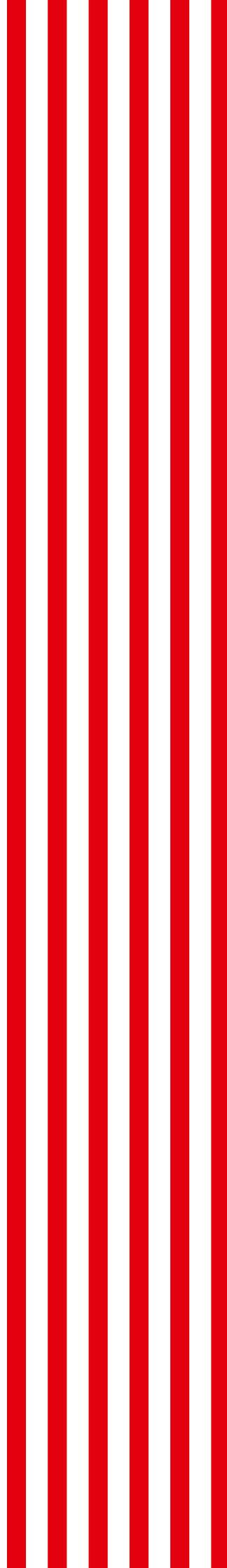




GESCHÄFTSBERICHT 2019







# INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Mission Statement	Seite 4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 7
4	Aktienkurse	Seite 8
5	Net Asset Value	Seite 9
6	Lagebericht	Seite 12
7	Marktbericht	Seite 16
8	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 20
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 32
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 37
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 40
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 49
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 50
13	Vergütungsbericht	Seite 55
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 58
15	Corporate Governance	Seite 62
	Impressum	Seite 72

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2019 von **OneTruth Graffiti Contemporary Art** ([www.onetruth.ch](http://www.onetruth.ch)) die Erlaubnis erhalten Fotografien ihrer Graffiti Art-Objekte zu verwenden. Wir haben in diesem Geschäftsbericht diverse Werke verwendet, welche von **OneTruth** erstellt wurden.

Die **OneTruth Brothers** sind seit über 20 Jahren aktiv und international bekannt für den hohen Wiedererkennungswert ihrer Kunstwerke mit eigener Bildsprache. Sie haben in der letzten Zeit unter anderem bei Kolly Gallery Zürich Seefeld, Gallery Vsertes Modern Bahnhofstrasse 3 in Zürich, Urban Art Auction Crans-Montana, Urban Art Gallery Stuttgart und Street Art Auction Chicago Werke gezeigt.

**OneTruth** war auf Einladung des Eidgenössischen Departements des Äusseren (EDA) und der Stadt Zürich im Swiss Pavillon an der Expo Milano 2015 und an den Olympischen Spielen in London 2012. Beide Künstler leben und arbeiten in Zürich, in Ihrem Atelier sind sie auf Anmeldung für eine Besichtigung herzlich Willkommen.







## AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)	01.01.–31.12.2019	01.01.–31.12.2018	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag <sup>1</sup>	6'109 TCHF	6'165 TCHF	-0.9 %
Erfolg aus Neubewertung <sup>2</sup>	810 TCHF	572 TCHF	+41.6 %
Betriebsergebnis (vor Neubewertung)	2'677 TCHF	1'061 TCHF	+152.3 %
Jahresergebnis vor Steuern	702 TCHF	-764 TCHF	
Jahresgewinn	1'229 TCHF	-868 TCHF	

	31.12.2019	31.12.2018	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	160'028 TCHF	169'508 TCHF	-5.6 %
wovon Renditeliegenschaften	152'270 TCHF	163'020 TCHF	-6.6 %
Hypothekarverbindlichkeiten	107'564 TCHF	116'572 TCHF	-7.7 %
Eigenkapital	40'429 TCHF	39'105 TCHF	+3.5 %
Eigenkapitalquote	25.4 %	23.1 %	10.0 %
Fremdkapital	119'599 TCHF	130'403 TCHF	-8.3 %
Fremdkapitalquote	74.6 %	76.9 %	-3.0 %
Loan to Value (LTV) <sup>3</sup>	70.6 %	70.5 %	+0.1 %
Net Gearing <sup>4</sup>	293.9 %	299.1 %	-1.7 %

Anzahl Renditeliegenschaften <sup>5</sup>	16	17	-1
---	----	----	----

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 <sup>6+7</sup>	12.90 CHF	12.90 CHF	0
--	-----------	-----------	---

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

7 Nennwertreduktion im Jahr 2018 von CHF 9.80 auf CHF 5.00 pro Stück.

## MISSION STATEMENT

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

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

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

**Swiss Estates AG** ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Kapitalanlagegesetz (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien.

In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften wird durch eigenes Personal bewerkstelligt.

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

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

Im Vergleich mit Immobilienfonds bestehen Wettbewerbsvorteile, die sich primär aus der Flexibilität im Bereich der Refinanzierung und des Asset Management ergeben.

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







## VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2019 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2019 bezieht.

Das vergangene Geschäftsjahr war gekennzeichnet durch Tätigkeiten zur Konsolidierung des Immobilienbestandes und zur Verbesserung der Organisation der Gesellschaft. Bei einzelnen Immobilien, mit aktuellem Schwerpunkt in Grenchen, wurden gezielt strukturelle Verbesserungen vorgenommen, um eine bessere Vermietbarkeit und damit eine Reduktion von Leerständen zu erreichen. Diese Massnahmen bedingten Sanierungsarbeiten mit entsprechenden Investitionen, führten jedoch auch zu einer signifikant besseren Vermietungssituation.

Zudem wurde eine Liegenschaft, das legendäre Gebäude «Casa Aurelio» an der Langstrasse 209 / Josefstrasse 103 in 8004 Zürich, veräussert. In Zahlen wirkte sich das wie folgt aus:

#### **Konzernrechnung** (gemäss Swiss GAAP FER):

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf konsolidierter Ebene auf TCHF 1'229 (Vorjahr TCHF -868), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 702 (Vorjahr TCHF -764), das Eigenkapital auf TCHF 40'429 (Vorjahr TCHF 39'105), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 12.90 (Vorjahr CHF 12.90).

#### **Einzelabschluss** (gemäss Obligationenrecht):

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2019 beläuft sich auf Ebene Einzelabschluss (Steuerbilanz) auf TCHF 5'555 (Vorjahr TCHF 1'465), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 5'582 (Vorjahr TCHF 1'469).

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

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

Zürich, den 24. Mai 2020

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Präsident des Verwaltungsrates

# AKTIENKURSE

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

Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Frankfurt im Quotation Board ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)) und der Börse Düsseldorf im Primärmarkt ([www.boerse-duesseldorf.de](http://www.boerse-duesseldorf.de)) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y). Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutarischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.

Im Zusammenhang mit der Verweigerung der Börsen-äquivalenz der Schweizer Börsen durch die Europäische Kommission und mit den im Kontext durch den Bundesrat verabschiedeten Gegenmassnahmen, wurde der Handel von Schweizer Titeln an Europäischen Börsen ab dem 1. Juli 2019 grundsätzlich eingestellt. Aus diesem Grund wird hier darauf verzichtet wie in den Vorjahren den Kursverlauf der Partizipationsscheine an den Börsen in Deutschland darzustellen.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2019 – BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2019 – BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP

Quelle: Swissquote



# NET ASSET VALUE

## KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2019

31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	EIGENKAPITAL-ANTEIL WANDELANLEIHE	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2019	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	21'039'001	40'429'405
abzüglich Anteil Obligationäre						-2'800'000
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019						37'629'405
Rückstellung für latente Steuern						6'400'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019						44'029'405

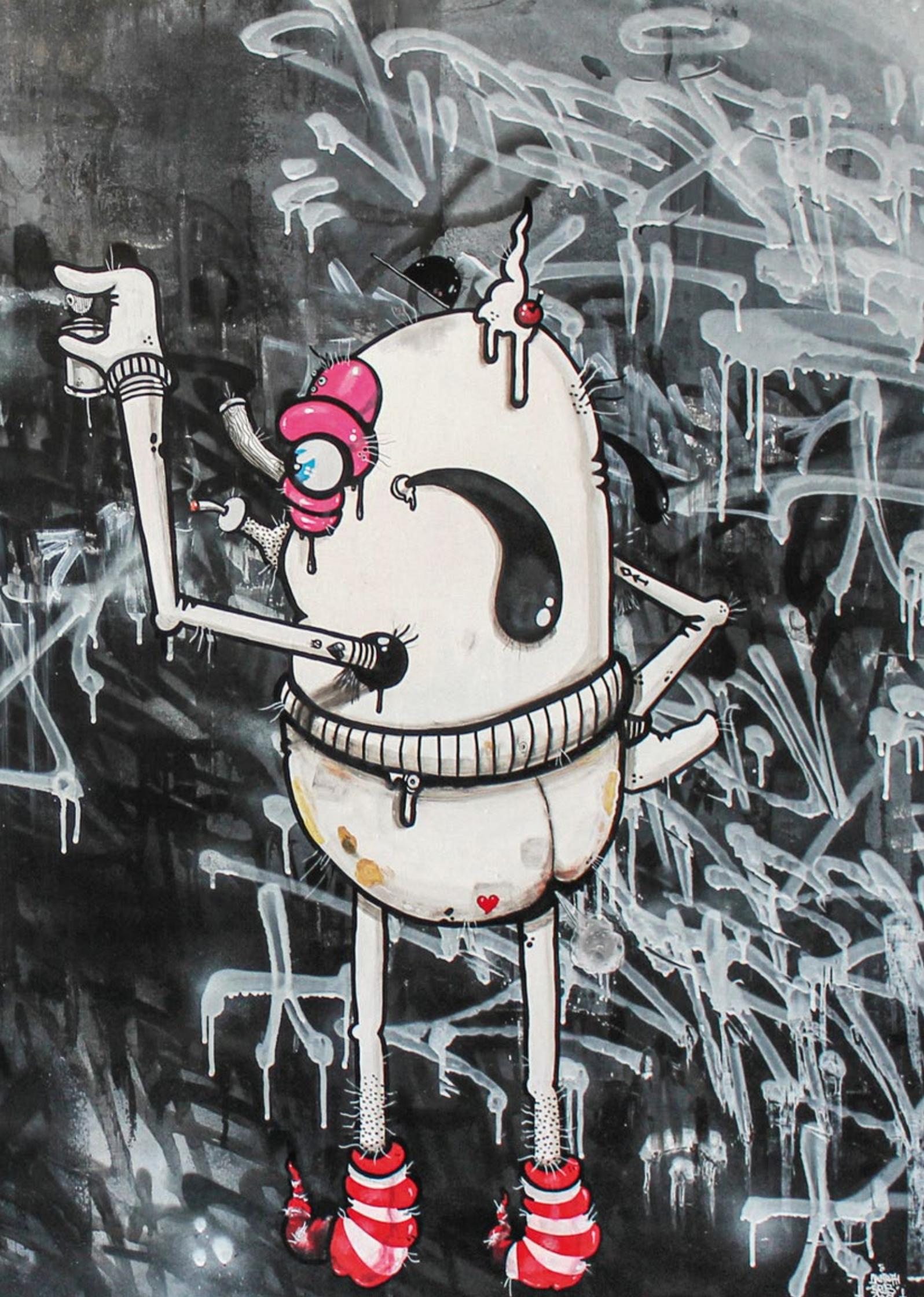
	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019</b>					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13	1'928'670
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69	12'300'453
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19	23'400'282
			17'071'725	100.00	37'629'405

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'928'670	1'750'000	1.10
Namenaktien (nominal 5.00)	12'300'453	1'116'095	11.02
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	23'400'282	2'123'250	11.02

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2019</b>					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	2'256'698
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	14'392'511
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	27'380'196
			33'460'581	100.00	44'029'405

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL	GEWINN	GEWINN / AKTIE
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'256'698	1'750'000	1.29	98'001	0.06
Namenaktien (nominal 5.00)	14'392'511	1'116'095	12.90	625'018	0.56
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	27'380'196	2'123'250	12.90	1'189'029	0.56





## LAGEBERICHT

Angesichts der bei Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts massgeblichen Situation kommen wir nicht umhin, zum Thema Coronavirus und dessen Auswirkung auf den Jahresbericht wie folgt Stellung zu nehmen:

Der Notfall-Ausschuss der Weltgesundheitsorganisation (WHO) hat wegen des Coronavirus am 29. Januar 2020 eine «gesundheitliche Notlage von internationaler Tragweite» ausgerufen. Der Bundesrat hat die Situation in der Schweiz am 28. Februar 2020 als «besondere Lage gemäss Epidemien-gesetz» eingestuft und daher Grossveranstaltungen mit mehr als 1'000 Personen zunächst bis am 15. März 2020 verboten. Unterdessen wurden diese Massnahmen massiv verschärft und auch teilweise verlängert.

