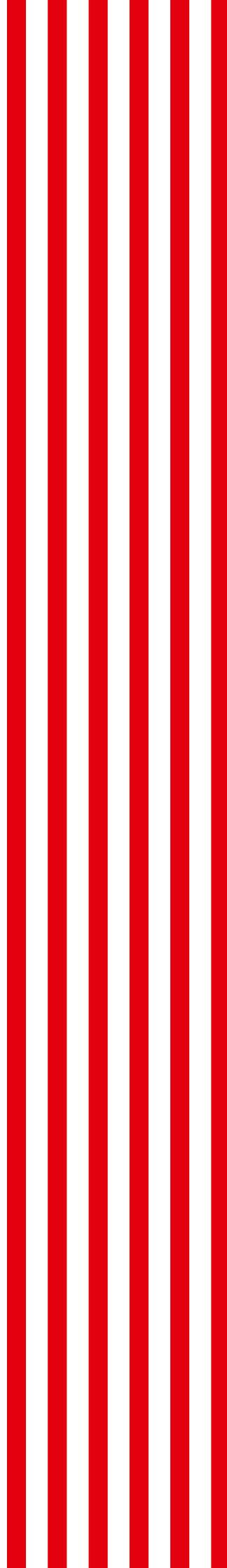




GESCHÄFTSBERICHT 2017







INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Mission Statement	Seite 4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 7
4	Aktienkurse	Seite 8
5	Net Asset Value	Seite 9
6	Lagebericht	Seite 12
7	Marktbericht	Seite 16
8	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 24
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 36
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 41
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 44
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 52
13	Vergütungsbericht	Seite 57
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 60
15	Corporate Governance	Seite 62

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2017 von Natalia Wüst (www.natalisart.ch) die Erlaubnis erhalten, ihre Bilder zu verwenden.

Geboren 1979 in der ehemaligen Sowjetunion und aufgewachsen in Odessa am Schwarzen Meer, war Natalia Wüst schon als junges Mädchen begeisterte Zeichnerin und Malerin, weshalb sie ihre Eltern schon in jungen Jahren in eine künstlerische Malschule schickten. Seit 2005 wohnt und arbeitet Natalia Wüst in Zürich und beschäftigt sich hauptsächlich mit Darstellungen des menschlichen Körpers, dessen Haltungen, auch im Ballett sowie Sujets aus dem Alltag und der Modewelt.
Ausstellungen : Kronen-Galerie, Zürich 2010; Milchhütte, Zumikon 2011 / 2014; BernExpo 2011, Artinternational Kongresshaus, Zürich 2015; Galerie am Lindenhof, Zürich 2016; Basel, Artbox Projekt-International 2017; Kunstmarkt Manor, Zürich 2017; Basler und Hoffmann, Zürich 2018

Fotos der Gemälde: 2018 © Ilona Manykina, 8832 Wilen, Schweiz
www.instagram.com/ilona.jardin.photo/





AUSGEWÄHLTE KENNZAHLEN PER 31. DEZEMBER 2017

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)	01.01.–31.12.2017	01.01.–31.12.2016	VERÄNDERUNG %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	6'082 TCHF	5'352 TCHF	+ 13.6 %
Erfolg aus Neubewertung ²	625 TCHF	-1'489 TCHF	
Betriebsergebnis (vor Neubewertung)	1'922 TCHF	1'630 TCHF	+ 17.9 %
Jahresergebnis vor Steuern	862 TCHF	-2'145 TCHF	
Jahresgewinn	1'740 TCHF	-2'079 TCHF	
	31.12.2017	31.12.2016	VERÄNDERUNG %
Bilanzsumme	168'545 TCHF	167'851 TCHF	+ 0.4 %
wovon Renditeliegenschaften	162'435 TCHF	161'243 TCHF	+ 0.7 %
Hypothekarverbindlichkeiten	107'097 TCHF	107'196 TCHF	- 0.9 %
Eigenkapital	45'236 TCHF	43'306 TCHF	+ 4.4 %
Eigenkapitalquote	26.8 %	25.8 %	+ 3.9 %
Eigenkapitalrendite	3.8 %	- 4.8 %	
Fremdkapital	123'308 TCHF	124'545 TCHF	- 1.0 %
Fremdkapitalquote	73.2 %	74.2 %	- 1.4 %
Loan to Value (LTV) ³	67.3 %	68.0 %	- 1.0 %
Net Gearing ⁴	240.3 %	251.4 %	- 4.6 %
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵	18	18	
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 9.80 ⁶	13.16 CHF	12.97 CHF	+ 1.4 %

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

MISSION STATEMENT

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

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

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

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

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

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

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







VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen heute ankündigungsgemäss unseren Geschäftsbericht 2017 vorlegen zu dürfen. Dieser bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2017. Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 6'082 (Vorjahr TCHF 5'352), das Betriebsergebnis (EBIT) auf TCHF 1'922 (Vorjahr TCHF 1'630), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 862 (Vorjahr TCHF -2'145) und der Jahresgewinn auf TCHF 1'740 (Vorjahr TCHF -2'079).

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, und zur Reduktion von Leerständen, was ohne weiteres am Zuwachs des Nettoliegenschaftsertrags von 13.6% (ohne Neuaquisitionen) zu erkennen ist.

Im Bereich der Refinanzierung wurden – mehrheitlich nach dem Berichtszeitraum – wesentliche Finanzierungen langfristig vorteilhaft fixiert, was allerdings zu Aufwand im Bereich von Vorfälligkeitsentschädigungen führte. Im Gegenzug konnte damit jedoch eine namhafte Entlastung hinsichtlich der Amortisationen erreicht werden, was sich in einem geringeren Liquiditätsabfluss von jährlich rund 700'000 Schweizer Franken niederschlagen wird. In diesem Zusammenhang beabsichtigt der Verwaltungsrat, wie bereits

angekündigt, der Generalversammlung eine Nennwertreduktion der Titel der Gesellschaft zum Zwecke der Elimination des Verlustvortrages im Einzelabschluss zu beantragen, um damit die bilanziellen Voraussetzungen für zukünftige Dividendenausschüttungen zu schaffen.

Im Berichtszeitraum wurden keine Akquisitionen getätigt. Allerdings sind solche, wie angekündigt, während des Geschäftsjahres vorangetrieben worden. Wegen der Komplexität der Transaktionen und den umfangreichen steuerlichen Abklärungen konnten diese per Berichterstattungszeitpunkt noch nicht umgesetzt werden.

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

Luzern, den 7. Mai 2018

Mit freundlichen Grüssen
Swiss Estates AG

Udo Rössig
Präsident des Verwaltungsrates

AKTIENKURSE

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Luzern, sind an der BX Swiss kotiert («zum börslichen Handel zugelassen»). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anleger und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) überwacht. Die BX Swiss ermöglicht

den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten und entspricht den Ansprüchen an einen geregelten Markt. Das umfassende Angebot von über 900 Aktien und 400 ETF der BX Swiss steht Schweizer Anlegern von 09.00 Uhr bis 17.30 Uhr zur Verfügung. Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Frankfurt (FWB) im Segment «Quotation Board» in den Handel einbezogen.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2017 – BX Berne eXchange, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2017 – BX Berne eXchange, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



WAG – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2017 – Frankfurter Wertpapierbörse (FWB), WKN A0MJ3Y - TICKER WAG



NET ASSET VALUE

31. 12. 2017 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	EIGENKAPITAL-ANTEIL WANDELANLEIHE	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2017	12'652'731	20'807'850	-3'423	7'489'948	4'289'197	45'236'303
abzüglich Anteil Obligationäre						-7'489'948
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2017						37'746'355
Rückstellung für latente Steuern						7'189'173
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2017						44'935'528

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	1'934'665
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	12'338'682
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	23'473'008
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2017			33'460'581	100.00	37'746'355

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'934'665	1'750'000	1.11
Namenaktien (nominal 9.80)	12'338'682	1'116'095	11.06
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	23'473'008	2'123'250	11.06

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	2'303'141
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	14'688'708
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	27'943'679
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2017			33'460'581	100.00	44'935'528

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	2'303'141	1'750'000	1.32
Namenaktien (nominal 9.80)	14'688'708	1'116'095	13.16
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	27'943'679	2'123'250	13.16





LAGEBERICHT

Im Geschäftsjahr 2017 legte die Gesellschaft den Fokus darauf, den Immobilienbestand strukturell zu verbessern und dabei Optimierungen, insbesondere auch hinsichtlich des Vermietungsstandes, durchzuführen. Die Steigerung des Nettoliegenschaftsertrags von TCHF 6'082 (Vorjahr TCHF 5'352) um 13.6% zeigt, dass diese Bemühungen Früchte getragen haben.

Im Bereich von Umnutzungen haben wir, nach sehr langwierigen Gesprächen, per Erstellung dieses Jahresberichts die Genehmigung für die Umnutzung des Gebäudes Egnacherstrasse 79 in 9320 Arbon-Frasnacht TG erhalten, sodass die Umbauarbeiten nun bald beginnen können. Gemäss Planung werden hier insgesamt 16 neue, bezahlbare Wohnungen mit Seesicht entstehen, welche im Frühjahr 2019 fertig gestellt sein sollen. Bereits im Berichtszeitraum fertiggestellt und vermietet wurden vier neue Wohnungen in den angrenzenden Gebäuden Egnacherstrasse 69 und 77.

Anzumerken dazu ist, dass derartige Umbauprojekte regelmässig für einen gewissen Zeitraum zu Ertragsminderungen hinsichtlich Mietzinseinnahmen führen, was bei Renditebetrachtungen zu berücksichtigen ist. Diese Ertragsminderungen werden in der Regel 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: Kapitel 7 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. Allerdings verfolgen wir aktuell, wie bereits angekündigt, sehr konkret eine Akquisitionsmöglichkeit, welche grundsätzlich nur noch vom Erhalt eines Steuerrulings abhängig ist.

Aufgrund der aktuellen Marktgegebenheiten 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.

Weiter ist ein entscheidender Erfolgsfaktor die Nutzung der sich aktuell veränderten Refinanzierungsmöglichkeiten, vor allem auch im Zusammenhang mit dem Markteintritt von neuen Anbietern. Swiss Estates AG hat bereits im Berichtszeitraum, aber vor allem nach dem Berichtszeitraum einige Finanzierungen umgeschichtet, was einerseits zu einmaligen Kosten («Vorfälligkeitsentschädigungen»), andererseits aber langfristig, fixiert auf 10 Jahre, zu attraktiven Konditionen geführt hat, was der Gesellschaft nachhaltigen, geringeren Liquiditätsabfluss sichern soll.



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

1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2017 rund 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, soweit möglich, rechtzeitig minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden, falls möglich, entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch.

3. Bestellungen- und Auftragslage

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

5. Aussergewöhnliche Ereignisse

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

6. Zukunftsaussichten

Die Zukunftsaussichten der Gesellschaft sind im Wesentlichen davon abhängig, wie sich die Finanzmärkte (Refinanzierung) zukünftig entwickeln und auch von der Nachfrage, vor allem nach Wohnraum. Wir verweisen hier auf das Kapitel 7 Marktbericht.

