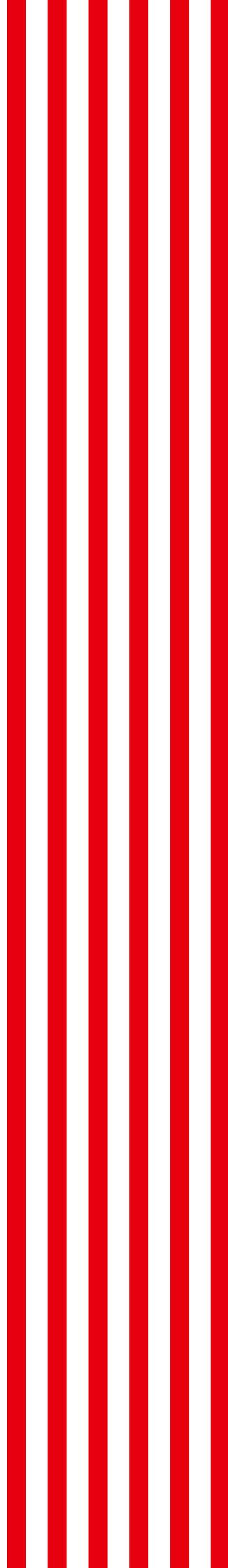




GESCHÄFTSBERICHT 2023







INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Mission Statement	Seite 4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 7
4	Aktienkurse	Seite 10
5	Net Asset Value	Seite 11
6	Lagebericht	Seite 14
7	Marktbericht	Seite 20
8	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 24
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 38
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 44
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 50
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 59
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 60
13	Vergütungsbericht	Seite 66
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 72
15	Corporate Governance	Seite 76
	Impressum	Seite 88

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2023 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

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





AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)	01.01.-31.12.2023	01.01.-31.12.2022	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	6'456 TCHF	6'154 TCHF	+ 4.9 %
Erfolg aus Neubewertung ²	17 TCHF	4'259 TCHF	- 99.6 %
EBITDA ³	3'798 TCHF	7'725 TCHF	- 48.8 %
Jahresergebnis vor Steuern	- 3'797 TCHF	5'301 TCHF	--
Jahresgewinn	- 3'429 TCHF	3'608 TCHF	--

	31.12.2023	31.12.2022	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	194'054 TCHF	191'579 TCHF	+ 1.3 %
wovon Renditeliegenschaften	190'662 TCHF	188'530 TCHF	+ 1.1 %
Hypothekarverbindlichkeiten	117'016 TCHF	113'819 TCHF	+ 2.8 %
Eigenkapital	57'922 TCHF	61'542 TCHF	- 5.9 %
Eigenkapitalquote	29.9 %	32.1 %	- 6.9 %
Fremdkapital	136'132 TCHF	130'037 TCHF	+ 4.7 %
Fremdkapitalquote	70.1 %	67.9 %	+ 3.2 %
Loan to Value (LTV) ⁴	71.5 %	60.4 %	+ 18.3 %
Net Gearing ⁵	202.3 %	211.3 %	+ 8.2 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁶	17	17	--
---	----	----	----

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁷	14.17 CHF	15.05 CHF	- 6.0 %
--	-----------	-----------	---------

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

4 Verzinlichtes Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

6 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

7 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

MISSION STATEMENT

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

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

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

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

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

Swiss Estates AG beabsichtigt in den nächsten Jahren durchaus zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 4 bis 5 Prozent; die angestrebte Nettorendite der Liegenschaften liegt aktuell bei 3.50 Prozent.







VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2023 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 bezieht.

Zum Markt

Die Schweiz bewegt sich mit hoher Geschwindigkeit in Richtung einer eigentlichen Wohnungsknappheit. Ausgerechnet zum Zeitpunkt, in dem die Schweiz 2023 eine rekordhohe Nettozuwanderung von rund 100'000 Personen verzeichnet, die sogar das Rekordjahr von 2008 übertraf, brachen die Baubewilligungen für Wohnungen auf ein 20-Jahres-Tief ein. Das bedeutet nichts anderes, als dass sich die Wohnungsknappheit in den nächsten Jahren weiter verschärfen wird. Bisher hat die Politik für diese Problematik keine Lösung gefunden. Vielmehr wird die Situation für Wahlkampf und allerlei Partikularinteressen missbraucht und die Einsicht, dass nur der Bau von Wohnungen das gegebene Problem effektiv mildern kann, ist leider noch nicht durchgedrungen. In der Konsequenz werden sich die Mieter zwangsläufig höheren Mieten ausgesetzt sehen, was nicht im allgemeinen Interesse liegen kann. In dem Zusammenhang scheint erwähnenswert, dass die soeben lancierte sogenannte «Begrenzungsinitiative», welche die Zuwanderung in die Schweiz erheblich restriktiver gestalten möchte, zukünftig durchaus erfolgreich sein könnte, was den Wohnimmobilienmarkt in der Schweiz voraussichtlich nochmals drastisch verändern würde.

Zur allgemeinen Geschäftslage

Wie bereits mit Ad Hoc-Mitteilung vom 19. September 2022 offengelegt hat das Handelsgericht des Kantons Zürich eine Klage der Altra Foundation betreffend von Gegenleistungen im Rahmen von Sacheinlageverträgen entgegen der notariell beglaubigten Sacheinlageverträge zu unserer Verwunderung positiv beurteilt, was das Bundesgericht im Oktober 2023 bestätigte (Ad Hoc-Mitteilung vom 27. Oktober 2023).

Der vorliegende rechtliche Disput ergab sich aus dem Erwerb mehrerer Liegenschaften in den Kantonen Bern und Waadt im Jahr 2014, was mittels Quasifusion im Sinne des Fusionsgesetzes (FusG) durchgeführt wurde. Als Quasifusion im Sinne des FusG wird die Akquisition von Unternehmen verstanden, bei der die Abgeltung der bisherigen Eigentümer nicht in bar, sondern durch Wertpapiere der übernehmenden Gesellschaft erfolgt. Die Aktionäre der übernommenen Gesellschaft werden somit Aktionäre der übernehmenden Gesellschaft. Das Fusionsgesetz regelt im Übrigen, dass solche Transaktionen steuerlich privilegiert sind, was die Vorgehensweise vor allem auch im Bereich der Immobilien attraktiv macht, da in der Regel sowohl die Grundstücksgewinn- als auch die Handänderungssteuern sowie auch private Einkommenssteuern entfallen. Unter diesen Voraussetzungen wurden die Transaktionen damals abgeschlossen und die zugrundeliegenden Sacheinlageverträge jeweils notariell beurkundet. Im Rahmen der Akquisitionen wurden dann, nebst der Ablösung der damals bestehenden Finanzierungen, der jeweilige Preis für die Sacheinlage in Wertpapieren (Aktien und Partizipations-scheinen) vollständig beglichen.

Nachdem die Transaktionen abgeschlossen, das Eigentum übergegangen war und die begebenen Wertpapiere ausgeliefert waren, übertrug der ursprüngliche Einbringer der akquirierten Immobilien die Rechte aus den Sacheinlageverträgen an einen seiner Geldgeber, der in die eigentlichen Transaktionen nach damaliger Kenntnis der Swiss Estates AG nicht involviert und auch namentlich zuvor nicht bekannt war.

Umso überraschender kam dann die Haltung dieses Investors, der die Rechte unterdessen an eine Gesellschaft namens Altra Foundation zediert hatte, dass er nun – anstatt der mittels notariell beurkundetem Sacheinlagevertrag vereinbarten (und erfolgten) Auslieferung von Wertpapieren – die Bezahlung des Transaktionspreises, soweit nicht bereits verrechnet, in Geld und nicht in Wertpapieren haben wollte. In der Konsequenz bedeutete dies, dass man eigentlich verlangte die akquirierten Immobilien doppelt bezahlt zu erhalten, was mehr als abstrus erschien. Unabhängig davon lancierte die Altra Foundation das vorliegende Verfahren, welches nun im Resultat zu Ungunsten der Swiss Estates AG ausging. In der Folge musste der vorliegende Jahresverlust im Sinne eines einmaligen Vorgangs («One Off») verbucht werden, was so vom Management nicht erwartet worden war.

Erwähnenswert erscheint, dass das Jahresergebnis ohne diesen Vorgang durchaus positiv ausgefallen wäre. Immerhin mussten die Liegenschaften der Swiss Estates AG über das gesamte Portfolio betrachtet (+ 1.11) keine direkte Abwertung hinnehmen und sowohl die Mieteinnahmen (+ 4.9 %) und die Funds from Operations (+ 5.1 %) sind ansprechend angestiegen, was uns für die Zukunft zuversichtlich stimmt.

Angemerkt sei auch, dass die aktuelle Zinspolitik der Nationalbank die zukünftige Entwicklung voraussichtlich stützen wird (voraussichtlich sinkender Leitzins im laufenden Jahr), was die Zinsen für die bestehenden Hypotheken wieder reduzieren wird.

Jahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER

Der Jahresverlust für das Geschäftsjahr 2023 beläuft sich gemäss Abschluss nach Swiss GAAP FER auf TCHF -3'429 (Vorjahr TCHF 3'608), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF -3'797 (Vorjahr TCHF 5'301), das Eigenkapital nach latenten Steuern auf TCHF 57'922 (Vorjahr TCHF 61'542), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich nach latenten Steuern auf CHF 14.17 (Vorjahr CHF 15.05).



Die wesentliche Verschlechterung dieser Zahlen ist auf den vorerwähnten vor Bundesgericht verloren gegangenen Prozess im Zusammenhang mit der Altra Foundation zurückzuführen, der zu einem ausserordentlichen Aufwand in Höhe von mehr als CHF 6.7 Mio. führte. Das Gericht hatte die seinerzeit in Zahlung gegebenen Aktien und Partizipationsscheine im Nominalwert von über CHF 8.0 Mio. zur Übernahme von Beteiligungen erstaunlicherweise, trotz notariell beurkundeten Sacheinlageverträgen, nicht als Zahlung betrachtet. Auf Weisung der Revisionsstelle wurde der Wert dieser Forderung aufgrund der zurückzuführenden Anzahl Aktien zum Börsenschlusskurs per 31.12.2023 ermittelt was vom Verwaltungsrat so hingenommen werden musste.

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

Freienbach, den 7. Juni 2024

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer
Präsident des Verwaltungsrates

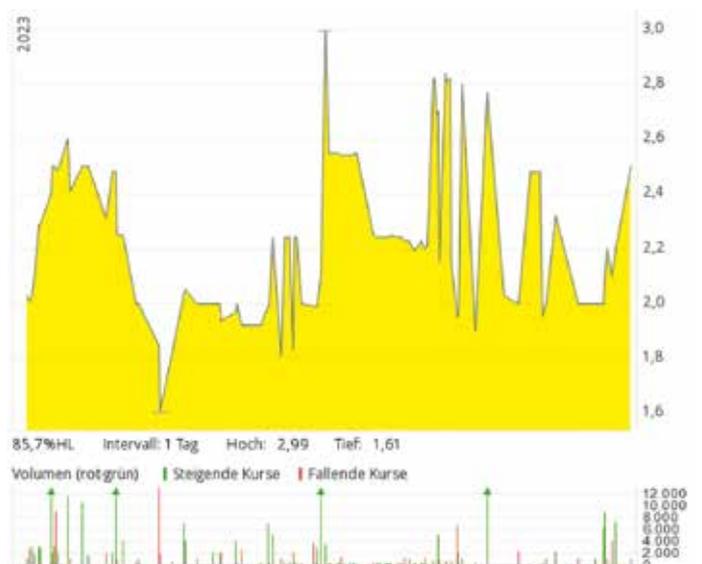
AKTIENKURSE

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

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

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

Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen und können daher auch durch Personen im Ausland gehalten werden.





NET ASSET VALUE

NACH SWISS GAAP FER PER 31. 12. 2023

31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2023 (nach Rückstellung für latente Steuern)	8'965'475	14'311'050	-668'569	32'918'687	55'526'644
Rückstellung für latente Steuern					10'421'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2023					65.947.644

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2023					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'087'331
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	19'300'000
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	34'139'313
			23'276'525	100.00	55'526'644

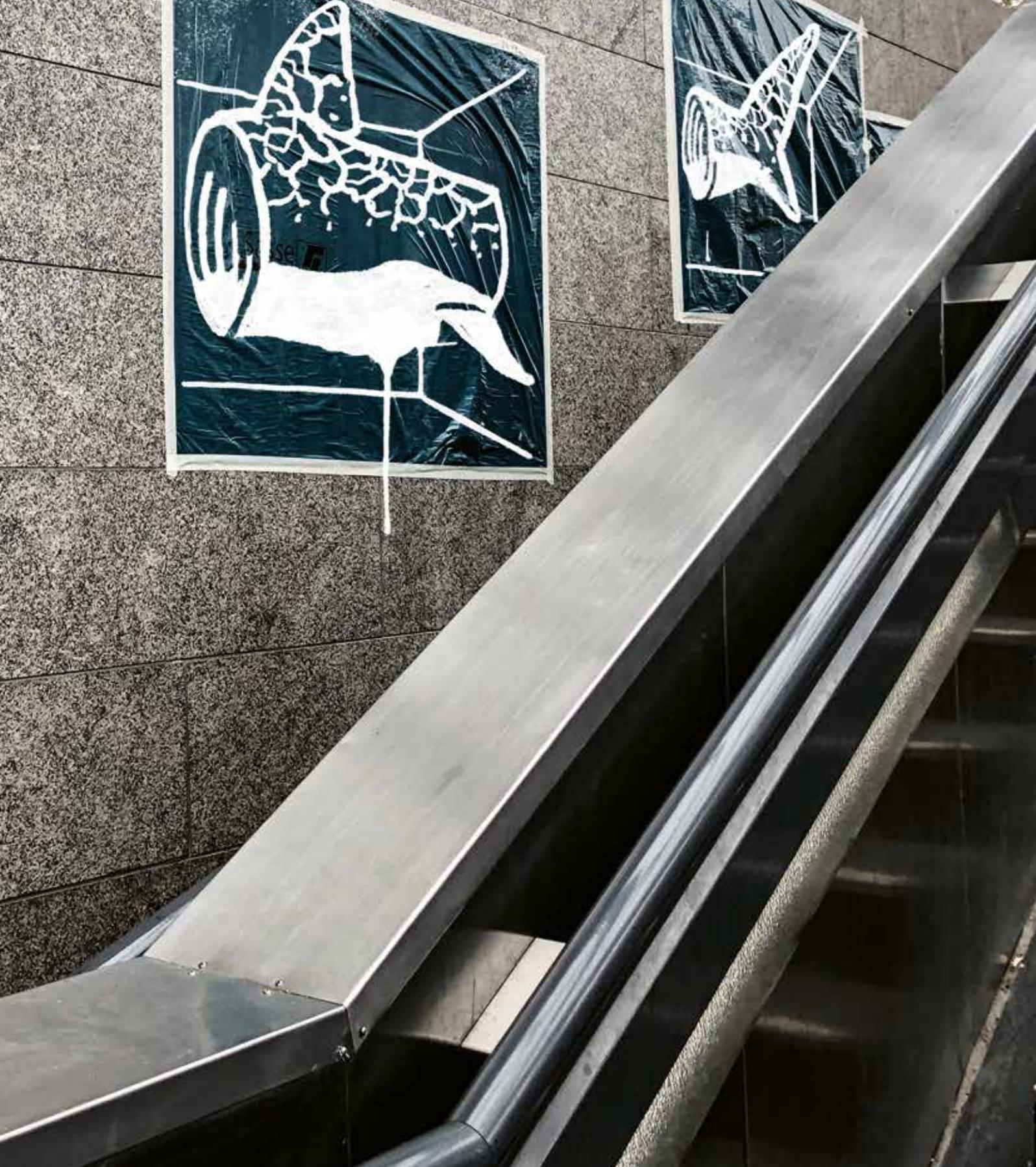
	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'087'331	1'750'000	1.19
Namenaktien (nominal 5.00)	19'300'000	1'618'095	11.93
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	34'139'313	2'862'210	11.93

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2023					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'479'072
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8.090'475	34.76	22'922'140
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	40'546'432
	6'230'305		23'276'525	100.00	65'947'644

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	1'750'000	1.42
Namenaktien (nominal 5.00)	22'922'140	1'618'095	14.17
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	40.546.432	2'862'210	14.17

24.3.24





LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Inflation ist weltweit auf dem Rückzug, was die Realzinsen weiter steigen lässt. Damit die Geldpolitik nicht zu restriktiv wird, fassen die Notenbanken daher für das laufende Jahr bereits wieder Zinssenkungen ins Auge. Die Schweizerische Nationalbank hat in diesem Zusammenhang beispielhaft agiert und den Leitzins bereits von 1.75 auf 1.5 Prozent gesenkt, wobei wir von wenigstens einer weiteren Senkung im laufenden Jahr ausgehen. Vieles spricht zudem für eine sanfte Landung der Weltwirtschaft. In der Schweiz konnte bisher kein Überschwappen des eingetrübten Geschäftsausblicks der Industrie auf den Dienstleistungssektor beobachtet werden. Und obwohl die Haushalte in der Schweiz 2024 erneut einen leichten Kaufkraftverlust erleiden dürften, schränken die Haushalte ihren Konsum nur geringfügig ein. Noch ist der Konjunkturausblick jedoch nach unten gerichtet und die Wachstumsrisiken bleiben erhöht.