Die Sorge um eine Ausbreitung des Coronavirus und der damit verbundenen Lungenkrankheit COVID-19 («coronavirus disease 2019») hat bereits einschränkende und wesentliche Folgen für das Wirtschaftsleben und die Unternehmen, bspw. aufgrund von Einschränkungen in Produktion und Handel oder aufgrund von Reisebeschränkungen. Die Kapitalmärkte haben deutliche Kurskorrekturen und einen Anstieg von Risikoprämien verzeichnet. Die Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich geht zwischenzeitlich aufgrund von Lieferstörungen und Nachfrageausfällen von einer Beeinträchtigung des BIP-Wachstums im 2020 aus, ohne dies zu quantifizieren. Einige Zentralbanken, namentlich die Federal Reserve in den USA, haben bereits Leitzinssenkungen vorgenommen. In diversen Ländern, auch in der Schweiz, werden Konjunkturfördermassnahmen zur Stabilisierung der Wirtschaft diskutiert.

Fraglich ist, ob etwaige bilanzielle Konsequenzen, die aus der globalen Ausbreitung des Coronavirus resultieren (allfällige Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit), bereits in der Jahres- und Konzernrechnung zum 31. 12. 2019 oder erst in späteren Abschlüssen zu erfassen sind.

Für die bilanzielle Behandlung gilt es dabei zu unterscheiden zwischen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag, deren Ursache am Bilanzstichtag bereits bestand, und solchen, deren auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag eintritt.

Besteht die Ursache für ein Ereignis bereits am Bilanzstichtag, so ist das Ereignis in der Jahresrechnung des abgelaufenen Geschäftsjahres buchungspflichtig, wenn das Unternehmen nach dem Bilanzstichtag zusätzliche Informationen dazu erhält. Tritt die auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag ein, wird das Ereignis grundsätzlich nicht in der Jahresrechnung erfasst, ist aber im Anhang ausweis-pflichtig (HWP-Band «Buchführung und Rechnungslegung», 2014, IV.5.16.1). Erste Fälle von Infektionen bei Menschen sind nach derzeitigen Erkenntnissen zwar bereits Anfang Dezember 2019 bekanntgeworden, damals aber (noch) lokal begrenzt. Erst die deutliche Ausweitung des Coronavirus ab dem Januar 2020 hat zu den aktuellen wirtschaftlichen Auswirkungen geführt. Für die Schweiz weiter verschärft hat sich die Lage mit der Einschätzung und dem Entscheid des Bundesrats vom 28. Februar 2020, die Situation als «besondere Lage gemäss Epidemien-gesetz» einzustufen und Grossveranstaltungen temporär zu verbieten.



Nach Auffassung von EXPERTsuisse handelt es sich entsprechend beim Auftreten des Coronavirus als globale Gefahr um ein aus Optik des Jahresabschlusses per 31. 12. 2019 nicht buchungspflichtiges Ereignis nach dem Bilanzstichtag (non-adjusting event). Dementsprechend sind allfällige bilanzielle Konsequenzen erst in Jahres- oder Konzernrechnungen mit Stichtag nach dem 31. 12. 2019 zu berücksichtigen. Insoweit sind auch Wertebussen bei Vermögenswerten («Impairments») als Ereignis nach dem Bilanzstichtag grundsätzlich nicht per 31. 12. 2019 bilanziell zu berücksichtigen. Ebenfalls ist bei Impairment-Betrachtungen von der Situation am Bilanzstichtag auszugehen, d. h. das Coronavirus ist insoweit kein Impairment-Faktor.

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

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

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

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

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

Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe kein latent existentielles Problem aus der Corona-Pandemie, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2019 absehbar ist. Zum aktuellen Zeitpunkt sind Zahlungsrückstände von gewerblichen Mietern zu verzeichnen, welche aber zum einen angekündigt wurden und zum anderen voraussichtlich vorübergehenden Charakter haben, zudem diese Klientel von staatlicher Seite bekanntlich finanziell unterstützt wird. Swiss Estates AG hat in diesem Zusammenhang mit einer geringen Anzahl Mietern Stundungsvereinbarungen abgeschlossen.

Die Auswirkungen dieser Stundungen sind per Erstellungsdatum dieses Geschäftsberichts marginal und somit unwesentlich. Ausstehend ist per dato eine Stellungnahme des Parlaments, was anlässlich der «Corona-Sondersession» verpasst wurde, zum Thema von allfälligen Mietreduktionen bei gewerblichen Mietern, welche aufgrund behördlicher Anordnungen ihre Geschäfte schliessen mussten. Hier wird in der anstehenden Sommersession des Parlaments, welche vom 2. bis am 19. Juni 2020 stattfinden soll, eventuell mehr Klarheit geschaffen.

Auf Seite der Wohnungsmieter ist per dato keine tatsächliche Veränderung der Zahlungsmoral festzustellen.

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

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

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

### **1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt**

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2019 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

### **2. Durchführung einer Risikobeurteilung**

Die Gesellschaft misst der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch

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

### **3. Bestellungen- und Auftragslage**

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

### **4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit**

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

### **5. Aussergewöhnliche Ereignisse**

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

### **6. Zukunftsaussichten**

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

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



## MARKTBERICHT

### **Voraussichtlich moderate Auswirkungen des Coronavirus auf den Wohnimmobilienmarkt in der Schweiz**

Die Corona-Pandemie wird nach aktuellem Kenntnisstand Auswirkungen auf den Immobilienmarkt Schweiz haben; daran besteht derzeit kein Zweifel. Diese Auswirkungen werden aber nicht dazu führen, dass es zu einem eigentlichen Crash kommt, zudem das Segment Wohnimmobilien voraussichtlich am wenigsten von Marktkorrekturen betroffen sein wird. Eher härter könnte es den kommerziellen Immobilienbereich treffen und zwar recht breit gestreut; hier sind Verwerfungen denkbar, welche in den vergangenen Dekaden schlicht nicht mehr aufgetreten sind.

Die Coronavirus-Krise greift global um sich – und legte Teile der Wirtschaft in der Schweiz, in Europa und in der ganzen Welt vorübergehend still. Der Bundesrat hat die Situation in der Schweiz am 28. Februar 2020 als «besondere Lage gemäss Epidemienengesetz» eingestuft und so einen eigentlichen Notstand ausgerufen und massive Einschränkungen «Lockdown» verfügt, welche ebensolche Auswirkungen auf die Wirtschaft haben, die zwangsläufig in eine eigentliche Rezession führen müssen. Das Ausmass der Rezession wird direkt mit der Dauer des «Lockdown» korrelieren, aber auch mit den von den jeweiligen Regierungen zur «Reanimation der Wirtschaft» zur Verfügung gestellten Mitteln.

Somit kann salopp gesagt gelten:

**Je länger der Lockdown dauert, desto massiver wird die Rezession ausfallen.**

Und: Aus unserer Sicht wird entscheidend sein, ob die von den Regierungen, nachdem das Schlimmste überstanden ist, zur Verfügung gestellten Mittel im Endeffekt rückzahlbar sein werden, oder aber einen «à fonds perdu-Charakter» aufweisen. Sollte letzteres nicht der Fall sein, dann hätten die Regierungen der Wirtschaft einen Bärendienst erwiesen, indem man Unternehmen rückzahlbare Mittel und somit Kredite zur Verfügung gestellt hat, welche viele Unternehmen, vor allem mit Blick auf die absehbare Rezession, letztlich in den Ruin treiben könnten. Es ist jedoch davon auszugehen, dass dieser Umstand den Regierungen bzw. deren Stabsstellen durchaus bewusst ist und, dass man somit später zu kulanten Lösungen hinsichtlich der Rückzahlung von Krediten gelangen wird, als dies bisher allgemein der Fall ist.

Angesichts der heftigen Turbulenzen an den Aktienmärkten als Auswirkung der weltweiten behördlichen Reaktionen auf die Pandemie sind Befürchtungen, auch aus Expertenkreisen, aufgekommen, die Coronavirus-Pandemie könnte den Schweizer Wohnimmobilienmarkt in einen Crash treiben.

Wir teilen diese Meinung nicht, weil wir einerseits der Auffassung sind, dass der Immobilienmarkt Schweiz zwar nicht ungeschoren aus dieser Affäre herauskommen wird, die Auswirkungen jedoch eher moderat sein werden; andererseits vertreten wir die Ansicht, dass die «Blessuren», wenn sie denn eintreten, je nach Marktsegment sehr unterschiedlich sein werden.



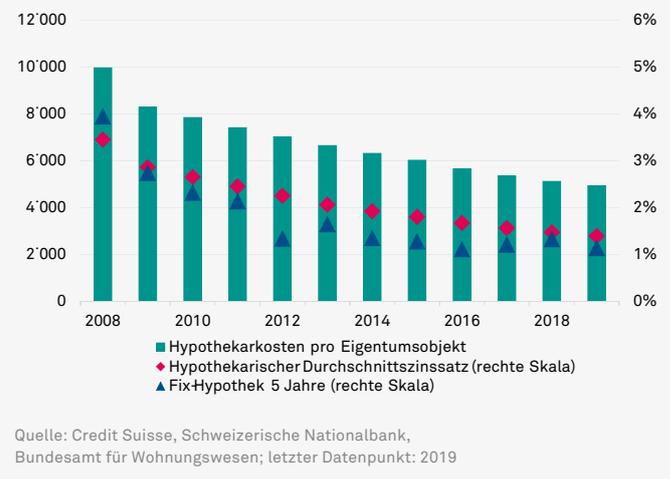
Insbesondere wird unser zentrales Thema, der Wohnimmobilienmarkt absehbarer Weise nur eher wenig betroffen sein; andere Segmente wird es härter, aber nicht vernichtend treffen. Daher sind wir der klaren Auffassung, dass Ängste vor einer bevorstehenden Immobilienmarktkrise nicht gerechtfertigt sind.

### Schweizer Wohnungsmarkt bleibt insgesamt stabil

Trotz immer wieder aufkommenden Befürchtungen über einen Crash: Der Schweizer Wohnungsmarkt ist ein stabiler Anker des Immobilienmarkts. Wir rechnen in keiner Weise mit einer Verkaufswelle von Eigentumsobjekten. Denn dank niedriger Hypothekarzinsen ist Eigentum aktuell günstiger als Mieten. Zudem dürfte die vom Bundesrat beschlossene Nothilfe Einkommensausfälle erheblich abmildern. Auch im Hypothekarbereich rechnen wir mit einer relativ stabilen Lage – und schliessen einen grösseren Anstieg der Zahlungsausfälle aus. Dies aufgrund der seit Jahren tiefen Hypothekarzinsbelastung und der mehrfach verschärften Finanzierungsanforderungen. Konkret bedeutet das: Für einen Grossteil der Eigentümer dürften vorübergehend reduzierte Einnahmen keine Finanzierungsprobleme bei der Hypothekarschuld darstellen.

Dazu die Haltung von Credit Suisse Research im aktuellen «Economics Alert»: Die Wohnung oder das Haus gewinnen in Zeiten von Home-Office, Social Distancing und geschlossenen Restaurants an Bedeutung.

#### Hypothekarzinskosten pro Eigentumsobjekt in CHF; hypothekarischer Durchschnittszinssatz jeweils per 30. Sep. des jeweiligen Jahres



Nichtsdestotrotz rechnen wir auch im Mietwohnungssegment mit einer geringeren Nachfrage.

Aufgrund faktisch geschlossener Grenzen und einer Abnahme der Beschäftigung im Jahresverlauf korrigieren wir die Zuwanderungsprognose für 2020 um 10'000 bis 15'000 Nettoeinwanderer nach unten.

Die verbreitete Unsicherheit und die steigende Arbeitslosigkeit werden die Mietwohnungsnachfrage zusätzlich beeinträchtigen. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen dürfte folglich wieder beschleunigt wachsen. Wir rechnen mit zusätzlich 7'000 bis 8'000 leerstehenden Mietwohnungen per Stichdatum am 1. Juni dieses Jahres (+3'000 im Vorjahr).