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



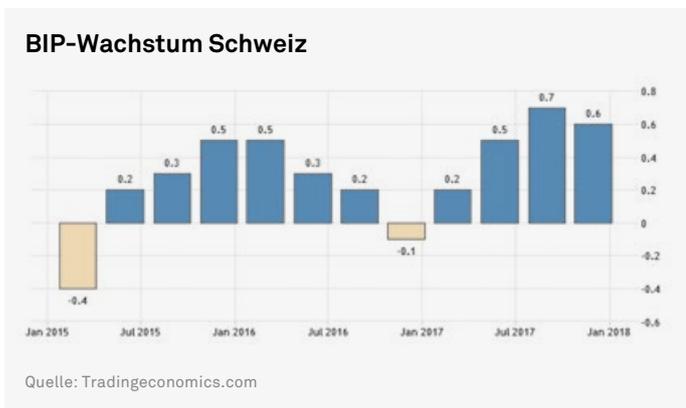


MARKTBERICHT

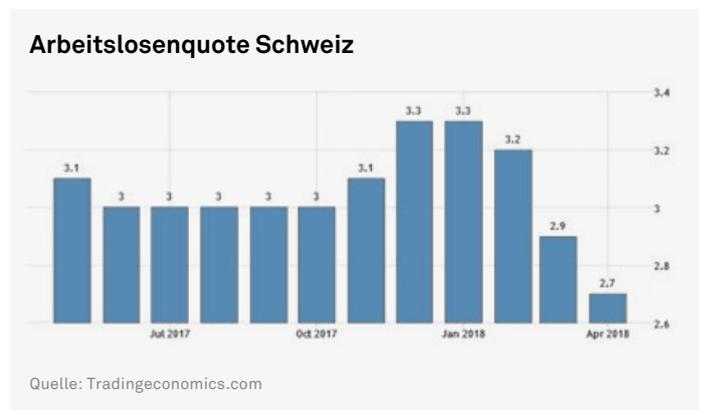
Makroökonomisches Umfeld

Die Wirtschaft der Schweiz ist ordentlich in das Jahr 2018 gestartet. Das Staatssekretariat für Wirtschaft (SECO) rechnet, sowohl vom Aussenhandel als auch von der Binnenwirtschaft, mit positiven Impulsen für die Zukunft und hat die Prognose für das BIP-Wachstum im März 2018 für das laufende Jahr auf 2.4 % angehoben.

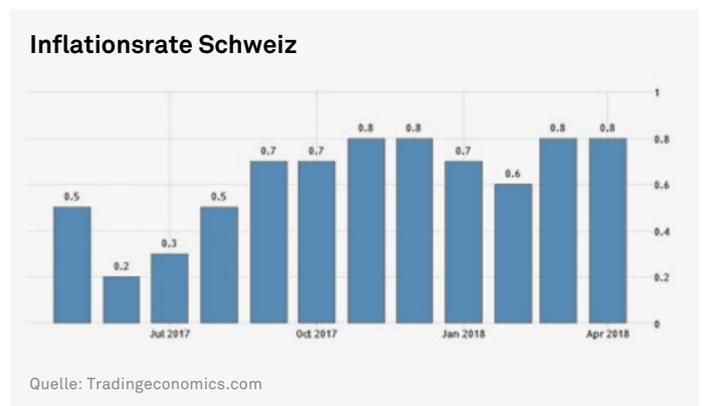
Die Research-Abteilungen der Grossbanken sind hier zwar leicht weniger optimistisch, gehen aber mit im Schnitt 1.75 % ebenfalls von einem soliden BIP-Wachstum aus. Der in der Konsensprognose ausgewertete Durchschnitt der Institute liegt für 2018 mit 2.1 % im soliden Bereich



Mit dem Konjunkturwachstum entspannt sich, bei damit einhergehendem geringerem Bevölkerungswachstum, auch die Lage auf dem Arbeitsmarkt der Schweiz. Für das Jahr 2018 wird von den Prognoseinstituten im Durchschnitt eine erneute Reduktion der Arbeitslosenquote auf 2.9 % (Vorjahr 3.2 %) erwartet, und für das Jahr 2019 gar ein weiterer Rückgang der



Arbeitslosigkeit auf 2.8 % erwartet, was einer eigentlichen Vollbeschäftigung gleichkommt. Die Konsumentenpreise sollen im Jahr 2018 um 0.5 % (Vorjahr ebenfalls 0.5 %) ansteigen, was eine Rückkehr der Inflation auf tiefem Niveau anzeigt.





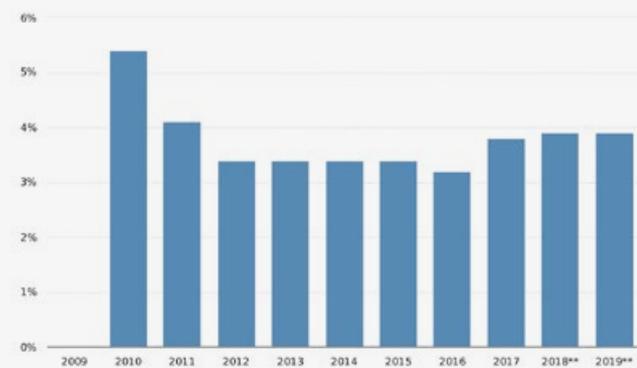
Die weltweite Konjunktur befindet sich ebenfalls in guter Verfassung. Der IWF erwartet für die nächsten beiden Jahre ein globales BIP-Wachstum von je 3.9%. Die Prognose der Industrieländer für das Jahr 2018 wurde zu Beginn des Jahres von 2.0 auf 2.3% nochmals leicht angehoben.

Auch für das Jahr 2019 werden in allen Regionen positive Wachstumsraten erwartet.

Zunächst hört sich das alles positiv an. Es gilt jedoch

Wachstum des weltweiten realen Bruttoinlandsprodukts (BIP)

2009 bis 2019 (gegenüber dem Vorjahr)



Quelle: IWF, Statista

auch die bestehenden erheblichen Risiken zu erwähnen, dass diese Einschätzungen nicht eintreffen könnten. Auf europäischer Ebene ist zu erwarten, dass der Ausstieg der EZB aus der expansiven Geldpolitik negative Folgen für die Börsen haben wird.

Weltweit gesehen wird der aktuell verstärkte Protektionismus der USA, verbunden mit dem Ausstieg aus dem nordamerikanischen Freihandelsabkommen (Nafta) und mit der möglichen Einführung von Strafzöllen, die globalen Produktionsketten beeinträchtigen, was eine Einschränkung der Wirtschaftsentwicklung, auch in der Schweiz, nach sich ziehen könnte.

Wohnungsmarkt Schweiz

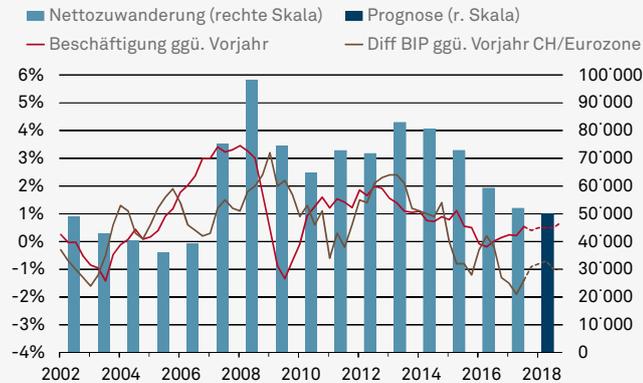
Die Aussichten auf dem Mietwohnungsmarkt trüben sich weiter ein. Zeuge davon sind wachsende Leerstände, zunehmender Druck auf die Mietpreise sowie Mieter, die ausserhalb der Grosszentren vermehrt «am längeren Hebel» sitzen. Dank hoher Renditeprämien lassen sich die Investoren, hier vor allem Pensionskassen und andere Institutionelle Anleger, von den steigenden Risiken jedoch nicht abschrecken und investieren weiter in den Mietwohnungsmarkt. Daher verharret die Mietwohnungsproduktion auf sehr hohem Niveau. Gleichzeitig ist der Markt mit einer sinkenden Nachfrage konfrontiert, da die Zuwanderung kontinuierlich an Schwung verliert. Doch genau zum richtigen Zeitpunkt erhält der Mietwohnungsmarkt Schützenhilfe: Der sich abzeichnende robuste wirtschaftliche Aufschwung dürfte die Nachfrage stabilisieren. Das Wachstum der Leerstände wird er zwar bremsen, jedoch nicht aufhalten können.

Hinsichtlich der Zuwanderung in die Schweiz hat sich die Lage im Vergleich zu den Vorjahren etwas entspannt, was auch mit gesetzgeberischen Massnahmen zu tun hat. Mit einem Saldo von 53'000 Personen ist das vierte Jahr eines Rückgangs der Nettozuwanderung zu verzeichnen. Immerhin reflektiert die Zahl die tiefste Zuwanderung seit 10 Jahren und mit einer Trendumkehr, das heisst einem Anstieg der Zuwanderung, ist trotz der optimistischen Wirtschaftsaussichten bis auf weiteres nicht zu rechnen. Das BFS rechnet in seiner Referenzhypothese bis 2030 mit einer bei rund 60'000 Personen stagnierenden Jahreszuwanderung und einer Abnahme auf 30'000 Personen bis zum Jahr 2040.

Bei genauerer Betrachtung hat sich die Zuwanderung Ende 2017 stabilisiert. Im 4. Quartal 2017 wies die Nettozuwanderung sogar einen Anstieg gegenüber dem Vorjahresquartal von 1.1% auf. Dynamisch entwickelte sich ausserdem der Wanderungssaldo der Kurzaufenthalter (nichtständige ausländische Wohnbevölkerung), der 2017 mit gut 700 Personen erstmals seit 2013 wieder im positiven Bereich lag.

Nettozuwanderung und Konjunktur

Nettozuwanderung der ständigen Wohnbevölkerung (ohne Registerkorrekturen, inklusive Nettoabwanderung der Schweizer); 2017: Hochrechnung; 2018: Prognosen



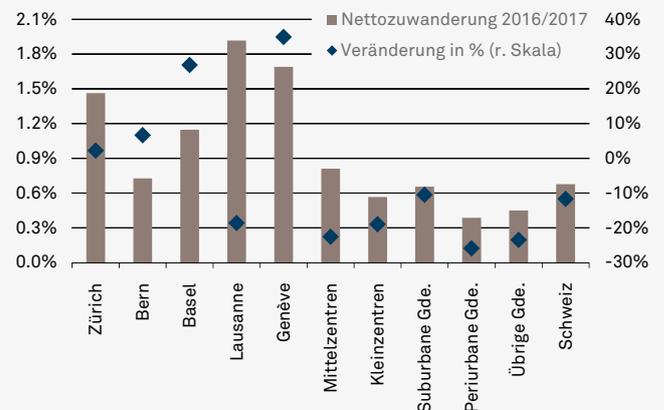
Quelle: Staatssekretariat für Migration, Staatssekretariat für Wirtschaft, Bundesamt für Statistik, Datastream, Credit Suisse

Hauptverantwortlich hierfür ist die per 1. Juni 2017 vom Bundesrat in Kraft gesetzte Ventilklausel gegenüber Bulgarien und Rumänien (EU-2), welche die Zuwanderung aus diesen Staaten für die Dauer von maximal zwei Jahren begrenzt. Da sie bisher nur auf Aufenthaltsbewilligungen (Bewilligung B) angewendet wird, hat eine Verlagerung der Immigration auf die Kurzaufenthaltsbewilligungen (Bewilligung L) eingesetzt. Wird bei der Betrachtung der Zuwanderung auch die nichtständige Wohnbevölkerung (inkl. Kurzaufenthalter) miteinbezogen, liegt die Nettozuwanderung des vergangenen Jahres nur 4.2% unter jener des Vorjahres.

