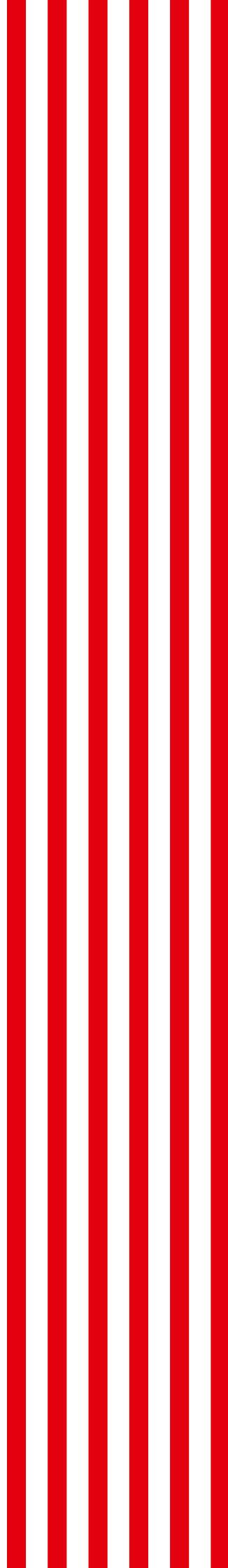




GESCHÄFTSBERICHT 2020







# INHALT

<b>1</b>	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
<b>2</b>	Mission Statement	Seite 4
<b>3</b>	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 7
<b>4</b>	Aktienkurse	Seite 8
<b>5</b>	Net Asset Value	Seite 9
<b>6</b>	Lagebericht	Seite 12
<b>7</b>	Marktbericht	Seite 17
<b>8</b>	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 24
<b>9</b>	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 36
<b>10</b>	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 40
<b>11</b>	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 44
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 53
<b>12</b>	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 54
<b>13</b>	Vergütungsbericht	Seite 58
<b>14</b>	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 62
<b>15</b>	Corporate Governance	Seite 66
	Impressum	Seite 76

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2020 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

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





## AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN KONZERNRECHNUNG)	01.01.–31.12.2020	01.01.–31.12.2019	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag <sup>1</sup>	5'802 TCHF	6'109 TCHF	– 5.01 %
Erfolg aus Neubewertung <sup>2</sup>	4'124 TCHF	810 TCHF	+ 409.15 %
EBITDA <sup>3</sup>	7'260 TCHF	3'525 TCHF	105.96 %
Jahresergebnis vor Steuern	4'252 TCHF	702 TCHF	+ 505.69 %
Jahresgewinn	3'136 TCHF	1'229 TCHF	+ 155.15 %
	31.12.2020	31.12.2019	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	161'983 TCHF	160'028 TCHF	+ 1,22 %
wovon Renditeliegenschaften	156'706 TCHF	152'270 TCHF	+ 2.91 %
Hypothekarverbindlichkeiten	106'401 TCHF	107'564 TCHF	– 1.08 %
Eigenkapital	43'565 TCHF	40'429 TCHF	+ 7.76 %
Eigenkapitalquote	26.9 %	25.4 %	+ 5.90 %
Fremdkapital	118'417 TCHF	119'599 TCHF	– 0.99 %
Fremdkapitalquote	73.1 %	74.6 %	– 2.18 %
Loan to Value (LTV) <sup>4</sup>	67.9 %	70.6 %	– 3.82 %
Net Gearing <sup>5</sup>	271.8 %	295.8 %	– 8.12 %
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>6</sup>	16	16	–
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 <sup>7</sup>	12.84 CHF	12.90 CHF	– 0.47

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

6 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

7 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

## MISSION STATEMENT

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

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

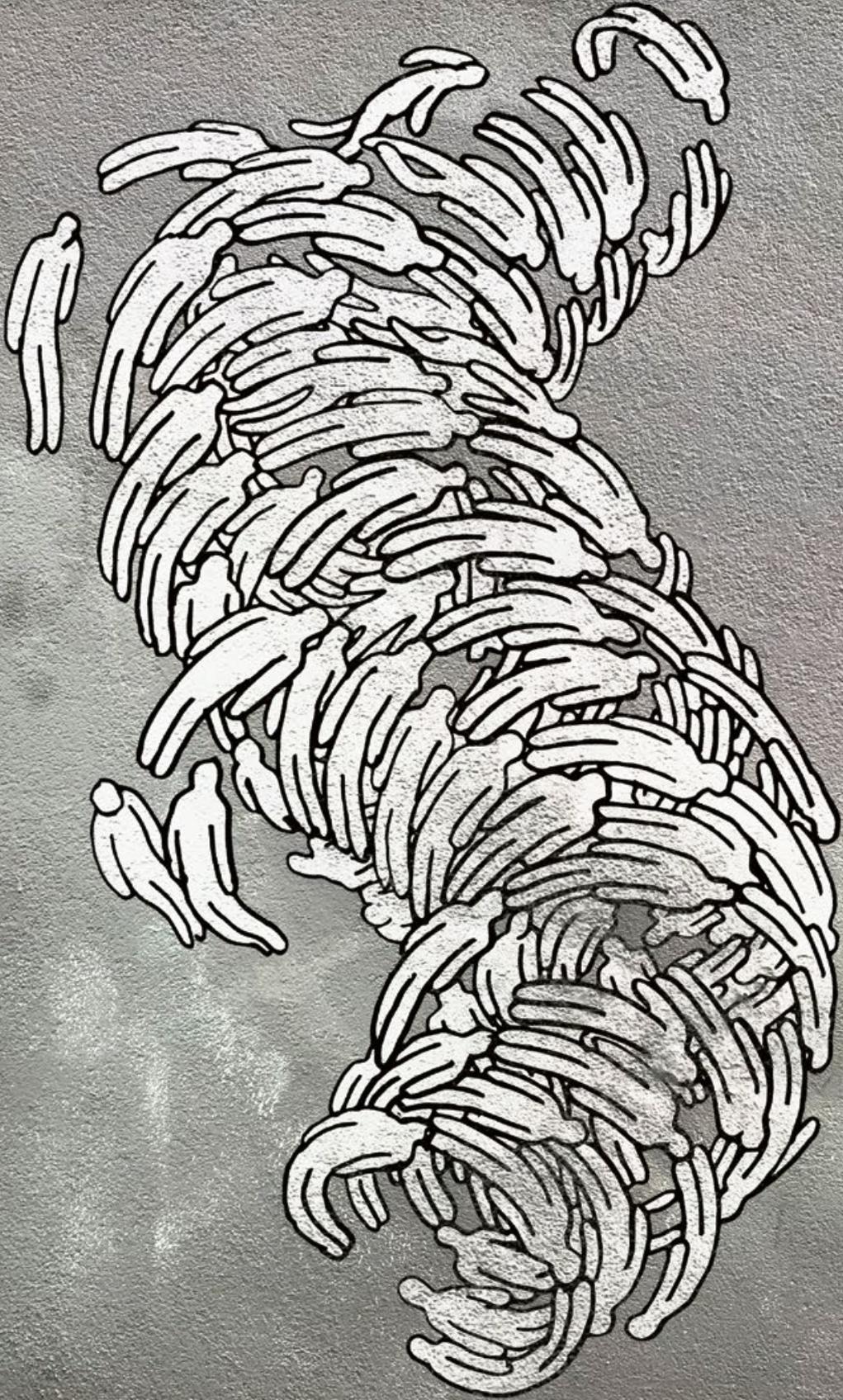
Es gilt hierbei die Maxime **«Buy and Develop»**, d. h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiterentwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.

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

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

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

**Swiss Estates AG** beabsichtigt in den nächsten Jahren durchaus zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 5 bis 6 Prozent. Dabei strebt die Gesellschaft nicht prioritär nach ausschüttungsfähigen Gewinnen, sondern nach einer Erhöhung des inneren Wertes und vor allem der Stärkung des Eigenkapitals, da Wohnimmobilien nicht primär auf die Liquiditätsbeschaffung für Aktionäre sondern auf Wertsteigerung ausgerichtet sind. In diesem Zusammenhang ist die laufende Steigerung der Verkehrswerte der Liegenschaften ein wichtiger langfristiger Werttreiber des Unternehmens.







## VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2020 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 bezieht.

Es ist unmöglich, in einem Geschäftsbericht über das Jahr 2020 die Corona-Pandemie nicht zu erwähnen. Zu sehr hat sie das Leben von uns allen verändert und wird das nach unserer Einschätzung leider auch noch weiterhin tun. Im Geschäftsjahr 2020 konzentrierten wir uns, abgesehen von der Bewältigung der Corona-Krise, unverändert auf die Optimierung unseres Immobilienportfolios. Neben Sanierungen und Modernisierungen trieben wir auch unsere Projektentwicklungen voran. Im Rahmen der Vermietungsaktivitäten standen die frühzeitige Bearbeitung der zur Verlängerung anstehenden Mietverträge sowie die aktive Vermarktung von leerstehenden Flächen im Fokus. Die anhaltende Corona-Krise und der damit einhergehende Lockdown im Frühjahr 2020 und die von Bundesrat und Kantonen erlassenen Massnahmen gegen Ende 2020 hatten selbstverständlich auch Auswirkungen auf Swiss Estates AG und das Marktumfeld insgesamt; sie dauern zudem bis heute an. In unterschiedlichem Mass wurden diverse Mietersegmente in Mitleidenschaft gezogen, was natürlich auch einen Einfluss auf das Ergebnis der Gesellschaft für das Jahr 2020 hatte. Hier sind einerseits aus Kündigungen von «Managed Apartments» entstandene Leerstände mit den daraus folgenden Leerstandskosten, aber andererseits auch Mietausfälle und -reduktionen im Bereich Gastronomie, Retail und Dienstleistung zu nennen.

