

**Buy** (unverändert) **Kursziel: 8,00 Euro** (unverändert)

07 | Januar | 2025

## Veräußerung der größten Bestandsimmobilie zum Jahresende 2024, nennenswerter Abbau der Verbindlichkeiten und Stärkung der Liquidität, Dividende wahrscheinlich

Swiss Estates veröffentlichte gestern in einer Ad-Hoc Mitteilung den Verkauf der größten Bestandsimmobilie zum Jahresende 2024, nämlich die Badenerstrasse 288 – 296 in Zürich. Der genaue Verkaufspreis wurde nicht veröffentlicht, aber die Gesellschaft teilte mit, dass sich durch den Verkauf für den Jahresabschluss 2024 auf Ebene Obligationenrecht ein Gewinn von mehreren Millionen Schweizer Franken ergeben wird, was die Zahlung einer Dividende ermöglicht und in Reichweite rückt. Der Verkauf macht strategisch Sinn, weil die 2007 erworbene Immobilie mit 5.700 qm Mietfläche nach und nach weiterentwickelt wurde und demnach auch der jährliche Mietertrag in die Nähe von 2 Mio. CHF sukzessive gesteigert werden konnte. Nun ist aber der Entwicklungszyklus weitestgehend abgeschlossen. Zu erinnern ist hierbei insbesondere an den 2023 geschlossenen lukrativen Vertrag mit dem Lebensmitteldiscounter Denner für die rund 290qm Erdgeschossflächen und die Investition von 630 Tausend CHF in die Fassadenrenovierung, ebenfalls in 2023. Neben dem abgeschlossenen Wertsteigerungszyklus spielt bei der Immobilie sicher auch eine Rolle, dass sich die allgemeinen Finanzierungsbedingungen für gemischt genutzte Objekte generell in den letzten Jahren eher verschlechtert haben im Vergleich zu reinen Wohnimmobilienobjekten, was für den Käufer nicht unbedingt wichtig sein muss, wohl aber für die Swiss Estates eine Rolle spielt, die den Spread zwischen Mietrendite und Finanzierungszins einkalkuliert.

Die Immobilie wurde im Geschäftsbericht 2023 und im Halbjahresbericht 2024 mit einem Marktwert von 45,4 Mio. CHF ausgewiesen. Wir gehen davon aus, dass der Verkauf zu diesem Marktwert oder vielleicht leicht darüber stattfand. Der Buchwert der Immobilie zum 31.12.2023 lag bei 25,0 Mio. CHF. Daraus ergibt sich ein recht hoher Gewinn für das Unternehmen, der nun realisiert wurde. Abgesehen von dem deutlichen Gewinn, dessen genaue Höhe erst nach Ermittlung der Grundstücksgewinnsteuer durch das Steueramt Zürich feststeht, und der hohen Wahrscheinlichkeit einer Dividende ergibt sich durch den Verkauf für die Zukunft der Swiss Estates ein erheblicher finanzieller Spielraum durch das freigesetzte Kapital, denn es ergibt sich mit dem Verkauf eine erhebliche Bilanzverkürzung und die langfristigen und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten konnten nunmehr um über 30 Mio. Euro nennenswert reduziert werden.

Über den aktuellen Deal hinaus geht Swiss Estates davon aus, dass die Marktwerte des Bestands durch die jüngsten Zinssenkungen der SNB für den Jahresabschluss 2024 eine Aufwertung von rund 3% bis 5% erfahren könnten. Außerdem wurde berichtet, dass man aktuell auf der Akquisitionsseite Verhandlungen über 5 Liegenschaften mit reiner Wohnnutzung führt, was dem News Flow im 1. Halbjahr nochmal zu Gute kommen könnte. Wir bleiben klar beim Buy Rating und dem Target von 8,00 Euro.

