80. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 9.80. [bisher: 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 auf CHF 0.98 herabgesetzt und je CHF 0.02 pro Aktie zurückbezahlt. Zudem wird der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und CHF 0.20 pro Aktie zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und je CHF 0.20 pro Partizipationschein zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.

22.12.2014

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'667'300 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00].

26.09.2014

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	1'667'300 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'415'500 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00].

14.08.2014 – Aktiensplit

SE Swiss Estates AG, in Zürich, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft
(SHAB Nr. 88 vom 08.05.2014, Publ. 1490567).

STATUTENÄNDERUNG: 05.06.2014.

AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien), 202'409 Namenaktien zu CHF 50.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	1'415'500 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 283'100 zu CHF 50.00].

7. Wandelanleihen und Optionen

7.1 Wandelanleihe «SECOCO»

Die Gesellschaft hat per Stichtag eine Wandelanleihe ausstehend:

VERZINSUNG UND ZAHLUNGSDATUM:	1.95% p.a. (unter Abzug der eidgen. Verrechnungsst.), Jahrescoupon per 1. Juli, erstmals per 1. Juli 2015.
DAUER:	Feste Dauer bis 30. Juni 2029.
EMISSIONSPREIS:	100%
PLATZIERUNGSPREIS:	CHF 1'000.00 pro Anteil
RÜCKZAHLUNG:	30. Juni 2029; Rückzahlung in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert (Pflichtwandlung).
STÜCKELUNG:	CHF 1'000.00
VERBRIEFUNG:	Wertrecht; den Obligationären wird während der ganzen Laufzeit kein Recht auf Druck einer Einzelurkunde eingeräumt.
AUFSTOCKUNGSMÖGLICHKEIT:	Swiss Estates AG behält sich das Recht vor, ohne Zustimmung der Obligationäre den Betrag der Anleihe durch Ausgabe weiterer fungibler Obligationen jederzeit zu erhöhen.
VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG:	Die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe gilt als vorbehalten.
ANWENDBARES RECHT/GERICHTSSTAND:	Schweizerisches Recht / Zürich
RESTRIKTIONEN:	Verkauf nur an Personen im Inland.
VALORENNUMMER/ISIN:	25998354/CH0259983549

Zusammenfassung der Anleihenskonditionen:

EMITTENTIN:	Swiss Estates AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern
TITELART:	Inhaberoobligation (Wandelanleihe mit Pflichtwandlung per Rückzahlung)
BETRAG CHF:	10'000'000.00
STÜCKELUNG CHF:	1'000.00
COUPON/ZINS:	1.95% (nachsüssig jeweils am 1. Juli, erstmal per 1. Juli 2015)
VERRECHNUNGSSTEUER:	35%
EMISSIONSPREIS:	100%
RÜCKZAHLUNG:	30. Juni 2029 (in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert; vorzeitige Rückzahlung vorbehalten)
VERTRETER DER GLÄUBIGER:	RA Markus Lienert, lic. iur., Bühler & Lienert, Forchstrasse 5, 8032 Zürich
VERBRIEFUNG:	Globalurkunde

7.2 Darüber hinaus wurden keine Anleihen und Optionen ausgegeben.

8. Organisation (Stand: 31.12.2019)



9. Kompetenzregelung

Den leitenden Organen obliegt die strategische Ausrichtung der Gesellschaft sowie die Festsetzung und Umsetzung der Grundsätze von Organisation, Führung und Überwachung. Sie sorgen für die Beschaffung der zum Erreichen der Ziele notwendigen Mittel und sind für das Gesamtergebnis verantwortlich. Sie sind für die Wahrung der Gruppeneinheiten besorgt und koordinieren die Aktivitäten der Geschäftspartner und der juristischen Einheiten. Die einzelnen Aufgaben und Kompetenzen der leitenden Organe ergeben sich aus dem Organisationsreglement.

10. Verwaltungsrat

Dem Verwaltungsrat obliegt die Oberleitung, Oberaufsicht und Kontrolle, welche er im Rahmen der ihm gemäss Art. 716a OR zukommenden Aufgaben wahrnimmt. Der Verwaltungsrat hat die obigen Aufgaben im Rahmen eines Organisationsreglements an die Geschäftsleitung delegiert. Der Verwaltungsrat wird jährlich an der Generalversammlung, für die Amtsdauer von einem Jahr, neu gewählt.

11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ *Peter Grote*, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

Peter Grote, wohnhaft in Basel, erwarb im Jahr 1974 sein Diplom als Wirtschaftsprüfer. Von 1964 bis 1977 war er Mitarbeiter der Schweizerischen Treuhandgesellschaft, in den letzten 3 Jahren als Mandatsleiter. 1978 Leiter der internen Revision der Danzas AG weltweit. 1979 Direktor der Treuhand- und Revisionsgesellschaft Zürich (Revision, Steuern, Buchhaltung und Liegenschaftsverwaltung) mit rund 60 Mitarbeitern bis 1995. Danach Aufnahme der selbständigen Tätigkeit. Freier Mitarbeiter der RPG Treuhand AG, der Giroud AG und der Refidar Moore Stephens AG. Leitung von grossen Revisionsmandaten unter anderem Denner AG, Haniel Holding AG, CWS AG sowie von einigen Immobilienfonds usw.

Interessenbindungen: ACMA Management GmbH, Zug (Geschäftsführer); Pisano AG, Luzern (Einziges VR); La Casa du Vieux Moulin SA, Fribourg (Einziges VR); Pantanal Holding AG, Basel (Einziges VR); EPI European Property Investment S.A., Zweigniederlassung Basel (Leiter der Zweigniederlassung); Vorsorgestiftung der Manz Privacy Hotels, Zürich und Zug (Mitglied des Stiftungsrates)

+ *Christian Terberger*, Freienbach

(Mitglied des Verwaltungsrates)

Christian Terberger, wohnhaft in Freienbach SZ, verfügt über das zweite juristische Staatsexamen (deutsches Anwaltspatent), welches er am Oberlandesgericht in Hamburg im Anschluss an das Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin erworben hat. Zudem hat Herr Terberger an der European Business School, Wiesbaden (ebs) einen Abschluss als Immobilienökonom abgelegt und die Prüfung als Chartered Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors, London bestanden. Christian Terberger ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, London (MRICS). Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Accademy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern Europas, mit Schwerpunkt auf der

Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Von 2007 bis 2009 war Herr Terberger als Managing Director für Babcock & Brown European Investments S.a.r.l., Luxembourg, der europäischen Holding von Babcock & Brown, Sydney tätig, später als Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Freienbach

+ Udo Rössig, Freienbach

(Mitglied des Verwaltungsrates)

Udo Rössig, wohnhaft in Freienbach SZ, war nach einer betriebswirtschaftlichen und anschliessender Informatik-Ausbildung zunächst als Systems Engineer und später als Projektleiter im kommerziellen Informatikbereich tätig und sammelte im Anschluss umfangreiche Erfahrungen im Bereich Mergers & Acquisitions, Investment Banking (Umsetzung von Börsengängen in der Schweiz, in Deutschland und den USA sowie Auflegung von Investmentfonds u. a. in Luxemburg) sowie im internationalen Handel mit Wertschriften. Udo Rössig hat die Swiss Estates AG ins Leben gerufen und massgeblich mit aufgebaut, u.a. den Börsengang bewerkstelligt, und ist heute, als sowohl stimmenmässig wie auch hinsichtlich des Kapitals grösster Aktionär der Swiss Estates AG, als CEO und Mitglied des Verwaltungsrates der Gruppe tätig.

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zollikon

12. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für alle operativen und organisatorischen Belange und für das operative Ergebnis. In diesem Rahmen fallen in die Zuständigkeit alle Geschäfte, welche nicht anderen Gremien oder Stellen übertragen sind. Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement. Per 31.12.2019 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

13. Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente der Geschäftsleitung

Swiss Estates AG untersteht den Regelungen von Art. 961c OR. Im Rahmen des Abschnitts «Lagebericht» im vorliegenden Geschäftsbericht wird dazu im Einzelnen Stellung genommen.

Unabhängig davon misst die Gesellschaft der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken rechtzeitig soweit möglich minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden falls möglich entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risiko-beurteilung durch.