Zuwanderung als Markttreiber

Die Schweizer Bevölkerung wächst mit hoher Kadenz, getrieben von der Zuwanderung, die im letzten Jahr einen absoluten Rekord mit schätzungsweise 100'000 Nettozuwanderer verzeichnete. Damit wächst auch die Wohnraumnachfrage ausgerechnet in einer Phase, in der die Produktion neuer Wohnungen auf dem tiefsten Stand seit 20 Jahren kleben bleibt. Sämtliche Indikatoren in immer mehr Regionen zeugen von fortlaufend drückenderen Knappheitserscheinungen. So hat sich die Zahl ausgeschriebener Objekte in nur

eineinhalb Jahren halbiert. Das Jahreswachstum der Mietpreise hat sich im Schnitt auf 4.7 Prozent beschleunigt. Die Überschussleerstände der letzten Dekade sind langsam abgebaut, daher bleibt vielen Mietern nur noch, tiefer in die Tasche zu greifen. Wachsende Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche und rapide steigende Anfangsmieten werden auf dem Mietwohnungsmarkt noch eine Weile Realität bleiben. Trotz der immer sichtbarer werdenden Knappheitserscheinungen sind bauseitig weiterhin keine Reaktionen, sprich ein Anstieg der Wohnungsproduktion, auszumachen. Offensichtlich sind die Investitionsperspektiven noch immer nicht ausreichend, um die herrschenden strukturellen Probleme der Wohnraumversorgung in Form von akuter Baulandknappheit und schleppender Verdichtung zu überwinden. Die Aussichten sind für Mieter daher alles andere als erfreulich. Das Mietpreiswachstum wird auf absehbare Zeit das allgemeine Preiswachstum übersteigen, obwohl die Zinsen bereits wieder am Sinken sind. Einzig für die Bestandesmieter gibt es gute Nachrichten. Dank jüngst erklommenem Zinsgipfel und Aussichten auf baldige Leitzinssenkungen dürfte der Anstieg des hypothekarischen Referenzzinssatzes vom letzten Dezember der vorläufig letzte gewesen sein.

Groteske Fehlallokation

Trotz vielerlei Kritik funktioniert das Schweizer Mietrecht im grossen Ganzen gut, was sich in einer hohen Zufriedenheit von Mietern und Vermietern äussert. Beim hiesigen Mietrecht handelt es sich um einen stets hart umkämpften Kompromiss zwischen Mieterschutz



und ausreichenden Investitionsanreizen, damit überhaupt der nötige Wohnraum geschaffen wird. Das geltende Mietrecht hat dennoch eine folgenschwere Nebenwirkung, indem es über die Zeit zu einem grösser werdenden Ungleichgewicht aufgrund der Entkoppelung der Bestandes- von den Angebotsmieten kommt. Die grossen Differenzen generieren Fehlanreize, indem Haushalte für Wohnflächenreduktionen bestraft statt belohnt werden. Bereits nach kurzer Mietdauer kostet ein Wechsel in eine etwas kleinere Wohnungen zur Neumiete mehr als die bisherige Bestandesmiete. Das Resultat ist bekannt. Wohnungsverkleinerungen bleiben aus. Viele Haushalte, vor allem von über-60-Jährigen, leben in unterbelegten Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Mieter in diesen Altersklassen haben mindestens zwei Zimmer mehr als Haushaltsglieder. Sie werden zudem immer zahlreicher, weshalb der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf immer mehr ansteigt – aktuell auf 46.6 m². Gleichzeitig wächst die Zahl der Haushalte, die sich in überbelegten Wohnungen zusammenpferchen müssen. Die Fehlanreize fördern überdies Leerkündigungen und eine zu tiefe Mietermobilität (Lock-in-Effekt). Mit dem erwarteten starken Wachstum der Neumieten in den nächsten Jahren wird sich die Problematik weiter verschärfen. Allein schon das heutige Optimierungspotenzial ist bei einer besseren Allokation gewaltig. Würden alle Mietwohnungen bloss ein Zimmer mehr umfassen als Personen im Haushalt leben, liesse sich ein «idealer» Flächenverbrauch von rund 38 m² pro Kopf ableiten. Eine effizientere Flächenallokation würde nicht nur die Überbelegung gänzlich lösen, sondern zusätzlich 170'000 Mietwohnungen à 100 m² freispielen. Damit liesse sich Wohnraum schaffen für

knapp eine halbe Million Menschen. Und dies alles, ohne dass auch nur ein einziges Gebäude erstellt werden müsste. In Anbetracht des gewaltigen, brachliegenden Potenzials wäre gerade auch mit Blick auf ökologische und soziale Gesichtspunkte zu fordern, dass man einerseits die mietrechtliche Ursache der Fehlallokation stoppt und andererseits Überlegungen anstellt, wie ein sinnvoller Flächentransfer bewerkstelligt werden könnte.

Skizzierung des wirtschaftlichen Umfelds und der zu erwartenden Entwicklung

Mit Blick auf die vorstehenden Annahmen das wirtschaftliche Umfeld betreffend und der sich daraus ergebenden Zukunftserwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen, kann für die Zukunft eine verhalten positive Geschäftsentwicklung erwartet werden. Deutlich wird diese Entwicklung bereits aufgrund der Zahlen der vorliegenden Jahresrechnung, insbesondere bei der Entwicklung des Nettoliegenschaftsertrags von CHF 6'154'000.00 im Jahr 2022 auf CHF 6'424'386.00 (+4.4%) – ohne Mieteinnahmen aus Neuaquisitionen. Was die Chancen und Risiken der absehbaren Entwicklung der Gesellschaft angeht, liegen diese primär im Bereich der Neuaquisition von Liegenschaften und in deren Refinanzierung. Diese beiden Aspekte stellen im aktuellen Vermietermarkt für Wohnungen aus unserer Sicht die wichtigsten Komponenten dar. In der Immobilienwirtschaft wird für Bewertungen regelmässig auf diskontierte projizierte Zahlungsströme (Discounted Cash Flow-Berechnungen)

zurückgegriffen. Hier besteht regelmässig die Schwierigkeit der erheblichen Unsicherheiten über die zukünftigen Entwicklungen, welche sich aktuell jedoch im Vergleich zur Zeit der Covid-19-Pandemie deutlich verringert haben. Aufgrund dieser vergleichsweise deutlich entspannteren Situation stellt sich die Frage nach Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit usw. derzeit nicht, es sei denn, man würde von einer Ausweitung des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine oder gar einer zukünftigen atomar geführten Auseinandersetzung ausgehen.

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

Derzeit haben wir keinen konkreten Anlass Ereignisse nach dem Bilanzstichtag offenzulegen, welche jetzt erkennbar wären. Unternehmen wie unsere Gesellschaft, die einen Lagebericht nach Art. 961 OR erstellen, müssen in diesem über aussergewöhnliche Ereignisse sowie ihre Zukunftsaussichten berichten. In Bezug auf die Zukunftsaussichten nennt das Gesetz keinen bestimmten Zeitraum. Es erscheint sachgerecht, dabei

auf das bei der Erstellung des Geschäftsberichts bereits laufende neue Geschäftsjahr bzw. einen branchenüblichen Geschäftszyklus abzustellen. Die Rechnungslegung beruht auf der Annahme, dass das Unternehmen auf absehbare Zeit fortgeführt wird (Going concern, Art. 958a Abs. 1 OR).

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

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

Bei einer wesentlichen Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Unternehmensfortführungsfähigkeit aufwerfen, wird der Abschlussprüfer diesen Sachverhalt in seinem Revisionsbericht hervorheben. Sollte diesbezüglich in der Jahresrechnung keine angemessene Darstellung der Unsicherheit bzgl. Unternehmensfortführung erfolgen, hat der Abschlussprüfer eine Modifikation seines Prüfungsurteils bzw. seiner Prüfungsaussage in Erwägung zu ziehen. Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe aktuell kein latent existentielles Problem, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2023 absehbar ist.



Ausserdem hat die veränderte Lage nach der Corona-Pandemie und mit dem Ausbruch des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine das Verhalten unserer Finanzpartner, ausser im Zinsbereich, nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht. Somit besteht kein ernsthafter Anlass von der Annahme der Unternehmensfortführung abzuweichen. (Siehe auch Kapitel 7 «Marktbericht»)

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

1. Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2023 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

2. Die 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. Die Bestellungen- und Auftragslage:

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

4. Die Forschungs- und Entwicklungstätigkeit:

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

4. Aussergewöhnliche Ereignisse:

Es liegen keine aussergewöhnlichen Ereignisse vor, welche die Gesellschaft betroffen hätten und nicht im vorliegenden Geschäftsbericht erwähnt würden. Hier ist insbesondere auf die «Affäre Altra Foundation» zu verweisen, auf welche im Geschäftsbericht mehrfach «en détail» eingegangen wurde.

6. Die 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.





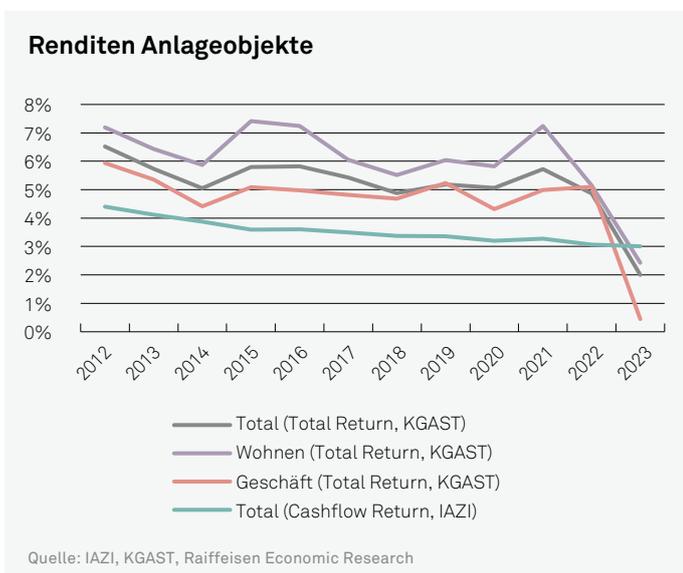
MARKTBERICHT

Die Ära kontinuierlicher Aufwertungsgewinne bei Immobilienanlagen ist zu Ende. Bislang waren die vorgenommenen Wertberichtigungen aber noch bescheiden und die verbleibenden Abwärtsrisiken reduzieren sich mit der Aussicht auf sinkende Leitzinsen und den kräftig anziehenden Mieten.

In den Portfolios institutioneller Anleger sind Renditeimmobilien 2023 auf breiter Front abgewertet worden. Damit endet am Schweizer Immobilienmarkt eine rund 20-jährige Ära stetiger Aufwertungsgewinne auf Betongold. Die grössten Wertberichtigungen mussten Investoren dabei auf ihren Büro- und Verkaufsflächen verbuchen. Aber auch Liegenschaften mit Wohnnutzungen mussten infolge der Zinswende erstmals leicht tiefer bilanziert werden. Auch wenn diese Bewertungskorrekturen nach den fetten beiden Jahrzehnten eine Zäsur darstellen, sind die Bewertungsabschläge

angesichts der abrupten und heftigen Zinswende bislang recht bescheiden ausgefallen. Zum einen liegt dies an gewissen Bewertungspolstern in Form von stillen Reserven, welche nun in den Büchern zumindest teilweise aufgelöst worden sein dürften. Denn während an den Transaktionsmärkten in den letzten 20 Jahren eine annualisierte Gesamtrendite von je nach Indexanbieter 7 bis 8 Prozent registriert wurde, betrug der auf Bewertungen beruhende Total Return für den gleichen Zeitraum «nur» rund 5.1 Prozent.

Zum anderen ist für die tiefe Volatilität der Bewertungen die verwendete Discounted-Cashflow-Methodik verantwortlich. Aufgrund der langen Lebensdauer von Immobilien fallen darin modellierte vorübergehende Inflations- und Zinsschocks nicht allzu stark ins Gewicht. Die Anpassung der verwendeten Diskontierungssätze an das tatsächliche Marktgeschehen erfolgt nur mit grosser Trägheit. Als weiterer Stabilisator erweist sich aktuell auch die sich beständig ausweitende Wohnraumknappheit. In den nächsten Jahren kann mit deutlich stärker als das allgemeine Preisniveau wachsenden Mieten gerechnet werden. Hinzu kommt, dass von den Transaktionsmärkten weiter keine zuverlässigen und eindeutigen Signale registriert werden können, die stärkere Abwertungen zwingend notwendig machen würden.



Die anhaltend äusserst geringe Menge gehandelter Objekte, deren Preisdaten bekannt sind, erschwert eine seriöse Einschätzung zur Entwicklung der Marktpreise, an denen sich die Bewertungen



eigentlich zu orientieren hätten. Die gängigen Preisreihen schlagen derzeit wohl eher zufällig in die eine oder andere Richtung aus.

Trends sind daraus jedenfalls keine abzulesen. Klar ist aber, dass nach einem Einbruch des Transaktionsmarktes aufgrund eines Zinsschocks die Abwärtsrisiken bei direkt gehaltenen Immobilien deutlich grösser sind, als die Chance auf steigende Preise. Immerhin haben sich diese Risiken mit dem Überschreiten des Zinngipfels bereits wieder etwas reduziert. Am Markt für indirekt gehaltene Immobilien, wo bereits viel Pessimismus eingepreist ist, bietet die Aussicht auf sinkende Zinsen dagegen Einstiegsopportunitäten.