<b>Kurs (Euro)</b>	<b>3,42</b>			
52 Wochen Hoch / Tief	3,38 / 0,89			
<b>Schlüsseldaten</b>				
Land	Schweiz			
Branche	Immobilien			
Segment	Wohnimmobilien-Bestandshalter			
ISIN Aktie	CH0023926550			
WKN Aktie	A0RLQ5			
<b>ISIN Partizipationsschein</b>	<b>CH0019304531</b>			
<b>WKN Partizipationsschein</b>	<b>A0MJ3Y</b>			
Internet	www.swiss-estates.ch			
Bilanzierung nach	Swiss-GAAP			
Stichtag Geschäftsjahr	31/12			
Marktkapitalisierung (Mio. Euro)	9,8			
Anzahl der Partizipationsscheine (Tsd.)	2.862			
Streubesitz	100,0%			
Marktkap. Streubesitz (Mio. CHF)	9,8			
CAGR pre-tax profit ('22 -'25e)	-4,7%			
<b>Kennzahlen</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024e</b>	<b>2025e</b>
Marktkap./Umsatz*	1,6	1,5	1,2	1,4
<b>KGV</b>	<b>4,4</b>	<b>-5,1</b>	<b>3,1</b>	<b>4,6</b>
Dividendenrendite	0,0%	0,0%	11,7%	13,2%
Verhältnis Kurs zu NAV je P-Schein	22,7%	23,8%	22,1%	18,4%
<b>Kennzahlen je Aktie</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024e</b>	<b>2025e</b>
<b>Gewinn je P-Schein</b>	<b>0,77</b>	<b>-0,67</b>	<b>1,11</b>	<b>0,75</b>
Ausschüttung je P-Schein	0,00	0,00	0,40	0,45
NAV je P-Schein	15,05	14,38	15,49	18,55
<b>Profitabilität ('000 CHF)</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024e</b>	<b>2025e</b>
<b>Netto-Mieteinnahmen</b>	<b>6.154</b>	<b>6.456</b>	<b>8.196</b>	<b>6.916</b>
EBITDA	3.451	3.764	5.665	4.996
<b>EBIT</b>	<b>7.710</b>	<b>3.781</b>	<b>11.069</b>	<b>6.800</b>
<b>Vorsteuerergebnis (EBT)</b>	<b>5.627</b>	<b>1.330</b>	<b>8.354</b>	<b>4.585</b>
<b>Nettokonzernergebnis</b>	<b>3.608</b>	<b>-3.429</b>	<b>5.659</b>	<b>3.817</b>
<b>Portfoliovolumen nach Marktwerten (Mio. CHF)</b>	<b>188,5</b>	<b>190,6</b>	<b>148,7</b>	<b>170,2</b>
Eigenkapital (Mio. CHF)	61,5	579,2	697,6	689,2
EK-Rendite	6,3%	-5,7%	8,9%	5,5%
<b>Stimmrechtsanteil bei den Aktien</b>	(1,75 Mio. Stimmrechtsaktien und 1,618 Mio. Stammaktien)			
Udo Roessig				72,3%
Streubesitz				27,7%
<b>Finanzkalender</b>				
2024 Geschäftsbericht				30.05.2025
Generalversammlung (virtuell)				25.06.2025
1H 2025 Bericht				30.09.2025
<b>Analyst</b>	<b>Dipl.-Kfm. Stefan Scharff, CREA</b>			
E-Mail	scharff@src-research.de			
Internet	www.src-research.de			

### Swiss Estates AG

**Industry:** Real Estate  
**Sub-segment:** Residential  
**Country:** Switzerland  
**Headquarters:** Freienbach (CH)  
**Founded:** 2004

#### IR Contact

Udo Rössig  
 Phone: +41 (0) 58 252 60 00  
 E-mail: u.roessig@swiss-estates.ch

#### Management Board

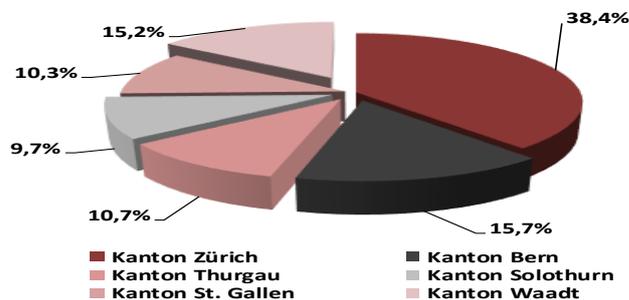
Udo Rössig (CEO)

#### Verwaltungsrat

Peter Grote, dipl. Wirtschaftsprüfer  
 (Präsident des Verwaltungsrats)  
 Udo Rössig  
 (Vizepräsident des Verwaltungsrats)  
 Christian Terberger, MRICS, Rechtsanwalt

