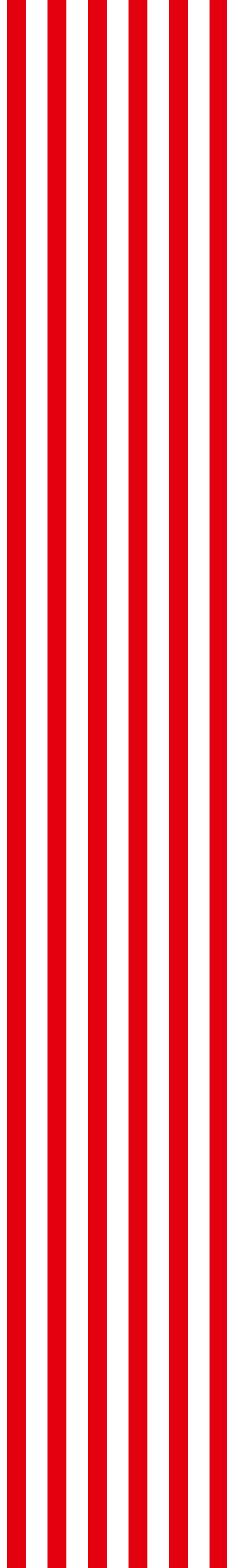
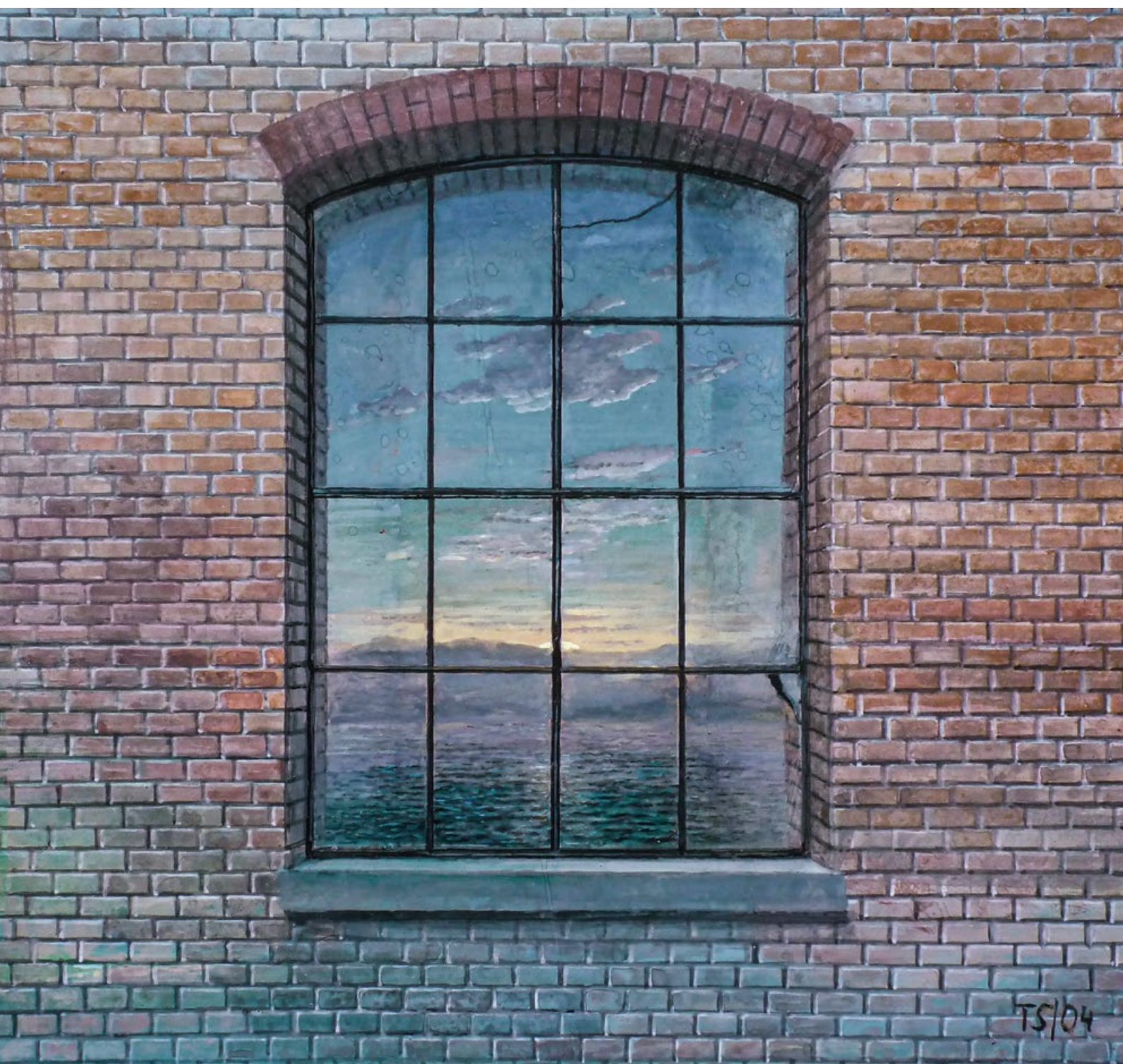




GESCHÄFTSBERICHT 2018







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 26
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 38
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 43
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht	Seite 46
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 54
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 56
13	Vergütungsbericht	Seite 61
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 64
15	Corporate Governance	Seite 66

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2018 von Herrn Thomas Stamm (www.thomasstamm.ch) die Erlaubnis erhalten, seine Bilder zu verwenden.

Geboren 1947 in Winterthur, wandte sich Thomas Stamm nach seinem abgebrochenen Romanistikstudium in Lausanne 1971 verhältnismässig spät der Malerei zu. Angefangen als Autodidakt, ist er seit 1975 hauptberuflich als Kunstmaler tätig. Dreissigjährig bestritt er seine erste Einzelausstellung in Winterthur. Seit 1982 ist er Mitglied der Künstlergruppe Winterthur. Neben zahlreichen Ausstellungen in seiner Heimatstadt zeigte Thomas Stamm seine Werke auch in Zürich, Eglisau, Bern, Hegnau, Glatfelden, Buttogno in Norditalien und in Buch am Irchel, wo er seit 2012 wohnhaft ist. Alle Werke von Herrn Thomas Stamm die in dieser Publikation veröffentlicht werden, sind geistiges Eigentum von Thomas Stamm und somit urheberrechtlich geschützt. thomasstamm@gmx.ch



© Gerhard Pfingel





AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN PER 31. DEZEMBER 2018

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)	01.01.–31.12.2018	01.01.–31.12.2017	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	6'165 TCHF	6'082 TCHF	+ 1.4 %
Erfolg aus Neubewertung ²	572 TCHF	625 TCHF	- 8.5 %
Betriebsergebnis (vor Neubewertung)	1'061 TCHF	1'922 TCHF	- 44.8 %
Jahresergebnis vor Steuern	-764 TCHF	862 TCHF	
Jahresgewinn	-868 TCHF	1'740 TCHF	

	31.12.2018	31.12.2017	VERÄNDERUNG %
Bilanzsumme	169'508 TCHF	168'545 TCHF	+ 0.6 %
wovon Renditeliegenschaften	163'020 TCHF	162'435 TCHF	+ 0.4 %
Hypothekarverbindlichkeiten	116'572 TCHF	107'097 TCHF	+ 8.9 %
Eigenkapital	39'105 TCHF	45'236 TCHF	- 13.6 %
Eigenkapitalquote	23.1 %	26.8 %	- 13.8 %
Eigenkapitalrendite	-2.2 %	3.8 %	
Fremdkapital	130'403 TCHF	123'308 TCHF	+ 5.8 %
Fremdkapitalquote	76.9 %	73.2 %	+ 5.1 %
Loan to Value (LTV) ³	71.9 %	67.3 %	+ 6.8 %
Net Gearing ⁴	299.1 %	240.3 %	+ 24.5 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁵	17	18	- 1
---	----	----	-----

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁶⁺⁷	12.90 CHF	13.16 CHF	- 2 %
--	-----------	-----------	-------

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+ 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 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.

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 2018 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2018 bezieht.

Das vergangene Geschäftsjahr war gekennzeichnet durch Tätigkeiten zur Konsolidierung des Immobilienbestandes und zur Verbesserung der Organisation der Gesellschaft.

Bei einzelnen Immobilien werden gezielt strukturelle Verbesserungen vorgenommen, um eine bessere Vermietbarkeit und damit eine Reduktion von Leerständen zu erreichen. Diese Massnahmen bedingen Sanierungsarbeiten mit entsprechenden Investitionen. Die entsprechenden Arbeiten haben zum Teil begonnen und sind teilweise auch noch in der Vorbereitungsphase. In Zahlen wirkte sich das wie folgt aus:

Konzernrechnung Während der konsolidierte Nettoliegenschaftsertrag mit TCHF 6'165 gegenüber dem Vorjahr (TCHF 6'082) nochmals leicht gesteigert werden konnte, musste unter dem Strich ein Verlust von TCHF 868 hingenommen werden. Der Verlust ist vor allem auf die Korrektur des Marktwertes der Liegenschaft in Prilly im Umfang von CHF 1.7 Mio. zurück zu führen (von CHF 31.4 Mio. auf neu CHF 29.7 Mio.). Ohne diese Korrektur wäre das Ergebnis positiv ausgefallen; dies trotz teilweise gestiegenen Kosten, welche in einigen Bereichen einmaligen Charakter aufweisen.

Jahresrechnung (Einzelabschluss) Die Jahresrechnung des Einzelabschlusses hingegen darf mit einem Gewinn von TCHF 1'465 abschliessen. (Im Vorjahr resultierte ein Verlust von TCHF 904.)

Massgeblich positiv wirkte sich die beschlossene Fusion zwischen zwei Tochtergesellschaften aus, die die Auflösung von umfangreichen stillen Reserven ermöglichte. Somit schlägt sich das Potential der betreffenden Liegenschaften auch in den Zahlen nieder.

Das Ergebnis erlaubt zum ersten Mal Zuweisungen an die Reserven und an den Gewinnvortrag, was der Generalversammlung entsprechend beantragt wird. Diese Entwicklung ist auch auf die Nennwertreduktion, welche an der letzten ordentlichen Generalversammlung beschlossen worden ist, zurück zu führen, da dies erlaubte, den Verlustvortrag im Wesentlichen mit der Nennwertreduktion zu verrechnen.

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.

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

Zürich, den 17. Mai 2019

Mit freundlichen Grüssen
Swiss Estates AG

Udo Rössig
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 statistischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2018 –
BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



WAG – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2018 –
Frankfurter Wertpapierbörse (FWB) und Börse Düsseldorf, WKN A0MJ3Y – TICKER WAG



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2018 –
BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



NET ASSET VALUE

31. 12. 2018 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	EIGENKAPITAL-ANTEIL WANDELANLEIHE	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2018	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'226'700	19'809'953	39'104'955
abzüglich Anteil Obligationäre						-2'226'700
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2018						36'878'255
Rückstellung für latente Steuern						7'167'671
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2018						44'045'926

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13	1'890'171
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69	12'054'914
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19	22'933'170
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2018			17'071'725	100.00	36'878'255

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'890'171	1'750'000	1.08
Namenaktien (nominal 5.00)	12'054'914	1'116'095	10.80
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	22'933'170	2'123'250	10.80

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13	2'257'545
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69	14'397'912
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19	27'390'469
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2018			17'071'725	100.00	44'045'926

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'257'545	1'750'000	1.29
Namenaktien (nominal 5.00)	14'397'912	1'116'095	12.90
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	27'390'469	2'123'250	12.90





TSV00

LAGEBERICHT

Im Geschäftsjahr 2018 legte die Gesellschaft den Fokus darauf, Massnahmen zur strukturellen Verbesserung des Immobilienbestandes anzugehen, um dabei Optimierungen im Hinblick auf den Vermietungsstand zu erreichen. Auch bei der internen Organisation (insbesondere was die Abrechnungen der Betriebs- und Nebenkosten und die allgemeine Verwaltungsdadministration betrifft) wurden Verbesserungen angestrebt und sind teilweise in die Wege geleitet.

Bei der Überarbeitung von Verteilschlüsseln für die Betriebs- und Nebenkosten wurden auch die vermietbaren Flächen neu überprüft und teilweise korrigiert. Die vorgenommenen Korrekturen sind im Gesamtzusammenhang nicht wesentlich, bewirkten aber in der Erfolgsrechnung der Jahresrechnung (Einzelabschluss nach OR) eine leichte Reduktion der Bruttoerträge; gleichzeitig ergab sich dadurch aber auch eine Reduktion des Leerstandaufwands (in den Ertragsminderungen enthalten). Die Aufarbeitung und Neuorganisation der Betriebs- und Nebenkostenabrechnungen sowie die Überprüfung und allfällige Berichtigung der Stammdaten werden auf der gesamten Konzernebene weiter vorangetrieben und werden einen Kernpunkt der organisatorischen Arbeiten für 2019 bilden.