Im Weiteren hat die Pandemie – vor allem durch den Lockdown im Frühjahr 2020 – auch den Transaktionsmarkt beeinträchtigt und die Bautätigkeit stark eingeschränkt. In Zahlen wirkte sich das wie folgt aus:

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

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2020 beläuft sich auf konsolidierter Ebene auf TCHF 3'136 (Vorjahr TCHF 1'229), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 4'252 (Vorjahr TCHF 702), das Eigenkapital auf TCHF 43'565 (Vorjahr TCHF 40'429), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 12.84 (Vorjahr CHF 12.90).

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

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

Zürich, den 30. April 2020

Mit freundlichen Grüssen  
Swiss Estates AG

Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Präsident des Verwaltungsrates

## AKTIENKURSE

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

Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt ([www.boerse-duesseldorf.de](http://www.boerse-duesseldorf.de)) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y). Der Handel der Partizipationsscheine an der Börse Frankfurt ist durch die Aberkennung der Börsenequivalenz der Schweizer Börsen durch die Europäische Union sistiert.

Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutari-schen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2020 – BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2020 – BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2020 – Börse Düsseldorf – ISIN CH0019304531 – TICKER WAG



# NET ASSET VALUE

## KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2020

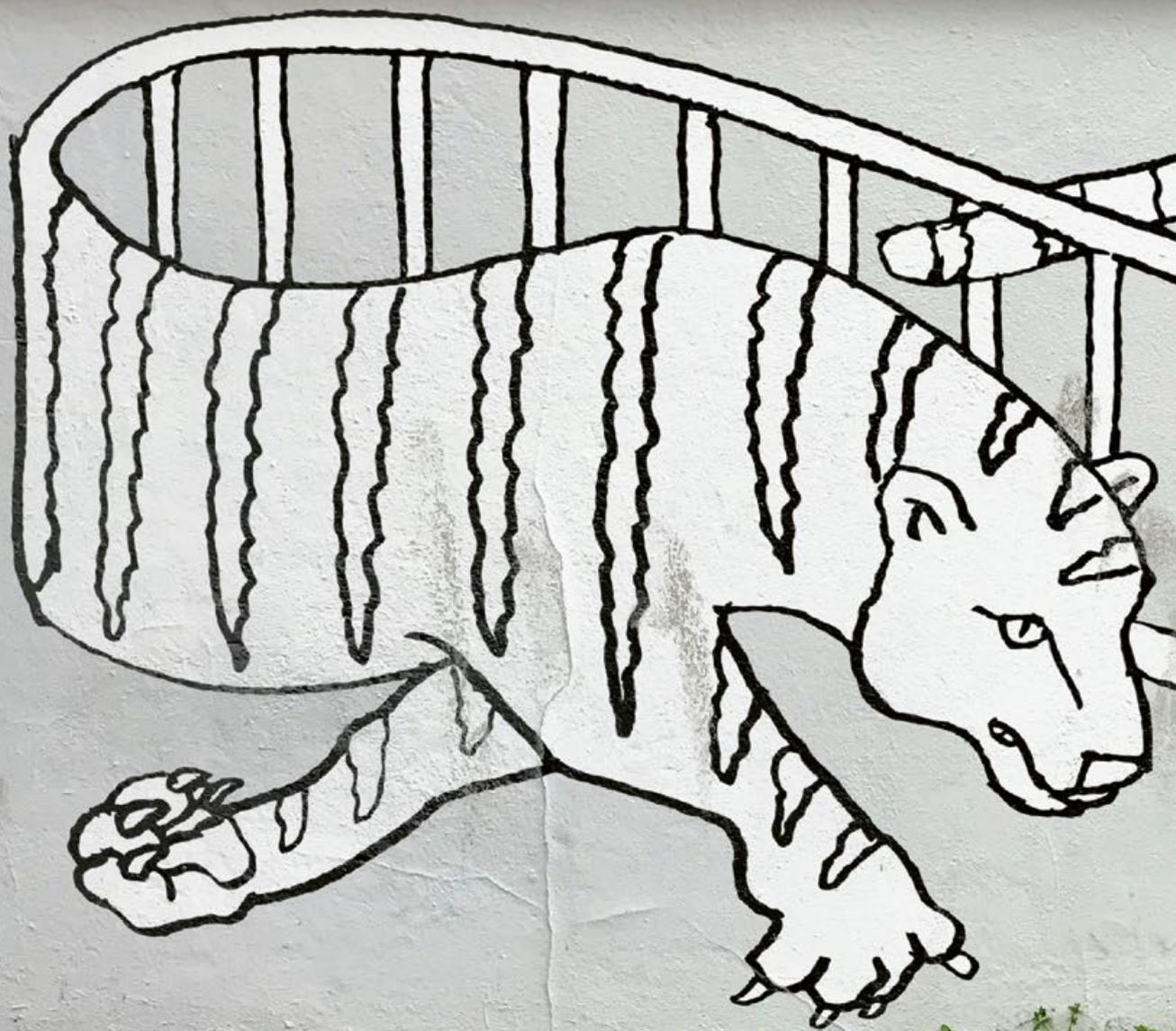
31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2020 (nach Rückstellung für latente Steuern)	6'965'475	12'906'250	-481'321	24'175'494	43'565'898
Rückstellung für latente Steuern					7'465'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2020					51'030'898

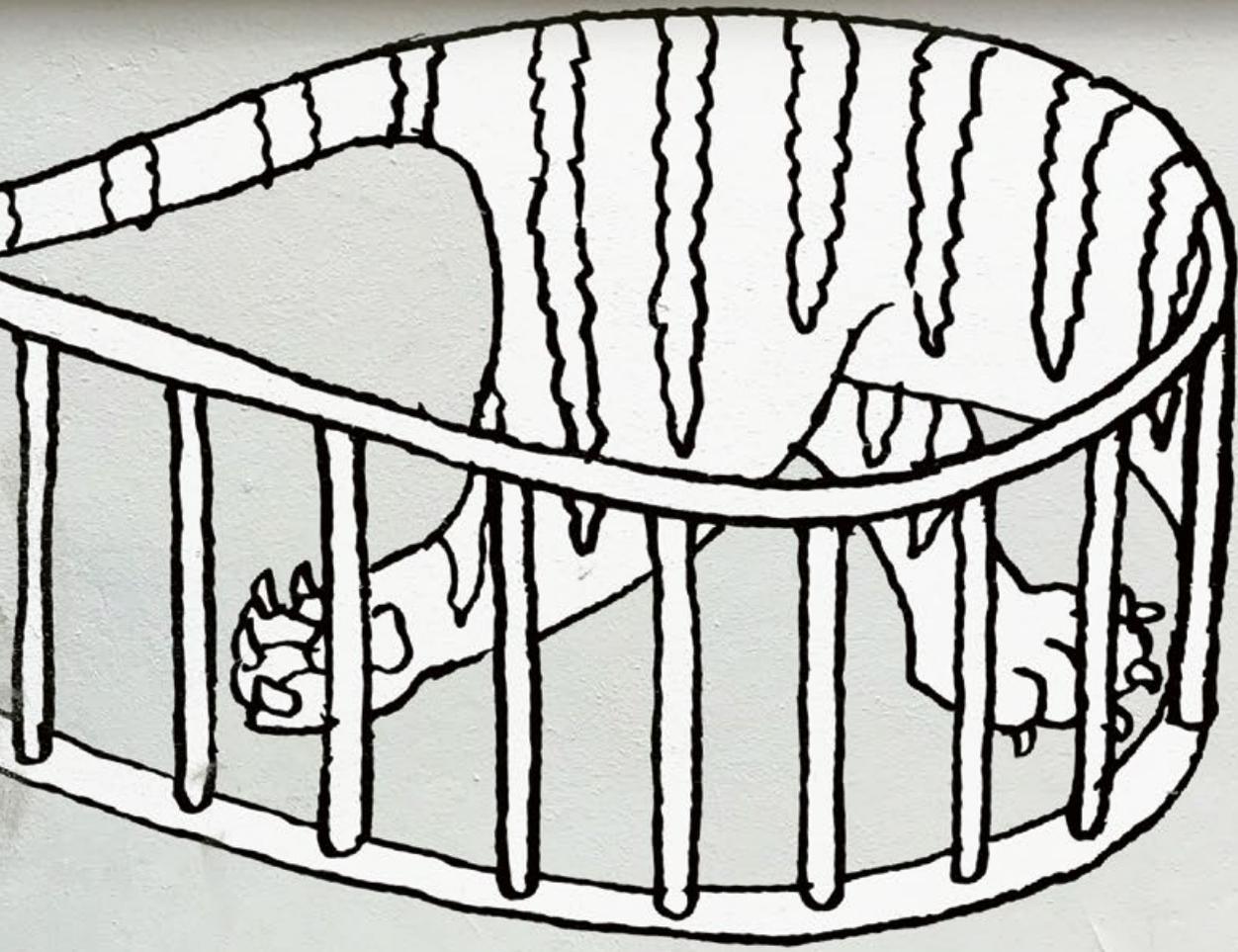
	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2020</b>					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	1'918'312
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	13'352'490
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	28'295'096
			<b>19'871'725</b>	<b>100.00</b>	<b>43'565'898</b>

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'918'312	1'750'000	<b>1.10</b>
Namenaktien (nominal 5.00)	13'352'490	1'218'095	<b>10.96</b>
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	28'295'096	2'581'250	<b>10.96</b>

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2020</b>					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	2'247'014
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	15'640'434
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	33'143'450
			<b>19'871'725</b>	<b>100.00</b>	<b>51'030'898</b>

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'247'014	1'750'000	<b>1.28</b>
Namenaktien (nominal 5.00)	15'640'434	1'218'095	<b>12.84</b>
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	33'143'450	2'581'250	<b>12.84</b>





# LAGEBERICHT

## **Coronavirus und Auswirkungen auf die Rechnungslegung**

Das Geschäftsjahr 2020 war zunächst geprägt von den Corona-bedingten Effekten und den Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die insbesondere im zweiten Quartal in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren waren.