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen (Art 728a OR). Das IKS ist ein Managementinstrument zur zweckmässigen Sicherstellung der Erreichung von Unternehmenszielen in den Bereichen «Prozesse», «Informationen», «Vermögensschutz» und «Compliance». Das IKS umfasst alle dafür von der Geschäftsleitung planmässig angeordneten organisatorischen Methoden und Massnahmen. Das IKS umfasst in Bezug auf die finanzielle Berichterstattung diejenigen Vorgänge und Massnahmen, welche eine ordnungsmässige Buchführung und Rechnungslegung sicherstellen und dementsprechend die Grundlage jeder finanziellen Berichterstattung darstellen. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass ein dem Unternehmen angepasstes IKS mit einem Risikomanagement vorhanden ist. Die Umsetzung des IKS, das Management der Risiken und die Compliance sind Aufgabenbereiche der Geschäftsleitung. Dabei geht es nicht nur um die finanziellen, sondern auch um die operativen Risiken. Die Revisionsstelle prüft, ob ein IKS (i.S.v. Art. 728a OR) existiert, und berichtet darüber summarisch an die Generalversammlung. Darüber hinaus erstattet sie dem Verwaltungsrat einen umfassenden Bericht mit Feststellungen zum IKS und zeigt allfällige Verbesserungsmöglichkeiten auf.



14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

Die Mitwirkungsrechte der Aktionäre ergeben sich aus dem Schweizerischen Obligationenrecht, der VegüV und den Statuten der Gesellschaft. Letztere sind am Sitz der Gesellschaft einzusehen oder kostenfrei von der Gesellschaft zu beziehen.

Aktientitel Der Aktionär oder Partizipant hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden für Aktien oder Partizipationsscheine.

Die Gesellschaft kann dem gegenüber jederzeit Urkunden für Aktien und Partizipationsscheine drucken und ausliefern und mit der Zustimmung des Aktionärs bzw. Partizipanten ausgegebene Urkunden, die bei ihr eingeliefert werden, ersatzlos annullieren. Nicht verurkundete Aktien und Partizipationsscheine einschliesslich daraus entspringende, nicht verurkundete Rechte können nur durch Zession übertragen werden. Die Zession bedarf zur Gültigkeit der Anzeige an die Gesellschaft.

Nicht verurkundete Aktien sowie Partizipationsscheine und die daraus entspringenden Vermögensrechte können nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär bzw. Partizipant dieselben buchmässig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden. Eine Anzeige an die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Falls Aktien bzw. Partizipationsscheine gedruckt werden, tragen sie die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates. Diese Unterschriften können Facsimile-Unterschriften sein.

Die Gesellschaft kann in jedem Falle Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien bzw. Partizipationsscheinen ausgeben.

Aktienbuch Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, die Namenaktien in eigenem Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.

Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Aktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 3 Prozent der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien (Stimmrechtsaktien und Namenaktien) erreicht bzw. überschreitet.

Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber.

Die Begrenzung auf 3 Prozent gilt auch für die Zeichnung oder den Erwerb von Namenaktien mittels Ausübung von Bezugs-, Options- oder Wandelrechten aus Namen- oder Inhaberaktien oder sonstigen von Gesellschaft oder Dritten ausgestellten Wertpapieren. Vorbehalten bleiben Art. 652b Abs. 3 und 685d Abs. 3 OR.

Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen. Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

Aktienkategorien Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen.

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge. Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer Million Franken vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

Einberufung und Traktandierung

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels eingeschriebenen Briefs an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen und, wer sich als Eigentümer von Inhaberaktien ausweist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des

Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Ein Aktionär kann sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die Aktionär sein muss. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Es besteht keine entsprechende statutarische Regelung. Insbesondere wurde die Verpflichtung zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG, SR 958.1) statutarisch wegbedungen. («Opting out»).

Meldepflichten Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 oder 66 2/3 Prozent der Stimmrechte erreichen, unter- oder überschreiten, müssen dies gemäss den Bestimmungen des FinfraG, insbesondere gemäss Art. 120 FinfraG, dem Verwaltungsrat und den Börsen, an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind, melden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung FINMA.



16. Revisionsstelle und Konzernprüfer

Revisionsstelle Gesetzliche Revisionsstelle ist die Treureva AG, Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der verantwortliche leitende Revisor (Herr Philippe Keller, Partner, lic. oec. publ., dipl. Wirtschaftsprüfer) ist seit dem Geschäftsjahr 2015 im Amt.

Revisionshonorar Für die Berichtsperiode 2019 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 70'000 in Rechnung gestellt.

Zusätzliche Honorare In der Berichtsperiode wurden keine übrigen Honorare (für steuerliche Beratung und weitere Dienstleistungen etc.) in Rechnung gestellt.

17. Informationspolitik

Die Gesellschaft publiziert halbjährlich die finanzielle Berichterstattung in Form des ungeprüften Halbjahres- sowie des geprüften (revidierten) Jahresberichts. Mitteilungen der Gesellschaft erfolgen mittels des Schweizerischen Handelsamtsblattes (SHAB) und auf der Webseite www.swiss-estates.ch.

Andere Informationsmedien Die «Investor Relations»-Abteilung der Gesellschaft publiziert weitere Mitteilungen auch auf deren Webseite unter www.swiss-estates.ch und mittels Ad-Hoc Publizität gemäss Kotierungsreglement. Ausserdem werden verschiedene andere «Social Media» Plattformen genutzt (Facebook, Twitter, Instagram).

Werke von **OneTruth Graffiti Contemporary Art:**

- Umschlag «RAW», 80 × 100cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018.
«RAW2», 80 × 100cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018
- Seite 2 «Writing Soul», 50 × 50cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018.
- Seite 5 «Street Dog», 100 × 135cm, Acryl, Spray on original Street Panel, 2018.
- Seite 6 «Writer Story», 100 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2017.
- Seite 10 «Leave a Mark», 100 × 140cm, Acryl, Spray on Wood, 2017.
- Seite 15 «Alive», 130 × 130cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018.
- Seite 47 «Hidden Enemy (Green)», 100 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.
- Seite 48 «Hidden Enemy (Red)», 100 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.
- Seite 55 «Build your Dreams», 80 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.
- Seite 61 «Cosmos», 80 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.

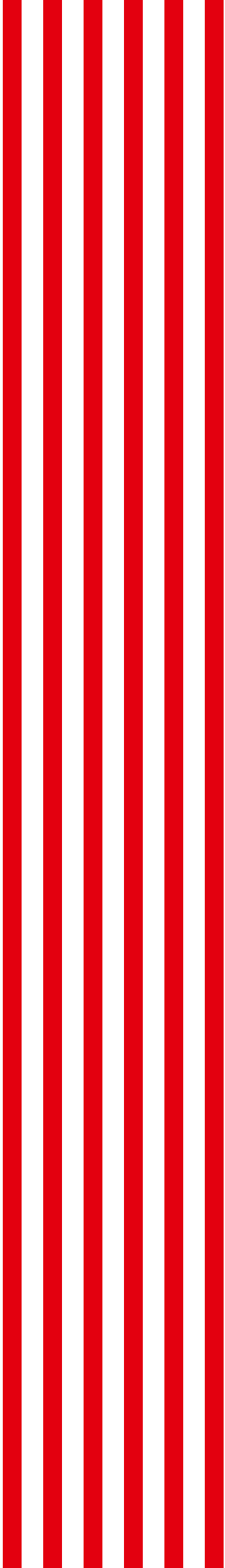
Alle Werke von **OneTruth** die in dieser Publikation veröffentlicht werden, sind geistiges Eigentum von **OneTruth** und somit urheberrechtlich geschützt.

Der vorliegende Geschäftsbericht 2019 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2020 Swiss Estates AG. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Fotos: OneTruth Graffiti Contemporary Art





Statuten

der

Swiss Estates AG

mit Sitz in

Freienbach

I. Firma, Sitz und Dauer

Art. 1

Unter der Firma

Swiss Estates AG

besteht mit Sitz in Freienbach eine Aktiengesellschaft gemäss den vorliegenden Statuten und den Vorschriften des XXVI. Titels des Schweizerischen Obligationenrechtes. Die Dauer der Gesellschaft ist unbeschränkt.

II. Zweck

Art. 2

Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, Finanzierung und Verwaltung sowie den Verkauf von Immobilien ausschliesslich in der Schweiz. Die Gesellschaft kann sich an anderen Unternehmen beteiligen sowie im Inland Zweigniederlassungen errichten.

Die Gesellschaft kann zudem alle kommerziellen, finanziellen und anderen Tätigkeiten ausüben und Geschäfte tätigen, welche mit dem Zweck der Gesellschaft im Zusammenhang stehen oder geeignet sind, die Entwicklung der Unternehmung und Erreichung des Gesellschaftszwecks zu fördern, wobei mittel- und langfristige Engagements in sachfremden Gebieten ausgeschlossen sind.

Weiter kann die Gesellschaft Finanzierungen für eigene oder fremde Rechnung vornehmen sowie Garantien und Bürgschaften für Tochtergesellschaften und Dritte eingehen.

III. Aktienkapital, Partizipationskapital, Aktien, Aktionäre und Partizipanten

Art. 3

Aktienkapital

Das Aktienkapital beträgt CHF 8'965'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und in 1'750'000 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien). Die Aktien sind voll liberiert.