Strukturelle Verbesserungen wurden vor allem an den Gebäuden an der Bahnhofstrasse 31, 33/35 und 39 sowie an der Centralstrasse 45 in 2540 Grenchen vorgenommen und sind teilweise noch in Arbeit und in Planung. Dabei ist insbesondere die Instandstellung der Fassaden und der Flachdächer sowie der Ersatz der Heizungsanlagen zu erwähnen, aber auch die umfassende Renovation der Mehrheit der Wohnungen

in diesen Gebäuden. In der Folge konnten sowohl im Bereich der Ladengeschäfte im Erdgeschoss wie auch im Bereich der Wohnungen eine markante Reduktion der Leerstände umgesetzt werden, welche allerdings erst im laufenden Geschäftsjahr erfolgswirksam und damit auch Einfluss auf den Verkehrswert der betreffenden Liegenschaften haben wird. Besonders hervorzuheben ist, dass – nach deren umfassenden Sanierung – an der Bahnhofstrasse 39 Büros an einen führenden Schweizer Uhrenhersteller vermietet werden konnten. Diese Büros werden vor allem durch das Marketing-Team der betreffenden Unternehmung genutzt.

Aufgrund der vorstehend beschriebenen strukturellen Investitionen in Grenchen wurde die Umnutzung des Gebäudes Egnacherstrasse 79 in 9320 Arbon im vergangenen Geschäftsjahr aus Kapazitätsgründen noch nicht umgesetzt. Die Umsetzung dieses Projektes wird ein wesentlicher strategischer Punkt in den nächsten zwei Jahren darstellen.

Der nach wie vor stark erhitzte und teilweise irrationale Markt (siehe auch: «Marktbericht») und die damit verbundenen Preissteigerungen von Immobilien, führte – wie im Vorjahr – dazu, dass im Berichtszeitraum keine neuen Objekte erworben wurden, obwohl eine ganze Reihe von Portfolios geprüft und teilweise auch einige Kaufangebote von der Gesellschaft abgegeben wurden. Hier zeigte sich deutlich, dass der Markt, d.h. die Renditen, zu welchen Mehrfamilienhäuser angeboten werden, derzeit in Bereiche tendiert, in welchen wir, vor allem auch aus Gründen des Risikomanagements, nicht mitbieten wollen.



Wir verfolgen jedoch nach wie vor sich ergebende Kaufmöglichkeiten. Aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten beabsichtigen wir weiterhin vor allem Objekte mit Umnutzungspotential, konkret ältere Gewerbegebäude mit der Möglichkeit, diese als Wohnungen umzunutzen, vorwiegend in städtischen Gebieten der Schweiz zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts befinden sich diverse Projekte in diesem Segment in konkreter Prüfung.

Wie bereits im letzten Jahresbericht angekündigt haben wir im Geschäftsjahr 2018 diverse Finanzierungen («Hypotheken») umgeschichtet, was einerseits zu einmaligen Kosten («Vorfälligkeitsentschädigungen»), andererseits aber langfristig, fixiert auf 10 Jahre, zu attraktiven Konditionen geführt hat, was mittelfristig zu einer Verbesserung der Finanzsituation beitragen wird.

Gestützt auf Art. 961c Abs. 2 OR legt die Gesellschaft folgende Angaben offen:

1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2018 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. Bestellungs- 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

Vorbemerkung

In den vergangenen Geschäftsberichten haben wir uns jeweils in umfassender Weise zum Immobilienmarkt Schweiz geäußert. Wir sind zur Auffassung gelangt, dass diese allgemeinen Informationen für unsere Stakeholder (Aktionärinnen, Aktionäre, Partizipantinnen, Partizipanten, Geschäfts- und Finanzpartner) im Zusammenhang mit unserer Unternehmensgruppe nicht wirklich von Belang sein können, zumal diese Informationen schon weitgehend durch andere Marktteilnehmer, aber vor allem auch durch die bekannten «Research-Unternehmen» (z.B. Credit Suisse Research, Wüst & Partner, IAZI) weitgehend und in hoher Qualität abgedeckt werden. Darüber hinaus ist der Wohnimmobilienmarkt Schweiz in der letzten Zeit ein zunehmendes Thema in den Medien, wenn auch die Umstände teilweise auf eher trivialer Basis dargestellt werden. Aus diesem Grund haben wir uns entschlossen, in unserem Marktbericht nur auf die Aspekte einzugehen, welche uns in der Geschäftstätigkeit als Bestandeshalter von Wohnimmobilien tatsächlich direkt betreffen.

Hier sind mehrere wichtige Faktoren anzuführen: Zunächst ist die aktuelle und die absehbare konjunkturelle Entwicklung der Schweiz ein zentrales Thema, da die Beschäftigungslage durch die Konjunktur gesteuert wird.

Was die Zuwanderung angeht, so findet diese, ausserhalb der Migration durch Flüchtlinge, nur statt, wenn eine Volkswirtschaft, in welcher der Migrant einwandert, entsprechende Arbeitsplätze anbietet, d. h. ausländische Arbeitskräfte zur Erwerbstätigkeit

anzieht. Somit steuert die konjunkturelle Entwicklung auch die Arbeitsmigration und somit die Zuwanderung von Arbeitskräften und deren Familien, was wiederum direkte Auswirkungen auf die Leerstandsquote von Mietwohnungen hat.

Die Zuwanderung stellt daher nach unserer Meinung einen wesentlichen Treiber im Kontext mit Mietwohnungsnachfrage und der Bautätigkeit und im Ergebnis letztlich der Leerstandsquote von Mietwohnungen dar. Vereinfacht gesagt könnte man zur folgenden Aussage gelangen: **Der Preis für Mietwohnungen in der Schweiz ist davon abhängig, ob sich die Leerstandsquote der bestehenden und in Erstellung befindlichen Wohnungen durch die Zuwanderung verändert.**

Natürlich ist diese Aussage vereinfacht und berücksichtigt weder die lokalen Gegebenheiten, d.h. die unterschiedliche regionale Zuwanderung und auch nicht die unterschiedlichen Mietpreise; darauf kommen wir aber nachstehend noch zu sprechen.

Konjunkturelles Umfeld Schweiz

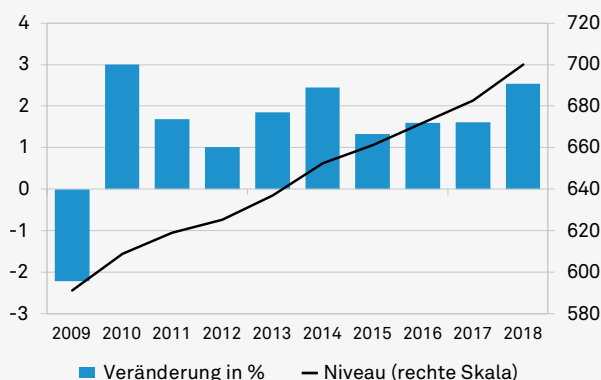
Insgesamt blickt die Schweizer Wirtschaft auf ein erfolgreiches Jahr 2018 zurück. Getrieben durch das erste, überdurchschnittlich starke Halbjahr wuchs das reale BIP (Bruttoinlandsprodukt) in der Schweiz um 2.5 %. Somit war das Jahreswachstum erstmals wieder ähnlich kräftig wie im Jahr 2014 (+2.4 %), vor Aufhebung der Kursuntergrenze zum Euro.

Ein deutlich stärkeres Jahreswachstum war zuletzt 2010 im Zuge der Erholung nach der Finanzkrise erreicht worden.



BIP (Bruttoinlandsprodukt Schweiz)

Real, Niveau in Mrd. CHF



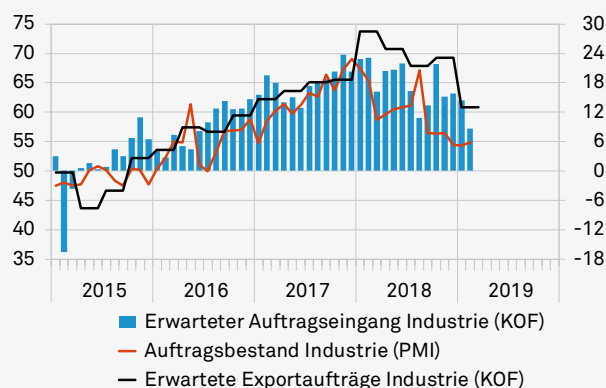
Quelle: BFS, SECO

In der zweiten Jahreshälfte 2018 kühlte sich die Konjunktur in der Schweiz gemäss der Konjunkturprognose der Expertengruppe des Bundes vom März 2019 deutlich ab. Die Expertengruppe senkt ihre Prognose für das BIP-Wachstum 2019 von 1.5 % auf 1.1 %. Einerseits büssten die Weltwirtschaft und der Welthandel an Dynamik ein, was auch den Schweizer Aussenhandel dämpfte; andererseits blieben Wachstumsimpulse seitens der Inlandsnachfrage aus.

Insbesondere schwächte sich die Investitionstätigkeit markant ab.

Frühindikatoren

Industrienumfrage KOF: Erwartete Veränderung, Saldo;
Auftragsbestand PMI Industrie: Wachstumsschwelle = 50

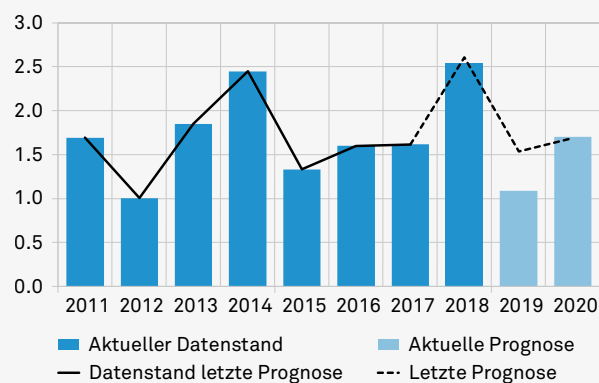


Quelle: KOF, CS/Procure

Die Expertengruppe erwartet, dass die Konjunktur 2019 im Inland wie international nur allmählich wieder an Schwung gewinnt. Insbesondere haben sich die Aussichten im europäischen Ausland zuletzt deutlich eingetrübt, und die Wachstumsprognosen für den wichtigen Handelspartner Deutschland wurden stark nach unten korrigiert. Damit entwickelt sich die internationale Nachfrage nach Schweizer Produkten schwächer, und die Exportwirtschaft verliert an Dynamik.

BIP-Prognose

Real, Veränderung zum Vorjahr in %



Quelle: BFS, SECO, Expertengruppe Konjunkturprognosen

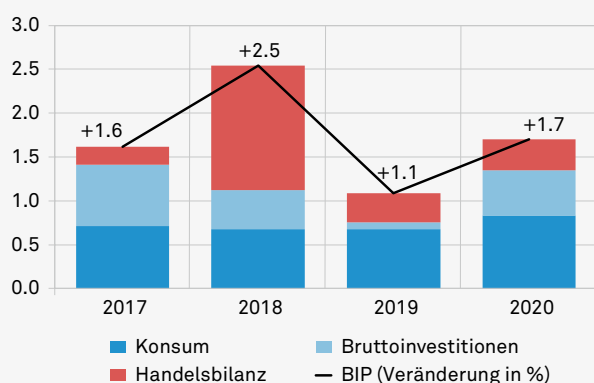
In der zweiten Hälfte des Prognosehorizonts (2020) dürfte die Konjunktur wieder anziehen, vor allem dank der wieder höheren Wachstumsdynamik im Ausland. Entsprechend positiv entwickeln sich die Exporte. Da dies gleichzeitig die Importe stimuliert, bleibt der Wachstumsbeitrag des Aussenhandels jedoch nahezu unverändert. Die stärkeren aussenwirtschaftlichen Impulse wirken sich mit einer gewissen zeitlichen Verzögerung auch stützend auf die Binnenwirtschaft aus. Insbesondere gewinnen die Ausrüstungsinvestitionen nach der Schwächephase 2019 wieder an Fahrt. Aber auch der private Konsum profitiert von einer weiteren Zunahme der Reallöhne (siehe Abbildung auf Seite 19, oben). Die Expertengruppe prognostiziert damit für 2020 ein wieder höheres BIP-Wachstum von 1.7 %. Das Wachstum dürfte sich somit 2020 wieder dem Durchschnitt von 1.8 % ab 1980 annähern.



Am Arbeitsmarkt macht sich die konjunkturelle Abschwächung mit einer zeitlichen Verzögerung bemerkbar: Die Arbeitslosenquote sollte weiter auf jahresdurchschnittliche 2.6 % steigen. Für die Teuerung wird ein leichter Anstieg auf 0.6 % erwartet.

BIP-Prognose und Wachstumsbeiträge

Real, Beiträge der Komponenten in Prozentpunkten;
Auftragsbestand 2018 – 2020: Prognosen



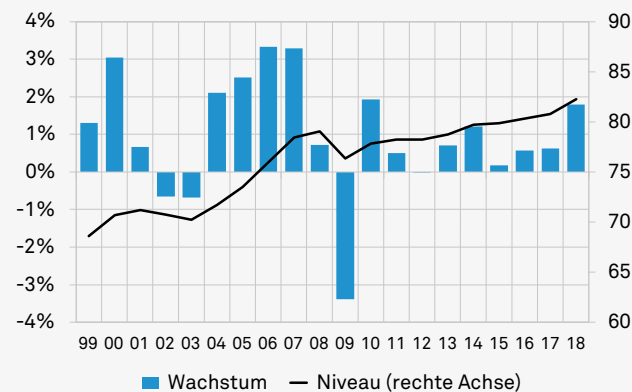
Quelle: BFS, SECO, Expertengruppe Konjunkturprognosen

Exkurs: BIP pro Einwohner der Schweiz – nur verhaltenes Wachstum seit der Finanzkrise

Das BIP widerspiegelt die Wirtschaftskraft eines Landes. International ist das reale BIP pro Kopf, d.h. das reale BIP im Verhältnis zur Anzahl Landesbewohner, ein gängiges Mass für den materiellen Lebensstandard. Es widerspiegelt per Konstruktion sowohl die Dynamik des BIP als auch jene der Bevölkerung. Mit den ersten Jahresergebnissen für das BIP der Schweiz 2018 und einer Schätzung der Bevölkerungszahl ergibt sich für das BIP pro Kopf ein Plus von 1.8 %. Damit resultiert ein so starkes Pro-Kopf-Wachstum wie seit 2010 nicht mehr.