Die Swiss Estates AG ist eine börsennotierte Immobilienaktiengesellschaft mit Sitz in Freienbach. Das Unternehmen wurde im Jahr 2004 von Udo Roessig gegründet und versteht sich in erster Linie als Bestandhalter im Wohnimmobiliensegment. Herr Udo Roessig ist nach wie vor Mehrheitsaktionär und CEO der Gesellschaft. Neben den stetigen Mieteinnahmen aus den Wohnliegenschaften generiert die Gesellschaft Upside für seine Investoren aus der Repositionierung und Revitalisierung von Wohneinheiten, die vor dem Erwerb quasi "undermanaged" waren. Swiss Estates sucht fortlaufend interessante Mehrfamilienhäuser mit mindestens 20 Wohneinheiten, die aufgrund von Sondersituationen des Verkäufers oder Renovierungsstau unter Marktwert zu erwerben sind. Anschliessend steigert Swiss Estates den Marktwert der Liegenschaften durch entsprechende bauliche Massnahmen und den zügigen Abbau von Leerstand. Neben Revitalisierungsprojekten zieht die Gesellschaft hin und wieder auch ein Neubauprojekt in Erwägung, wie die im zweiten Halbjahr 2023 erfolgte Fertigstellung von 39 Wohneinheiten in Rüthi (Kanton St. Gallen) bzw. in 2016 mit dem Neubau von 22 Wohneinheiten in Prilly, in direkter Nachbarschaft zur Stadt Lausanne am Genfer See. Der regionale Fokus liegt auf den Kantonen Zürich, Waadt und Bern, die momentan rund 70% des Portfolios ausmachen, wobei in anderen attraktiven Kantonen wie St. Gallen die Marktposition ebenfalls ausgebaut werden soll. Die Gesellschaft strebt keinen signifikanten Handel mit ihren Liegenschaften an, sondern betreibt einen klaren "buy, develop and hold"-Ansatz.

### Aktuelle regionale Aufteilung (191 Mio. CHF Portfolio am Jahresende 2023)



Im Zuge des in Fertigstellung befindlichen Neubauprojekts in Rüthi (Kanton St. Gallen) sowie der Aufwertungen, insbesondere die Badener Strasse in Zürich infolge des Mietvertrags mit dem Lebensmitteldiscounter Denner, hat die Gesellschaft ihren Immobilienbestand auf nunmehr knapp 191 Mio. CHF am Jahresende 2023 ausgebaut. Zum Halbjahr 2024 konnte infolge des guten Ergebnisses die Eigenkapitalquote von 29,9% am Jahresende 2023 auf 30,5% gesteigert werden. Gleichzeitig sank die Beleihungsquote von 71,5% am Jahresende 2023 auf 61,1% zum Halbjahr 2024. Durch den Verkauf der Liegenschaft Badenerstrasse in Zürich im Dezember 2024 erwarten wir einen recht hohen Jahresgewinn und haben demnach unsere Schätzungen nach oben korrigiert. Gleichzeitig sollte das Portfolio der Gesellschaft zum 31.12.2024 auf unter 150 Mio. CHF sinken, um dann in 2025 durch Neuakquisitionen wieder anzuwachsen. Der Anteil der Stadt Zürich am Portfolio, der bisher bei fast 40% lag, wird zunächst auf unter 20% fallen.

Die Swiss Estates AG verfügt sowohl über an der Berner Börse börsennotierte Aktien als auch über an der Börse Düsseldorf börsennotierte Partizipations-scheine, die zum Jahresende 2023 mit 14,3 Mio. CHF Nominalkapital rund 25% am Eigenkapital der Gesellschaft von 58 Mio. CHF ausmachen, aber nicht über ein Stimmrecht verfügen. Aufgrund dieser Einschränkung ist es Ausländern trotz der sog. "Lex Koller" möglich, sich über Partizipations-scheine indirekt Eigentum an attraktiven Schweizerischen Wohnliegenschaften zu sichern. Durch das revidierte Obligationenrecht ist der Vorstand in der Lage, das Partizipations-scheinkapital auf das Zehnfache des im Handelsregister ausgegebenen Aktienkapitals (bestehend aus Namensaktien und Stimmrechtsaktien) auszubauen. Demnach wäre nominelles Partizipations-scheinkapital von bis zu 89.654.750 CHF möglich. Momentan sind erst knapp 2,9 Mio. Partizipations-scheine ausgegeben worden, was ein nominelles Partizipations-scheinkapital von rund 14,3 Mio. CHF ausmacht (1 Schein zu 5 CHF). Nominell könnten nach aktuellem Stand noch etwas mehr als 75 Mio. CHF Partizipations-scheinkapital ausgegeben werden, was reichen sollte, das Portfolio um weitere rund 250 Mio. CHF weiter auszubauen.