Schweizer Mietwohnungsmarkt

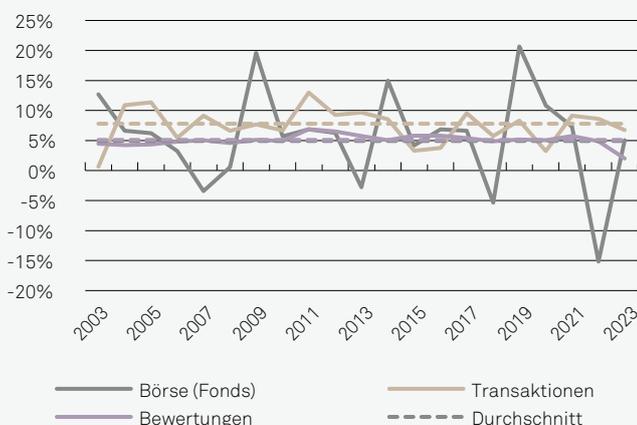
Der Schweizer Mietwohnungsmarkt heizt sich weiter auf. Aktuell sind so wenige Wohnungen ausgeschrieben, wie seit 10 Jahren nicht mehr, was die Angebotsmieten kräftig steigen lässt. Eine Abkühlung ist weiterhin nicht in Sicht. Immerhin können Bestandsmieter aber wieder etwas aufatmen. Denn mit dem Erreichen des Zinngipfels und dessen Unterschreiten durch die Senkung des Leitzinses durch die SNB stehen zumindest keine weiteren Anstiege des hypothekarischen Referenzzinssatzes an.

Die Schweizer Bevölkerung wächst mit hoher Kadenz. Unsere im Nachbarschaftsvergleich ausgesprochen robuste Volkswirtschaft zieht nach wie vor sehr viele Menschen an, die in unserem Land leben und arbeiten wollen – Stichwort Fachkräftemangel.

Die Nettozuwanderung in die ständige ausländische Wohnbevölkerung nahm gegenüber dem Vorjahr um 17'506 Personen auf 98'851 Personen zu (Differenz zwischen Einwanderung und Auswanderung sowie statistische Korrekturen). Der Wanderungssaldo erhöhte sich bei den EU/EFTA-Staatsangehörigen um 15'084 Personen auf 67'973 Personen und bei den Drittstaatsangehörigen um 2'422 Personen auf 30'878 Personen. Zum Vergleich: zwischen 2017 und 2022 betrug der Wanderungssaldo im Schnitt mit etwas über 50'000 Personen nur knapp die Hälfte. Natürlich muss das aussergewöhnlich hohe Bevölkerungswachstum schlussendlich auch im Wohnungsmarkt aufgefangen werden.

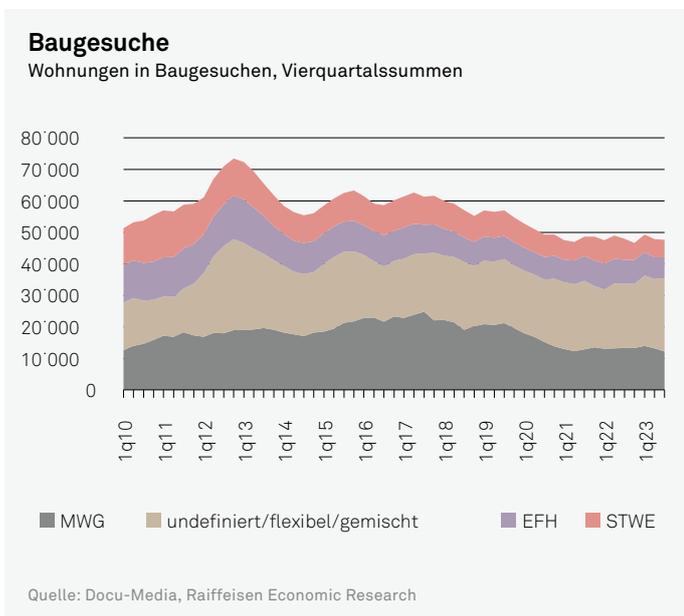
Renditevergleich

Total Return Anlageobjekte, nach Pricing-Methoden



Quelle: IAZI, KGAST, SIX, Raiffeisen Economic Research

Dieser markante Anstieg der Zusatznachfrage nach Wohnraum fällt genau in eine Phase, in der die Produktion neuer Wohnungen auf dem tiefsten Niveau seit 20 Jahren kleben bleibt. Es hat eine Weile gedauert, bis die starke Drosselung der Planungstätigkeit ab Ende der 2010er Jahre ihre volle Wirkung entfalten konnte. Die Reduktion von jährlich über 60'000 Wohnungen in neuen Baugesuchen zwischen 2015 und 2017 auf zuletzt noch knapp 48'000 (siehe nachstehende Grafik) wird dafür jetzt aber umso stärker spürbar.

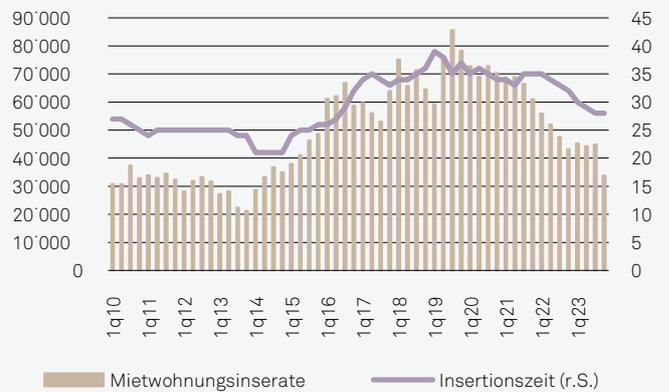


Anspannung auf breiter Front

Angesichts dieses offensichtlichen Ungleichgewichts zwischen der Zusatznachfrage und der relativ geringen Neubautätigkeit ist die auf breiter Front sichtbare, weitere Anspannung des Mietwohnungsmarktes alles andere als eine Überraschung. Wie schon in den vergangenen Quartalen zeugen sämtliche Indikatoren in immer mehr Regionen von fortlaufend drückenderen Knappheitserscheinungen. Die von bereits sehr tiefen Niveaus ausgehende, weitere Reduktion der auf den grossen Immobilienportalen ausgeschriebenen Mietobjekte spricht Bände. Ende 2023 waren gerade noch rund 35'000 Mietwohnungen ausgeschrieben. Dies entspricht einer Halbierung des Angebotes in gerade einmal 1.5 Jahren – Tendenz weiter sinkend. Letztmals wurden so wenige Onlineinserate vor 10 Jahren gezählt.

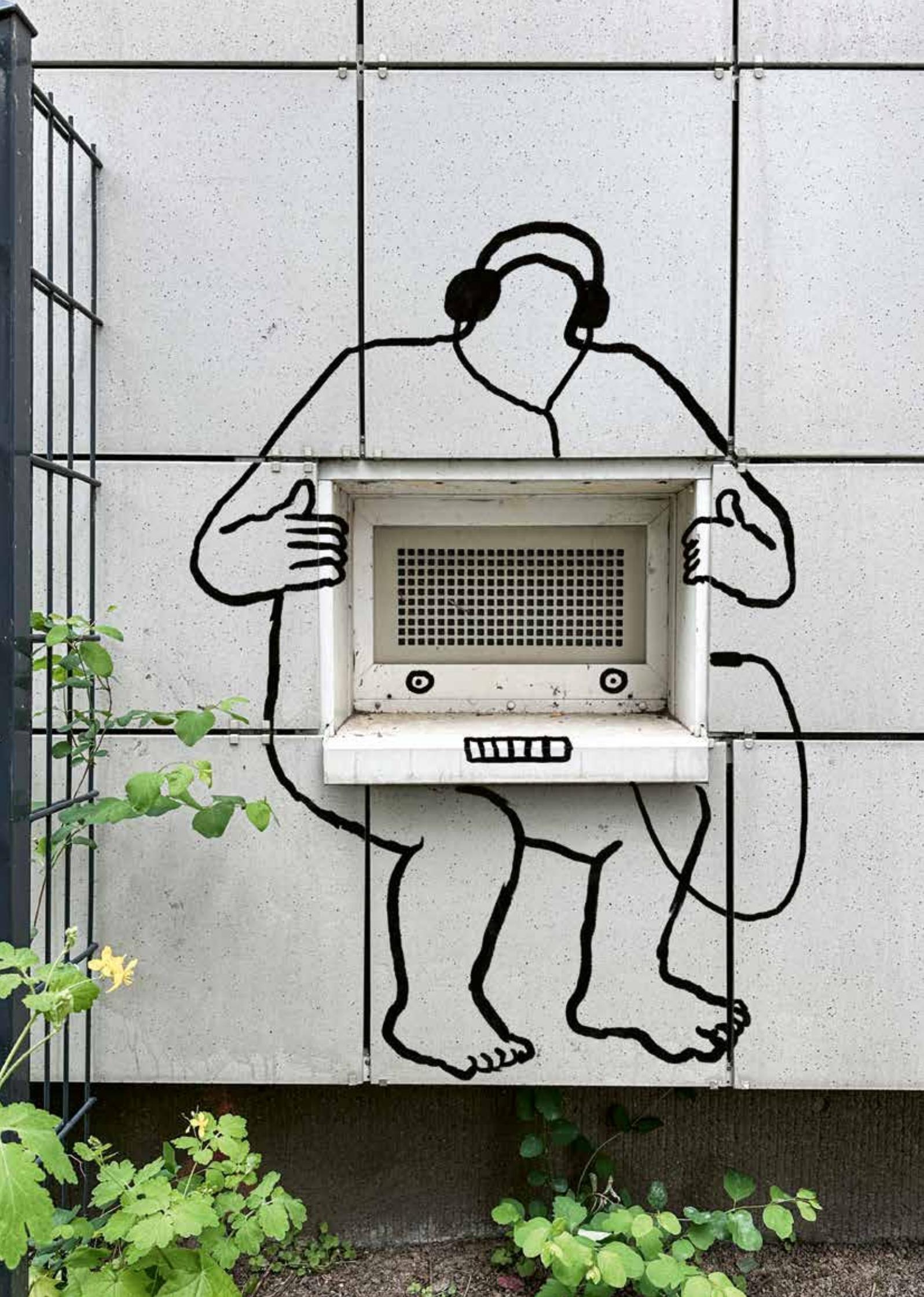
Angebot und Vermarktungsdauer

Anzahl im Internet ausgeschriebener Mietwohnungen und deren Insertionsdauer, Median in Tagen (r.S.)



Angebotsmieten steigen schnell

Diese ausserordentliche Angebotsverknappung im Zuge einer äusserst dynamischen Nachfrage macht sich mittlerweile auch bei den Mieten verstärkt bemerkbar. Im Verlauf des letzten Jahres haben sich die Angebotsmieten um rekordverdächtige 4.7 Prozent erhöht (siehe linke Grafik). In den letzten 20 Jahren sind die Mieten nur 2008, dem Jahr des bisherigen Einwanderungsrekords, noch etwas schneller gestiegen. Die Wachstumsdynamik der Angebotsmieten hat sich damit in den letzten Quartalen ordentlich beschleunigt. Jetzt wo die Überschussleerstände, welche im Mietwohnungsbauboom der letzten Dekade entstanden waren, in den meisten Regionen langsam abgebaut sind, bleibt vielen Mietern beim Wohnungswechsel nichts anderes übrig, als deutlich tiefer in die Tasche zu greifen.



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2023 (IN CHF)	31. 12. 2022 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		144'633	524'954
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 1a)		
gegenüber Mietern		1'271'467	1'306'499
abzüglich Delkredere		-748'600	-889'000
<i>Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere</i>		522'867	417'499
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern		377'190	509'732
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		0	-32'000
abzüglich Wertberichtigung		8'107	892'282
Wertberichtigung Nebenkosten		0	-195'000
		908'163	1'592'514
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	s. Anhang 1b)	3'926'359	1'933'331
abzüglich Wertberichtigung	s. Anhang 1b)	-1'902'061	-1'852'062
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	995	0
gegenüber Beteiligte	s. Anhang 1c)	100'083	487'446
		2'125'377	568'716
Aktive Rechnungsabgrenzung		176'849	186'000
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'355'023	2'872'183
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		9'120	9'120
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 1e)	3'011'100	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'999'999	-2'906'250
		20'221	102'870
Renditeliegenschaften	s. Anhang 1f)	190'622'000	188'530'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 1g)	57'001	74'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		190'699'222	188'706'870
TOTAL AKTIVEN		194'054'245	191'579'053



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2023 (IN CHF)	31. 12. 2022 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		1'067'462	1'814'572
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	35'857	41'554
vorausbezahlte Mietzinsen		293'204	382'335
Akontozahlungen Nebenkosten		11'412	488'194
sonstige Verbindlichkeiten		0	11'133
		1'407'936	2'737'788
Kurzfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 1i)			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten		1'798'117	1'856'068
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		132'109	252'891
		1'930'226	2'108'959
Passive Rechnungsabgrenzungen			
Kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 1k)	5'257'503	151'246
für Steuern		99'738	109'500
andere kurzfristige Rückstellungen		0	218'000
		99'738	327'500
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		8'695'402	5'325'493
Langfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 1l)			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 1m)	117'016'000	113'818'500
		10'421'000	10'893'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		127'437'000	124'711'500
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		136'132'402	130'036'993
EIGENKAPITAL			
Aktien- & Partizipationsscheinkapital/Reserven s. Anhang 1n)			
Namenaktienkapital		8'090'475	8'090'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	14'311'050
Obligationenanleihe		2'395'200	2'395'200
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 1p)	-668'569	-477'209
		25'003'156	25'194'516
Bilanzreserven s. Anhang 1o)			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		36'347'544	32'739'935
Jahresergebnis		-3'428'857	3'607'609
		32'918'687	36'347'544
TOTAL EIGENKAPITAL		57'921'844	61'542'060
TOTAL PASSIVEN		194'054'245	191'579'053

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

		01.01. BIS 31.12. 2023 (IN CHF)	01.01. BIS 31.12. 2022 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	s. Anhang 2a)	6'810'619	6'701'323
abzüglich Erlösminderungen		-354.661	-547'752
Total Betriebsertrag		6'455'958	6'153'571
Betriebsaufwand			
Immobilienaufwand		983'564	1'093'322
Personalaufwand		828'638	1'060'448
Übriger Betriebsaufwand		435'265	285'444
Verwaltungsaufwand		420'446	241'455
Werbeaufwand		6'900	7'152
Total Betriebsaufwand	s. Anhang 2b)	2'674'814	2'687'821
Gewinn aus Neubewertung		303'223	4'732'195
Verlust aus Neubewertung		-286'000	-473'000
Erfolg aus Neubewertung	s. Anhang 2c)	17'223	4'259'195
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)		3'798'367	7'724'945
Abschreibungen		-16'999	-15'000
Finanzerfolg			
Hypothekarzinsen		-2'112.041	-1'804'368
Finanzaufwand		-360'591	-283'762
Finanzertrag		21'071	4'740
Total Finanzerfolg	s. Anhang 2d)	-2'451'561	-2'083'390
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern		1'329'808	5'626'554
Rechtskosten	s. Anhang 2e)	-149'434	-226'131
ausserordentlicher Ertrag	s. Anhang 2f)	110'565	153.529
ausserordentlicher Aufwand	s. Anhang 2f)	-5.087'681	-252'731
Unternehmensergebnis vor Steuern		-3'796'742	5'301'221
Direkte Steuern	s. Anhang 2g)	-104.115	-221'612
Veränderung latente Steuern	s. Anhang 1m)	472.000	-1'472'000
Jahresergebnis		-3'428'857	3'607'609