Der Rückgang der Zuwanderung ist zudem vor allem ausserhalb der Zentren, d.h. in ländlichen Gebieten, zu spüren. In den Jahren 2016 und 2017 zog es Zuwanderer aus dem Ausland primär in die fünf grossen Wirtschaftszentren des Landes. Deren Bevölkerung wuchs in diesen beiden Jahren durch die Nettozuwanderung durchschnittlich um 0.7% (Bern) bis 1.9% (Lausanne) deutlich stärker als diejenige der übrigen Zentren sowie der Gemeinden ausserhalb der Zentren. Auffällig ist dabei auch, dass vier von fünf Grosszentren im Jahr 2017, entgegen dem rückläufigen nationalen Trend, sogar eine steigende Nettozuwanderung im Vergleich zum Vorjahr aufwiesen. Sehr deutlich fiel dieser Anstieg in den Städten Basel (+26.9%) und Genf (+34.9%) aus.

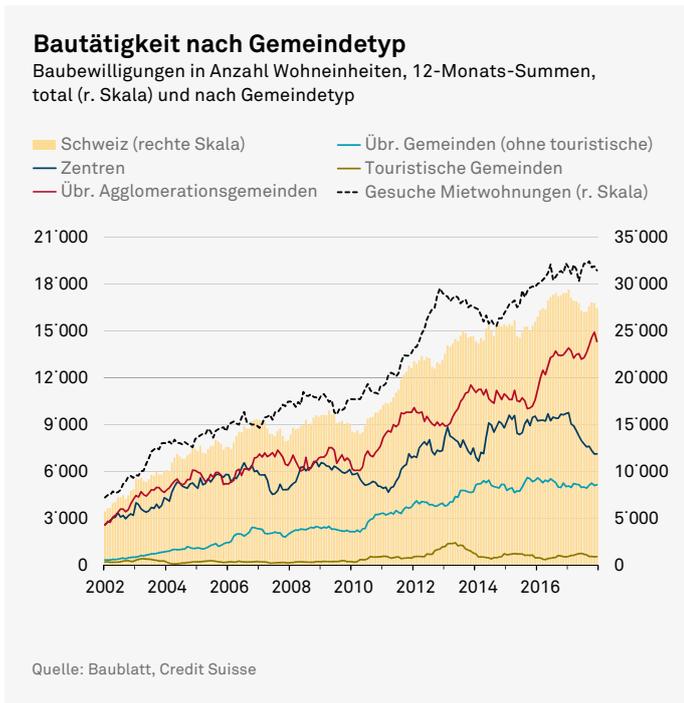
Internationale Zuwanderung nach Gemeindetyp

Nettozuwanderung 2016/2017 in % der Einwohnerzahl des Vorjahrs, Veränderung 2016 – 2017 in % (rechte Skala), mit Registerkorrekturen



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

Wie wir schon in den Marktberichten der Vorjahre ausgeführt haben, sind wir der Ansicht, und dabei stimmen wir mit den meisten Marktbeobachtern überein, dass ein wesentlicher Treiber des Immobilienmarktes die Zuwanderung darstellt. Das Bundesamt für Statistik (BFS) geht pro Wohnung von 2.2 Personen (Belegungsdichte 2016) aus. Somit müssten in der Schweiz im Jahr 2017 wenigstens 24'000 Wohnungen gebaut (fertiggestellt) worden sein, um den Wohnbedarf der Zuwanderung abzufedern, ohne die Leerstandsquote zu verringern. Gestützt auf die nachstehende Grafik



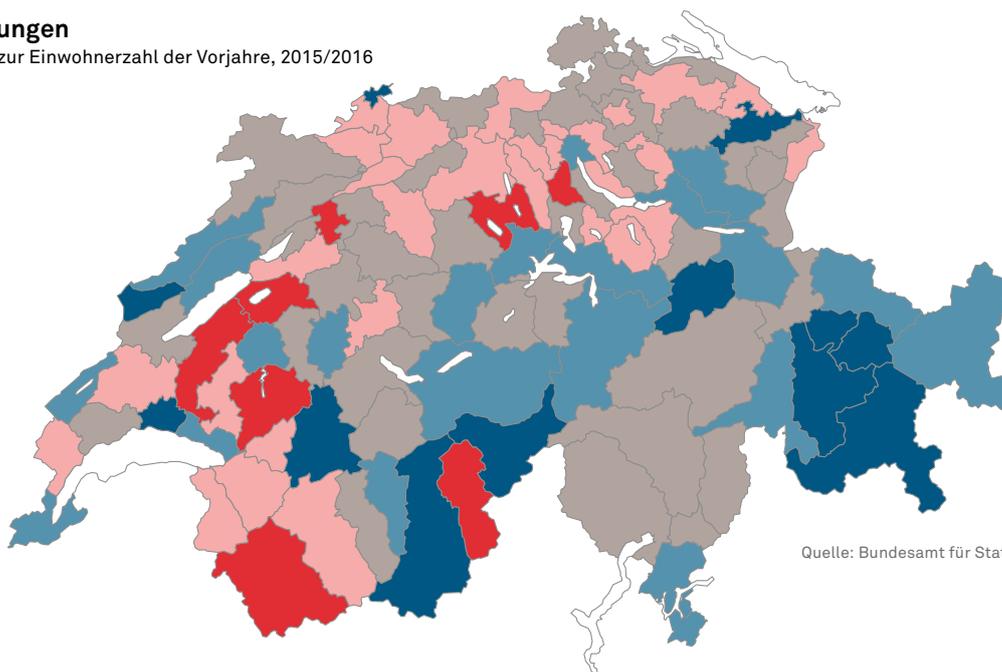
diese tendenziell zugunsten von Regionen ausserhalb der Grosszentren. Im Fokus liegen dabei suburbane bis ländliche Gemeinden in Pendeldistanz zu den Grossagglomerationen. Nicht selten dürfte das Motiv für einen solchen Umzug im Erwerb von bezahlbarem Wohneigentum liegen, so dass diese Zusatznachfrage dem Mietwohnungsmarkt nur teilweise zugutekommt. Im Vergleich mit der zuwanderungsintensiven Periode von 2010 bis 2014 zeigt sich ausserdem, dass der Wegzug von Haushalten aus den Grosszentren und ihren direkten Nachbarregionen in den Jahren 2015 bis 2016 nachgelassen hat – dies insbesondere im Grossraum Zürich, wo die hohe Bautätigkeit für eine leichte Entspannung des Marktes gesorgt hat. Aufgrund dieser Verschiebungen werden auch vermehrt Wohnungen in den suburbanen und ländlichen Gebieten projektiert und umgesetzt, was unserer Meinung nach allerdings mit erheblichen Absorptionsrisiken verbunden ist. So zeigt die nebenstehende Grafik auch, dass die Baugesuche in Agglomerationen stark angestiegen sind. Ob sich diese Bauten dann, soweit es sich nicht um Eigentumswohnungen handelt, auch vermarkten lassen, steht auf einem anderen Blatt.

(27'000 Baugesuche im Jahr 2017) kann man davon ausgehen, dass diese (notwendige) Zahl leicht überschritten wird. Es fragt sich dann nur, ob an den «richtigen» Orten gebaut wird. Während demnach Zuwanderer primär die Grosszentren ansteuern, verlassen umzugswillige Haushalte

Binnenwanderungen

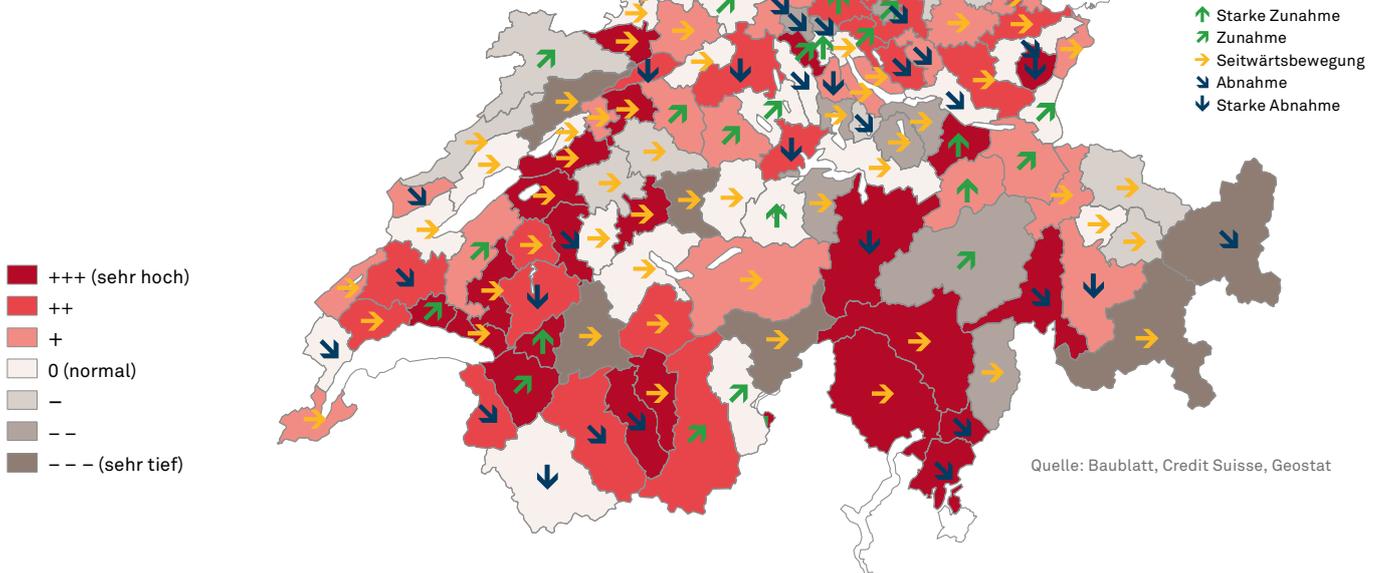
Saldo im Verhältnis zur Einwohnerzahl der Vorjahre, 2015/2016

- Stark negativ
- Negativ
- Neutral
- Positiv
- Stark positiv



Erwartete Ausweitung Mietwohnungen 2018

Erwartete Ausweitung im Verhältnis zur vergangenen Absorption (2011 – 2015);
Pfeile: Trend im Vergleich zum Vorjahr

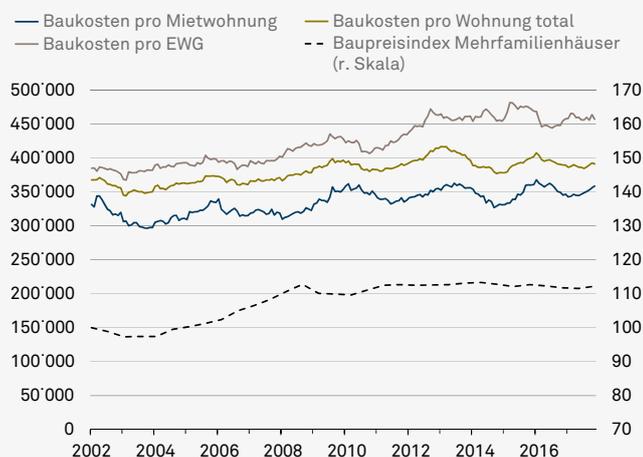


Die vorerwähnten Absorptionsrisiken lassen sich auf der nachstehenden Grafik gut erkennen. Dementsprechend rechnet man für 2018 in einigen eher urbanen Regionen um die Grosszentren, wie z.B. im Nordosten von Zürich oder in den Regionen um Lausanne, mit einer steigenden Zahl fertiggestellter Mietwohnungen. Aber auch in vielen weiteren Regionen, etwa in weiten Teilen der Kantone Waadt, Freiburg, Solothurn und Tessin, erwartet man für das

laufende Jahr einen Wohnungszugang, der über dem mittleren jährlichen Bedarf der jüngeren Vergangenheit liegt. In solchen Regionen (in der Karte rot hinterlegt) dürften die Leerstände tendenziell auch 2018 weiter steigen. Eine Beruhigung der Bautätigkeit zeichnet sich derzeit hingegen in Teilen der Zentralschweiz und des Kantons Aargau ab. Insbesondere in letzterer Region dürfte diese Entwicklung willkommen sein, wurde hier die Vermarktung von Mietwohnungen zuletzt doch zunehmend schwieriger. Die Baukosten für eine durchschnittliche Mietwohnung belaufen sich aktuell, gemeinschaftlich genutzte Flächen mit eingerechnet, auf rund CHF 350'000. Sie liegen damit etwa um 20% unter dem Kostenniveau einer Eigentumswohnung und bewegen sich im Wesentlichen seit rund acht Jahren seitwärts. Die Baupreise waren in diesem Zeitraum sehr stabil, während sich der einst vorherrschende Trend zu wachsenden Wohnungsgrössen nicht mehr fortsetzte. Andererseits ist gesamtwirtschaftlich jedoch auch kein starker Trend hin zu erschwinglichen Mietwohnungen mit Abstrichen bei der Zimmergrösse und dem Ausbaustandard festzustellen.