Kapitalband Aktien

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Aktienkapital von aktuell CHF 8'965'475.00 auf bis zu CHF 13'448'000.00 zu erhöhen. Dabei können bis zu 717'204 Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und 1'793'010 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien) und neu ausgegeben werden. Zeichnung und Erwerb von neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 3 (Aktienbuch) dieser Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben. Die ausgegebenen Stammaktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

Aktien

Durch Beschluss der Generalversammlung können auf dem Wege der Statutenänderung Namenaktien in Inhaberaktien umgewandelt werden oder umgekehrt.

Die Generalversammlung ist ferner befugt, durch Änderung der Statuten der Gesellschaft Aktien in solche von kleinerem Nennwert zu zerlegen oder mit Zustimmung der betroffenen Aktionäre zu solchen von grösserem Nennwert zusammen zu legen. Diese Regelung gilt auch für Partizipationsscheine.

Aktientitel

Der Aktionär oder Partizipant hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden für Aktien oder Partizipationsscheine.

Die Gesellschaft kann dem gegenüber jederzeit Urkunden für Aktien und Partizipationsscheine drucken und ausliefern und mit der Zustimmung des Aktionärs bzw. Partizipanten ausgegebene Urkunden, die bei ihr eingeliefert werden, ersatzlos annullieren.

Nicht verurkundete Aktien und Partizipationsscheine einschliesslich daraus entspringende, nicht verurkundete Rechte können nur durch Zession übertragen werden. Die Zession bedarf zur Gültigkeit der Anzeige an die Gesellschaft.

Nicht verurkundete Aktien sowie Partizipationsscheine und die daraus entspringenden Vermögensrechte können nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär bzw. Partizipant dieselben buchmassig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden. Eine Anzeige an die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Falls Aktien bzw. Partizipationsscheine gedruckt werden, tragen sie die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates. Diese Unterschriften können Facsimile-Unterschriften sein.

Die Gesellschaft kann in jedem Falle Zertifikate über eine Mehrzahl von Aktien bzw. Partizipationsscheinen ausgeben.

Aktienbuch

Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, die Namenaktien in eigenem Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.

Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Aktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 3 Prozent der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien (Stimmrechtsaktien und Namenaktien) erreicht bzw. überschreitet.

Juristische Personen und rechtsfähige Personengesellschaften, die untereinander kapital- oder stimmenmassig, durch einheitliche Leitung oder auf ähnliche Weise zusammengefasst sind, sowie natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften, die im Hinblick auf eine Umgehung der Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten in Bezug auf diese Bestimmung als ein Erwerber.

Die Begrenzung auf 3 Prozent gilt auch für die Zeichnung oder den Erwerb von Namenaktien mittels Ausübung von Bezugs-, Options- oder Wandelrechten aus Namen- oder Inhaberaktien oder sonstigen von Gesellschaft oder Dritten ausgestellten Wertpapieren. Vorbehalten bleiben Art. 652b Abs. 3 und 685d Abs. 3 OR.

Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

Aktienkategorien

Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

Kaufangebote, Meldepflichten

Erwerber von Aktien der Gesellschaft sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG, SR 958.1) verpflichtet.

Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 oder 66 2/3 Prozent der Stimmrechte erreichen, unter- oder überschreiten, müssen dies gemäss den Bestimmungen des FinfraG, insbesondere gemäss Art. 120 FinfraG, dem Verwaltungsrat und den Börsen, an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind, melden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung-FINMA.

Partizipationsscheine

Das Partizipationskapital beträgt CHF 14'311'050.00, eingeteilt in 2'862'210 auf den Inhaber lautende Partizipationsscheine von je CHF 5.00 nominell. Diese sind vollständig liberiert.

Partizipationsscheine gewähren im Verhältnis ihres Nennwertes den gleichen Anspruch auf einen Anteil am Bilanzgewinn und am Liquidationsergebnis wie die Aktien der Gesellschaft. Partizipationsscheine begründen jedoch weder ein Stimmrecht noch ein anderes damit zusammenhängendes Recht.

Kapitalband Partizipationsscheine

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Partizipationskapital von aktuell CHF 14'311'050.00 durch Ausgabe von höchstens 1'431'105 auf den Inhaber lautende, vollständig zu liberierende Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 auf bis zu CHF 21'466'575.00 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben.

Die ausgegebenen Partizipationsscheine können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

Bezugsrechte

Werden das Aktien- und das Partizipationskapital gleichzeitig und im gleichen Verhältnis erhöht, können Aktionäre nur Aktien und Partizipanten nur Partizipationsscheine beziehen.

Wird das Partizipationskapital oder das Aktienkapital allein oder verhältnismässig stärker als das andere erhöht, so sind die Bezugsrechte, falls solche bestehen, in der Weise zuzuteilen, dass Aktionäre und Partizipanten am gesamten Kapital gleich wie bis anhin beteiligt bleiben können.

Besondere Bestimmung Partizipationsscheine

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt in Anwendung von Art 656b OR Partizipationsscheine bis zum Zehnfachen des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals auszugeben, solange die Partizipationsscheine der Gesellschaft an einer Börse kotiert sind.

Sacheinlage Sachübernahme

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Aktienkapitalerhöhung und Partizipationskapitalerhöhung von der Au Lac Beteiligungen AG, Zug, (Firmennummer: CHE-101.706.445) 100 vinkulierte Namenaktien zu CHF 1'000.00 der ALB Espace Immobilien AG, Zug, (Firmennummer: CHE-478.961.703) im Wert von CHF 5'978'000.00. Als Gegenleistung erhält die Sacheinlegerin 49'000 Namenaktien CHF 10.00 der SE Swiss Estates AG, Zürich, 251'800 Inhaberpapierpartizipationsscheine CHF 10.00 der SE Swiss Estates AG, Zürich, sowie 2'970 Anleihensanteile zu CHF 1'000.00.

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Aktienkapitalerhöhung und Partizipationskapitalerhöhung von Stephan C. Schlosser, Zug, 100 vinkulierte Namenaktien zu CHF 1'000.00 der ALB Lemman Immobilien AG, Zug, (Firmennummer: CHE-258.467.824) im Wert von CHF 10'200'000.00. Als Gegenleistung erhält der Sacheinleger 55'050 Namenaktien CHF 10.00 der SE Swiss Estates AG, Zürich, 455'950 Inhaberpapierpartizipationsscheine CHF 10.00 der SE Swiss Estates AG, Zürich, 90 Anleihensanteile zu CHF 1'000.00 und die Gesellschaft übernimmt eine bestehende Schuld von Stephan C. Schlosser, Zug, in der Höhe von CHF 5'000'000.00 bei der WIR Bank Genossenschaft, Basel.

Sachübernahme

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Aktienkapitalerhöhung und Partizipationskapitalerhöhung von der Au Lac Beteiligungen AG, Zug (Firmennummer: CHE-101.706.445), ein Aktionärsdarlehen in Höhe von CHF 4'207'000.00, welches die Au Lac Beteiligungen AG, Zug (Firmennummer: CHE-101.706.445), der ALB Espace Immobilien AG, Zug (Firmennummer: CHE-478.961.703), gewährte. Die Au Lac Beteiligungen AG, Zug (Firmennummer: CHE-101.706.445), erhält als Gegenleistung 4'200 Anleihensanteile a CHF 1'000.00 sowie CHF 7'000.00 in bar.

Die Gesellschaft übernimmt im Rahmen der Aktienkapitalerhöhung und Partizipationskapitalerhöhung von Stephan C. Schlosser, Zug, ein Aktionärsdarlehen in Höhe von CHF 3'100'000.00, welches Stephan C. Schlosser, Zug, der ALB Lemman Immobilien AG, Zug (Firmennummer: CHE-258.467.824), gewährte. Als Gegenleistung übernimmt die Gesellschaft eine bestehende Schuld von Stephan C. Schlosser, Zug, in der Höhe von CHF 2'000'000.00 bei der

WIR Bank Genossenschaft, Basel, und Stephan C. Schlosser, Zug, erhält 110'000 Inhaberpartizipationsscheine à CHF 10.00 der SE Swiss Estates AG, Zürich, aus deren eigenem Bestand.

Sacheinlage

Gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 übernimmt die Gesellschaft bei der genehmigten Kapitalerhöhung vom 19. Dezember 2022 von Gazmend Redzeqi, Nehat Sadiki und Reto Pircher alle 1'000 Namenaktien zu je CHF 100.00 der afg generalplaner + totalunternehmung ag mit Sitz in St. Gallen, CHE-372.009.993, zum Preis von CHF 5'800'000.00. Als Gegenleistung erhalten die Sacheinleger insgesamt 400'000 Namenaktien zu CHF 5.00 sowie 280'960 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 zuerkannt. Für den Betrag von CHF 2'395'200.00 wird den Sacheinlegern eine Wandelobligation zugeteilt.