Die Leerstandsziffer dürfte damit auf über 2.9% ansteigen und den Druck auf die Angebotsmieten wieder etwas erhöhen. Wir rechnen mit einem Rückgang der Angebotsmieten von 1.5% bis 2% im laufenden Jahr.

Für die Besitzer von Mietrenditeliegenschaften, die über grössere Immobilienportfolios verfügen, ändert sich dadurch nur wenig. Das Mietertragspotenzial dürfte etwas kleiner ausfallen und auch die Rendite könnte allenfalls auf der Nachkommastelle eine leichte Eintrübung erfahren.

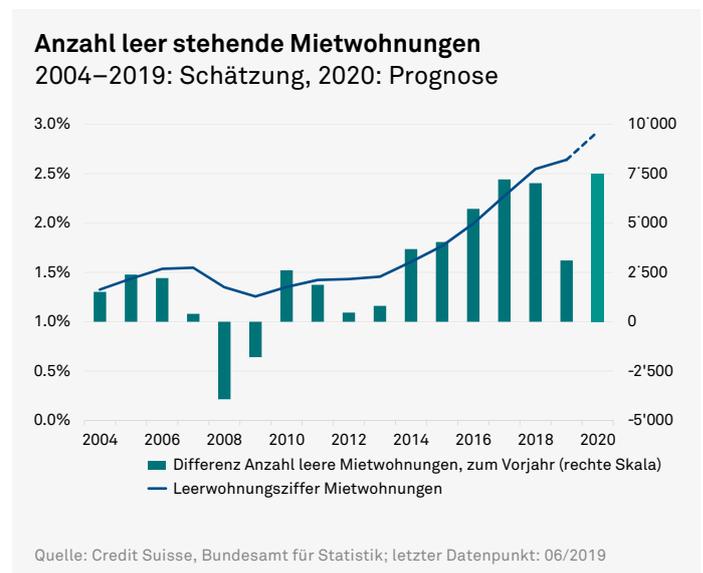
Weil sich damit an der Attraktivität von Wohnrenditeliegenschaften aufgrund des anhaltenden Negativzinsumfelds kaum etwas ändert, dürfte die Investitionsbereitschaft von Seiten der Anleger keinen Schaden nehmen.

Kurzfristig führen die Turbulenzen an den Kapitalmärkten und der schlagartig erhöhte Liquiditätsbedarf zwar auch zu Rückschlägen im Immobiliensegment. Aber schon bald wird die höhere Stabilität von Investitionen im Schweizer Wohnungsmarkt bei ansehnlicher Rendite die Investoren überzeugen, ihre Mittel (wieder) in diesem Markt zu allozieren.

Die hohe Attraktivität gegenüber anderen Kapitalanlagen sowie die tiefen Zinsen stützen die Bewertungen von Renditeliegenschaften. Hintergrund dieser hohen Stabilität sind die weit in die Zukunft reichenden Zahlungsströme, die Renditeliegenschaften offerieren. Bleiben die Zinsen auf ihrem tiefen Niveau, wäre eine Korrektur um 10% des Barwertes der Zahlungsströme beispielsweise nur möglich, wenn die Mieterträge drei Jahre lang komplett ausblieben. Solche Berechnungen lassen sich einfach nachtesten. Sie zeigen wie unfundiert derzeit zweistellige Wertanpassungen bei Wohnrenditeliegenschaften ins Spiel gebracht werden.

Einzig bei den Inhabern von nur wenigen Objekten könnten in Einzelfällen erhöhte Leerstände zu grösseren Ertragsproblemen führen. Leerstände treten zumeist nicht gleichmässig auf, sondern konzentrieren sich auf bestimmte Objekte, daher verdienen diversifizierte Immobilien-Portfolios und eine umsichtige Liquiditätssteuerung derzeit erhöhtes Augenmerk.

Probleme erwartet man auch in gewissen Teilsegmenten des Wohnungsmarktes wie z.B. Serviced Apartments. Die gestörte Reisetätigkeit dürfte bei der temporären Vermietung von Kleinwohnungen zu empfindlichen Nachfrageausfällen führen, die in diesem Bereich tätige Unternehmen existentiell bedrohen könnten. Hier sehen wir erhebliche Risiken für Vermieter im Bereich der Mieterinsolvenz.



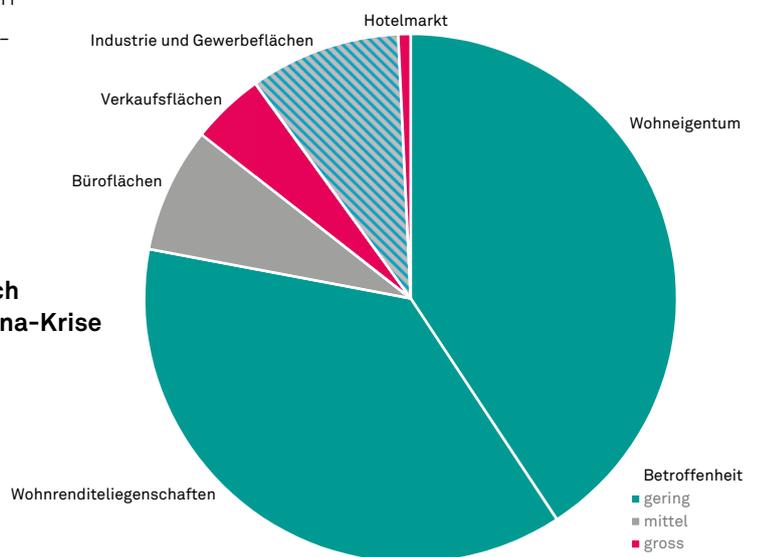


### Blessuren, aber kein Crash

Die Coronavirus-Pandemie stellt einen veritablen Schock dar, wie er in der Wirtschaftsgeschichte nur eher selten vorkommt. Insofern ist es verständlich, dass erste Stimmen vor einem Crash am Immobilienmarkt Schweiz warnen. Eine sachliche Analyse der veränderten Ausgangslage für die verschiedenen Akteure auf dem Immobilienmarkt, das Durchspielen und Vergleichen von deren verschiedenen Handlungsoptionen und das Vergleichen der Renditechancen mit anderen Anlageklassen lässt uns zu dem Schluss kommen, dass die Corona-Krise den Schweizer Immobilienmarkt nicht in die Knie zwingen wird.

Vor allem aufgrund der höheren Sicherheit der Mietzinseinnahmen im Vergleich zu anderen Cashflows werden sich die Investoren davor hüten, dem Immobilienmarkt den Rücken zu kehren. Im Gegenteil, wir rechnen eher mit einer verstärkten Nachfrage, aber eher im Wohnungsbereich. Blessuren wird es allerdings geben. Diese konzentrieren sich vor allem auf die gewerblichen Immobiliensegmente und dort insbesondere auf den Verkaufsflächenmarkt und das Hotelsegment.

**Geschätzte Marktanteile nach Betroffenheit durch die Corona-Krise (23. März 2020)**



Quelle: Credit Suisse, Wüest Partner; letzter Datenpunkt: Q4/2018

**Keine Verbreitung, Aufforderung oder Beratung:** Die Publikation «Marktbericht» dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung. Sie ist weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertschriften oder anderen Finanzinstrumenten. Alle Informationen, auch Tatsachen, Meinungen oder Zitate, sind unter Umständen gekürzt oder zusammengefasst und beziehen sich auf den Stand am Tag der Erstellung des Dokuments. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und in keiner Weise um eine regulierte Finanzberatung bzw. Rechts-, Steuer- oder andere regulierte Finanzdienstleistungen. Den finanziellen Zielen, Verhältnissen und Bedürfnissen einzelner Personen wird keine Rechnung getragen. Diese müssen indes berücksichtigt werden, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

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

# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## KONZERNBILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	s. Anhang 2a)	1'341'022	185'133
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 2b)		
gegenüber Mietern		2'205'552	595'543
abzüglich Delkredere		-1'012'000	-345'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		3'722'825	3'391'556
abzüglich Wertberichtigung		-540'000	-810'000
		<b>4'376'377</b>	<b>2'832'099</b>
Übrige kurzfristige Forderungen	s. Anhang 2c)		
gegenüber Dritten		1'243'405	2'654'092
abzüglich Wertberichtigung		-628'355	-1'500'192
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2g)	10'000	0
gegenüber Aktionären		490'315	547'689
gegenüber Dritten aus Handwerkerpfandrecht		580'000	580'493
abzüglich Wertberichtigung		-580'000	-357'500
		<b>1'115'365</b>	<b>1'924'582</b>
Aktive Rechnungsabgrenzung		672'653	1'145'047
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>7'505'417</b>	<b>6'086'861</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertschriften		200	200
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 2d)	3'024'750	3'024'750
abzüglich Wertberichtigung		-2'812'500	-2'625'000
		<b>212'450</b>	<b>399'950</b>
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2e)	152'270'000	163'020'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2f)	41'000	1'000
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>152'523'450</b>	<b>163'420'950</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>160'028'867</b>	<b>169'507'811</b>



# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## KONZERNBILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>Verbindlichkeiten</b>			
gegenüber Dritten		60'944	178'749
aus Liegenschaften-Unterhalt		270'104	626'540
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2g)	203'667	103'847
vorausbezahlte Mietzinsen		430'256	328'121
Akontozahlungen Nebenkosten		2'692'620	2'503'967
sonstige Verbindlichkeiten		580'000	580'000
		<b>4'237'591</b>	<b>4'321'224</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	s. Anhang 2h)		
gegenüber Finanzinstituten		1'619'933	1'594'750
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		257'218	197'087
		<b>1'877'151</b>	<b>1'791'837</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>302'610</b>	<b>733'761</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>	s. Anhang 2i)		
für Steuern		366'860	240'230
andere kurzfristige Rückstellungen		471'000	597'583
		<b>837'860</b>	<b>837'813</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>7'255'212</b>	<b>7'684'635</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	s. Anhang 2j)	<b>105'944'250</b>	<b>114'977'250</b>
<b>Rückstellung für latente Steuern</b>	s. Anhang 2k)	<b>6'400'000</b>	<b>7'167'671</b>
<b>Wandelanleihe</b>			
verzinsliche Wandelanleihe	s. Anhang 2l)	0	2'047'500
Titel im Eigenbesitz		0	-1'474'200
		<b>0</b>	<b>573'300</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>112'344'250</b>	<b>122'718'221</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>119'599'462</b>	<b>130'402'856</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven</b>	s. Anhang 2m)		
Namenaktienkapital		5'580'475	5'580'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		10'616'250	10'616'250
Wandelanleihe		2'800'000	2'226'700
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 2o)	-481'321	-3'423
		<b>19'390'404</b>	<b>19'295'002</b>
<b>Bilanzreserven</b>	s. Anhang 2n)		
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		19'809'953	20'678'053
Jahresergebnis		1'229'048	-868'100
		<b>21'039'001</b>	<b>19'809'953</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>40'429'405</b>	<b>39'104'955</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>160'028'867</b>	<b>169'507'811</b>

# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## ERFOLGSRECHNUNG

	01.01. BIS 31.12.2019 (IN CHF)	01.01. BIS 31.12.2018 (IN CHF)
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>		
<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	6'967'816	7'288'950
abzüglich Ertragsminderungen	-859'174	-1'123'988
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>6'108'642</b>	<b>6'164'962</b>
	s. Anhang 3a)	
<b>Betriebsaufwand</b>		
Immobilienaufwand	1'109'809	1'090'517
Personalaufwand	1'362'668	1'435'429
Übriger betrieblicher Aufwand	233'113	164'037
Verwaltungsaufwand	276'456	284'643
Werbeaufwand	71'324	147'852
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>3'053'370</b>	<b>3'122'478</b>
	s. Anhang 3b)	
<b>Erfolg aus Neubewertung und Anlageverkäufe</b>	<b>3'055'272</b>	<b>3'042'484</b>
Gewinn aus Neubewertung	1'540'000	3'125'000
Verlust aus Neubewertung	-730'000	-2'553'490
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	<b>810'000</b>	<b>571'510</b>
	s. Anhang 3c)	
<b>Erfolg aus Verkauf von Renditeliegenschaft</b>	<b>-388'000</b>	<b>90'000</b>
	s. Anhang 3d)	
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern</b>	<b>3'477'272</b>	<b>3'703'994</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-500</b>	<b>-12'000</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Hypotekarzinsen	-2'062'577	-1'969'074
Finanzaufwand	-576'954	-1'572'220
Finanzertrag	35'359	69
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-2'604'172</b>	<b>-3'541'225</b>
	s. Anhang 3e)	
<b>Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserord. Aufwand und Steuern</b>	<b>872'600</b>	<b>150'769</b>
ausserordentlicher Ertrag	73'288	10'647
ausserordentlicher Aufwand	-244'064	-925'697
	s. Anhang 3f)	
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>701'824</b>	<b>-764'281</b>
Direkte Steuern	-240'447	-125'321
Veränderung latente Steuern	767'671	21'502
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1'229'048</b>	<b>-868'100</b>

