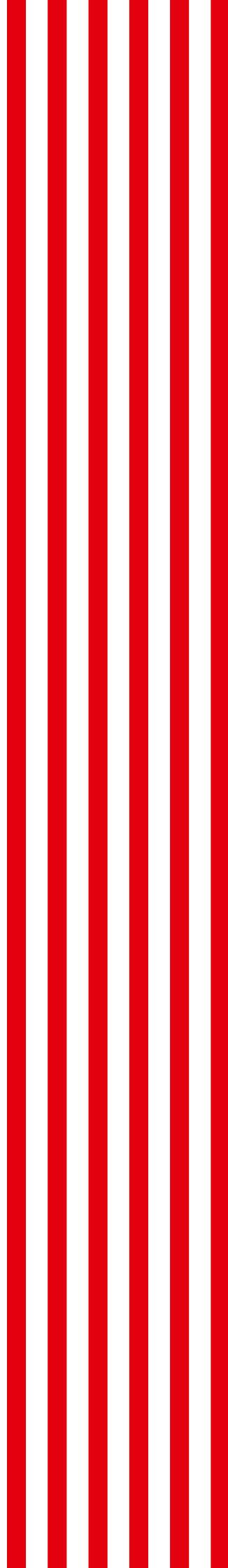




GESCHÄFTSBERICHT 2016







INHALT

- 3** Kennzahlen
- 4** Mission Statement
- 7** Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates
- 8** Aktienkurse
- 12** Lagebericht
- 14** Marktbericht
- 24** Corporate Governance
- 33** Konzernrechnung
- 36** Eigenkapitalnachweis
- 37** Mittelflussrechnung
- 38** Anhang zur Konzernrechnung
- 45** Revisionsbericht zur Konzernrechnung
- 50** Net Asset Value
- 51** Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten
- 54** Jahresrechnung (Einzelabschluss)
- 57** Anhang zur Jahresrechnung (Einzelabschluss)
- 62** Revisionsbericht zur Jahresrechnung
- 67** Vergütungsbericht
- 70** Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

SE Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2016 von Pasquale Gigliotti (www.pasqualegigliotti.com) die Erlaubnis erhalten, seine Bilder zu verwenden. Ein nahbarer Mann mit Humor und Herz. Aus Farben, Motiven und endlos geübter Pinselfertigkeit entstehen Abbilder, die man auf den ersten Blick nicht von einer Fotografie zu unterscheiden vermag. Alle Werke von Herrn Pasquale Gigliotti die in dieser Publikation veröffentlicht werden, sind geistiges Eigentum von Pasquale Gigliotti und somit urheberrechtlich geschützt. Die Bilder sind in der Galerie Alexander E. Räber, Oberdorfstrasse 21/23, Rössligasse 5/8, CH-8001 Zürich, (www.galerie-raeber.ch), ausgestellt.





KENNZAHLEN PER 31. DEZEMBER 2016

(KONSOLIDIERT – GEPRÜFT)	01.01.–31.12.2016	01.01.–31.12.2015	VERÄNDERUNG (+/-)
Nettoliegenschaftsertrag ¹	5'352 TCHF	5'672 TCHF	- 5.65 %
Erfolg aus Neubewertung ²	-1'489 TCHF	327 TCHF	
Betriebsergebnis (EBIT) ³	1'630 TCHF	1'533 TCHF	+ 6.33 %
Jahresergebnis vor Steuern	-2'145 TCHF	2'597 TCHF	
Jahresergebnis	-2'079 TCHF	2'255 TCHF	

	31.12.2016	31.12.2015	VERÄNDERUNG (+/-)
Bilanzsumme	167'851 TCHF	166'673 TCHF	+ 0.71 %
Renditeliegenschaften	161'243 TCHF	161'028 TCHF	+ 0.13 %
Hypothekarverbindlichkeiten	107'196 TCHF	105'236 TCHF	+ 1.86 %
Eigenkapital	43'306 TCHF	45'193 TCHF	- 4.18 %
Eigenkapitalquote	25,8 %	27,1 %	- 4.79 %
Fremdkapital	124'545 TCHF	121'480 TCHF	+ 2.52 %
Fremdkapitalquote	74,2 %	72,9 %	+ 1.78 %
Loan to Value (LTV) ⁴	68,0 %	67,0 %	+ 1.49 %
Net Gearing ⁵	251,4 %	236,5 %	+ 6.30 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁶	18	18	
---	----	----	--

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 9.80 ⁷	12.97 CHF	13.62 CHF	- 4.77 %
--	-----------	-----------	----------

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten.

2 Marktwertveränderungen der Renditeliegenschaften vor latenten Steuern.

3 Die Vorjahreszahl hat sich verändert, da die Hypothekarzinsen in den betrieblichen Aufwand umgliedert worden sind.

4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Renditeliegenschaften.

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

6 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften werden als eine Renditeliegenschaft gewertet.

7 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

MISSION STATEMENT

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

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

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

SE 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, der Verwaltung und 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 eine Gruppengesellschaft, die SE Management AG, versehen.

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.

SE Swiss Estates AG konzentriert sich auf Wohnbauten nur in der Schweiz.

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

SE Swiss Estates AG beabsichtigt in den nächsten Jahren, nachhaltig zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 6 bis 8%.







VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen heute unseren Geschäftsbericht 2016 vorlegen zu dürfen. Dieser ist revidiert und bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2016. Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 5'352 (Vorjahr TCHF 5'672), das Betriebsergebnis auf TCHF 1'630 (Vorjahr TCHF 1'533), der Jahresverlust vor Steuern auf TCHF 2'145 (im Vorjahr Gewinn von TCHF 2'597) und der Jahresverlust auf TCHF 2'079 (im Vorjahr Gewinn von TCHF 2'255).

Die Gesellschaft leistet aktuell jährlich TCHF 2'226 Amortisationen; der gewichtete mittlere Zinssatz der Hypotheken liegt bei 1.87 % bei einer mittleren Restlaufzeit von 39 Monaten per Stichtag.

Der Berichtszeitraum war gekennzeichnet durch Tätigkeiten zur Konsolidierung des Immobilienbestands, insbesondere hinsichtlich der Integration der neu erworbenen Gesellschaften mit Liegenschaftsbesitz in den Kantonen Bern und Waadt, aber auch im Bereich der Refinanzierung. Weiter wurde die Veränderung der Struktur der Unternehmensgruppe vorangetrieben, welche vorsieht, dass wir in jedem Kanton, in welchem wir tätig sind, eine Tochtergesellschaft unterhalten.

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

Luzern, den 8. Mai 2017

Mit freundlichen Grüssen
SE Swiss Estates AG



Udo Rössig
Präsident des Verwaltungsrates

AKTIENKURSE



SEAN – Namenaktien SE Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2016 – BX Berne eXchange, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



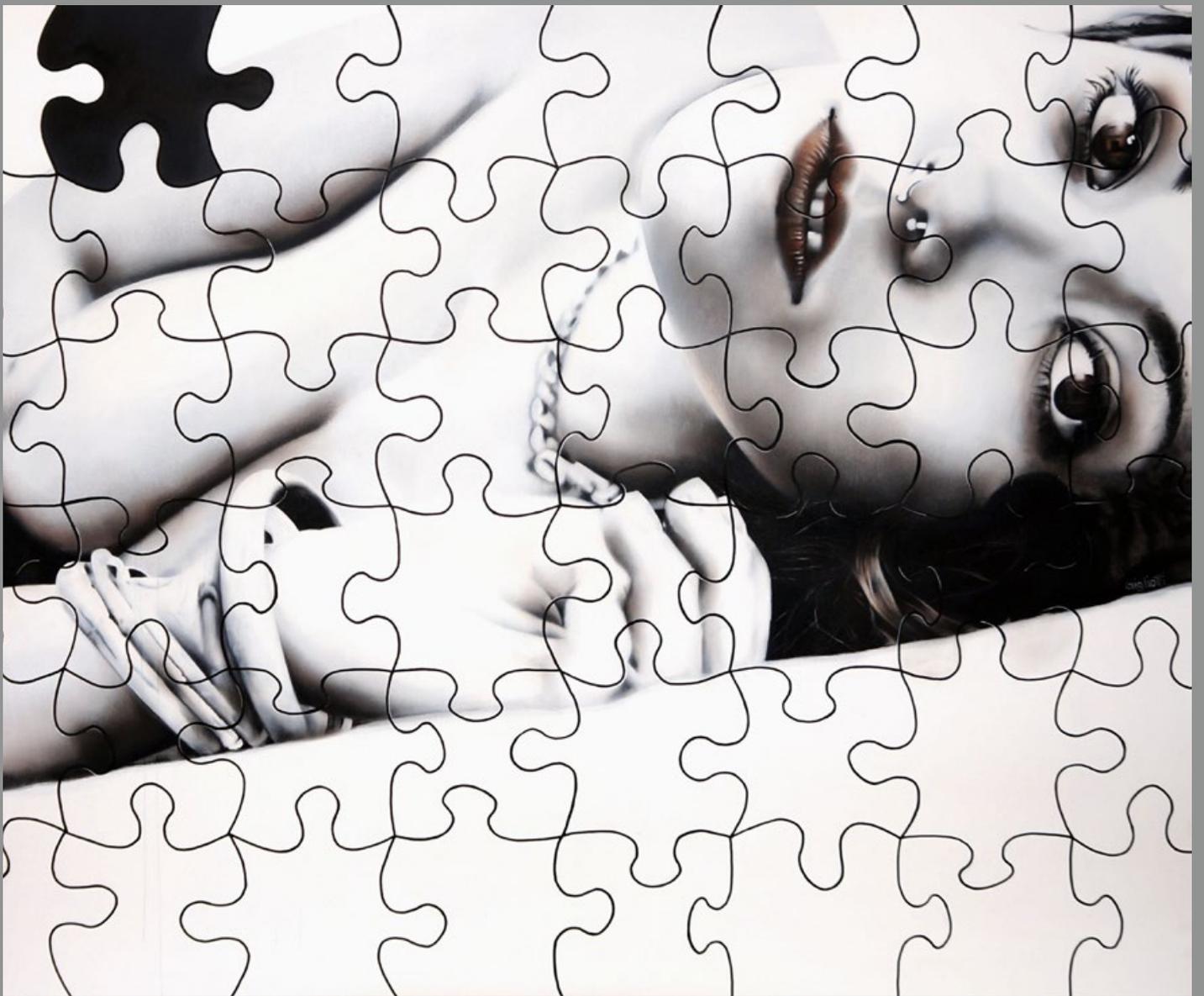
SEAP – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2016 – BX Berne eXchange, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



WAG – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2016 – Frankfurter Wertpapierbörse (FWB), WKN A0MJ3Y - TICKER WAG

Die Aktien und Partizipationsscheine der SE Swiss Estates AG, Zürich, sind an der BX Berne eXchange kotiert («zum börslichen Handel zugelassen»). Die BX Berne eXchange wird von der BX Swiss AG, welche als «Berner Börsenverein» bereits 1884 gegründet wurde, betrieben. Bei der BX Berne eXchange handelt es sich um eine international anerkannte Börse gemäss dem Schweizerischen Bundesgesetz über die Börsen und Effektenhändler (BEHG), welche den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten ermöglicht und den Ansprüchen an einen geregelten Markt entspricht.

Die Partizipationsscheine der SE Swiss Estates AG sind auch an der Börse Frankfurt (FWB) im Segment «Quotation Board» in den Handel einbezogen.







LAGEBERICHT

Im Geschäftsjahr 2016 legte die Gesellschaft den Fokus darauf, den Immobilienbestand zu konsolidieren und dabei Optimierungen durchzuführen. Dabei kam einerseits der Vermietung der Liegenschaften in 1008 Prilly VD, für welche wir am 25. Juli 2016 nach erheblicher Verzögerung das «Permis d'Habiter» («Bauabnahmeverfügung/Bezugsbewilligung») erhalten haben, Priorität zu.

Andererseits wurde die Umnutzung des Gebäudes Egnacherstrasse 79 in 9320 Arbon-Frasnacht TG vorangetrieben und in den Gebäuden Egnacherstrasse 69 und 77 bereits vier neue Wohnungen nahezu fertiggestellt. Bei Drucklegung dieses Geschäftsberichts war das Umnutzungsgesuch bei der Stadt Arbon für insgesamt 18 neue Wohnungen für das Gebäude Egnacherstrasse 79 eingereicht und wir rechnen mit einer zeitnahen Bewilligung, sodass nun im laufenden Geschäftsjahr dieses Gebäude, welches bisher rein gewerblich genutzt wurde, umgebaut werden kann. Hier werden nun neue, bezahlbare Wohnungen mit Seesicht entstehen, welche dem aktuellen Trend folgend zu «Agglomerationspreisen» angeboten werden, ohne dabei die notwendige Rendite für die Gesellschaft zu vernachlässigen.

Anzumerken ist, dass derartige Umbauprojekte regelmässig für einen gewissen Zeitraum zu Ertragsminderungen auf den Mietzinseinnahmen führen, was bei Renditebetrachtungen zu berücksichtigen ist. Diese Ertragsminderungen werden jedoch später durch die Erhöhung des Verkehrswertes der jeweiligen Liegenschaften wenigstens ausgeglichen.

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

Aufgrund dieser Marktgegebenheiten, die wir nicht verändern können, beabsichtigen wir weiterhin vor allem Objekte mit Umnutzungspotential, konkret ältere Gewerbegebäude mit der Möglichkeit diese als Wohnungen umzunutzen, vorwiegend in den städtischen Gebieten der Schweiz zu erwerben.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts befinden sich einige Projekte in diesem Segment in konkreter Prüfung.



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

1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2016 5.5 Vollzeitstellen.

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

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

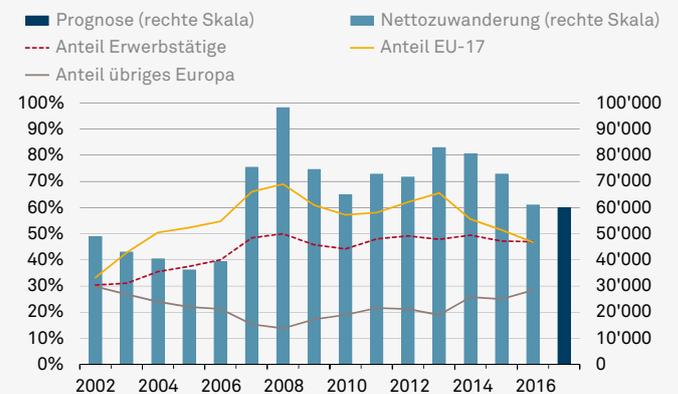
Im Geschäftsbericht 2015 hatten wir uns dahingehend geäussert, dass wir die damals noch herrschende, nahezu uneingeschränkte allgemeine Euphorie für den Markt von Mehrfamilienhäusern nicht teilen. Vielmehr sind wir davon ausgegangen, dass sich der Immobilienmarkt, vor allem was den Mietwohnungsmarkt betrifft, auf relativ hohem Niveau stabilisieren wird, wobei einzelne Regionen – vor allem ländliche Gebiete – mittelfristig wohl mit ansteigenden Leerständen und zurückgehenden Mieten zu rechnen hätten.

Professionelle Marktbeobachter, wie zum Beispiel *Credit Suisse Research*, sprechen nun davon, dass der Abschwung des Mietwohnungsmarktes im Jahr 2016 eingeläutet worden sei. Begründet wird dies primär mit dem seit über zwei Jahren vorherrschenden Negativzinsumfeld und dem damit verbundenen Anlagenotstand, welcher den Bau von Mietwohnungen auf sehr hohe Niveaus – und zwar ungeachtet des Nachfragerückgangs infolge geringerer Zuwanderung – getrieben hätte.

Mit einer Nettozuwanderung von circa 61'000 Personen ist die Zuwanderung im Jahr 2016 zum dritten Mal in Folge rückläufig und erreichte den tiefsten Stand seit Einführung der vollen Personenfreizügigkeit mit den EU-17-Staaten im Jahr 2007.

Nettozuwanderung

Rechte Skala: Nettozuwanderung der ständigen Wohnbevölkerung (ohne Registerkorrekturen, inklusive Nettoabwanderung der Schweizer)



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik,

Diese Abschwächung ist grösstenteils den EU-17-Staaten zuzuschreiben. Während diese 2013 noch 65% der Nettozuwanderung stellten, sank dieser Wert kontinuierlich und erreichte 2016 noch 47%. Auch die bis 2015 anhaltend starke Zuwanderung aus Frankreich, Italien und den osteuropäischen EU-8-Ländern hat sich inzwischen deutlich abgeschwächt.