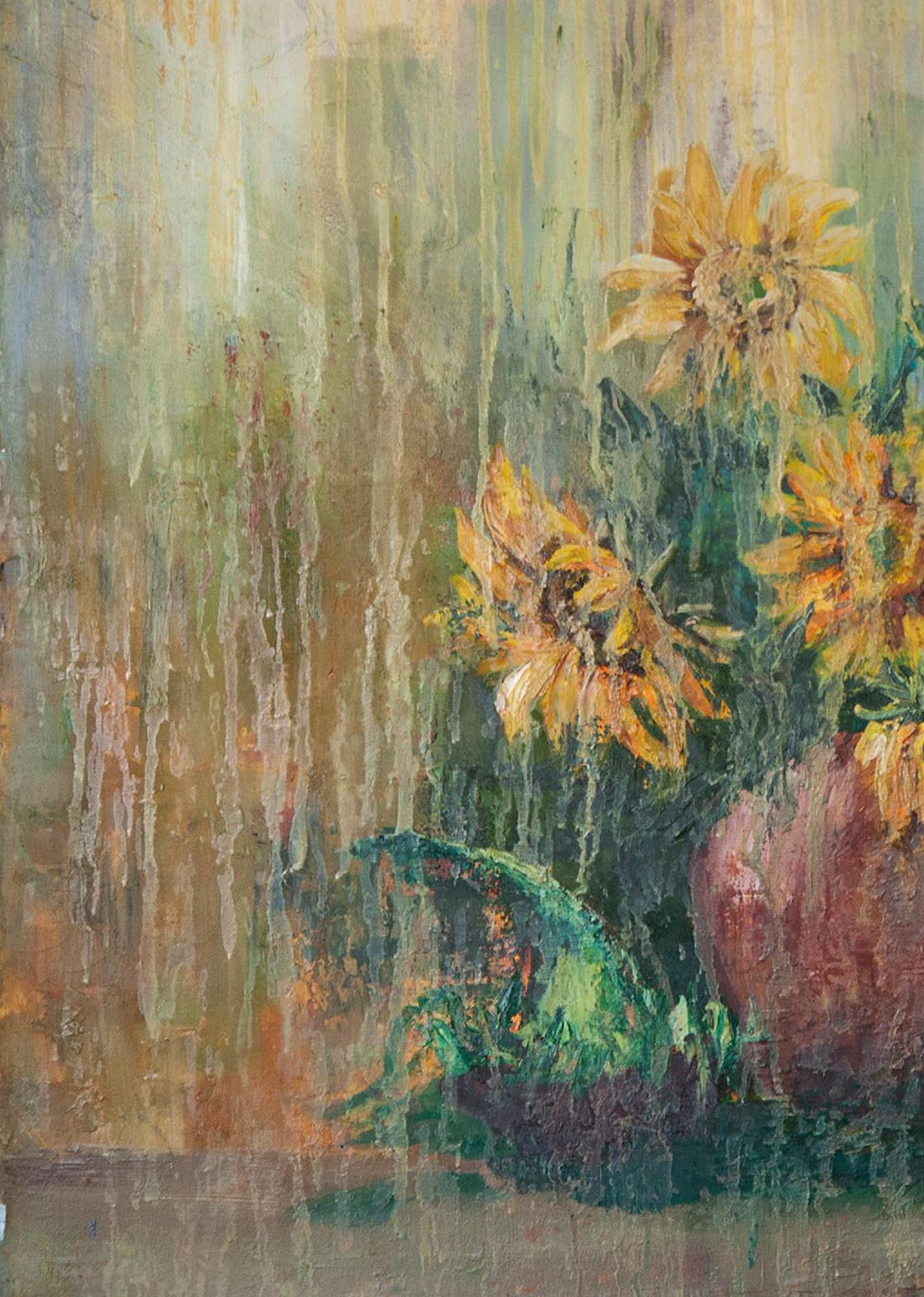
Baukosten nach Wohnungssegment

Mehrfamilienhäuser ohne Mischnutzung, inklusive Kosten für Parkplätze, Garagen und Grünflächen, in CHF pro Wohneinheit; Baupreisindex: 2002=100



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







A. V. V. X

KONZERNBILANZ

AKTIVEN

		31. 12. 2017 (IN CHF)	31. 12. 2016 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		667'194	814'604
Mietzinsforderungen		481'225	302'344
./. Delkredere		-266'900	-112'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'840'506	3'049'455
./. Wertberichtigung		-517'489	-315'000
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 2a)	2'537'342	2'924'799
Forderungen gegenüber Dritten		562'930	320'011
./. Wertberichtigung		-153'989	-75'000
Forderungen gegenüber Aktionären		138'148	18'556
Forderungen gegenüber Nahestehenden		1'188'934	1'185'640
./. Wertberichtigung		-788'934	-385'644
Übrige Forderungen		580'042	580'308
Übrige kurzfristige Forderungen	s. Anhang 2b)	1'527'130	1'643'871
Aktive Rechnungsabgrenzungen		313'967	199'213
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		5'045'633	5'582'487
ANLAGEVERMÖGEN			
Wertschriften	s. Anhang 2c)	3'000'000	3'000'000
./. Wertberichtigung		-1'950'000	-2'003'040
Darlehen und Forderungen gegenüber Dritten		0	1
Andere Finanzanlagen		400	400
Finanzanlagen		1'050'400	997'361
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2d)	162'435'500	161'243'005
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2e)	13'000	28'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		163'498'900	162'268'366
TOTAL AKTIVEN		168'544'533	167'850'853



KONZERNBILANZ

PASSIVEN

		31. 12. 2017 (IN CHF)	31. 12. 2016 (IN CHF)
FREMDKAPITAL			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		274'403	372'566
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt		682'601	556'980
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2f)	140'819	63'160
Im Voraus erhaltene Mietzinsen		475'409	358'904
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		2'229'346	2'324'851
Andere Verbindlichkeiten	s. Anhang 2g)	85'627	98'676
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3'888'205	3'775'137
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	s. Anhang 2i)	1'360'250	2'600'150
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		580'000	580'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		67'349	67'349
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		647'349	647'349
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'149'159	972'644
Rückstellungen für Steuern		301'480	231'510
Andere Rückstellungen		747'312	980'000
Kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 2h)	1'048'792	1'211'510
Kurzfristiges Fremdkapital		8'093'755	9'206'790
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	s. Anhang 2i)	105'737'250	104'595'850
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 2h)	7'189'173	8'263'480
Wandelanleihe		2'340'000	2'535'000
Anleihe im Eigenbesitz		-51'948	-56'277
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe	s. Anhang 2j)	2'288'052	2'478'723
Langfristiges Fremdkapital		115'214'475	115'338'053
TOTAL FREMDKAPITAL		123'308'230	124'544'843
EIGENKAPITAL s. Anhang 2k)			
Namenaktienkapital		12'652'731	12'652'731
Partizipationsscheinkapital		20'807'850	20'807'850
Wandelanleihe		7'660'000	7'465'000
Anleihe im Eigenbesitz		-170'052	-165'723
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe	s. Anhang 2j)	7'489'948	7'299'277
Kapitalreserven		-206'607	-208'193
Neubewertungsreserven		27'462'558	26'838'043
Gewinnreserven		-22'966'754	-24'081'861
Bilanzreserven	s. Anhang 2l)	4'289'197	2'547'989
./. Eigene Partizipationsscheine	s. Anhang 2m)	-3'423	-1'837
TOTAL EIGENKAPITAL		45'236'303	43'306'010
TOTAL PASSIVEN		168'544'533	167'850'853

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

		01.01. BIS 31.12.2017 (IN CHF)	01.01. BIS 31.12.2016 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen		7'175'019	6'474'454
./. Ertragsminderungen		-1'092'948	-1'122'532
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 3a)	6'082'071	5'351'922
Immobilienaufwand	s. Anhang 3b)	-924'763	-886'966
Hypothekarzinsen		-1'903'448	-1'542'223
Personalaufwand	s. Anhang 3b)	-800'601	-634'456
Betriebsaufwand		-146'745	-115'233
Verwaltungsaufwand		-293'612	-454'817
Werbeaufwand		-76'361	-75'816
Betriebsaufwand		-516'718	-645'866
Abschreibungen		-15'000	-12'000
Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung		1'921'541	1'630'408
Gewinn aus Neubewertung		922'489	1'130'000
Verlust aus Neubewertung		-297'974	-2'618'960
Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften	s. Anhang 3c)	624'515	-1'488'960
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung		2'546'056	141'448
Finanzertrag		53'918	101
Finanzaufwand		-265'696	-921'132
Finanzergebnis	s. Anhang 3d)	-211'778	-921'031
Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern		2'334'278	-779'583
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag		17'932	467
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	s. Anhang 3e)	-742'720	-386'352
Bildung von Rückstellungen	s. Anhang 3f)	-747'312	-980'000
Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis		-1'472'100	-1'365'885
Ergebnis vor Steuern		862'178	-2'145'468
Latente Steuern	s. Anhang 2h)	1'074'307	167'521
Ertrags- und Kapitalsteuern	s. Anhang 2h)	-196'863	-101'429
Jahresgewinn/-verlust		1'739'622	-2'079'376
ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT s. Anhang 3g)			
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.98)		0.05 / 0.04	-0.06 / -0.06
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 9.80)		0.51 / 0.44	-0.61 / -0.61
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 9.80)		0.51 / 0.44	-0.61 / -0.61



EIGENKAPITALNACHWEIS

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- Reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2016	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
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				190'671				190'671
Kursgewinn auf eigenen PS			-1'586		1'586			0
Jahresergebnis 2017						624'515	1'115'107	1'739'622
Eigenkapital per 31.12.2017	12'652'731	20'807'850	-3'423	7'489'948	-206'607	27'462'558	-22'966'754	45'236'303

KONZERNMITTELFUSSRECHNUNG

31.12.2017	2017 (IN CHF)	2016 (IN CHF)
Jahresgewinn/-verlust	1'739'622	-2'079'376
Abschreibungen	15'000	12'000
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-922'489	-1'130'000
Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	297'974	2'618'960
Zu-/Abnahme Forderungen	623'789	-1'789'530
Zu-/Abnahme aktive Rechnungsabgrenzungen	-114'753	-146'315
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten Lieferung und Leistung	113'068	1'078'696
Zu-/Abnahme sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	0	20'078
Zu-/Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	176'515	-500'797
Zu-/Abnahme Rückstellungen	-162'718	865'500
Zu-/Abnahme latente Steuern	-1'074'307	-167'520
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	691'701	-1'218'304
Investitionen in Immobilien	-567'980	-1'704'065
Kauf Geschäftsfahrzeug	0	-25'000
Geldabfluss aus Investitionstätigkeit	-567'980	-1'729'065
Zu-/Abnahme Forderungen gegenüber Aktionären	-119'592	133'659
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'239'900	917'967
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	1'141'400	1'041'548
Kursveränderung auf Wertschriften	-53'040	634'140
Ausbuchung Darlehen gegenüber Dritten	1	0
Kursveränderung auf eigener Obligation	0	3'817
Kauf eigener Titel (inkl. Kursanpassung)	0	-1'887
Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-271'131	2'729'244
ZUNAHME (+) / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	-147'410	-218'125
Flüssige Mittel am 1. Januar	814'604	1'032'729
Flüssige Mittel am 31. Dezember	667'194	814'604



ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2017

GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG

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

Die Konsolidierungs- und Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet, mit Ausnahme der latenten Steuern [siehe: *Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze: Steuern und 2h Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für Steuern*].