<b>ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT</b> s. Anhang 3g)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.50)	0.04/0.04	-0.03/-0.03
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00)	0.36/0.36	-0.25/-0.25
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00)	0.36/0.36	-0.25/-0.25



## KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- Reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2018</b>	12'652'731	20'807'850	-3'423	7'489'948	-206'607	27'462'558	-22'966'754	45'236'303
Kapitalherabsetzung	-6'197'256	-10'191'600			216'607	-8'513'882	24'686'131	0
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				-5'263'248				-5'263'248
Jahresergebnis 2018						571'510	-1'439'610	-868'100
<b>Eigenkapital per 31.12.2018</b>	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'226'700	10'000	19'520'186	279'767	39'104'955
Zunahme eigene Titel			-477'898					-477'898
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				573'300				573'300
Veränderung Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven					90'000	810'000	329'048	1'229'048
<b>Eigenkapital per 31.12.2019</b>	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	100'000	20'330'186	608'815	40'429'405

# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2019 (IN CHF)	2018 (IN CHF)
<b>Jahresgewinn / -verlust</b>	<b>1'229'048</b>	<b>-868'100</b>
<b>Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen</b>		
Abschreibungen	500	12'000
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-810'000	-571'510
Erhöhung Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	196'257	-175'786
Bewertungsveränderung übrige Finanzanlagen	187'500	675'000
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	-767'671	-21'502
<b>Mittelabfluss durch Zunahme</b>		
der behördlich blockierten Mietzinsforderungen	-203'061	-101'571
des übrigen Umlaufvermögen	-258'732	-1'245'932
<b>Mittelabfluss durch Abnahme:</b>		
der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-534'737	-643'620
<b>Mittelabfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>-960'896</b>	<b>-2'941'021</b>
<b>Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen</b>	<b>11'800'000</b>	<b>260'000</b>
<b>Mittelabfluss aus übriger Investitionstätigkeit</b>	<b>-257'632</b>	<b>-297'540</b>
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	85'315	234'500
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	9'240'000
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-9'033'000	0
Rückkauf von Obligationen	0	-6'978'000
Rücknahme von Titeln	-477'898	0
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>2'496'500</b>
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-9'425'583</b>	<b>0</b>
<b>ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>1'155'889</b>	<b>-482'061</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	185'133	667'194
Flüssige Mittel am 31. Dezember	1'341'022	185'133

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



# ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2019

## GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG

**Im Allgemeinen** Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage. Analog zur Berichterstattung für den Verwaltungsrat wird auf eine Segmentberichterstattung verzichtet, da die Gesellschaft nur in einem Segment tätig ist und die Schweiz den gesamten geografischen Markt darstellt. Die Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

**Konsolidierungsgrundsätze** Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Abschlüssen per 31. Dezember 2019 sämtlicher Konzerngesellschaften an denen die Swiss Estates AG direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften gehen aus Ziff. 7 am Schluss dieses Anhangs hervor. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaften nach konzerninternen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet.

Die aktuellen Werte der Liegenschaften werden durch unabhängige Liegenschaftsschätzer ermittelt. Die Differenz aus der Neubewertung der Liegenschaften des laufenden Jahres und des vergangenen Jahres wird in der Konzernerfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Kapitalaufrechnungsdifferenz den Bilanzreserven belastet, bzw. gutgeschrieben.

Gestützt auf der Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Ebenso noch nicht realisierte Gewinne aus gruppeninternen Transaktionen. Beim Kauf neuer Beteiligungen wird die Erfolgsrechnung anteilmässig (pro-rata-temporis) berücksichtigt. Nicht konsolidierte Beteiligungen werden zu Verkehrswerten bilanziert, soweit diese ermittelt werden können. Wo diese nicht ermittelt werden können, erfolgen – soweit nötig – Wertberichtigungen.

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

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

Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten werden durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. In Bezug auf die wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies folgendes:

- + **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.
- + **Wertschriften** Wertschriften werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.
- + **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.
- + **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.
- + **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.

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

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

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

**+ Wandelanleihe** Wandelanleihen werden im Fremdkapital ausgewiesen, sofern eine Rückzahlungspflicht besteht. Besteht keine Rückzahlungspflicht seitens der Gesellschaft wird die Wandelanleihe nach Abzug der zu bezahlenden Zinsen im Eigenkapital ausgewiesen. Das Total der in der Restlaufzeit zu bezahlenden Zinsen wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen.

**+ Steuern** Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die neuen ab 2020 gültigen aufgrund der Steuerreform reduzierten Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.

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

**+ Personalvorsorge** Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine

Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNG

### 1 ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Berichtszeitraum blieb der Konsolidierungskreis grundsätzlich unverändert und geht unter Ziff. 7 dieses Anhangs hervor. Im Vorjahr wurden die beiden Tochtergesellschaften SE Thurgovia Immobilien AG und Saentisblick Liegenschaften AG – beide mit Sitz in Arbon, Kanton Thurgau – mit Wirkung auf den 31. Dezember 2018 gemäss Beschluss des Verwaltungsrates und der Generalversammlungen dieser Gesellschaften fusioniert.

### 2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

**2a) Flüssige Mittel** Die hohe Zunahme der flüssigen Mittel wird im Rahmen der vorstehenden Mittelflussrechnung erläutert. Die Zunahme ist im Wesentlichen begründet durch den Verkauf einer Liegenschaft (vgl. Anhang 2e nachstehend) hervor.

**2b) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** Das Delkredere deckt die Risiken von möglichen Mietzinsausfällen per Bilanzstichtag. Die Wertberichtigung auf vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten deckt das Risiko von allenfalls nicht einbringlichen Forderungen.

**2c) Übrige kurzfristige Forderungen** Die zur Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts betreffend der Fertigstellung der Liegenschaft in Prilly beim Gericht in Lausanne deponierten CHF 580'000 wurden im Berichtsjahr vollständig zurückgestellt. Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Aktionär und Geschäftsführer Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 490'315 (im Vorjahr CHF 547'689). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zu Gunsten von Herrn Udo Rössig in der Höhe von netto CHF 400'000 gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Verrechnung. Die Forderungen gegenüber Dritten über CHF 1'243'404 (im Vorjahr CHF 2'654'092) bestehen zum grössten Teil aus Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG.

**2d) Übrige Finanzanlagen** Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, welche zu einem Wert von CHF 0.625 pro PS bilanziert sind was dem bilanzierten Nominalwert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Die Gesellschaft hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Die Gesellschaft stützt sich dabei auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag aber auch auf die Einschätzung der zuständigen Steuerbehörden im Kanton St. Gallen. Aufgrund des Umstandes, dass sich die Erfolgsaussichten noch nicht wesentlich verbessert haben, wurden nochmals CHF 187'500.00 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'812'500.00 oder 93.75 % des Nominalwertes beläuft. Die Gesellschaft hält ferner einen Minderheitsanteil an der Pro Leasing und Finanz AG, Steinhausen zum bilanzierten Anschaffungswert von CHF 24'750.00. Die Anschaffung erfolgte im Vorjahr.



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

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2019 (IN CHF)	31.12.2018 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	16'800'000	16'400'000
Kanton Zürich	Zürich	Josefstrasse 103 / Langstrasse 209	0	12'060'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	36'470'000	35'810'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'960'000	1'860'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	2'700'000	2'550'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'750'000	1'720'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'250'000	4'140'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'270'000	13'530'000
Kanton Thurgau	Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7 (2018 verkauft)		
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	18'420'000	18'210'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'540'000	2'580'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'440'000	1'380'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'900'000	3'930'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'510'000	1'480'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	11'020'000	10'890'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'550'000	1'440'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	5'440'000	5'360'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	29'250'000	29'680'000
<b>Total Renditeliegenschaften (Konzern)</b>			<b>152'270'000</b>	<b>163'020'000</b>

Im Berichtsjahr wurden zwei Liegenschaften in Zürich (Josefstrasse 103/ Langstrasse 209 in 8004 Zürich) verkauft. Zugänge sind keine erfolgt. Im Vorjahr wurde eine Liegenschaft in Kreuzlingen verkauft.

Im Berichtsjahr wurden die 2. – 4. Etage der Liegenschaft an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich umfassend erneuert und saniert.

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

BEZEICHNUNG 01.01.2018 BIS 31.12.2019 (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2018	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Zugänge 2018	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte per 31.12.2018	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Abschreibungen bis 01.01.2018 (kumuliert)	-154'470	-175'542	-215'512	-149'918	-50'300	-745'742
Abschreibungen 2018	0	0	-12'000	0	0	-12'000
Wertberichtigung bis 31.12.2018	-154'470	-175'542	-227'512	-149'918	-50'300	-757'742
Zugänge 2019	40'500	0	0	0	0	40'500
Bruttowerte per 31.12.2019	194'970	175'542	228'512	149'918	50'300	799'242
Abschreibungen 2019	0	0	-500	0	0	-500
Wertberichtigung bis 31.12.2019	-154'470	-175'542	-228'012	-149'918	-50'300	-758'242
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2019</b>	<b>40'500</b>	<b>0</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>41'000</b>

Der Zugang im Berichtsjahr entspricht der Anschaffung vor allem von Bildern von Rolf Ziegler für die renovierten Büros im 4. OG an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich von Herrn U. Rössig zu Marktpreisen. Dieser hat sich verpflichtet diese Objekte bei Bedarf zum gleichen Preis wieder zurückzunehmen.

**2g) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen**

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2019	PER 31.12.2018
Ausgleichskasse	149'541	35'978
Personalvorsorge	54'125	67'869
<b>Total</b>	<b>203'666</b>	<b>103'847</b>

**2h) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten** Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die im Folgejahr fälligen Amortisationen. Die übrigen verzinslichen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgliedert, welche auf die Mieter lauten.

**2i) Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für Steuern**

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2018	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2018	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2019
Rückstellungen für laufende Steuern	301'480	-61'250	240'230	126'630	366'860
Andere kurzfristige Rückstellungen	747'312	-149'729	597'583	-126'583	471'000

Die laufenden Steuern werden aufgrund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse. Die anderen kurzfristigen Rückstellungen bestehen hauptsächlich aus Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen.

**2j) Langfristige Finanzverbindlichkeiten** Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 2e) aufgelisteten Renditeliegenschaften.

Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.9 % und 2.13 %, mit der Ausnahme von zwei Verträgen, welche mit 4.15 % verzinst werden.

**2k) Rückstellung für latente Steuern** Die Rückstellung für latente Steuern reduzierte sich von CHF 7'167'671 im Vorjahr um CHF 767'671 auf CHF 6'400'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 720 (Vorjahr TCHF 2'134) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 7'120 (Vorjahr TCHF 9'302). Die Reduktion ist auf die Steuerersparnis zurückzuführen, welche das Ergebnis aus der verabschiedeten Steuerreform ist.

**2l) Wandelanleihe** Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95%. Am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert; eine vorzeitige Rückzahlung seitens der Swiss Estates AG ist vorbehalten.

Davon befanden sich am Bilanzstichtag unverändert CHF 7'200'000 zu nominal im Eigenbesitz. Im Geschäftsjahr 2018 wurden CHF 6'978'000 zu nominal von einer Drittpartei zurück gekauft. Die Wandelanleihe (Valorennummer 25998354 / ISIN CH0259983549 / Ticker SECOCO) wurde per 29.09.2017 dekotiert. Im Frühjahr 2020 wird die Obligationenanleihe in Eigenkapital umgewandelt. Die sich im Eigenbesitz befindlichen Titel im Nominalwert von CHF 7'200'000.00 werden vernichtet.