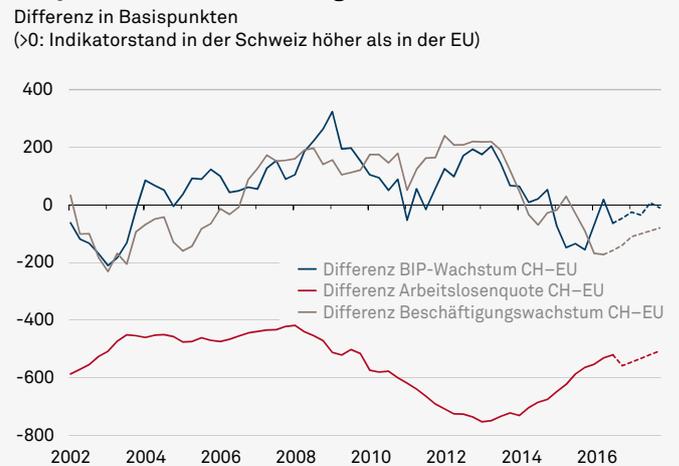
Die Gründe für die nachlassende Zuwanderungsdynamik sind sowohl in der Schweiz wie auch in den Herkunftsländern zu suchen. In der Schweiz sorgte der Frankenschock 2015 für ein Schwächeln der Konjunktur (BIP-Wachstum 2015: +0.8%), was sich im vergangenen Jahr mit der erwarteten Verzögerung mit einem Nullwachstum bei der Beschäftigung niederschlug. Gleichzeitig setzte sich im EU-Raum der Trend zu einer sinkenden Arbeitslosenquote fort.



Allerdings erwartet man, aufgrund der graduellen Erholung der Konjunktur vom Frankenschock keinen weiteren Rückgang der Zuwanderung. Dennoch wird der strukturelle Trend zu tieferer Mieterkaufkraft anhalten, weil sich die Immigranten vermehrt aus ärmeren Ländern rekrutieren und die gut situierten heimischen Haushalte, so sie denn können, ins Eigentum abwandern.

Die Leerstände und die Insertionszeiten für Mietwohnungen dürften weiter steigen und die Vermarktung sich schwieriger gestalten. Der Verdrängungswettbewerb um den Mieter wird sich daher intensivieren. Während die Risiken im Markt folglich zunehmen, dürfen sich Mieter über eine einfachere Wohnungssuche und immer öfter auch über tiefere Mieten freuen. Die Überangebote sollten sich künftig in den Agglomerationen stärker bemerkbar machen, denn die Bautätigkeit intensiviert sich vor allem in diesen Gemeinden. Einzig in den Zentren, wo Bodenknappheit und leider auch eine hohe Regulierungsdichte das Angebotswachstum hemmen, bleibt Wohnraum insgesamt knapp.

Konjunkturelle Entwicklung Schweiz versus EU

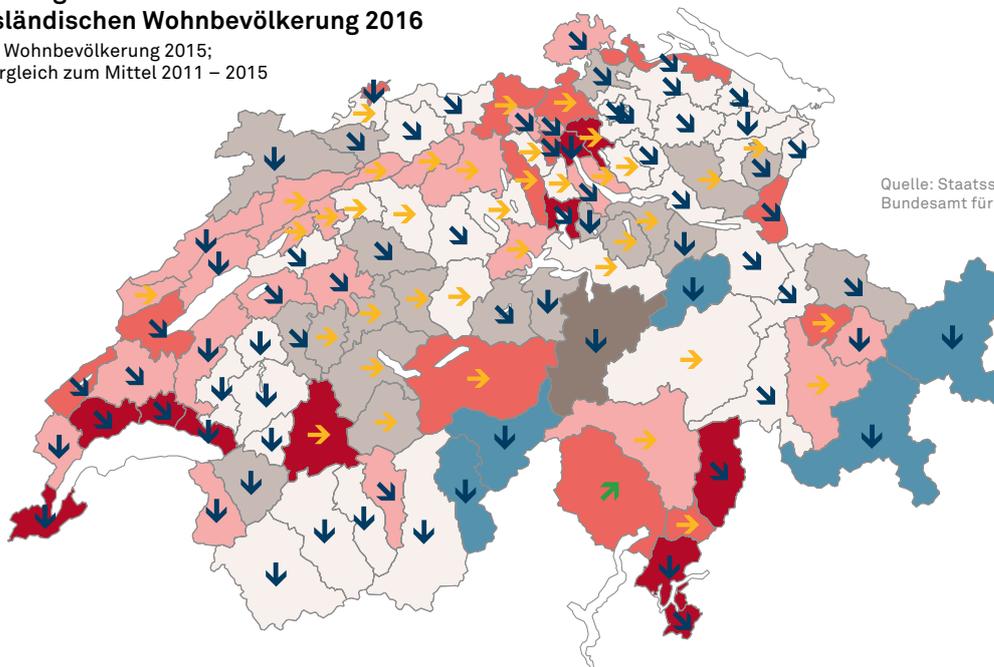


Quelle: Staatssekretariat für Wirtschaft, Bundesamt für Statistik, Bloomberg, Datastream, Credit Suisse

Betrachtet man die letztjährige Nettozuwanderung von Ausländern auf regionaler Ebene, fällt zunächst auf, dass mit Ausnahme von fünf Bergregionen alle Wirtschaftsregionen positive Wanderungssaldi aufwiesen. Im Vergleich zum Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 war 2016 jedoch bloss in einer der 110 Wirtschaftsregionen eine nennenswerte Zunahme der Nettozuwanderung zu verzeichnen (Locarno). In 38 Regionen entsprach sie dem langfristigen Mittel, während sich der Wanderungssaldo in 40 Regionen negativ und in 31 Regionen sogar stark negativ entwickelte.

Nettozuwanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung 2016

In % der ständigen Wohnbevölkerung 2015;
Pfeile: Trend im Vergleich zum Mittel 2011 – 2015

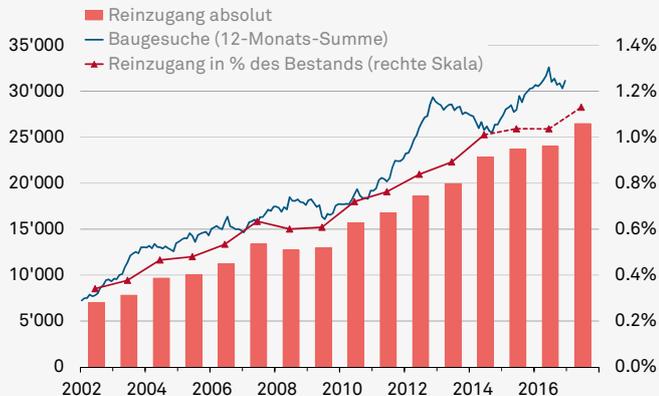


Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, Geostat



Reinzugang und Baugesuche Mietwohnungen

Reinzugang und Baugesuche in Wohneinheiten (linke Skala);
Reinzugang in % des Mietwohnungsbestands (rechte Skala); 2015 – 2017



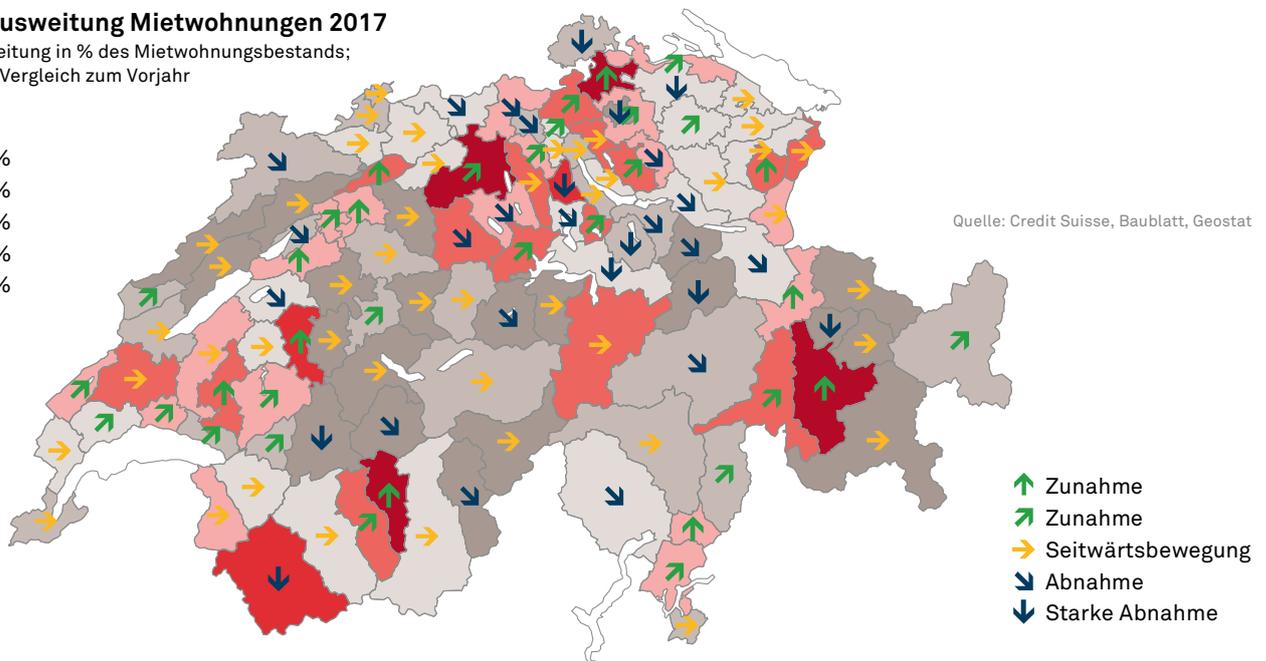
Schätzung/Prognose
Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Statistik, Baublatt

Dabei sind gewisse regionale Muster augenfällig: Die Zuwanderung war insbesondere in beinahe allen französischsprachigen Regionen rückläufig. Ausgeprägt ist die Negativtendenz zudem in der Ostschweiz und in den Regionen westlich der Stadt Zürich. Auch alle Regionen der Grosszentren haben eine Abnahme (Lausanne, Bern) oder eine starke Abnahme (Zürich, Basel-Stadt, Genf) zu verzeichnen. Dagegen blieb die Zuwanderung 2016 in weiten Teilen des nordwestlichen Mittellands (Teile der Kantone Aargau, Basel-Landschaft, Solothurn und Bern) stabil.

Ein Teil des räumlichen Musters der rückläufigen Zuwanderung lässt sich durch die Herkunftsstruktur der Zuwanderer erklären. Den in absoluten Zahlen mit Abstand stärksten Rückgang der Zuwanderer im Vergleich zur Periode 2011 bis 2015 stellte 2016 Portugal (–8'400 Personen). Da sich Portugiesen überwiegend in der französischsprachigen Schweiz niederlassen – mehr als die Hälfte der portugiesischen Wohnbevölkerung der Schweiz ist in einem der fünf Kantone Genf, Waadt, Wallis, Neuenburg und Jura wohnhaft –, ist dieser Rückgang dort besonders stark spürbar. Hinzu kommt hier eine ebenfalls deutlich rückläufige Zuwanderung aus Spanien (–2'200) und Frankreich (–300). Ein weiterhin sinkender Trend ist auch bei der Zuwanderung aus Deutschland auszumachen (–4'100). Spürbar ist dies insbesondere in den Kantonen Thurgau, Schaffhausen, Basel-Stadt sowie Teilen des Kantons Zürich und der Zentralschweiz. Dort beträgt der Anteil der deutschen Staatsbürger an der gesamten ausländischen Wohnbevölkerung bis zu ein Drittel. Dass nur zwei der fünf Tessiner Regionen eine rückläufige Zuwanderung verzeichnen, liegt daran, dass noch immer relativ viele Italiener ihren Wohnsitz ins Tessin verlegen. Der Zenit ist jedoch auch hier überschritten.

Erwartete Ausweitung Mietwohnungen 2017

Erwartete Ausweitung in % des Mietwohnungsbestands;
Pfeile: Trend im Vergleich zum Vorjahr



Quelle: Credit Suisse, Baublatt, Geostat

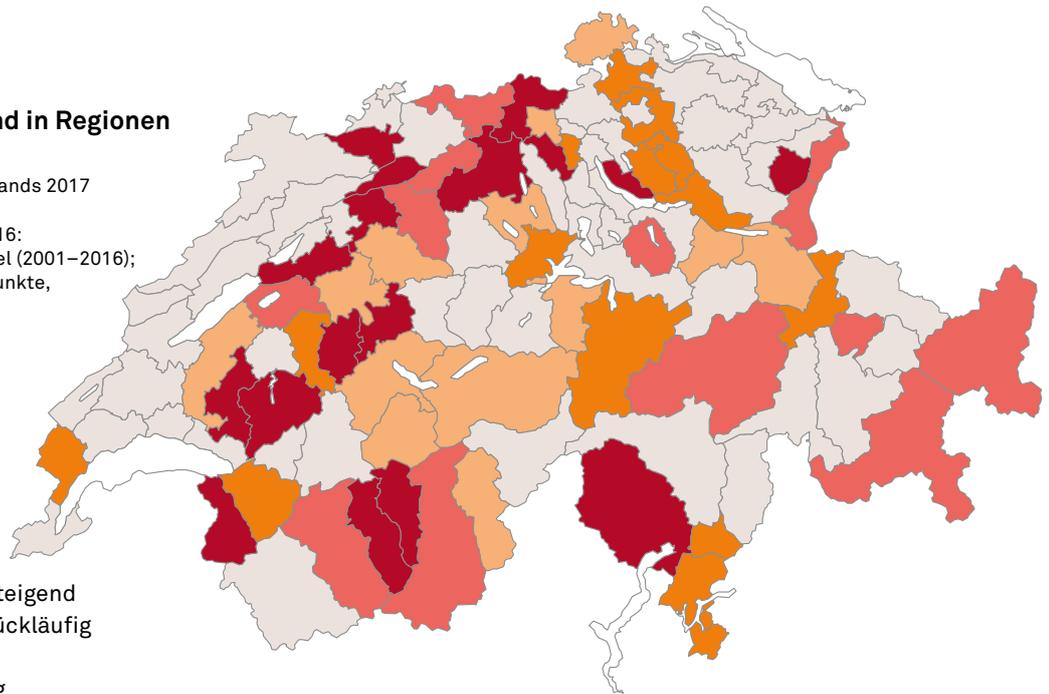




Ausweitung Mietwohnungsbestand in Regionen mit erhöhten Leerständen

Erwartete Ausweitung des Mietwohnungsbestands 2017 im Vergleich zum 5-Jahres-Mittel;
 Leerwohnungsziffer Mietwohnungen (LWZ) 2016:
 Abweichung vom regionalen langjährigen Mittel (2001–2016);
 starker Anstieg LWZ: Zunahme > 1.0 Prozentpunkte,
 Anstieg LWZ: Zunahme > 0.4 Prozentpunkte

- Starker Anstieg LWZ, Ausweitung steigend
- Starker Anstieg LWZ, Ausweitung rückläufig
- Anstieg LWZ, Ausweitung steigend
- Anstieg LWZ, Ausweitung rückläufig
- Leichter Anstieg/Rückgang LWZ



Quelle: Credit Suisse, Bundesamt für Statistik, Baublatt, Geostat

Trotz sinkender Nachfrage kamen 2016 schätzungsweise 24'000 Mietwohnungen auf den Markt. Damit dürfte der Mietwohnungsbestand erneut um über 1% gewachsen sein. Ausserdem wurden Baugesuche für eine Rekordzahl von über 31'000 Wohneinheiten eingereicht. Wir erwarten daher für 2017 eine Zunahme des Reinzugangs auf über 26'000 Mietwohnungen. Dieser erneute Anstieg wird hauptsächlich in den sub- und periurbanen Gemeinden rund um die Grosszentren zu beobachten sein. In der 2. Jahreshälfte 2016 schwächte sich die Projektierungstätigkeit ausgehend von sehr hohem Niveau zwar leicht ab, in Anbetracht der hohen Arbeitsvorräte der Baufirmen und der lebhaften Planungstätigkeit dürfte die hohe Bautätigkeit aber sogar über 2017 hinaus anhalten. Nicht einmal überdurchschnittlich hohe Leerstände scheinen Investoren aktuell von weiteren Projektentwicklungen abzuhalten. Aus der obenstehend abgedruckten Abbildung ist zu entnehmen, wie sich die Ausweitung in Regionen mit höherer und stark höherer Leerwohnungsziffer voraussichtlich entwickelt. Die anhaltende Bautätigkeit ist eine direkte Folge der weiterhin vorherrschenden Negativzinsen. Diese lassen die Renditen von Wohnliegenschaften im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten als derart attraktiv erscheinen, dass die Investoren fortgesetzt Kapital in Wohnimmobilien anlegen. Die Folgen sind ein Verdrängungswettbewerb um Mieter, von welchem

letztere zunehmend profitieren dürften. Aufgrund der hohen Preise und spiegelbildlich tieferen Renditen in den Zentren sowie angesichts der dort eingeschränkten Ausweitungsmöglichkeiten sind viele Investoren in eher periphere Regionen ausgewichen. Weil ihnen die Mieter dorthin nur partiell folgen, treten die höheren Leerstandsrisiken besonders in diesen Regionen zutage.