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem Portfolio. Swiss Estates AG hat proaktiv mit direkt betroffenen Mietern individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung auf der Mieterseite führten. Fallweise wurden Mieten gestundet oder auch für eine gewisse Zeit erlassen; betroffen waren hier unter anderem Bars, Restaurants, Coiffeure, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, Tanzschulen, Zahnärzte aber auch die «Para-Hotellerie», d. h. Unternehmen, welche «Managed Apartments» an Reisende oder Mitarbeiter internationaler Unternehmen möbliert vermieten. Insbesondere im Bereich der Managed Apartments hatten wir im zweiten Halbjahr 2020 einen spürbaren Rückgang bei der Vermietung zu verzeichnen, welcher teilweise bis heute andauert.

Insbesondere nach dem Berichtszeitraum wurden dann auch insbesondere in der Stadt Zürich Mieter-klasse im Rahmen des «Drei Drittel-Modells» gewährt. Mit dem Drei-Drittel-Modell setzte die Stadt Zürich einen Anreiz für Vermieter, ihren gewerblichen Mietern bei der Miete entgegenzukommen: Wenn sie sich mit ihren gewerblichen Mietern darauf einigen, dass diese für einen festzulegenden Zeitraum nur ein Drittel der Miete bezahlen müssen, übernahm die Stadt Zürich das zweite Drittel der Nettomiete.

Das dritte Drittel hatten wir als Vermieter «à fonds perdu» abzuschreiben. Die entsprechende Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Reduktion der Miete musste in der Zeit vom 1. Dezember 2020 bis zum 30. April 2021 für mindestens einen Monat gelten.

Im Rahmen der COVID-19 Pandemie hatte der Bundesrat mehrere Hilfsmassnahmen beschlossen, um die negativen wirtschaftlichen Auswirkungen des staatlich angeordneten «Lockdowns» auf das öffentliche und wirtschaftliche Leben abzumildern. Als Sofortmassnahmen hatte der Bundesrat Erleichterungen bei der sogenannten Kurzarbeitsentschädigung beschlossen sowie die Versorgung mit Liquidität von Unternehmen zur Überbrückung von COVID-19 bedingten Liquiditätsengpässen sichergestellt. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Jahresabschlusses nach Swiss GAAP FER stellt sich die Frage, wie diese Massnahmen zu bilanzieren sind. Da Swiss Estates AG weder Kurzarbeitsentschädigungen, noch sogenannte Covid-19-Überbrückungskredite beantragt oder bezogen und auch keine sonstigen staatlichen Hilfen in Anspruch genommen hat, stellt sich diese Frage für uns nicht.

Die direkten und indirekten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betreffen nahezu alle Branchen und sind ein globales Phänomen. Insofern wird die Pandemie weitreichende wirtschaftliche Folgen (wie z. B. erhebliche Nachfragerückgänge durch Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivitäten und daraus resultierende Einkommensverluste und Zukunftsunsicherheiten, Unterbrechungen der Produktion von Gütern und Dienstleistungen, steigende Kosten aufgrund des



Zusammenbruchs der Lieferketten, erhebliche Kursrückgänge an den Finanzmärkten) haben. Viele Unternehmen werden auch gezwungen sein, ihre Geschäftsmodelle an ein verändertes Nachfrageverhalten ihrer Kunden und ihre Geschäftsprozesse an ein verändertes Arbeitsverhalten nach der Pandemie anzupassen.

Für viele Unternehmen werden diese Ereignisse Anzeichen auf mögliche Wertminderungen gemäss FER 20/22 darstellen mit der Folge eines umfassenden Wertminderungstests für Geschäfts- und Firmenwerte, immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen. Des Weiteren können insbesondere auch Kundenforderungen davon betroffen sein, da anzunehmen ist, dass die wirtschaftlichen Schwierigkeiten zu erheblichen Verzögerungen der Zahlungen führen und die Zahlungsausfälle sich deutlich erhöhen können.

Unabhängig davon wird auch im Bereich der Immobilienwirtschaft auf diskontierte projizierte Zahlungsströme (Discounted Cash Flow-Berechnungen) zurückgegriffen. Hier besteht momentan die Schwierigkeit der erheblichen Unsicherheiten über die zukünftigen Entwicklungen. In vielen Fällen, vor allem im Bereich der gewerblichen Mieten, werden die Budgets und Forecasts neu erstellt werden müssen. Dabei müssen die Unsicherheiten durch verschiedene Szenarien abgebildet werden, die dann gewichtet mit den entsprechenden Eintrittswahrscheinlichkeiten zu einem Erwartungswert zu verdichten sind. Obwohl dieser Ansatz mit erheblichen Schwierigkeiten (wie z. B. Schätzung der Cash-flows und Festlegung der Eintrittswahrscheinlichkeiten) verbunden ist, ist dieser Ansatz gegenüber der einfachen Erhöhung der

Risikoprämie vorzuziehen, da er eine transparentere Berichterstattung und Nachvollziehbarkeit bei sich ändernden Rahmenbedingungen erlaubt.

Weiter stellt sich die Frage, ob etwaige bilanzielle Konsequenzen, die aus der globalen Ausbreitung des Coronavirus resultieren (allfällige Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit), bereits in der Jahres- und Konzernrechnung zum 31. 12. 2020 oder erst in späteren Abschlüssen zu erfassen sind. Für die bilanzielle Behandlung gilt es dabei zu unterscheiden zwischen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag, deren Ursache am Bilanzstichtag bereits bestand, und solchen, deren auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag eintritt.

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

Erste Fälle von Infektionen bei Menschen sind nach derzeitigen Erkenntnissen zwar bereits Anfang Dezember 2019 bekanntgeworden, damals aber (noch) lokal begrenzt. Erst die deutliche Ausweitung des Coronavirus ab dem Januar 2020 hat zu den aktuellen

wirtschaftlichen Auswirkungen geführt. Für die Schweiz weiter verschärft hat sich die Lage mit der Einschätzung und dem Entscheid des Bundesrats vom 28. Februar 2020, die Situation als besondere Lage gemäss Epidemien-gesetz einzustufen und Grossveranstaltungen temporär zu verbieten.

Es versteht sich daher von selbst, dass die Folgen der Covid-19-Pandemie in dem Umfang in welchem sie auf unser Unternehmen Einfluss hatten, in der Jahresrechnung 2020 vollständig abzubilden sind.

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

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

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

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

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

Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe kein latent existentielles Problem aus der Corona-Pandemie, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2020 absehbar ist.

Ausserdem hat die aktuelle Lage das Verhalten unserer Finanzpartner nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht. Somit besteht kein ernsthafter aktueller Anlass, von der Annahme der Unternehmensfortführung abzuweichen. (Siehe auch Kapitel 7 «Marktbericht»)



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

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

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2020 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

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

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

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

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

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

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

#### **5. Aussergewöhnliche Ereignisse**

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

#### **6. Zukunftsaussichten**

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

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



# MARKTBERICHT

## Moderate Auswirkungen von Covid-19 auf den Wohnimmobilienmarkt Schweiz

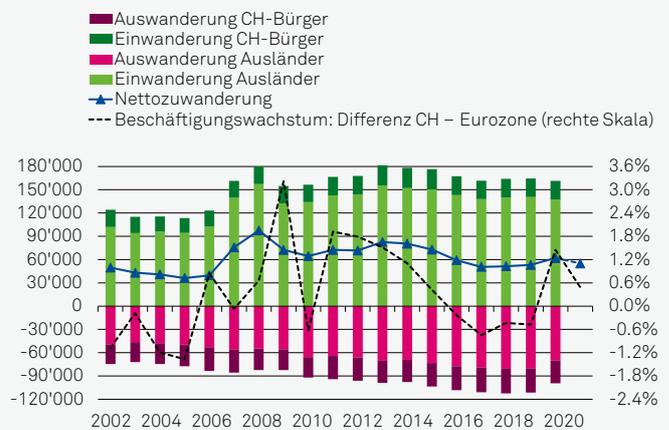
COVID-19 hat zwar allgemein viel Unsicherheit ausgelöst, in einem Punkt aber Gewissheit gebracht: Zinserhöhungen sind, wenn man den Protagonisten im Geldgeschäft Glauben schenken möchte und gewisse Gesetzmässigkeiten voraussetzt, in noch weitere Ferne gerückt. Diese Perspektive garantierte zusammen mit den raschen und zielgerichteten staatlichen Unterstützungsmassnahmen die hohe Wertbeständigkeit von Immobilien inmitten der Krise. Insbesondere Wohnobjekte erwiesen sich als krisenresistente Anlage und zementierten den Mythos vom Betongold zusätzlich.