**2m) Eigenkapital** Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 6'455'475 und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.50 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu jeweils CHF 5.00 Nennwert. Auf den 31. Dezember 2019 war das Aktienkapital gleich wie auf den 31. Dezember 2018. Das Partizipationsscheinkapital beträgt per 31. Dezember 2019 CHF 10'616'250 und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu jeweils CHF 5.00 Nennwert. Auf den 31. Dezember 2019 war das Partizipationsscheinkapital gleich wie auf den 31. Dezember 2018.

Am 31.05.2018 wurde eine Kapitalherabsetzung vorgenommen bei der der Nennwert der 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) von CHF 0.98 auf CHF 0.50, der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) von CHF 9.80 auf CHF 5.00 und der Nennwert der 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine von CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt worden ist.

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

**2o) Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Die Gesellschaft hält, wie im Vorjahr, 835 eigene Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 und kaufte im Berichtsjahr 96'894 Namenaktien zum Wert von insgesamt CHF 477'897.50, was einen Bestand an eigenen Titel von insgesamt CHF 481'321.00 ergibt (Vorjahr CHF 3'423.50).



### 3 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

**3a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen** Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 2e) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften. Die wesentlich verminderten Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände und darauf entfallende Nebenkosten, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen.

**3b) Betriebsaufwand** Der unter dieser Position aufgeführte Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen. Die Hypothekaraufwendungen wurden nicht mehr als Betriebsaufwand, sondern im Finanzerfolg ausgewiesen (vgl. Anhang 3e nachstehend). In den Berichtsjahren wurde die Verwaltung der Liegenschaften durch eigenes Personal bewerkstelligt. Der unter dieser Position aufgeführte Personalaufwand beinhaltet auch die unter 2c) und 2i) erläuterten Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen.

**3c) Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften** Die Veränderung der Liegenschaftswerte auf den per Bilanzstichtag ermittelten Marktwert pro Liegenschaft ist als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung der Liegenschaften ausgewiesen.

**3d) Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften** Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaft an der Josef-/Langstrasse in Zürich, welche der Swiss Estates AG gehörte, zu einem Preis von CHF 11'800'000.00 verkauft. Der Schätzwert der Liegenschaft belief sich im Vorjahr auf CHF 12'060'000.00, woraus der ausgewiesene Verlust von CHF 388'000.00 resultierte (einschl. Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 128'000.00 für die durch den Verkauf abzulösende Hypothek).

**3e) Finanzerfolg** Im Finanzergebnis wird neu auch der Aufwand für Hypotherkarzinsen erfasst. Unter der Position Finanzaufwand ist ferner die Wertanpassung der unter 2d) beschriebenen übrigen Finanzanlagen enthalten. Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung des Aktionärskontokorrents enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung.

**3f) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag** Im ausserordentliche Aufwand und Ertrag werden die Abgrenzungsbereinigungen aus dem Vorjahr verbucht. Ferner ist unter den ausserordentlichen Aufwendungen eine weitere Wertberichtigung von Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer in Höhe von TCHF 225 erfasst.

**3g) Ergebnis je Beteiligungsrecht** Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 2m) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen. Bei einer Wandlung der Obligationenanleihe (siehe 2l) würden 560'000 neue (derzeit ausstehende) Beteiligungsrechte zu nominal CHF 5.00 entstehen (im Vorjahr 997'775 neue Beteiligungsrechte zu nominal CHF 9.80). Als Folge würde der Zinsaufwand für die Obligationenanleihe entfallen und das dadurch veränderte Ergebnis auf die höhere Anzahl an Beteiligungsrechten aufgeteilt, was zu einer Verwässerung des Ergebnisses führen würde. Die vorzeitige Wandlung ist im Frühjahr 2020 vorgesehen.

### 4 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFUSSRECHNUNG

Die Mittelflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt und zeigt jetzt den Mittelzu- und -abfluss gegenüber dem Vorjahr pro Gruppe, was zu einer Umstellung der Darstellung führte. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

### 5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

## 6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

Stand per 31.12.2019:

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

Stand per 31.12.2018:

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

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

Stand per 31.12.2019:

- + **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen
- + **Swiss Estates AG**, 6005 Luzern

Stand per 31.12.2018:

- + **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG
- + **Personalvorsorgestiftung UIAG**, 4053 Basel
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2019 mit einem Salär von brutto CHF 300'000 honoriert wurde (CHF 25'000 monatlich, kein 13. Monatslohn). Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht. *siehe dazu auch: 2c) Übrige kurzfristige Forderungen; 2i) Kurzfristige Rückstellungen; 3b) Betriebswand*

Im Vorjahr betrug das Salär CHF 300'000 (CHF 25'000 monatlich, ohne 13. Monatslohn) zuzüglich Bonus. Der Präsident des Verwaltungsrates wird mit einem Honorar von CHF 30'000 und die übrigen Mitglieder mit einem Honorar von CHF 20'000.00 und Jahr entschädigt.

**6c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 52'090 (im Vorjahr CHF 101'029) (Leasingvertrag Mercedes Benz GLC).

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

- + **bedingtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 2'800'000
- + **bedingtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 2'294'700

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

### 6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekerverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtvolumen von TCHF 124'763 (im Vorjahr TCHF 130'863), lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

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

**6g) Eventualverbindlichkeiten** Im Jahre 2019 ist der seit Jahren pendente Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG in Bezug auf die definitive Abrechnung eröffnet worden. Der Prozessausgang ist letztlich nicht abschätzbar und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite sind abenteuerlich und haben nach Einschätzung unseres Rechtsbeistands aus verschiedenen Gründen keine Chance durchgesetzt zu werden. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat. Im April 2020 hat das Obergericht des Kantons Bern betreffend zwei Gesuche um Rechtsöffnung, welchen jeweils eine Betreuung auf Grundpfandverwertung im Umfang von CHF 729'070.53 zugrunde liegt, teilweise abgelehnt. Der geschuldete Betrag gemäss Gerichtsentscheid beläuft sich auf rund CHF 479'000.00 zuzüglich Zinsen seit dem 2. Oktober 2016, somit auf rund TCHF 550'000.00. Bei beiden Verfahren ist die SE Espace Immobilien AG als Drittpfandeigentümerin von belasteten Liegenschaften involviert. Die geltend gemachte Pfandhaft der SE Espace Immobilien AG bezieht sich dabei jedoch auf eine Darlehensforderung eines Dritten gegenüber dem ehemaligen Eigentümer dieser Gesellschaft, resp. den betreffenden Immobilien. Im Rahmen dieser Grundpfandbetreibungen erfolgte eine Mietzinsverheftung worauf bis zum Bilanzstichtag Mietzinserträge über CHF 628'516.90 gepfändet worden sind. Sobald das Urteil in Rechtskraft erfolgt ist, wird die Mietzinsverheftung abgewickelt und der zu bezahlende Betrag beim ehemaligen Eigentümer der SE Espace Immobilien AG in Höhe von rund CHF 550'000.00 geltend gemacht. Auf den Mietzinsverheftungen besteht eine Wertberichtigung von unverändert CHF 212'000.00.

**6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 7. Mai 2020 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2019 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten. Die Corona-Krise hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung, da die Gesellschaft nur im geringen Umfang Geschäftsräume vermietet.



## 7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2019 wurden folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen:

### + Swiss Estates AG, Luzern (Muttergesellschaft)

*Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 6'455'475	CHF 12'652'731
Partizipationsscheinkapital	CHF 10'616'250	CHF 20'807'850

### + SE Management AG, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)

*Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

### + A+B Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2006)

*Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

### + SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon (Tochtergesellschaft,

*erworben 2006) Die Gesellschaft wurde per 31.12.2018 mit der Saentisblick Liegenschaften AG fusioniert. Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von - und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

### + SE Espace Immobilien AG, Bern (Tochtergesellschaft, erworben

*2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

### + ALB Leman Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben

*2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Zürich, 29. Mai 2020

An die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Luzern

## Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Kapitel 8 dieses Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

## Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

#### Renditelegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Renditelegenschaften stellen in der Konzernbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 152'270'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.</p> <p>Die Renditelegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Swiss GAAP FER 18.14 bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert ausgewiesen.</p> <p>Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt und nach dem erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines riskogerechten Abzinsungssatzes bewertet.</p> <p>Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.</p> <p>Die Bewertung der Renditelegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Swiss GAAP FER Rahmenkonzept Rz. 25.</p> <p>Risiko: Als Grundlage für die Bewertung der Renditelegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode).</p> <p>Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines riskogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.</p> <p>Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.</p>	<p>Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <p>Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.</p> <p>Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Konzernrechnung übernommen wurden. Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten auf Angemessenheit überprüft.</p> <p>Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung zu aktuellen Werten erlangt.</p>



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

#### Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsverfahren
<p>Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2019 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 6'183'865 erzielt.</p> <p>Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von fiktiven bzw. unvollständigen Umsätzen.</p> <p>Daher erachten wir die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit des Konzerns.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <p>Stichprobeweise Prüfung der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftenbuchhaltungen.</p> <p>Die durch die erwähnten Prüfungshandlungen erzielten Nachweise waren ausreichend und geeignet, um die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.</p>

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

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

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

#### Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

The logo for Treuereva is written in a stylized, cursive script. It is positioned in the upper right area of the page, above the company's service list.

Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

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

#### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung**

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

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

#### **Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung**

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

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

Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

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

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Treureva AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Philippe Keller'.

Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michael Boller'.

Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte



CBRE (Zürich) AG  
Bärengasse 29  
CH-8001 Zürich

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

Swiss Estates AG  
Alpenquai 28a  
6005 Luzern

Zürich, 4. April 2020

## Marktwert des Portfolios mit 16 Liegenschaften per 31. Dezember 2019

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 16 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2019. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

### Bewertungsstandards

CBRE hat gemäß den Bewertungsvorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Professional Standards, 9. Auflage – Red Book), veröffentlicht in London, 2014, die Bewertungen durchgeführt. Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der RICS Valuation Standards umfassend und unabhängig zu erstellen.

Die Bewertungsgegenstände sind von CBRE anhand des Marktwertes gemäß VS 3.2 der Valuation Standards (9. Auflage – Red Book) bewertet worden, der wie folgt definiert ist:

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

### Bewertungsmethode

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich vorwiegend um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt.



Bei der DCF-Methode werden sämtliche mit der Immobilieninvestition verbundenen Kosten und Erträge im Betrachtungszeitraum (in unserem Fall 10 Jahre) gegenübergestellt, um die Nettoeinnahmen (Cash Flow) des Objektes für die einzelnen Jahre im Betrachtungszeitraum zu bestimmen. Dabei werden verschiedene Parameter wie beispielsweise Mietänderungen aufgrund vertraglicher Vereinbarungen und Entwicklung der Marktmiete, Ausgaben für laufende

Instandhaltung, Reparaturen und sonstiger Renovierungen, Leerstandszeiten, etc. für den gesamten Betrachtungszeitraum berücksichtigt.

Am Ende des Betrachtungszeitraums wird ein Verkauf der Immobilie simuliert, wobei die Liegenschaft hierzu mit der „Income Capitalisation Method“ bewertet wird. Dabei werden stabilisierte Mieteinnahmen und eine angemessene Investitionsrendite zugrunde gelegt.

Die sich im Betrachtungszeitraum ergebenden Cash-Flows inkl. simuliertem Verkauf werden mit einem eingeschätzten Diskontierungszinssatz, welcher aus dem Kapitalmarkt abgeleitet wird, auf den Stichtag der Bewertung diskontiert, um einen Barwert zu ermitteln. Aus diesem Barwert ergibt sich der Marktwert.

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

Beim Bewertungsgegenstand Route du Mont 1+3 in 1008 Prilly, das sich im Stockwerkeigentum befindet und nicht als Renditeliegenschaft geführt wird, hat CBRE die Vergleichswertmethode zur Schätzung des Marktwertes angewendet. Bei der Vergleichswertmethode ergibt sich der Marktwert mittels Zu- und Abschlägen auf den Transaktions- oder Angebotspreis von Referenzobjekten.

### Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2019 auf gerundet CHF 152.27 Mio.