Der beschleunigte Nachfragerückgang bei gleichzeitig anhaltend hoher Investitionstätigkeit hinterlässt im Mietwohnungsmarkt zunehmend Spuren. Die Leerwohnungsziffer hat per Mitte 2016 von 1.77% auf 1.99% zugenommen. Kaum von Leerständen betroffen sind weiterhin die Grosszentren. Mieter ausserhalb der grossen Städte profitieren zusehends von mehr Auswahl und haben gute Chancen, mit begrenztem Aufwand ein passendes Objekt zu finden. Die Angebotsziffer von Mietwohnungen ist im Verlauf des letzten Jahres aus ihrem bisherigen Schwankungsbereich nach oben ausgebrochen. 4.0% des Mietwohnungsbestandes waren Ende 2016 auf Online-Portalen zur Vermietung ausgeschrieben (Mittelwert der letzten zehn Jahre: 3.4%).

Längerfristig führt in der jetzigen Marktsituation kein Weg an tendenziell tieferen Mietpreisen vorbei; dafür sorgt schlicht der Markt. Mit 1.3% lag die Leerwohnungsziffer (Eigentum und Mietwohnungen) im vergangenen Jahr um 0.25 Prozentpunkte über

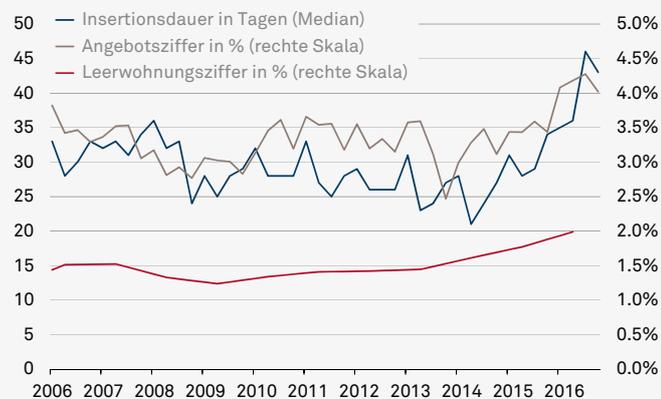
dem 40-jährigen Mittel, das sich in etwa als Gleichgewichtswert betrachten lässt. Gleichzeitig hat sich das Wachstum der realen Angebotsmieten in den letzten drei Jahren kontinuierlich abgeschwächt und liegt mittlerweile im negativen Bereich. Von der Situation der Neunziger-Jahre, als die Leerwohnungsziffer auf über 1.8 % stieg und die Angebotsmieten kurzzeitig gar um mehr als 10 % jährlich nachgaben, sind wir jedoch noch weit entfernt. Allerdings dürften sich sowohl die Leerstände als auch die Mieten im Verlauf des Jahres 2017 weiter von ihren Gleichgewichtswerten entfernen.

Der beschriebene Zusammenhang zwischen Leerständen und Mieten lässt sich auch im Querschnitt beim Vergleich der regionalen Entwicklung beobachten. Anstelle der Leerwohnungsziffer betrachten wir

Mit drei Ausnahmen verzeichneten alle diese Regionen 2016 noch steigende oder stagnierende Angebotsmieten. Umgekehrt tendieren Regionen mit starker Zunahme der Insertionsdauer – mit einigen Ausnahmen, insbesondere im Kanton Graubünden – zu rückläufigen oder stagnierenden Mieten. Auch in allen fünf Grosszentren liegt die Insertionsdauer mittlerweile über ihrem langjährigen Durchschnitt. Obwohl Wohnungen in diesen Städten noch immer verhältnismässig schnell vom Markt absorbiert werden, deutet dies auf eine gewisse Entspannung dieser von Knappheit geprägten Märkte hin. 2016 reichte die Bandbreite der mittleren Insertionsdauer von 22 Tagen (Zürich) bis 34 Tagen (Basel-Stadt). Gleichzeitig stiegen die Angebotsmieten in diesen Städten nicht weiter und gingen im Falle von Genf gar deutlich zurück.

Zustandsindikatoren Mietwohnungsmarkt

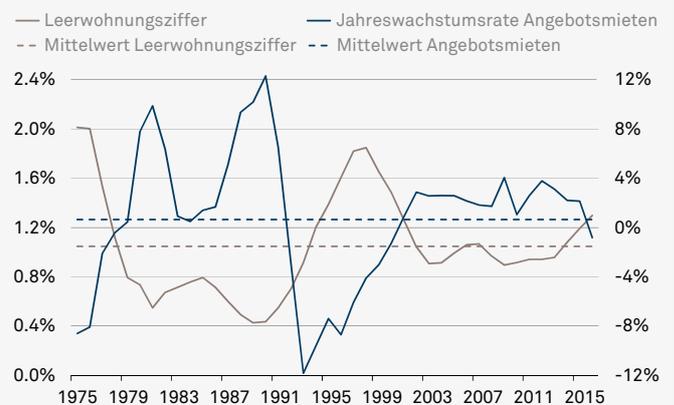
Angebots- und Leerwohnungsziffer in % des Mietwohnungsbestands



Quelle: Meta-Sys AG, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

Entwicklung Leerstände und Mieten

Angebotsmieten (real) und Leerwohnungsziffer (inkl. Eigentum)



Quelle: Schweizerische Nationalbank, Wüest Partner, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

hierfür die regionale Insertionsdauer, dargestellt als Abweichung von ihrem langfristigen Mittel. In ländlichen Regionen müssen Wohnungen typischerweise länger ausgeschrieben werden als in urbanen Gebieten. Deshalb ist diese Betrachtung hilfreich zur Identifikation von Ungleichgewichten, die sich letztlich auf die Entwicklung der Mietpreise auswirken können. Auffällig ist zunächst, dass die Insertionsdauer lediglich in 11 Regionen unter ihrem langjährigen Durchschnitt lag. Es handelt sich dabei grösstenteils um eher ländliche Gebiete mit einem zumeist hohen Ausgangsniveau.

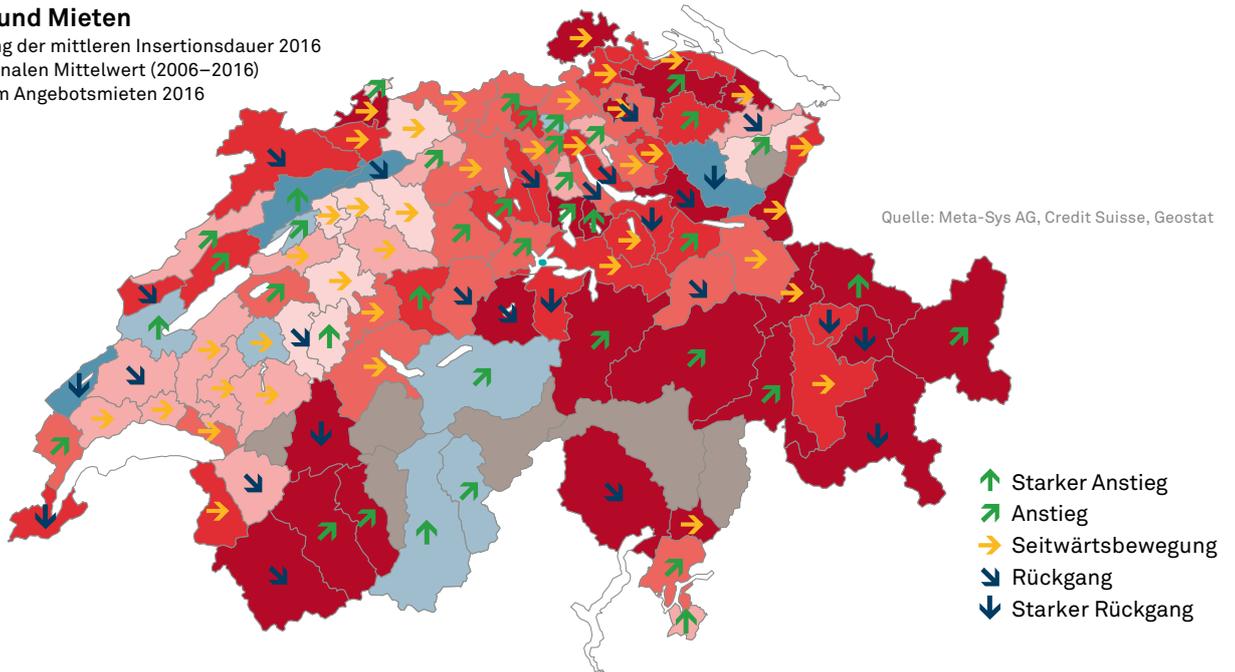
Aktuell sind die Anleiherenditen, vor allem in der Schweiz, historisch tief. Je länger dieser Umstand anhält, umso mehr geraten Pensionskassen, die langfristige Verpflichtungen gegenüber ihren Versicherten haben, in die Bredouille. So erstaunt es nicht, dass sie seit geraumer Zeit in zunehmendem Masse Immobilienanlagen tätigen, die sie anstelle nahezu renditeloser Obligationen kaufen. Als schlagendes Argument wird immer wieder ins Feld geführt, dass Mehrfamilienhäuser durch Mieteinnahmen regelmässige Ausschüttungen generieren, ähnlich wie Anleihen auch. Und zudem wird



Insertionsdauer und Mieten

Einfärbung: Abweichung der mittleren Insertionsdauer 2016 vom langfristigen regionalen Mittelwert (2006–2016)
Pfeile: Jahreswachstum Angebotsmieten 2016

- > 50%
- 30 – 50%
- 20 – 30%
- 10 – 20%
- 0 – 10%
- -10 – 0%
- < -10%
- unbekannt



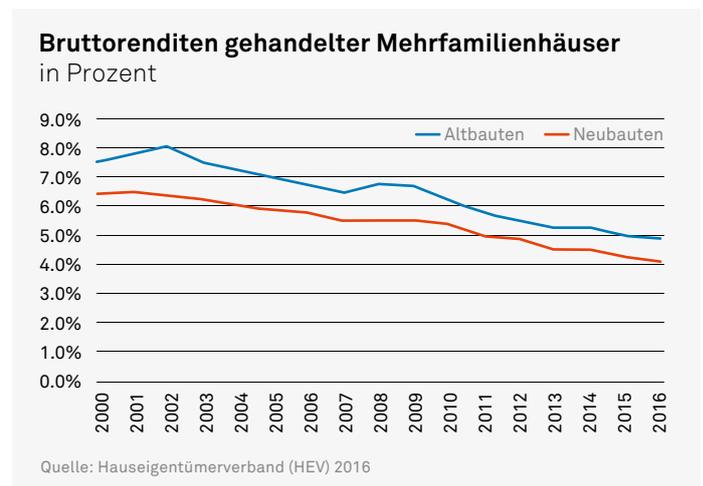
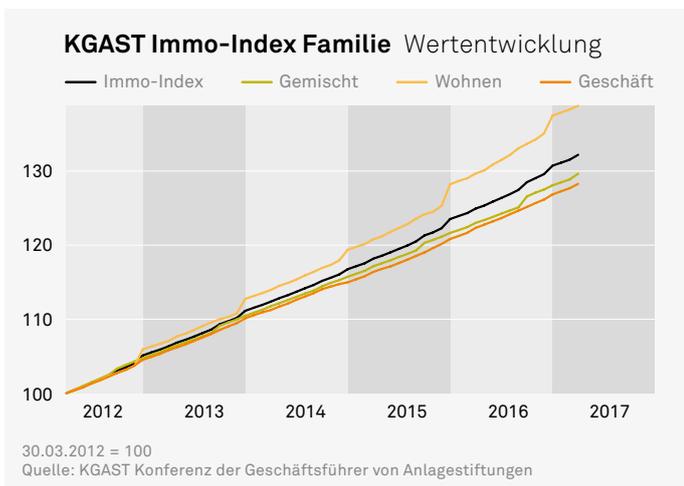
argumentiert, dass Cash heutzutage nur Minuszinsen generiert, was für eine Vorsorgeeinrichtung eigentlich nicht hinnehmbar ist.

So geht z.B. die KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) in ihrem kürzlich publizierten Factsheet per 31.03.2017 davon aus, dass die Angebotspreise für Wohnimmobilien weiterhin nachhaltig steigen werden.

In dem Zusammenhang ist verständlich, dass man in institutionellen Kreisen gewillt ist, Preise für Mehrfamilienhäuser zu bezahlen, welche sich dem konventionellen Investor, mit Verlaub, nicht mehr erschliessen. Vor allem im Kontext mit den absehbar tendenziell sinkenden Mieten erscheint es schon

etwas gewagt, für Mehrfamilienhäuser nahezu jeden Preis bezahlen zu wollen. Aktuell sind Angebotspreise von 3.5% Bruttorendite und weniger keine Seltenheit mehr. Noch vor kurzem hätte man solche Preisgestaltungen allenfalls an absoluten Toplagen erwartet und dies auch nicht für Mehrfamilienhäuser; die Realität belehrt uns jedoch aktuell eines Besseren.

Der Hauseigentümerverband (HEV) hat zu den Bruttorenditen von gehandelten Mehrfamilienhäusern per Ende 2016 eine repräsentative Umfrage bei Mitgliedern durchgeführt, welche zu folgendem Resultat gelangte:



Zinsentwicklung

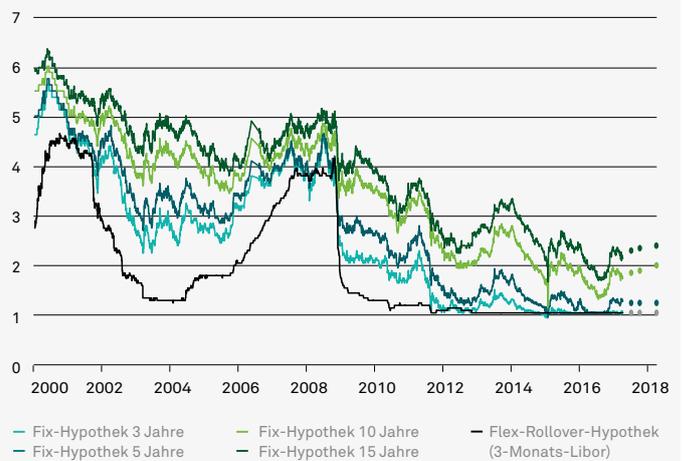
Im gesamten Kontext wird für die Zukunft ein entscheidender Faktor die zu erwartende Zinsentwicklung sein; immerhin sind die sinkenden Renditen bisher mit sinkenden Refinanzierungssätzen einhergegangen.

Credit Suisse geht in ihrer aktuellen Prognose (Credit Suisse Hypothekarzinsprognosen 2. Quartal 2017) denn auch von nur leicht anziehenden Hypothekarzinsen aus und postuliert darin:

«In den kommenden 12 Monaten dürfte die SNB damit das Zielband der Leitzinsen unverändert zwischen $-1,25\%$ und $-0,25\%$ belassen. Daher erwarten wir, dass die Zinssätze für Flex-Rollover-Hypotheken auch in den nächsten 12 Monaten auf ihren Tiefstständen verharren werden. Bei Fix-Hypotheken mit kurzen und mittleren Laufzeiten ist ebenfalls mit einer Seitwärtsbewegung zu rechnen. Dagegen dürften die Zinssätze von Fix-Hypotheken mit langen Laufzeiten in den kommenden 12 Monaten leicht um 25 bis 30 Basispunkte ansteigen. Wie schon in den letzten Wochen muss aber bei allen Laufzeiten sowohl mit Ausschlägen nach oben als auch nach unten gerechnet werden.»