BIP pro Einwohner seit 1999

Real, Niveau in CHF 1'000



Quelle: BFS, SECO

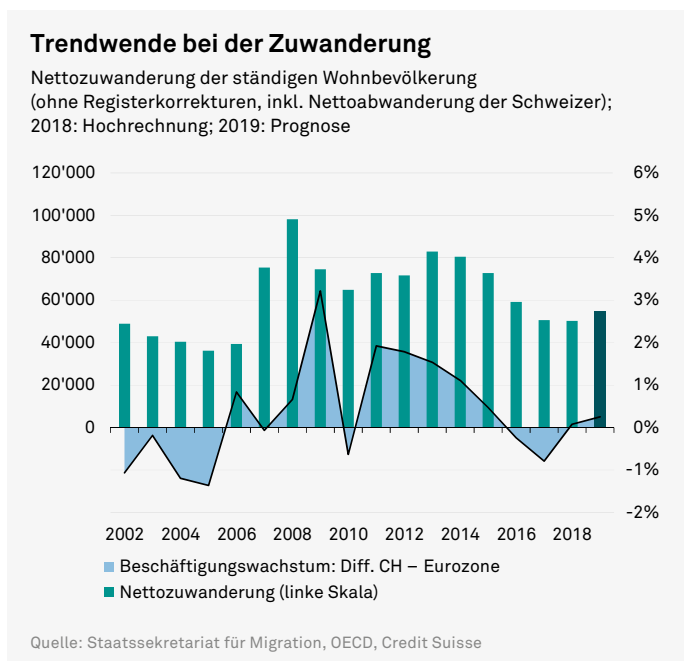
Konjunkturrisiken

Für die Weltkonjunktur überwiegen weiterhin die Abwärtsrisiken. Sollte sich der Handelsdisput zwischen den USA und anderen wichtigen Wirtschaftsräumen weiter verschärfen, dann würden sich die Weltkonjunktur und der Welthandel stärker abkühlen als in der Prognose angenommen. Der Schweizer Aussenhandel, aber auch die Investitionstätigkeit der Unternehmen würde dadurch gebremst. Besonders betroffen wäre die Schweiz, falls der Konflikt zwischen den USA und der EU eskalieren würde und z. B. Zölle in beträchtlicher Höhe auf deutsche Automobile eingeführt würden. Umgekehrt könnte die Konjunktur im In- und Ausland bei einer Einigung in wichtigen Aspekten des Handelsstreits wieder stärker anziehen.

Mit einer gewissen Unsicherheit ist weiterhin das Verhältnis zwischen der Schweiz und der EU belastet, so im Zusammenhang mit dem Rahmenabkommen und der Unternehmenssteuerreform. Sollte sich das Verhältnis mit der EU deutlich verschlechtern, könnte die Investitionstätigkeit der Unternehmen leiden. Angesichts schwelender Ungleichgewichte bleibt im Inland zudem das Risiko einer starken Korrektur im Immobiliensektor bestehen. Umgekehrt besteht aber die Möglichkeit, dass die Binnenkonjunktur in der Schweiz auch angesichts der guten Arbeitsmarktlage wieder stärker anzieht und die schwache Entwicklung der zweiten Hälfte 2018 zumindest teilweise kompensiert.

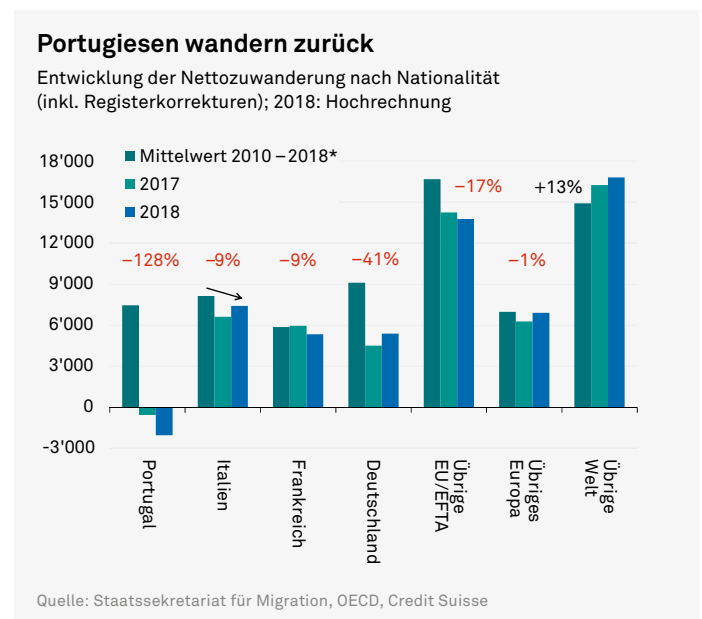
Zuwanderung

Die solide Konjunktur stützte 2018 die Mietwohnungsnachfrage und beendete den seit 2014 andauernden Rückgang der Zuwanderung in die Schweiz. Letzterer war durch ein anhaltendes Wirtschaftswachstum in zahlreichen EU-Staaten bedingt, das zu einer kräftigen Belebung der dortigen Arbeitsmärkte führte. 2016 und 2017 überflügelte die Eurozone die Schweiz bezüglich Beschäftigungswachstum, während die dortige Arbeitslosenquote zwischen 2013 und 2018 von 12.0 % auf 8.2 % fiel. Unter Mitberücksichtigung der ein- und auswandernden Schweizer Bürger entsprach der Schweizer Wanderungssaldo 2018 mit schätzungsweise 50'000 Personen in etwa dem Vorjahreswert.



Trotz der beschriebenen zu erwartenden konjunkturellen Umstände rechnet man mit einem Anstieg der Nettozuwanderung auf ein Niveau von rund 55'000 Personen. Die Beschäftigung dürfte auch 2019 in der Schweiz leicht stärker wachsen als in der Eurozone und folglich zusätzliche Arbeitskräfte aus dem europäischen Ausland anziehen. Bei der Nettozuwanderung der italienischen (+12 % p.a.) und deutschen Staatsbürger (+20 % p.a.) hat bereits 2018 eine Trendwende eingesetzt. Trotzdem lag die Zuwanderung

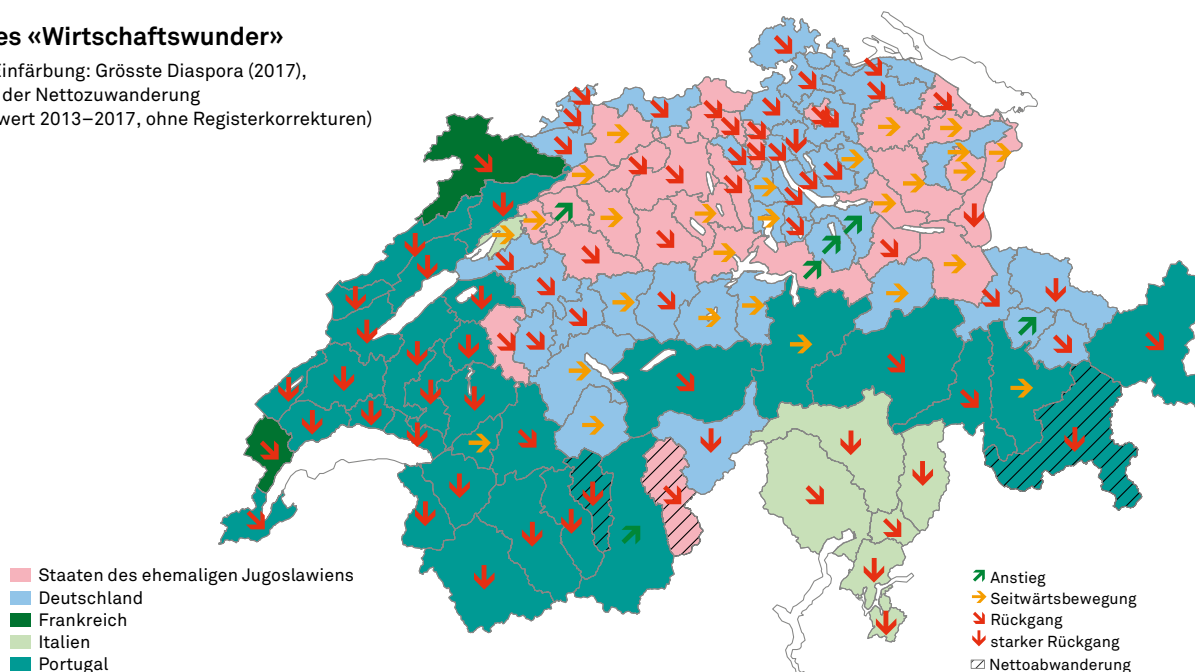
aus Deutschland 2018 noch immer um 41 % unter dem Durchschnitt seit 2010. Noch keine Trendwende ist bei den Immigranten aus Portugal auszumachen, die nach den Italienern und Deutschen die drittgrösste Ausländergruppe der Schweiz stellen. Ihr Wanderungssaldo ist in den letzten Jahren regelrecht eingebrochen. Per Saldo resultierte bereits 2017 eine Rückwanderung, die sich 2018 in verstärktem Ausmass fortsetzte.



Hauptgrund für die Umkehr des Migrationsstroms aus Portugal war die positive wirtschaftliche Entwicklung, die das hoch verschuldete Land innerhalb der letzten Jahre erfuhr. Lag die Arbeitslosenquote 2013 noch bei hohen 16.2 %, dürfte sie gemäss Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) inzwischen noch 6.9 % betragen und damit das Niveau der gesamten Eurozone (8.0 %) unterschreiten. Ein zentraler Treiber dieser Entwicklung war der Boom des Tourismussektors. Zwischen 2012 und 2017 verzeichnete Portugal gemäss Eurostat eine Zunahme der Logiernächte um 68 % – weit mehr als jeder andere EU-Staat. Auch Portugals Bausektor verspürt kräftigen Aufwind.

Portugiesisches «Wirtschaftswunder»

Real, Beiträge der Einföhrung: Grösste Diaspora (2017),
Pfeile: Entwicklung der Nettozuwanderung
(2018 versus Mittelwert 2013–2017, ohne Registerkorrekturen)

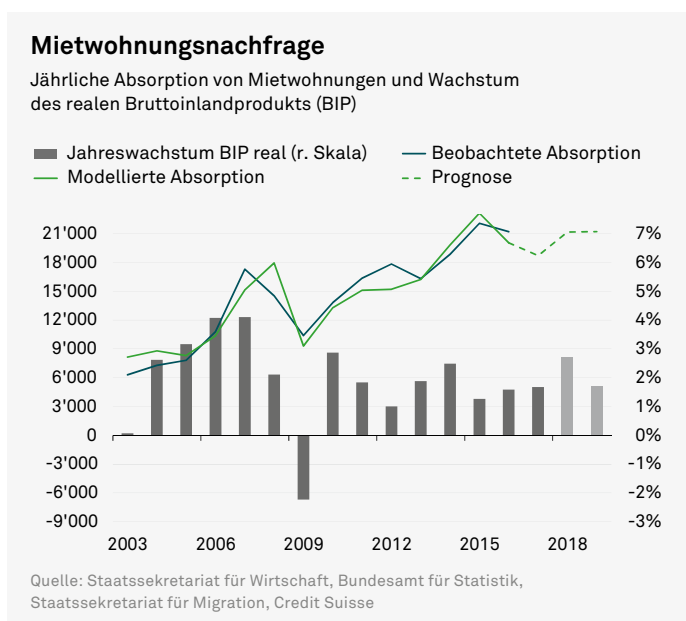


Quelle: Bundesamt für Statistik, Staatssekretariat für Migration, Credit Suisse, Geostat

Die Rückwanderung der Portugiesen alleine dürfte relativ zum Mittel der letzten zehn Jahre einen Rückgang der jährlichen Zusatznachfrage nach Mietwohnungen um rund 4'000 Wohneinheiten bewirkt haben. Spürbar ist dieser Nachfragerückgang insbesondere in denjenigen Schweizer Regionen, in denen sich die portugiesischen Staatsbürger mehrheitlich niedergelassen haben. In fast allen Regionen der Westschweiz sowie einigen Regionen des Alpenraums bilden sie die grösste Diaspora.

In der Deutschschweiz hingegen dominieren Zuwanderer aus Deutschland und den Staaten des ehemaligen Jugoslawiens. Dies dürfte der Hauptgrund dafür sein, dass die Nettozuwanderung 2018 in den französischsprachigen Regionen noch immer deutlich rückläufig war, während in der übrigen Schweiz bereits eine Trendwende einsetzte.