ID	Strasse	Ortschaft	PLZ	Marktwert (CHF)
1	Egnacherstrasse 69-79*	Arbon	9320	13'270'000
2	Bahnhofstr. 31, 33, 35, 39	Grenchen	2540	11'020'000
3	Bettlachstr. 34, 36 - Kapellstr. 3	Grenchen	2540	5'440'000
4	Centralstr. 45	Grenchen	2540	1'550'000
5	Lagerstrasse 18	Herzogenbuchsee	3360	1'440'000
6	Lagerstrasse 41	Herzogenbuchsee	3360	3'900'000
7	Buhwilerstrasse 21	Istighofen	8575	1'750'000
8	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	Krauchthal	3326	2'540'000
9	Juchstrasse 13, 15, 17	Matzingen	9548	4'250'000
10	Oltenstrasse 10b-10e	Oberbipp	4538	1'510'000
11	Rebbergstrasse 74	Oberengstringen	8102	1'960'000
12	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	Ostermundigen	3072	18'420'000
13	Route du Mont 1-3	Prilly	1008	29'250'000
14	Badenerstrasse 288-296	Zürich	8004	36'470'000
15	Rautistr. 10, 10a, 10b	Zürich	8047	16'800'000
16	Regensbergstrasse 92	Zürich	8050	2'700'000
<b>Total</b>				<b>152'270'000</b>

\* Marktwert unter speziellen Annahmen, Details siehe Bewertungsbericht



## Disclaimer

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

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

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

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

Freundliche Grüsse

Philipp VON BABO, MRICS

**Associate Director**

**RICS Registered Valuer**

T: +41 44 226 30 99

E: Philipp.vonbabo@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, MRICS, CFA

**Senior Director**

**RICS Registered Valuer**

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

## BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2019 UND 2018

AKTIVEN		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel		1'205'540	117'233
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		494'540	260'337
abzüglich Delkredere		-354'000	-170'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		1'338'357	1'298'961
Wertberichtigung		-315'000	-315'000
	s. Anhang 3a)	1'163'896	1'074'298
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten		44'971	39'871
abzüglich Wertberichtigung		-10'000	-10'000
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	10'000	0
gegenüber Aktionären	s. Anhang 3b)	490'316	547'689
gegenüber Konzerngesellschaften		0	250'000
		535'287	827'560
Aktive Rechnungsabgrenzung		7'683	208'428
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>2'912'407</b>	<b>2'227'518</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen			
Übrige Finanzanlagen	s. Anhang 3c)	3'024'750	3'024'750
abzüglich Wertberichtigung		-2'812'500	-2'625'000
		212'250	399'750
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	s. Anhang 3d)	13'499'294	19'081'944
Beteiligungen	s. Anhang 3e)	16'807'031	17'281'031
Total Finanzanlagen		30'518'574	36'762'725
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3f)	47'950'000	52'455'000
Übrige Sachanlagen		41'000	1'000
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>78'509'574</b>	<b>89'218'725</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>81'421'981</b>	<b>91'446'242</b>



# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2019 UND 2018

PASSIVEN		31. 12. 2019 (IN CHF)	31. 12. 2018 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
gegenüber Dritten		8'576	83'164
aus Liegenschaften-Unterhalt		173'716	369'253
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	202'859	38'435
vorausbezahlte Mietzinsen		263'065	169'261
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		776'393	904'259
		<b>1'424'608</b>	<b>1'564'373</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	795'433	912'500
gegenüber Konzerngesellschaften		0	300'000
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3h)	233'718	168'844
		<b>1'029'151</b>	<b>1'381'344</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>			
		<b>164'001</b>	<b>492'767</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>			
für Steuern		73'000	65'000
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3i)	466'000	573'027
		<b>539'000</b>	<b>638'027</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
		<b>3'156'760</b>	<b>4'076'511</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	52'175'000	57'675'000
gegenüber Konzerngesellschaften		0	8'681'436
		<b>52'175'000</b>	<b>66'356'436</b>
<b>Obligationenanleihe</b>			
Verzinsliche Wandelanleihe	s. Anhang 3l)	10'000'000	10'000'000
Titel im Eigenbesitz		-7'200'000	-7'200'000
		<b>2'800'000</b>	<b>2'800'000</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
		<b>54'975'000</b>	<b>69'156'436</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>58'131'760</b>	<b>73'232'946</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven</b>			
Stammaktien	s. Anhang 3m)	5'580'475	5'580'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3m)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		10'616'250	10'616'250
Eigene Titel	s. Anhang 3n)	-481'321	-3'424
Gesetzliche Reserven		100'000	0
		<b>16'690'404</b>	<b>17'068'302</b>
<b>Bilanzergebnis</b>			
Vortrag vom Vorjahr		1'044'995	-320'233
Jahresergebnis		5'554'822	1'465'227
		<b>6'599'817</b>	<b>1'144'995</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>23'290'221</b>	<b>18'213'296</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>81'421'981</b>	<b>91'446'242</b>

# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2019 UND 2018

	01. 01. BIS 31. 12. 2019 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2018 (IN CHF)
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		
aus Mietzinseinnahmen	3'270'990	3'529'707
abzüglich Ertragsminderungen	-329'067	-426'702
	<b>2'941'923</b>	<b>3'103'004</b>
<b>Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften</b>	<b>45'000</b>	<b>40'000</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2'986'923</b>	<b>3'143'004</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Immobilienaufwand	739'484	551'349
Aufwand für Dienstleistungen von Konzerngesellschaften	0	64'620
Personalaufwand	1'359'958	1'287'414
Übriger Betriebsaufwand	83'861	111'816
Verwaltungsaufwand	219'500	242'051
Werbeaufwand	71'323	147'852
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>2'474'126</b> s. Anhang 4a)	<b>2'405'101</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern</b>	<b>512'796</b>	<b>737'903</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-500</b>	<b>-232'000</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Hypothekarzinsen	-855'773	-786'758
Finanzaufwand	-313'953	-2'331'784
Finanzertrag Konzern	268'057	167'844
Finanzaufwand Konzern	-43'940	-136'930
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-945'609</b> s. Anhang 4b)	<b>-3'087'628</b>
<b>Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern</b>	<b>-433'312</b>	<b>-2'581'724</b>
Auflösung von Wertberichtigungen	0	6'067'740
Bildung von Wertberichtigungen	-498'646	-2'599'362
Auflösung von Rückstellungen	55'082	600'000
Gewinn aus Anlagenabgang	6'443'429	0
Ausserordentlicher Ertrag	30'292	0
Ausserordentlicher Aufwand	-14'362	-17'339
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>5'582'482</b>	<b>1'469'314</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-27'660</b>	<b>-4'387</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>5'554'822</b>	<b>1'464'927</b>



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## PER 31. 12. 2019

UID-NR. CHE-103.619.076

### 1 GRUNDLAGEN

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

**1b) Firmenbezeichnung und Sitz des Unternehmens** Die Firmenbezeichnung des Unternehmens ist Swiss Estates AG mit Sitz in Luzern.

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

### 2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmung. Die Aktiven sind höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung der notwendigen Wertberichtigungen bzw. Minderwerten bilanziert. Die Passiven enthalten alle auf das Jahresende bestehenden Verpflichtungen. Allen erkennbaren Risiken wird durch Rückstellungen Rechnung getragen. Alle Angaben beziehen sich, wo nicht anders erwähnt, auch auf das Vorjahr.

### 3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

**3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** Der Bestand an Mietzinsforderungen hat im Berichtsjahr stark zugenommen. Ebenso zugenommen haben die Forderungen aus vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten. Dies ist die Folge von Abwesenheiten und Krankheit der involvierten Personen. Hierdurch konnten die Mietzinsausstände ungenügend und die Abrechnungen über die Heiz- und Nebenkosten überhaupt nicht bearbeitet werden. Im Januar 2020 wurden sämtliche involvierten Mitarbeiter ausgewechselt. In der Zwischenzeit wurde das Inkasso der Mietzinsausstände massiv vorangetrieben und die Erledigung der Heiz- und Nebenkosten in Angriff genommen. Wir rechnen damit, dass bis Ende Jahr 2020 sämtliche Heiz- und Nebenkosten bis zum 30. Juni 2020 abgerechnet sind. Aus den vorstehenden Gründen mussten auch das Delkredere erhöht werden. Die Berechnung des Delkredere erfolgt bei den Mietzinsen individuell für jeden Mieter und bei den Heiz- und Nebenkosten pauschal unter Berücksichtigung der erhaltenen Vorauszahlungen.

**3b) Forderungen gegenüber Aktionären** Auf den Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber Herrn U. Rössig, Aktionär und Geschäftsführer, in Höhe von CHF 490'315.52 (Vorjahr: CHF 547'688.57). Dieser Forderung steht der Anspruch von Herrn U. Rössig gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses vom August 2019 auf einen Bonus von CHF 400'000.00 netto. Der Bonus ist unter der Position «andere kurzfristigen Rückstellungen» zurückgestellt. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft durch die Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung. (Siehe dazu auch 3i, «Andere kurzfristige Rückstellungen, 4a) «Betriebsaufwand», 5b) «Verwaltungsrat und Geschäftsleitung».

**3c) Übrige Finanzanlagen** Im Vorjahr wurde diese Position unter der Position «Wertschriften» bilanziert. Aufgrund des langfristigen Charakters dieser Position ist es richtig, diese Position neu mit der Bezeichnung «Übrige Finanzanlagen» zu bilanzieren.

Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, welche zu einem Wert von CHF 0.625 pro PS bilanziert sind was dem bilanzierten Nominalwert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Die Gesellschaft hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Die Gesellschaft stützt sich dabei auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag aber auch auf die Einschätzung der zuständigen Steuerbehörden im Kanton St. Gallen. Aufgrund des Umstandes, dass sich die Erfolgsaussichten noch nicht wesentlich verbessert haben, wurden nochmals CHF 187'500.00 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'812'500.00 oder 93.75 % des Nominalwertes beläuft. Ferner wird unter dieser Position die Anteile an der Pro Leasing & Finanz AG, Steinhausen im Wert von CHF 24'750.00 bilanziert. Dieser Wert wurde im Vorjahr unter «Beteiligungen» bilanziert.

**3d) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften** Die Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften entsprechen deren Finanzierungsbedarf. Die Darlehensverhältnisse wurde auf Ende Geschäftsjahr bereinigt. Im Vorjahr wurde noch eine Schuld gegenüber Tochtergesellschaften von insgesamt CHF 8'981'435'59 (CHF 300'000.00 und CHF 8'681'435.59) ausgewiesen.

Die Darlehen werden entsprechend den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung mit knapp 2 % p.a. verzinst. Die Darlehen wurden wertberichtigt, sobald bei der entsprechenden Tochtergesellschaft eine Unterbilanz besteht.

**3e) Beteiligungen** Die auf den Bilanzstichtag bestehenden Beteiligungen sind am Schluss des Anhangs aufgeführt. Die im Vorjahr angekündigte Änderung des Zwecks jener Beteiligungen ohne Liegenschaftsbesitz konnte aus personellen Gründen nicht durchgeführt werden. Im Jahre 2020 erfolgt eine sowohl betriebswirtschaftliche als auch steuerliche Optimierung der Beteiligungsstruktur.

**3f) Renditeliegenschaften** Die Zusammensetzung auf Ende Geschäftsjahr ergibt sich aus der Aufstellung unter der Bemerkung 5c) nachstehend. In 2019 wurde die Liegenschaft Josefstrasse/Langstrasse in Zürich im Buchwert von CHF 5'225'000.00 mit CHF 11'800'000.00 verkauft. Der sich hieraus ergebende Gewinn nach Abzug aller Kosten wird unter der Erfolgsrechnung mit CHF 6'443'428.60 ausgewiesen. Der Gewinn kann mit den bestehenden steuerlichen Verlustvorträgen verrechnet werden. Ferner wurde die Badenerstrasse in Zürich umfassend saniert, wobei CHF 500'000.00 als wertvermehrend aktiviert wurden. Trotzdem wird der Immobilienaufwand mit CHF 739'484.11 ausgewiesen, was einem Anstieg gegenüber dem Vorjahr von rund CHF 188'000.00 entspricht.