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) äussert sich zu solchen Einschätzungen naturgemäss nicht; allerdings deutet im Moment schon einiges darauf hin, dass die Zinsen, vor allem für Immobilien, d.h. für gesicherte Kredite, soweit absehbar tief bleiben sollten. Aber vergessen wir hier nicht, dass die SNB im europäischen und globalen Kontext nur einen beschränkten Handlungsspielraum hat und weitgehend davon abhängig ist, was die Europäische Zentralbank (EZB), aber subsidiär auch die Federal Reserve an der «Zinsfront» unternimmt. Somit sind Aussagen Dritter hinsichtlich der Stabilität der Zinsentwicklung generell mit der notwendigen Vorsicht zu bewerten.

Zinsen bei Neuabschluss in Prozent



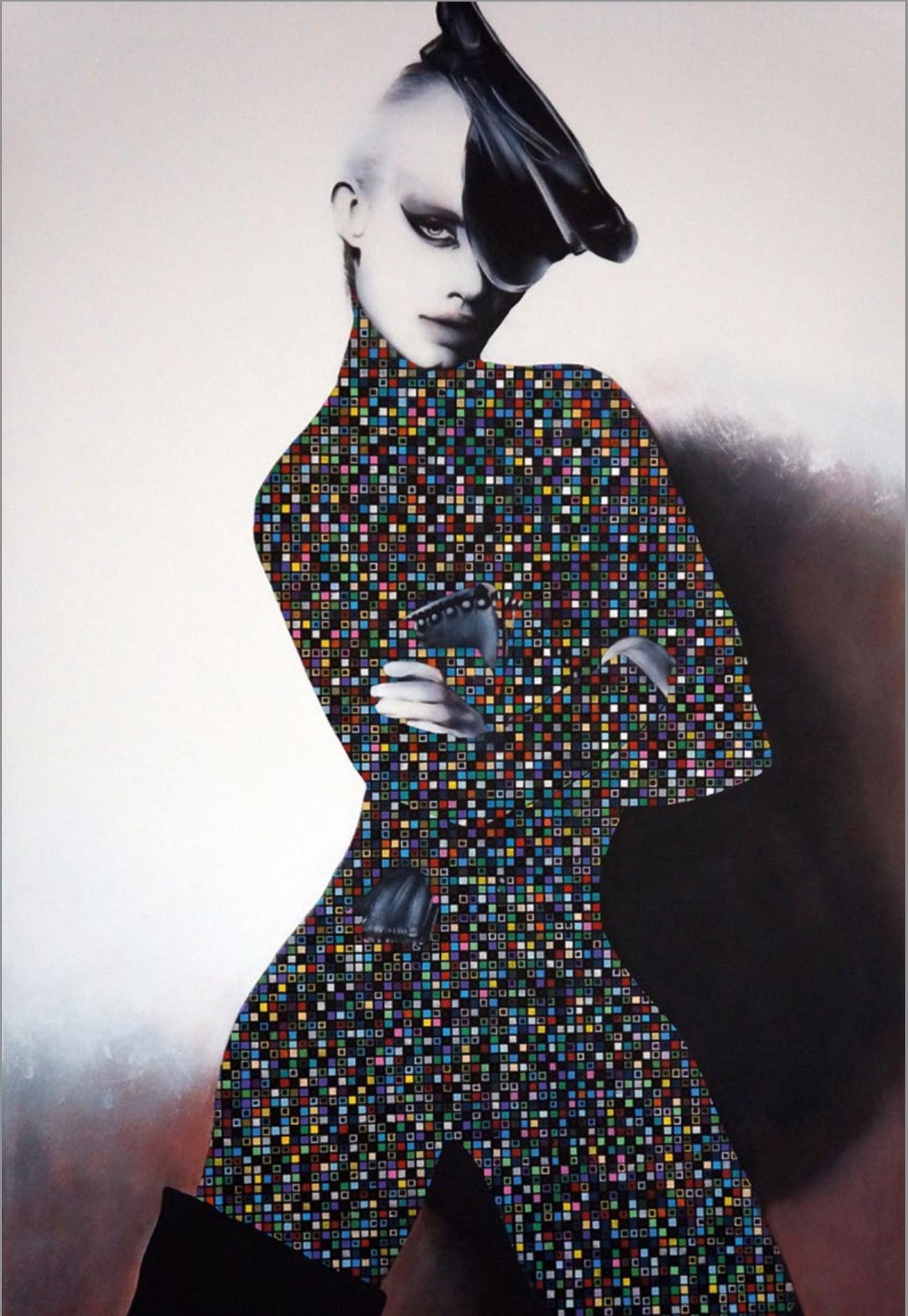
Hypothekenzinsprognosen

	Zins	Prognose über			Trend
	03.04.2017	3 Mt	6 Mt	12 Mt	12 Mt
Flex Rollover ¹	1,02%	1,02%	1,02%	1,02%	→
Fix-Hypothek 3 Jahre ²	1,03%	1,05%	1,05%	1,05%	→
Fix-Hypothek 5 Jahre ²	1,24%	1,25%	1,25%	1,25%	→
Fix-Hypothek 10 Jahre ²	1,71%	1,90%	1,90%	2,00%	↗
Fix-Hypothek 15 Jahre ²	2,11%	2,30%	2,35%	2,40%	↗

Die aufgeführten Zinssätze verstehen sich als Richtwerte. Diese gelten für erstklassige Wohnobjekte und Kreditnehmer mit einwandfreier Bonität.
¹ Dreijährige Flex-Rollover-Hypothek. Zinssatz basiert auf 3-Monats-Libor. Dreimonatliche Zinsanpassung.
² Fix-Hypotheken. Feste Laufzeit und fester Zinssatz für die ganze Laufzeit.

Fazit

Wir jammern auf sehr hohem Niveau, aber die Märkte erscheinen, sowohl auf der Angebots- wie auch auf der Refinanzierungsseite, als zunehmend volatil. Gut beraten ist voraussichtlich, wer in der aktuellen Situation nicht um jeden Preis zukauf und sich zudem auf der Zinsseite langfristig absichert.





gigliotti

CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

Namenaktien	12'652'731 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	1'715'000 CHF	(voll liberiert)
Partizipationskapital	20'807'850 CHF	(voll liberiert)
Total-Stammkapital	33'460'581 CHF	

2. Beteiligungen

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 %
Saentisblick Liegenschaften AG, 9320 Arbon	50'000 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 31.12.2016)

STREUUNG NACH AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
1 bis 999	25	7'584	0.26 %
1'000 bis 99'999	24	238'755	8.33 %
100'000 und mehr	4	2'226'296	77.68 %
Total eingetragene Aktien		2'472'635	
Dispobestand (nicht im Namenaktienregister eingetragene Aktien)		393'460	13.73 %
Total ausgegebene Aktien		2'866'095	100 %

STREUUNG NACH LÄNDERN / REGIONEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
Schweiz	53	2'472'635	100 %
Ausland	0	0	0 %
Total eingetragene Aktien	53	2'472'635	100 %

STREUUNG NACH AKTIONÄRSKATEGORIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
Natürliche Personen	50	2'354'754	95.23 %
Juristische Personen ¹	3	117'881	4.77 %
Total eingetragene Aktien	53	2'472'635	100 %

4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (SRA / Stimmrechtsaktien)	1'715'000	1'750'000	0.98
Namenaktienaktien (NA)	10'937'731	1'116'095	9.80
Genehmigtes Kapital (SRA) ²	857'500	875'000	0.98
Genehmigtes Kapital (NA) ²	5'468'860	558'047	9.80
PS-Kapital	20'807'850	2'123'250	9.80
Genehmigtes PS-Kapital²	10'403'925	1'061'625	9.80

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

¹ Mehrheitlich Personalvorsorgestiftungen

² gültig bis zum 3. Juni 2017

6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2016 – seit 04.11.2011)

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 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 9.80. [bisher: 2'123'250 Inhaberprioritätsaktien 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 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und je CHF 0.20 pro Partizipationsschein zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.04.2014 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.] Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.

22.12.2014

Aktienkapital neu:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
Liberierung Aktienkapital neu:	CHF 12'910'950.00 [bisher: CHF 12'360'450.00].
Aktien neu:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
Partizipationskapital neu:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
Liberierung Partizipationskapital neu:	CHF 21'232'500.00 [bisher: CHF 16'673'000.00].
Partizipationsscheine neu:	2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'667'300 Inhaberprioritätsaktien 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 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'415'500 Inhaberprioritätsaktien 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 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00. [bisher: 283'100 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 50.00].

01.05.2013

Aktienkapital neu:	CHF 11'870'450.00 (bisher: CHF 9'370'450.00).
Aktien neu:	350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien) und 202'409 Namenaktien zu CHF 50.00. (bisher: 350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien), 152'409 Namenaktien zu CHF 50.00).



04.11.2011

Aktienkapital neu:	CHF 9'370'450.00 (bisher: CHF 8'115'450.00)
Liberierung Aktienkapital neu:	CHF 9'370'450.00 (bisher: CHF 8'115'450.00).
Aktien neu:	350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien) und 152'409 Namenaktien zu CHF 50.00 (bisher: 350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien), 127'309 Namenaktien zu CHF 50.00)
Partizipationskapital neu:	CHF 14'155'000.00 (bisher: CHF 12'900'000.00).
Liberierung Partizipationskapital neu:	CHF 14'155'000.00 (bisher: CHF 12'900'000.00).
Partizipationsscheine neu:	283'100 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 50.00 (bisher: 258'000 Inhaberprioritätsaktien 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 eidgenössischen Verrechnungssteuer), 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 SE Swiss Estates AG zum Nominalwert (Pflichtwandelung).
Stückelung:	CHF 1'000.00
Verbriefung:	Wertrecht; den Obligationären wird während der ganzen Laufzeit kein Recht auf Druck einer Einzelurkunde eingeräumt.
Aufstockungsmöglichkeit:	SE 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.
Kotierung:	Die Anteile sind seit dem 15. Dezember 2014 an der BX Berne eXchange kotiert
Anwendbares Recht/Gerichtsstand:	Schweizerisches Recht / Zürich
Restriktionen:	Verkauf nur an Personen im Inland.
Valorennummer/ISIN/Ticker	25998354/CH0259983549/SECOCO

Zusammenfassung der Anleihenskonditionen

Emittentin:	SE Swiss Estates AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern
Titelart:	Inhaberpriorität (Wandelanleihe mit Pflichtwandelung 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 SE Swiss Estates AG zum Nominalwert; vorzeitige Rückzahlung vorbehalten)
Vertreter der Gläubiger:	RA Markus Lienert, lic. iur., Bühler & Lienert, Forchstrasse 5, 8032 Zürich
Verbriefung:	Globalurkunde
Kotierung:	BX Berne eXchange

7.2 Darüber hinaus wurden keine Anleihen und Optionen ausgegeben.

8. Organisation (Stand: 31.12.2016)



9. Kompetenzregelung

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

10. Verwaltungsrat

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

11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ **Udo Rössig**, Castagnola

(Präsident des Verwaltungsrates)

Udo Rössig, wohnhaft in Castagnola, 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 SE 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 SE Swiss Estates AG, als CEO und Präsident des Verwaltungsrates der Gruppe tätig.

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zollikon

+ **Peter Grote**, Basel

(Mitglied des Verwaltungsrates)

Peter Grote, wohnhaft in Basel, erwarb im Jahr 1974 sein Diplom als Wirtschaftsprüfer. Von 1964 bis 1977 war er Mitarbeiter der Schweizerischen Treuhandgesellschaft, in den letzten 3 Jahren als Mandatsleiter. 1978 Leiter der internen Revision der Danzas AG weltweit. 1979 Direktor der Treuhand- und Revisionsgesellschaft Zürich (Revision, Steuern, Buchhaltung und Liegenschaftsverwaltung) mit rund 60 Mitarbeitern bis 1995. Danach Aufnahme der selbständigen Tätigkeit. Freier Mitarbeiter der RPG Treuhand AG, der



Giroud AG und der Refidar Moore Stephens AG. Leitung von grossen Revisionsmandaten unter anderem Denner AG, Haniel Holding AG, CWS AG sowie von einigen Immobilienfonds usw.

Interessenbindungen: ACMA Management GmbH, Zug (Geschäftsführer); Pisano AG, Luzern (Einziger VR); La Casa du Vieux Moulin SA, Fribourg (Einziger VR); Pantanal Holding AG, Basel (Einziger VR); ELEMI AG (in Liquidation), Basel (Einziger VR und Liquidator); EPI European Property Investment S.A., 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. Dabei hat er zunächst grössere Unternehmen der Branche in der Rechtsabteilung als Inhouse Counsel unterstützt; ab 1998 war Herr Terberger Direktor der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland und vertrat die die «German Real Estate Group» innerhalb von Ernst & Young auf internationalem Level im EY Steering Committee. Seit dem Jahr 2000 war Herr Terberger als Dozent an der Real Estate Academy der European Business School, Wiesbaden in Zusammenarbeit mit der Universität Regensburg tätig, wobei der Schwerpunkt auf der Immobilienbewertung und den Due Diligence-Prozessen liegt. Christian Terberger war seit 2002 als Managing Director bei Babcock & Brown, München tätig und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts von Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern in Europa mit Schwerpunkt Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Weiter war Herr

Terberger in dieser Zeit verantwortlich für sämtliche «Residential»-Transaktionen von Babcock & Brown im vorgenannten Gebiet sowie auch im Aufsichtsrat verschiedener Fonds der Unternehmensgruppe. 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. Von 2009 bis 2011 war Herr Terberger Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Freienbach

12. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für alle operativen und organisatorischen Belange und für das operative Ergebnis. In diesem Rahmen fallen in die Zuständigkeit alle Geschäfte, welche nicht anderen Gremien oder Stellen übertragen sind. Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement. Per 31.12.2016 zeichnet sich Herr Udo Rössig (CEO) [siehe Art. 11 «Verwaltungsrat»] als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

13. Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente der Geschäftsleitung

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

Unabhängig davon misst die Gesellschaft der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken rechtzeitig soweit möglich minimiert werden und Rendite und Risiko stets in

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

14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

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

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

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

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

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

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

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



verweigern, sofern Erwerber von Namenaktien als Personen im Ausland im Sinne des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG) zu betrachten sind.

Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Aktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 3 % 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 % 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 10 % des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge. Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden. Aktionäre, die Aktien im Nennwert von einer Million Franken vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

Einberufung und Traktandierung Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels eingeschriebenen Briefs an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben. Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

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

15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

Es besteht keine entsprechende statutarische Regelung. Insbesondere wurde die Verpflichtung zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 32 und 52 des Börsengesetzes statutarisch wegbedungen («Opting out»).

Kaufangebote Erwerber von Aktien bzw. Partizipationsscheinen der Gesellschaft sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 32 und 52 des Börsengesetzes verpflichtet.

Anmerkung: Zu diesem Thema ist der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2016 eine Anpassung der Statuten wie folgt beantragt. «Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Artikel 3, Abschnitt «Kaufangebote, Meldepflichten» wie folgt abzuändern: «Erwerber von Aktien der Gesellschaft sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Bundesgesetzes über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (FinfraG, SR 958.1) verpflichtet.»»

Meldepflichten Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 ⅓, 50 oder 66 ⅔ % der Stimmrechte erreichen, unter- oder überschreiten, müssen dies gemäss den Bestimmungen des BEHG, insbesondere gemäss Art. 20 BEHG, dem Verwaltungsrat und den Börsen an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind melden.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung-FINMA.

Anmerkung: Zu diesem Thema ist der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2016 eine Anpassung der Statuten wie folgt beantragt. «Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Artikel 3, Abschnitt «Kaufangebote, Meldepflichten» wie folgt abzuändern: «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 ⅓, 50 oder 66 ⅔ % 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 Börsenordnung-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 Revision der Berichtsperiode 2016 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 78'000.00 in Rechnung gestellt.