Mietwohnungsnachfrage



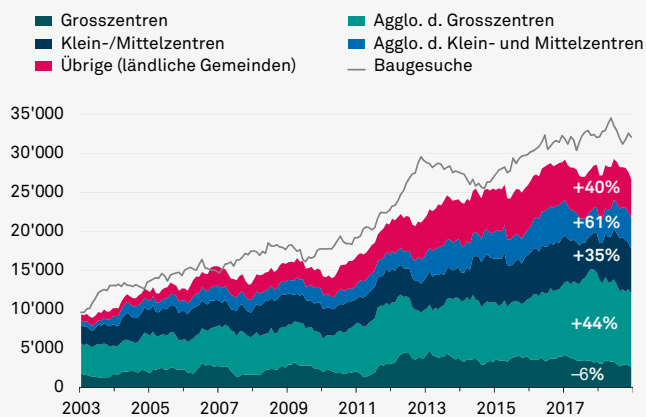
Insgesamt erwartet man für die Schweiz im Jahr 2019 eine ähnliche Nachfrage nach zusätzlichen Mietwohnungen wie im Vorjahr. Der sich etwas erholenden Zuwanderung stehen eine Normalisierung der Konjunktur und ein anhaltender Rückgang der Asylgesuche gegenüber. Letztere bewirkten in den vergangenen Jahren eine gewisse Stützung der Mietwohnungsnachfrage, fliessen jedoch erst bei positivem Asylentscheid in die Migrationszahlen ein. Folglich sollte die sich seit 2018 abzeichnende Erholung der Mietwohnungsnachfrage anhalten. Von dieser Stabilisierung dürften jedoch vorerst primär die Deutschschweiz und dort auch vor allem die urbanen Gebiete profitieren.

Leerstandsquote

Gemäss den aktuellen Schätzungen der Credit Suisse liegt die Zahl der leeren Wohnungen in der Schweiz mittlerweile bei über 72'000 Einheiten. Das sind rund 8'000 leere Wohnungen mehr als vor einem Jahr – nachdem der Leerwohnungsbestand bereits im Vorjahr um 7'800 Wohnungen gestiegen ist. Die Leerwohnungsziffer, welche die Anzahl leerstehender Wohnungen in Bezug zum Gesamtwohnungsbestand setzt, erhöhte sich dadurch von 1.45 auf 1.6%; ein Wert, der letztmals vor zwanzig Jahren übertroffen wurde. Aber handelt es sich bereits um ein Überangebot, wenn 1.6% aller Wohnungen, somit jede 62. Wohnung, leer stehen? Schliesslich ist ein gewisser Leerstand unvermeidbar, da das Wohnungsangebot niemals genau der Nachfrage entsprechen kann. Ein Teil der freien Wohnungen wird immer am falschen Ort sein oder deren Qualität bzw. der Mietpreis nicht der Nachfrage entsprechen. Zudem werden bei den Leerständen auch Wohnungen gezählt, die bei einem Mieterwechsel zwecks Renovation kurzfristig leer stehen. Der strukturelle «Mismatch», d. h. der natürliche Leerstand, der auch ohne Überangebot besteht, dürfte allerdings deutlich niedriger sein als 1.6%. Die Denkfabrik «Avenir Suisse» veranschlagte diesen Wert 2011 auf rund 1.15%. Insofern weisen die heutigen 1.6% wohl wirklich auf ein für Schweizer Verhältnisse bedeutendes Überangebot hin, was sich auch daran zeigt, dass die Marktmieten unter Druck gekommen sind.

Bautätigkeit verlagert sich in die Agglomerationsgemeinden

Baubewilligte Mietwohnungen (gleitende 12-Monats-Summe), nach Gemeindetyp;
weisse Ziffern: Veränderung im Vergleich zum Mittelwert 2003–2018



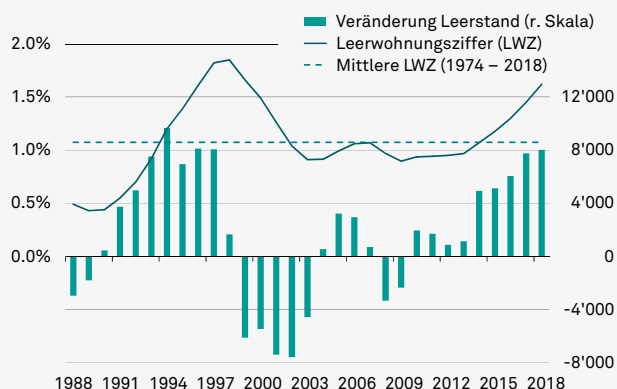
Quelle: Baublatt, Credit Suisse

Bautätigkeit

Die Zahl der baubewilligten Mietwohnungen ist in den Jahren 2010 bis 2015 stark gestiegen, hat sich jedoch in den letzten drei Jahren auf hohem Niveau stabilisiert. 2018 wurden Baubewilligungen für insgesamt 27'000 Mietwohnungen erteilt, das entspricht 37% mehr als im Durchschnitt der Jahre 2003 bis 2018. Auch wenn dies im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 6.2% darstellt, wäre es verfrüht, von einer Trendwende zu sprechen, lag doch die Anzahl projektiierter Wohneinheiten gemäss Baugesuchen mit gut 32'000 praktisch gleich hoch wie im Vorjahr.

Stärkster Anstieg vom Leerstand seit 1997

Leerwohnungsziffer (linke Skala) und Wachstum der Leerwohnungen



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

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



Fazit

Seit Jahren ist in der Schweiz ein Bauboom bei Mehrfamilienhäusern zu beobachten. Das Wohnraumangebot übersteigt mittlerweile die Nachfrage. Gemäss Berechnungen der ZKB verursachen leerstehende Mietwohnungen aktuell Mietzinsausfälle von etwa 1 Milliarde CHF pro Jahr. Selbst wenn in der Schweiz keine neuen Mietwohnungen mehr auf den Markt kämen, würde es laut ZKB über zwei Jahre dauern, bis alle leeren Wohnungen wieder vermietet wären.

Als Folge werden die Renditen bei Immobilienanlagen sinken, was alle Investoren betreffen wird. Pensionskassen investieren stark in dieses Segment und dies weitgehend unabhängig von der realistisch zu erzielenden Rendite, da sie der Problematik der Minuszinsen gegenüber stehen und daher auch niedrige Margen akzeptieren. Für Unternehmen, die sich konventionell finanzieren müssen, kann dies aber kein ernsthafter Ansatz sein.

Die höheren Leerstände haben aber auch dazu geführt, dass es zu einem Umschwung vom Vermieter- zum Mietermarkt gekommen ist. Das bedeutet in der Konsequenz tendenziell sinkende Mietpreise.

Durchschnittlich sollen Mieten im nächsten Jahr nach einer aktuellen ZKB-Prognose um 1 Prozent günstiger werden. Wie stark und ob die Mieten überhaupt sinken werden, ist jedoch regional sehr unterschiedlich einzuschätzen.

«Das Hauptproblem ist nicht, dass in der Schweiz in den letzten Jahren zu viele Mietwohnungen entstanden sind. Vielmehr wurde häufig an Orten gebaut, an welchen zu wenige Mieter wohnen möchten», so eine Exponentin der ZKB in einem Research-Bericht. Von den Leerständen seien vor allem kleinere Agglomerationsgemeinden und ländliche Zentren betroffen, während Städte kaum Leerstandprobleme hätten. Die Kantone Aargau, Jura, Schaffhausen und Solothurn litten bereits 2018 unter ungewöhnlich hohen Leerständen von über 2.5 Prozent, während in Basel-Landschaft, Genf, Obwalden, Zug und Zürich weniger als 1 Prozent aller Wohnungen leer stehen. Mehr leere Wohnungen könnte es gemäss einer UBS-Analyse künftig insbesondere in Teilen der Nordwestschweiz, der Zentralschweiz und im Tessin geben. In den Regionen um den Zürichsee und in Bern besteht wiederum weiterhin ein Nachfrageüberhang – die Mieten werden in diesen zwei Gebieten daher 2019 kaum sinken.





KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNBILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2018 (IN CHF)	31. 12. 2017 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	s. Anhang 2a)	185'133	667'194
Forderungen gegenüber Mietern		595'543	481'225
./. Delkredere		-345'000	-266'900
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		3'391'556	2'840'506
./. Wertberichtigung		-810'000	-517'489
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 2b)	2'832'099	2'537'342
Forderungen gegenüber Dritten		1'466'642	562'930
./. Wertberichtigung		-670'243	-153'989
Forderungen gegenüber Aktionären		547'689	138'148
Forderungen gegenüber Nahestehenden		1'187'450	1'188'934
./. Wertberichtigung		-1'187'449	-788'934
Übrige Forderungen		580'493	580'042
Übrige kurzfristige Forderungen	s. Anhang 2c)	1'924'582	1'527'131
Aktive Rechnungsabgrenzungen		1'145'047	313'966
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		6'086'861	5'045'633
ANLAGEVERMÖGEN			
Wertschriften	s. Anhang 2d)	3'000'000	3'000'000
./. Wertberichtigung		-2'625'000	-1'950'000
Nich konsolidierte Beteiligung		24'750	0
Andere Finanzanlagen		200	400
Finanzanlagen		399'950	1'050'400
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2e)	163'020'000	162'435'500
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2f)	1'000	13'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		163'420'950	163'498'900
TOTAL AKTIVEN		169'507'811	168'544'533



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNBILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2018 (IN CHF)	31. 12. 2017 (IN CHF)
FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		178'749	274'403
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt		626'540	682'601
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2g)	103'847	140'819
Im Voraus erhaltene Mietzinsen		328'121	475'409
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		2'503'967	2'229'346
Andere Verbindlichkeiten	s. Anhang 2h)	101'073	85'627
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'842'297	3'888'205
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	s. Anhang 2j)	1'594'750	1'360'250
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	s. Anhang 2a)	580'000	580'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		96'014	67'349
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		676'014	647'349
Passive Rechnungsabgrenzungen		733'761	1'149'159
Rückstellungen für Steuern		240'230	301'480
Andere Rückstellungen		597'583	747'312
Kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 2i)	837'813	1'048'792
Kurzfristiges Fremdkapital		7'684'635	8'093'755
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	s. Anhang 2j)	114'977'250	105'737'250
Rückstellungen für latente Steuern	s. Anhang 2i)	7'167'671	7'189'173
Wandelanleihe		2'047'500	2'340'000
Anleihe im Eigenbesitz		-1'474'200	-51'948
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe	s. Anhang 2k)	573'300	2'288'052
Langfristiges Fremdkapital		122'718'221	115'214'475
TOTAL FREMDKAPITAL		130'402'856	123'308'230
EIGENKAPITAL s. Anhang 2l)			
Namenaktienkapital		6'455'475	12'652'731
Partizipationsscheinkapital		10'616'250	20'807'850
Wandelanleihe		7'952'500	7'660'000
Anleihe im Eigenbesitz		-5'725'800	-170'052
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe	s. Anhang 2k)	2'226'700	7'489'948
Kapitalreserven		-206'607	-206'607
Neubewertungsreserven		28'034'068	27'462'558
Gewinnreserven		-8'017'508	-22'966'754
Bilanzreserven	s. Anhang 2m)	19'809'953	4'289'197
. /. Eigene Partizipationsscheine	s. Anhang 2n)	-3'423	-3'423
TOTAL EIGENKAPITAL		39'104'955	45'236'303
TOTAL PASSIVEN		169'507'811	168'544'533

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

01.01. BIS 31.12.2018
(IN CHF)01.01. BIS 31.12.2017
(IN CHF)

ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen		7'288'950	7'175'019
./. Ertragsminderungen		-1'123'988	-1'092'948
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 3a)	6'164'962	6'082'071
Immobilienaufwand	s. Anhang 3b)	-1'090'517	-924'763
Hypothekarzinsen		-1'969'074	-1'903'448
Personalaufwand	s. Anhang 3b)	-1'435'429	-800'601
Übriger betrieblicher Aufwand		-164'037	-146'745
Verwaltungsaufwand		-284'643	-293'612
Werbeaufwand		-147'852	-76'361
Betriebsaufwand		596'532	-516'718
Abschreibungen		-12'000	-15'000
<i>Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung</i>		<i>1'061'410</i>	<i>1'921'541</i>
Gewinn aus Neubewertung		3'125'000	922'489
Verlust aus Neubewertung		-2'553'490	-297'974
Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften	s. Anhang 3c)	571'510	624'515
Erfolg aus Verkauf einer Renditeliegenschaft	s. Anhang 2e)	90'000	0
<i>Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung und Verkauf</i>		<i>1'722'920</i>	<i>2'546'056</i>
Finanzertrag		69	53'918
Finanzaufwand		-1'572'220	-265'696
Finanzergebnis	s. Anhang 3d)	-1'572'151	-211'778
<i>Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern</i>		<i>150'769</i>	<i>2'334'278</i>
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag		10'647	17'932
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	s. Anhang 3e)	-925'697	-742'720
Bildung von Rückstellungen	s. Anhang 3f)	0	-747'312
Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis		-915'050	-1'472'100
<i>Ergebnis vor Steuern</i>		<i>-764'281</i>	<i>862'178</i>
Latente Steuern	s. Anhang 2i)	-21'502	1'074'307
Ertrags- und Kapitalsteuern	s. Anhang 2j)	-125'321	-196'863
Jahresverlust/-gewinn		-868'100	1'739'622

ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT s. Anhang 3g)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.50 / Vorjahr 0.98)	-0.03/-0.03	0.05/0.04
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00 / Vorjahr 9.80)	-0.25/-0.25	0.51/0.44
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00 / Vorjahr 9.80)	-0.25/-0.25	0.51/0.44



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

EIGENKAPITALNACHWEIS

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- Reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2017	12'652'731	20'807'850	-1'837	7'299'277	-208'193	26'838'043	-24'081'861	43'306'010
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				190'671				190'671
Kursgewinn auf eigenen PS			-1'586		1'586			0
Jahresergebnis 2017						624'515	1'115'107	1'739'622
Eigenkapital per 31.12.2017	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					16'388'856	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	-206'607	28'034'068	-8'017'508	39'104'955

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

KONZERNMITTELFUSSRECHNUNG

31. 12. 2018	2018 (IN CHF)	2017 (IN CHF)
Jahresverlust/-gewinn	-868'100	1'739'622
Abschreibungen	12'000	15'000
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-3'125'000	-922'489
Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2'553'490	297'974
Zu-/Abnahme Forderungen	-282'667	623'789
Zu-/Abnahme Forderungen gegenüber Aktionären	-409'542	-119'592
Zu-/Abnahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-831'080	-114'753
Kursveränderung auf Wertschriften	675'000	-53'040
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten Lieferung und Leistung	-45'908	113'068
Zu-/Abnahme sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	28'665	0
Zu-/Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	-415'398	176'515
Zu-/Abnahme Rückstellungen	-210'979	-162'718
Zu-/Abnahme latente Steuern	-21'502	-1'074'307
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	-2'941'021	519'069
Investitionen in Immobilien	-272'990	-567'980
Verkauf der Immobilie in Kreuzlingen	260'000	
Investition in eine Minderheitsbeteiligung	-24'750	0
Reduktion andere Finanzanlagen	200	0
Geldabfluss aus Investitionstätigkeit	-37'540	-567'980
Zu-/Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	234'500	-1'239'900
Zu-/Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	9'240'000	1'141'400
Rückkauf Anteile eigene Obligation	-6'978'000	0
Ausbuchung Darlehen gegenüber Dritten	0	1
Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit	2'496'500	-98'499
ZUNAHME (+) / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	-482'061	-147'410
Flüssige Mittel am 1. Januar	667'194	814'604
Flüssige Mittel am 31. Dezember	185'133	667'194

Wir verweisen auch auf Punkt 4 «Anmerkungen zur Mittelflussrechnung» im Anhang zur Konzernrechnung.



ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG PER 31.12.2018

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 2018 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.

Fremdwährungsumrechnung Es bestehen keine wesentlichen Positionen in Fremdwährungen, weshalb eine Definition der Grundsätze entfällt. Im Falle der Bewertung der Wertschriften unter 2d) gelangte im Vorjahr der Jahresendkurs der Eidg. Steuerverwaltung zur Anwendung.

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 Partizipations-scheinen 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
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.
- + 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 wurde in den Berichtsjahren ein durchschnittlich gewichteter Steuersatz von 21.1 % angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern können davon in Abzug gebracht werden, wenn dasselbe Steuersubjekt ausschlaggebend ist. Aktive latente Ertragssteuern auf steuerlich verwertbaren Vorjahresverlusten wurden in den Berichtsjahren auf den als realisierbar erscheinenden Beträgen berücksichtigt. Diese wurden vollständig mit passiven latenten Ertragssteuern verrechnet. Der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern eines separaten Steuersubjekts erfolgt im Anlagevermögen. Mögliche Grundstückgewinnsteuern werden nicht berücksichtigt, da diese erst im Zeitpunkt eines möglichen Verkaufs anfallen würden und im Voraus geplante Verkäufe nicht dem Geschäftsmodell der Gesellschaft entsprechen.
- + 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. Es wird aber hervorgehoben, dass die beiden Tochtergesellschaften SE Thurgovia Immobilien AG und Saentisblick Liegenschaften AG – beide mit Sitz in Arbon, Kanton Thurgau – mit Wirkung per 31.12.2018 gemäss Beschluss des Verwaltungsrates und der Generalversammlungen dieser Gesellschaften fusioniert worden sind.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

2a) Flüssige Mittel Zur Sicherung eines Kredites sind CHF 580'000 auf einem Hinterlagenkonto deponiert worden. Aus diesem Kredit wurde derselbe Betrag zur Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts betreffend der Fertigstellung der Liegenschaft in Prilly beim Gericht in Lausanne deponiert. Die zur Sicherung des Kredites hinterlegten CHF 580'000 werden erst nach Abschluss der Angelegenheit betreffend des Bauhandwerkerpfandrechts freigegeben. Deshalb und da sich die Angelegenheit seit Jahren hinzieht wird diese Position im Gegensatz zu den Vorjahren nicht mehr als flüssige Mittel, sondern neu unter den übrigen Forderungen geführt.

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 werden im Gegensatz zu den Vorjahren nicht mehr unter den übrigen Forderungen geführt, sondern neu als Forderung gegenüber Dritten. Diese Position wurde per Bilanzstichtag teilweise wertberichtigt.

Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Aktionär und Geschäftsführer Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 547'689 (im Vorjahr CHF 138'147). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zu Gunsten von Herrn Udo Rössig in der Höhe von CHF 483'481 (CHF 450'000 netto) gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

Die Forderungen gegenüber Nahestehenden über CHF 1'187'450 (im Vorjahr CHF 1'188'934) bestehen aus Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Beteteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. Die Forderungen wurden im Berichtsjahr vollumfänglich wertberichtigt.

[siehe auch 3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand.]



2d) Wertschriften 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.

Im Vorjahr wurden diese Titel zu einem Wert von CHF 1.75 pro PS bilanziert, was dem damaligen Kurswert an der Pacific OTC Inc. von je EUR 3.00 abzüglich einer Wertberichtigung von 50% entsprach. Da die Titel nicht länger an einer Börse gehandelt sind, wurden aus Gründen der Vorsicht gegenüber dem Vorjahr weitere Wertberichtigungen vorgenommen.

2e) Renditeliegenschaften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG ermittelt wurden:

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2018 (IN CHF)	31.12.2017 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	16'400'000	16'070'000
Kanton Zürich	Zürich	Josefstrasse 103 / Langstrasse 209	12'060'000	11'190'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	35'810'000	34'880'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'860'000	1'770'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	2'550'000	2'390'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'720'000	1'660'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'140'000	4'020'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'530'000	13'590'000
Kanton Thurgau	Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7 (2018 verkauft)		260'000
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	18'210'000	17'720'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'580'000	2'580'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'380'000	1'350'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'930'000	3'982'500
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'480'000	1'470'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'890'000	11'340'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'440'000	1'500'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	5'360'000	5'270'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	29'680'000	31'393'000
Total Renditeliegenschaften (Konzern)			163'020'000	162'435'500

Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft in Kreuzlingen verkauft. Zugänge sind keine erfolgt. Im Vorjahr erfolgten keine Zu- oder Abgänge an Renditeliegenschaften. Für Um- oder Ausbauten und Fertigstellungsarbeiten wurden Investitionen von gesamthaft CHF 272'990 (im Vorjahr CHF 567'980) getätigt.

2f) Übrige Sachanlagen Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Sachanlagen:

BEZEICHNUNG 01.01.2017 BIS 31.12.2018 (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRIFF & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2017	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Zugänge 2017	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte per 31.12.2017	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Abschreibungen bis 01.01.2017 (kumuliert)	-153'470	-175'542	-201'512	-149'918	-50'300	-730'742
Abschreibungen 2017	-1'000	0	-14'000	0	0	-15'000
Wertberichtigung bis 31.12.2017	-154'470	-175'542	-215'512	-149'918	-50'300	-745'742
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 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
Nettobuchwerte per 31.12.2018	0	0	1'000	0	0	1'000

2g) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2018	PER 31.12.2017
Ausgleichskasse	35'978	115'263
Personalvorsorge	67'869	25'556
Total	103'847	140'819

2h) Andere Verbindlichkeiten Die anderen Verbindlichkeiten beinhalten von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots über CHF 89'138 (im Vorjahr 85'627). Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgliedert, welche auf die Mieter lauten.

2i) Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für Steuern

Per Bilanzstichtag existierten die folgende Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2017	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2017	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2018
Rückstellungen für laufende Steuern	231'510	69'970	301'480	-61'250	240'230
Rückstellungen für latente Steuern	8'263'480	-1'074'307	7'189'173	-21'502	7'167'671
Andere kurzfristige Rückstellungen	980'000	-232'688	747'312	-149'729	597'583

Die laufenden Steuern werden aufgrund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung abgegrenzt. Dabei wird von einem durchschnittlich gewichteten Steuersatz von 20% auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses der jeweiligen Einzelabschlüsse ausgegangen. Durch steuerlich noch nicht verjährte Vorjahresverluste von gesamthaft rund ca. CHF 10 Mio. fällt die effektive Steuerbelastung entsprechend tiefer aus.

Die latenten Steuern werden auf den Differenzbeträgen zwischen der konzerneinheitlichen Bewertung und den steuerlich relevanten Werten zu einem durchschnittlich gewichteten Satz von 21.1% zurückgestellt. Hauptsächlich ergeben sich diese Differenzbeträge zwischen dem jährlich ermittelten Marktwert und dem Buchwert der Renditeliegenschaften. Die Berechnung von aktiven latenten Steuern auf Vorjahresverlusten wird vorgenommen, wenn deren steuerliche Verwertung realistisch erscheint.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen enthalten Rückstellungen für Boni von CHF 483'481 (CHF 450'000 netto) zu Gunsten der Geschäftsleitung und CHF 45'000 zu Gunsten des übrigen Personals, zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen. Zudem wurden weitere Rückstellungen im Umfang von CHF 24'556 gebildet, welche in Zusammenhang mit der Liegenschaft in Arbon stehen.

Für den Abschluss eines Rechtsfalles wurden im Berichtsjahr andere kurzfristige Rückstellungen im Umfang von CHF 747'312 aufgelöst, welche im Vorjahr gebildet worden sind. *[siehe dazu auch: 3f) Bildung von Rückstellungen und: 6g) Eventualverbindlichkeiten]*

2j) Kurzfristige und 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 1.10% und 2.88%, mit der Ausnahme von zwei Verträgen welche mit 4.15% verzinst werden.

Die Finanzverbindlichkeiten sind in kurzfristige (Fälligkeiten bis 1 Jahr) und langfristige Finanzverbindlichkeiten (Fälligkeiten über 1 Jahr) aufgeteilt. Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich in der Regel um den Amortisationsanteil des Folgejahres.

2k) 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%. 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 CHF 7'200'000 (im Vorjahr CHF 222'000) zu nominal im Eigenbesitz. Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 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.

2l) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2018 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.

Im Vorjahr – per 31. Dezember 2017 – betrug das Aktienkapital CHF 12'657'731 und war eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.98 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt per 31. Dezember 2018 CHF 10'616'250 und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu jeweils CHF 5.00 Nennwert.

Im Vorjahr – per 31. Dezember 2017 – betrug das Partizipationsscheinkapital CHF 20'807'850 und war eingeteilt in 2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

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 Inhaberprioritätsaktien von CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt worden ist.

2m) Bilanzreserven Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.

2n) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält 835 eigene Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 (im Vorjahr CHF 9.80) zu einem Buchwert von CHF 3'423.50 (CHF 4.10 pro PS).



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 ausgewiesenen Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände und darauf entfallende Nebenkosten, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen.

Im Berichtszeitraum wurden an diversen Objekten Sanierungsarbeiten und Umbauten durchgeführt. Dies hat einen strukturell bedingten Anteil von Leerständen und somit der Ertragsminderungen zur Folge, wird aber zukünftig eine bessere Vermietbarkeit gewährleisten.

Die Ertragsminderungen haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht, weil vorsichtshalber das Delkredere und Rückstellungen auf Forderungen aus dem Liegenschaftsgeschäft erhöht worden sind, da diese zugenommen hatten.

3b) Immobilienaufwand / Personalaufwand Der Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, kleinere 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 Personalaufwand beinhaltet 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) Finanzergebnis Unter der Position Finanzaufwand (im Vorjahr Finanzertrag) ist die Wertanpassung der unter 2d) beschriebenen Wertschriften enthalten.

Im Finanzaufwand enthalten sind auch Kosten für bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen aus der vorzeitigen Auflösung von Hypothekarverträgen sowie Honorare für einen Finanzdienstleister für die Vermittlung, die Strukturierung und den Abschluss von neuen Finanzierungsverträgen und einmalige Kosten in Zusammenhang mit dem Rückkauf von Anteilen der eigenen Obligationenanleihe.

[siehe dazu auch 2k) Obligationenanleihe]

3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand Der ausserordentliche Aufwand besteht im Wesentlichen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG und der Wertberichtigungen der unter 6g) erläuterten Wertberichtigung auf den durch die Betreibungsämter vereinnahmten Mietzinserträgen. [siehe auch 2c) Übrige kurzfristige Forderungen]

3f) Bildung von Rückstellungen Im Vorjahr wurde für die unter 6g) erläuterte Eventualverbindlichkeit wurde eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet, welche im abgeschlossenen Geschäftsjahr verwendet worden ist. [siehe auch 2i) Kurzfristige Rückstellungen]

3g) Ergebnis je Beteiligungsrecht Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 2l) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen. Bei einer Wandlung der Obligationenanleihe (siehe 2k) 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 Wandlung ist für 30. Juni 2029 vorgesehen und eine vorzeitige Wandlung derzeit nicht geplant.

4 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLOSSRECHNUNG

Die Mittelflussrechnung wird – wie im Vorjahr – nach der indirekten Methode erstellt und zeigt die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr pro Position.