## SWOT – Analyse

### Stärken

- Swiss Estates verfügt über ein diversifiziertes, überdurchschnittlich rentables Portfolio an Wohnliegenschaften in der deutschsprachigen Schweiz.
- Die Firma verfügt mit dem Gründer und CEO Udo Roessig über einen erfahrenen Ankeraktionär mit umfangreichem Track Record von über 20 Jahren im Immobiliengeschäft.
- Der im Dezember 2024 erfolgte Verkauf der größten Einzelliegenschaft (Badenerstrasse Zürich) erhöht den finanziellen Spielraum für 2025 und 2026 erheblich und führt zu einer deutlichen Bilanzverkürzung sowie einem nennenswerten Anstieg der EK-Quote.
- Durch Investitionen außerhalb der absoluten Top-Lagen oder durch den gezielten Ankauf von schwach gemanagten Liegenschaften gelingt es der Firma, nachhaltig höhere Renditen als vergleichbare indirekte Immobilienanlagen für Investoren zu erzielen.

### Schwächen

- Das weiterhin geringe Wirtschaftswachstum von ca. 1,5% für 2025 und 1,7% für 2026 lässt die Fantasie auf steigende Kaufpreise für Besitzer und den Traum vom Eigenheim für viele Haushalte schwinden. Zu konstatieren ist aber auch, dass die Mieternachfrage nach Wohnimmobilien sehr intakt bleibt und mutmaßlich sogar weiter steigt und vielerorts das schwache Angebot zu höheren qm-Preisen bei Neuvermietungen führt.
- Aktuell trotz eines Immobilienportfolios von knapp 150 Mio. CHF eine noch sehr geringe Marktkapitalisierung von nur knapp 11 Mio. CHF, die sich auf die 1,6 Mio. Namensaktien und 2,9 Mio. Partizipationsscheine aufteilt. Die hieraus resultierende geringe Liquidität lässt für viele institutionelle Anleger ein Investment in Swiss Estates noch nicht zu.

### Chancen

- Gerade die schwieriger gewordene konjunkturelle Situation kann die Nachfrage nach Liegenschaften mit einfacher oder mittlerer Qualität für die kommenden Jahre erhöhen. Dafür spricht auch die Netto-Zuwanderung in die Schweiz von rund 78.000 Personen in 2022, die sich in den kommenden Jahren nur unwesentlich abschwächen dürfte.
- Die Fertigstellung der 39 Wohneinheiten in Rüthi, zwischen St. Gallen und Liechtenstein, hebt die jährlichen Mieteinnahmen der Gesellschaft um über 600 Tsd. CHF von 2024 an, also um fast 10%, und kann zudem für eine noch bessere Diversifizierung sorgen. Durch die angedachte Akquisition von neuen Liegenschaften in 2025 kann der Ausfall der Mieteinnahmen aus dem Verkauf der Züricher Immobilie möglichst rasch kompensiert werden.
- Das neue Obligationenrecht erlaubt die Ausgabe von Partizipationsscheinen bis zum Zehnfachen des Aktienkapitals, bei Swiss Estates sind das aktuell noch mehr als 75 Mio. CHF. Durch die Ausgabe neuer Partizipationsscheine gegen Geld oder im Rahmen einer Sacheinlage kann Swiss Estates zügig wachsen.
- Im Vergleich zu anderen indirekten Anlagen in Schweizer Immobilien ist Swiss Estates aktuell mit einem immensen Abschlag auf den inneren Wert (NAV) sehr günstig bewertet. Der innere Wert der Partizipationsscheine lag per Ende 2023 bei über 14 CHF, der Börsenkurs an der Börse Düsseldorf nur bei einem Sechstel, bei rund 2,50 bis 3,00 Euro.