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

17. Informationspolitik

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

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



KONZERNBILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2016 (IN CHF)	31. 12. 2015 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		814'604	1'032'729
Wertschriften		0	1'631'100
Wertschriften		0	3'000'000
./. Wertberichtigung		0	-1'368'900
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 2a)	2'924'799	2'039'095
Mietzinsforderungen		302'344	171'145
./. Delkredere		-112'000	-37'000
Voraubezahlte Heiz- und Nebenkosten		3'049'455	2'116'950
./. Wertberichtigung		-315'000	-212'000
Übrige kurzfristige Forderungen	s. Anhang 2b)	1'643'871	873'704
Forderungen gegenüber Dritten		320'011	164'205
./. Wertberichtigung		-75'000	-75'000
Forderungen gegenüber Aktionären		18'556	152'215
Forderungen gegenüber Nahestehenden		1'185'640	52'000
./. Wertberichtigung		-385'644	0
Übrige Forderungen		580'308	580'284
Aktive Rechnungsabgrenzungen		199'213	52'898
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		5'582'487	5'629'526
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen		997'361	401
Wertschriften	s. Anhang 2c)	3'000'000	0
./. Wertberichtigung		-2'003'040	0
Darlehen und Forderungen gegenüber Dritten		1	1
Andere Finanzanlagen		400	400
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2d)	161'243'005	161'027'900
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2e)	28'000	15'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		162'268'366	161'043'301
TOTAL AKTIVEN		167'850'853	166'672'827

KONZERNBILANZ / PASSIVEN

	31. 12. 2016 (IN CHF)	31. 12. 2015 (IN CHF)
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3'775'137	2'696'441
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	372'566	336'347
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	556'980	418'498
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	63'160	37'979
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	358'904	240'956
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	2'324'851	1'560'614
Andere Verbindlichkeiten	98'676	102'047
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'600'150	1'682'183
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	647'349	627'271
gegenüber Dritten	580'000	580'000
gegenüber Nahestehenden	0	47'271
übrige Verbindlichkeiten	67'349	0
Passive Rechnungsabgrenzungen	972'644	1'473'441
Kurzfristige Rückstellungen	1'211'510	346'010
Rückstellungen für Steuern	231'510	346'010
Andere Rückstellungen	980'000	0
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>9'206'790</i>	<i>6'825'346</i>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	104'595'850	103'554'302
Rückstellung für latente Steuern	8'263'480	8'431'000
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe	2'478'723	2'669'394
Wandelanleihe	2'535'000	2'730'000
Anleihe im Eigenbesitz	-56'277	-60'606
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	<i>115'338'053</i>	<i>114'654'696</i>
TOTAL FREMDKAPITAL	124'544'843	121'480'042
EIGENKAPITAL		
	s. Anhang 2l)	
Namenaktienkapital	12'652'731	12'652'731
Partizipationsscheinkapital	20'807'850	20'807'850
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe	7'299'277	7'108'606
Wandelanleihe	7'465'000	7'270'000
Anleihe im Eigenbesitz	-165'723	-161'394
Bilanzreserven	2'547'989	4'623'598
Kapitalreserven	-208'193	-211'960
Neubewertungsreserven	26'838'043	28'327'003
Gewinnreserven	-24'081'861	-23'491'445
./. Eigene Partizipationsscheine	-1'837	0
TOTAL EIGENKAPITAL	43'306'010	45'192'785
TOTAL PASSIVEN	167'850'853	166'672'827



KONZERNERFOLGSRECHNUNG

		01. 01. BIS 31. 12. 2016 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2015 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 3a)	5'351'922	5'671'574
Ertrag aus Mietzinseinnahmen		6'474'454	6'273'489
./. Ertragsminderungen		-1'122'532	-601'915
Immobilienaufwand	s. Anhang 3b)	-886'966	-783'855
Hypothekarzinsen		-1'542'223	-1'831'530
Personalaufwand	s. Anhang 3b)	-634'459	-732'220
Betriebsaufwand		-645'866	-771'741
Betriebsaufwand		-115'233	-163'633
Verwaltungsaufwand		-454'817	-519'858
Werbeaufwand		-75'816	-88'250
Abschreibungen		-12'000	-18'871
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		1'630'408	1'533'357
Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften	s. Anhang 3c)	-1'488'960	326'649
Gewinn aus Neubewertung		1'130'000	4'330'000
Verlust aus Neubewertung		-2'618'960	-4'003'351
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung		141'448	1'860'006
Finanzergebnis	s. Anhang 3d)	-921'031	1'326'254
Finanzertrag		101	1'640'664
Finanzaufwand		-921'132	-314'410
Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern		-779'583	3'186'260
Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis		-1'365'885	-589'666
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag		467	537
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	s. Anhang 3e)	-386'352	-590'203
Bildung von Rückstellungen	s. Anhang 3f)	-980'000	0
Ergebnis vor Steuern		-2'145'468	2'596'594
Latente Steuern	s. Anhang 2i)	167'521	-264'265
Ertrags- und Kapitalsteuern	s. Anhang 2i)	-101'429	-76'891
Jahresverlust/-gewinn		-2'079'376	2'255'438
ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT s. Anhang 3g)			
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.98)		unverwässert / verwässert -0.06 / -0.06	unverwässert / verwässert 0.07 / 0.06
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 9.80)		-0.61 / -0.61	0.66 / 0.55
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 9.80)		-0.61 / -0.61	0.66 / 0.55

EIGENKAPITALNACHWEIS

31.12.2016 (IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- Reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2015	12'910'950	21'232'500	0	6'854'260	-2'096	28'000'354	-25'420'234	43'575'734
Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 (Feststellurkunde vom 07.09.2015)	-258'219	-424'650						-682'869
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				254'346				254'346
Kursverlust auf eigenen Titeln					-209'864			-209'864
Jahresergebnis 2015						326'649	1'928'789	2'255'438
Eigenkapital per 31.12.2015	12'652'731	20'807'850	0	7'108'606	-211'960	28'327'003	-23'491'445	45'192'785
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				190'671				190'671
Kursveränderung auf eigener Obligation					3'817			3'817
Eigene PS / Kursverlust			-1'837		-50			-1'887
Jahresergebnis 2016						-1'488'960	-590'416	-2'079'376
Eigenkapital per 31.12.2016	12'652'731	20'807'850	-1'837	7'299'277	-208'193	26'838'043	-24'081'861	43'306'010



KONZERNMITTELFUSSRECHNUNG

31. 12. 2016	2016 (IN CHF)	2015 (IN CHF)
Jahresverlust / -gewinn	-2'079'426	2'255'438
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	-1'218'354	1'117'130
Abschreibungen	12'000	18'871
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-1'130'000	-4'330'000
Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	2'618'960	4'003'351
Zu-/Abnahme Forderungen	-1'789'530	-1'469'821
Zu-/Abnahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-146'315	100'954
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten Lieferung und Leistung	1'078'696	-140'177
Zu-/Abnahme sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	20'078	261'030
Zu-/Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	-500'797	450'919
Zu-/Abnahme Rückstellungen	865'500	-297'700
Zu-/Abnahme latente Steuern	-167'520	264'265
Geldabfluss aus Investitionstätigkeit	-1'729'065	-682'121
Investitionen in Immobilien	-1'704'065	-658'251
Kauf Geschäftsfahrzeug	-25'000	-20'100
Investitionen in andere Sachanlagen	0	-3'770
Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit	2'729'294	381'979
Zu-/Abnahme Forderungen gegenüber Aktionären	133'659	-9'278
Zunahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	917'967	975'683
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	1'041'548	1'849'406
Kursveränderung auf Wertschriften	634'140	-1'631'099
Veränderung Bestand Obligationenanleihe	0	90'000
Kursveränderung auf eigener Obligation	3'817	0
Kauf eigener Titel	-1'887	0
Kursverlust auf eigenen Titeln	50	-209'864
Nennwertreduktion / Kapitalherabsetzung	0	-682'869
ZUNAHME (+) / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	-218'125	816'988
Flüssige Mittel am 1. Januar	1'032'729	215'741
Flüssige Mittel am 31. Dezember	814'604	1'032'729

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2016

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 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 2016 sämtlicher Konzerngesellschaften an denen die SE 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 Holdinggesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt 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 konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Kapitalaufrechnungsdifferenz direkt den Konzernreserven belastet bzw. gutgeschrieben.

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

Fremdwährungsumrechnung Aufgrund des Geschäftsmodelles mit Liegenschaften in der Schweiz bestehen keine wesentlichen Positionen in Fremdwährung, weshalb eine Definition der Grundsätze entfällt. Im Falle der Bewertung der Wertschriften unter Punkt 2c) gelangte der Jahresendkurs der Eidg. Steuerverwaltung zur Anwendung.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Rechnungslegung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Unternehmertätigkeit. 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 wird 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 (Kurswert) bilanziert. Bei Wertschriften ohne Kurswert erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich Wertberichtigung, sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann.
- + **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. Pauschale Wertberichtigungen wurden keine 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 immateriellen Anlagen Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

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

+ Verbindlichkeiten und Rückstellungen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlicher Mittelabflüsse 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 zu bezahlenden Zinsen gemäss Laufzeit wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen.

+ Steuern Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden in der Rückstellung für Steuern unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange zurückgestellt bis die Veranlagung durch die Steuerbehörde definitiv ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurde unter Berücksichtigung von möglichen Grundstückgewinnsteuern ein durchschnittlich zu erwartender Steuersatz von 20% angewendet. Der Ausweis der passiven latenten Ertragssteuern erfolgt unter den langfristigen Rückstellungen, der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern erfolgt unter dem Anlagevermögen. Aktive latente Steuern auf steuerlichen Verlustvorträgen werden nicht bilanziert, da der Zeitpunkt der Realisation ungewiss ist.

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 unverändert und geht unter Ziff. 7 dieses Anhangs hervor.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

2a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Das Delkredere deckt die Risiken der zu erwartenden Mietzinsausfälle per Bilanzstichtag. Die Wertberichtigung auf vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten deckt das Risiko von nicht einbringlichen Forderungen. Während eines zweimaligen Verwaltungswechsels in der Berichtsperiode [siehe dazu auch die Erläuterungen unter 3b)] erfolgte eine Zunahme der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die notwendige Aufarbeitung findet seither statt.

2b) Übrige kurzfristige Forderungen Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber dem Aktionär Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 1'856. Der Betrag wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 mittels reduzierten Lohnzahlungen getilgt. (Im Vorjahr bestand eine Forderung in Höhe von CHF 152'215, welche zurückbezahlt worden ist.) Die Forderungen gegenüber Nahestehenden über CHF 1'185'640 beinhalten Forderungen gegenüber der Verkäuferschaft der Beteiligten SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. Die Forderungen wurden zum Teil wertberichtigt. Der Verwaltungsrat ist der Ansicht, dass der die Wertberichtigung übersteigende Anteil der Forderung werthaltig ist. [siehe auch 3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand]
Zur Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts betreffend der Fertigstellung der Liegenschaft in Prilly sind CHF 580'000 auf einem Hinterlagenkonto deponiert worden.

2c) Wertschriften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen. Die Gesellschaft hat diese Titel im Umtausch der Aktien der ML Trading AG erhalten. Die insignum ag hat die Aktiven der ML Trading AG übernommen, welche im Dezember 2016 wegen eines Organisationsmangels von Amtes wegen gelöscht worden ist. Aus diesem Grund musste die 2016 vereinbarte Veräusserung der Titel der ML Trading AG rückgängig gemacht und zunächst der Umtausch vollzogen werden. Die Titel der insignum ag sind für den Handel an einer Börse vorgesehen. Es ist geplant, dass diese Wertschriften nach Vorliegen eines Kurswertes in eine längerfristige Beteiligung eingebracht werden, weshalb diese Position im Anlagevermögen geführt wird. Die Titel sind zum letzten Börsenkurs der Aktien der ML Trading AG

bewertet worden sind. (Dabei gelangte auch der Euro-Jahresendkurs der Eidg. Steuerverwaltung zur Anwendung: €UR 1.00 = CHF 1.072.)
Im Vorjahr erfolgte die Bilanzierung der Aktien der ML Trading AG zum Kurswert per Bilanzstichtag.

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

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2016 (IN CHF)	31.12.2015 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10. 10a. 10b	15'890'000	15'810'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296	34'410'000	34'320'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	2'370'000	2'370'000
Kanton Zürich	Zürich	Josefstrasse 103 / Langstrasse 209	11'130'000	10'170'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'750'000	1'740'000
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16–30	17'550'000	17'510'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'340'000	1'340'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'940'000	3'940'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2	2'540'000	2'540'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'470'000	1'460'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'640'000	1'630'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13–17	4'000'000	3'980'000
Kanton Thurgau	Frasnacht	Egnacherstrasse 69–79	13'570'000	13'290'000
Kanton Thurgau	Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7	260'000	260'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 33–35/39	11'250'000	11'370'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'490'000	1'510'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34–36 / Kapellstrasse 3	5'250'000	5'270'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	31'393'005	32'517'900
Total Renditeliegenschaften SE Swiss Estates AG (Konzern)			161'243'005	161'027'900

Im Berichtsjahr erfolgten – wie im Vorjahr – keine Zu- oder Abgänge an Renditeliegenschaften. Für Um- oder Ausbauten und Fertigstellungsarbeiten wurden Investitionen von gesamthaft CHF 1'704'065 (im Vorjahr CHF 658'251) getätigt.

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

BEZEICHNUNG 01.01.2015 BIS 31.12.2016 (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2015	150'700	175'542	183'412	149'918	50'300	709'872
Zugänge 2015	3'770	0	20'100	0	0	23'870
Bruttowerte per 31.12.2015	154'470	175'542	203'512	149'918	50'300	733'742
Abschreibungen bis 01.01.2015 (kumuliert)	-140'700	-175'542	-183'412	-149'918	-50'300	-699'872
Abschreibungen 2015	-10'770	0	-8'100	0	0	-18'870
Wertberichtigung bis 31.12.2015	-151'470	-175'542	-191'512	-149'918	-50'300	-718'742
Zugänge 2016	0	0	25'000	0	0	25'000
Bruttowerte per 31.12.2016	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Abschreibungen 2016	-2'000	0	-10'000	0	0	-12'000
Wertberichtigung bis 31.12.2016	-153'470	-175'542	-201'512	-149'918	-50'300	-730'742
Nettobuchwerte per 31.12.2016	1'000	0	27'000	0	0	28'000



2f) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2016	PER 31.12.2015
Ausgleichskasse	63'160	35'285
Personalvorsorge	0	2'694
Total	63'160	37'979

2g) Andere Verbindlichkeiten Die anderen Verbindlichkeiten umfassen von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgliedert, welche auf die Mieter lauten

2h) Sonstige Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

Im Vorjahr existierten Verbindlichkeiten von CHF 47'271 gegenüber der Verkäuferschaft der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG.

2i) Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für Steuern

Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2015	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2015	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2016
Rückstellungen für laufende Steuern	183'710	162'300	346'010	-114'500	231'510
Rückstellungen für latente Steuern	8'166'735	264'265	8'431'000	-167'520	8'263'480
Andere kurzfristige Rückstellungen	460'000	-460'000	0	980'000	980'000

Die laufenden Steuern werden aufgrund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung abgegrenzt. Dabei wird von einem durchschnittlich gewichteten Steuersatz von 15% auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses der jeweiligen Einzelabschlüsse ausgegangen. Durch steuerlich noch nicht verjährte Verlustvorträge von gesamthaft ca. 12 Mio. fällt die effektive Steuerbelastung entsprechend tiefer aus.

Die latenten Steuern werden auf den Differenzbeträgen zwischen der konzerneinheitlichen Bewertung und den steuerlich relevanten Werten unter Berücksichtigung von möglichen Grundstückgewinnsteuern zu einem einheitlichen Satz von 20% zurückgestellt. Hauptsächlich ergeben sich diese Differenzbeträge zwischen dem jährlich ermittelten Marktwert und dem Buchwert der Renditeliegenschaften. Auf die Berechnung von aktiven latenten Steuern bei Verlustvorträgen wird verzichtet, da der Zeitpunkt der Realisation ungewiss ist. Für pendente Rechtsfälle, die Eventualverbindlichkeiten nach sich ziehen könnten, wurden im Berichtsjahr andere kurzfristige Rückstellungen im Umfang von CHF 980'000 gebildet. [siehe dazu auch 3f) Bildung von Rückstellungen und 6g) Eventualverbindlichkeiten] Im Vorjahr wurden früher gebildete Rückstellungen über CHF 460'000 aufgelöst.