Konsolidierungsgrundsätze Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Abschlüssen per 31. Dezember 2017 sämtlicher Konzerngesellschaften, an denen die Swiss Estates AG direkt oder indirekt mehr als 50% der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften gehen aus Ziff. 7 am Schluss dieses Anhangs hervor.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaften nach konzerninternen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Die aktuellen Werte der Liegenschaften werden durch unabhängige Liegenschaftsschätzer ermittelt. Die Differenz aus der Neubewertung der Liegenschaften des laufenden Jahres und des vergangenen Jahres wird in der Konzernerfolgsrechnung separat ausgewiesen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Kapitalaufrechnungsdifferenz den Bilanzreserven belastet, bzw. gutgeschrieben. Gestützt auf der Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Ebenso noch nicht realisierte Gewinne aus gruppeninternen Transaktionen. Beim Kauf neuer Beteiligungen wird die Erfolgsrechnung anteilmässig (pro-rata-temporis) berücksichtigt. Nicht konsolidierte Beteiligungen werden zu Verkehrswerten bilanziert, soweit diese ermittelt werden können.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Rechnungslegung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Unternehmenstätigkeit. Grundsätzlich werden die Aktiven höchstens zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bewertet. Die Werte der Liegenschaften, welche durch unabhängige Schätzer ermittelt werden, werden unabhängig von den Anschaffungskosten zum Marktwert berücksichtigt. Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten werden durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen. In Bezug auf die wichtigsten Bilanzpositionen bedeutet dies folgendes:

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

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

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

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

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

+ Wandelanleihe Wandelanleihen werden im Fremdkapital ausgewiesen, sofern eine Rückzahlungspflicht besteht. Besteht keine Rückzahlungspflicht seitens der Gesellschaft wird die Wandelanleihe nach Abzug der zu bezahlenden Zinsen im Eigenkapital ausgewiesen. Das Total der 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 unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurde im Berichtsjahr ein durchschnittlich gewichteter Steuersatz von 21.1% angewendet (im Vorjahr 20%). Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern können davon in Abzug gebracht werden, wenn dasselbe Steuersubjekt ausschlaggebend ist. Aktive latente Ertragssteuern auf steuerlich verwertbaren Vorjahresverlusten wurden im Berichtsjahr auf den als realisierbar erscheinenden Beträgen erstmalig berücksichtigt. (In den Vorjahren wurden diese nicht berücksichtigt, da der Zeitpunkt der Realisation ungewiss war.) Diese wurden vollständig mit passiven latenten Ertragssteuern verrechnet. Der Ausweis allfälliger aktiver latenter Ertragssteuern eines separaten Steuersubjekts erfolgt im Anlagevermögen. Mögliche Grundstückgewinnsteuern werden nicht berücksichtigt, da diese erst im Zeitpunkt eines möglichen Verkaufs anfallen würden und im Voraus geplante Verkäufe nicht dem Geschäftsmodell der Gesellschaft entsprechen.

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNG

1 ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Berichtszeitraum blieb der Konsolidierungskreis unverändert und geht unter Ziff. 7 dieses Anhangs hervor.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

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

2b) Übrige kurzfristige Forderungen Die Gesellschaft hat per Bilanzstichtag dem Aktionär Herr Udo Rössig den Betrag von CHF 138'147 auf Kontokorrentbasis zur Verfügung gestellt (im Vorjahr CHF 18'556). Die Forderungen gegenüber Nahestehenden über CHF 1'188'934 (im Vorjahr CHF 1'185'640) beinhalten Forderungen gegenüber der Verkäuferschaft der Beteiligungen 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 Titel der insignum ag sind an der Pacific OTC Inc. für den Handel zugelassen und weisen per Bilanzstichtag einen Kurs von je EUR 3.00 auf. Ob die Liquidität dieser Titel ausreichend und nachhaltig sichergestellt ist, lässt sich noch nicht abschliessend beurteilen. Um die damit zusammenhängenden allfälligen Risiken abzudecken, wurde eine Wertberichtigung von insgesamt 50% vorgenommen. Bei der Berechnung der Wertberichtigung wurden Empfehlungen aus der Fachliteratur berücksichtigt. Die Titel wurden unter Berücksichtigung des Euro-Jahresendkurses der Eidg. Steuerverwaltung von CHF 1.17015 somit zu einem Wert von



(gerundet) CHF 1.75 pro Partizipationsschein bilanziert. Es ist geplant, dass diese Wertschriften in eine längerfristige Beteiligung eingebracht werden, weshalb diese Position im Anlagevermögen geführt wird.

(Die Gesellschaft hatte 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.)

Im Vorjahr erfolgte die Bilanzierung der Titel zum letzten Börsenkurs der Aktien der ML Trading AG, zum damaligen Euro-Jahresendkurs der Eidg. Steuerverwaltung von CHF 1.072.

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

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2017 (IN CHF)	31.12.2016 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	16'070'000	15'890'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	34'880'000	34'410'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	2'390'000	2'370'000
Kanton Zürich	Zürich	Josefstrasse 103 / Langstrasse 209	11'190'000	11'130'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'770'000	1'750'000
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	17'720'000	17'550'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'350'000	1'340'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'982'500	3'940'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'580'000	2'540'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'470'000	1'470'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'660'000	1'640'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'020'000	4'000'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'590'000	13'570'000
Kanton Thurgau	Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7	260'000	260'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	11'340'000	11'250'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'500'000	1'490'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	5'270'000	5'250'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	31'393'000	31'393'005
Total Renditeliegenschaften (Konzern)			162'435'500	161'243'005

Im Berichtsjahr erfolgten – wie im Vorjahr - keine Zu- oder Abgänge an Renditeliegenschaften. Für Um- oder Ausbauten und Fertigstellungsarbeiten wurden Investitionen von gesamthaft CHF 567'980 (im Vorjahr CHF 1'704'065) getätigt.

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

BEZEICHNUNG 01.01.2016 BIS 31.12.2017 (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2016	154'470	175'542	203'512	149'918	50'300	733'742
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 bis 01.01.2016 (kumuliert)	-151'470	-175'542	-191'512	-149'918	-50'300	-718'742
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
Zugänge 2017	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte per 31.12.2017	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Abschreibungen 2017	-1'000	0	-14'000	0	0	-15'000
Wertberichtigung bis 31.12.2017	-154'470	-175'542	-215'512	-149'918	-50'300	-745'742
Nettobuchwerte per 31.12.2017	0	0	13'000	0	0	13'000

2f) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2017	PER 31.12.2016
Ausgleichskasse	115'263	63'160
Personalvorsorge	25'556	0
Total	140'819	63'160

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) Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für Steuern

Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2016	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2016	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2017
Rückstellungen für laufende Steuern	346'010	-114'500	231'510	69'970	301'480
Rückstellungen für latente Steuern	8'431'000	-167'520	8'263'480	-1'074'307	7'189'173
Andere kurzfristige Rückstellungen	0	980'000	980'000	-232'688	747'312

Die laufenden Steuern werden aufgrund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung abgegrenzt. Dabei wird von einem durchschnittlich gewichteten Steuersatz von 20% auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses der jeweiligen Einzelabschlüsse ausgegangen. Durch steuerlich noch nicht verjährte Vorjahresverluste von gesamthaft rund ca. 15 Mio. fällt die effektive Steuerbelastung entsprechend tiefer aus.

Die latenten Steuern werden auf den Differenzbeträgen zwischen der konzerneinheitlichen Bewertung und den steuerlich relevanten Werten zu einem durchschnittlich gewichteten Satz von 21.1% zurückgestellt. Hauptsächlich ergeben sich diese Differenzbeträge zwischen dem jährlich ermittelten Marktwert und dem Buchwert der Renditeliegenschaften. Die Berechnung von aktiven latenten Steuern auf Vorjahresverlusten wird vorgenommen, wenn deren steuerliche Verwertung realistisch erscheint. Für pendente Rechtsfälle wurden im Berichtsjahr andere kurzfristige Rückstellungen im Umfang von CHF 980'000 verwendet und CHF 747'312 neu gebildet. Im Vorjahr wurden Rückstellungen von CHF 980'000 gebildet.

[Siehe dazu auch: 3f) Bildung von Rückstellungen; 6g) Eventualverbindlichkeiten]

2i) 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%.

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

2j) Obligationenanleihe Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95%. Am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert; eine vorzeitige Rückzahlung seitens der Swiss Estates AG ist vorbehalten. 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. Die Wandelanleihe (Valorennummer 25998354 / ISIN CH0259983549 / Ticker SECOCO) wurde per 29.09.2017 dekotiert.

2k) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2017 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 2017 CHF 20'807'850 (unverändert gegenüber dem Vorjahr) und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

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



2m) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält 835 eigene Partizipationsscheine (zu nominal je CHF 9.80):

EIGENE PS	KAUFPREIS	TOTAL CHF	31.12.2017	TOTAL CHF	31.12.2016	TOTAL CHF
835	2.26	1'887.10	4.10	3'423.50	2.20	1'837.00

3 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

3a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 2d) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften. Die ausgewiesenen Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände und darauf entfallende Nebenkosten, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen. Im Berichtszeitraum wurden an diversen Objekten Sanierungsarbeiten und Umbauten durchgeführt. Dies hat einen strukturell bedingten Anteil von Leerständen und somit der Ertragsminderungen zur Folge.

3b) Immobilienaufwand / Personalaufwand Der Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, kleinere Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen. Die Liegenschaftsverwaltung wird seit Mitte des Vorjahres durch eigenes Personal bewerkstelligt. In der ersten Hälfte des Vorjahres wurde damit eine externe Gesellschaft beauftragt. Diese Zusammenarbeit wurde aber wieder beendet, da sie nicht zu den beabsichtigten Verbesserungen führte.

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 Finanzertrag (im Vorjahr Finanzaufwand) ist die Wertanpassung der unter 2c) beschriebenen Wertschriften enthalten.

3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand Der ausserordentliche Aufwand besteht im Wesentlichen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegenüber der Verkäuferschaft der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG sowie dem Aufwand für den unter 6g) erläuterten Rechtsfall welcher die Rückstellung überstieg.

Im Vorjahr bestand der ausserordentliche Aufwand im Wesentlichen aus der Wertberichtigung der Forderungen gegenüber der Verkäuferschaft der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. *[Siehe auch 2b) Übrige kurzfristige Forderungen]*

3f) Bildung von Rückstellungen Für die unter 6g) erläuterte Eventualverbindlichkeit wurde eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet.

3g) Ergebnis je Beteiligungsrecht Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 2k) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen. Bei einer Wandlung der Obligationenanleihe (siehe 2j) 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.