**3g) Guthaben / Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen** Das auf den 31.12.2019 ausgewiesene Guthaben von CHF 10'000.00 entspricht dem ungefähren Anspruch aus einem noch nicht abgerechneten Krankentaggeld-Versicherungsfall. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Vorsorgeeinrichtungen setzen sich wie folgt zusammen. Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

	PER 31.12.2019	PER 31.12.2018
Ausgleichskasse	149'541	35'978
Personalvorsorge	54'125	67'869
	203'666	103'847

Die Zunahme der Verpflichtungen insbesondere bei der Ausgleichskasse wie aber auch bei der Personalvorsorge ist einerseits darauf zurückzuführen, dass aus personellen Gründen bis zum Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung die entsprechenden Salärmeldungen an die Vorsorgeeinrichtungen nicht richtig erfolgt sind und andererseits die aus dem Bonus 2019 an die Geschäftsleitung entstehende Verpflichtung gegenüber der Ausgleichskasse in dieser Position erfasst ist.

**3h) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** Unter dieser Position sind unter anderem die von Mietern erhaltenen Mieterdepots erhalten, welche noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Konten ausgegliedert wurden.

**3i) Andere kurzfristige Rückstellungen** Unter dieser Position ist der Bonus von CHF 400'000.00 netto (Vorjahr CHF 450'000.00) an die Geschäftsleitung zuzüglich Sozialabgaben zurückgestellt. vgl. auch 3b «Forderungen gegenüber Aktionären», 4a) «Betriebsaufwand» und 5b) «Verwaltungsrat».

**3k) Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten** Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten sind in kurzfristige (Fälligkeit innerhalb eines Jahres) und langfristige aufgeteilt. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um die Amortisationen des Folgejahres. Die langfristigen Verbindlichkeiten setzten sich zusammen aus hypothekarisch gesicherten Verpflichtungen eigener Liegenschaften

von total CHF 42'995'000.00 (Vorjahr 48'495'000.00, vgl. hierzu Anmerkung 5c nachstehend) und einer durch die Liegenschaft einer Tochtergesellschaft gesicherten Verpflichtung von unverändert CHF 9'180'000.00.

**3l) Obligationenanleihe** Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95 % p.a. Von dieser Anleihe befanden sich auf den 31. Dezember 2019 unverändert CHF 7.2 Mio. im Eigenbesitz. Die Wandelanleihe wurde im Jahre 2017 dekotiert.

**3m) Aktien und Partizipationsscheine** Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2019 unverändert CHF 6'455'475.00 und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 Nennwert und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert. Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2019 unverändert CHF 10'616'250.00 und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpapierpartizipationsscheinen zu CHF 5.00 Nennwert.

**3n) Eigene Titel** Die Gesellschaft hält neu im Jahre 2019 zugekaufte 96'894 Namenaktien der Swiss Estates AG mit Nominalwert CHF 5.00 Valor 2392655 Ticker SEAN ISIN CH0023926550 auf den eigenen Büchern sowie wie im Vorjahr 835 Partizipationsscheine der Swiss Estates AG mit Nominalwert CHF 5.00 Valor 1930453 Ticker SEAP ISIN CH0019304531. Der Nominalwert beider Titelarten beläuft sich auf insgesamt CHF 488'645.

#### 4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

**4a) Betriebsaufwand** Unter dieser Position werden neu der Immobilien- und Personalaufwand sowie der übrige Betriebsaufwand und der Aufwand für Verwaltung und Werbung ausgewiesen. Die Hypothekarzinsen werden neu unter der Position «Finanzerfolg» erfasst. Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten sowie weitere Kosten für Sanierung (soweit diese wertvermehrend sind, wurden diese aktiviert), Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten, Kosten der Verwaltung usw. Im Jahr 2019 erfolgte die Verwaltung durch das Personal der Swiss Estates. Hierdurch konnten die internen Verrechnungen weiter reduziert werden. Der Personalaufwand beinhaltet den unter 3b und 3i erläuterten Bonus einschl. die darauf anfallenden Sozialleistungen.

**4b) Finanzerfolg** Unter Position «Finanzerfolg» ist neu auch der Aufwand für Hypothekarzinsen ausgewiesen. Im Finanzaufwand sind vor allem die Kosten der Verzinsung der Obligationenanleihe enthalten.

**4c) Bildung und Auflösung von Wertberichtigungen** Unter dieser Position von total CHF 498'646.49 sind die Bildung der Delkrederie in Höhe CHF 14'000.00, die Erhöhung der Wertberichtigung für die SE Management AG von CHF 10'646.49 (Vorjahr CHF 28'685.00) sowie für die ALB Leman Immobilien AG in Höhe von CHF 474'000.00 (Vorjahr CHF 2'570'677) enthalten. Die Auflösung von Wertberichtigungen in Höhe von CHF 55'081.90 bezieht sich auf die A + B Immobilien AG, bei der sich die notwendige Wertberichtigung um diesen Betrag reduziert hat.



**4d) Gewinn aus Anlagenabgang** Der ausgewiesene Betrag von CHF 6'443'428.60 entspricht dem Buchgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft abzüglich aller damit verbundenen Kosten (vgl. auch Anmerkung unter 3f) vorstehend.)

**4e) Ausserordentlicher Ertrag und Aufwand** Unter dieser Position sind ausschliesslich Bereinigungen aus dem Vorjahr enthalten.

## 5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

Stand per 31.12.2019:

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

Stand per 31.12.2018:

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

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

Stand per 31.12.2019:

+ **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG  
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen  
+ **Swiss Estates AG**, 6005 Luzern

Stand per 31.12.2018:

+ **ALSA PK – Assurinvest AG**, 8732 Neuhaus SG  
+ **Personalvorsorgestiftung UIAG**, 4053 Basel  
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen

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

+ **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident (Vorjahr: Mitglied)  
+ **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Mitglied und CEO (Vorjahr: Präsident)  
+ **Christian Terberger**, Rechtsanwalt, MRICS, wohnhaft in Freienbach (Mitglied)

Der Präsident wird mit CHF 30'000.00 und die Mitglieder (ohne CEO) werden mit CHF 20'000.00 pro Jahr entschädigt.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wird mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Salär von brutto CHF 300'000.00 pro Jahr entschädigt. Hinzu kommt ein Bonus von netto CHF 400'000.00 gemäss Beschluss des Vergütungsausschuss. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes fällig.

**5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt** Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtvolumen von TCHF 124'763 (im Vorjahr TCHF 130'863), lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

Soweit Darlehen an Tochtergesellschaften formal gesehen gefährdet sind, sind diese zurückgestellt. Der Ausweis einer Eigentumsbeschränkung in diesem Zusammenhang erübrigt sich.

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

+ **bedingtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 2'800'000  
+ **bedingtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 2'294'700

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

**5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 52'090 (im Vorjahr CHF 101'029) (Leasingvertrag Mercedes Benz GLC).

## 6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Am 31. Dezember 2019 ist der seit Jahren pendente Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG eröffnet worden. Der Prozessausgang ist – wie bei allen Prozessen – letztlich nicht abschätzbar und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite sind abenteuerlich und haben nach Einschätzung unseres Rechtsbeistands aus verschiedenen Gründen keine Chance durchgesetzt zu werden. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat.

## 7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

## 8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Corona-Krise hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung, da die Gesellschaft nur im geringen Umfang Geschäftsräume vermietet.

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegenden Sachverhalte.

**9 BETEILIGUNGEN (3e)**

Per Bilanzstichtag bestehen die nachfolgend aufgeführten Beteiligungen:

**+ SE Management AG, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)**

*Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

**+ A+B Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2006)**

*Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100%	100%

**+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon (Tochtergesellschaft,**

*erworben 2006) Die Gesellschaft wurde per 31.12.2018 mit der Saentisblick Liegenschaften AG fusioniert. Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von - und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100%	100%

**+ SE Espace Immobilien AG, Bern (Tochtergesellschaft, erworben**

*2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

**+ ALB Lemman Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben**

*2014) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2019	31.12.2018
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%







## ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2019

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,  
den Bilanzgewinn auf den 31. Dezember 2019 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Zuweisung in die gesetzliche Gewinnreserve	300'000.00
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	6'299'817.21
<b>Bilanzergebnis per 31. Dezember 2019</b>	<b>6'599'817.21</b>



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Zürich, 29. Mai 2020

An die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Luzern

## Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 dieses Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2019 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

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

Treuereva

Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

#### Renditeliegenschaften

##### Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 47'950'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

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

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

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

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

##### Unser Prüfungsvorgehen

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

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

Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Jahresrechnung übernommen wurden.

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten auf Angemessenheit überprüft.

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



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

#### Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2019 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 2'941'923 erzielt.</p> <p>Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von fiktiven bzw. unvollständigen Umsätzen.</p> <p>Daher erachten wir die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit der Gesellschaft.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <p>Stichprobeweise Prüfung der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftenbuchhaltungen.</p> <p>Die durch die erwähnten Prüfungshandlungen erzielten Nachweise waren ausreichend und geeignet, um die korrekte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.</p>

#### Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

#### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern

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

Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

#### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

#### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Treureva AG

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte





# VERGÜTUNGSBERICHT

In Übereinstimmung mit der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV), welche am 1. Januar 2014 in Kraft getreten ist, werden alle Angaben zur Vergütung an den Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung neu im Vergütungsbericht dargestellt.

Mit dem Vergütungsbericht legen der Verwaltungsrat und der Vergütungsausschuss Rechenschaft über die wesentlichen Vergütungsgrundsätze, die Aufgaben und Kompetenzen im Vergütungsbereich, die Zusammensetzung und Funktion des Vergütungsausschusses sowie die einzelnen Vergütungselemente ab.

Mit dem Vergütungsbericht soll Transparenz bezüglich den von der Gesellschaft vorgenommenen Vergütungen geschaffen werden.

## 1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

**1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses** Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 17. Juni 2019 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

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

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

Der Vergütungsbericht erfüllt sämtliche Vorschriften der eingangs erwähnten Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Der Bericht folgt im Wesentlichen den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practices for Corporate Governance von economiesuisse.

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

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

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2019 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2020 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2019, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen. Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilungen.

## 2 VERGÜTUNGSSYSTEM

**2.1 Grundsätze** Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sollen angemessen, wettbewerbsfähig, leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg des Unternehmens festgesetzt werden.

Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern.

Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden.

Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200 % seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- bzw. Optionsrechte oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, zuteilen. Bei einer solchen Zuteilung entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugewiesenen Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt, wobei aufschiebende und auflösende Bedingungen den Zeitpunkt der Zuteilung nicht beeinflussen.

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

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

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

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

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

- ein festes Gehalt von brutto CHF 25'000 (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz), zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- 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.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Falls der Arbeitnehmer gegenüber der Arbeitgeberin beidseitig anerkannte Verpflichtungen in Form von Darlehen hat, wird der Bonus nicht ausbezahlt, sondern dem Darlehen (bzw. Kontokorrentkonto) bis zur vollständigen Tilgung von allfälligen Darlehen gutgeschrieben.
- Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Bonus Zahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.
- Die fristlose Entlassung des Arbeitnehmers lässt den Anspruch auf den Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.
- 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.
- Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

## 3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

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

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

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

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



## 4 VERGÜTUNGEN 2019

### Verwaltungsrat Grundhonorare 2019 pauschal p.a.

(IN CHF)	2019	2018
VR-Präsident	30'000	— <sup>1</sup>
VR-Mitglied (pro Mitglied)	20'000	20'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	20'000

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.  
<sup>1</sup> Der Verwaltungsratspräsident verzichtet auf dieses Honorar, solange er operativ als CEO tätig ist.

### Aktienbesitz

	2019		2018	
	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

### Optionsbesitz (per 31.12.2019)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrat	—	—

### Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2019 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

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

### Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2019	31.12.2018
CEO	88'423	97'698

### Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2019	2018
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	50'000	40'000
Peter Grote, Basel	30'000	20'000
Christian Terberger, Freienbach	20'000	20'000
Optionszuteilung (Anzahl Optionen)	—	—

Im Geschäftsjahr 2019 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.

**4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2019** Im Geschäftsjahr 2019 (wie im Vorjahr) betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 300'000 brutto (12 × CHF 25'000). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt. Zudem wurde durch den Vergütungsausschuss ein Bonus für das Geschäftsjahr 2019 in der Höhe von netto CHF 400'000 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist.

Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 700'000 zuzüglich Sozialaufwendungen in Höhe von CHF 24'594 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegÜV).

## 5 VERGÜTUNGEN 2020

### Vergütungsmodell 2020

#### Verwaltungsrat Grundhonorare 2020 pauschal p.a.

(IN CHF)	
VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) <sup>1</sup>	20'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.  
<sup>1</sup> Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

### Entschädigung des CEO 2020

- Für das Geschäftsjahr 2020 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 300'000 brutto (12 × 25'000) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie Repräsentationsspesen von CHF 24'000 pro Jahr und angefallene Spesen ersetzt.
- Hinzu kommt ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 % des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Zürich, 29. Mai 2020

An die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Luzern

### **Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts**

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

#### **Verantwortung des Verwaltungsrates**

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

#### **Verantwortung des Prüfers**

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

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

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

Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegÜV.