IV. Organe der Gesellschaft

Art. 4

Die Organe der Gesellschaft sind:

- A. die Generalversammlung**
- B. der Verwaltungsrat**
- C. die Revisionsstelle**

A. Die Generalversammlung

Art. 5

Befugnisse

Oberstes Organ der Gesellschaft ist die Generalversammlung der Aktionäre. Ihr stehen folgende unübertragbaren Befugnisse zu:

1. Festsetzung und Änderung der Statuten;
2. a) Wahl der Mitglieder des Verwaltungsrates;
c) Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses;
d) Wahl des unabhängigen Stimmrechtsvertreters und
e) Wahl der Revisionsstelle;
3. Genehmigung des Jahres- bzw. Lageberichtes und der Konzernrechnung, sofern das Gesetz eine solche verlangt;
4. Genehmigung der Jahresrechnung sowie Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinnes, insbesondere die Festsetzung der Dividende;
5. Entlastung der Mitglieder des Verwaltungsrates;
6. Beschlussfassung über die Gegenstände, die der Generalversammlung durch das Gesetz oder die Statuten vorbehalten sind;
7. die Genehmigung der Vergütungen des Verwaltungsrates und der Personen, die vom Verwaltungsrat ganz oder zum Teil mit der Geschäftsführung betraut sind («Geschäftsleitung»).

Art.6

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden nach Bedarf einberufen.

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen. Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens fünf Prozent des Aktienkapitals oder der Aktienstimmen vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge. Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

Aktionäre die 0.5 Prozent des Aktienkapitals oder der Aktienstimmen vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Unter den gleichen Voraussetzungen können die Aktionäre verlangen, dass Anträge zu Verhandlungsgegenständen in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden.

Spätestens zwanzig Tage vor der ordentlichen Generalversammlung sind der Geschäftsbericht und der Revisionsbericht sowie, soweit erforderlich, der Vergütungsbericht inklusive Prüfungsbericht der Revisionsstelle am Sitz der Gesellschaft zur Einsicht der Aktionäre aufzulegen. Sofern diese Unterlagen nicht elektronisch zugänglich sind, kann jeder Aktionär verlangen, dass ihm diese rechtzeitig zugestellt werden.

Art. 7

Einberufung und Traktandierung

Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels A-Post an die im Aktienbuch eingetragene Adresse und, sofern bekannt, per Email. Die Einladung zur Generalversammlung kann rechtsgültig auch nur auf elektronischem Weg erfolgen.

In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Art. 8

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht.

Ein Aktionär mit Stimmrecht, der nicht persönlich an der Generalversammlung teilnimmt, kann sich an der Generalversammlung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter vertreten lassen.

Art. 8a

Unabhängiger Stimmrechtsvertreter

Die Generalversammlung wählt einen unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Wählbar sind natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften. Die Unabhängigkeit darf weder tatsächlich noch dem Anschein nach beeinträchtigt sein und richtet sich im Übrigen nach Art. 728 Abs. 2-6 OR.

Die Amtsdauer des unabhängigen Stimmrechtsvertreeters endet mit dem Abschluss der auf seine Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Hat die Gesellschaft keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, so ernennt der Verwaltungsrat einen solchen für die nächste Generalversammlung.

Die Generalversammlung kann den unabhängigen Stimmrechtsvertreter auf das Ende der Generalversammlung abberufen.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter nimmt seine Pflichten in Übereinstimmung mit den einschlägigen Gesetzesvorschriften wahr.

Der Verwaltungsrat stellt sicher, dass die Aktionäre die Möglichkeit haben, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter

1. zu jedem in der Einberufung gestellten Antrag zu Verhandlungsgegenständen Weisungen zu erteilen; und 2. zu nicht angekündigten Anträgen zu Verhandlungsgegenständen, zu neuen Anträgen gemäss Art. 14d Absatz 3 der Statuten (abgelehnte Vergütungen) sowie zu neuen Verhandlungsgegenständen gemäss Art. 700 Abs. 3 OR allgemeine Weisungen zu erteilen. Der Verwaltungsrat stellt zudem sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen, auch elektronisch, bis 48 Stunden vor dem in der Einladung bestimmten Beginn der Generalversammlung, dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilen können. Massgebend für die Wahrung der Frist ist der Zeitpunkt des Zugangs der Vollmachten und Weisungen beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Der Verwaltungsrat bestimmt das Verfahren der elektronischen Erteilung von Vollmachten und Weisungen.

Der unabhängige Stimmrechtsvertreter ist verpflichtet, die ihm von den Aktionären übertragenen Stimmrechte weisungsgemäss auszuüben. Hat er keine Weisungen erhalten, so enthält er sich der Stimme. Kann der unabhängige Stimmrechtsvertreter

sein Amt nicht ausüben oder hat die Gesellschaft keinen unabhängigen Stimmrechtsvertreter, dann gelten die ihm erteilten Vollmachten und Weisungen als dem vom Verwaltungsrat gemäss vorstehendem Absatz 3 ernannten unabhängigen Stimmrechtsvertreter erteilt.

Art. 9

Durchführung der Generalversammlung

Den Vorsitz der Generalversammlung führt der Präsident des Verwaltungsrates oder, in dessen Verhinderung, der Vizepräsident oder ein anderes Mitglied des Verwaltungsrates, welches von der Versammlung selbst bezeichnet wird; steht kein solches zur Verfügung, so wählt die Versammlung einen Tagespräsidenten. Der Vorsitzende bezeichnet einen Protokollführer und nötigenfalls einen oder mehrere Stimmzähler, die alle nicht Aktionäre zu sein brauchen.

Das Protokoll hält fest:

1. Anzahl, Art, Nennwert und Kategorie der Aktien, die von den Aktionären, von den Organen, von unabhängigen Stimmrechtsvertretern und von Depotvertretern vertreten werden;
2. die Beschlüsse und die Wahlergebnisse;
3. die Begehren um Auskunft und die darauf erteilten Antworten;
4. die von den Aktionären zu Protokoll gegebenen Erklärungen.

Das Protokoll ist vom Vorsitzenden und vom Protokollführer zu unterzeichnen. Die Aktionäre sind berechtigt, das Protokoll einzusehen.

Die Durchführung von virtuellen Generalversammlungen ist zulässig. Der Verwaltungsrat muss bei der Durchführung von virtuellen Generalversammlungen sicherstellen, dass (a) die Identität der Generalversammlungsteilnehmer festgestellt wird; (b) die Voten in der Generalversammlung unmittelbar übertragen werden; (c) jeder Teilnehmer Anträge stellen und sich an der Diskussion beteiligen kann und (d), dass bei der Verwendung elektronischer Mittel das Abstimmungsergebnis nicht verfälscht wird.

Art. 10

Beschlussfassung

Die Generalversammlung fasst ihre Beschlüsse und vollzieht ihre Wahlen, soweit das Gesetz oder die Statuten es nicht anders bestimmen, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

Ein Beschluss der Generalversammlung, der mindestens zwei Drittel der vertretenen Stimmen und die absolute Mehrheit der vertretenen Aktiennennwerte auf sich vereinigt, ist erforderlich für:

1. die Änderung des Gesellschaftszwecks;
2. die Zusammenlegung von Aktien, soweit dafür nicht die Zustimmung aller betroffenen Aktionäre erforderlich ist;

3. die Einschränkung oder Aufhebung des Bezugsrechts;
4. die Einführung eines Kapitalbands;
5. die Umwandlung von Partizipationsscheinen in Aktien;
6. die Beschränkung der Übertragbarkeit von Namenaktien;
7. die Einführung des Stichentscheids des Vorsitzenden in der Generalversammlung;
8. die Dekotierung der Beteiligungspapiere der Gesellschaft;
9. die Verlegung des Sitzes der Gesellschaft;
10. die Auflösung der Gesellschaft.

B. Der Verwaltungsrat

Art. 12

Wahlen und Amtsdauer

Der Verwaltungsrat besteht aus drei oder mehr Mitgliedern. Die Generalversammlung wählt zudem den Präsidenten des Verwaltungsrates aus dem Kreis der Verwaltungsräte.

Die Amtsdauer der Mitglieder des Verwaltungsrates sowie des Präsidenten endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich. Ist das Amt des Präsidenten vakant, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer einen neuen Präsidenten.

Art. 12a

Organisation

Der Verwaltungsrat konstituiert sich selbst, unter Vorbehalt von Art. 5 Abs. 2 der Statuten. Der Verwaltungsrat kann aus seiner Mitte einen oder mehrere Vizepräsidenten wählen und einen Sekretär bestellen, welcher nicht Mitglied des Verwaltungsrates zu sein braucht.

Art. 13

Aufgaben

Der Verwaltungsrat kann in allen Angelegenheiten Beschluss fassen, die nicht nach Gesetz der Statuten der Generalversammlung zugeteilt sind.