### Risiken

- Eine wirtschaftliche Rezession oder auch eine längere Phase der Stagnation könnte Auswirkungen auf die Bonität der Mieter und die Mieteinnahmen haben. Allerdings besteht hier kein Klumpenrisiko. Außerdem ist mit dem bonitätsstarken Mieter Denner in 2023 erst ein neuer lukrativer Mietvertrag für Zürich geschlossen worden.
- Das in den letzten Jahren etwas gestiegene Zinsniveau verteuert auf mittlere Sicht die Finanzierung. Allerdings hat die SNB kürzlich die Leitzinsen herabgesenkt, was der Konjunktur und den Wohnimmobilieninvestoren zugutekommen sollte.

<b>Gewinn- und Verlustrechnung - Swiss Estates AG</b>							CAGR '22 - '25e
Swiss GAAP FER (31/12, in CHF)	2021	2022	2023	2024e	2025e	2026e	
<b>Mieteinnahmen</b>	<b>6.663.931</b>	<b>6.701.323</b>	<b>6.810.619</b>	<b>8.513.274</b>	<b>7.151.150</b>	<b>8.867.426</b>	<b>2,2%</b>
Ertragsminderungen	-1.216.096	-547.752	-354.661	-317.150	-234.691	-345.441	
<b>Ertrag aus dem Liegenschaftsgeschäft</b>	<b>5.447.835</b>	<b>6.153.571</b>	<b>6.455.958</b>	<b>8.196.124</b>	<b>6.916.459</b>	<b>8.521.985</b>	<b>4,0%</b>
Immobilienaufwand	-945.510	-1.093.322	-983.564	-754.558	-511.452	-768.433	
Personalaufwand	-1.070.231	-1.060.448	-828.638	-955.240	-810.731	-835.571	
Sonst. Betriebsaufwand	-213.078	-285.444	-435.265	-284.105	-194.574	-266.337	
Verwaltungsaufwand	-277.678	-241.455	-420.446	-514.577	-374.856	-430.748	
Werbeaufwand	-3.852	-7.152	-6.900	-4.000	-6.100	-6.520	
<b>Betriebsaufwand ohne Abschreibungen</b>	<b>-2.510.349</b>	<b>-2.687.821</b>	<b>-2.674.813</b>	<b>-2.512.480</b>	<b>-1.897.713</b>	<b>-2.307.609</b>	
Abschreibungen	-14.000	-15.000	-16.999	-18.500	-22.500	-24.000	
<b>Betriebsergebnis vor Erfolg aus Neubewertung (EBITDA)</b>	<b>2.923.486</b>	<b>3.450.750</b>	<b>3.764.146</b>	<b>5.665.144</b>	<b>4.996.246</b>	<b>6.190.376</b>	<b>13,1%</b>
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	10.078.000	4.732.195	303.223	5.814.573	2.134.514	2.781.201	
Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	0	-473.000	-286.000	-411.000	-331.221	-295.771	
<b>Bewertungsergebnis Renditeliegenschaften</b>	<b>10.078.000</b>	<b>4.259.195</b>	<b>17.223</b>	<b>5.403.573</b>	<b>1.803.293</b>	<b>2.485.430</b>	
<b>Betriebsergebnis nach Erfolg aus Neubewertung (EBIT)</b>	<b>13.001.486</b>	<b>7.709.945</b>	<b>3.781.369</b>	<b>11.068.717</b>	<b>6.799.539</b>	<b>8.675.806</b>	<b>-4,1%</b>
Finanzergebnis	-2.119.208	-2.083.390	-2.451.561	-2.714.522	-2.214.451	-2.554.177	
<b>Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern (EBT)</b>	<b>10.882.278</b>	<b>5.626.555</b>	<b>1.329.808</b>	<b>8.354.195</b>	<b>4.585.088</b>	<b>6.121.629</b>	<b>-6,6%</b>
<b>Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5.126.550</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Wertberichtigung Regressforderungen Schlosser	-176.583	0	0	0	0	0	