Treureva AG

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte





# CORPORATE GOVERNANCE

## 1. Stammkapital

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

## 2. Beteiligungen

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



### 3. Aktionariat (Angaben per 19.05.2020)

NAMENAKTIEN ISIN: CH0023926550 NOMINAL CHF 5.00	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKRONTO	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	11	722	667	55	722	0
101 bis 1'000	18	10'367	10'367	0	10'367	0
1'001 bis 10'000	14	46'112	46'112	0	46'112	0
10'001 bis 100'000	6	277'706	277'420	286	277'706	0
100'001 bis 1'000'000	1	273'000	85'696	187'304	273'000	0
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>557'937</b>	<b>370'292</b>	<b>187'645</b>	<b>557'937</b>	<b>0</b>

STIMMRECHTSAKTIE  
ISIN: CH000797925 NOMINAL CHF 0.50

1'000'001 bis 10'000'000	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0
<b>Total</b>	<b>1</b>	<b>1'750'000</b>	<b>1'750'000</b>	<b>0</b>	<b>1'750'000</b>	<b>0</b>

NAMENAKTIEN  
NACH LAND

Deutschland <sup>1</sup>	1	85'982	85'696	286	85'982	0
Schweiz	53	471'955	284'596	187'359	471'955	0
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>557'937</b>	<b>370'292</b>	<b>187'645</b>	<b>557'937</b>	<b>0</b>

### 4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

### 5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (SRA / Stimmrechtsaktien)	875'000	1'750'000	0.50
Namenaktienaktien (NA)	5'580'475	1'116'095	5.00
PS-Kapital	10'616'250	2'123'250	5.00

Per 31.12.2019 existiert bedingtes Kapital wie folgt:

**bedingtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 2'800'000

**bedingtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 2'294'700

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

**Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.**

<sup>1</sup> Der Aktionär in Deutschland besitzt die Schweizer Staatsbürgerschaft

## 6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2019 – seit 14.08.2014)

### 20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [gestrichen: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 31.05.2018 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]

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

### 20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

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

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

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

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

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

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

### 11.07.2017

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

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



## 12.10.2015

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

## 22.12.2014

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'667'300 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00].

## 26.09.2014

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	1'667'300 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'415'500 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00].

## 14.08.2014 – Aktiensplit

SE Swiss Estates AG, in Zürich, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft  
(SHAB Nr. 88 vom 08.05.2014, Publ. 1490567).

STATUTENÄNDERUNG: 05.06.2014.

AKTIEN NEU:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien), 202'409 Namenaktien zu CHF 50.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	1'415'500 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 283'100 zu CHF 50.00].

## 7. Wandelanleihen und Optionen

### 7.1 Wandelanleihe «SECOCO»

Die Gesellschaft hat per Stichtag eine Wandelanleihe ausstehend:

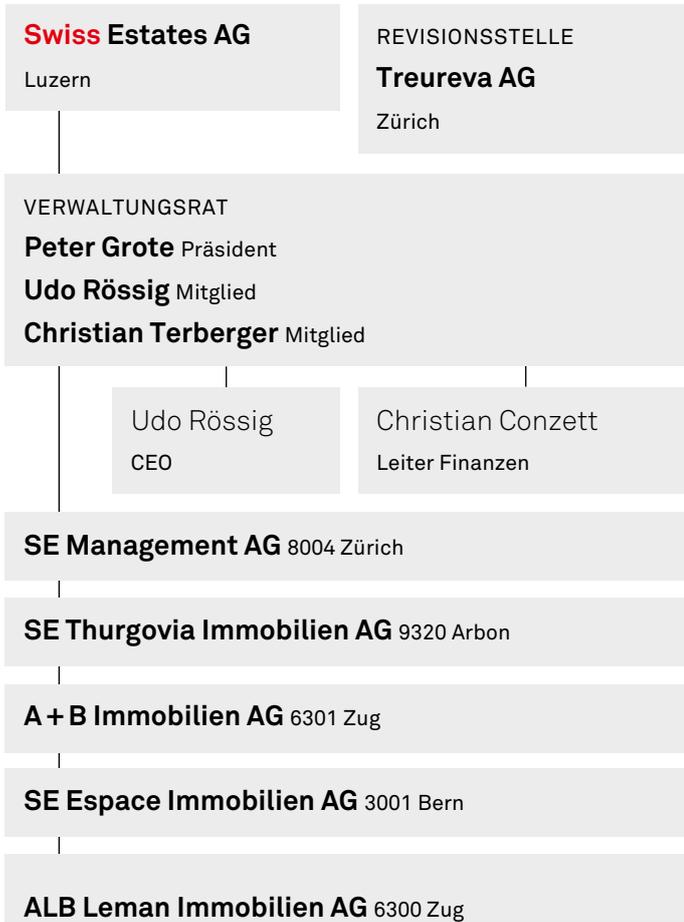
VERZINSUNG UND ZAHLUNGSDATUM:	1.95% p.a. (unter Abzug der eidgen. Verrechnungsst.), Jahrescoupon per 1. Juli, erstmals per 1. Juli 2015.
DAUER:	Feste Dauer bis 30. Juni 2029.
EMISSIONSPREIS:	100%
PLATZIERUNGSPREIS:	CHF 1'000.00 pro Anteil
RÜCKZAHLUNG:	30. Juni 2029; Rückzahlung in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert (Pflichtwandlung).
STÜCKELUNG:	CHF 1'000.00
VERBRIEFUNG:	Wertrecht; den Obligationären wird während der ganzen Laufzeit kein Recht auf Druck einer Einzelurkunde eingeräumt.
AUFSTOCKUNGSMÖGLICHKEIT:	Swiss Estates AG behält sich das Recht vor, ohne Zustimmung der Obligationäre den Betrag der Anleihe durch Ausgabe weiterer fungibler Obligationen jederzeit zu erhöhen.
VORZEITIGE RÜCKZAHLUNG:	Die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe gilt als vorbehalten.
ANWENDBARES RECHT/GERICHTSSTAND:	Schweizerisches Recht / Zürich
RESTRIKTIONEN:	Verkauf nur an Personen im Inland.
VALORENNUMMER/ISIN:	25998354/CH0259983549

Zusammenfassung der Anleihenskonditionen:

EMITTENTIN:	Swiss Estates AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern
TITELART:	Inhaberoobligation (Wandelanleihe mit Pflichtwandlung per Rückzahlung)
BETRAG CHF:	10'000'000.00
STÜCKELUNG CHF:	1'000.00
COUPON/ZINS:	1.95% (nachsüssig jeweils am 1. Juli, erstmal per 1. Juli 2015)
VERRECHNUNGSSTEUER:	35%
EMISSIONSPREIS:	100%
RÜCKZAHLUNG:	30. Juni 2029 (in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert; vorzeitige Rückzahlung vorbehalten)
VERTRETER DER GLÄUBIGER:	RA Markus Lienert, lic. iur., Bühler & Lienert, Forchstrasse 5, 8032 Zürich
VERBRIEFUNG:	Globalurkunde

7.2 Darüber hinaus wurden keine Anleihen und Optionen ausgegeben.

## 8. Organisation (Stand: 31.12.2019)



## 9. Kompetenzregelung

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

## 10. Verwaltungsrat

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

## 11. Mitglieder des Verwaltungsrates

### + *Peter Grote*, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

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

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

### + *Christian Terberger*, Freienbach

(Mitglied des Verwaltungsrates)

Christian Terberger, wohnhaft in Freienbach SZ, verfügt über das zweite juristische Staatsexamen (deutsches Anwaltspatent), welches er am Oberlandesgericht in Hamburg im Anschluss an das Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin erworben hat. Zudem hat Herr Terberger an der European Business School, Wiesbaden (ebs) einen Abschluss als Immobilienökonom abgelegt und die Prüfung als Chartered Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors, London bestanden. Christian Terberger ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, London (MRICS). Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Accademy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern Europas, mit Schwerpunkt auf der

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

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Freienbach

**+ Udo Rössig**, Freienbach

(Mitglied des Verwaltungsrates)

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

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zollikon

## 12. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für alle operativen und organisatorischen Belange und für das operative Ergebnis. In diesem Rahmen fallen in die Zuständigkeit alle Geschäfte, welche nicht anderen Gremien oder Stellen übertragen sind. Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement. Per 31.12.2019 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

## 13. Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente der Geschäftsleitung

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

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

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen (Art 728a OR). Das IKS ist ein Managementinstrument zur zweckmässigen Sicherstellung der Erreichung von Unternehmenszielen in den Bereichen «Prozesse», «Informationen», «Vermögensschutz» und «Compliance». Das IKS umfasst alle dafür von der Geschäftsleitung planmässig angeordneten organisatorischen Methoden und Massnahmen. Das IKS umfasst in Bezug auf die finanzielle Berichterstattung diejenigen Vorgänge und Massnahmen, welche eine ordnungsmässige Buchführung und Rechnungslegung sicherstellen und dementsprechend die Grundlage jeder finanziellen Berichterstattung darstellen. Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass ein dem Unternehmen angepasstes IKS mit einem Risikomanagement vorhanden ist. Die Umsetzung des IKS, das Management der Risiken und die Compliance sind Aufgabenbereiche der Geschäftsleitung. Dabei geht es nicht nur um die finanziellen, sondern auch um die operativen Risiken. Die Revisionsstelle prüft, ob ein IKS (i.S.v. Art. 728a OR) existiert, und berichtet darüber summarisch an die Generalversammlung. Darüber hinaus erstattet sie dem Verwaltungsrat einen umfassenden Bericht mit Feststellungen zum IKS und zeigt allfällige Verbesserungsmöglichkeiten auf.



## 14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

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

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

Nicht verurkundete Aktien sowie Partizipationsscheine und die daraus entspringenden Vermögensrechte können nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär bzw. Partizipant dieselben buchmässig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden. Eine Anzeige an die Gesellschaft ist nicht erforderlich.

Falls Aktien bzw. Partizipationsscheine gedruckt werden, tragen sie die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates. Diese Unterschriften können Facsimile-Unterschriften sein.

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

**Aktienbuch** Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, die Namenaktien in eigenem Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

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

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

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

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

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

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

**Aktienkategorien** Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

**Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung**

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

Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle einberufen.

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

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

**Einberufung und Traktandierung**

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

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

**Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung**

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen und, wer sich als Eigentümer von Inhaberaktien ausweist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme.

Bei Beschlüssen über die Entlastung des

Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Ein Aktionär kann sich an der Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die Aktionär sein muss. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

**15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

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

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



## 16. Revisionsstelle und Konzernprüfer

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

**Revisionshonorar** Für die Berichtsperiode 2019 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 70'000 in Rechnung gestellt.

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

## 17. Informationspolitik

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

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

Werke von **OneTruth Graffiti Contemporary Art:**

- Umschlag «RAW», 80 × 100cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018.  
«RAW2», 80 × 100cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018
- Seite 2 «Writing Soul», 50 × 50cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018.
- Seite 5 «Street Dog», 100 × 135cm, Acryl, Spray on original Street Panel, 2018.
- Seite 6 «Writer Story», 100 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2017.
- Seite 10 «Leave a Mark», 100 × 140cm, Acryl, Spray on Wood, 2017.
- Seite 15 «Alive», 130 × 130cm, Acryl, Spray on Canvas, 2018.
- Seite 47 «Hidden Enemy (Green)», 100 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.
- Seite 48 «Hidden Enemy (Red)», 100 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.
- Seite 55 «Build your Dreams», 80 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.
- Seite 61 «Cosmos», 80 × 120cm, Acryl, Spray on Canvas, 2016.

Alle Werke von **OneTruth** die in dieser Publikation veröffentlicht werden, sind geistiges Eigentum von **OneTruth** und somit urheberrechtlich geschützt.

Der vorliegende Geschäftsbericht 2019 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite [www.swiss-estates.ch](http://www.swiss-estates.ch) als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.  
Copyright © 2020 Swiss Estates AG. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin ([www.buchgut.com](http://www.buchgut.com))  
Fotos: OneTruth Graffiti Contemporary Art