## Erstaunlich robuste Nachfrage dank Safe-Haven-Effekt

Der befürchtete Einbruch der Zuwanderung aufgrund der Corona-Krise ist ausgeblieben. Der Wanderungssaldo ist sogar deutlich grösser ausgefallen als im Vorjahr, weil die Auswanderung noch stärker ins Stocken geriet als die Zuwanderung. Vergleichsweise schwierige Arbeitsmarktbedingungen in den Heimatländern bewogen potenzielle Emigranten dazu, im angeblich sichereren Hafen Schweiz zu bleiben. Auch im laufenden Jahr wird daher eine robuste Nettozuwanderung erwartet, die allerdings unter dem letztjährigen Niveau bleiben könnte.

### Wanderungen ständige Wohnbevölkerung

(ohne Registerkorrekturen); 2020: Hochrechnung; 2021: Prognose



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, OECD, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 12/2020

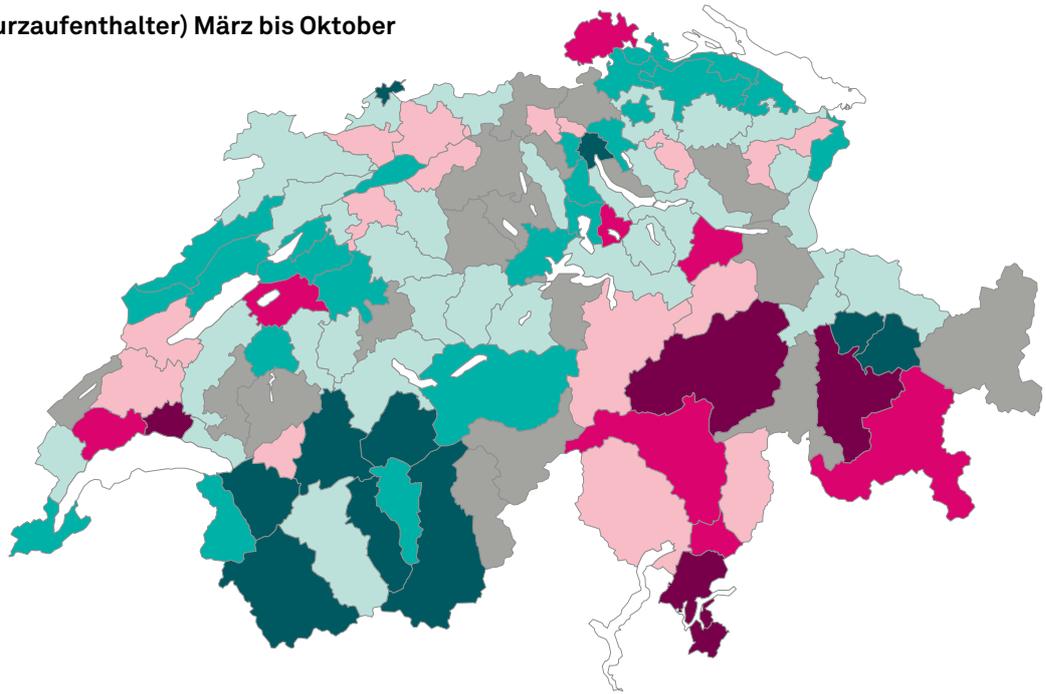
Neben diesem Effekt werden auch die immer höheren Eintrittshürden ins Wohneigentum die Mietwohnungsnachfrage stützen, sodass wir trotz Corona-Krise mit einer nur moderaten Nachfrageabschwächung rechnen. Eine solche dürfte sich erstmals auch in den Grosszentren bemerkbar machen, zumal die Pandemie nicht nur die Zuwanderung, sondern auch den Zentrumssog abschwächt. Die Flexibilisierung der Arbeitszeiten und -orte bringt weniger zentrale, dafür günstigere Standorte als Wohnalternativen ins Spiel. Dies wird den Urbanisierungstrend zwar nicht umkehren, aber etwas mildern.

Angebotsseitig hat der Mietwohnungsbau derweil seinen Zenit endgültig überschritten und die Bautätigkeit verliert an Schwung. Dennoch wird noch eher viel gebaut, sodass das Wachstum der Leerstände anhalten und damit auch die Mieten weiter unter

### Wanderungssaldi (inkl. Kurzaufenthalter) März bis Oktober

Veränderung zur Vorjahrsperiode

- +++ (Zunahme)
- ++
- +
- Seitwärtsbewegung
- 
- 
- (Abnahme)



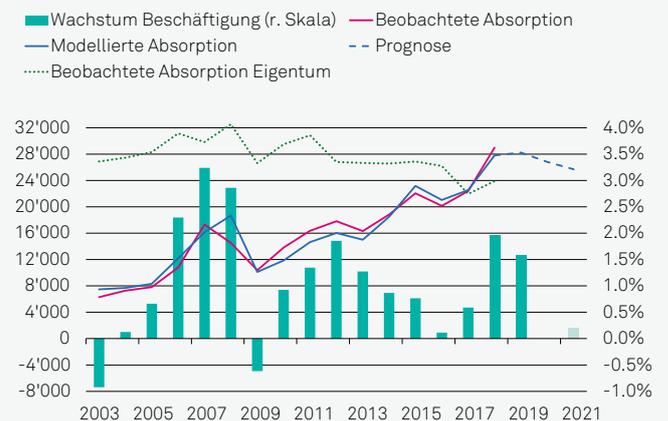
Quelle: Staatssekretariat für Migration, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 10/2020

Druck bleiben dürften. Allerdings ist eine Verschiebung des Bedarfs zu grösseren Wohnungen festzustellen, was wiederum mit der Corona-Krise zu tun hat, offenbar weil Homeoffice einen verstärkten Flächenbedarf im Wohnbereich ausgelöst hat. Daraus ergibt sich durchaus eine Chance für leerstehende Mietwohnungen, die bis anhin einfach am «falschen Platz», d. h. fern der urbanen Zentren, gebaut wurden. Gemäss Credit Suisse Research signalisieren die Auswertungen von Such-Abos für Mietwohnungen auf Immobilienplattformen ebenfalls eine leichte Verschiebung der Mietwohnungsnachfrage von kleineren Wohnungen in den Grosszentren und ihren Agglomerationen zu grösseren Wohnungen in Mittelzentren und ländlichen Regionen.

Viele Annehmlichkeiten, welche die urbanen Zentren auszeichnen, wie etwa das grosse Angebot im Bereich Kultur, Freizeit und Gastronomie, waren während der vergangenen Monate zeitweise nicht verfügbar. In den Vordergrund rückten während des Lockdowns andere Wohnungseigenschaften wie Balkon oder Gartensitzplatz, Eignung der Wohnung für ein Homeoffice sowie Nähe zu Grünflächen und Naherholungsgebieten.

Die Corona-Einschränkungen sind jedoch vorübergehender Natur. Es stellt sich daher die Frage, ob die Pandemie auch längerfristige Auswirkungen auf die Nachfragestruktur haben wird. Dies könnte insbesondere dann der Fall sein, wenn weiterhin vermehrt im Homeoffice gearbeitet wird.

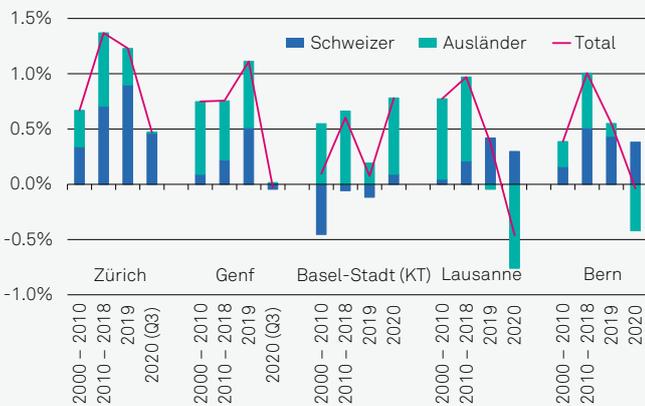
### Absorption von Mietwohnungen und Beschäftigungswachstum (Vollzeitäquivalente), 2019-2021: Schätzung/Prognose



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 2019

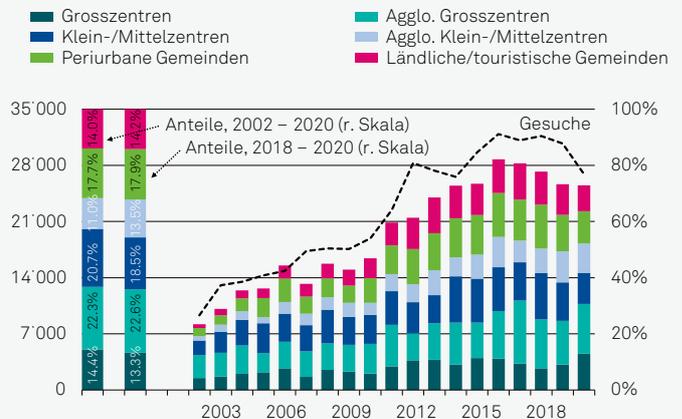


### Wachstum der Wohnbevölkerung der Grosszentren, annualisiert



Quelle: Amtliche Statistikstellen, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 04/2020