Der Verwaltungsrat hat folgende unübertragbare und unentziehbare Aufgaben:

1. die Oberleitung der Gesellschaft und die Erteilung der nötigen Weisungen;
2. die Festlegung der Organisation;
3. Die Ausgestaltung des Rechnungswesens, der Finanzkontrolle sowie der Finanzplanung, sofern diese für die Führung der Gesellschaft notwendig ist;
4. die Ernennung und Abberufung der mit der Geschäftsführung betrauten Personen, namentlich im Hinblick auf die Befolgung der Gesetze, Statuten, Reglemente und Weisungen;
5. die Erstellung des Geschäfts- und Vergütungsberichts sowie die Vorbereitung der Generalversammlung und die Ausführung ihrer Beschlüsse;
6. die Benachrichtigung des Richters im Falle der Überschuldung.

Art. 14

Geschäftsführung und deren Übertragung

Den Mitgliedern des Verwaltungsrates steht die Geschäftsführung der Gesellschaft gesamthaft zu, soweit diese nicht rechtsgültig übertragen ist.

Der Verwaltungsrat kann unter Vorbehalt von Art. 13 dieser Statuten die Geschäftsführung nach Massgabe eines Organisationsreglements ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder oder an andere natürliche Personen, die nicht Aktionäre zu sein brauchen, übertragen. Die Vermögensverwaltung kann unter den genannten Voraussetzungen auch an juristische Personen übertragen werden.

Das Organisationsreglement ordnet die Geschäftsführung, bestimmt die hierfür erforderlichen Stellen, umschreibt deren Aufgaben und regelt die Berichterstattung.

Art. 14a

Vergütungsausschuss

Die Generalversammlung wählt einen Vergütungsausschuss bestehend aus zwei oder mehr Mitgliedern. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden einzeln gewählt. Wählbar sind nur Mitglieder des Verwaltungsrats. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet spätestens mit dem Abschluss der auf ihre Wahl folgenden ordentlichen Generalversammlung. Wiederwahl ist möglich.

Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so ernennt der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder.

Der Vergütungsausschuss hat die Aufgabe, den Beschluss des Verwaltungsrats betreffend die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vorzubereiten und dem Verwaltungsrat einen diesbezüglichen Vorschlag zu unterbreiten. Der Verwaltungsrat beschliesst gestützt auf den Vorschlag des Vergütungsausschusses über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, und unterbreitet diese der Generalversammlung zur Abstimmung gemäss Art. 14d der Statuten.

Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen teilnehmen lassen. Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere Aufgaben zuweisen.

Art. 14b

Vergütungsgrundsätze, Erfolgsabhängige Vergütung, Beteiligungs- und Optionspläne

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sollen angemessen, wettbewerbsfähig und leistungsorientiert und in Obereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg des Unternehmens festgesetzt werden.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten, oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden. Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200% seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- oder Optionsrechte, oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, zuteilen. Bei einer Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt, wobei aufschiebende und auflösende Bedingungen den Zeitpunkt der Zuteilung nicht beeinflussen.

Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben (z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

Die Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- oder Optionsrechten, oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, welche die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung in ihrer Eigenschaft als Aktionäre der Gesellschaft erhalten (z.B. Bezugsrechte im Rahmen einer Kapitalerhöhung oder Optionen im Rahmen einer Kapitalherabsetzung), gelten nicht als Vergütung und fallen nicht unter diese Bestimmung.

Art. 14c

Arbeitsverträge, Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen ausserhalb der beruflichen Vorsorge, weitere Mandate

Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung und Verträge mit den Mitgliedern des Verwaltungsrates, die den Vergütungen der betreffenden Mitglieder zugrunde liegen, werden für eine feste Dauer von höchstens einem Jahr oder für eine unbestimmte Dauer mit einer Kündigungsfrist von höchstens zwölf Monaten auf das Ende eines Kalendermonats abgeschlossen.

Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung und an ihnen nahestehenden Personen dürfen nur zu marktüblichen Bedingungen ausgerichtet werden.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind, wenn sie unter das entsprechende Obligatorium fallen oder sich freiwillig der Pensionskasse anschliessen, der Pensionskasse angeschlossen und erhalten Leistungen gemäss deren Reglementen, einschliesslich etwaiger überobligatorischer Leistungen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats können sich ebenfalls der Pensionskasse anschliessen, sofern dies gemäss deren Reglementen möglich ist. Die Gesellschaft erbringt die reglementarischen Beitragszahlungen an die Pensionskasse.

Vorsorgeleistungen der Gesellschaft oder einer Gruppengesellschaft, sei es unmittelbar oder durch Dritte, an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung, die sich gemäss Gesetz oder den massgeblichen Reglementen nicht der Pensionskasse anschliessen können oder müssen und dies auch nicht tun, dürfen in der Regel 40% der jährlichen Vergütung der betreffend Person pro Jahr nicht übersteigen. Die Erbringung von Vorsorgeleistungen durch die Gesellschaft, eine Gruppengesellschaft oder Dritte an die genannten Personen, für welche die Gesellschaft oder eine Gruppengesellschaft von der Generalversammlung genehmigte Beiträge erbracht oder Rückstellungen gebildet hat, stellen im Zeitpunkt der Auszahlung der Leistung keine genehmigungspflichtige Vergütung dar.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung dürfen nicht mehr als die folgende Anzahl zusätzlicher Tätigkeiten in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen anderer Rechtseinheiten, die verpflichtet sind, sich ins Handelsregister oder ein vergleichbares ausländisches Register eintragen zu lassen, und die nicht durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft nicht kontrollieren, innehaben bzw. ausüben:

- 4 Mandate bei Publikumsgesellschaften, wobei mehrere Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Gruppe angehören, als ein Mandat zählen; und
- 8 Mandate bei anderen Rechtseinheiten gegen Entschädigung, wobei mehrere Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Gruppe angehören, als ein Mandat zählen; und
- 8 unentgeltliche Mandate, wobei ein Spesenersatz nicht als Entgelt gilt und mehrere Mandate bei verschiedenen Gesellschaften, die der gleichen Gruppe angehören, als ein Mandat zählen.

Nicht unter diese Beschränkung fallen Mandate, die ein Mitglied des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung auf Anordnung der Gesellschaft wahrnimmt.

Art. 14d

Abstimmung über die Vergütungen durch die Generalversammlung

Die Generalversammlung stimmt jährlich gesondert und bindend über die Genehmigung der Gesamtbeträge ab, die der Verwaltungsrat beschlossen hat für:

1. die Vergütung des Verwaltungsrats (inklusive allfälliger zusätzlicher Vergütungen für die Tätigkeit in Ausschüssen) für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr;

2. die fixe Vergütung der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr;
3. die variable Vergütung der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr;
4. die diskretionäre Vergütung (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr.

Soweit ein genehmigter Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um etwaige nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft pro Person ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 40% der vorab genehmigten Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für die jeweilige Genehmigungsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.

Verweigert die Generalversammlung im Rahmen der bindenden Abstimmung gemäss Absatz 1 die Genehmigung eines Gesamtbetrags für die Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung, dann ist der Verwaltungsrat berechtigt, an der gleichen Generalversammlung neue Anträge (auch mehrfach) zu stellen. Stellt er keine neuen Anträge oder werden auch diese abgelehnt, so kann der Verwaltungsrat jederzeit, unter Einhaltung der gesetzlichen und statutarischen Voraussetzungen, eine neue Generalversammlung einberufen.

Auslagenersatz ist keine Vergütung. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung einen Auslagenersatz in Form von Pauschalspesen ausrichten.

Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung dürfen Vergütungen beziehen für Tätigkeiten in Unternehmen, die durch die Gesellschaft direkt oder indirekt kontrolliert werden, sofern die Vergütungen zulässig wären, wenn sie direkt von der Gesellschaft ausgerichtet würden und sofern sie von der Generalversammlung der Gesellschaft gutgeheissen worden sind. Die von der Generalversammlung gemäss dieser Statutenbestimmung beschlossenen Beträge können von der Gesellschaft und/oder einer oder mehreren anderen Gruppengesellschaften bezahlt werden.

Eine vom Genehmigungsbeschluss der Generalversammlung erfasste Vergütung für eine bestimmte Zeitperiode darf ganz oder teilweise auch erst nach Abschluss dieser Zeitperiode ausgerichtet werden, sofern sie für die Zeitperiode ausgerichtet wird, auf welche sich der Genehmigungsbeschluss bezieht. In diesem Fall muss die Vergütung nicht vom Genehmigungsbeschluss jener Zeitperiode erfasst sein, in welcher die Ausrichtung erfolgt.