5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

Stand per 31.12.2017:

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

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%**

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich. 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 101'029 (im Vorjahr CHF 137'066).

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 28. Mai 2019 vorzunehmen.

6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtvolumen von TCHF 127'863 (im Vorjahr TCHF 125'863), lastend auf den Immobilien, hinterlegt. Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen gegenüber finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber den Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 236'139 (im Vorjahr CHF 117'977).

6f) Transaktionen mit nahe stehenden Personen Sämtliche Transaktionen mit Aktionären und nahe stehenden Personen sind unter 2b) erläutert.

6g) Eventualverbindlichkeiten Per Bilanzstichtag war ein Rechtsfall hängig (im Vorjahr zwei Klagen):

Die Gesellschaft wurde auf Bezahlung einer angeblichen Restschuld für ein Sanierungsprojekt aus einem Totalunternehmer-Vertrag belangt. Die Forderung wurde aus verschiedenen Gründen vollumfänglich bestritten, da die entsprechende Leistung mit zahlreichen Mängeln behaftet war und von Seiten der Gesellschaft nicht genehmigt worden ist. Vor dem Handelsgericht Zürich verlor die Gesellschaft trotz dem Nachweis ihrer Einwendungen durch mehrere Expertisen praktisch vollumfänglich, was nicht zu erwarten war und vorwiegend auf eine verschärfte Praxis des Handelsgerichts bezüglich der formalen Substantiierungsanforderungen zurückzuführen ist. Daher erhob die Gesellschaft gegen diesen erstinstanzlichen Entscheid Beschwerde am Bundesgericht. Per Bilanzstichtag war das Beschwerdeverfahren noch rechtshängig. Mit Urteil vom 22. Januar 2018 wurde die entsprechende Beschwerde jedoch vollumfänglich abgewiesen, was eine finanzielle Verpflichtung von gesamthaft CHF 1'997'312 nach sich zog. Während im Geschäftsjahr 2017 bereits ein Teilbetrag von CHF 1'250'000 beglichen worden ist, wurde für die Restschuld eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet. Die Restschuld wurde im Geschäftsjahr 2018 beglichen.

[Siehe dazu auch: 2h) Kurzfristige Rückstellungen; 3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand; 3f) Bildung von Rückstellungen]

Ein weiterer im Vorjahr noch pender Rechtsfall wurde im Dezember 2017 mit einem aussergerichtlichen Vergleich abgeschlossen. Darin verpflichtete sich die Gesellschaft zur Zahlung eines Betrages von CHF 60'000 per 31. Januar 2018. Dieser Betrag ist in der Jahresrechnung vollumfänglich berücksichtigt und beinhaltet eine Nachforderung aus einer Heizkostenabrechnung und eine Rampensanierung an der gleichen Liegenschaft. Die Parteien haben sich damit per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche geeinigt.

Sämtliche per Bilanzstichtag pendente Rechtsfälle und daraus resultierende Verbindlichkeiten sind damit zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 erledigt worden.



6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 7. Mai 2018 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2017 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2017 wurden folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen (unverändert gegenüber dem Vorjahr):

+ Swiss Estates AG, Luzern (Muttergesellschaft)

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

	31.12.2017	31.12.2016
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.

	31.12.2017	31.12.2016
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.

	31.12.2017	31.12.2016
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.

	31.12.2017	31.12.2016
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.

	31.12.2017	31.12.2016
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.

	31.12.2017	31.12.2016
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.

	31.12.2017	31.12.2016
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 7. Mai 2018

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Kapitel 8 des Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte 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	Unser Prüfungsvorgehen
---	------------------------

Die Renditeliegenschaften stellen in der Konzernbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 162'435'500) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten. Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Swiss GAAP FER 18.14 bei der Folgewertung zum aktuellen Wert ausgewiesen. Der aktuelle Wert wird durch Vergleich mit ähnlichen Objekten geschätzt und nach dem erwarteten Ertrag bzw. Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes bewertet. Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

Wir haben die in der Konzernrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Der Verwaltungsrat hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzung des unabhängigen Immobilienexperten.
Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Treuereva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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

Risiko:

Als Grundlage für die Bewertung der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt.

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

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

Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten auf Angemessenheit überprüft.

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

Ertrag aus Mietzinseinnahmen

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Unser Prüfungsvorgehen

Der Konzern hat im Geschäftsjahr 2017 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 6'082'071 erzielt.

Risiko:

Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von nicht existierenden Umsätzen.

Daher erachten wir die Existenz der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit des Konzerns.

Wir haben folgende Prüfungshandlung vorgenommen:

Stichprobeweise Prüfung der Existenz der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftenbuchhaltungen.

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

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen. Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche

The logo for Treuereva is written in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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.

Treureva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Treureva AG



Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte





CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich
Telefon +41 (0) 44 226 30 00
Fax +41 (0) 44 226 30 10
www.cbre.com

Marktwert des Portfolios mit 18 Liegenschaften per 31. Dezember 2017

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 18 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2017. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

Bewertungsstandards

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

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

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

Bewertungsmethode

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

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

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

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

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

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

Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2017 auf gerundet

Lfd Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Marktwert
1	Egnacherstrasse 69-79*	9320	Arbon	13'590'000
2	Centralstrasse 45	2540	Grenchen	1'500'000
3	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstr. 3	2540	Grenchen	5'270'000
4	Bahnhofstr. 31, 33, 35, 39	2540	Grenchen	11'340'000
5	Lagerstrasse 18	3360	Herzogenbuchsee	1'350'000
6	Lagerstrasse 41	3360	Herzogenbuchsee	3'982'500
7	Buhwilerstrasse 21	8575	Istighofen	1'660'000
8	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	3326	Krauchthal	2'580'000
9	Tägermoosstr. 7	8280	Kreuzlingen	260'000
10	Juchstrasse 13, 15, 17	9540	Matzingen	4'020'000
11	Oltenstrasse 10b-10e	4538	Oberbipp	1'470'000
12	Rebbergstrasse 74	8102	Oberengstringen	1'770'000
13	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	3072	Ostermundigen	17'720'000
14	Route du Mont 1+3	1008	Prilly	31'393'000
15	Rautistrasse 10, 10a, 10b	8047	Zürich	16'070'000
16	Badenerstrasse 288-296 ger.	8004	Zürich	34'880'000
17	Regensbergstr. 92	8050	Zürich	2'390'000
18	Josefstr. 103 / Langstr. 209	8005	Zürich	11'190'000
Total				162'435'500

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



Disclaimer

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

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

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

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

Freundliche Grüsse

Philipp VON BABO

Senior Consultant

T: +41 44 226 30 99

E: Philipp.vonbabo@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, MRICS, CFA

Director

RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

BILANZ / AKTIVEN

	31. 12. 2017 (IN CHF)	31. 12. 2016 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	15'725	29'773
Mietzinsforderungen	276'983	152'764
./. Delkredere	-145'000	-75'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	1'026'141	1'614'063
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1'158'124	1'691'827
Forderungen gegenüber Dritten	120'063	85'284
./. Wertberichtigung	-75'000	-75'000
Forderungen gegenüber Aktionären	138'147	18'556
Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	250'000	200'000
Übrige kurzfristige Forderungen	433'210	228'840
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'195'734	1'121'254
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	2'802'793	3'071'694
ANLAGEVERMÖGEN		
Wertschriften	3'000'000	3'000'000
./. Wertberichtigung	-1'950'000	-2'003'040
Darlehen und Forderungen gegenüber Dritten	0	1
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	18'556'173	18'565'917
Andere Finanzanlagen	200	200
Finanzanlagen	19'606'373	19'563'078
Beteiligungen	16'379'363	15'983'054
Renditeliegenschaften	52'500'000	52'190'000
Fahrzeuge	13'000	27'000
Sachanlagen	13'000	27'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	88'498'736	87'763'132
TOTAL AKTIVEN	91'301'529	90'834'826



JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

BILANZ / PASSIVEN

	31. 12. 2017 (IN CHF)	31. 12. 2016 (IN CHF)
FREMDKAPITAL		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	152'398	194'052
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	382'712	281'146
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	89'273	50'827
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	261'626	176'898
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	943'981	1'259'746
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1'829'990	1'962'669
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	902'500	1'280'000
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften	300'000	240'000
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1'202'500	1'520'000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	121'964	115'694
Passive Rechnungsabgrenzungen	749'280	603'721
Rückstellungen für Steuern	65'000	35'000
Andere Rückstellungen	1'347'312	980'000
Kurzfristige Rückstellungen	1'412'312	1'015'000
Kurzfristiges Fremdkapital	5'316'046	5'217'084
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	48'890'000	47'870'000
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften	10'569'414	10'316'283
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	59'459'414	58'186'283
Verzinsliche Wandelanleihe	10'000'000	10'000'000
Anleihe im Eigenbesitz	-222'000	-222'000
Obligationenanleihe	9'778'000	9'778'000
Langfristiges Fremdkapital	69'237'414	67'964'283
TOTAL FREMDKAPITAL	74'553'460	73'181'367
EIGENKAPITAL		
Aktienkapital	12'652'731	12'652'731
Partizipationsscheinkapital	20'807'850	20'807'850
Verlustvortrag aus Vorjahren	-15'805'285	-12'600'848
Jahresergebnis	-903'803	-3'204'437
Bilanzverlust	-16'709'088	-15'805'285
./. Eigene Partizipationsscheine	-3'424	-1'837
TOTAL EIGENKAPITAL	16'748'069	17'653'459
TOTAL PASSIVEN	91'301'529	90'834'826

JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

ERFOLGSRECHNUNG

	01. 01. BIS 31. 12. 2017 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2016 (IN CHF)
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'576'397	3'536'506
./. Ertragsminderungen	-463'504	-630'612
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	3'112'893	2'905'894
Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften	87'500	73'500
Total Ertrag	3'200'393	2'979'394
Immobilienaufwand	-509'440	-475'925
Hypothekarzinsen	-740'278	-761'418
Aufwand für Dienstleistungen von Konzerngesellschaften	-79'980	-240'000
Personalaufwand	-461'507	-443'470
Betriebsaufwand	-101'030	-67'744
Verwaltungsaufwand	-275'531	-416'783
Werbeaufwand	-76'361	-75'558
Betriebsaufwand	-452'922	-560'085
Abschreibungen auf Sach- und immateriellen Anlagen	-14'000	-10'000
Abschreibungen auf Immobilien	-11	-1'844
Abschreibungen	-14'011	-11'844
Betriebsergebnis	942'255	486'652
Finanzertrag	238'216	193'675
Finanzaufwand	-389'621	-990'465
Finanzerfolg	-151'405	-796'790
Ergebnis vor übrigem Erfolg und Steuern	790'850	-310'138
Ausserordentlicher Ertrag	17'230	467
Ausserordentlicher Aufwand	-270'442	-707
Auflösung von Wertberichtigungen	982'689	936'585
Bildung von Wertberichtigungen	-1'030'225	-2'853'871
Bildung von Rückstellungen	-1'347'312	-980'000
Übriger Erfolg	-1'648'060	-2'897'526
Jahresergebnis vor Steuern	-857'210	-3'207'664
Direkte Steuern	-46'593	3'227
Jahresergebnis	-903'803	-3'204'437



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31. 12. 2017

UID-NR. CHE-103.619.076

1 GRUNDLAGEN

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

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

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

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen In den beiden Berichtsperioden erfolgte eine Zunahme der Mietzinsforderungen. Dem Ausfallrisiko wurde durch Bildung von Delkretere Rechnung getragen. Die Forderungen aus vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten konnten durch die laufende Aufarbeitung der Abrechnungen reduziert werden.