### Baubewilligte Mietwohnungen (Neubau), nach Gemeindetyp



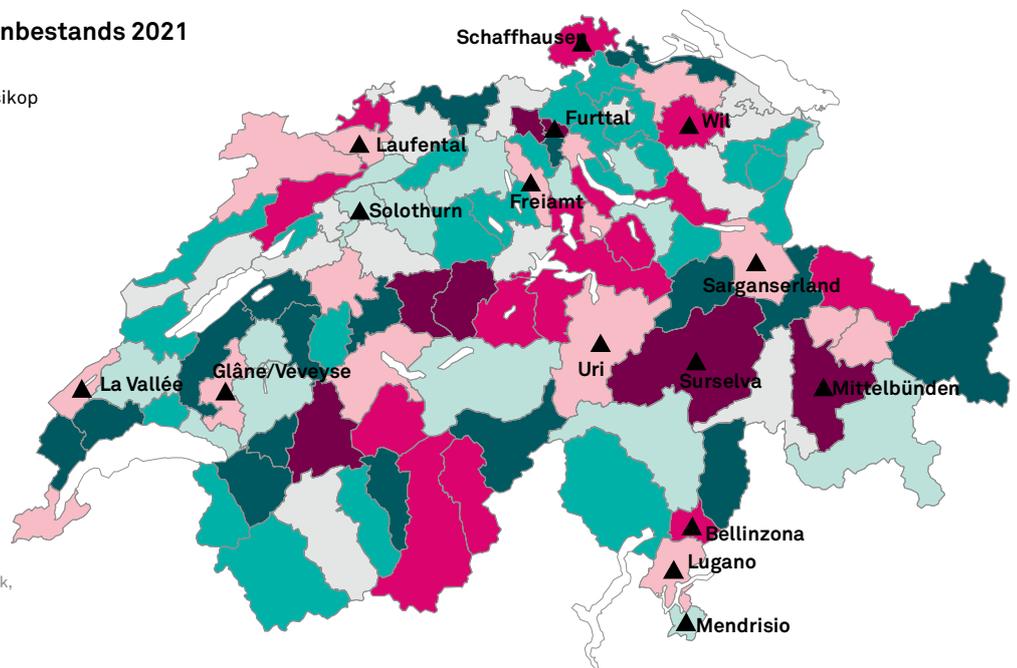
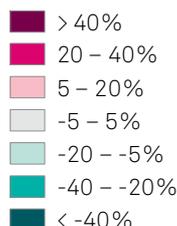
Quelle: Baublatt, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 12/2020

Wie bereits im Vorjahr wurden 2020 in der Schweiz 26'000 Mietwohnungen baubewilligt. Dies sind deutlich weniger als in den Jahren 2016 bis 2018, jedoch wohl noch zu viele, um einen baldigen Abbau der Leerstände zu bewirken. Ein markanter Rückgang des Volumens neu eingereicher Baugesuche deutet jedoch darauf hin, dass es sich bei der allmählichen Beruhigung der Bautätigkeit tatsächlich um einen Trend handelt, der noch mindestens zwei bis drei Jahre Bestand haben dürfte. 2020 wurden Neubaugesuche für 27'000 Mietwohnungen eingereicht – der tiefste Wert seit 2014.

Zur Überangebotssituation, die sich über die Jahre auf dem Mietwohnungsmarkt etabliert hat, hat nicht nur das hohe Bauvolumen, sondern vor allem auch dessen nicht nachfragegerechte räumliche Verteilung geführt. Auch diesbezüglich wecken die jüngsten Baubewilligungszahlen Hoffnung auf eine Besserung, hat doch die Zahl der bewilligten Wohnungen in den Grosszentren (+ 41.8 Prozent) und ihren Agglomerationsgemeinden (+ 14.3 Prozent) 2020 markant zugenommen. Dies ist jedoch insofern zu relativieren, als dass gerade in den Zentren kaum mehr Bauland vorhanden ist und viele der attraktivsten

### Erwartete Ausweitung des Mietwohnbestands 2021 im Vergleich zum 5-Jahres-Mittel

Dreiecke: Regionen mit höchstem Absorptionsrisikop (Horizont 1 bis 2 Jahre)



Quelle: Baublatt, Reamatch360, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, Geostat; letzter Datenpunkt: 11/2020

Industriebranchen bereits in Wohnsiedlungen umgewandelt wurden. Entsprechend handelt es sich bei immer mehr Projekten um Ersatzneubauten, sodass der Nettozugang an Wohneinheiten geringer ausfällt, als es die Baubewilligungen suggerieren.

Nicht nur in den Grossagglomerationen sind zurzeit zahlreiche Baukräne anzutreffen; auch in der Zentralschweiz entsteht viel neuer Wohnraum. In einer Mehrheit von 63 der 110 Wirtschaftsregionen dürften 2021 hingegen weniger Wohnungen gebaut werden, als dies in den letzten fünf Jahren im Mittel der Fall war. Auf Basis der erwarteten Ausweitung, der vergangenen Absorption und der aktiven Such-Abos haben wir versucht, die 15 Regionen mit dem gegenwärtig höchsten Absorptionsrisiko zu identifizieren. In diesen Regionen, die geografisch breit verteilt sind, rechnen wir mit steigenden Leerständen.

### COVID-19 verändert die Nachfragestruktur stärker als das Nachfragevolumen

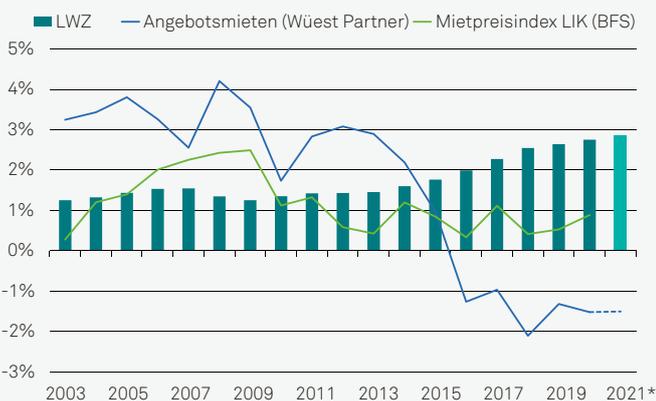
Seit zehn Jahren steigen die Leerstände auf dem Mietwohnungsmarkt stetig an. Die Negativzinsen ab 2015 haben diese Entwicklung beschleunigt, und auch die Mieten sind zunehmend unter Druck geraten. Ab 2019 hat sich der Abschwung auf dem Nutzermarkt – hauptsächlich aufgrund der soliden Konjunktur sowie der Stabilisierung der Zuwanderung und der

Bautätigkeit – schliesslich etwas verlangsamt. COVID-19 hat den Mietwohnungsmarkt also in einer fragilen Lage getroffen. Trotzdem präsentiert sich die Mietwohnungsnachfrage im bisherigen Pandemieverlauf erstaunlich stabil. Die Corona-Krise hat bisher weniger das Nachfragevolumen als vielmehr die Nachfragestruktur verändert. Letztere hat sich leicht in Richtung von (gemessen an der Zimmerzahl) grösseren Wohnungen und Standorten ausserhalb der Grosszentren verschoben.

Nebst den Leerwohnungsziffern ist die Insertionsdauer ein bewährter Indikator zur Messung des Marktzustands und des Verhältnisses zwischen Angebot und Nachfrage. Die relative Wohnungsknappheit in den Grosszentren widerspiegelte sich im Jahr 2020 in einer kurzen Insertionsdauer von 26 Tagen. Am tiefsten lag der Wert in der Stadt Zürich mit 21 Tagen. Eine Entspannung hat in den Grosszentren kaum stattgefunden. Im Vergleich zum langfristigen Durchschnitt von 24 Tagen liegt der aktuelle Wert nur zwei Tage höher. Ebenfalls vergleichsweise kurze Insertionsdauern weisen die Agglomerationsgemeinden (32 Tage) und periurbanen Gemeinden der Grossagglomerationen (39 Tage) auf. Ausserhalb der Grossagglomerationen dauert die Vermarktung durchschnittlich zwischen 45 und 50 Tagen. Dabei gilt: Je mehr Zimmer, desto länger die Insertionsdauer – und zwar in sämtlichen Gemeindetypen.