Rechtskosten	-147.947	-226.132	0	0	0	0	
Ausserordentlicher Ertrag	170.438	121.949	0	0	0	0	
Ausserordentlicher Aufwand	-133.633	-221.151	0	0	0	0	
<b>Periodenergebnis vor Steuern (EBT)</b>	<b>10.594.553</b>	<b>5.301.221</b>	<b>-3.796.742</b>	<b>8.354.195</b>	<b>4.585.088</b>	<b>6.121.629</b>	<b>-4,7%</b>
Latente Steuern	-1.956.000	-1.472.000	472.000	-1.350.893	-631.153	-869.901	
Ertrags- und Kapitalsteuern	-74.112	-221.612	-104.115	-1.344.454	-137.175	-145.210	
<b>Nettoergebnis</b>	<b>8.564.441</b>	<b>3.607.609</b>	<b>-3.428.857</b>	<b>5.658.848</b>	<b>3.816.760</b>	<b>5.106.518</b>	<b>1,9%</b>
<b>Anzahl der Stimmrechtsaktien (in Tausend, zu CHF 0,50)</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	<b>1.750</b>	
<b>Anzahl der Namenaktien (in Tausend, zu CHF 5,00)</b>	<b>1.116</b>	<b>1.618</b>	<b>1.618</b>	<b>2.018</b>	<b>2.018</b>	<b>2.018</b>	
<b>Anzahl der Partizipationsscheine (in Tausend, zu CHF 5,00)</b>	<b>2.123</b>	<b>2.862</b>	<b>2.886</b>	<b>2.886</b>	<b>2.886</b>	<b>2.886</b>	
Nettoergebnis je Partizipationsschein	2,21	0,77	-0,67	1,11	0,75	1,00	
<b>Eigenkapital (inklusive Partizipationskapital, in Tsd.)</b>	<b>52.134,5</b>	<b>61.542,1</b>	<b>57.921,8</b>	<b>69.761,0</b>	<b>68.923,73</b>	<b>68.730,8</b>	
<b>Bilanzsumme (in Tsd.)</b>	<b>170.495,6</b>	<b>191.579,1</b>	<b>194.054,00</b>	<b>164.945,9</b>	<b>178.141,6</b>	<b>198.984,1</b>	
<b>Portfoliovolumen nach Marktwerten (in Tsd.)</b>	<b>166.784,0</b>	<b>188.530,0</b>	<b>190.622,0</b>	<b>148.685,2</b>	<b>170.244,5</b>	<b>191.354,8</b>	
<b>Mietrendite</b>	<b>3,4%</b>	<b>3,5%</b>	<b>3,4%</b>	<b>4,8%</b>	<b>4,3%</b>	<b>4,7%</b>	
Eigenkapitalquote	30,6%	32,1%	29,8%	42,3%	38,7%	34,5%	
Return on Equity	20,0%	6,3%	-5,7%	8,9%	5,5%	7,4%	
Ausüttung je Partizipationsschein	0,00	0,00	0,00	0,40	0,45	0,50	
<b>Kennzahlen</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023e</b>	<b>2024e</b>	<b>2025e</b>	<b>2026e</b>	
<b>Margen in %</b>							
EBITDA	43,9%	51,5%	55,3%	66,5%	69,9%	69,8%	
EBIT	195,1%	115,1%	55,5%	130,0%	95,1%	97,8%	
EBT	159,0%	79,1%	-55,7%	98,1%	64,1%	69,0%	
Nettoergebnis	128,5%	53,8%	-50,3%	66,5%	53,4%	57,6%	
<b>Kostenquoten in %</b>							
Personalkosten/ Umsatz	-16,1%	-15,8%	-12,2%	-11,2%	-11,3%	-9,4%	
Immobilienaufwand/ Umsatz	-14,2%	-16,3%	-14,4%	-8,9%	-7,2%	-8,7%	
Abschreibungen/ Umsatz	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,2%	-0,3%	-0,3%	
Steuerquote	-19,2%	-31,9%	-9,7%	-32,3%	-16,8%	-16,6%	
<b>Profitabilität</b>							
Bruttomarge (EBITDA)	43,9%	51,5%	55,3%	66,5%	69,9%	69,8%	
Nettomarge	128,5%	53,8%	-50,3%	66,5%	53,4%	57,6%	
<b>Bewertung</b>							
KGV	neg.	4,41	-5,10	3,09	4,58	3,42	
Dividendenrendite	0,0%	0,0%	0,0%	11,7%	13,2%	14,6%	
<b>Daten je Aktie</b>							
Aktienanzahl (inkl. PS)	4.989.345	6.230.305	6.254.257	6.654.257	6.654.257	6.654.257	
Gewinn je Aktie (EPS)	2,21	0,77	-0,67	1,11	0,75	1,00	