		ERGEBNIS PRO TITEL 2023 (IN CHF)	ERGEBNIS PRO TITEL 2022 (IN CHF)
ERGEBNIS PRO TITEL	s. Anhang 2h)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)		0.06/ 0.07	0.06/ 0.08
Ergebnis pro Namenaktien (nominal 5.00)		0.55/ 0.74	0.58/ 0.78
Ergebnis pro Partizipationsscheine (nominal 5.00)		0.55/ 0.74	0.58/ 0.78



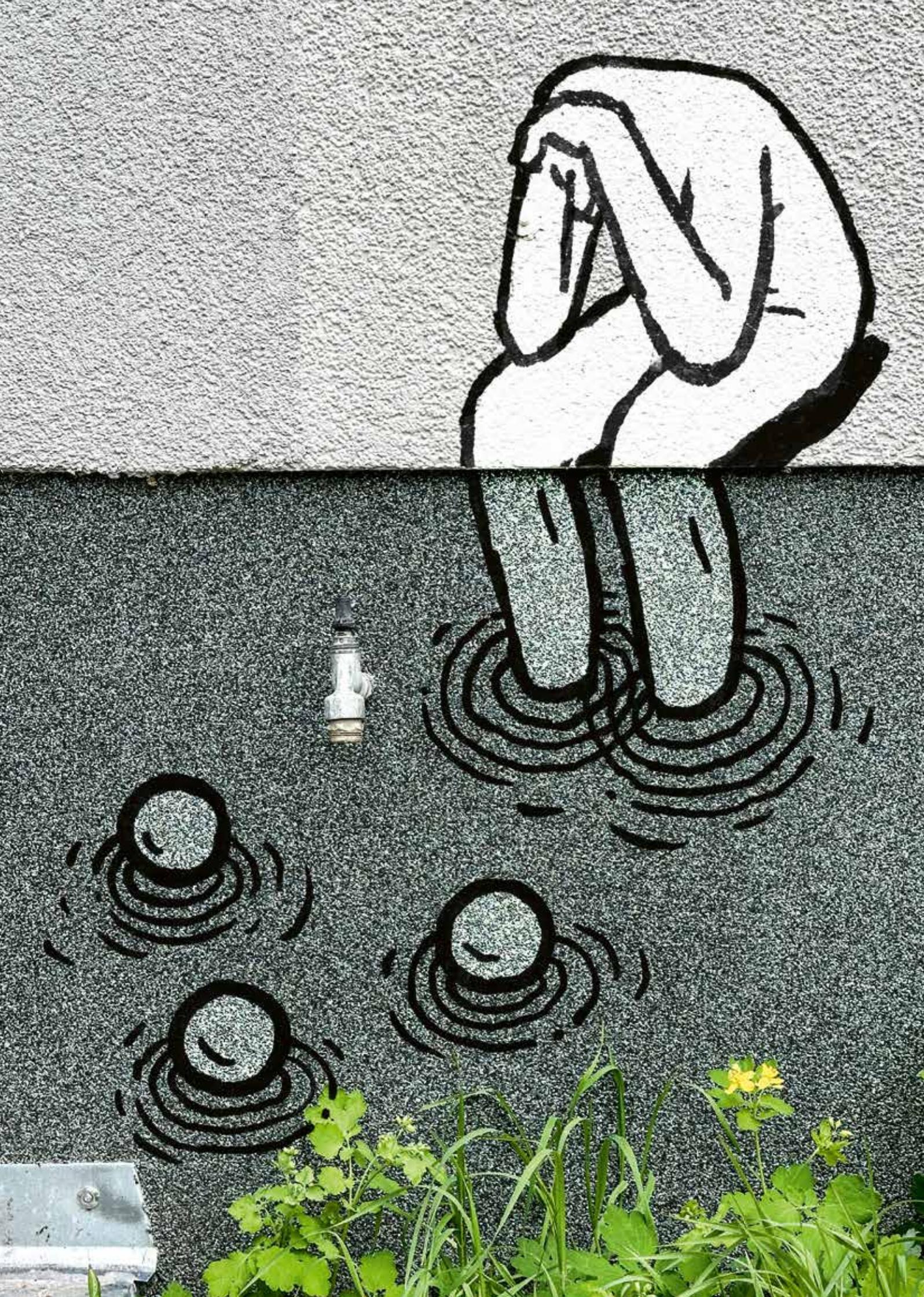
KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2023

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Wandel- obligation	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 01.01.2022	6'965.475	12'906'250	-477'209	0	400'000	32'339'935	52'134'451
Zuweisung gesetzliche Reserven					4'600'000	-4'600'000	0
Kapitalerhöhung	2'000'000	1'404'800		2'395'200			5'800'000
Jahresergebnis						3'607'609	3'607'609
Eigenkapital per 31.12.2022	8'965'475	14'311'050	-477'209	2'395'200	5'000'000	31'347'544	61'542'060
Zunahme eigene Titel			-191'360				-191'360
Jahresgewinn						-3'428'857	-3'428'857
Eigenkapital am 31.12.2023	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	27'918'687	57'921'843

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2023 (IN CHF)	2022 (IN CHF)
Jahresergebnis	-3.428.857	3'607'609
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen		
Abschreibungen	-16'999	-15'000
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-17'223	-4'259'195
Abnahme (-) bzw. Zunahme Delkreder auf Forderungen ggü. Mietern	-140'400	-75'000
Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen ggü. Stockwerkeigentümern	-32'000	32'000
Abnahme Wertberichtigung auf vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-195'000	-350'000
Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Dritten	49'999	3'707
Zunahme Wertberichtigung auf übrige Finanzanlagen	93'749	
Ausbuchung verjährte Forderungen	0	-67'989
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	-472.000	1'472'000
Mittelabfluss durch Zunahme		
der Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern	0	-509'732
der Forderungen gegenüber Dritten	0	-27'268
der Forderungen gegenüber Aktionären	0	-140'696
übrigen Umlaufvermögens einschl.. Aktive Rechnungsabgrenzung	-1'983'878	0
Mittelabfluss durch Abnahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	-747'111	0
Schulden gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	-6'692	0
Vorausbezahlte Mietzinsen	-89'131	0
der Akontozahlungen für Nebenkosten	-476'782	-1'304'022
der sonstigen Verbindlichkeiten	-11'133	0
Mittelzufluss durch Abnahme		
der Forderungen gegenüber Mietern	35'032	526'020
der Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern	132'543	0
der vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten	884'175	1'609'189
der Forderungen gegenüber Nahestehenden	387'363	0
des übrigen Umlaufvermögens einschl. aktive Rechnungsabgrenzung	0	32'218
Mittelzufluss durch Zunahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	340'065
der Mietervorauszahlungen	0	73'369
der übrigen kurzfristigen Schulden inkl. passive Rechnungsabgrenzung	4'912'494	166'610
Mittelzufluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelzufluss		1'113'885
Mittelabfluss	-1'121'851	
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen	0	0
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen	-2'074'777	-20'000
Zunahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-178'733	0
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	3'197'500	0
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-661'000
Zunahme von übrigen Finanzanlagen	-11'100	-9'120
Abnahme durch Kauf von eigenen Titeln	-191'359	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	2'816'308	-670'120
ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	-380.320	423'765
Flüssige Mittel am 1. Januar	524.954	101'189
Flüssige Mittel am 31. Dezember	144'634	524'954



ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER DER SWISS ESTATES AG, FREIENBACH PER 31. DEZEMBER 2023

GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERUNG

Die Gesellschaft hat am 19. Dezember 2022 eine Beteiligung erworben, deren einziges wesentliches Aktivum eine Liegenschaft in Rüthi, St. Gallen, ist. Deshalb musste erstmals auf den 31. Dezember 2022 eine Konsolidierung der Rechnungslegung der Swiss Estates AG und deren einzigen Beteiligung erfolgen, obwohl der Zweck des Kaufs der Beteiligung allein im Erwerb der Liegenschaft liegt.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Beteiligung mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und übrigen Passiven der Beteiligungsgesellschaft übernommen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Mehrwert der Liegenschaft separat als Aktivum ausgewiesen.

Eckdaten der im Jahr 2022 akquirierten Gesellschaft

Gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 übernahm die Swiss Estates AG 1'000 Namenaktien zu CHF 100.00 somit das gesamte Aktienkapital von CHF 100'000.00 der afg generalplaner + totalunternehmung ag, Zürcher Strasse 57, 9000 St. Gallen (CHE-372.009.993). Das Aktienkapital ist zu 50% liberiert. Die übernommene Gesellschaft wurde in der Folge in SE Rheintal AG umfirmiert und hat ihren Sitz im Jahre 2023 an den Sitz der Swiss Estates AG verlegt. Die Gesellschaft hat als einziges Aktivum eine nahezu fertiggestellte und beinahe schon voll vermietete Liegenschaft an der Büchelstrasse 8, 8a und 8b (39 Wohnungen) in 9464 Rüthi zum Buchwert von per Jahresende von CHF 14'631'582 (Vorjahr CHF 13'186'804.69). Die Erhöhung entspricht den im Jahre 2023 getätigten Bauaufwendungen in Höhe von CHF 1'476'349.

GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

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 Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

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

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

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

- + **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.
- + **Wertschriften und übrige Finanzanlagen** Wertschriften und übrige Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.
- + **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.
- + **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.



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

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

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

+ Verbindlichkeiten und Rückstellungen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlich eintreffender Verbindlichkeiten bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

+ Steuern Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist.

Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die ab 2023 gültigen Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet.

Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt.

Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.

+ Ausserbilanzgeschäfte Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Ist der Mittelabfluss nicht schätzbar und aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates unwahrscheinlich, erfolgt keine Rückstellung.

+ Personalvorsorge Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNG

1 ANMERKUNGEN ZUR EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

1a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich per Ende 2023 auf insgesamt TCHF 750 (Vorjahr TCHF 459). Dies entspricht einer Zunahme von TCHF 291. Die Zunahme ist in erster Linie auf die Tatsache zurückzuführen, dass per Jahresende sämtliche Heiz- und Nebenkosten abgerechnet worden sind. Im Berichtsjahr sind nur noch jene Heiz- und Nebenkosten aktiviert, welche das Jahr 2024 betreffen. Unter Berücksichtigung des Bestandes an aktivierten Heiz- und Nebenkosten haben die Forderungen gegenüber Mietern insgesamt um TCHF 593 abgenommen. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 349 (Vorjahr TCHF 189), was eine Zunahme von TCHF 160 ergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wertberichtigung für vorausbezahlte Nebenkosten von TCHF 195 im Vorjahr vollständig aufgelöst werden konnte. Netto konnte somit das Delkredere um TCHF 35 reduziert werden. Die Berechnung der Delkredere auf der Entwicklung des Ausstandes erfolgt in der neuen Rechnung.

Im ausgewiesenen Betrag sind die ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Werte von noch TCHF 521 ausgewiesen. Die Wertberichtigung beläuft sich per Jahresende auf TCHF 400. Netto beläuft sich der bilanzierte Wert aus ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern rund TCHF 121 (Vorjahr TCHF 148).

Die ausgewiesenen Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen, der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Sämtliche Kosten wurden per Jahresende abgerechnet und sind in den ausgewiesenen Forderungen enthalten. Es wurde auf eine Berechnung eine Rückstellung verzichtet, da der Liegenschaftsbesitz der Eigentümer für diese Forderung haftet

1b) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentieren die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 31.12.2023. Die entsprechende Wertberichtigung wurde auf TCHF 1'902 erhöht, was einer Erhöhung um TCHF 50 entspricht.

Unter dieser Position sind Forderungen, welche sich aus den öffentlichen Urkunden vom 12. Dezember 2014 und vom 19. September 2014 in Sachen Übernahme der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ergeben. Der ehemalige Besitzer hat seine Ansprüche aus diesen Transaktionen der Altra Foundation in Panama abgetreten, welche nun diese Forderungen gerichtlich durchsetzen konnte, ohne dass die Übertragung der Wertpapiere der Swiss Estates AG als Zahlung anerkannt wurden. Hieraus ergibt sich, dass die seinerzeit übertragenen Titel nun der Swiss Estates AG wieder herausgegeben werden müssen.

Dabei handelt sich um folgende Positionen:

POSITION	CHF
Öffentliche Urkunde vom 12.12.2014 betreffend ALB Leman Immobilien AG:	
Übergabe von 55'050 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	550'000.00
455'950 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu nominal CHF 10.00	4'559'500.00
Öffentliche Urkunde vom 19.09.2014 betreffend SE Espace Immobilien AG :	
49'000 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	490'000.00
251'800 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu nominal CHF 10.00	2'518'000.00
Ergibt einen Wert von total	8'117'500.00

Bis zum Urteil des Bundesgerichtes vom 25. September 2023 ging der Verwaltungsrat davon aus, dass das Gericht die Übergabe dieser Namenaktien und Partizipationsscheine für die Übernahme der Beteiligungen anrechnen würde. Dies ist leider nicht geschehen. Nun müssen der Gesellschaft diese Titel zurückgegeben werden. In den Jahren 2015 und 2018 wurden die Nominalwerte dieser Titel insgesamt auf CHF 5.00 herabgesetzt. Gemäss den so durch die Revisionsstelle interpretierten Empfehlungen von Swiss GAAP FER wurden diese zurückzugebenden Wertpapiere zum letzten Handelswert an der Börse vor Jahresabschluss (Partizipationsscheine CHF 2.50, Namensaktien CHF 2.45) bewertet, was einen Wert von CHF 2'024'297.50 ergibt.

In der Erfolgsrechnung wurde dieser Betrag als Korrekturwert zu den Forderungen der Altra Foundation im ausserordentlichen Aufwand gebucht (vgl. 1d).

Dabei handelt es sich um eine Schuld gemäss Bundesgericht und Abwicklungsvertrag vom 03.11.2023 von CHF 6'675'145.00, wovon im Berichtszeitraum CHF 1'700'000.00 bezahlt wurden, was einen Saldo von CHF 4'975'145.00 per 31.12.2023 ergibt. Hinzu kommen 5% Zinsen auf CHF 1'500'000.00 vom 28. Oktober bis zum 9. Dezember 2023 sowie 5% Zinsen auf CHF 4'975'145.00 vom 28. Oktober bis zum 31. Dezember 2023, was CHF 51'333.25 ausmacht. Insgesamt beläuft sich die Verbindlichkeit gegenüber der Altra Foundation per 31. Dezember 2023 auf CHF 5'008'978.25.

Nicht verbucht wurde die weitere Regressforderung gegenüber dem Verkäufer der beiden Gesellschaften, welche sich aus dem seinerzeit gegebenen Werten im Rahmen der öffentlichen Urkunden und den nun zurückzugebenen Werten ergibt.

1c) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden

Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber einem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 53'225.82 (Vorjahr CHF 487'446). Ferner besteht eine Forderung gegenüber dem Präsidenten des Verwaltungsrates per Ende Jahresende aus Honorarvorschüssen in Höhe von CHF 38'646.20. Per Ende Februar 2024 sind sämtliche Vorschüsse mit abgerechneten Leistungen verrechnet. Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Vorschüssen gegenüber Mitarbeitern in Höhe von insgesamt CHF 8'210.90.