2j) Kurzfristige und Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 2d) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 1.10% und 2.88%. Neu werden die Finanzverbindlichkeiten in kurzfristige (Fälligkeit bis 1 Jahr) und langfristige (Fälligkeit über 1 Jahr) Finanzverbindlichkeiten aufgeteilt. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

Im Vorjahr beinhalteten die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von gesamthaft CHF 103'554'302 Baukredite über CHF 19'064'467 der Tochtergesellschaft ALB Leman Immobilien AG sowie eine Bankverbindlichkeit über CHF 7'000'000, welche per Bilanzstichtag noch auf die Verkäuferschaft dieser Gesellschaft lauteten und von dieser in die Tochtergesellschaft abgetreten worden sind. Im Berichtsjahr wurden diese Positionen nun vollumfänglich auf die ALB Leman Immobilien AG übertragen.

2k) Obligationenanleihe Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben (Valorenummer 25998354 / ISIN CH0259983549 / Ticker SECOCO). Die Verzinsung beträgt 1.95%. Am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in Titeln der SE Swiss Estates AG zum Nominalwert; eine vorzeitige Rückzahlung seitens der SE Swiss Estates AG ist vorbehalten.

Da grundsätzlich keine Rückzahlungspflicht vorliegt, kommt der Wandelanleihe Eigenkapital-Charakter zu. Daher wird die Wandelanleihe in einen Fremd- und Eigenkapital-Anteil aufgeteilt und entsprechend bilanziert. Dabei wurde der zu zahlende Zins über die gesamte Laufzeit addiert und als Fremdkapital ausgewiesen. Der verbleibende Restbetrag wird im Eigenkapital ausgewiesen. Von der Wandelanleihe befanden sich per Bilanzstichtag jeweils nominal CHF 222'000 im Eigenbesitz, welcher ebenfalls in einen Fremd- und Eigenkapital-Anteil aufgeteilt worden ist.

2l) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 12'657'731 (unverändert gegenüber dem Vorjahr) und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.98 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien zu jeweils CHF 9.80 Nennwert. Das Partizipationsscheinkapital beträgt

per 31. Dezember 2016 CHF 20'807'850 (unverändert gegenüber dem Vorjahr) und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu jeweils CHF 9.80 Nennwert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass per 4. Juni 2015 eine Kapitalherabsetzung stattfand bei der der Nennwert der Titel wie folgt herabgesetzt worden ist:

Vinkulierte Namenaktien	von CHF 1.00	auf CHF 0.98
Namenaktien	von CHF 10.00	auf CHF 9.80
Partizipationsscheine	von CHF 10.00	auf CHF 9.80

Der jeweilige Differenzbetrag wurde in Form von Partizipationsscheinen zurückbezahlt. Die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften wurde mit öffentlicher Urkunde vom 7. September 2015 festgestellt.

2m) Bilanzreserven Zu den direkt den Reserven zugewiesenen Positionen verweisen wir auf den Eigenkapitalnachweis.

2n) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Im Berichtsjahr wurden 835 eigene Partizipationsscheine (zu nominal je CHF 9.80) zum Preis von gesamthaft CHF 1'887.10 (Kurs: CHF 2.26 pro PS) gekauft. Die Titel weisen per 31.12.2016 einen Wert von CHF 1'837.00 (Kurs: CHF 2.20 pro PS) auf. Im Vorjahr wurden eigene Partizipationsscheine gemäss der nachfolgenden Aufstellung gehandelt:

MONAT	KAUF ANZAHL	VOLUMEN CHF	Ø PREIS CHF	VERKAUF ANZAHL	VOLUMEN IN CHF	Ø PREIS IN CHF
Januar	450	CHF 2'682.50	CHF 5.96	410	CHF 2'395.00	CHF 5.88
Februar	501	CHF 2'841.90	CHF 5.65	675	CHF 3'852.75	CHF 5.71
März	1'529	CHF 8'489.10	CHF 5.57	700	CHF 3'959.50	CHF 5.71
April	3'553	CHF 14'721.36	CHF 4.16	3'750	CHF 15'841.20	CHF 4.25
Mai	1'634	CHF 6'339.25	CHF 3.88	1'251	CHF 4'940.81	CHF 3.97
Juni	690	CHF 2'476.20	CHF 3.46	1'482	CHF 5'381.76	CHF 3.46

Andere Transaktionen mit eigenen Titeln im Jahr 2015 umfassten: Im Rahmen der unter 2l) erläuterten Kapitalherabsetzung wurden 63'470 eigene Partizipationsscheine als Nennwertreduktion ausgegeben. Die dafür notwendigen Titel wurden vom Hauptaktionär zur Verfügung gestellt. Weiter wurden vom Hauptaktionär 15'000 Namenaktien zum Kurswert zur Verfügung gestellt welche durch die Gesellschaft verkauft worden sind.

Um die Herausgabe eines Schuldbriefes zu erwirken und zur gütlichen Erledigung einer Forderung wurden vom damaligen Verkäufer einer Liegenschaft 136'323 Partizipationsscheine zum Nominalwert zurückgekauft.

Nach Abschluss aller Transaktionen mit eigenen Titeln wurde der Bestand von 141'203 Partizipationsscheinen zum Kurswert vom Hauptaktionär übernommen. Per Bilanzstichtag 31.12.2015 wurden somit keine eigenen Titel mehr gehalten.

3 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

3a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen Der Ertrag setzt sich zusammen aus den Netto-Einnahmen der unter 2d) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften. Die ausgewiesenen Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen. Im Berichtsjahr wurden an diversen Objekten Sanierungsarbeiten und Umbauten durchgeführt. Dies hatte eine strukturell bedingte Zunahme von Leerständen zur Folge. Auch wurden vorsichtshalber das Delkreder- und Rückstellungen auf Forderungen aus dem Liegenschaftengeschäft erhöht da diese zugenommen hatten. Beide Faktoren haben zur Folge, dass die Ertragsminderungen gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen haben.

3b) Immobilienaufwand / Personalaufwand Der Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen und den Aufwand für die Liegenschaftsverwaltungen. In der ersten Hälfte des Berichtsjahres wurde mit der Liegenschaftsverwaltung eine externe Gesellschaft betraut. Per Mitte Jahr wurde diese Zusammenarbeit wieder beendet, da sie nicht zu den beabsichtigten Verbesserungen führte. Fortan wurde für die Liegenschaftsverwaltung wieder eigenes Personal angestellt.



Diese Umstellungen hatten zur Folge, dass sich der eigene Personalaufwand reduzierte, im Gegenzug jedoch der Immobilienaufwand gestiegen ist.

Im Vorjahr wurden die Liegenschaften der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG bis zum 30.06.2015 durch Personal der Verkäuferschaft verwaltet.

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

3d) Finanzergebnis Unter der Position Finanzaufwand ist die Wertanpassung der unter 2c) beschriebenen Wertschriften enthalten. (Im Vorjahr: Finanzertrag)

3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand Der ausserordentliche Aufwand besteht im Wesentlichen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegenüber der Verkäuferschaft der beteiligten SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. *[siehe auch 2b) Übrige kurzfristige Forderungen]* Im Vorjahr resultierte der ausserordentliche Aufwand aus der Umfinanzierung sämtlicher Liegenschaften der SE Espace Immobilien AG und bestand aus den bezahlten Ausstiegskosten der abgelösten Finanzierung.

3f) Bildung von Rückstellungen Für die unter 6g) erläuterten Eventualverbindlichkeiten wurden Rückstellungen im Umfang von CHF 980'000 gebildet.

3g) Ergebnis je Beteiligungsrecht Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 2l) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen. Bei einer Wandlung der Obligationenanleihe *[siehe 2k]* würden 997'755 neue (derzeit ausstehende) Beteiligungsrechte zu nominal CHF 9.80 entstehen. Als Folge würde der Zinsaufwand für die Obligationenanleihe entfallen und das dadurch veränderte Ergebnis auf die höhere Anzahl an Beteiligungsrechten aufgeteilt, was zu einer Verwässerung des Ergebnisses führen würde. Die Wandlung ist für 30. Juni 2029 vorgesehen und eine vorzeitige Wandlung derzeit nicht geplant.

4 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLOSSRECHNUNG

Die Mittelflussrechnung wird – wie im Vorjahr – nach der indirekten Methode erstellt und zeigt die Veränderungen gegenüber dem Vorjahr pro Position. Diese Methode ermöglicht eine optimale Vergleichbarkeit mit der Bilanz und trägt den Besonderheiten im Liegenschaftengeschäft Rechnung.

5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse.

6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

Stand per 31.12.2016:

- + **Udo Rössig**, Castagnola (Offenlegung SHAB Nr. 119/128 23.06.2010): 1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.98) 167'800 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **66.91%**
- + **Kurt Marty**, Bremgarten (Offenlegung SHAB Nr. 35/130 20.03.2012): 104'051 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.63%**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 103'301 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.60%**
- + **Personalvorsorgestiftung Uiag**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 101'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.53%**

Stand per 31.12.2015:

- + **Udo Rössig**, Castagnola (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010): 1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.98) 151'700 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **66.35%**
- + **Personalvorsorgestiftung Uiag**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 101'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.53%**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 102'802 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.59%**

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung wurde mit einem Salär von brutto CHF 20'000 monatlich honoriert, zuzüglich 13. Monatsgehalt und Bonus – wobei im Berichtszeitraum kein Bonus anfiel.

Der übrige Verwaltungsrat wurde mit einem Honorar von CHF 20'000 pro Verwaltungsrat und Jahr entschädigt.

6c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 137'066 (im Vorjahr CHF 63'044).

6d) Genehmigte Kapitalerhöhung

Per Bilanzstichtag existiert das nachfolgende genehmigte Kapital:

- + **Genehmigtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 5'468'860.60
- + **Genehmigtes Aktienkapital** (Stimmrechtsaktien) im Nennbetrag von CHF 857'500.00
- + **Genehmigtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 10'403'925.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 3. Juni 2017 vorzunehmen.

6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur ausschliesslichen Sicherstellung der Hypothekverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von CHF 125'863 (unverändert gegenüber dem Vorjahr), lastend auf den Immobilien, hinterlegt. Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen gegenüber finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber den Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 117'977 (im Vorjahr CHF 105'072).

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

6g) Eventualverbindlichkeiten Gegen die Gesellschaft sind zwei Klagen hängig (im Vorjahr eine Klage).

- 1) Die Gesellschaft wird auf Bezahlung einer angeblichen Restschuld für ein Sanierungsprojekt aus einem Totalunternehmer-Vertrag im Umfang von CHF 1'669'057 (zuzüglich Zins) belangt. Die Forderung wird aus verschiedenen Gründen vollumfänglich bestritten, da die entsprechende Leistung mit zahlreichen Mängeln behaftet ist und von Seiten der Gesellschaft nicht genehmigt wurde. Zudem wird eine Gegenforderung im annähernd gleichen Umfang geltend gemacht. Sollte die Klägerin trotz der begründeten Einwendungen Recht erhalten, würde dies für die Gesellschaft eine Verbindlichkeit nach sich ziehen. Aus Sicht des Verwaltungsrates ist es eher unwahrscheinlich, dass die Klägerin in vollem Umfang obsiegen wird. Vielmehr ist zu erwarten, dass der Rechtsstreit auf dem Vergleichsweg oder mittels Urteil einer Lösung zugeführt wird. Für die Forderung wurde daher eine Rückstellung gebildet.
- 2) Die Gesellschaft wird auf Bezahlung einer angeblichen Nachforderung aus einer Heizkostenabrechnung im Umfang von CHF 82'213.60 (zuzüglich Zins) belangt. Die Klägerin belieferte eine Liegenschaft mit Fernwärme und macht im Wesentlichen geltend, dass die ursprüngliche Abrechnung zu tief ausgefallen sei. Die Forderung wird vollumfänglich bestritten, da sich diese lediglich auf eine «Empfehlung» stützt, die von der Klägerin selber in Auftrag gegeben worden ist. Zudem ist die Forderung möglicherweise verjährt. Es wurde eine Rückstellung über einen Teilbetrag vorgenommen.

6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 8. Mai 2017 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2016 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2016 wurden folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen (unverändert gegenüber dem Vorjahr):

- + **SE Swiss Estates AG**, Luzern (Muttergesellschaft)
Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften.

	31.12.2016	31.12.2015
Aktienkapital	CHF 12'652'731	CHF 12'652'731
Partizipationsscheinkapital	CHF 20'807'850	CHF 20'807'850

- + **SE Management AG**, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)
Die Gesellschaft wurde am 23.02.2016 in SE Management AG umbenannt und lautete vorher auf den Namen **SE Merchant AG**.
Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.

	31.12.2016	31.12.2015
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

- + **SE Thurgovia Immobilien AG**, Arbon (Tochtergesellschaft, erworben 2006) Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2016	31.12.2015
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

- + **A+B Immobilien AG**, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2006)
Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.

	31.12.2016	31.12.2015
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

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

	31.12.2016	31.12.2015
Aktienkapital	CHF 50'000	CHF 50'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

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

	31.12.2016	31.12.2015
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.

	31.12.2016	31.12.2015
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 8. Mai 2017

An die Generalversammlung der
SE Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der SE Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzernenerfolgsrechnung, 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 (Seiten 33 bis 44) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

Treuereva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic**Besonders wichtige Prüfungssachverhalte**

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Renditeliegenschaften

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Die Renditeliegenschaften stellen in der Konzernbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 161'243'005) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

Unser Prüfungsvorgehen

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

Treuereva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Swiss GAAP FER 18.14 bei der Folgebewertung zum aktuellen Wert ausgewiesen. Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt und nach dem erwartenden Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

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

Risiko:

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein erheblicher Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung geprüft.

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 die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Basis von Stichproben auf Angemessenheit überprüft. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.

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

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2016 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 5'351'922 erzielt.

Risiko:

Es bestehen Risiken in Bezug auf deliktische Handlungen (Vermögensentzug) und Falschbilanzierung aufgrund von Umsatzverschiebungen.

Daher erachten wir die Vollständigkeit und die periodengerechte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit des Konzerns.

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:

- Prüfung der Vollständigkeit der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit einzelnen Liegenschaftsbuchhaltungen
- Prüfung der korrekten Periodenabgrenzung der Mietzinseinnahmen

Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Vollständigkeit und periodengerechte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.

The logo for Treuereva is written in a stylized, cursive script.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu 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 auf-

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

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

deckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Treureva AG

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

NET ASSET VALUE

31. 12. 2016 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	EIGENKAPITAL-ANTEIL WANDELANLEIHE	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2016	12'652'731	20'807'850	-1'837	7'299'277	2'547'989	43'306'010
abzüglich Anteil Obligationäre						-7'299'277
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2016						36'006'733
Rückstellung für latente Steuern						8'263'480
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2016						44'270'213

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2016			33'460'581	100.00	36'006'733
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	1'845'501
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	11'770'028
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	22'391'204

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'845'501	1'750'000	1.05
Namenaktien (nominal 9.80)	11'770'028	1'116'095	10.55
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	22'391'204	2'123'250	10.55

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2016			33'460'581	100.00	44'270'213
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	2'269'041
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	14'471'228
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	27'529'945

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	2'269'041	1'750'000	1.30
Namenaktien (nominal 9.80)	14'471'228	1'116'095	12.97
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	27'529'945	2'123'250	12.97



CBRE (Zürich) AG

Bärengasse 29

CH-8001 Zürich

SE Swiss Estates AG
Alpenquai 28a
6005 Luzern

Telefon +41 (0) 44-226 30 00

Fax +41 (0) 44-226 30 10

www.cbre.com www.cbre.ch

Marktwert des Portfolios mit 18 Liegenschaften per 31. Dezember 2016

Sehr geehrte Damen und Herren

SE Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 18 Liegenschaften im Rahmen der Nachfolgebewertung zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2016. Die Liegenschaften wurden einzeln zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

Bewertungsstandards

CBRE hat gemäss den Bewertungsvorschriften der Swiss GAP 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 nationaler Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAP 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 oder Forderung 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. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In

CBRE (Zürich AG) | Bärengasse 29 | 8001 Zürich

einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Die Zahlungsströme werden für die ersten 10 Jahre der Investition detailliert modelliert, wobei die Mieterträge vertragsbedingt indexiert werden. Die Nettoerträge im Detailplanungszeitraum werden mit einem nominalen Diskontierungszins kapitalisiert. Die Zahlungsströme der darauf folgenden Jahre werden in Unendlichkeit auf Basis eines stabilisierten Nettoertrags im Jahr 11 mit einem realen Kapitalisierungszins, welcher aus dem Transaktionsmarkt abgeleitet wird, kapitalisiert.