#### Entwicklung der Leerwohnungsziffer Mietwohnungen (LWZ) und der Mieten (zum Vorjahr)

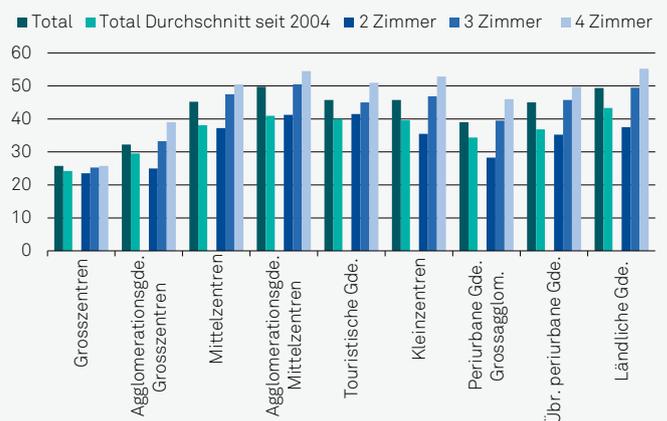
2021: Prognosen



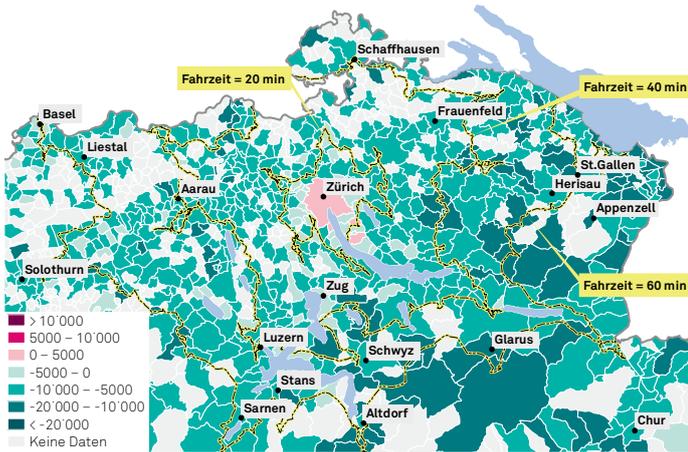
Quelle: BFS, Wüest Partner, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 04/2020

#### Mittlere Insertionsdauer nach Zimmerzahl und Gemeindetyp, 2020

2021: Prognosen



Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse; letzter Datenpunkt: 04/2020



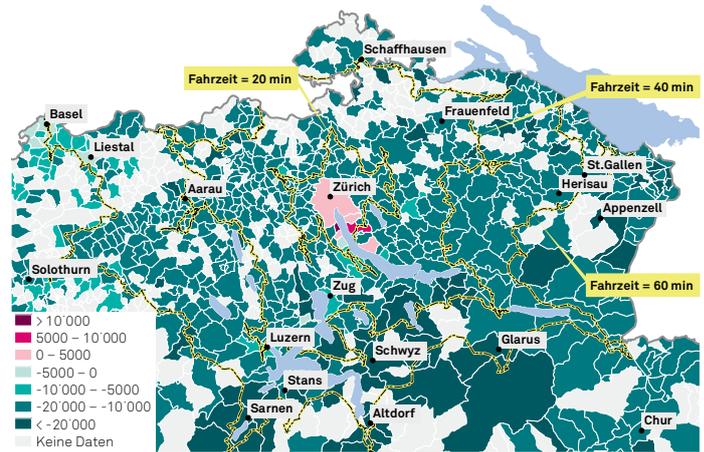
Modellrechnung: Kostendifferenz in CHF/Jahr (Einkommenssteuer und Nettomiete) bei Umzug aus der Stadt Zürich in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung; Annahme: Doppelverdiener-Ehepaar ohne Kinder, Einkommen CHF 125'000/Jahr (brutto), Umzug von mittlerer 2.5-Zimmer- in mittlere 3.5 Zimmer-Wohnung

Quelle: Meta-Sys, Eidgenössische Steuerverwaltung, Credit Suisse, Geostat; letzter Datenpunkt: 04/2020

### Modellrechnung: Wegzug aus der Stadt in eine grössere Wohnung

Credit Suisse Research hat versucht, die optimale Wohnortwahl anhand einer einfachen Modellrechnung für den Raum Zürich zu illustrieren. Ausgangspunkt ist ein Doppelverdiener-Ehepaar, das in der Stadt Zürich wohnt und arbeitet. Die beiden Ehepartner haben neu die Möglichkeit, einen grösseren Teil ihrer Arbeitspensen im Homeoffice zu erledigen, was auch die optimale Wohnungswahl beeinflusst. Im ersten Szenario hat dieser Haushalt ein Einkommen von CHF 125'000 pro Jahr, was ungefähr einem Schweizer Medianeinkommen bei einem Gesamtpensum von 180 Prozent entspricht. Das Ehepaar wohnt zurzeit in einer 2.5-Zimmer-Mietwohnung des mittleren Preissegments und prüft den Umzug in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung ausserhalb der Stadt.

Die obige Grafik (links) illustriert die Kostenfolgen eines solchen Umzugs für die Bereiche Wohnen und Steuern. Trotz grösserer Wohnung würde dieser Haushalt aufgrund der hohen Mieten und der im regionalen Vergleich hohen Steuersätze in der Stadt Zürich in einem Grossteil der Gemeinden im Einzugsgebiet Einsparungen erzielen. Einzige Ausnahme bilden einige Seegemeinden, deren ebenfalls hohe Mieten die tieferen Steuern überkompensieren. Die finanzielle Entlastung in einem grösseren Teil des näheren Einzugsgebiets der Stadt Zürich (Fahrzeit bis maximal 20 Minuten) beträgt jedoch weniger als CHF 5000 jährlich.



Modellrechnung: Kostendifferenz in CHF/Jahr (Einkommenssteuer und Nettomiete) bei Umzug aus der Stadt Zürich in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung; Annahme: Doppelverdiener-Ehepaar ohne Kinder, Einkommen CHF 250'000/Jahr (brutto), Umzug von gehobener 3.5-Zimmer- in gehobene 4.5-Zimmer-Wohnung

Wird diese Ersparnis den höheren Mobilitätskosten gegenübergestellt, dürfte sich der Umzug in den meisten Fällen finanziell nicht lohnen. In einigen Gemeinden, wie etwa Kloten, Urdorf und Volketswil, liegen die Einsparungen aber über CHF 5000, sodass sich ein Umzug insbesondere bei höherem Homeoffice-Anteil je nach Präferenzen und Opportunitätskosten auszahlen könnte. Um Einsparungen von mindestens CHF 10'000 zu realisieren, muss der Suchradius auf gegen 40 Minuten Pendelzeit ausgeweitet werden.

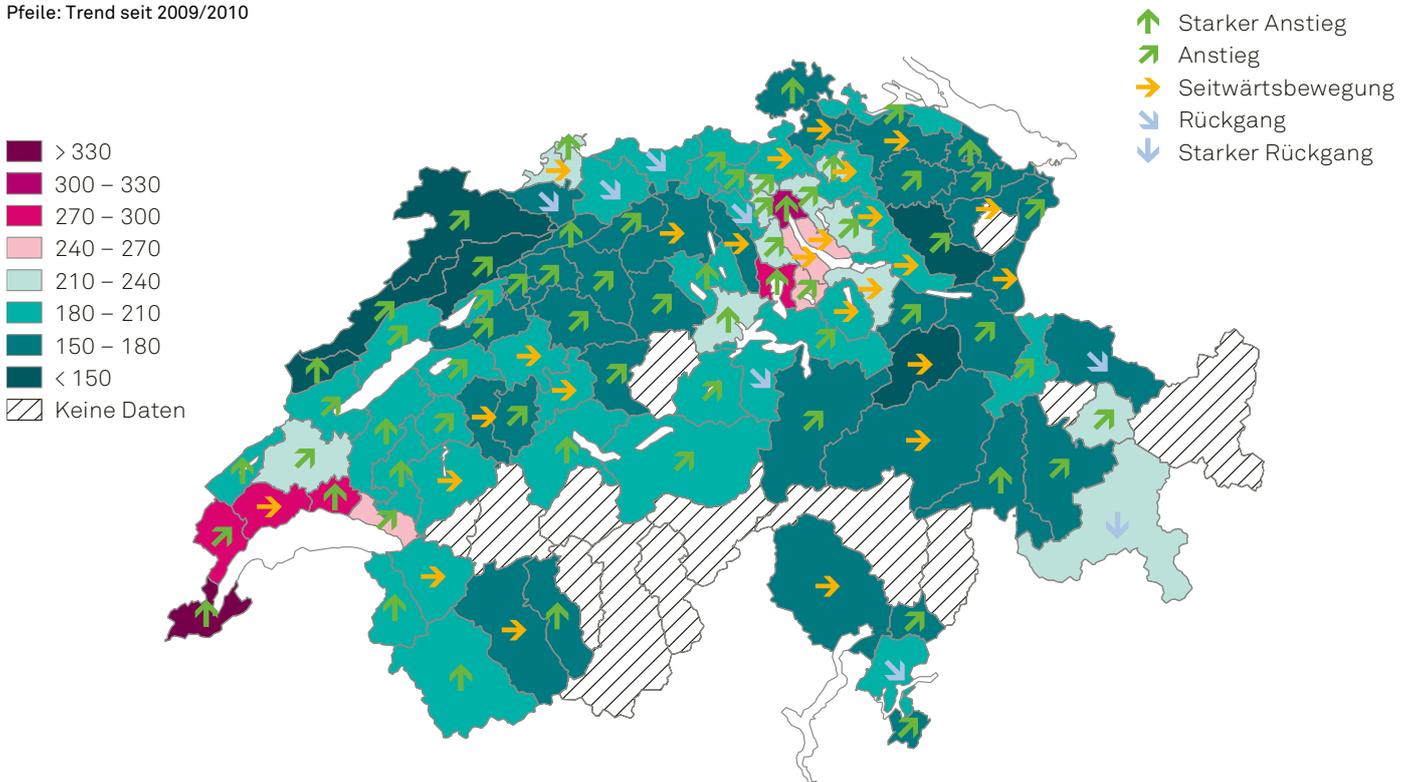
Die obige Grafik (rechts) stellt ein Szenario von Credit Suisse Research dar, in welchem mit einem Haushalt mit gehobenem Einkommen von CHF 250'000, der in Zürich eine 3.5-Zimmer-Wohnung gehobenen Standards bewohnt und den Umzug in eine 4.5-Zimmer-Wohnung in einer anderen Gemeinde in Betracht zieht, gerechnet wird. In diesem Szenario resultiert bereits im 20-Minuten-Perimeter im Grossteil der Gemeinden eine Einsparung von über CHF 10'000. Aufgrund der höheren Einkommen dürfte dieser Haushalt tendenziell jedoch auch höhere Opportunitätskosten des Pendelns aufweisen. Stark an Attraktivität gewinnen in diesem Szenario die steuergünstigen Gemeinden in der Zentralschweiz. Gemeinden wie Wangen (SZ) oder Hünenberg (ZG) liegen in einem Pendelzeit-Perimeter von unter 40 Minuten, und es lassen sich bei einem Umzug jährlich CHF 20'000 und mehr sparen. Aus obigen Modellrechnungen schliessen wir, dass infolge eines Wegzugs aus der Stadt Zürich in eine um ein Zimmer grössere Mietwohnung bereits bei