Art. 15

Vertretung

Der Verwaltungsrat vertritt die Gesellschaft nach aussen. Die Vertretung steht jedem Mitglied einzeln zu, sofern der Verwaltungsrat nichts anderes bestimmt. Er kann die Vertretung einem oder mehreren Mitgliedern (Delegierten) oder Dritten (Direktoren) übertragen. Mindestens ein Mitglied des Verwaltungsrates muss zur Vertretung befugt

sein. Der Verwaltungsrat bestimmt die Zeichnungsberechtigung und die Art ihrer Zeichnung.

Art. 16

Einberufung von Sitzungen

Die Einberufung von Verwaltungsratssitzungen erfolgt durch den Präsidenten und bei dessen Verhinderung durch den Vizepräsidenten oder den Sekretar, so oft es die Geschäfte erfordern.

Ein Verwaltungsratsmitglied kann vom Präsidenten die unverzügliche Einberufung unter Angabe von Gründen verlangen.

Art. 17

Beschlüsse und Wahlen

Der Verwaltungsrat ist beschlussfähig, wenn mindestens zwei Mitglieder anwesend sind und schriftlich zur Verwaltungsratssitzung eingeladen wurden. Besteht der Verwaltungsrat nur aus einem Mitglied ist die Beschlussfähigkeit auch dann gegeben, wenn nur ein Verwaltungsrat anwesend ist.

Der Verwaltungsrat fasst seine Beschlüsse und vollzieht seine Wahlen mit der Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Der Präsident des Verwaltungsrates stimmt mit. Bei Stimmengleichheit zählt seine Stimme doppelt.

Beschlüsse können bei Einstimmigkeit auch auf dem Zirkularweg gefasst werden, wenn kein Mitglied mündliche Beratung verlangt.

Über die Verhandlungen und Beschlüsse des Verwaltungsrates wird ein Protokoll geführt, das vom Vorsitzenden und vom Sekretär zu unterzeichnen ist.

C. Die Revisionsstelle

Art. 18

Die Generalversammlung wählt eine Revisionsstelle. Sie kann auf die Wahl einer Revisionsstelle verzichten, wenn:

1. die Gesellschaft nicht zur ordentlichen Revision verpflichtet ist;
2. sämtliche Aktionäre zustimmen; und
3. die Gesellschaft nicht mehr als zehn Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt hat.

Der Verzicht gilt auch für die nachfolgenden Jahre. Jeder Aktionär hat jedoch das Recht, spätestens 10 Tage vor der Generalversammlung die Durchführung einer eingeschränkten Revision und die Wahl einer entsprechenden Revisionsstelle zu verlangen. Die Generalversammlung darf diesfalls die Beschlüsse nach Art. 5 Ziff. 3 und 4 erst fassen, wenn der Revisionsbericht vorliegt.

Art. 19

Als Revisionsstelle können eine oder mehrere natürliche oder juristische Personen oder Personengesellschaften gewählt werden.

Die Revisionsstelle muss ihren Sitz oder eine eingetragene Zweigniederlassung in der Schweiz haben.

Ist die Gesellschaft zur ordentlichen Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisionsexperten bzw. ein staatlich beaufsichtigtes Revisionsunternehmen nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen.

Ist die Gesellschaft zur eingeschränkten Revision verpflichtet, so muss die Generalversammlung als Revisionsstelle einen zugelassenen Revisor nach den Vorschriften des Revisionsaufsichtsgesetzes vom 16. Dezember 2005 wählen. Vorbehalten bleibt der Verzicht auf die Wahl einer Revisionsstelle nach Artikel 18.

Die Revisionsstelle muss nach Art. 728 OR bzw. Art. 729 OR unabhängig sein.

Die Revisionsstelle wird für ein Geschäftsjahr gewählt. Ihr Amt endet mit der Abnahme der letzten Jahresrechnung. Eine Wiederwahl ist möglich. Eine Abberufung ist jederzeit und fristlos möglich.

V. Geschäftsbericht, Reserven, Dividende

Art. 20

Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat erstellt für jedes Geschäftsjahr einen Geschäftsbericht, der sich aus der Jahresrechnung, dem Jahresbericht bzw. etwaigem Lagebericht und einer Konzernrechnung zusammensetzt, soweit das Gesetz eine solche verlangt. Die Jahresrechnung wird alljährlich auf den 31. Dezember abgeschlossen. Sie besteht aus der Erfolgsrechnung, der Bilanz und dem Anhang.

Art. 21

Reserven

Für die Speisung und Verwendung der gesetzlichen Reserven gelten die gesetzlichen Bestimmungen. Die Generalversammlung kann die Anlage weiterer Reserven beschliessen und über deren Zweckbestimmung und Verwendung entscheiden.

Art. 22

Dividende

Ober die Verwendung des Bilanzgewinnes entscheidet die Generalversammlung, unter Vorbehalt der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, nach freiem Ermessen.

VI. Auflösung und Liquidation

Art. 23

Die Auflösung und Liquidation der Gesellschaft erfolgt gemäss den gesetzlichen Bestimmungen.

Art. 24

Die Liquidation der Gesellschaft erfolgt durch die Mitglieder des Verwaltungsrates, sofern nicht die Generalversammlung einen oder mehrere Liquidatoren bestimmt.

VII. Bekanntmachungen

Art. 25

Das Publikationsorgan der Gesellschaft ist das Schweizerische Handelsamtsblatt. Der Verwaltungsrat kann weitere Publikationsorgane bestimmen.

Verhaltenskodex

Code of Conduct

Swiss Estates AG ist eine börsenkotierte Aktiengesellschaft mit Sitz in Freienbach, die ausschliesslich in der Schweiz tätig ist. Swiss Estates AG ist fokussiert auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten, inklusive Agglomerationen, der Schweiz. Es werden Wohnimmobilien auf opportunistischer Basis erworben ("Undermanaged Assets" oder "Assets mit Repositionierungspotenzial"). Es gilt hierbei die Maxime "Buy and Develop", d.h. erworbene Renditeimmobilien werden in der Regel langfristig gehalten und weiter entwickelt.

Swiss Estates AG ist eine operative Gesellschaft. Die Tätigkeit besteht im Erwerb, der Verwaltung und der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien ausschliesslich in der Schweiz.

Die Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet; weiteres "Upside" wird durch die Entwicklung von Liegenschaften (Optimierung sämtlicher Werttreiber) und die damit einhergehende Wertsteigerung erreicht.

1. Swiss Estates AG hält sich an das Gesetz

Swiss Estates AG hält sich an alle anwendbaren nationalen und internationalen Gesetze.

Interne Richtlinien und Vorschriften können die Anforderungen der anwendbaren Gesetze übersteigen.

Die Einhaltung aller nationalen und internationalen Gesetze und internen Richtlinien und Vorschriften dürfen nie gefährdet werden.

2. Wettbewerbs- und Kartellrecht

Swiss Estates AG bekennt sich zum freien Wettbewerb. Swiss Estates AG verhält sich jederzeit fair und verpflichtet sich zur Einhaltung der geltenden Kartell- und Wettbewerbsgesetze. Von den Mitarbeitenden verlangt Swiss Estates AG, dass sie sich an die folgenden Vorschriften halten:

- Geschäftspolitik und Preise werden unabhängig festgelegt und niemals formell oder informell mit Mitbewerbern, Konkurrenten oder anderen unabhängigen Parteien verabredet, weder direkt noch indirekt;
- Aufträge, Auftraggeber und Gebiete werden niemals zwischen Swiss Estates AG und Mitbewerbern, Konkurrenten oder anderen unabhängigen Parteien aufgeteilt, sondern sind immer das Ergebnis fairen Wettbewerbs;
- Alle Mitarbeitenden, die mit dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften, der Projektentwicklung, der Realisationen und/oder Ausschreibungen zu tun haben

und/oder auf andere Weise mit Auftraggebern in Kontakt stehen, sind dafür verantwortlich, die geltenden Wettbewerbs- und Kartellgesetze zu kennen. Bei Zweifeln über das korrekte Verhalten, muss ein Mitglied der Geschäftsleitung kontaktiert werden.

3. Bestechung und Korruption

Für eine Bevorzugung bei der Anbahnung, Vergabe oder Abwicklung eines Auftrages dürfen keinerlei Vorteile gefordert, angenommen, angeboten oder gewährt werden.

Ausnahmen gelten nur bei allgemein üblichen Gelegenheits- oder Werbegeschenken im Wert von maximal CHF 100.00.

Sofern ein Mitarbeitender mit einem entsprechenden Angebot oder Verlangen konfrontiert wird, muss er dies unverzüglich und unaufgefordert der Geschäftsleitung melden.

Jegliche finanzielle Beziehung zu einem Lieferanten, Unternehmen oder Auftraggeber, welche über Kontakte im Rahmen der beruflichen Tätigkeit für die Swiss Estates AG-Gruppe hinausgehen, sind der Geschäftsleitung offenzulegen.