3b) Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber dem Aktionär Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 138'147 (im Vorjahr CHF 18'556).

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 Titel der insignum ag sind an der Pacific OTC Inc. für den Handel zugelassen und weisen per Bilanzstichtag einen Kurs von je EUR 3.00 auf. Aus Gründen der Vorsicht wurde auf dem Kurswert eine Wertberichtigung vorgenommen und die Titel zu einem Wert von CHF 1.75 pro PS bilanziert.

Es ist geplant, dass diese Wertschriften in eine längerfristige Beteiligung eingebracht werden, weshalb diese Position im Anlagevermögen geführt wird. (Die Gesellschaft hatte 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.)

Im Vorjahr erfolgte die Bilanzierung der Titel zum letzten Börsenkurs der Aktien der ML Trading AG.

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

3e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

	PER 31.12.2017	PER 31.12.2016
Ausgleichskasse	89'273	50'827
Personalvorsorge	0	0
	89'273	50'827

3f) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten In den übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten von CHF 121'964 sind von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots über CHF 54'615 (im Vorjahr CHF 48'345) enthalten. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgliedert, welche auf die Mieter lauten.

3g) Andere Rückstellungen Für den nachstehend erläuterten Rechtsfall ist im Berichtsjahr eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet worden:

Die Gesellschaft wurde auf Bezahlung einer angeblichen Restschuld für ein Sanierungsprojekt aus einem Totalunternehmer-Vertrag belangt. Die Forderung wurde aus verschiedenen Gründen vollumfänglich bestritten, da die entsprechende Leistung mit zahlreichen Mängeln behaftet war und von Seiten der Gesellschaft nicht genehmigt worden ist.

Vor dem Handelsgericht Zürich verlor die Gesellschaft trotz dem Nachweis ihrer Einwendungen durch mehrere Expertisen praktisch vollumfänglich, was nicht zu erwarten war und vorwiegend auf eine verschärfte Praxis des Handelsgerichts bezüglich der formalen Substantiierungsanforderungen zurückzuführen ist. Daher erhob die Gesellschaft gegen diesen erstinstanzlichen Entscheid Beschwerde am Bundesgericht. Per Bilanzstichtag war das Beschwerdeverfahren noch rechtshängig. Mit Urteil vom 22. Januar 2018 wurde die entsprechende Beschwerde jedoch vollumfänglich abgewiesen, was eine finanzielle Verpflichtung von gesamthaft CHF 1'997'312 nach sich zog. Während im Geschäftsjahr 2017 bereits ein Teilbetrag im Umfang von CHF 1'250'000 beglichen worden ist, wurde für die Restschuld die oben genannte Rückstellung gebildet. Die Restschuld wurde im Geschäftsjahr 2018 beglichen.

Für diesen Rechtsfall wurden im Vorjahr Rückstellungen über CHF 980'000 gebildet.
[Siehe dazu auch: 4d) Übriger Erfolg; 6.) Eventualverbindlichkeiten]

Eine weitere Rückstellung wurde im Umfang von CHF 600'000 zur Deckung von Vorfälligkeitsentschädigungen gebildet, welche 2018 fällig werden.

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

KURZFRISTIGE HYPOTHEKAR- VERBINDLICHKEITEN	PER 31.12.2017	PER 31.12.2016
für die eigenen Liegenschaften	CHF 652'500	CHF 1'080'000
für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft	CHF 250'000	CHF 200'000
Total	CHF 902'500	CHF 1'280'000

LANGFRISTIGE HYPOTHEKAR- VERBINDLICHKEITEN	PER 31.12.2017	PER 31.12.2016
für die eigenen Liegenschaften	CHF 39'510'000	CHF 38'340'000
für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft	CHF 9'380'000	CHF 9'530'000
Total	CHF 48'890'000	CHF 47'870'000

3i) Obligationenanleihe Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95%. Am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in Titeln der Swiss Estates AG zum Nominalwert; eine vorzeitige Rückzahlung seitens der Swiss Estates AG ist vorbehalten. Davon befanden sich am Bilanzstichtag CHF 222'000 zu nominal im Eigenbesitz. Der Bestand zu Nominalwerten blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Die Wandelanleihe (Valorennummer 25998354 / ISIN CH0259983549 / Ticker SECOCO) wurde per 29.09.2017 dekotiert.

3j) Eigenkapital Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2017 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 2017 CHF 20'807'850 (unverändert gegenüber dem Vorjahr) und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

3k) Verlustvortrag Der ausgewiesene Verlustvortrag resultiert zu einem grossen Teil 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 Die Gesellschaft hält 835 eigene Partizipationsscheine (zu nominal je CHF 9.80):

EIGENE PS	KAUFPREIS	TOTAL CHF	31.12.2017	TOTAL CHF	31.12.2016	TOTAL CHF
835	2.26	1'887.10	4.10	3'423.50	2.20	1'837.00



4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

4a) Ertragsminderungen In den Berichtsjahren wurden an diversen Objekten Sanierungsarbeiten und Umbauten durchgeführt. Dies hat eine strukturell bedingte Anzahl von Leerständen zur Folge. Auch wurden vorsichtshalber Delkredere und Rückstellungen auf Forderungen aus dem Liegenschaftengeschäft erhöht, da diese zugenommen hatten. Beide Faktoren hatten zur Folge, dass die Ertragsminderungen im Vorjahr zugenommen hatten. 2017 konnten die Ertragsminderungen wieder reduziert werden.

4b) Immobilienaufwand / Aufwand für Dienstleistungen / Personal- und Verwaltungsaufwand

Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten der Liegenschaften, sowie weitere Kosten wie Sanierungen (soweit diese nicht aktiviert worden sind), Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten, weitere Kosten in direktem Zusammenhang mit den Liegenschaften, sowie Kosten für die Verwaltung der Liegenschaften, wenn diese durch eine externe Gesellschaft erfolgt ist. Seit Mitte des Vorjahres wird die Liegenschaftsverwaltung durch eigenes Personal erledigt, welches grösstenteils in einer Tochtergesellschaft angestellt ist. In der ersten Hälfte des Vorjahres war für die Liegenschaftsverwaltung eine externe Gesellschaft beauftragt. Der Aufwand für Dienstleistungen umfasst von Tochtergesellschaften in Rechnung gestellte Leistungen. In den Vorjahren wurde die Finanzbuchhaltung durch einen externen Mitarbeiter erledigt, womit dieser Aufwand im Verwaltungsaufwand enthalten war. Ab dem Berichtsjahr wurde derselbe Mitarbeiter über eine Tochtergesellschaft direkt angestellt.

4c) Finanzerfolg Im Finanzertrag sind die Wertanpassungen der unter 3c) beschriebenen Wertschriften von CHF 53'040 enthalten. (Im Vorjahr handelte es sich um einen Finanzaufwand von CHF 634'140.)

4d) Übriger Erfolg Im Berichtsjahr entstand durch den unter 3g) erläuterten Rechtsfall ein ausserordentlicher Aufwand von CHF 270'000. Für diesen Rechtsfall wurden im Vorjahr Rückstellungen über CHF 980'000 gebildet, der tatsächliche Aufwand im Berichtsjahr belief sich aber auf CHF 1'250'000. Für die Restschuld wurde eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet. [Siehe dazu auch: 3g) Andere Rückstellungen; 6.) Eventualverbindlichkeiten]

Eine weitere Rückstellung wurde im Umfang von CHF 600'000 zur Deckung von Vorfälligkeitsentschädigungen gebildet, welche 2018 fällig werden. Zudem wurden in den Berichtsjahren Wertberichtigungen auf Beteiligungen gebildet oder aufgelöst, welche im Wesentlichen der Wertentwicklung der jeweils gehaltenen Liegenschaften entspricht.

Ein weiterer im Vorjahr noch pender Rechtsfall wurde im Dezember 2017 mit einem aussergerichtlichen Vergleich abgeschlossen. Darin verpflichtete sich die Gesellschaft zur Zahlung eines Betrages von CHF 60'000 per 31. Januar 2018. Dieser Betrag ist in der Jahresrechnung vollumfänglich berücksichtigt und beinhaltet eine Nachforderung aus einer Heizkostenabrechnung und eine Rampensanierung an der gleichen Liegenschaft. Die Parteien haben sich damit per Saldo aller gegenseitigen Ansprüche geeinigt. Die weiteren im Übrigen Erfolg enthaltenen Beträge betreffen Anpassungen aus den Vorjahren.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

Stand per 31.12.2017:

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

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%**

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung wurde mit einem Salär von brutto CHF 20'000 monatlich honoriert, zuzüglich 13. Monatsgehalt und Bonus – wobei in den Geschäftsjahren 2017 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 31.12.2017	BRANDVERSICHERUNGSWERT PER 31.12.2016
Rautistrasse, Zürich	14'240'000	8'518'900	8'518'900
(Buchwert)	11'400'000		
Badenerstrasse, Zürich	19'000'000	25'598'600	25'598'600
(Buchwert)	23'445'000		
Josef-/Langstrasse, Zürich	6'505'000	5'935'000	5'935'000
(Buchwert)	5'225'000		
Bahnhofstrasse und Centralstrasse, Grenchen	13'416'000	22'052'240	22'052'240
(Buchwert)	12'430'000		
Total Grundpfandlasten	53'161'000	62'104'740	62'104'740
Total Grundpfandlasten (im Vorjahr)	51'161'000		
(Total Buchwerte)	52'500'000		
(Total Buchwerte (im Vorjahr))	52'190'000		

Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen zu Gunsten von finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 198'645 (im Vorjahr CHF 88'534).

Auf Darlehen an Tochtergesellschaften wurden die nachfolgenden Rangrücktritte eingeräumt:

GESELLSCHAFT	PER 31.12.2017	PER 31.12.2016
SE Management AG	CHF 1'000'000	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 genehmigtes Kapital wie folgt:

- + 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 28. Mai 2019 vorzunehmen.

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 101'029 (im Vorjahr CHF 137'066).

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Gegen die Gesellschaft ist per Bilanzstichtag eine Klage hängig (im Vorjahr zwei Klagen). Dafür ist im Berichtsjahr eine Rückstellung im Umfang von CHF 747'312 gebildet worden.

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

7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept wurde vollständig dokumentiert und umgesetzt.

Eine Beurteilung der Unternehmensrisiken durch die Leitungsgremien findet laufend statt.

8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Sämtliche per Bilanzstichtag pendente Rechtsfälle und daraus resultierende Verbindlichkeiten sind zu Beginn des Geschäftsjahres 2018 erledigt worden.

[Siehe dazu auch: 3g) Andere Rückstellungen; 4d) Übriger Erfolg; 6.) Eventualverbindlichkeiten]

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)	31.12.2017	31.12.2016
Erwerbspreis (erworben 2004)	150'000	150'000
Wertberichtigung	-150'000	-150'000
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Erwerbspreis (erworben 2006)	3'554'722	3'554'722
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 70'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ A+B Immobilien AG, Zug

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Erwerbspreis (erworben 2006)	319'645	319'645
Wertberichtigung	-319'645	-319'645
Aktienkapital (Inhaberaktien)	CHF 200'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ Saentisblick Liegenschaften, Arbon

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Erwerbspreis (erworben 2011)	2'950'000	2'950'000
Wertberichtigung	-2'900'000	-2'900'000
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 50'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ SE Espace Immobilien AG, Bern

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Erwerbspreis (erworben 2014)	7'341'700	7'341'700
Wertberichtigung	-782'456	-1'737'190
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

+ ALB Leman Immobilien AG, Zug

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

BUCHWERTE (IN CHF)	31.12.2017	31.12.2016
Erwerbspreis (erworben 2014)	10'200'000	10'200'000
Wertberichtigung	-3'984'603	-3'426'178
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	
Beteiligungsquote/Stimmenanteil	100 %	

Total Beteiligungen: CHF 16'379'363 CHF 15'983'054



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 7. Mai 2018

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 des Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2017 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



Treuereva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Jahresrechnung 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 52'500'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.	Wir haben die in der Jahresrechnung dargestellten Angaben der Geschäftsleitung kritisch hinterfragt und folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:
Die Renditeliegenschaften werden gemäss den Vorgaben von Art. 960a OR bei der Ersterfassung und Folgebewertung höchstens zu Anschaffungskosten bewertet abzgl. der notwendigen Abschreibungen.	Der Verwaltungsrat hinterfragt die verwendeten Parameter sowie die Ergebnisse der Verkehrswertschätzung des unabhängigen Immobilienexperten.
Die Bewertung der Renditeliegenschaften erfolgt auf Einzelbasis gemäss Art. 960 OR.	Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.