Wir weisen darauf hin, dass gemäss den Erläuterungen unter 2a) «Flüssige Mittel» ein zur Sicherung eines Kredites hinterlegter Betrag über CHF 580'000 per 31.12.2018 nicht mehr als flüssige Mittel, sondern neu unter den übrigen Forderungen geführt wird. Diese Umgliederung schränkt die Vergleichbarkeit der beiden Geschäftsjahre ein. Wird diese Umgliederung in Betracht gezogen, verändert sich die Abnahme der flüssigen Mittel gemäss Konzernmittelflussrechnung per 31.12.2018 wie folgt in eine Zunahme:

(IN CHF)	PER 31.12.2018
Abnahme (-) von flüssigen Mitteln	-482'061
Umgliederung Hinterlagenkonto	580'000
Zunahme (+) von flüssigen Mitteln	97'939

Die Umgliederung beeinflusst den Geldfluss aus Betriebstätigkeit. Dieser beinhaltet aufgrund der Darstellung nach der indirekten Methode den Betrag von CHF 580'000. Wäre diese Umgliederung bereits im Vorjahr (oder in den Vorjahren) erfolgt, würde der Geldfluss aus Betriebstätigkeit im Berichtsjahr um CHF 580'000 zunehmen bzw. sich verbessern.

5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Eine Beurteilung der Unternehmensrisiken durch die Leitungsgremien findet laufend statt.

6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

6a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag mehr als 3 % der Stimmrechte halten:

Stand per 31.12.2018:

- + **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 %**
- + **ALSA PK, unabhängige Sammelstiftung**, Neuhaus (Offenlegung SHAB Nr. 207/135, 25.10.2017 und Nr. 218/135, 09.11.2017)
272'000 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **9.49 %**
- + **Personalvorsorgestiftung UIAG**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 96'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.35 %**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 85'982 NA (Namenaktien zu nom. CHF 5.00)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.00 %**

Stand per 31.12.2017:

- + **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.98)
154'750 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **66.46 %**
- + **ALSA PK, unabhängige Sammelstiftung**, Neuhaus (Offenlegung SHAB Nr. 207/135, 25.10.2017 und Nr. 218/135, 09.11.2017)
189'742 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **6.62 %**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 105'001 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.66 %**
- + **Personalvorsorgestiftung UIAG**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 101'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80)
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.53 %**

6b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2018 mit einem Salär von brutto CHF 300'000 honoriert wurde (CHF 25'000 monatlich, kein 13. Monatslohn). Hinzu kommt ein Bonus in der Höhe von CHF 483'481 (CHF 450'000 netto) gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Auszahlung (resp. Verrechnung).

[siehe dazu auch: 2c) Übrige kurzfristige Forderungen; 2i) Kurzfristige Rückstellungen; 3b) Immobilienaufwand / Personalaufwand]

Im Vorjahr betrug das Salär CHF 260'000 (CHF 20'000 monatlich, zuzüglich 13. Monatslohn).

Der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates wurden mit einem Honorar von CHF 20'000 pro Verwaltungsrat und Jahr entschädigt.

6c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 65'372 (im Vorjahr CHF 101'029).

6d) Genehmigte Kapitalerhöhung Per Bilanzstichtag existiert genehmigtes Kapital wie folgt:

- + **Genehmigtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 2'790'235
- + **Genehmigtes Aktienkapital** (Stimmrechtsaktien) im Nennbetrag von CHF 437'500
- + **Genehmigtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 5'308'125

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 30. Mai 2020 vorzunehmen.

6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von TCHF 130'863 (im Vorjahr TCHF 127'863), lastend auf den Immobilien, hinterlegt. Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen gegenüber finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber den Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 293'770 (im Vorjahr CHF 236'139).

6f) Transaktionen mit nahe stehenden Personen Andere als unter 2c) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahe stehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

6g) Eventualverbindlichkeiten Per Bilanzstichtag waren zwei Rechtsstreitigkeiten hängig (im Vorjahr eine Rechtsstreitigkeit):

Das eine Verfahren betrifft zwei Gesuche um provisorische Rechtsöffnung, welchen jeweils eine Betreibung auf Grundpfandverwertung im Umfang von CHF 729'070.53 zugrunde liegt. 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 strittige Darlehensforderung gegenüber dem ehemaligen Eigentümer dieser Gesellschaft, resp. den betreffenden Immobilien. Im Rahmen dieser Grundpfandbetreibungen erfolgte eine Mietzinsverheftung worauf bis zum Bilanzstichtag Mietzinserträge über CHF 425'485.80 gepfändet worden sind. Auf diesen Beträgen wurde eine Wertberichtigung von 50 % vorgenommen, da sich der Ausgang dieses Verfahrens zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschätzen lässt.

Das andere Verfahren betrifft eine Klage im Umfang von CHF 27'830.50. Diese Forderung steht im Zusammenhang mit der Liegenschaft in Prilly und wurde bis anhin jedoch nicht rechtshängig gemacht, weshalb zu vermuten ist, dass die Klägerschaft diesbezüglich wohl auf eine Streitfortsetzung verzichtet.

Per Bilanzstichtag ist noch immer die definitive Abrechnung mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG ausstehend. Die diesbezügliche Uneinigkeit zieht sich seit Jahren hin und könnte möglicherweise zur gerichtlichen Geltendmachung einer Forderung gegen die Gesellschaft führen. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen eher unwahrscheinlich, unter anderem deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligungen hat.

Per Bilanzstichtag des Vorjahres war gegen die Gesellschaft eine Klage hängig, für welche eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet worden war. Die Angelegenheit wurde im Berichtsjahr erledigt und ist somit abgeschlossen.

[siehe dazu auch 2i) Kurzfristige Rückstellungen; 3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand]

6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 17. Mai 2019 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2018 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2018 wurden folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen:

+ Swiss Estates AG, Luzern (Muttergesellschaft)

Die Gesellschaft wurde am 29.05.2017 in Swiss Estates AG umbenannt und lautete vorher auf den Namen SE Swiss Estates AG. Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften.

	31.12.2018	31.12.2017
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.

	31.12.2018	31.12.2017
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.

	31.12.2018	31.12.2017
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.

	31.12.2018	31.12.2017
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ Saentisblick Liegenschaften AG, Arbon (Tochtergesellschaft, erworben 2011) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2018	31.12.2017
Aktienkapital	— ¹	CHF 50'000
Beteiligungsquote	— ¹	100 %

¹ Die Gesellschaft wurde per 31.12.2018 mit der SE Thurgovia Immobilien AG fusioniert.

+ SE Espace Immobilien AG, Bern (Tochtergesellschaft, erworben 2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2018	31.12.2017
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.

	31.12.2018	31.12.2017
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 17. Mai 2019

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 2018, 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 des Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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.

Treuereva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic**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 wichtige Prüfungssachverhalte**Renditelegenschaften**

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Renditelegenschaften stellen in der Konzernbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 163'020'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.	Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditelegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Swiss GAAP FER 18.14 bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert ausgewiesen.	Wir haben mittels Stichproben überprüft, ob die vom Immobilienexperten verwendeten Daten (Mieterträge und Mietflächen) mit den Mieterspiegeln und anderen geeigneten Dokumenten übereinstimmen.
Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt und nach dem erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet.	Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.	
Die Bewertung der Renditelegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Swiss GAAP FER Rahmenkonzept Rz. 25.	



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Risiko:

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeigenschaften 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.

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.

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

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2018 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 6'164'962 Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von fiktiven bzw. unvollständigen Umsätzen. Daher erachten wir die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit des Konzerns.	Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: Stichprobeweise Prüfung der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftsbuchhaltungen, Mieterspiegeln und Mietverträgen. Die durch die erwähnten Prüfungshandlungen erzielten Nachweise waren ausreichend und geeignet, um die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.

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

The logo for Treuveva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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.

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.

The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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.

Wir weisen darauf hin, dass die Swiss Estates AG unterjährig zeitweise gegen Art. 14c ihrer Statuten (datiert 31. Mai 2018) betreffend der Limite für Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung verstossen hat. Zum Bilanzstichtag liegt kein Verstoß gegen Art. 14c der Statuten vor.

Treureva AG

A blue ink signature of Philippe Keller, consisting of a stylized 'P' followed by 'Keller'.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of Michael Boller, consisting of a stylized 'M.' followed by 'Boller'.

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, 10. Mai 2019

Marktwert des Portfolios mit 17 Liegenschaften per 31. Dezember 2018

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 17 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2018. 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 2018 auf gerundet CHF 163.02 Mio.

Lfd Nr.	Adresse	Ortschaft	PLZ	Marktwert (CHF)
1	Rautistr. 10, 10a, 10b	Zürich	8047	16'400'000
2	Josefstr. 103, Langstr. 209	Zürich	8005	12'060'000
3	Badenerstrasse 288-296	Zürich	8004	35'810'000
4	Rebbergstrasse 74	Oberengstringen	8102	1'860'000
5	Regensbergstrasse 92	Zürich	8050	2'550'000
6	Buhwilerstrasse 21	Istighofen	8575	1'720'000
7	Juchstrasse 13, 15, 17	Matzingen	9540	4'140'000
8	Egnacherstrasse 69-79*	Arbon	9320	13'530'000
9	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	Ostermundigen	3072	18'210'000
10	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	Krauchthal	3326	2'580'000
11	Lagerstrasse 18	Herzogenbuchsee	3360	1'380'000
12	Lagerstrasse 41	Herzogenbuchsee	3360	3'930'000
13	Oltenstrasse 10b-10e	Oberbipp	4538	1'480'000
14	Bahnhofstr. 31, 33, 35, 39	Grenchen	2540	10'890'000
15	Centralstr. 45	Grenchen	2540	1'440'000
16	Bettlachstr. 34, 36 - Kapellstr. 3	Grenchen	2540	5'360'000
17	Route du Mont 1-3	Prilly	1008	29'680'000
Total				163'020'000

* 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

BILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2018 (IN CHF)	31. 12. 2017 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		117'233	15'725
Forderungen gegenüber Mietern		260'337	276'983
./. Delkredere		-170'000	-145'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		983'961	1'026'141
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 3a)	1'074'298	1'158'124
Forderungen gegenüber Dritten		39'871	120'063
./. Wertberichtigung		-10'000	-75'000
Forderungen gegenüber Aktionären	s. Anhang 3b)	547'689	138'147
Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften		250'000	250'000
Übrige kurzfristige Forderungen		827'560	433'210
Aktive Rechnungsabgrenzungen		208'427	1'195'734
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		2'227'518	2'802'793
ANLAGEVERMÖGEN			
Wertschriften	s. Anhang 3c)	3'000'000	3'000'000
./. Wertberichtigung		-2'625'000	-1'950'000
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften		19'081'944	18'556'173
Andere Finanzanlagen		0	200
Finanzanlagen		19'456'944	19'606'373
Beteiligungen	s. Anhang 3d)	17'305'780	16'379'363
Renditeliegenschaften		52'455'000	52'500'000
Fahrzeuge		1'000	13'000
Sachanlagen		1'000	13'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		89'218'724	88'498'736
TOTAL AKTIVEN		91'446'242	91'301'529



JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2018 (IN CHF)	31. 12. 2017 (IN CHF)
FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		83'444	152'398
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt		369'253	382'712
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3e)	38'155	89'273
Im Voraus erhaltene Mietzinsen		169'261	261'626
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		904'260	943'981
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1'564'373	1'829'990
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3h)	912'500	902'500
Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		300'000	300'000
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1'212'500	1'202'500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	s. Anhang 3f)	168'844	121'964
Passive Rechnungsabgrenzungen		492'767	749'280
Rückstellungen für Steuern		65'000	65'000
Andere Rückstellungen	s. Anhang 3g)	573'027	1'347'312
Kurzfristige Rückstellungen		638'027	1'412'312
Kurzfristiges Fremdkapital		4'076'511	5'316'046
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3h)	57'675'000	48'890'000
Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		8'681'436	10'569'414
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		66'356'436	59'459'414
Verzinsliche Wandelanleihe	s. Anhang 3i)	10'000'000	10'000'000
Anleihe im Eigenbesitz		-7'200'000	-222'000
Obligationenanleihe		2'800'000	9'778'000
Langfristiges Fremdkapital		69'156'436	69'237'414
TOTAL FREMDKAPITAL		73'232'947	74'553'460
EIGENKAPITAL			
Aktienkapital	s. Anhang 3j)	6'455'475	12'652'731
Partizipationsscheinkapital		10'616'250	20'807'850
Verlustvortrag	s. Anhang 3k)	-320'233	-15'805'285
Jahresergebnis		1'465'227	-903'803
Bilanzgewinn (-Verlust)		1'144'994	-16'709'088
./. Eigene Partizipationsscheine	s. Anhang 3l)	-3'424	-3'424
TOTAL EIGENKAPITAL		18'213'295	16'748'069
TOTAL PASSIVEN		91'446'242	91'301'529

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

ERFOLGSRECHNUNG

		01. 01. BIS 31. 12. 2018 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2017 (IN CHF)
Ertrag aus Mietzinseinnahmen		3'529'706	3'576'397
./. Ertragsminderungen	s. Anhang 4a)	-426'702	-463'504
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		3'103'004	3'112'893
Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften		40'000	87'500
Total Ertrag		3'143'004	3'200'393
Immobilienaufwand	s. Anhang 4b)	-551'348	-509'440
Hypothekarzinsen		-786'758	-740'278
Aufwand für Dienstleistungen von Konzerngesellschaften		-64'620	-79'980
Personalaufwand	s. Anhang 4b)	-1'287'414	-461'507
Übriger betrieblicher Aufwand		-111'816	-101'030
Verwaltungsaufwand		-242'051	-275'531
Werbeaufwand		-147'852	-76'361
Betriebsaufwand		-501'719	-452'922
Abschreibungen auf Sach- und immaterielle Anlagen		-12'000	-14'000
Abschreibungen auf Immobilien		-220'000	-11
Abschreibungen		-232'000	-14'011
Betriebsergebnis		-280'855	942'255
Finanzertrag		167'850	238'216
Finanzaufwand	s. Anhang 4c)	-2'468'420	-389'621
Finanzerfolg		-2'300'570	-151'405
Ergebnis vor übrigem Erfolg und Steuern		-2'581'425	790'850
Ausserordentlicher Ertrag		0	17'230
Ausserordentlicher Aufwand		-17'339	-270'442
Auflösung von Wertberichtigungen		6'067'740	982'689
Bildung von Wertberichtigungen		-2'599'362	-1'030'225
Auflösung und Bildung (-) von Rückstellungen		600'000	-1'347'312
Übriger Erfolg	s. Anhang 4d)	4'051'039	-1'648'060
Jahresergebnis vor Steuern		1'469'614	-857'210
Direkte Steuern		-4'387	-46'593
Jahresergebnis		1'465'227	-903'803



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2018

UID-NR. CHE-103.619.076

1 GRUNDLAGEN

1a) Rechnungslegungsgrundsätze Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt.