Ein Verstoß gegen diese Regelung betreffend Bestechung und Korruption kann zu strafrechtlichen Konsequenzen und/oder zur Kündigung des Arbeitsverhältnisses führen. Wenn Zweifel darüber besteht, ob die Vorschriften zum Bestechungs- oder Korruptionsrecht anwendbar oder wie diese zu interpretieren sind, beraten sich die betroffenen Mitarbeitenden mit einem Mitglied der Geschäftsleitung.

4. Insiderhandel (Wertpapiergeschäfte)

Swiss Estates AG untersagt den auf wesentlichen, nicht öffentlichen Informationen basierenden Handel mit Swiss Estates AG-Wertpapieren. Swiss Estates AG verbietet den Mitarbeitenden den Kauf und Verkauf von Swiss Estates AG-Aktien, -Optionen oder anderen -Finanzinstrumenten, wenn dieser auf nicht veröffentlichten Informationen basiert, die den Preis der Swiss Estates AG-Aktien möglicherweise beeinflussen.

Ein Verstoß gegen diese Regelung betreffend Insiderhandel kann zu strafrechtlichen Konsequenzen und/oder zur Kündigung des Arbeitsverhältnisses führen.

Wenn Zweifel darüber besteht, ob die Vorschriften zum Insiderhandel anwendbar oder wie diese zu interpretieren sind, beraten sich die Mitarbeitenden mit einem Mitglied der Geschäftsleitung. Der Verwaltungsrat ist umgehend über das Ergebnis zu informieren.

5. Rechte am Arbeitsplatz

Swiss Estates AG hält sich an alle geltenden Arbeitsgesetze (OR und kantonales Arbeitsrecht).

6. Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz

Swiss Estates AG bietet ein sicheres Arbeitsumfeld, sorgt für Sicherheit und Gesundheit am Arbeitsplatz und schützt die psychische und physische Integrität der Mitarbeitenden.

Jeder einzelne Mitarbeitende ist verpflichtet, gefährliche Zustände, Sicherheitsmängel und andere Gefährdungen von Gesundheit und Sicherheit unverzüglich einem Vorgesetzten zu melden, damit entsprechende Massnahmen ergriffen und Berufsunfälle vermieden werden können.

7. Entlohnung und Weiterbildung

Swiss Estates AG fördert die persönliche und berufliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden und zahlt marktgerechte Löhne.

8. Mobbing und Diskriminierung

Swiss Estates AG stellt Mitarbeitende aufgrund ihrer Fähigkeiten ein und sorgt für ein angenehmes Arbeitsklima. Jegliche Benachteiligung von Personen aufgrund der persönlichen Merkmale und Lebensumstände wie ihr Geschlecht, ihr Alter, ihre Abstammung, ihre Hautfarbe, ihre Religion etc. ist genauso untersagt, wie die Ungleichbehandlung wegen ihrer politischen und gewerkschaftlichen Tätigkeiten.

Swiss Estates AG respektiert die persönliche Würde und Rechte jedes Mitarbeitenden und verpflichtet sich, einen von Mobbing und Diskriminierung freien Arbeitsplatz zu schaffen und zu erhalten.

Mitarbeitende, die sich belästigt oder diskriminiert fühlen, sei es im direkten Umgang, im Schriftverkehr, elektronisch oder verbal, werden ermutigt, ihre Bedenken der Geschäftsleitung mitzuteilen.

9. Aktionärinnen und Aktionäre, Partizipantinnen und Partizipanten

Swiss Estates AG behandelt alle Aktionäre und Partizipanten gleich, hält sich an die Grundsätze der Corporate Governance und betreibt eine klare Informationspolitik

Mittels Reglementen und Direktiven wird eine klare Aufteilung von Aufgaben und Verantwortung vorgenommen, die regelmässig überprüft wird.

Swiss Estates AG informiert die Aktionäre und Partizipanten rechtzeitig und transparent und bemüht sich, klar und präzise zu kommunizieren. Dadurch soll das gegenseitige Vertrauen zwischen Aktionär bzw. Partizipant und der Gesellschaft gestärkt werden.

10. Datenschutz und Vertraulichkeit

Swiss Estates AG schützt Geschäftsgeheimnisse und andere vertrauliche Informationen vor Kenntnisnahme durch nicht befugte Personen. Mitarbeitende, die Zugang zu Geschäftsgeheimnissen oder vertraulichen Informationen haben, dürfen diese nicht an Dritte weitergeben. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses bestehen.

11. Interessenkonflikte

Mitarbeitende von Swiss Estates AG vermeiden Konfliktsituationen, welche durch die Konkurrenz von persönlichen Interessen mit denen des Unternehmens entstehen könnten. Sie nehmen namentlich keine externen Beschäftigungen oder Ämter an und tätigen keine Investitionen, die ihren Pflichten gegenüber Swiss Estates AG zuwiderlaufen. Sollte dennoch ein Interessenkonflikt auftreten, informiert der betroffene Mitarbeitende die Geschäftsleitung, um eine transparente und der Situation entsprechende Lösung zu finden.

12. Lieferanten und Subunternehmer

Swiss Estates AG nimmt auch Lieferanten und Subunternehmer in die Pflicht. Falls ein Lieferant oder Subunternehmer gegen eine oder mehrere Bestimmungen diesen Verhaltenskodex verstösst, wird der entsprechende Betrieb angehalten, umgehend Korrekturmassnahmen einzuleiten. Werden die entsprechenden Korrekturmassnahmen nicht innert nützlicher Frist umgesetzt, wird Swiss Estates AG die Zusammenarbeit beenden.

13. Umweltschutz

Bauen belastet die Umwelt. Umweltschutz kostet Geld und Ressourcen und steht oft im Widerspruch zu wirtschaftlichen Interessen. Swiss Estates AG weiss um diesen Konflikt und bemüht sich, die Beeinträchtigung der Umwelt auf ein Minimum zu beschränken und mit knappen Ressourcen sparsam umzugehen. Wenn immer möglich, bevorzugt Swiss Estates AG ökologische Projekte, Technologien und Prozesse.

Swiss Estates AG schützt die Umwelt durch die konsequente Einhaltung umweltrechtlicher Vorschriften, durch die Förderung von energiesparenden Massnahmen und durch nachhaltiges Bauen.

14. Verbreitung des Verhaltenskodex (Code of Conduct)

Swiss Estates AG sorgt dafür, dass alle Mitarbeitenden, Lieferanten und Auftragnehmer den Inhalt dieses Verhaltenskodex kennen. Zu diesem Zweck wird er auf der Webseite der Swiss Estates AG öffentlich publiziert und jedem Arbeitsvertrag beigelegt.

15. Einhaltung des Verhaltenskodex

Jeder Mitarbeitende ist für die Einhaltung dieses Verhaltenskodex mitverantwortlich. Bei Zweifeln oder Unklarheiten über die Einhaltung des Verhaltenskodex kann sich jeder Mitarbeitende von einem Mitglied der Geschäftsleitung beraten lassen. Ein Verstoss gegen diesen Verhaltenskodex liegt auch dann vor, wenn ein Mitarbeitender einen ihm bekannten oder vermuteten Verstoss nicht meldet oder bei der Ermittlung eines gemeldeten Verstosses nicht kooperiert.

16. Verstösse gegen den Verhaltenskodex

Swiss Estates AG sanktioniert Verstösse gegen den Verhaltenskodex, gegen das Gesetz oder die Unternehmensgrundsätze konsequent. Jeder Mitarbeitende ist verpflichtet, Verstösse gegen diesen Verhaltenskodex, gegen das nationale oder internationale Gesetz oder gegen andere Unternehmensgrundsätze unverzüglich der Geschäftsleitung zu melden.

Mitarbeitende, die Verstösse gegen den Verhaltenskodex melden, sind vor Vergeltungsmassnahmen durch die Arbeitgeberin (SE) geschützt.

Jeder Verstoss gegen diesen Verhaltenskodex kann disziplinarische Massnahmen bis zur Kündigung nach sich ziehen und/oder zu strafrechtlichen Konsequenzen führen.

Freienbach, den 8. Februar 2022

Swiss Estates AG

Der Verwaltungsrat

ANLAGEREGLEMENT

Version 6.2



Swiss Estates AG

Grützenstrasse 1
8807 Freienbach SZ
Schweiz

Telefon +41 (58) 252 60 00

www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

Dieses Anlagereglement wurde mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 16.05.2011 in Kraft gesetzt und anschliessend teilweise modifiziert. (Letzte redaktionelle Änderung 20.05.2021).

I. Zielsetzung

Die Swiss Estates AG verfolgt das Ziel, durch Investitionen in ausgewählte Wohnliegenschaften, allenfalls mit geringem Gewerbeanteil, in der Schweiz, deren aktive Bewirtschaftung und gegebenenfalls deren Weiterverkauf, langfristiges Kapital- sowie Ertragswachstum für die Gesellschaft und damit auch für ihre Aktionäre zu erzielen.