Quelle: Finanzberichte des Unternehmens, SRC Research Schätzungen

## SRC Research

- Der Spezialist für Finanz- und Immobilienaktien -

SRC-Scharff Research und Consulting GmbH

Klingerstrasse 23

D-60313 Frankfurt

Germany

Fon: +49 (0)170 – 316 12 08

Mail: [scharff@src-research.de](mailto:scharff@src-research.de)

Internet: [www.src-research.de](http://www.src-research.de)

### Rating Chronik

(Partizipationsschein)

	Datum	Rating	Kurs	Kursziel
Swiss Estates AG	30. September 2024	Buy	3,04 €	8,00 €
Swiss Estates AG	9. Oktober 2023	Buy	3,56 €	8,00 €
Swiss Estates AG	26. Juni 2023	Buy	3,14 €	8,00 €

### Wichtige Hinweise:

Der in dieser Studie genannte Kurs der Swiss Estates AG entspricht dem Brief-Kurs des 6. Januar 2025 an der Börse Düsseldorf. Die Swiss Estates AG hat SRC Research mit der Research-Betreuung des Partizipationsscheins des Unternehmens beauftragt.

**Disclaimer** © 2025 Herausgeber: SRC-Scharff Research und Consulting GmbH (Kurzname: SRC Research), Klingerstr. 23, D-60313 Frankfurt am Main. Alle Rechte vorbehalten.

Obwohl die in dieser Veröffentlichung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH enthaltenen Informationen aus sorgfältig ausgesuchten Quellen stammen, die wir für zuverlässig und vertrauenswürdig halten, können wir nicht für die Genauigkeit, Richtigkeit und Vollständigkeit der Informationen garantieren. Jede in dieser Veröffentlichung geäußerte Meinung gibt das gegenwärtige Werturteil des Autors wieder und entspricht nicht notwendigerweise der Meinung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder eines Stellvertreters oder Mitarbeiters. Die in dem Bericht wiedergegebenen Meinungen und Einschätzungen können ohne Ankündigung geändert werden. In dem vom Gesetz erlaubten Umfang übernehmen weder der Autor noch die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH irgendeine Haftung für die Verwendung dieses Dokuments oder seines Inhalts. Der Bericht dient nur zu Informationszwecken und stellt kein Angebot oder eine Aufforderung, einen Rat oder eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf der genannten Wertpapiere dar und ist auch nicht als solches auszulegen. Privatkunden sollten sich beraten lassen und sich darüber bewusst sein, dass die Preise und Erträge von Wertpapieren ebenso fallen wie steigen können und dass in Bezug auf die zukünftige Entwicklung der genannten Wertpapiere keine Zusicherungen oder Garantien gegeben werden können. Der Autor und die SRC-Scharff Research und Consulting GmbH und/oder Stellvertreter oder Mitarbeiter verpflichten sich auf freiwilliger Basis, keine Long- oder Short-Positionen der in diesem Bericht genannten Wertpapieren zu halten und auch keine Optionen oder andere optionsähnliche Instrumente (derivative Instrumente) zu halten, die als Basis die in dieser Studie besprochenen Aktien zum Gegenstand haben.

Nachdruck, Weiterverbreitung sowie Veröffentlichung dieses Berichts und seines Inhalts im Ganzen oder in Teilen ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Geschäftsführung der SRC-Scharff Research und Consulting GmbH gestattet. Mit der Annahme dieses Dokuments erklären Sie sich damit einverstanden, an die vorstehenden Bestimmungen gebunden zu sein und unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB), die jederzeit im Internet auf unserer Homepage [www.src-research.de](http://www.src-research.de) abrufbar sind, gelesen, verstanden und akzeptiert zu haben.