1b) Firmenbezeichnung und Sitz des Unternehmens Die Gesellschaft hatte ihre Firmenbezeichnung mit Statutenänderung vom 29. Mai 2017 von SE Swiss Estates AG in Swiss Estates AG geändert. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich unverändert in Luzern.

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

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgt unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Die Aktiven sind, wo nicht anders vermerkt, höchstens zu Anschaffungs-, bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bilanziert. Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten wird durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen.

Wenn nichts anderes erwähnt ist, beziehen sich die Angaben auch auf das Vorjahr.

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Der Bestand an Mietzinsforderungen konnte nach einer Zunahme in den Vorjahren stabilisiert werden. Das Ausfallrisiko ist durch Delkrede ausreichend gedeckt. Die Forderungen aus vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten konnten ebenfalls auf gleichem Niveau wie im Vorjahr gehalten werden. Die Aufarbeitung der Abrechnungen wird weiter vorangetrieben, um den Bestand weiter zu reduzieren.

3b) Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber Aktionär und Geschäftsführer Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 547'689 (im Vorjahr CHF 138'147). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zu Gunsten von Herrn Udo Rössig in der Höhe von CHF 483'481 (CHF 450'000 netto) gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses.

Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

[siehe dazu auch: 3g) Andere Rückstellungen; 4b) Immobilienaufwand / Personalaufwand; 5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung]

3c) Wertschriften 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. Im Vorjahr wurden diese Titel zu einem Wert von CHF 1.75 pro PS bilanziert, was dem damaligen Kurswert an der Pacific OTC Inc. von je EUR 3.00 abzüglich einer Wertberichtigung von 50% entsprach. Da die Titel nicht länger an einer Börse gehandelt sind, wurden aus Gründen der Vorsicht gegenüber dem Vorjahr weitere Wertberichtigungen vorgenommen.

3d) Beteiligungen Die per Bilanzstichtag bestehenden Beteiligungen sind am Ende dieses Anhangs aufgeführt.

Die beiden Tochtergesellschaften SE Thurgovia Immobilien AG und Saentisblick Liegenschaften AG – beide mit Sitz in Arbon, Kanton Thurgau – sind mit Wirkung per 31.12.2018 gemäss Beschluss des Verwaltungsrates und der Generalversammlungen dieser Gesellschaften fusioniert worden. Dabei sind sämtliche Aktiven und Passiven der Saentisblick Liegenschaften AG auf die SE Thurgovia Immobilien AG übergegangen. Die Anmeldung beim Handelsregister des Kantons Thurgau hat bis zum 30.06.2019 zu erfolgen.

Die Gesellschaft hat sich 2018 mit 49.5% am Aktienkapital der Pro Leasing & Finanz AG mit Sitz in Steinhausen beteiligt.

Die beiden Beteiligungen ohne Liegenschaftenbesitz – die SE Management AG und die Minderheitsbeteiligung an der Pro Leasing & Finanz AG – sollen bis zum Ende des nächsten Geschäftsjahres einem neuen Zweck dienen der sich direkt oder indirekt mit Immobilien beschäftigen wird.

3e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

	PER 31.12.2018	PER 31.12.2017
Ausgleichskasse	15'692	89'273
Personalvorsorge	22'463	0
	38'155	89'273

3f) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von CHF 168'844 (im Vorjahr CHF 121'964) sind von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots über CHF 72'830 (im Vorjahr CHF 54'615) enthalten. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgedient, welche auf die Mieter lauten.

3g) Andere Rückstellungen Im Berichtsjahr wurde ein Bonus von CHF 483'481 (CHF 450'000 netto) zu Gunsten der Geschäftsleitung, sowie CHF 45'000 zu Gunsten des Personals zurückgestellt, zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen.

[siehe dazu auch: 3b) Forderungen gegenüber Aktionären;

4b) Immobilienaufwand / Personalaufwand; 5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung]

Sämtliche anderen kurzfristigen Rückstellungen des Vorjahres über insgesamt CHF 1'347'312 wurden 2018 aufgelöst: CHF 747'312 wurden im Vorjahr zur Begleichung einer Restschuld aus einem Sanierungsprojekt zurückgestellt. Die entsprechende Forderung wurde aus verschiedenen Gründen vollumfänglich bestritten. Trotz Nachweis der Einwendungen wurde die Gesellschaft auf die Bezahlung einer Gesamtschuld von CHF 1'997'312 verpflichtet. Ein Teilbetrag von CHF 1'250'000 wurde bereits im Geschäftsjahr 2017 beglichen. Mit der Summe von CHF 747'312 wurde die Restschuld im Geschäftsjahr 2018 beglichen, womit die Angelegenheit abgeschlossen worden ist. CHF 600'000 wurden im Vorjahr zur Deckung von Vorfälligkeitsentschädigungen gebildet, welche 2018 fällig wurden. Diese Rückstellung wurde 2018 wieder aufgelöst und die gesamten Vorfälligkeitsentschädigungen über CHF 1'121'111 bezahlt.

[siehe dazu auch: 4c) Finanzerfolg; 4d) Übriger Erfolg]

3h) Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten sind in kurzfristige (Fälligkeiten bis 1 Jahr) und langfristige Verbindlichkeiten (Fälligkeiten über 1 Jahr) aufgeteilt. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich in der Regel um den Amortisationsanteil des Folgejahres.

KURZFRISTIGE HYPOTHEKAR- VERBINDLICHKEITEN	PER 31.12.2018	PER 31.12.2017
für die eigenen Liegenschaften	CHF 662'500	CHF 652'500
für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft	CHF 250'000	CHF 250'000
Total	CHF 912'500	CHF 902'500
LANGFRISTIGE HYPOTHEKAR- VERBINDLICHKEITEN	PER 31.12.2018	PER 31.12.2017
für die eigenen Liegenschaften	CHF 48'495'000	CHF 39'510'000
für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft	CHF 9'180'000	CHF 9'380'000
Total	CHF 57'675'000	CHF 48'890'000

3i) 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 %. 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 CHF 7'200'000 (im Vorjahr CHF 222'000) zu nominal im Eigenbesitz.

Im abgeschlossenen Geschäftsjahr 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.

3j) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2018 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.

Im Vorjahr – per 31. Dezember 2017 – betrug das Aktienkapital CHF 12'657'731 und war eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.98 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt per 31. Dezember 2018 CHF 10'616'250 und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu jeweils CHF 5.00 Nennwert.

Im Vorjahr – per 31. Dezember 2017 – betrug das Partizipations-scheinkapital CHF 20'807'850 und war eingeteilt in 2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

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 Inhaberprioritätsaktien von CHF 9.80 auf CHF 5.00 zur Beseitigung einer Unterbilanz herabgesetzt worden ist.

3k) Verlustvortrag Mit der unter 3j) erläuterten Kapitalherabsetzung wurde der im Vorjahr ausgewiesene Bilanzverlust von CHF 16'709'088 auf CHF 320'233 reduziert.

3l) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält 835 eigene Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 (im Vorjahr CHF 9.80) zu einem Buchwert von CHF 3'423.50 (CHF 4.10 pro PS).

4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

4a) Ertragsminderungen Die Ertragsminderungen bestehen aus Mindereinnahmen aufgrund von Leerständen, Delkrede und Rückstellungen auf Forderungen und Mietzinsausfällen. Die Ertragsminderungen konnten gegenüber dem Vorjahr wiederum leicht gesenkt werden. In den Berichtsjahren wurden vor allem an den Liegenschaften in Grenchen mehrere fällige Sanierungsarbeiten durchgeführt, was längerfristige Leerstände zur Folge hatte, aber zukünftig eine bessere Vermietbarkeit gewährleistet.

4b) Immobilienaufwand / Personalaufwand Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten der Liegenschaften, sowie weitere Kosten wie Sanierungen (soweit diese nicht aktiviert worden sind), Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten, weitere Kosten in direktem Zusammenhang mit den Liegenschaften, sowie Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften, wenn dafür eine externe Gesellschaft beauftragt worden ist.

In den Berichtsjahren wurde die Verwaltung der Liegenschaften durch eigenes Personal bewerkstelligt, welches in der Swiss Estates AG und/oder einer Tochtergesellschaft angestellt ist. Gegenüber dem Vorjahr wurde Personal durch die Swiss Estates AG von den Tochtergesell-

schaften übernommen, um die internen Verrechnungen zu reduzieren. Der Personalaufwand beinhaltet die unter 3b) und 3g) erläuterten Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen.

4c) Finanzerfolg Im Finanzaufwand sind insgesamt CHF 1'121'111 für bezahlte Vorfälligkeitsentschädigungen enthalten. Diese Kosten entstanden aus der vorzeitigen Auflösung von Hypothekarverträgen. Im Vorjahr wurde dafür eine Rückstellung von CHF 600'000 gebildet, die im Geschäftsjahr 2018 wieder aufgelöst worden ist.

[siehe dazu auch 3g) Andere Rückstellungen]

Auch sind im Finanzaufwand Honorare von CHF 243'022 für einen Finanzdienstleister enthalten für die Vermittlung, die Strukturierung und den Abschluss von neuen Finanzierungsverträgen. Enthalten ist auch die Wertberichtigung über CHF 675'000 der unter 3c) erläuterten Wertschriften (im Vorjahr CHF 53'040).

4d) Übriger Erfolg Der Ausserordentliche Aufwand von CHF 17'339 umfasst einmalige Aufwendungen in Zusammenhang mit der Berner Börse und Korrekturbuchungen.

In den Berichtsjahren wurden wie folgt Wertberichtigungen auf Beteiligungen gebildet oder aufgelöst, welche im Wesentlichen der Wertentwicklung der jeweils gehaltenen Liegenschaften entsprechen:

AUFLÖSUNG VON WERTBERICHTIGUNGEN	2018	2017
A+B Immobilien AG	CHF 103'031	27'955
SE Espace Immobilien AG	CHF 782'456	954'734
SE Thurgovia Immobilien AG ¹	CHF 5'182'253	0
Total	CHF 6'067'740	CHF 982'689

BILDUNG VON WERTBERICHTIGUNGEN	2018	2017
SE Management AG	CHF 28'685	299'152
Saentisblick Liegenschaften AG ¹		172'648
ALB Lemman Immobilien AG	CHF 2'570'677	558'425
Total	CHF 2'599'362	CHF 1'030'225

¹ Die per 31.12.2018 durchgeführte Fusion zwischen der SE Thurgovia Immobilien AG und der Saentisblick Liegenschaften AG ermöglichte die Auflösung von CHF 5.18 Mio. stiller Zwangsreserven.

Eine im Vorjahr gebildete Rückstellung im Umfang von CHF 600'000 zur Deckung von Vorfälligkeitsentschädigungen wurde im Geschäftsjahr 2018 wieder aufgelöst.

[siehe dazu auch 3g) Andere Rückstellungen und 4c) Finanzerfolg]

Im Vorjahr entstand durch den unter 3g) erläuterten Rechtsfall ein ausserordentlicher Aufwand von CHF 270'000. Für die Restschuld wurde eine zusätzliche Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet. Diese Summe entsprach der Zahlung mit welcher die Angelegenheit im Geschäftsjahr 2018 abgeschlossen worden ist.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3 % und mehr der Stimmrechte halten:

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 %**
- + **ALSA PK, unabhängige Sammelstiftung**, Neuhaus (Offenlegung SHAB Nr. 207/135, 25.10.2017 und Nr. 218/135, 09.11.2017) 272'000 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **9.49 %**
- + **Personalvorsorgestiftung UIAG**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 96'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 5.00) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.35 %**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 85'982 NA (Namenaktien zu nom. CHF 5.00) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.00 %**

Stand per 31.12.2017:

- + **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010): 1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.98) 154'750 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **66.46 %**
- + **ALSA PK, unabhängige Sammelstiftung**, Neuhaus (Offenlegung SHAB Nr. 207/135, 25.10.2017 und Nr. 218/135, 09.11.2017) 189'742 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **6.62 %**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 105'001 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.66 %**
- + **Personalvorsorgestiftung UIAG**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 101'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.53 %**

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2018 mit einem Salär von brutto CHF 300'000 honoriert wurde (CHF 25'000 monatlich, kein 13. Monatslohn). Hinzu kommt ein Bonus in der Höhe von CHF 483'481 (CHF 450'000 netto) gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Auszahlung (resp. Verrechnung).