Neben Direktinvestitionen in Immobilien können auch Beteiligungen an anderen Immobiliengesellschaften sowie an Verwaltungsgesellschaften erworben werden.

Bei der Auswahl der Anlagen wird durch Diversifikation nach Objekten, deren Nutzungsart, Standort, Grösse und Bausubstanz eine optimale Ertrags-/Risikostruktur angestrebt.

Zur Optimierung des Ertrages kann die Gesellschaft innerhalb bestimmter Grenzen Fremdkapital einsetzen (vgl. Ziffer III).

II. Anlagen

1. Immobilienanlagen

Anlageobjekte bilden in der Schweiz gelegene Wohnliegenschaften, welche auch einen Gewerbeanteil enthalten können. Erworben werden können Liegenschaften, im Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Rechte (wie z. B. Baurechte), Bauland (mit und ohne Projekte) sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken.

Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich die Gesellschaft primär auf Liegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten in den grösseren Wirtschaftsstandorten (städtischen Ballungszentren und deren Agglomerationen) der Schweiz.

Kriterien für die Selektion von Wohnungen bzw. gemischt genutzten Liegenschaften sind Attraktivität der Lage, Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, Standortaussichten aufgrund demographischer Entwicklungen, Ausbaustandard, Vermietungsstand und Vermietungsmöglichkeit, Mieterstruktur, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potential für Wert- und Ertragssteigerungen.

Neben bestehenden Immobilien kann die Gesellschaft im Rahmen der Anlagepolitik bei vorhandenem Wertsteigerungs- und Renditepotential auch Umbauobjekte zwecks Renovation erwerben.

Neubauprojekte werden nur erworben, wenn das Erstellungsrisiko im Rahmen von Verträgen mit Generalbauunternehmen weitgehend auf die Ersteller der Bauten übertragen werden kann (Festpreis, Vermietungsgarantie).

In speziellen Situationen kann die Gesellschaft auch Immobilien erwerben, welche einen hohen Gewerbeanteil aufweisen; dies aber nur in dem Fall, wenn die besondere Situation eine hohe Verkehrswertsteigerung der Liegenschaft erwarten lässt oder aber, falls damit eine spätere profitable Umnutzung zu Wohnzwecken angestrebt wird.

2. Anlagebeschränkungen betreffend Immobilienanlagen

Die Gesellschaft investiert nicht in Objekte, die im Rahmen des Wohneigentumsförderungsgesetzes (WEG) finanziert sind.

Die bei der Auswahl der Anlagen zu beachtenden, nachfolgend aufgeführten prozentualen Beschränkungen, beziehen sich auf das gesamte Anlagevolumen der Swiss Estates AG (inklusive Tochtergesellschaften):

- (a) Die Anlagen sind mittelfristig auf mindestens 10 Objekte zu verteilen.
- (b) Der gewerbliche Anteil der Immobilien, gemessen am anteilmässigen Verkehrswert, darf mittelfristig 25 % des gesamten Anlagevolumens nicht überschreiten.
- (c) Der Verkehrswert eines einzelnen Objektes darf, ausser in einer initialen Phase, grundsätzlich nicht mehr als 20% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften ausmachen, es sei denn es handle sich um ein Objekt von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung.
- (d) Der Anteil an Neubauprojekten soll grundsätzlich 20% des Gesamtverkehrswertes der Liegenschaften nicht überschreiten. Im Falle von Neubauprojekten von besonderer städtebaulicher und/oder regionaler und/oder wirtschaftlicher Bedeutung kann diese Grenze jedoch auf maximal 30% erhöht werden.
- (e) Der Anteil der Mieterträge eines einzelnen Mieters bzw. einer rechtlich und /oder wirtschaftlich zusammengehörenden Mietergruppe darf 15% der Gesamtmieteinnahmen (exkl. Nebenkosten) nicht überschreiten. Über Ausnahmen entscheidet der Verwaltungsrat, insbesondere in Hinblick auf die Bonität des potentiellen Mieters.

Diese Anlagevorschriften sind stets einzuhalten. Sollten sich durch Käufe oder Verkäufe oder markante Marktveränderungen Überschreitungen oder Abweichungen ergeben, sind die zur Wiederherstellung der reglements-konformen Situation erforderlichen Massnahmen so schnell als möglich einzuleiten.

Tritt eine solche Situation ein, informiert die Gesellschaft die Aktionäre und Partizipanten unter Angabe der ergriffenen Massnahmen und der Frist, bis zu welcher der ordnungsgemässe Zustand wiederhergestellt ist.

Neben diesen im Anlagereglement festgelegten Anlagebeschränkungen sind die sich aus der Bundesgesetzgebung über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Aus-

land (BewG) und der Anwendungspraxis der Bewilligungsbehörden ergebenden Investitionsbeschränkungen zu beachten.

Zu diesem Zweck enthalten die Statuten der Gesellschaft folgende spezielle Vinkulierungsbestimmung: „Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.“

3. Finanzanlagen

Neben Beteiligungen an Immobiliengesellschaften kann nicht investiertes Kapital in Schweizer Franken und in Euro angelegt werden. Zulässig sind Anlagen in börsennotierte Aktien, Obligationen, Festgeld sowie in Geldmarktpapiere. Investitionen in Investmentfonds sind zulässig.

Aktien, Obligationen und Geldmarktpapiere in welche die Gesellschaft investiert müssen börsennotiert sein und an wenigstens einem regulierten europäischen Markt gehandelt werden. Investmentfonds müssen schweizerischem oder europäischem Recht unterstehen, um als Investitionsobjekt der Gesellschaft in Betracht zu kommen.

Investmentfonds, welche überwiegend in Derivate oder in Termingeschäfte investieren oder in Devisen spekulieren sind vom Investmentuniversum der Gesellschaft ausgeschlossen.

Die Gesellschaft kann bis 10 Prozent des nicht investierten Kapitals auch in der Anlageklasse Private Equity investieren.

III. Finanzierung

Zwecks Optimierung des Ertrages wird, abhängig von der jeweiligen Situation hinsichtlich Refinanzierungszinsen, mittelfristig eine Fremdfinanzierung der Investitionen von 70% angestrebt. Maximal ist, vor allem in der initialen Phase, ein Fremdfinanzierungssatz von bis zu 80 % des gesamten Immobilienbestandes zulässig, sofern dies als wirtschaftlich opportun erscheint. Zur Sicherung entsprechender Kredite können Grundstücke verpfändet werden.

IV. Bewertung

Unabhängige Bewertungsexperten werden zur Bewertung von Kauf- und Verkaufsobjekten beauftragt. Ebenso wird der Verkehrswert des gesamten Portfolios jährlich risiko- und marktgerecht bewertet und die entsprechenden Ergebnisse im Geschäftsbericht publiziert.

Die Bewertung erfolgt im wesentlichen aufgrund der „Discounted cash flow“-Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode werden die Gesamtheit der Erträge ermittelt, die Ertragsausfälle und Kosten subtrahiert und der resultierende Netto-Cashflow mit einem risikogerechten Diskontsatz abdiskontiert. Bei der jährlichen Neubewertung werden Ertrags- und Kostensituation der Liegenschaft überprüft und wesentliche Änderungen in die Bewertung aufgenommen. Die Diskontsätze werden auf der Basis von Handänderungen und der Kapitalmarktentwicklung den aktuellen Marktgegebenheiten angepasst. Qualitative Veränderungen am Gebäude oder am Standort werden bei der Neubewertung berücksichtigt und dokumentiert.

Zusätzlich zur jährlichen Bewertung erfolgt jährlich eine Plausibilisierung durch die Revisionsgesellschaft („Impairment Test“).

V. Investment Committee

Der Verwaltungsrat kann ein ‚Investment Committee‘ bestimmen. Dieses empfiehlt dem Verwaltungsrat auf Grund von umfassenden Abklärungen Investitionen und Desinvestitionen von Liegenschaften.

VI. Einhaltung des Anlagereglements

Die Einhaltung des Anlagereglements wird bei jeder Investitionsentscheidung durch die Geschäftsführung sowie periodisch durch den Verwaltungsrat überprüft.

VII. Änderung des Anlagereglements

Das Anlagereglement kann innerhalb des in den Statuten festgelegten Unternehmenszwecks durch den Verwaltungsrat der Swiss Estates AG geändert oder ergänzt werden. Änderungen sind den Aktionären und Partizipanten in geeigneter Form mitzuteilen.

VIII. Tochtergesellschaften der Swiss Estates AG

Das vorliegende Anlagereglement gilt für die Swiss Estates AG und allfällige Tochtergesellschaften.