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.

Einzelnen beim Bewertungsgegenstand Route du Mont 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 2016 auf gerundet:

Lfd Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Marktwert (CHF)
1	Egnacherstrasse 69-79*	9320	Frasnacht	13'570'000
2	Centralstrasse 45	2450	Grenchen	1'490'000
3	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstr. 3	2540	Grenchen	5'250'000
4	Bahnhofstr. 31-39	2540	Grenchen	11'250'000
5	Lagerstrasse 18	3360	Herzogenbuchsee	1'340'000
6	Lagerstrasse 41	3360	Herzogenbuchsee	3'940'000
7	Buhwilerstrasse 290	8575	Istighofen	1'640'000
8	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	3326	Krauchthal	2'540'000
9	Tägermoosstr. 7	8280	Kreuzlingen	260'000
10	Juchstrasse 13, 15, 17	9540	Matzingen	4'000'000
11	Oltenstrasse 10b-10e	4538	Oberbipp	1'470'000
12	Rebbergstrasse 72	8102	Oberengstringen	1'750'000
13	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	3072	Ostermundigen	17'550'000
14	Route du Mont 3	1008	Prilly	31'393'005
15	Rautistrasse 10, 10a, 10b	8047	Zürich	15'890'000
16	Badenerstrasse 288-296 ger.	8004	Zürich	34'410'000
17	Regensberstr. 92	8050	Zürich	2'370'000
18	Josefstr. 103 / Langstr. 209	8005	Zürich	11'130'000
Total				161'243'005

* Marktwert unter besonderen Annahmen geschätzt. Weiter führende Informationen befinden sich im Bewertungsbericht.



CBRE (Zürich AG) | Bärengasse 29 | 8001 Zürich

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 Vermessungen und 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

Mariano PARRA, CREA

Associate Director

T: +41 44 226 30 60

E: mariano.parra@cbre.com

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, MRICS, CFA

Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

BILANZ / AKTIVEN

	31. 12. 2016 (IN CHF)	31. 12. 2015 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	29'773	44'095
Wertschriften (2015 mit Börsenkurs)	0	1'631'100
Wertschriften	0	3'000'000
./. Wertberichtigung	0	-1'368'900
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'691'827	1'239'179
Mietzinsforderungen	152'764	42'225
./. Delkredere	-75'000	-5'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	1'614'063	1'201'954
Übrige kurzfristige Forderungen	228'840	161'426
Forderungen gegenüber Dritten	85'284	84'211
./. Wertberichtigung	-75'000	-75'000
Forderungen gegenüber Aktionären	18'556	152'215
Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	200'000	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'121'254	1'051'550
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	3'071'694	4'127'350
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen	19'563'078	20'070'393
Wertschriften	996'960	0
Wertschriften	3'000'000	0
./. Wertberichtigung	-2'003'040	0
Darlehen und Forderungen gegenüber Dritten	1	1
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	18'565'917	20'070'192
Andere Finanzanlagen	200	200
Beteiligungen	15'983'054	17'865'741
Renditeliegenschaften	52'190'000	51'730'000
Sachanlagen	27'000	12'000
Fahrzeuge	27'000	12'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	87'763'132	89'678'134
TOTAL AKTIVEN	90'834'826	93'805'484



JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

BILANZ / PASSIVEN

	31. 12. 2016 (IN CHF)	31. 12. 2015 (IN CHF)
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'962'669	1'626'552
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	194'052	255'875
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	281'146	295'228
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	50'827	36'380
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	176'898	138'014
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	1'259'746	901'055
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'520'000	790'798
gegenüber Finanzinstituten	1'280'000	790'798
gegenüber Konzerngesellschaften	240'000	0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	115'694	48'705
Passive Rechnungsabgrenzungen	603'721	637'265
Kurzfristige Rückstellungen	1'015'000	119'860
Rückstellungen vor Steuern	35'000	119'860
Andere Rückstellungen	980'000	0
Kurzfristiges Fremdkapital	5'217'084	3'223'180
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	58'186'283	59'948'388
gegenüber Finanzinstituten	47'870'000	54'415'000
gegenüber Konzerngesellschaften	10'316'283	5'533'388
Obligationenanleihe	9'778'000	9'774'183
Verzinsliche Wandelanleihe	10'000'000	10'000'000
Anleihe im Eigenbesitz	-222'000	-225'817
Langfristiges Fremdkapital	67'964'283	69'722'571
TOTAL FREMDKAPITAL	73'181'367	72'945'751
EIGENKAPITAL		
Aktienkapital	12'652'731	12'652'731
Partizipationsscheinkapital	20'807'850	20'807'850
Bilanzverlust	-15'805'285	-12'600'848
Verlustvortrag aus Vorjahren	-12'600'848	-10'441'636
Jahresergebnis	-3'204'437	-2'159'212
./. Eigene Partizipationsscheine	-1'837	0
TOTAL EIGENKAPITAL	17'653'459	20'859'733
TOTAL PASSIVEN	90'834'826	93'805'484

JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

ERFOLGSRECHNUNG

	01. 01. BIS 31. 12. 2016 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2015 (IN CHF)
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	2'905'894	3'219'649
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'536'506	3'530'791
./. Ertragsminderungen	-630'612	-311'142
Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften	73'500	46'000
Total Ertrag	2'979'394	3'265'649
Immobilienaufwand	-475'925	-367'407
Hypothekarzinsen	-761'418	-786'911
Aufwand für Dienstleistungen von Konzerngesellschaften	-240'000	0
Personalaufwand	-443'470	-729'391
Betriebsaufwand	-560'085	-740'591
Betriebsaufwand	-67'744	-156'717
Verwaltungsaufwand	-416'783	-495'624
Werbeaufwand	-75'558	-88'250
Abschreibungen	-11'844	-27'880
Sach- und immaterielle Anlagen	-10'000	-18'100
Immobilien	-1'844	-9'780
Betriebsergebnis	486'652	613'469
Finanzerfolg	-796'790	2'101'837
Finanzertrag	193'675	2'247'096
Finanzaufwand	-990'465	-395'259
Ertrag aus Beteiligungen (Dividenden)	0	250'000
Ergebnis vor übrigem Erfolg und Steuern	-310'138	2'715'306
Übriger Erfolg	-2'897'526	-4'868'875
Ausserordentlicher Ertrag	467	517
Ausserordentlicher Aufwand	-707	-624'858
Auflösung von Wertberichtigungen	936'585	0
Bildung von Wertberichtigungen	-2'853'871	-4'244'534
Bildung von Rückstellungen	-980'000	0
Jahresergebnis vor Steuern	-3'207'664	-2'153'569
Direkte Steuern	3'227	-5'643
Jahresergebnis	-3'204'437	-2'159'212



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31. 12. 2016

UID-NR. CHE-103.619.076

1 GRUNDLAGEN

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

1b) Sitz des Unternehmens Luzern. Die Gesellschaft hatte mit Statutenänderung vom 8. Dezember 2015 ihren Sitz von Zürich nach Luzern verlegt.

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

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Die Aktiven sind, wo nichts anderes vermerkt, höchstens zu Anschaffungs-, bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bilanziert. Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten wird durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. Wenn nichts anderes erwähnt ist, beziehen sich die Angaben auch auf das Vorjahr.

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Während eines zweimaligen Verwaltungswechsels in der Berichtsperiode [siehe dazu auch die Erläuterungen unter 4b] erfolgte eine Zunahme der Forderungen aus dem Liegenschaften-Geschäft. Die notwendige Aufarbeitung findet seither statt.

3b) Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber dem Aktionär Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 18'556. Der Betrag wurde zu Beginn des Geschäftsjahres 2017 mittels reduzierten Lohnzahlungen getilgt. (Im Vorjahr bestand eine Forderung in Höhe von CHF 152'215, welche zurückbezahlt worden ist.)

3c) Wertschriften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen. Die Gesellschaft hat diese Titel im Umtausch der Aktien der ML Trading AG erhalten. Die insignum ag hat die Aktiven der ML Trading AG übernommen, welche im Dezember 2016 wegen eines Organisationsmangels von Amtes wegen gelöscht worden ist. Aus diesem Grund musste die 2016 vereinbarte Veräusserung der Titel der ML Trading AG rückgängig gemacht und zunächst der Umtausch vollzogen werden. Die Titel der insignum ag sind für den Handel an einer Börse vorgesehen. Es ist geplant, dass diese Wertschriften nach Vorliegen eines Kurswertes in eine längerfristige Beteiligung eingebracht werden, weshalb diese Position im Anlagevermögen geführt wird. Die Titel sind zum letzten Börsenkurs der Aktien der ML Trading AG bewertet worden. Im Vorjahr erfolgte die Bilanzierung der Aktien der ML Trading AG zum Kurswert per Bilanzstichtag.

3d) Beteiligungen Die per Bilanzstichtag bestehenden Beteiligungen sind am Ende dieses Anhangs aufgeführt. [siehe 9.]

3e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

	PER 31.12.2016	PER 31.12.2015
Ausgleichskasse	50'827	34'189
Personalvorsorge	0	2'191
	50'827	36'380

3f) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von CHF 115'964 sind von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots über CHF 48'345 (im Vorjahr CHF 48'705) enthalten. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgegliedert, welche auf die Mieter lauten.

3g) Andere Rückstellungen Für die nachstehend erläuterten Rechtsfälle sind im Berichtsjahr Rückstellungen im Umfang von gesamthaft CHF 980'000 gebildet worden.

1.) Die Gesellschaft wird auf Bezahlung einer angeblichen Restschuld für ein Sanierungsprojekt aus einem Totalunternehmer-Vertrag im Umfang von CHF 1'669'057 (zuzüglich Zins) belangt. Die Forderung wird aus verschiedenen Gründen vollumfänglich bestritten, da die entsprechende Leistung mit zahlreichen Mängeln behaftet ist und von Seiten der Gesellschaft nicht genehmigt wurde. Zudem wird eine Gegenforderung im annähernd gleichen Umfang geltend gemacht. Sollte die Klägerin trotz der begründeten

Einwendungen Recht erhalten, würde dies für die Gesellschaft eine Verbindlichkeit nach sich ziehen. Aus Sicht des Verwaltungsrates ist es eher unwahrscheinlich, dass die Klägerin in vollem Umfang obsiegen wird. Vielmehr ist zu erwarten, dass der Rechtsstreit auf dem Vergleichsweg oder mittels Urteil einer Lösung zugeführt wird. Für den Rechtsstreit wurde eine Rückstellung vorgenommen.

2.) Die Gesellschaft wird auf Bezahlung einer angeblichen Nachforderung aus einer Heizkostenabrechnung im Umfang von CHF 82'213.60 (zuzüglich Zins) belangt. Die Klägerin belieferte eine Liegenschaft mit Fernwärme und macht im Wesentlichen geltend, dass die ursprüngliche Abrechnung zu tief ausgefallen sei. Die Forderung wird vollumfänglich bestritten, da sich diese lediglich auf eine «Empfehlung» stützt die von der Klägerin selber in Auftrag gegeben worden ist. Zudem ist die Forderung möglicherweise verjährt.

Es wurde eine Rückstellung über einen Teilbetrag vorgenommen.

[siehe dazu auch: 4d) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg und 6.) Eventualverbindlichkeiten]

Im Vorjahr wurden früher gebildete Rückstellungen über CHF 460'000 aufgelöst.

3h) Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Neu werden die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten in kurzfristige (Fälligkeit bis 1 Jahr) und langfristige Verbindlichkeiten (Fälligkeit über 1 Jahr) aufgeteilt. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich i.d.R. um den Amortisationsanteil des Folgejahres. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten von CHF 1'280'000 beinhalten:

+ Hypothekarverbindlichkeiten für die eigenen Liegenschaften CHF 1'080'000

+ Hypothekarverbindlichkeit für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft CHF 200'000

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten von CHF 47'870'000 beinhalten:

+ Hypothekarverbindlichkeiten für die eigenen Liegenschaften CHF 38'340'000

+ Hypothekarverbindlichkeit für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft CHF 9'530'000

Im Vorjahr betragen die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten CHF 790'798 und beinhalteten ausschliesslich Hypothekar-Verbindlichkeiten für die eigenen Liegenschaften. Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten betragen im Vorjahr CHF 54'415'000 und beinhalteten:

+ Hypothekarverbindlichkeiten für die eigenen Liegenschaften CHF 38'455'000

+ Hypothekarverbindlichkeit für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft CHF 8'960'000

+ Übernahme einer Verbindlichkeit aus Kauf einer Tochtergesellschaft CHF 7'000'000

Die letztgenannte Verbindlichkeit wurde im Berichtsjahr über eine Hypothek von der Tochtergesellschaft selber abgelöst.

3i) Obligationenanleihe Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben (Valorenummer 25998354 / ISIN CH0259983549 / Ticker SECOCO). Die Verzinsung beträgt 1.95%. Am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in Titeln der SE Swiss Estates AG zum Nominalwert; eine vorzeitige Rückzahlung seitens der SE Swiss Estates AG ist vorbehalten.

Davon befanden sich am Bilanzstichtag CHF 222'000 zu nominal im Eigenbesitz. Der Bestand zu Nominalwerten blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Im Vorjahr wurde zusätzlich der Marchzins auf den eigenen Anteilen berücksichtigt. Da sich der Zins auf den eigenen Anteilen jedoch zwangsläufig selber wieder aufhebt, wurde er im Berichtsjahr nicht mehr berücksichtigt.

3j) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 12'657'731 (unverändert gegenüber dem Vorjahr) und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.98 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt per 31. Dezember 2016 CHF 20'807'850 (unverändert gegenüber dem Vorjahr) und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu jeweils CHF 9.80 Nennwert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass per 4. Juni 2015 eine Kapitalherabsetzung stattfand bei der der Nennwert der Titel wie folgt herabgesetzt worden ist:

Vinkulierte Namenaktien	von CHF 1.00	auf CHF 0.98
Namenaktien	von CHF 10.00	auf CHF 9.80
Partizipationsscheine	von CHF 10.00	auf CHF 9.80

Der jeweilige Differenzbetrag wurde in Form von Partizipationsscheinen zurückbezahlt. Die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften wurde mit öffentlicher Urkunde vom 7. September 2015 festgestellt.

3k) Verlustvortrag Der ausgewiesene Verlustvortrag resultiert hauptsächlich aus den bereits in den Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen und Wertberichtigungen im Zusammenhang mit der ehemaligen Beteiligung an der Generalbau Rudolf Lüthy AG.

3l) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Im Berichtsjahr wurden 835 eigene Partizipationsscheine (zu nominal je CHF 9.80) zum Preis von gesamthaft CHF 1'887.10 (Kurs: CHF 2.26 pro PS) gekauft. Die Titel weisen per 31.12.2016 einen Wert von CHF 1'837.00 (Kurs: CHF 2.20 pro PS) auf.

Im Vorjahr wurden eigene Partizipationsscheine gemäss der nachfolgenden Aufstellung gehandelt:

MONAT	KAUF ANZAHL	VOLUMEN CHF	Ø PREIS CHF	VERKAUF ANZAHL	VOLUMEN IN CHF	Ø PREIS IN CHF
Januar	450	2'682.50	5.96	410	2'395.00	5.88
Februar	501	2'841.90	5.65	675	3'852.75	5.71
März	1'529	8'489.10	5.57	700	3'959.50	5.71
April	3'553	14'721.36	4.16	3'750	15'841.20	4.25
Mai	1'634	6'339.25	3.88	1'251	4'940.81	3.97
Juni	690	2'476.20	3.46	1'482	5'381.76	3.46

Andere Transaktionen mit eigenen Titeln im Jahr 2015 umfassten: Im Rahmen der unter 3j) erläuterten Kapitalherabsetzung wurden 63'470 eigene Partizipationsscheine als Nennwertreduktion ausgegeben. Die dafür notwendigen Titel wurden vom Hauptaktionär zur Verfügung gestellt.