1d) Aktive Rechnungsabgrenzung Im Vorjahr musste zur Ablösung einer hoch verzinslichen Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, welche durch eine wesentlich günstiger verzinsten Hypothek abgelöst werden konnte, eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962.23 bezahlt werden. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026. Diese Vorfälligkeitsentschädigung ist somit eine Zahlung für entgangenen Zinsgewinn an die kreditgebende Bank bis zum 30. Juni 2026. Zur Verbesserung der Kostenklarheit wird diese Vorfälligkeitszahlung als Zinsvorauszahlung aktiviert und semesterweise dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das Jahr 2023 beläuft sich auf CHF 53'400.00. Der Bestand der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung beläuft sich per Jahresende auf CHF 132'600.00. Die restliche aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von CHF 21'136 sind bezahlte Kosten, welche das Jahr 2024 betreffen.

1e) Minderheitsbeteiligungen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr beschlossen, diesen Wert per Saldo auf CHF 1.00 zu reduzieren, was einer Erhöhung der Wertberichtigung um CHF 93'749 entspricht.

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

DCF VERGLEICHSLISTE 10.04.2024

No	PLZ	ORT	STRASSE	TYP	FLÄCHE m ² 2022	FLÄCHE m ² 2023	MARKTWERT 2022	MARKTWERT 2023	Δ %
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69 – 79	Wohnliegenschaft	4583	4583	13'492'000	13'487'000	-0.04 %
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	3418	3597	10'844'000	10'826'000	-0.17 %
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	2032	2032	6'074'000	6'057'000	-0.28 %
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	474	474	1'651'000	1'644'000	-0.42 %
05	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	Wohnliegenschaft	526,5	526,5	1'522'000	1'511'000	-0.72 %
06	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	Gewerbe	2366	2381	3'831'000	3'816'000	-0.39 %
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	Wohnliegenschaft	516	516	1'925'000	1'919'000	-0.31 %
08	3326	Krauchthal	Eichmatt 2 – 8 ger., 18 – 24 ger.	Wohnliegenschaft	800	800	2'858'000	2'882'000	+0.84 %
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	Wohnliegenschaft	1470	1470	4'907'000	4'912'000	+0.10 %
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b – 10e	Wohnliegenschaft	520	520	1'631'000	1'689'000	+3.56 %
11	8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	Wohnliegenschaft	330	330	2'438'000	2'404'000	-1.39 %
12	3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24 – 30 ger.	Wohnliegenschaft	3300	3300	20'206'000	20'038'000	-0.83 %
13	1008	Prilly	Route du Mont 1 – 3	Wohnliegenschaft	3022	3022	28'950'000	28'951'000	+0.00 %
14	8004	Zürich	Badenerstrasse 288 – 296	Wohn-/Geschäftsliegenschaft	5672	5666	44'710'000	45'442'000	+1.64 %
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	Wohnliegenschaft	2386	2386	21'442'000	21'723'000	+1.31 %
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	Wohnliegenschaft	481	472	3'695'000	3'690'000	-0.14 %
17	9464	Rüthi SG	Büchelstrasse 8, 8a, 8b,	Wohnliegenschaft	2687.5	2708.5	18'354'000	19'631'000	+6.96 %
Total 17 Liegenschaft(en)					34'584	34'784	188'530'000	190'622'000	1,11 %

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

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2022	194'970	210'542	16'500	149'918	50'300	622'230
Zugänge 2022	0	0	20'000	0	0	20'000
Bruttowerte per 31.12.2022	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2022	-158'970	-183'542	-10'500	-149'918	-50'300	-553'230
Abschreibungen 2022	-1'000	-10'000	-4'000	0	0	-15'000
Wertberichtigung bis 31.12.2022	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Nettobuchwerte per 31.12.2022	35'000	17'000	22'000	0	0	74'000
Bruttobuchwerte per 1.1.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Zugänge 2023	0	0	0	0	0	0
Bruttobuchwerte per 31.12.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2023	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Abschreibungen 2023	-999	-7'000	-9'000	0	0	-16'999
Wertberichtigung bis 31.12.2023	-160'969	-200'542	-23'500	-149'918	-50'300	-585'229
Nettobuchwerte per 31.12.2023	34'001	10'000	13'000	0	0	57'001

1h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag besteht ein Guthaben gegenüber der Vorsorgeeinrichtung im Rahmen des UVG in Höhe von CHF 995.00 (Vorjahr Verpflichtung in Höhe von CHF 616.00).

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2023	PER 31.12.2022
Ausgleichskasse	22'829.20	28'635.00
UVG	0.00	12'300.00
BVG	13'028.10	619.00
	35'857.30	41'554.00

1i) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die im Folgejahr fälligen Amortisationen, sowie die im Januar 2024 bezahlten per 31. Dezember 2023 fälligen Zinsen und Amortisationen

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

1k) Kurzfristige Rückstellungen Die laufenden Steuern werden aufgrund des nach OR erstellten Einzelabschlusses nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die allfällig in einzelnen Kantonen anfallenden Grundsteuern wurden ebenfalls berücksichtigt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse. Die im Vorjahr bestehende Rückstellung für Boni entfällt, für das Geschäftsjahr 2023 keine Boni ausbezahlt werden.

1l) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 9 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.9% und 2.62%, mit der Ausnahme von zwei nachrangigen Finanzierungen, welche derzeit noch mit 4.91% bzw. 5.66% verzinst werden.

1m) Rückstellung für latente Steuern Die Rückstellung für latente Steuern vermindert sich von CHF 10'893'000.00 im Vorjahr um CHF 472'000.00 auf CHF 10'421'000.00 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 787 (Vorjahr TCHF 342) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den unversteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 11'207 (Vorjahr TCHF 11'236). Die Zunahme der aktiven latenten Steuern ist auf den ausgewiesenen Verlust zurückzuführen.

Die Abnahme der passiven latenten Steuern resultiert aus dem Umstand, dass die Zunahme der stillen Reserven auf den Renditeliegenschaften niedriger war als die im Berichtsjahr durchgeführten Investitionen.

Bei der Betrachtung der passiven latenten Steuern ist zu beachten, dass bei deren Berechnung der Anschaffungswert aus Beteiligungen in der Höhe von 21.4 Mio. Franken nicht berücksichtigt wurden. Dies nach dem Hinweis des Steuerexperten der Revisionsstelle, dass dieser Wert als «aktivierten Fusionsverlust» zu bezeichnen sei und deshalb bei einem Verkauf dieser Wert steuerlich nicht als Anschaffungswert berücksichtigt werde. Der Verwaltungsrat teilt diese Meinung nicht und wird bei einem – ohnehin nicht zur Diskussion stehenden – Verkauf die Zustimmung dazu mittels eines steuerlichen Vorbescheids einholen. Aus Vorsichtsgründen wird im vorliegenden Abschluss der Meinung des Steuerexperten der Revisionsstelle folgend, die Berechnung der latenten passiven Steuern ohne Berücksichtigung der Anschaffungswerte aus Beteiligungen durchgeführt, was nach Meinung des Verwaltungsrates eine unnötig negative Darstellung der Verhältnisse ergibt.



1n) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital An der öffentlich beurkundeten ausserordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Swiss Estates AG vom 20. Oktober 2022 wurde durch Statutenänderung eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'000'000.00 sowie eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals im Maximalbetrag von CHF 6'453'125.00 beschlossen. Gemäss diesem Beschluss dient die genehmigte Kapitalerhöhung einzig dem Erwerb oder der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft. Diese Bestimmung wurde mit Einführung des Kapitalbandes am 19. Dezember 2022 aufgehoben.

Gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022 wurde zur Übernahme der SE Rheintal AG (vgl. 3fb vorstehend) das Kapital um 400'000 vinkulierte Namenaktien zu je CHF 5.00, total CHF 2'000'000.00 und um 280'960 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht.

Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2023 unverändert CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in ebenfalls unverändert 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 875'000. Das Partizipationsscheinkapital beläuft sich am 31. Dezember 2023 auf unverändert CHF 14'311'050.00 und ist eingeteilt in 13'187'210 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

Unter dieser Position ist die gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 ausgegebene Wandelobligation in Höhe von CHF 2'395'200.00 bilanziert. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Der Zinssatz beläuft sich auf 2.25% p. a. Die Verzinsung begann am 1. Januar 2023 und ist zahlbar nur in Partizipationsscheinen zu pari, fällig per Endfälligkeit oder per Wandlung. Es besteht ein beidseitig nicht konditioniertes Wandlungsrecht, auslösbar durch beide Parteien mittels einfacher schriftlicher Notifikation in Partizipationsscheinen der Gesellschaft zu pari. Der zu Zins für das Jahr 2023 ist unter der passiven Rechnungsabgrenzung abgegrenzt.

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

1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Im Berichtsjahr hat der CEO zu Verminderung seiner Kontokorrentschuld gegenüber der Gesellschaft 78'106 Namenaktien im Wert von CHF 390'530 an die Gesellschaft verkauft. Die Gesellschaft hält nun 175'000 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 875'000.00), welche zum Börsenschlusskurs per 31.12.2023 mit CHF 668'569 bilanziert sind.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

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

Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen.

2b) Betriebsaufwand Der unter dieser Position aufgeführte Immobilenaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen.

Der Personalaufwand beinhaltet auch die Vergütungen an den Verwaltungsrat. Die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly erfolgte (nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG.

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

2d) Finanzerfolg Im Finanzergebnis wird grundsätzlich der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst.

Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Aufrechterhaltung der Kotierung der Aktien und Partizipationsscheine der Gesellschaft auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten auch der Anteil 2023 der vorausbezahlten Zinsen enthalten (vgl. 1d).

Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung der Aktionärskontokorrentkontos enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der eidg. Steuerverwaltung.

2e) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der per 01.01.2021 durch die Swiss Estates AG absorbierten SE Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer (Causa Altra Foundation und SL Development AG) und die Abwehr von Vorwürfen im Zusammenhang mit der Investition in insignum ag.

2f) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind wie im Vorjahr die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.

Im ausserordentlichen Aufwand sind neben der Wertberichtigung der Forderung Schlosser (TCHF 50), der Finanzanlage Insignum AG (TCHF 93.5), der definitiven Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern (TCHF 112) und der Notariatskosten zur Durchsetzung der steuerfreien Übertragung der Grundstücke im Rahmen der Fusion mit der ALB Leman AG per 01.01.2021 vor allem die Kosten infolge des definitiv verlorenen Prozesses in Sachen Altra Foundation in Höhe von TCHF 6'675 enthalten. Gegen diese Position steht die Einbuchung der zurückzugebenden Titel im Betrage von TCHF 2'024 (vgl. 1b) vorstehend und nachstehende Ausführungen.

Dazu ist zu erwähnen, dass das Handelsgericht des Kantos Zürich eine Forderung der Altra Foundation gegen die Gesellschaft aus der Akquisition der ALB Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG geschützt hat. 2014 wurden gemäss den geschlossenen und öffentlich beurkundeten Sacheinlageverträgen zahlungshalber Wertpapiere begeben, was im Nachhinein nicht mehr akzeptiert wurde. Dies führt im aktuellen Stand dazu, dass die vorgenannten Gesellschaften faktisch doppelt bezahlt werden mussten. Leider konnte das Bundesgericht im Urteil des Handelsgerichts keine Willkür erkennen, was letztlich dazu führte, dass das Urteil rechtskräftig wurde und dazu keine Rechtsmittel mehr möglich sind.

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

3 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLOSSRECHNUNG

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

4 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich aber im Januar 2020 vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, ausser dem CEO, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss. Dies ändert nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

Udo Rössig, Grüntenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ, (Aktionär Nr. 1012) 1'880'644 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) für 575'000 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 71.6% (Vorjahr 72.3%) sowie einen Aktienkapitalanteil von 53.6% (Vorjahr 48.2%). (Im Vorjahr belief sich sein Bestand auf 1'941'630 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) für 496'260 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 72.3 Prozent sowie einen Aktienkapitalanteil von 48.2 Prozent.)

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2023 mit einem Salär von brutto CHF 315'180 (Vorjahr 303'000) honoriert wurde. Für das Berichtsjahr wird kein Bonus ausgerichtet.

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

Der Präsident hat nach wie vor das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes in Höhe von insgesamt CHF 96'929.75 (Vorjahr CHF 41'195.25) Rechnung gestellt.

5c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 82'168.00 (Vorjahr CHF 121'520.50).

5d) Bedingtes Kapital Per Bilanzstichtag existiert kein genehmigtes und/oder bedingtes Kapital. An der öffentlich beurkundeten ausserordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Swiss Estates AG vom 20. Oktober 2022 wurde durch Statutenänderung eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'000'000.00 sowie eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals im Maximalbetrag von CHF 6'453'125.00 beschlossen. Soweit noch genehmigtes oder bedingtes Kapital für Aktien und Partizipationsscheine bestand, wurde dieses mit Einführung des Kapitalbands am 19.01.2023 definitiv gestrichen.

5e) Kapitalband (Erläuterung im Sinne von FER 24/11)

→ Kapitalband Aktien

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Aktienkapital von aktuell CHF 8'965'475.00 auf bis zu CHF 13'448'000.00 zu erhöhen. Dabei können bis zu 717'204



Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und 1'793'010 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien) neu ausgegeben werden. Zeichnung und Erwerb von neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 3 (Aktienbuch) dieser Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben. Die ausgegebenen Stammaktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

→ Kapitalband Partizipationsscheine

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

6f) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Eigentumsvorbehalt Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtvolumen von unverändert TCHF 124'763, lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

5g) Transaktionen mit nahestehenden Personen Andere als unter 1c), 2d) und 5b) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

5h) Eventualverbindlichkeiten Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

Im Vorjahr wurde unter dieser Position die damals bestehende Problematik mit der Altra Foundation erläutert, wobei damals davon ausgegangen wurde, dass das Bundesgericht zu unseren Gunsten entscheiden würden (vgl. 1b und 2f vorstehend).

5i) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 7. Juni 2024 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2023 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

treureva

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 7. Juni 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.



treureva

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Jahresbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 190'622'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

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

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

Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

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

Risiko

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

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

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

Unser Prüfungsvorgehen

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

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

treureva

- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Konzernrechnung übernommen wurden. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr befragt, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Prozess Altra Foundation

Der im Vorjahr im Anhang dargestellte Prozess (Eventualverbindlichkeiten) in Sachen Altra Foundation ist im Berichtsjahr durch das zuständige Gericht entschieden worden. Sowohl die Schadenssumme (rund CHF 6'675'000) als auch die Forderung (rund CHF 2'024'000) der zurückzugebenden Titel sind bedeutsam und haben einen erheblichen Einfluss auf das Jahresergebnis.

Risiko

Es besteht ein Risiko, dass der Prozessausgang durch die Geschäftsleitung nicht korrekt erfasst und transparent dargestellt wurde. Aufgrund der Höhe der Beträge und der Komplexität der rechtlichen und finanziellen Sachverhalte besteht daher das Risiko wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung.

Unser Prüfungsvorgehen

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

- Wir haben die Geschäftsleitung zum Prozessausgang und dessen Verbuchung in der Konzernrechnung befragt.
- Wir haben das Gerichtsurteil eingesehen und geprüft, ob die dort festgehaltene Schadenssumme korrekt erfasst und erläutert wurde.
- Wir haben die Erfassung der Forderung aus den zurückzufordernden Aktien gemäss den Sacheinlageverträgen geprüft. Hierbei haben wir die aufgeführten Titel mit den Verträgen abgestimmt und die zugrunde liegenden Marktpreise überprüft.
- Wir haben überprüft, ob die Anhangsangaben zum Prozess Altra Foundation ausreichend und für den Abschlussadressaten verständlich und nachvollziehbar beschrieben worden sind.