Treuereva

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

<p>Risiko: Als Grundlage für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discounted Cash-Flow Methode (DCF-Methode). Bei der DCF-Methode wird der aktuelle Wert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Verwendung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Die dabei verwendeten Bestandteile basieren teilweise auf Schätzungen sowie Annahmen, wodurch sich ein Ermessensspielraum für die Geschäftsleitung ergibt.</p>	<p>Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Jahresrechnung übernommen wurden.</p> <p>Wir haben die Bewertungen des unabhängigen Immobilienexperten auf Angemessenheit überprüft.</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 2017 Erträge aus Mietzinseinnahmen von CHF 3'112'893 erzielt.</p> <p>Risiko: Es bestehen Risiken in Bezug auf Falschbilanzierung aufgrund von nicht existierenden Umsätzen.</p> <p>Daher erachten wir die Existenz der Erträge aus Mietzinseinnahmen als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der operativen Tätigkeit der Gesellschaft.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlung vorgenommen:</p> <p>Stichprobeweise Prüfung der Existenz der Erträge aus Mietzinseinnahmen durch Abgleich mit den einzelnen Liegenschaftsbuchhaltungen.</p> <p>Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, um die Existenz der Erträge aus Mietzinseinnahmen zu beurteilen.</p>

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Jahresrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen. Im Rahmen unserer Prüfung der Jahresrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls

The logo for Treuereva is written in a stylized, handwritten-style font.

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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.

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

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der 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

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte





VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Mai 2017 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

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

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

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

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

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

An der Generalversammlung 2017 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2018 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2017, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen. Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilungen.

2 VERGÜTUNGSSYSTEM

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

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

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

Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200% seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- bzw. Optionsrechte oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, zuteilen. Bei einer solchen Zuteilung entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugewiesenen Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt, wobei aufschiebende und auflösende Bedingungen den Zeitpunkt der Zuteilung nicht beeinflussen. Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben (z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

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

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

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

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

- a. ein festes Gehalt von brutto CHF 25'000.00 [ab Januar 2018 / bis Dezember 2017: 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);
- b. ein 13. Monatslohn [bis Dezember 2017], zahlbar mit dem Dezembergehalt;

c. ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200% des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.

d. Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50% des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen. Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.

Falls der Arbeitnehmer gegenüber der Arbeitgeberin beidseitig anerkannte Verpflichtungen in Form von Darlehen hat, wird der Bonus nicht ausbezahlt, sondern dem Darlehen (bzw. Kontokorrentkonto) bis zur vollständigen Tilgung von allfälligen Darlehen gutgeschrieben. Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der 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 auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

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

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

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

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



4 VERGÜTUNGEN 2017

Verwaltungsrat Grundhonorare 2017 pauschal p.a.

(IN CHF)	2017	2016
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

	2017		2016	
	ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF	ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 154'750	0.98/ 9.80	1'750'000/ 167'800	0.98/ 9.80
Verwaltungsrat	1'750'000/ 154'750	0.98/ 9.80	1'750'000/ 167'800	0.98/ 9.80

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2017)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	–	–
Verwaltungsrat	–	–

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2017 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)	
Sunset Plaza AG	10'000.00
P. Grote Treuhand	4'000.00

Organdarlehen/Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2017	31.12.2016
VR-Präsident	138'147.44	18'556.32

Entschädigungen und Optionszuteilung 2017

(IN CHF)	2017	2016
Gesamtentschädigung	40'000.00	40'000.00
Verwaltungsrat		
Peter Grote, Basel	20'000.00	20'000.00
Christian Terberger, Freienbach	20'000.00	20'000.00
Optionszuteilung (Anzahl Optionen)	–	–

Im Geschäftsjahr 2017 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.

4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2017 Im Geschäftsjahr 2017 (wie im Vorjahr) betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 260'000.00 brutto (13 × CHF 20'000.00). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen 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 2018

Vergütungsmodell 2018

Verwaltungsrat Grundhonorare 2018 pauschal p.a.

(IN 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 2018

- Für das Geschäftsjahr 2018 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 300'000.00 brutto (12 × 25'000.00) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt.
- Hinzu kommt ein Bonus welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200% des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14b, Art. 14c und Art. 14e.

Der CFO (nicht Mitglied der Geschäftsleitung) ist mit einem Teilzeitpensum für die Gesellschaft tätig, was auch im Jahr 2018 so vorgesehen ist.



Tax
Assurance
Advisory
Forensic

Zürich, 7. Mai 2018

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Luzern

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13 wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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

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

Tax
Assurance
Advisory
Forensic

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Treureva AG

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

Namenaktien	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

	AKTIENKAPITAL	BETEILIGUNGSQUOTE/STIMMENANTEIL
SE Thurgovia Immobilien AG, 9320 Arbon	70'000 CHF	100 %
A + B Immobilien AG, 6301 Zug	200'000 CHF	100 %
SE Management AG, 8004 Zürich	100'000 CHF	100 %
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 31.12.2017)

STREUUNG NACH AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
1 bis 999	28	6'716	0.24 %
1'000 bis 99'999	20	194'329	6.78 %
100'000 und mehr	4	2'300'637	80.27 %

Total eingetragene Aktien		2'501'682	
Dispobestand (nicht im Namenaktienregister eingetragene Aktien)		364'413	12.71 %
Total ausgegebene Aktien		2'866'095	100 %

STREUUNG NACH LÄNDERN / REGIONEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
Schweiz	52	2'501'682	100 %
Ausland	0	0	0 %
Total eingetragene Aktien	52	2'501'682	100 %

STREUUNG NACH AKTIONÄRSKATEGORIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
Natürliche Personen	50	2'210'796	88.37 %
Juristische Personen ¹	2	290'886	11.63 %
Total eingetragene Aktien	52	2'501'682	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-Kapital ²	10'403'925	1'061'625	9.80

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

¹ Personalvorsorgestiftungen

² gültig bis zum 28. Mai 2019

6. Kapitalveränderungen (Angaben per 31.12.2017 – seit 14.08.2014)

11.07.2017

Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.] Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.]. [Weitere Änderungen berühren keine publikationspflichtigen Tatsachen.]

12.10.2015

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
 LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
 AKTIEN NEU: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 9.80. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00].
 PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
 LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
 PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'123'250 Inhaberpriorisierungsscheine zu CHF 9.80. [bisher: 2'123'250 Inhaberpriorisierungsscheine 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 Inhaberpriorisierungsscheine 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 Inhaberpriorisierungsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'667'300 Inhaberpriorisierungsscheine 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 Inhaberpriorisierungsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'415'500 Inhaberpriorisierungsscheine 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 Inhabertpartizipationsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 283'100 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 Inhabertpartizipationsscheine zu CHF 50.00 (bisher: 258'000 zu CHF 50.00).

7. Wandelanleihen und Optionen

7.1 Wandelanleihe «SECOCO»

Die Gesellschaft hat per Stichtag eine Wandelanleihe ausstehend:

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

Zusammenfassung der Anleihenskonditionen:

EMITTENTIN:	Swiss Estates AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern
TITELART:	Inhabertobligation (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 Swiss Estates AG zum Nominalwert; vorzeitige Rückzahlung vorbehalten)
VERTRETER DER GLÄUBIGER:	RA Markus Lienert, lic. iur., Bühler & Lienert, Forchstrasse 5, 8032 Zürich
VERBRIEFUNG:	Globalkunde

7.2 Darüber hinaus wurden keine Anleihen und Optionen ausgegeben.

8. Organisation (Stand: 31.12.2017)



9. Kompetenzregelung

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

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

10. Verwaltungsrat

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

11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ **Udo Rössig**, Freienbach

(Präsident des Verwaltungsrates)

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

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zollikon

+ **Peter Grote**, Basel

(Mitglied des Verwaltungsrates)

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

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

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

+ Christian Terberger, Freienbach
(Mitglied des Verwaltungsrates)

Christian Terberger, wohnhaft in Freienbach SZ, verfügt über das zweite juristische Staatsexamen (deutsches Anwaltspatent), welches er am Oberlandesgericht in Hamburg im Anschluss an das Studium der Rechtswissenschaften an der Freien Universität Berlin erworben hat. Zudem hat Herr Terberger an der European Business School, Wiesbaden (ebs) einen Abschluss als Immobilienökonom abgelegt und die Prüfung als Chartered Surveyor der Royal Institution of Chartered Surveyors, London bestanden. Christian Terberger ist Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors, London (MRICS). Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Accademy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern Europas, mit Schwerpunkt auf der Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Von 2007 bis 2009 war Herr Terberger als Managing Director für Babcock & Brown European Investments S.a.r.l., Luxembourg, der europäischen Holding von Babcock & Brown, Sydney tätig, später als Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Freienbach

12. Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung trägt die Verantwortung für alle operativen und organisatorischen Belange und für das operative Ergebnis. In diesem Rahmen fallen in die Zuständigkeit alle Geschäfte, welche nicht anderen Gremien oder Stellen übertragen sind.

Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement. Per 31.12.2017 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

13. Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente der Geschäftsleitung

Swiss Estates AG untersteht den Regelungen von Art. 961c OR. Im Rahmen des Abschnitts «Lagebericht» im vorliegenden Geschäftsbericht wird dazu im Einzelnen Stellung genommen. Unabhängig davon misst die Gesellschaft der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken rechtzeitig soweit möglich minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen.

Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden falls möglich entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch.

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen (Art 728a OR). Das IKS ist ein Managementinstrument zur zweckmässigen Sicherstellung der Erreichung von Unternehmenszielen in den Bereichen «Prozesse», «Informationen», «Vermögensschutz» und «Compliance». Das IKS umfasst alle dafür von der Geschäftsleitung planmässig angeordneten organisatorischen Methoden und Massnahmen. Das IKS umfasst in Bezug

auf die finanzielle Berichterstattung diejenigen Vorgänge und Massnahmen, welche eine ordnungsmässige Buchführung und Rechnungslegung sicherstellen und dementsprechend die Grundlage jeder finanziellen Berichterstattung darstellen.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass in 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 der 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 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 FinfraG, insbesondere gemäss Art. 120 FinfraG, dem Verwaltungsrat und den Börsen, an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind, melden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung-FINMA.

16. Revisionsstelle und Konzernprüfer

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

Revisionshonorar Für die Berichtsperiode 2017 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 75'462.25 in Rechnung gestellt.

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

17. Informationspolitik

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

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



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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht 2017 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 © 2018 Swiss Estates AG. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Gemälde: Natalia Wüst, 8126 Zumikon, Schweiz (www.natalisart.ch)
Fotos: Ilona Manykina, 8832 Wilen, Schweiz
www.instagram.com/ilona.jardin.photo