[siehe dazu auch: 3b) Forderungen gegenüber Aktionären; 3g) Andere Rückstellungen; 4b) Immobilienaufwand / Personalaufwand]

2017 betrug das Salär CHF 260'000 (CHF 20'000 monatlich, zuzüglich 13. Monatslohn). Der übrigen Mitglieder des Verwaltungsrates wurden mit einem Honorar von CHF 20'000 pro Verwaltungsrat und Jahr entschädigt.

5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt, Brandversicherungswerte

Zur ausschliesslichen Sicherstellung von Hypothekar-Verbindlichkeiten existieren die nachfolgend aufgeführten Eigentumsbeschränkungen mit Angabe des Brandversicherungswertes:

IMMOBILIE	EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG (GRUNDPFANDLASTEN)	BRANDVERSICHERUNGSWERT PER 31.12.2018	BRANDVERSICHERUNGSWERT PER 31.12.2017
Rautistrasse, Zürich	14'240'000	8'518'900	8'518'900
(Buchwert)	11'400'000)		
Badenerstrasse, Zürich	22'000'000	26'680'000	25'598'600
(Buchwert)	23'500'000)		
Josef-/Langstrasse, Zürich	6'505'000	5'935'000	5'935'000
(Buchwert)	5'225'000)		
Bahnhofstrasse und Centralstrasse, Grenchen	13'416'000	22'052'240	22'052'240
(Buchwert)	12'330'000)		
Total Grundpfandlasten	56'161'000	63'186'140	62'104'740
Total Grundpfandlasten (im Vorjahr)	53'161'000		
(Total Buchwerte)	52'455'000)		
(Total Buchwerte (im Vorjahr)	52'500'000)		

Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen zu Gunsten von finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 222'676 (im Vorjahr CHF 198'645).

Auf Darlehen an Tochtergesellschaften wurden die nachfolgenden Rangrücktritte eingeräumt:

GESELLSCHAFT	PER 31.12.2018	PER 31.12.2017
SE Management AG	CHF 1'000'000	CHF 1'000'000
A+B Immobilien AG	CHF 250'000	CHF 500'000
SE Thurgovia Immobilien AG ¹	CHF 5'800'000	CHF 5'800'000

¹ Dieses Darlehen wurde ursprünglich der Saentisblick Liegenschaften AG gewährt, welche per 31.12.2018 mit der SE Thurgovia Immobilien AG fusioniert worden ist. Diese Position ist somit auf die SE Thurgovia Immobilien AG übergegangen.

Die Darlehensforderungen wurden angemessen wertberichtigt.

5d) Genehmigte Kapitalerhöhung Per Bilanzstichtag existiert genehmigtes Kapital wie folgt:

- + Genehmigtes Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 2'790'235
- + Genehmigtes Aktienkapital (Stimmrechtsaktien) im Nennbetrag von CHF 437'500
- + Genehmigtes Partizipationskapital im Nennbetrag von CHF 5'308'125

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 30. Mai 2020 vorzunehmen.

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 65'372 (im Vorjahr CHF 101'029).

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Per Bilanzstichtag sind keine Rechtsstreitigkeiten hängig, die wesentliche finanzielle Auswirkungen auf die Gesellschaft haben könnten. Ausstehend ist jedoch noch immer die definitive Abrechnung mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. Die diesbezügliche Uneinigkeit zieht sich seit Jahren hin und könnte möglicherweise zur gerichtlichen Geltendmachung einer Forderung gegen die Gesellschaft führen. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen eher unwahrscheinlich, unter anderem deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligungen hat.

Per Bilanzstichtag des Vorjahres war gegen die Gesellschaft eine Klage hängig, für welche eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet worden war. Die Angelegenheit wurde im Berichtsjahr erledigt und ist somit abgeschlossen.

[siehe dazu auch 3g) Andere Rückstellungen; 4d) Übriger Erfolg]

7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept wurde vollständig dokumentiert und umgesetzt. Eine Beurteilung der Unternehmensrisiken durch die Leitungsgremien findet laufend statt.

8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Anmeldung beim Handelsregister des Kantons Thurgau der unter 3d) erläuterten Fusion der beiden Tochtergesellschaften SE Thurgovia Immobilien AG und Saentisblick Liegenschaften AG – beide mit Sitz in Arbon, Kanton Thurgau – hat bis zum 30.06.2019 zu erfolgen, damit sie per 31.12.2018 wirksam ist. [Über die Auswirkungen der Fusion siehe 4d) Übriger Erfolg] Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegende Angaben.

9 BETEILIGUNGEN (3c)

Per Bilanzstichtag bestehen die nachfolgend aufgeführten Beteiligungen:

Beteiligungen mit Liegenschaftenbesitz:**+ A+B Immobilien AG, Zug**

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Erwerbspreis (erworben 2006)	319'645	319'645
Wertberichtigung	-319'645	-319'645
Aktienkapital (Inhaberaktien)	CHF 200'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon

Die Gesellschaft wurde per 31.12.2018 mit der Saentisblick Liegenschaften AG fusioniert.

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Erwerbspreis (erworben 2006)	6'504'722	3'554'722
Wertberichtigung	-210'111	
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 70'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ Saentisblick Liegenschaften, Arbon

Die Gesellschaft wurde per 31.12.2018 mit der SE Thurgovia Immobilien AG fusioniert.

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Erwerbspreis (erworben 2011)		2'950'000
Wertberichtigung		-2'900'000
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 50'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ SE Espace Immobilien AG, Bern

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Erwerbspreis (erworben 2014)	7'341'700	7'341'700
Wertberichtigung		-782'456
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ ALB Leman Immobilien AG, Zug

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Erwerbspreis (erworben 2014)	10'200'000	10'200'000
Wertberichtigung	-6'555'281	-3'984'603
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

Beteiligungen ohne Liegenschaftenbesitz:**+ SE Management AG, Zürich**

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Erwerbspreis (erworben 2004)	150'000	150'000
Wertberichtigung	-150'000	-150'000
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ Pro Leasing & Finanz AG, Steinhausen

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
Erwerbspreis (erworben 2018)	24'750	
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 5'000'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	49,5 %	

Total Beteiligungen: CHF 17'305'780 CHF 16'379'353

ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG PER 31.12.2018

(IN CHF)

DER VERWALTUNGSRAT BEANTRAGT DER GENERALVERSAMMLUNG FOLGENDE GEWINNVERWENDUNG	
Verlustvortrag aus Vorjahr	-320'233
Jahresgewinn 2018	1'465'227
Zur Verfügung der Generalversammlung	1'144'994
Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	-100'000
GEWINNVORTRAG FÜR DIE NEUE PERIODE	1'044'994



The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 17. Mai 2019

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 2018, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 des Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2018 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



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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 wichtige Prüfungssachverhalte

Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 52'455'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Art. 960a OR bei der Erfassung und Folgebewertung höchstens zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich der notwendigen Abschreibungen.	Wir haben mittels Stichproben überprüft, ob die vom Immobilienexperten verwendeten Daten (Mieterträge und Mietflächen) mit den Mieterspiegeln und anderen geeigneten Dokumenten übereinstimmen.
Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Art. 960 OR.	Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
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).	Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Jahresrechnung übernommen wurden.
Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.	Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten auf Angemessenheit überprüft.
Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.	Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung im Sinne von Art. 960a OR erlangt.



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2018 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 3'103'004 erzielt. Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von fiktiven bzw. unvollständigen Umsätzen. Daher erachten wir die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit der Gesellschaft.	Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen: Stichprobeweise Prüfung der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftsbuchhaltungen, Mieterspiegeln und Mietverträgen. Die durch die erwähnten Prüfungshandlungen erzielten Nachweise waren ausreichend und geeignet, um die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.

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

The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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.

Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft unterjährig zeitweise gegen Art. 14c ihrer Statuten (datiert 31. Mai 2018) betreffend der Limite für Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung verstossen hat. Zum Bilanzstichtag liegt kein Verstoß gegen Art. 14c der Statuten vor.

Treureva AG

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Philippe Keller.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Michael Boller.

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.

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 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 31. Mai 2018 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.

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 Handen des Verwaltungsrates vorzuschlagen. Entscheidungsinstanz ist der Verwaltungsrat; dieser unterbreitet der Generalversammlung die notwendigen Beschlüsse zur Genehmigung.

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2018 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2019 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2018, 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 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 % 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 2018

Verwaltungsrat Grundhonorare 2018 pauschal p.a.

(IN CHF)	2018	2017
VR-Präsident	— ¹	— ¹
VR-Mitglied (pro Mitglied)	20'000	20'000
Höchste Gesamtentschädigung	20'000	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

	2018 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF	2017 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 154'750	0.98/ 9.80
Verwaltungsrat	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 154'750	0.98/ 9.80

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2018)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrat	—	—

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2018 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)	
Sunset Plaza AG	10'000
P. Grote Treuhand	0

Organdarlehen/Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2018	31.12.2017
VR-Präsident	97'689	138'147

Entschädigungen und Optionszuteilung 2018

(IN CHF)	2018	2017
Gesamtentschädigung	40'000	40'000
Verwaltungsrat		
Peter Grote, Basel	20'000	20'000
Christian Terberger, Freienbach	20'000	20'000
Optionszuteilung (Anzahl Optionen)	—	—

Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.

4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2018 Im Geschäftsjahr 2018 (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 2018 in der Höhe von CHF 483'481 (netto CHF 450'000) beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist. Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 783'481 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegÜV).

5 VERGÜTUNGEN 2019

Vergütungsmodell 2019

Verwaltungsrat Grundhonorare 2019 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 2019

- Für das Geschäftsjahr 2019 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.

Der CFO (nicht Mitglied der Geschäftsleitung) ist mit einem Teilzeitpensum für die Gesellschaft tätig, was auch im Jahr 2019 so vorgesehen ist.

The logo for Treureva, featuring the company name in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 17. Mai 2019

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13 wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2018 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) 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegÜV.

Treureva AG

A blue ink signature of Philippe Keller, consisting of a stylized 'P' followed by 'Keller'.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

A blue ink signature of Michael Boller, consisting of a stylized 'M' followed by 'Boller'.

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

Namenaktien	6'455'475 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	CHF 875'000 CHF	(voll liberiert)
Partizipationskapital	CHF 10'616'250 CHF	(voll liberiert)
Total-Stammkapital	17'071'725 CHF	

2. Beteiligungen

	AKTIENKAPITAL	BETEILIGUNGSQUOTE/STIMMENANTEIL
SE Thurgovia Immobilien AG, 9320 Arbon ¹	70'000 CHF	100 %
A + B Immobilien AG, 6301 Zug	200'000 CHF	100 %
SE Management AG, 8004 Zürich	100'000 CHF	100 %
Saentisblick Liegenschaften AG, 9320 Arbon ¹	50'000 CHF	100 %
SE Espace Immobilien AG, 3001 Bern	100'000 CHF	100 %
ALB Leman Immobilien AG, 6300 Zug	100'000 CHF	100 %

¹ Die beiden Gesellschaften wurden mit Wirkung zum 31.12.2018 fusioniert.



3. Aktionariat (Angaben per 31.12.2018)

STREUUNG NACH AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
1 bis 999	34	8'107	0.28 %
1'000 bis 99'999	20	220'894	7.71 %
100'000 und mehr	2	2'118'144	73.90 %

Total eingetragene Aktien	2'347'145	
Dispobestand (nicht im Namenaktienregister eingetragene Aktien)	518'950	18.11 %
Total ausgegebene Aktien	2'866'095	100 %

STREUUNG NACH LÄNDERN / REGIONEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
Schweiz	56	2'347'145	100 %
Ausland	0	0	0 %
Total eingetragene Aktien	56	2'347'145	100 %

STREUUNG NACH AKTIONÄRSKATEGORIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
Natürliche Personen	54	1'979'001	84.32 %
Juristische Personen ¹	2	368'144	15.68 %
Total eingetragene Aktien	56	2'347'145	100 %

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
Genehmigtes Kapital (SRA) ²	437'500	875'000	0.50
Genehmigtes Kapital (NA) ²	2'790'235	558'047	5.00
PS-Kapital	10'616'250	2'123'250	5.00
Genehmigtes PS-Kapital ²	5'308'125	1'061'625	5.00

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

¹ Mehrheitlich Personalvorsorgestiftungen

² gültig bis zum 30. Mai 2020

6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2018 – seit 14.08.2014)

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.]. [Weitere Änderungen berühren keine publikationspflichtigen Tatsachen.]

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. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.04.2014 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% (nachschüssig 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: 31.12.2018)



¹ per 31.12.2018 fusioniert

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

+ Udo Rössig, Freienbach

(Präsident 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 Präsident des Verwaltungsrates der Gruppe tätig.

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zollikon

+ Peter Grote, Basel

(Mitglied 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 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

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 31.12.2018 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. 32 und 52 des Börsengesetzes statutarisch wegbedungen. («Opting out»).

Kaufangebote 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.

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 2018 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 80'000 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 etc.).

SWISS ESTATES AG — ALPENQUAI 28A, CH-6005 LUZERN

WWW.SWISS-ESTATES.CH, INFO@SWISS-ESTATES.CH
T +41 (0) 58 252 60 00, F +41 (0) 58 252 60 10

Der vorliegende Geschäftsbericht 2018 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 © 2019 Swiss Estates AG. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Gemälde: Thomas Stamm, Irchel, Schweiz (www.thomasstamm.ch)