Auf Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen sind wir zum Ergebnis gelangt, dass die in der Konzernrechnung gemachten Angaben in Bezug auf den Gerichtsentscheid korrekt verbucht und dargestellt wurden.



treureva

Sonstige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, die Jahresrechnung nach OR, den Vergütungsbericht und unserer dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder 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.

treureva

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

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

Treureva AG



Peter Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Severin Zünti
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Konzernrechnung (Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Konzerneigenkapitalnachweis, Konzerngeldflussrechnung und Konzernanhang)





CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich

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

Swiss Estates AG
Grützenstrasse 1
8807 Freienbach

Zürich, 11. April 2024

Marktwert des Liegenschaftsportfolios der Swiss Estates AG Bewertungsstichtag 31. Dezember 2023

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, Marktwertschätzungen und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 17 Liegenschaften zu erstellen. Diese Bewertungen dienen der Rechnungslegung per 31.12.2023. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

Bewertungsstandards

CBRE hat gemäss den Bewertungsvorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Global Standards (London, 2022), ugs. «Red Book»), die Bewertungen durchgeführt. Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie den RICS Global Standards umfassend und unabhängig zu erstellen.

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

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



Bewertungsmethode

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

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

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

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

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 2023 auf gerundet CHF 190'622'000. Diese teilen sich auf in folgende Untergruppen:

- Die Bestandsliegenschaften belaufen sich auf CHF 190'622'000. Dies sind Liegenschaften, die bereits per 31.12.2022 bewertet wurden.

Im Jahr 2023 haben sich die Renditen für Investitionsobjekte weiter abgeschwächt, was in der vorliegenden Portfoliobewertung entsprechend abgebildet wurde. Der reale Diskontierungssatz und das angehobene Marktmietniveau sind die grössten Werttreiber der diesjährigen Bewertungsrunde. Je nach Nutzung, Lage und Objektqualität wurde der Kapitalisierungssatz objektspezifisch angepasst. Gegenüber dem Vorjahr ist die Sollmiete der Bestandsliegenschaften leicht um +1.58% gestiegen. Die Marktmiete wurde gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht angehoben +2.76%.

Der Marktwert des Portfolios der „Bestandsliegenschaften“ hat sich im Vergleich zum Vorjahr um +1.11% erhöht. Die grössten Wertveränderungen weisen die Liegenschaften Rüthi (SG), Büchelstrasse 8, 8a, 8b (+6.96%), Oberbipp, Oltenstrasse 10b-10e (+3.56%) und Oberengstringen, Rebbergstrasse 74 (-1.39%).

Abweichungen von mehr als +/- 10% werden jeweils detailliert begründet. Im aktuellen Berichtsjahr (Stichtag 31.12.2023) gibt es keine Wertveränderung in dieser Grössenordnung.



No	PLZ	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert		Δ %
				2022	2023	
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13'492'000	13'487'000	-0.04%
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'844'000	10'826'000	-0.17%
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	6'074'000	6'057'000	-0.28%
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	1'651'000	1'644'000	-0.42%
05	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'522'000	1'511'000	-0.72%
06	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'831'000	3'816'000	-0.39%
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'925'000	1'919'000	-0.31%
08	3326	Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2'858'000	2'882'000	+0.84%
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'907'000	4'912'000	+0.10%
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1'631'000	1'689'000	+3.56%
11	8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'438'000	2'404'000	-1.39%
12	3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20'206'000	20'038'000	-0.83%
13	1008	Prilly	Route du Mont 1-3	28'950'000	28'951'000	+0.00%
14	8004	Zürich	Badenerstrasse 288-296	44'710'000	45'442'000	+1.64 %
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	21'442'000	21'723'000	+1.31%
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'695'000	3'690'000	-0.14%
17	9464	Rüthi SG	Büchelstrasse 8, 8a, 8b,	18'354'000	19'631'000	+ 6.96%
Total 17 Liegenschaft(en)				188'530'000	190'622'000	1.11%



Disclaimer

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

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

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

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

Freundliche Grüsse

Julian Slickers, MRICS

Associate Director

T: +41 43 305 02 77
E: Julian.slickers@cbre.com

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

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, FRICS, CFA

Senior Director

RICS Registered Valuer

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

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





JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN PER 31. 12. 2023 UND 31. 12. 2022

AKTIVEN		31. 12. 2023 (IN CHF)	31. 12. 2022 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		131'233	524'391
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'271'467	1'306'499
abzüglich Delkredere		-748'600	-889'000
gegenüber Stockwerkeigenümtern		377'190	509'732
abzüglich Delkredere		0	-32'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		8'107	892'282
Wertberichtigung		0	-195'000
	s. Anhang 3a)	908'163	1'592'513
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	s. Anhang 3b)	3'926'359	1'933'331
abzüglich Wertberichtigung		-1'902'061	-1'852'062
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	995	0
gegenüber Nahestehenden	s. Anhang 3c)	100'083	487'446
gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3f)	28'531	0
		2'153'908	568'715
Aktive Rechnungsabgrenzung	s. Anhang 3d)	176'849	186'000
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'370'153	2'871'619
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		9'120	9'120
Übrige langfristige Finanzanlagen		11'100	0
Minderheitsbeteiligung	s. Anhang 3e)	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'999'999	-2'906'250
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3f)	2'260'000	1'548'531
Beteiligungen	s. Anhang 3f)	4'250'000	4'250'000
Total Finanzanlagen		6'530'221	5'901'401
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3g)	115'480'000	114'850'000
Anschaffungswerte der Liegenschaft aus Fusion mit den Beteiligungen		17'239'000	17'239'000
Übrige Sachanlagen		57'001	74'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		139'306'222	138'064'401
TOTAL AKTIVEN		142'676'375	140'936'020



JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN PER 31. 12. 2023 UND 31. 12. 2022

PASSIVEN		31. 12. 2023 (IN CHF)	31. 12. 2022 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten		829'923	818'735
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3h)	35'857	41'554
vorausbezahlte Mietzinsen		282'298	382'335
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		0	488'194
Schulden gegenüber Stockwerkeigentümern		11'412	11'133
		1'159'490	1'741'951
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3i)	1'717'783	1'856'068
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3k)	132'109	252'891
		1'849'892	2'108'959
Passive Rechnungsabgrenzung		5'257'503	151'246
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern		95'538	109'500
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3ka)	0	218'000
		95'538	327'500
Kurzfristiges Fremdkapital		8'362'422	4'329'656
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3l)	105'040'000	103'225'500
Obligationenanleihe	s. Anhang 3m)	2'395'200	2'395'200
		107'435'200	105'620'700
Langfristiges Fremdkapital		107'435'200	105'620'700
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		115'797'622	109'950'355
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Stammaktien	s. Anhang 3n)	8'090'475	8'090'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3n)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	14'311'050
Eigene Titel	s. Anhang 3o)	-668'569	-477'209
Gesetzliche Reserven		8'000'000	5'000'000
		30'607'956	27'799'316
Bilanzergebnis			
Vortrag vom Vorjahr		186'349	2'147'717
Jahresergebnis		-3'915'553	1'038'633
		-3'729'204	3'186'350
TOTAL EIGENKAPITAL		26'878'753	30'985'666
TOTAL PASSIVEN		142'676'375	140'936'020

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2023 UND 2022

	01. 01. BIS 31. 12. 2023 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2022 (IN CHF)
BETRIEBSERTRAG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Vermietung	6'808'504	6'701'323
abzüglich Erlösminderungen	-354'661	-547'752
	6'453'843	6'153'571
Total Betriebsertrag	6'453'843	6'153'571
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	983'564	1'093'322
Personalaufwand	828'638	1'060'448
Übriger Betriebsaufwand	435'265	285'444
Verwaltungsaufwand	420'446	241'455
Werbeaufwand	6'900	7'152
Total Betriebsaufwand	2'674'814 s. Anhang 4a)	2'687'821
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern	3'779'030	3'465'750
Abschreibungen	-16'999	-15'000
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-2'112'041	-1'804'368
Finanzaufwand	-360'591	-65'544
Finanzertrag	21'071	4'740
Total Finanzerfolg	-2'451'561 s. Anhang 4b)	-1'865'172
Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern	1'310'470	1'585'577
Rechtskosten	-149'434	-226'131
Ausserordentlicher Ertrag	110'565	121'950
Ausserordentlicher Aufwand	-5'087'681	-221'151
Unternehmensergebnis vor Steuern	-3'816'080	1'260'245
Direkte Steuern	-99'473	-221'612
Jahresergebnis	-3'915'553	1'038'633



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2023

UID-NR. CHE-103.619.076

1 GRUNDLAGEN

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

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

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

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmung. Die Aktiven sind höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung der notwendigen Wertberichtigungen bzw. Minderwerten bilanziert. Die Passiven enthalten alle auf das Jahresende bestehenden Verpflichtungen. Allen erkennbaren Risiken wird entweder durch Rückstellungen Rechnung getragen oder werden im Anhang erläutert, sofern der Eintritt des Risikos durch den Verwaltungsrat als eher unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Diese Grundsätze beziehen sich auch auf das Vorjahr.

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich per Ende 2023 auf insgesamt TCHF 750 (Vorjahr TCHF 459). Dies entspricht einer Zunahme von TCHF 291. Die Zunahme ist in erster Linie auf die Tatsache zurückzuführen, dass per Jahresende sämtliche Heiz- und Nebenkosten abgerechnet worden sind. Im Berichtsjahr sind nur noch jene Heiz- und Nebenkosten aktiviert, welche das Jahr 2024 betreffen. Unter Berücksichtigung des Bestandes an aktivierten Heiz- und Nebenkosten haben die Forderungen gegenüber Mietern insgesamt um TCHF 593 abgenommen. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 349 (Vorjahr TCHF 189), was eine Zunahme von TCHF 160 ergibt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Wertberichtigung für vorausbezahlte Nebenkosten von TCHF 195 im Vorjahr vollständig aufgelöst werden

konnte. Netto konnte somit das Delkredere um TCHF 35 reduziert werden. Die Berechnung der Delkredere auf der Entwicklung des Ausstandes erfolgt in der neuen Rechnung.

Im ausgewiesenen Betrag sind die ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Werte von TCHF 521 ausgewiesen. Die Wertberichtigung beläuft sich per Jahresende auf TCHF 400. Netto beläuft sich der bilanzierte Wert aus ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern auf rund TCHF 121 (Vorjahr TCHF 148).

Die ausgewiesenen Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen, der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Sämtliche Kosten wurden per Jahresende abgerechnet und sind in den ausgewiesenen Forderungen enthalten. Es wurde auf eine Berechnung eine Rückstellung verzichtet, da der Liegenschaftsbesitz der Eigentümer für diese Forderung haftet

3b) Übrige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentieren die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 31.12.2023. Die entsprechende Wertberichtigung wurde auf TCHF 1'902 erhöht, was einer Erhöhung um TCHF 50 entspricht.

Unter dieser Position sind Forderungen, welche sich aus den öffentlichen Urkunden vom 12. Dezember 2014 und vom 19. September 2014 in Sachen Übernahme der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ergeben. Der ehemalige Besitzer hat seine Ansprüche aus diesen Transaktionen der Altra Foundation in Panama abgetreten, welche nun diese Forderungen gerichtlich durchsetzen konnte, ohne dass die Übertragung der Wertpapiere der Swiss Estates AG als Zahlung anerkannt wurden. Hieraus ergibt sich, dass die seinerzeit übertragenen Titel nun der Swiss Estates AG wieder herausgegeben werden müssen.

Dabei handelt sich um folgende Positionen:

POSITION	CHF
Öffentliche Urkunde vom 12.12.2014 betreffend ALB Leman Immobilien AG:	
Übergabe von 55'050 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	550'000.00
455'950 Inhaberpapierbeteiligungsscheine zu nominal CHF 10.00	4'559'500.00
Öffentliche Urkunde vom 19.09.2014 betreffend SE Espace Immobilien AG :	
49'000 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	490'000.00
251'800 Inhaberpapierbeteiligungsscheine zu nominal CHF 10.00	2'518'000.00
Ergebnis einen Wert von total	8'117'500.00

Bis zum Urteil des Bundesgerichtes vom 25. September 2023 ging der Verwaltungsrat davon aus, dass das Gericht die Übergabe dieser Namenaktien und Partizipationsscheine für die Übernahme der Beteiligungen anrechnen würde. Dies ist leider nicht geschehen. Nun müssen der Gesellschaft diese Titel zurückgegeben werden. In den Jahren 2015 und 2018 wurden die Nominalwerte dieser Titel insgesamt auf CHF 5.00 herabgesetzt. Gemäss den so durch die Revisionsstelle interpretierten Empfehlungen von Swiss GAAP FER wurden diese zurückzugebenden Wertpapiere zum letzten Handelswert an der Börse vor Jahresabschluss (Partizipationsscheine CHF 2.50, Namensaktien CHF 2.45) bewertet, was einen Wert von CHF 2'024'297.50 ergibt.

In der Erfolgsrechnung wurde dieser Betrag als Korrekturwert zu den Forderungen der Altra Foundation im ausserordentlichen Aufwand gebucht (vgl. 4d).

Dabei handelt es sich um eine Schuld gemäss Bundesgericht und Abwicklungsvertrag vom 03.11.2023 von CHF 6'675'145.00, wovon im Berichtszeitraum CHF 1'700'000.00 bezahlt wurden, was einen Saldo von CHF 4'975'145.00 per 31.12.2023 ergibt. Hinzu kommen 5 % Zinsen auf CHF 1'500'000.00 vom 28. Oktober bis zum 9. Dezember 2023 sowie 5 % Zinsen auf CHF 4'975'145.00 vom 28. Oktober bis zum 31. Dezember 2023, was CHF 51'333.25 ausmacht. Insgesamt beläuft sich die Verbindlichkeit gegenüber der Altra Foundation per 31. Dezember 2023 auf CHF 5'008'978.25.

Nicht verbucht wurde die weitere Regressforderung gegenüber dem Verkäufer der beiden Gesellschaften, welche sich aus dem seinerzeit gegebenen Werten im Rahmen der öffentlichen Urkunden und den nun zurückzugebenen Werten ergibt.

3c) Forderungen gegenüber Nahestehenden Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber einem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 53'225.82 (Vorjahr CHF 487'446). Ferner besteht eine Forderung gegenüber dem Präsidenten des Verwaltungsrates per Ende Jahresende aus Honorarvorschüssen in Höhe von CHF 38'646.20. Per Ende Februar 2024 sind sämtliche Vorschüsse mit abgerechneten Leistungen verrechnet. Darüber hinaus bestehen Forderungen aus Vorschüssen gegenüber Mitarbeitern in Höhe von insgesamt CHF 8'210.90.

3d) Aktive Rechnungsabgrenzung Im Vorjahr musste zur Ablösung einer hoch verzinslichen Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, welche durch eine wesentlich günstiger verzinsten Hypothek abgelöst werden konnte, eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962.23 bezahlt werden. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026. Diese Vorfälligkeitsentschädigung ist somit eine Zahlung für entgangenen Zinsgewinn an die kreditgebende Bank bis zum 30. Juni 2026. Zur Verbesserung der Kostenklarheit wird diese Vorfälligkeitszahlung als Zinsvorauszahlung aktiviert und semesterweise dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das Jahr 2023 beläuft sich auf CHF 53'400.00. Der Bestand der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung beläuft sich per Jahresende auf CHF 132'600.00. Die restliche aktive Rechnungsabgrenzung in Höhe von CHF 21'136 sind bezahlte Kosten, welche das Jahr 2024 betreffen.