Weiter wurden vom Hauptaktionär 15'000 Namenaktien zum Kurswert zur Verfügung gestellt, welche durch die Gesellschaft verkauft worden sind.

Um die Herausgabe eines Schuldbriefes zu erwirken und zur gütlichen Erledigung einer Forderung wurden vom damaligen Verkäufer einer Liegenschaft 136'323 Partizipationsscheine zum Nominalwert zurückgekauft. (Siehe auch 4d) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg.

Nach Abschluss aller Transaktionen mit eigenen Titeln wurde der Bestand von 141'203 Partizipationsscheinen zum Kurswert vom Hauptaktionär übernommen. Per Bilanzstichtag 31.12.2015 wurden somit keine eigenen Titel mehr gehalten.

4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

4a) Ertragsminderungen Im Berichtsjahr wurden an diversen Objekten Sanierungsarbeiten und Umbauten durchgeführt. Dies hatte eine strukturell bedingte Zunahme von Leerständen zur Folge. Auch wurden vorsichtshalber das Delkreder und Rückstellungen auf Forderungen aus dem Liegenschafts-Geschäft erhöht, da diese zugenommen hatten. Beide Faktoren haben zur Folge, dass die Ertragsminderungen gegenüber dem Vorjahr deutlich zugenommen haben.

4b) Immobilienaufwand / Aufwand für Dienstleistungen / Personal In der ersten Hälfte des Berichtsjahres wurde für die Liegenschaftsverwaltung eine externe Gesellschaft beauftragt. Dies hatte eine Zunahme des Immobilienaufwandes zur Folge. Per Mitte Jahr wurde diese Zusammenarbeit wieder beendet, da sie nicht zu den beabsichtigten Verbesserungen führte. Fortan wurde für die Liegenschaftsverwaltung wieder eigenes Personal über eine Tochtergesellschaft angestellt, welche ihren Aufwand an die Muttergesellschaft weiter verrechnete. Diese Umstellungen hatten zur Folge, dass sich der eigene Personalaufwand reduzierte, im Gegenzug jedoch Aufwand aus Dienstleistungen (von Konzerngesellschaften) entstanden ist.

4c) Finanzerfolg Unter der Position Finanzaufwand ist die Wertanpassung der unter 3c) beschriebenen Wertschriften enthalten. (Im Vorjahr: Finanzertrag)

4d) Übriger Erfolg Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen auf Beteiligungen gebildet oder aufgelöst, welche im Wesentlichen der Wertentwicklung der jeweils gehaltenen Liegenschaften entspricht. Zudem sind für pendente Rechtsfälle Rückstellungen im Umfang von CHF 980'000 gebildet worden. [Siehe dazu auch 3g) Andere Rückstellungen und 6.) Eventualverbindlichkeiten]

Im Vorjahr wurden Wertberichtigungen über CHF 4'244'534 gebildet, welche aus der damals erstmaligen Umsetzung des neuen Rechnungslegungsrechts resultierten. Dabei handelte es sich um buchmässige Anpassungen auf dem Wert von Beteiligungen und Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften, welche neu – einzeln – höchstens zum inneren Wert bilanziert werden durften. Diese Wertanpassungen

haben zu erfolgen auch wenn in der Summe aller Beteiligungen genügend stille Reserven vorhanden sind. Zudem umfasste im Vorjahr der ausserordentliche Aufwand den entstandenen Kursverlust des unter 3l) erläuterten Rückkaufs eigener Partizipationsscheine zum Nominalwert.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

Stand per 31.12.2016:

- + **Udo Rössig**, Castagnola (Offenlegung SHAB Nr. 119/128 23.06.2010): 1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.98) 167'800 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **66.91%**
- + **Kurt Marty, Bremgarten** (Offenlegung SHAB Nr. 35/130 20.03.2012): 104'051 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.63%**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 103'301 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80), entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.60%**
- + **Personalvorsorgestiftung Uiag**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 101'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.53%**

Stand per 31.12.2015:

- + **Udo Rössig**, Castagnola (Offenlegung SHAB Nr. 119/128 23.06.2010): 1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 1.00) und 151'700 NA (Namenaktien zu nominal CHF 10.00), entspricht einem Stimmrechtsanteil von **66.35%**
- + **Personalvorsorgestiftung Uiag**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 101'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80) entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.53%**
- + **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB Nr. 93/133, 18.05.2015): 102'802 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80), entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.59%**

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung wurde mit einem Salär von brutto CHF 20'000 monatlich honoriert, zuzüglich 13. Monatsgehalt und Bonus – wobei in den Geschäftsjahren 2015 und 2016 kein Bonus anfiel.

Der übrige Verwaltungsrat wurde mit einem Honorar von CHF 20'000 pro Verwaltungsrat und Jahr entschädigt.

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

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

IMMOBILIE	EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG (GRUNDPFANDLASTEN)	BRANDVERSICHERUNGSWERT PER 31.12.2016	BRANDVERSICHERUNGSWERT PER 31.12.2015
Rautistrasse, Zürich	14'240'000	8'518'900	8'518'900
(Buchwert)	11'375'000)		
Badenerstrasse, Zürich	17'000'000	25'598'600	24'998'600
(Buchwert)	23'310'000)		
Josef-/Langstrasse, Zürich	6'505'000	5'935'000	5'087'000
(Buchwert)	5'225'000)		
Bahnhofstrasse und Centralstrasse, Grenchen	13'416'000	22'052'240	22'052'240
(Buchwert)	12'280'000)		
Total Grundpfandlasten (wie im Vorjahr)	51'161'000	62'104'740	60'656'740
(Total Buchwerte)	52'190'000) (im Vorjahr: CHF 51'730'000)		

Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen zu Gunsten von finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 88'534 (im Vorjahr CHF 25'133).

Auf Darlehen an Tochtergesellschaften wurden die nachfolgenden Rangrücktritte eingeräumt:

GESELLSCHAFT	PER 31.12.2016	PER 31.12.2015
SE Management AG	CHF 625'370	CHF 625'370
A+B Immobilien AG	CHF 500'000	CHF 500'000
Saentisblick Liegenenschaft. AG	CHF 5'800'000	CHF 5'800'000

Die Darlehensforderungen wurden angemessen wertberichtigt.

5d) Genehmigte Kapitalerhöhung Per Bilanzstichtag existiert das nachfolgende genehmigte Kapital:

- + Genehmigtes Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 5'468'860.60
- + Genehmigtes Aktienkapital (Stimmrechtsaktien) im Nennbetrag von CHF 857'500.00
- + Genehmigtes Partizipationskapital im Nennbetrag von CHF 10'403'925.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 3. Juni 2017 vorzunehmen.

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 137'066 (im Vorjahr CHF 63'044).

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Gegen die Gesellschaft sind zwei Klagen hängig (im Vorjahr eine Klage). [siehe auch 3g) Andere Rückstellungen und 4d) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg]

Für die unter 3g) erläuterten Rechtsfälle sind im Berichtsjahr Rückstellungen im Umfang von gesamthaft CHF 980'000 gebildet worden.

7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Keine.

Es bestehen keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegende Angaben.



9 BETEILIGUNGEN (3d)

Per Bilanzstichtag bestehen die nachfolgend aufgeführten Beteiligungen:

+ SE Management AG, Zürich

Der Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich. Die Gesellschaft wurde am 23.02.2016 in SE Management AG umbenannt und lautete vorher auf den Namen SE Merchant AG.

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2016	31.12.2015
Erwerbspreis (erworben 2004)	150'000	150'000
Wertberichtigung	-150'000	-150'000
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote	100%	

+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2016	31.12.2015
Erwerbspreis (erworben 2006)	3'554'722	3'554'722
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 70'000	
Beteiligungsquote	100%	

+ A+B Immobilien AG, Zug

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2016	31.12.2015
Erwerbspreis (erworben 2006)	319'645	319'645
Wertberichtigung	-319'645	-319'645
Aktienkapital (Inhaberaktien)	CHF 200'000	
Beteiligungsquote	100%	

+ Saentisblick Liegenschaften, Arbon

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2016	31.12.2015
Erwerbspreis (erworben 2011)	2'950'000	2'950'000
Wertberichtigung	-2'900'000	-2'900'000
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 50'000	
Beteiligungsquote	100%	

+ SE Espace Immobilien AG, Bern

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2016	31.12.2015
Erwerbspreis (erworben 2014)	7'341'700	7'341'700
Wertberichtigung	-1'737'190	-2'345'427
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote	100%	

+ ALB Leman Immobilien AG, Zug

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2016	31.12.2015
Erwerbspreis (erworben 2014)	10'200'000	10'200'000
Wertberichtigung	-3'426'178	-935'254
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote	100%	

Total Beteiligungen: CHF 15'983'054 CHF 17'865'741



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 8. Mai 2017

An die Generalversammlung der
SE Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der SE Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 54 bis 61) zum 31. Dezember 2016 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



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Renditeliegenschaften

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Renditeliegenschaften

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Unser Prüfungsvorgehen

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 52'190'000) dar und die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

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

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

Der Verwaltungsrat hat einen Prozess zur Bewertung bzw. Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften im Rahmen der Abschlusserstellung vorgegeben. Dabei überwacht der Verwaltungsrat die Einhaltung dieses Prozesses und er hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzungen des unabhängigen Immobilienexperten. Wir haben diesen Prozess

Treuereva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

<p>Risiko: Als Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeigenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abszinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein erheblicher Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.</p>	<p>hinsichtlich der Angemessenheit der Ausgestaltung und Einhaltung geprüft.</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 die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten hinsichtlich der verwendeten Grundlagen, der angewandten Methode, der Parameter wie Mieteinnahmen, Leerstände, der Kostenstruktur sowie des Diskontierungssatzes auf Angemessenheit überprüft. Die verwendeten Parameter waren dabei widerspruchsfrei und entsprachen unseren Erwartungen.</p> <p>Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung im Sinne von Art. 960a OR erlangt.</p>
--	---

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt	Unser Prüfungsvorgehen
<p>Die Gesellschaft hat im Geschäftsjahr 2016 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 2'905'894 erzielt.</p> <p>Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf deliktische Handlungen (Vermögensentzug) und Falschbilanzierung aufgrund von Umsatzverschiebungen.</p> <p>Daher erachten wir die Vollständigkeit und die periodengerechte Erfassung der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit der Gesellschaft.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prüfung der Vollständigkeit der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit einzelnen Liegenschaftenbuchhaltungen - Prüfung der korrekten Periodenabgrenzung der Mietzinseinnahmen <p>Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Vollständigkeit und periodengerechte 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.

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

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

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.

Treureva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Treureva AG



Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



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 VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der SE Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 2. Juni 2016 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

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

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

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

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.

An der Generalversammlung 2016 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2017 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2016, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen. Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilungen.

2 VERGÜTUNGSSYSTEM

2.1 Grundsätze Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung sollen angemessen, wettbewerbsfähig, leistungsorientiert und in Übereinstimmung mit den strategischen Zielen sowie dem Erfolg des Unternehmens festgesetzt werden. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung eine erfolgsabhängige Vergütung entrichten. Deren Höhe richtet sich nach den vom Verwaltungsrat festgelegten qualitativen und quantitativen Zielvorgaben und Parametern. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden. Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200 % seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des

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

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

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

Das Vergütungssystem der SE 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 20'000.00 (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 13. Monatslohn, zahlbar mit dem Dezembergehalt;
- ein Bonus in Höhe von 10 % des Betriebsergebnisses auf Konzernebene (konsolidierte Jahresrechnung) pro Geschäftsjahr (EBIT). Der Bonus berechnet sich basierend auf der geprüften Konzernrechnung der jeweiligen Periode, wobei das Festgehalt vom Bonus abgezogen wird; der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung soll in der Regel 200 % der fixen Vergütung nicht überschreiten;
- Die Auszahlung des Bonus erfolgt nach Vorliegen der geprüften konsolidierten Jahresrechnung des entsprechenden Geschäftsjahres.

Der Bonus ist nach der Genehmigung der Entschädigungen durch die ordentliche Generalversammlung, rückwirkend per Ende der Berichtsperiode 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 Bonuszahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in

bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.

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 mit fester Dauer bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossen.

3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

SE 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 Abgangentschädigungen und keinerlei Zahlungen bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses vor.

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

4 VERGÜTUNGEN 2016

Verwaltungsrat Grundhonorare 2016 pauschal p.a.

(IN CHF)	2016	2015
VR-Präsident	– ¹	– ¹
VR-Mitglied (pro Mitglied)	20'000.00	20'000.00
Höchste Gesamtentschädigung	20'000.00	20'000.00

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

Aktienbesitz

	2016 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF	2015 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 167'800	0.98/ 9.80	1'750'000/ 151'700	0.98/ 9.80
Verwaltungsrat	1'750'000/ 167'800	0.98/ 9.80	1'750'000/ 151'700	0.98/ 9.80

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

**Optionsbesitz (per 31.12.2016)**

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	–	–
Verwaltungsrates	–	–

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2016 wurden solche Honorare im Umfang von CHF 10'000.00 an die Sunset Plaza AG ausbezahlt.

Organdarlehen

(IN CHF)	2016	2015
VR-Präsident ¹	18'556.00	152'215.00

¹Im Folgejahr jeweils zurückbezahlt.

Es sind keine Organdarlehen ausstehend.

Entschädigungen und Optionszuteilung 2016

(IN CHF)	2016	2015
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	40'000.00	40'000.00
Peter Grote, Basel	20'000.00	20'000.00
Christian Terberger, Freienbach	20'000.00	20'000.00
Optionszuteilung (Anzahl Optionen)	–	–

Im Geschäftsjahr 2016 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.

4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2016 Im Geschäftsjahr 2016 (wie im Vorjahr) betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 260'000.00 (brutto, inkl. Bonus). Darüber hinaus wurde ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen, in Übereinstimmung mit dem von der kantonalen Steuerverwaltung bewilligten Spesenreglement der SE Swiss Estates AG, ersetzt. Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 260'000.00 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

5 VERGÜTUNGEN 2017**Vergütungsmodell 2017**

	CHF
VR-Präsident ¹	–
VR-Mitglied (pro Mitglied)	20'000.00
Höchste Gesamtentschädigung	20'000.00

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

¹ Der Verwaltungsratspräsident verzichtet auf dieses Honorar, solange er operativ als CEO tätig ist.

Entschädigung des CEO 2017

- a. Für das Geschäftsjahr 2017 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 260'000.00 (13 × 20'000.00) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen, in Übereinstimmung mit dem von der kantonalen Steuerverwaltung bewilligten Spesenreglement der SE Swiss Estates AG, ersetzt.
- b. Hinzu kommt ein Bonus in Höhe von 10 % des Betriebsergebnisses auf Konzernebene (konsolidierte Jahresrechnung/EBIT) unter der Voraussetzung, dass auch der Einzelabschluss für die massgebliche Periode einen Gewinn (Jahresergebnis) aufweist, welcher die Auszahlung des Bonus zulässt, bis zu einem Maximum von 200 % des Jahresgehaltes (inklusive 13. Monatslohn). Der Bonus berechnet sich basierend auf der geprüften Konzernrechnung der jeweiligen Periode, wobei das Festgehalt vom Bonus abgezogen wird.
- c. Die Auszahlung des Bonus erfolgt nach Vorliegen der geprüften konsolidierten Jahresrechnung des entsprechenden Geschäftsjahres und der Genehmigung des Vergütungsberichts für die entsprechende Periode durch die Generalversammlung. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- d. Der Bonus ist nach der Genehmigung der Entschädigungen durch die ordentliche Generalversammlung, rückwirkend per Ende der Berichtsperiode fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- e. 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.
- f. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14b, Art. 14c und Art. 14e.

Der CFO (nicht Mitglied der Geschäftsleitung) ist mit einem Teilzeitpensum für die Gesellschaft tätig, was auch im Jahr 2017 so vorgesehen ist.



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 8. Mai 2017

An die Generalversammlung der
SE Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt im Kapitel 4 des auf den Seiten 67 bis 69 wiedergegebenen Vergütungsberichts der SE Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2016 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 beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV entspricht.

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

Treureva

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 SE Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegÜV.

Treureva AG



Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte

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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht 2016 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2017 SE Swiss Estates AG. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Fotos: © Pasquale Gigliotti, Galerie Alexander E. Räber, (www.galerie-raeber.ch)