3e) Minderheitsbeteiligungen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat im Berichtsjahr beschlossen, diesen Wert per Saldo auf CHF 1.00 zu reduzieren, was einer Erhöhung der Wertberichtigung um CHF 93'749 entspricht.

3f) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungen

a) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaft

Der Tochtergesellschaft SE Rheintal AG wurde zur Finanzierung der Fertigstellung von drei Mehrfamilienhäusern in Rüthi, St. Gallen, das ausgewiesene Darlehen Höhe von CHF 2'260'000.00 gewährt. Das gegenüber dem Vorjahr um rund TCHF 712 erhöhte Darlehen dient der Finanzierung des weiteren Ausbaus der Liegenschaft in Rüthi. Per 31. Dezember 2023 wurde kein Zins verbucht, da die Gesellschaft mit der Vermietung der Liegenschaft grundsätzlich erst im vierten Quartal 2023 begonnen hat und das Darlehen steuerlich einer verdeckten Kapitaleinlage entsprechen könnte. Über das bestehende Kontokorrent wird der laufende Geschäftsverkehr mit der Tochtergesellschaft verbucht. Der ausgewiesene Betrag im Vorjahr entspricht den übernommenen Darlehen der Aktionäre an die Tochtergesellschaft gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022. Per 31. Dezember 2022 wurde kein Zins verbucht. Vgl. auch nachstehende Ausführungen unter 3fb.

b) Beteiligung

Gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 übernahm die Swiss Estates AG 1'000 Namenaktien zu CHF 100.00 somit das gesamte Aktienkapital von CHF 100'000.00 der afg generalplaner + totalunternehmung ag, Zürcher Strasse 57, 9000 St. Gallen (CHE-372.009.993). Das Aktienkapital ist zu 50 % liberiert. Die übernommene Gesellschaft wurde in der Folge in SE Rheintal AG umfirmiert und hat ihren Sitz im Jahre 2023 an den Sitz der Swiss Estates AG verlegt. Die Gesellschaft hat als einziges Aktivum eine nahezu fertiggestellte und beinahe schon voll vermietete Liegenschaft an der Büchelstrasse 8 in 9464 Rüthi zum Buchwert von per Jahresende von CHF 14'631'582 (Vorjahr CHF 13'186'804.69). Die Erhöhung entspricht den im Jahre 2023 getätigten Bauaufwendungen in Höhe von CHF 1'476'349.

Der ausgewiesene Beteiligungswert ergibt sich wie folgt (vgl. im Übrigen die Erläuterungen im Vorjahr):

MERKMALE	BETEILIGUNGSWERT (IN CHF)
Hingabe von 400'000 vinkulierten Namenaktien der Swiss Estates AG zum Nominalwert von CHF 5.00 gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022	2'000'000.00
Hingabe von 280'960 Inhaberpapieren der Swiss Estates AG zum Nominalwert von CHF 5.00 gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022	1'404'800.00
Hingabe von 23'952 Anteilen einer neu auszugebenden Wandelobligation zum Nominalwert von je CHF 100.00	2'395'200.00
TOTAL	5'800'000.00
<i>abzüglich Übernahme von Aktionärsdarlehen an die Beteiligung gemäss Sacheinlagevertrag</i>	<i>-1'548'531.14</i>
<i>Ausbuchung über die Erfolgsrechnung zur Abrundung des Buchwertes</i>	<i>-1'468.86</i>
AUSGEWIESENER BETEILIGUNGSWERT	4'250'000.00

3g) Renditeliegenschaften Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft Badenerstrasse 296 im Wert von CHF 630'000.00 umfassend renoviert. Der Buchwert der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

- + Rautistrasse, Zürich, unverändert CHF 11'400'000.00
- + Badenerstrasse, Zürich, CHF 25'000'000.00, nach Aktivierung von CHF 630'000.00 wegen neuer Fassade
- + Regensbergstrasse, Zürich unverändert CHF 682'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 2'102'000.00 (unverändert)
- + Rebbergstrasse, Zürich unverändert CHF 630'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 1'155'000 (unverändert)
- + Egnacherstrasse, Arbon unverändert CHF 13'120'000.00. Kein Anschaffungswert aus Beteiligung
- + Buhwilerstrasse, Istighofen unverändert CHF 935'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 695'000.00 (unverändert)
- + Juchstrasse, Matzingen, CHF 1'325'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 2'531'000.00 (unverändert)
- + Bahnhofstrasse, Centralstrasse, Grenchen, unverändert CHF 12'109'000.00. Kein Anschaffungswert aus Beteiligung
- + Bettlachstrasse, Kapellstrasse, Grenchen, unverändert CHF 4'700'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 610'000.00
- + Lagerstrasse 18, Herzogenbuchsee, unverändert CHF 1'128'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 330'000.00
- + Lagerstrasse 41, Herzogenbuchsee, unverändert CHF 3'478'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 160'000.00
- + Schiessplatzweg, Ostermundigen, unverändert CHF 12'644'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 4'980'000.00
- + Eichmatt, Krauchthal, unverändert CHF 2'182'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 312'000.00
- + Oltenstrasse, Oberbipp, unverändert CHF 1'565'000.00. Kein Anschaffungswert aus Beteiligung
- + Route du Mont, Prilly, unverändert CHF 24'582'000.00. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 4'368'000.00

3h) Guthaben / Verbindlichkeiten gegen über Vorsorgeeinrichtungen

Im Berichtsjahr besteht ein Guthaben aus der Abrechnung im Rahmen der UVG in Höhe von CHF 995.00. Die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen setzen sich zusammen aus der Schlussabrechnung für die AHV und der nach dem 31.12.2023 bezahlten Rate Dezember und die Schlussabrechnung (insgesamt CHF 22'829.20 – Vorjahr CHF 28'636.15) und der Schlussabrechnung im Zusammenhang mit dem BVG (CHF 13'028.10 – Vorjahr CHF 12'300.30).

3i) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Hier handelt es sich einerseits um in neuer Rechnung anfallende Amortisationen und Zinsen und andererseits um sämtliche im Jahre 2024 fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 1'085'000).

3k) Übrige kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Hier handelt es sich um von Mietern erhaltene Mieterdepots, welche per 31.12.2023 noch nicht auf die Mieter lautenden Konten übertragen wurden und per Jahresresultimo noch unbezahlte Steuern, welche allerdings teilweise auch noch nicht fällig waren.

3ka) Andere kurzfristige Rückstellungen Da für das Jahr 2023 kein Bonus ausgerichtet wird, entfällt diese Position. (Vorjahresbonus CHF 218'000.00).

3l) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Unter dieser Position sind sämtliche hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten mit einer wirtschaftlichen Laufzeit von mehr als einem Jahr seit Bilanzstichtag bilanziert.

3m) Wandel-Obligationenanleihe Unter dieser Position ist die gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 (Vgl. 3fb vorstehend) ausgegebene Wandelobligation in Höhe von CHF 2'395'200.00 bilanziert. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Der Zinssatz beläuft sich auf 2.25 % p.a. Die Verzinsung beginnt am 1. Januar 2023 und ist zahlbar nur in Partizipationsscheinen zu pari, fällig per Endfälligkeit oder per Wandlung. Es besteht ein beidseitig nicht konditioniertes Wandlungsrecht, auslösbar durch beide Parteien mittels einfacher schriftlicher Notifikation in Partizipationsscheinen der Gesellschaft zu pari. Der Zins für das Jahr 2023 ist unter den passiven Rechnungsabgrenzungen abgegrenzt.

3n) Aktien- und Partizipationsscheinkapital An der öffentlich beurkundeten ausserordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Swiss Estates AG vom 20. Oktober 2022 wurde durch Statutenänderung eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'000'000.00 sowie eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals im Maximalbetrag von CHF 6'453'125.00 beschlossen. Gemäss diesem Beschluss dient die genehmigte Kapitalerhöhung einzig dem Erwerb oder der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft. Diese Bestimmung wurde mit Einführung des Kapitalbandes am 19. Dezember 2022 aufgehoben.

Gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022 wurde zur Übernahme der SE Rheintal AG (vgl. 3fb vorstehend) das Kapital um 400'000 vinkulierte Namenaktien zu je CHF 5.00, total CHF 2'000'000.00 und um 280'960 Inhaberpapieren zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht.

Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2023 unverändert CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in ebenfalls unverändert 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 875'000. Das Partizipationsscheinkapital beläuft sich am 31. Dezember 2023 auf unverändert CHF 14'311'050.00 und ist eingeteilt in 13'187'210 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

3o) Eigene Titel Im Berichtsjahr hat der CEO zu Verminderung seiner Kontokorrentschuld gegenüber der Gesellschaft 78'106 Namenaktien im Wert von CHF 390'530 an die Gesellschaft verkauft. Die Gesellschaft hält nun 175'000 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 875'000.00), welche zum Börsenschlusskurs per 31.12.2023 mit CHF 668'569 bilanziert sind.

4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

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

Der Personalaufwand beinhaltet auch die Vergütungen an den Verwaltungsrat.

Die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly (nur technische Verwaltung) erfolgte durch Personal der Swiss Estates AG.

4b) Finanzerfolg Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Kotierung sowie der Anteil der vorausbezahlten Zinsen 2023 (vgl. 3d) auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.

4c) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit dem ehemaligen Besitzer der per 1. Januar 2021 mit der Swiss Estates AG fusionierten ALB Immobilien AG und der Espace Immobilien AG (Causa Altra Foundation und SL Development AG) und die Abwehr von Vorwürfen im Zusammenhang mit der Investition in Insignum AG.

4d) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind wie im Vorjahr die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.

Im ausserordentlichen Aufwand sind neben der Wertberichtigung der Forderung Schlosser (TCHF 50), der Finanzanlage Insignum AG (TCHF 93.5), der definitiven Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern (TCHF 112) und der Notariatskosten zur Durchsetzung der steuerfreien Übertragung der Grundstücke im Rahmen der Fusion mit der ALB Leman AG per 01.01.2021 vor allem die Kosten infolge des definitiv verlorenen Prozesses in Sachen Altra Foundation in Höhe von TCHF 6'675 enthalten. Gegen diese Position steht die Einbuchung der zurückzugebenden Titel im Betrag von TCHF 2'024 (vgl. 3b) vorstehend und nachstehende Ausführungen.

Dazu ist zu erwähnen, dass das Handelsgericht des Kantons Zürich eine Forderung der Altra Foundation gegen die Gesellschaft aus der Akquisition der ALB Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG geschützt hat. 2014 wurden gemäss den geschlossenen und öffentlich beurkundeten Sacheinlageverträgen zahlungshalber Wertpapiere begeben, was im Nachhinein nicht mehr akzeptiert wurde. Dies führt im aktuellen Stand dazu, dass die vorgenannten Gesellschaften faktisch doppelt bezahlt werden mussten. Leider konnte das Bundesgericht im Urteil des Handelsgerichts keine Willkür erkennen, was letztlich dazu führte, dass das Urteil rechtskräftig wurde und dazu keine Rechtsmittel mehr möglich sind.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

+ **Udo Rössig**, Grüntenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ, (Aktionär Nr. 1012) 1'880'644 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) für 575'000 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 71.6% (Vorjahr 72.3%) sowie einen Aktienkapitalanteil von 53.6% (Vorjahr 48.2%). (Im Vorjahr belief sich sein Bestand auf 1'941'630 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) für 496'260 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 72.3 Prozent sowie einen Aktienkapitalanteil von 48.2 Prozent.)

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

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

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt. Der Präsident hat nach wie vor das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes in Höhe von insgesamt CHF 96'929.75 Rechnung gestellt.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wurde mit einem Salär von brutto CHF 315'180.00 pro Jahr entschädigt (Vorjahr CHF 306'000.00). Im Berichtsjahr entfällt die Ausrichtung eines Bonus aufgrund der negativen Performance durch den am Handelsgericht des Kantons Zürich verlorenen Prozess.

5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Eigentumsvorbehalt Zur Sicherung von Hypothekerverpflichtungen sind bei den Kreditgebern Schulbriefe im Gesamtbetrag von unverändert TCHF 124'263 lastend auf den Immobilien hinterlegt.

5d) Genehmigte Kapitalerhöhungen und Kapitalband Per Bilanzstichtag existiert kein genehmigtes und/oder bedingtes Kapital. An der öffentlich beurkundeten ausserordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Swiss Estates AG vom 20. Oktober 2022 wurde durch Statutenänderung eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'000'000.00 sowie eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals im Maximalbetrag von CHF 6'453'125.00 beschlossen.



Gemäss diesem Beschluss diente die genehmigte Kapitalerhöhung einzig dem Erwerb oder der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft. Soweit noch genehmigtes oder bedingtes Kapital für Aktien und Partizipationsscheine bestand, wurde dieses mit Einführung des Kapitalbands per 19.01.2023 definitiv gestrichen.

Kapitalband Aktien

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Aktienkapital von aktuell CHF 8'965'475.00 auf bis zu CHF 13'448'000.00 zu erhöhen. Dabei können bis zu 717'204 Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und 1'793'010 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien) neu ausgegeben werden. Zeichnung und Erwerb von neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 3 (Aktienbuch) dieser Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben. Die ausgegebenen Stammaktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

Kapitalband Partizipationsscheine

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

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 82'168.00 (Vorjahr CHF 121'520.50).

6. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Per Bilanzstichtag bestehen keine Eventualverbindlichkeiten.

Im Vorjahr wurde unter dieser Position die damals bestehende Problematik mit der Altra Foundation erläutert, wobei damals davon ausgegangen wurde, dass das Bundesgericht zu unseren Gunsten entscheiden würden (vgl. 4c und 4d vorstehend).

7. RISIKOBEURTEILUNG INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

8. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Bis zum 7. Juni 2024 sind keine wesentlichen Sachverhalte eingetreten. Es bestehen somit keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzuliegende Sachverhalte.





ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2023

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,
das Bilanzergebnis per 31. Dezember 2023 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Ausrichtung einer Dividende	0
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	0
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	-3'729'204
Bilanzergebnis per 31. Dezember 2023	-3'729'204

treureva

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 7. Juni 2024

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den 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

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



treureva

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (netto CHF 132'719'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

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

Risiko

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

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

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

Unser Prüfungsvorgehen

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

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge der Renditeliegenschaften mindestens so hoch sind, wie die Buchwerte per Bilanzstichtag und damit die Werthaltigkeit gegeben ist. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr befragt, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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

treureva

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Prozess Altra Foundation

Der im Vorjahr im Anhang dargestellte Prozess (Eventualverbindlichkeiten) in Sachen Altra Foundation ist im Berichtsjahr durch das zuständige Gericht entschieden worden. Sowohl die Schadenssumme (rund CHF 6'675'000) als auch die Forderung (rund CHF 2'024'000) der zurückzugebenden Titel sind bedeutsam und haben einen erheblichen Einfluss auf das Jahresergebnis.

Risiko

Es besteht ein Risiko, dass der Prozessausgang durch die Geschäftsleitung nicht korrekt erfasst und transparent dargestellt wurde. Aufgrund der Höhe der Beträge und der Komplexität der rechtlichen und finanziellen Sachverhalte besteht daher das Risiko wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung.

Unser Prüfungsvorgehen

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

- Wir haben die Geschäftsleitung zum Prozessausgang und dessen Verbuchung in der Jahresrechnung befragt.
- Wir haben das Gerichtsurteil eingesehen und geprüft, ob die dort festgehaltene Schadenssumme korrekt erfasst und erläutert wurde.
- Wir haben die Erfassung der Forderung aus den zurückzufordernden Aktien gemäss den Sacheinlageverträgen geprüft. Hierbei haben wir die aufgeführten Titel mit den Verträgen abgestimmt und die zugrunde liegenden Marktpreise überprüft.
- Wir haben überprüft, ob die Anhangsangaben zum Prozess Altra Foundation ausreichend und für den Abschlussadressaten verständlich und nachvollziehbar beschrieben worden sind.

Auf Basis der durchgeführten Prüfungshandlungen sind wir zum Ergebnis gelangt, dass die in der Jahresrechnung gemachten Angaben in Bezug auf den Gerichtsentscheid korrekt verbucht und dargestellt wurden.

Sonstige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, die Jahresrechnung nach OR, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.



treureva

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

treureva

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Treureva AG



Peter Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Severin Zünti
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns



VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

Seit 1. Juli 2020 ist das revidierte Bundesgesetz über die Gleichstellung von Mann und Frau (GlG) in Kraft. Unternehmen ab 100 Mitarbeitenden müssen analysieren, ob sie Männern und Frauen gleich viel zahlen, ihre

Analyse anschliessend von einer unabhängigen Stelle prüfen lassen und die Mitarbeitenden und Aktionäre bis Mitte 2023 über die Ergebnisse informieren. Swiss Estates AG ist davon nicht betroffen.

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

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



1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

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

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

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

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2024 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2023, 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:

- ein festes Gehalt von brutto CHF 26'265.00 (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz) pro Monat, zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 % des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- 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. Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Bonuszahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.
- f. Die fristlose Entlassung des Arbeitnehmers lässt den Anspruch auf den Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.
- g. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft zum entsprechenden Zeitraum ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr hinfällig.
- h. Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

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

Es werden auch keine Vergütungen zur Abgeltung von Aktienoptionen oder von andern finanziellen Leistungen des bisherigen Arbeitgebers, welche durch den Arbeitsplatzwechsel verfallen, erbracht. Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung sehen keine Abgangsentschädigungen und keinerlei Zahlungen bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses vor.

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

4 VERGÜTUNGEN 2023

Verwaltungsrat Grundhonorare 2023 pauschal p.a.

(IN CHF)	2023	2022
VR-Präsident	30'000	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ^{1,2}	30'000	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	30'000

(Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.)

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

² Das Honorar von Christian Terberger wird via Sunset Plaza AG, Baar abgerechnet.

Aktienbesitz

	2023 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF	2022 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 130'644	0.50/ 5.00	1'750'000/ 191'630	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 130'644	0.50/ 5.00	1'750'000/ 191'630	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2023)

	ANZAHL	NOMINALWERT CHF
Udo Rössig, Freienbach	530'000 ³	5.00

³ Kauf- bzw. Tauschrechte zum Erwerb von 400'000 bestehenden Namenaktien von Dritten und 130'000 Namenaktien von der Gesellschaft (beide zu nominell je CHF 5.00). Die Optionen sind nicht als Vergütung zu betrachten, da sie von Dritten stammen.

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2023 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)		
P. Grote Treuhand, Basel ³	UID CHE-108.378.572	99'999.99

³ Herr Peter Grote hat den CFO bei dessen Einarbeitung und der Erstellung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse aktiv unterstützt und den Aufwand dafür über seine Einzelfirma abgerechnet.

Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2023	31.12.2022
CEO	53'225.82	487'445.52
Präsident des Verwaltungsrates	38'646.20	20'576.25

Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2023	2022
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	60'000	60'000
Peter Grote, Präsident, Basel	30'000	30'000
Christian Terberger, A-Scheffau a.w.K.	30'000	30'000
Udo Rössig, Freienbach	—	—
Optionszuteilung (Anzahl Optionen) KEINE		

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.



4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2023 Im Geschäftsjahr 2023 (wie im Vorjahr) betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 315'180.00 brutto (12 × CHF 26'265.00). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt. Auf die Ausrichtung eines Bonus für das Geschäftsjahr 2023 wurde verzichtet. Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 330'180. zuzüglich Sozialaufwendungen aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

Vorjahr:

Im Geschäftsjahr 2022 (wie im Vorjahr) betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 306'000.00 brutto (12 × CHF 25'500.00). 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 2022 in der Höhe von netto CHF 200'000.00 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2022 bestätigt wurde.

5 VERGÜTUNGEN 2024

Vergütungsmodell 2024

Verwaltungsrat Grundhonorare 2024 pauschal p. a.

(IN CHF)

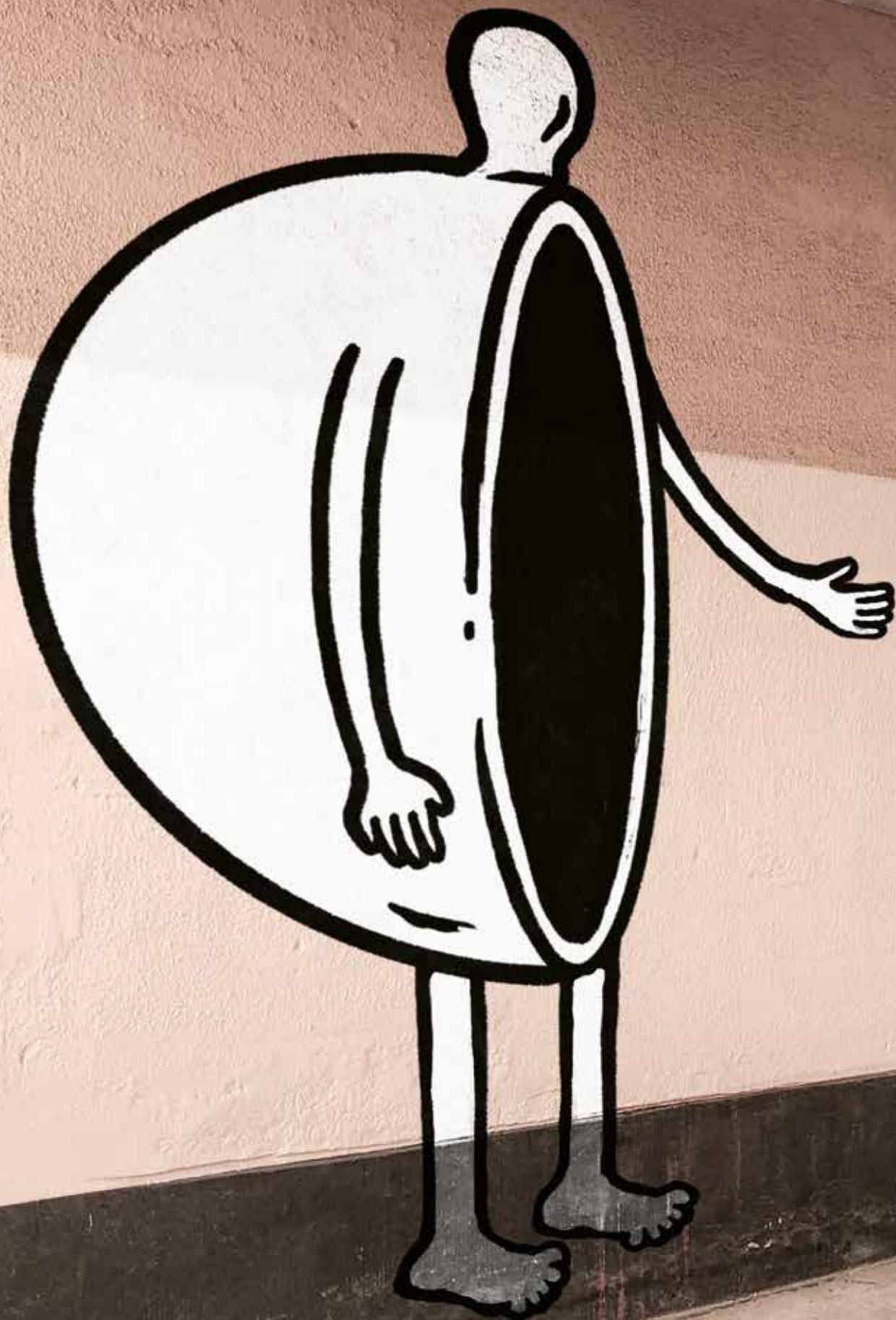
VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ⁴	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000

(Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.)
⁴ Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

Entschädigung des CEO 2024

Für das Geschäftsjahr 2024 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 315'180.00 brutto (12 × 26'265.00) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentationsspesen von CHF 18'000.00 pro Jahr (12 × 1'500.00) und angefallene Spesen ersetzt. Es besteht ein Spesenreglement, welches der Steuerverwaltung zur Genehmigung vorgelegt und vom Kanton Schwyz genehmigt wurde.

- a. 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.
- b. Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- c. 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.
- d. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a–d.





treureva

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 7. Juni 2024

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts

Prüfungsurteil

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach 734a – 734f OR.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht anderweitige wie Kapitel 13, Ziff. 4 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, die Jahresrechnung nach OR und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.



treureva

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen intner Kontrollen beinhalten können.

treureva

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

Treureva AG



Peter Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Severin Zünti
Zugelassener Revisionsexperte



CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

Namenaktien	8'965'475.00 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	875'000 CHF	
Partizipationskapital	14'311'050 CHF	(voll liberiert)
Total-Stammkapital	19'871'725 CHF	

2. Beteiligungen

SE Rheintal AG, Freienbach (100%)

3. Aktionariat (Angaben per 31.12.2023)

AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (NAMENAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRO	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	9	572	517	55	572	0
101 bis 1'000	14	6'846	6'846	0	6'846	0
1'001 bis 10'000	7	12'083	12'083	0	12'083	0
10'001 bis 100'000	11	533'105	533'105	0	533'105	0
100'001 bis 1'000'000	2	410'173	231'686	178'487	410'173	0
Total	47	962'809	784'267	178'542	962'809	0



AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (STIMMRECHTSAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRÖ	BESTAND ZERTIFIKATE
0 bis 10	1	0	0	0	0	0
1'000'001 bis 10'000'000	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0
Total	2	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0

AKTIONÄRE NACH DOMIZIL

Schweiz	47	962'809	784'267	178'542	962'809	0
Total	47	962'809	784'267	178'542	962'809	0

AKTIONÄRE NACH NATIONALITÄT

Deutschland	2	191'680	191'680	0	191'680	0
Mazedonien	1	51'725	51'725	0	51'725	0
Schweiz	42	779'505	600'988	178'517	779'505	0
Spanien	1	860	860	0	860	0
Sri Lanka	1	25	0	25	25	0
Total	47	962'809	784'267	178'542	962'809	0

4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (Stimmrechtsaktien)	875'000	1'750'000	0.50
Namenaktien (Stammaktien)	8'090'475	1'618'095	5.00
PS-Kapital	14'311'050	2'862'210	5.00

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2023 – seit 11.07.2017).

19.12.2022 – Kapitalerhöhung

Swiss Estates AG, in Freienbach, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 213 vom 02.11.2022, Publ. 1005595585). Statutenänderung: 19.12.2022.

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 8'965'475.00 [bisher: CHF 6'965'475.00].

LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 8'965'475.00 [bisher: CHF 6'965'475.00].

AKTIEN NEU: 1'618'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) [bisher: 1'218'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)]. Partizipationskapital neu: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00].

PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00].

LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00].

PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'862'210 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Genehmigte Aktienkapitalerhöhung [gemäss Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022].

Genehmigte Partizipationskapitalerhöhung [gemäss Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022]. Streichung der Statutenbestimmung über die mit Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022 eingeführte genehmigte Erhöhung des Aktienkapitals infolge Ausschöpfung des Erhöhungsbetrages. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 25.10.2022 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in Art. 3 der Statuten (Namenaktien) beschlossen.]. Qualifizierte Tatbestände neu: Sacheinlage/Sachübernahme: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 19.12.2022 gemäss Vertrag vom 19.12.2022 1'000 Namenaktien zu CHF 100.00 (zu 50 % liberiert) der afg generalplaner + totalunternehmung ag (CHE-372.009.993), in St. Gallen, wofür 400'000 Namenaktien zu CHF 5.00 sowie 280'960 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu CHF 5.00 ausgegeben werden und eine Anleiensobligation im Betrag von CHF 2'395'200.00 (23'952 Anleiensanteile zu CHF 100.00) begeben wird.

30.06.2021 – Fusion

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

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Thurgovia Immobilien AG, in Arbon (CHE-102.579.592), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 17'716'893.15 und Fremdkapital von CHF 17'695'898.43 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Espace Immobilien AG, in Bern (CHE-478.961.703), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 28'086'006.95 und Fremdkapital von CHF 27'133'071.56 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der A + B Immobilien AG, in Zug (CHE-102.176.975), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 1'628'286.19 und Fremdkapital von CHF 1'617'903.89 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der ALB Lemman Immobilien AG, in Zug (CHE-258.467.824), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 25'254'162.11 und Fremdkapital von CHF 26'855'387.27, d. h. ein Passivenüberschuss von CHF 1'601'225.16 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.



FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Management AG, in Zürich (CHE-103.378.978), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 440.00 und Fremdkapital von CHF 948'039.21 d. h. ein Passivenüberschuss von CHF 947'599.21 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. (Tagesregister-Nr. 4815 vom 25.06.2021).

19.06.2020 – Kapitalerhöhung

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

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].

LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].

AKTIEN NEU: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'218'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)].

PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].

LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].

PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Erhöhung Aktien- und Partizipationskapital aus bedingtem Aktien- und Partizipationskapital. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung geändert. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals geändert.

20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

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

20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

AKTIEN NEU: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 9.80].

PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.98 auf CHF 0.50 und der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 zur Beseitigung einer Unterbilanz herabgesetzt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt.

11.07.2017 – Genehmigtes Kapital

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

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

EZ HARI!



MAKE BOOKS
- NOT BURLERS!

EX #6 HN

FLS
PLEV GENS





7. Wandelanleihen und Optionen

Wandel-Anleiheobligation im Betrag von CHF 2'395'200.00 (23'952 Anleiheanteile zu CHF 100.00)

8. Organisation (Stand: 31.12.2021)



9. Kompetenzregelung

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

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

10. Verwaltungsrat

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

11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ **Peter Grote**, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

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

Interessenbindungen: Vorsorgestiftung der Manz Privacy Hotels, Zürich und Zug (Mitglied des Stiftungsrates)

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

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

Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Academy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern



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

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Baar

+ Udo Rössig, Freienbach

(Vizepräsident des Verwaltungsrates)

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

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, 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 31.12.2023 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

(Stand per 31. Dezember 2023)

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. Vor-



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

Einberufung und Traktandierung Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels eingeschriebenen Briefs an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. In

der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

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

15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

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

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

gungspapiere 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 Peter Rügsegger, dipl. Wirtschaftsprüfer) ist seit dem Geschäftsjahr 2022 im Amt.

Revisionshonorar Für die Berichtsperiode 2023 werden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 70'000.00 in Rechnung gestellt werden.

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

17. Informationspolitik

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

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



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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht 2023 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 © 2024 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Fotos: Andreas Töpfer, Christina Lamraich