mittleren Einkommen Einsparungen bei den Wohnkosten und Steuern resultieren. Hauptgrund dafür ist ein steiler und sich weiter akzentuierender Fall der Mieten entlang des Stadt-Land-Übergangs (nachstehende Abbildung). Bei Umzügen innerhalb des inneren Agglomerationsrings dürfte sich ein Wohnortwechsel wegen der Pendelkosten trotzdem selten lohnen. Ausserdem liegen die tatsächlich bezahlten Mieten aufgrund des Schweizer Mietrechts bei

Langzeitmietern unterhalb des Niveaus der in unserer Analyse verwendeten Angebotsmieten. Eher möglich sind signifikante Einsparungen bei einem Umzug in Gemeinden im 40-Minuten-Perimeter und bei einem hohen Homeoffice-Pensum. Viele Haushalte dürften dann jedoch auch den Erwerb von Wohneigentum in Betracht ziehen. Mit steigenden Einkommen lohnt sich zudem ein Umzug in steuergünstige Gemeinden umso mehr.

**Inserierte Median-Nettomiete für 4-Zimmer-Wohnungen, in CHF pro m<sup>2</sup> und Jahr, 2019/2020;**

Pfeile: Trend seit 2009/2010



Quelle: Quelle: Meta-Sys, Credit Suisse, Geostat Letzter Datenpunkt: Q4/2020

**Fazit: Keine Umkehrung des Urbanisierungstrends**

In einer Welt mit höherem Homeoffice-Anteil könnten die teuren Grosszentren folglich etwas an Attraktivität einbüßen. Trotzdem geht man keineswegs von einer Stadtfucht oder einer Umkehr des Urbanisierungstrends aus. Wichtige Faktoren, die in obiger kostenseitiger Modellrechnung nicht betrachtet wurden,

sprechen auch in Zukunft für die Stadt. Seit jeher waren die Städte die Treiber wirtschaftlichen Wachstums. Trends wie die Digitalisierung und die Nachhaltigkeit dürften die Urbanisierung zusätzlich stützen. Die Grosszentren haben in den letzten Jahren stark an Attraktivität gewonnen, und viele Haushalte werden auch künftig bereit sein, für die städtischen Qualitäten und Infrastrukturen einen höheren Preis zu bezahlen.



Ausblick 2021

**Nachfrage**

Nettozuwanderung



53'200      62'000      55'000

2019                      2020                      2021

- + Rückgang der Nettozuwanderung um rund 10% erwartet
- + Grössere Wohnungen ausserhalb Zentren stärker gefragt

**2021: Nachfrage sinkt um 1000 bis 1500 Wohneinheiten**

**Angebot**

Baugesuche



-12%

2020

- + Anzahl baubewilligter Mietwohnungen noch stabil
- + Starker Rückgang der Neubau-Baugesuche

**2021: Ausweitung nimmt um rund 1000 Wohnungen ab, stärkerer Rückgang ab 2022**

Baubewilligungen



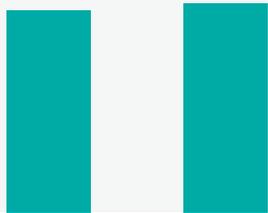
-1%

2020

**Leerstände**

In % des Mietwohnungsbestands

2.75%      2.85%



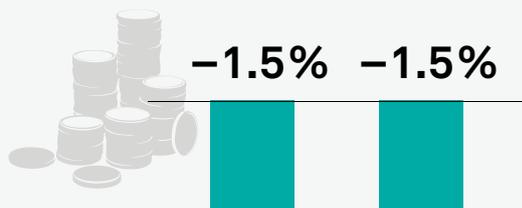
2020                      2021

- + Leerstandsanstieg um weitere 3000 bis 4000 Wohnungen
- + Leichter Anstieg auch in den Grosszentren

**Leerstände wachsen mit gedrosseltem Tempo**

**Mietpreise**

Wachstum Angebotsmieten in %



-1.5%      -1.5%

2020                      2021

- + Nachlassendes Preiswachstum in den Zentren
- + Weitere Preisrückgänge in Regionen mit hohem Leerstand

**Druck auf Mieten hält an**

**Angebotsquote**

In % des Mietwohnungsbestands



2019                      2020                      2021

- + Anstieg der Angebotsquote auf über 6%
- + Wieder häufigere Mieterwechsel

**Mehr kleinere Wohnungen und Stadtwohnungen im Angebot**

**Performance**

Gesamtrendite von Wohnrenditeliegenschaften



2021

- + Wertänderungsrenditen werden schwächer
- + Mittlere Netto-Cashflow-Rendite von 3.1%

**Anlagedruck bleibt hoch, aber Risikobewusstsein steigt**

Diese Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung

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

Keine Verbreitung, Aufforderung oder Beratung: Die Publikation «Marktbericht» dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung. Sie ist weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertschriften

oder anderen Finanzinstrumenten. Alle Informationen, auch Tatsachen, Meinungen oder Zitate, sind unter Umständen gekürzt oder zusammengefasst und beziehen sich auf den Stand am Tag der Erstellung des Dokuments. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und in keiner Weise um eine regulierte Finanzberatung bzw. Rechts-, Steuer- oder andere regulierte Finanzdienstleistungen. Den finanziellen Zielen, Verhältnissen und Bedürfnissen einzelner Personen wird keine Rechnung getragen. Diese müssen indes berücksichtigt werden, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.

# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## KONZERNBILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	s. Anhang 2a)	246'940	1'341'022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 2b)		
gegenüber Mietern		2'697'614	2'205'552
abzüglich Delkredere		-1'036'000	-1'012'000
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere		1'661'614	1'193'552
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'099'804	3'722'825
Wertberichtigung Nebenkosten		-339'000	-540'000
		<b>3'422'418</b>	<b>4'376'377</b>
Übrige kurzfristige Forderungen	s. Anhang 2c)		
gegenüber Dritten		1'842'327	1'243'404
abzüglich Wertberichtigung		-1'168'355	-628'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2g)	4'991	10'000
gegenüber Aktionären		490'315	490'315
gegenüber Dritten		580'000	580'000
abzüglich Wertberichtigung		-580'000	-580'000
		<b>969'220</b>	<b>1'115'364</b>
Aktive Rechnungsabgrenzung		496'572	672'654
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>5'135'151</b>	<b>7'505'417</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertschriften		200	200
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 2d)	3'000'000	3'024'750
abzüglich Wertberichtigung		-2'906'250	-2'812'500
		<b>93'950</b>	<b>212'450</b>
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2e)	156'706'000	152'270'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2f)	48'000	41'000
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>156'847'950</b>	<b>152'523'450</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>161'983'101</b>	<b>160'028'867</b>



# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## KONZERNBILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>Verbindlichkeiten</b>			
gegenüber Dritten		812'011	60'944
aus Liegenschaften-Unterhalt		0	270'104
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2h)	61'670	203'667
vorausbezahlte Mietzinsen		347'059	430'256
Akontozahlungen Nebenkosten		1'545'349	2'692'620
sonstige Verbindlichkeiten		580'000	580'000
		<b>3'346'089</b>	<b>4'237'591</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b> s. Anhang 2i)			
gegenüber Finanzinstituten		1'474'189	1'619'933
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		192'786	257'218
		<b>1'666'975</b>	<b>1'877'151</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 2g)	122'579	302'610
für Steuern		124'560	366'860
andere kurzfristige Rückstellungen		765'000	471'000
		<b>889'560</b>	<b>837'860</b>
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		<b>6'025'203</b>	<b>7'255'212</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b> s. Anhang 2j)			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 2k)	104'927'000	105'944'250
		7'465'000	6'400'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		<b>112'392'000</b>	<b>112'344'250</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>118'417'203</b>	<b>119'599'462</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven</b> s. Anhang 2l)			
Namenaktienkapital		6'090'475	5'580'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12'906'250	10'616'250
Wandelanleihe		0	2'800'000
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 2n)	-481'321	-481'321
		<b>19'390'404</b>	<b>19'390'404</b>
<b>Bilanzreserven</b> s. Anhang 2m)			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		21'039'001	19'809'953
Jahresergebnis		3'136'493	1'229'048
		<b>24'175'494</b>	<b>21'039'001</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>43'565'898</b>	<b>40'429'405</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>161'983'101</b>	<b>160'028'867</b>

# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## ERFOLGSRECHNUNG

01.01. BIS 31.12.2020  
(IN CHF)01.01. BIS 31.12.2019  
(IN CHF)

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>			
<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen		6'776'768	6'967'816
abzüglich Ertragsminderungen		-974'601	-859'174
<b>Total Betriebsertrag</b>	s. Anhang 3a)	<b>5'802'164</b>	<b>6'108'642</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Immobilienaufwand		1'131'181	1'109'809
Personalaufwand		1'055'312	1'362'668
Übriger betrieblicher Aufwand		134'125	233'113
Verwaltungsaufwand		243'339	229'063
Werbeaufwand		101'327	71'324
<b>Total Betriebsaufwand</b>	s. Anhang 3b)	<b>2'665'284</b>	<b>3'005'977</b>
Gewinn aus Neubewertung		5'255'000	1'540'000
Verlust aus Neubewertung		-1'131'000	-730'000
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	s. Anhang 3c)	<b>4'124'000</b>	<b>810'000</b>
<b>Erfolg aus Verkauf von Liegenschaft</b>	s. Anhang 3d)	<b>0</b>	<b>-388'000</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>7'260'880</b>	<b>3'524'665</b>
<b>Abschreibungen</b>		<b>-9'500</b>	<b>-500</b>
<b>Finanzerfolg</b>			
Hypotekarzinsen		-1'915'850	-2'062'577
Finanzaufwand		-426'774	-576'954
Finanzertrag		55	35'359
<b>Total Finanzerfolg</b>	s. Anhang 3d)	<b>-2'342'569</b>	<b>-2'604'172</b>
<b>Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserord. Aufwand und Steuern</b>		<b>4'908'811</b>	<b>919'993</b>
Wertberichtigung Regressforderung Schlosser		-540'000	0
Rechtskosten	s. Anhang 3e)	-307'107	-47'393
ausserordentlicher Ertrag	s. Anhang 3f)	309'390	73'288
ausserordentlicher Aufwand	s. Anhang 3f)	-118'810	-244'064
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>4'252'284</b>	<b>701'824</b>
Direkte Steuern		-50'791	-240'447
Veränderung latente Steuern		-1'065'000	767'671
<b>Jahresergebnis</b>		<b>3'136'493</b>	<b>1'229'048</b>

GEWINN PRO TITEL (IN CHF)

GEWINN PRO TITEL (IN CHF)

<b>GEWINN JE BETEILIGUNGSRECHT</b> s. Anhang 2l)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	0.09 / 0.09	0.04 / 0.04
Ergebnis pro Namenaktien (nominal 5.00)	0.87 / 0.87	0.36 / 0.36
Ergebnis pro Partizipationsscheine (nominal 5.00)	0.87 / 0.87	0.36 / 0.36



## KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2020

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 01.01.2019	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'226'700	10'000	19'799'953	39'104'955
Zunahme eigene Titel			-477'898				-477'898
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				573'300			573'300
Veränderung gesetzlicher Reserven					90'000	-90'000	0
Eigenkapital per 31.12.2019	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	100'000	20'939'001	40'429'405
Umwandlung Wandelanleihe	510'000	2'290'000		-2'800'000			0
Veränderung gesetzlicher Reserven					300'000	-300'000	0
Eigenkapital am 31.12.2020	6'965'475	12'906'250	-481'321	0	400'000	23'775'494	43'565'898

Restatement Neubewertungsreserven:

Die Neubewertungsreserven werden neu in den Gewinnreserven ausgewiesen.

Da die jährliche Anpassung/Fortschreibung der Liegenschaften erfolgswirksam in der Erfolgsrechnung erfasst wird. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

# KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2020 (IN CHF)	2019 (IN CHF)
<b>Jahresgewinn / -verlust</b>	<b>3'136'493</b>	<b>1'229'048</b>
<b>Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen</b>		
Abschreibungen	9'500	500
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-4'124'000	-810'000
Veränderung Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	-177'000	196'257
Bewertungsveränderung übrige Finanzanlagen	93'750	187'500
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	1'065'000	-767'671
<b>Mittelabfluss durch Zunahme</b>		
der behördlich blockierten Mietzinsforderungen	-157'800	-203'061
des übrigen Umlaufvermögen	0	-258'732
<b>Mittelabfluss durch Abnahme:</b>		
des übrigen Umlaufvermögens	1'610'984	0
der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-1'019'833	-534'737
<b>Mittelfluss aus Betriebstätigkeit</b>		
Mittelzufluss	437'094	0
Mittelabfluss	0	-960'896
<b>Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen</b>	<b>0</b>	<b>11'800'000</b>
<b>Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen</b>	<b>-328'500</b>	<b>-257'632</b>
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-210'176	85'315
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'017'250	-9'033'000
Zunahme durch Verkauf von übrigen Finanzanlagen	24'750	-477'898
Rücknahme von Partizipationsscheinen	0	-477'898
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-1'202'676</b>	<b>-9'425'583</b>
<b>ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>-1'094'082</b>	<b>1'155'889</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	1'341'022	185'133
Flüssige Mittel am 31. Dezember	246'940	1'341'022



# ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG PER 31. 12. 2020

## GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG

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

**Konsolidierungsgrundsätze** Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Abschlüssen per 31. Dezember 2020 sämtlicher Konzerngesellschaften an denen die Swiss Estates AG direkt oder indirekt mehr als 50 Prozent 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 verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Kapitalaufrechnungsdifferenz den Bilanzreserven belastet, bzw. gutgeschrieben. 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. Gestützt auf der Methode der Vollkonsolidierung werden Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag der konsolidierten Gesellschaften vollumfänglich erfasst. Konzerninterne Aktiven und Passiven sowie Aufwendungen und Erträge aus konzerninternen Transaktionen werden eliminiert. Ebenso noch nicht realisierte Gewinne aus gruppeninternen Transaktionen. Beim Kauf neuer Beteiligungen wird die Erfolgsrechnung anteilmässig (pro-rata-temporis) berücksichtigt. Nicht konsolidierte Beteiligungen werden zu Verkehrswerten bilanziert, soweit diese ermittelt werden können. Wo diese nicht ermittelt werden können, erfolgen – soweit nötig – Wertberichtigungen.

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

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

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

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

- + **Verbindlichkeiten und Rückstellungen** Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlich eintreffender Verbindlichkeiten bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.
- + **Steuern** Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die neuen ab 2020 gültigen aufgrund der Steuerreform reduzierten Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.
- + **Ausserbilanzgeschäfte** Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Ist der Mittelabfluss nicht schätzbar und aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates unwahrscheinlich, erfolgt keine Rückstellung.
- + **Personalvorsorge** Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNG

### 1 ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

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

### 2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNBILANZ

**2a) Flüssige Mittel** Flüssige Mittel Die Abnahme der flüssigen Mittel wird im Rahmen der vorstehenden Mittelflussrechnung erläutert. Aus dieser geht hervor, dass im Berichtsjahr aus der Betriebstätigkeit ein Mittelzufluss resultierte, welcher allerdings die Amortisationen nicht vollständig deckte. Verursacht wurde dieser, voraussichtlich einmalige, Effekt durch den Umstand, dass sich infolge der Corona-Pandemie Leerstände erhöht haben und das Inkasso von Mieten und Nebenkosten erschwert wurde.

**2b) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** Der Bestand an direkten Forderungen gegenüber Mietern hat im Berichtsjahr stark zugenommen (+ TCHF 491). Dies ist die direkte Folge des Umstandes, dass im Berichtsjahr im umfangreichen Ausmass die vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten abgerechnet wurden. Ein Teil der abgerechneten Heiz- und Nebenkosten waren per Ende Jahr noch nicht bezahlt, was dazu führt, dass diese Forderungen unter Mietzinsforderungen ausgewiesen werden müssen. Die Zunahme der Mietzinsforderungen ist aber auch begründet durch den Umstand, dass das Inkasso immer noch ungenügend bearbeitet werden konnte. Das Delkredere für Forderungen gegenüber Mietern wird für jeden einzelnen Mieter berechnet und erhöhte sich um TCHF 24. Durch die vorgenommenen Nebenkosten-Abrechnungen wurden die entsprechenden Forderungen um rund TCHF 1'622 abgebaut, was aber grundsätzlich zu der oben beschriebenen Zunahme der Forderungen gegenüber Mietern führte. Insgesamt konnten durch die Vornahme der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen insgesamt um TCHF 954 abgebaut werden.

**2c) Übrige kurzfristige Forderungen** Die zur Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts betreffend der Fertigstellung der Liegenschaft in Prilly beim Bezirksgericht Lausanne deponierten CHF 580'000 sind nach wie vor vollständig zurückgestellt. Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Aktionär und Geschäftsführer Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 290'256 (im Vorjahr CHF 490'315). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zu Gunsten von Herrn Udo Rössig in der Höhe von netto CHF 150'0000 gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft fällig und gelangt dann zur Verrechnung. Die Forderungen gegenüber Dritten über CHF 1'842'327 (im Vorjahr CHF 1'243'404) bestehen zum grössten Teil aus Forderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. Die Zunahme resultiert aus der Einbuchung der Regressforderungen gegenüber Herrn Schlosser aufgrund des Prozessergebnisses in Sachen SL Development in Höhe von TCHF 600 bei gleichzeitiger Bildung einer Rückstellung (vgl. 2i) in gleicher Höhe und einer Wertberichtigung von TCHF 540 (vgl. 2i).



**2d) Übrige Finanzanlagen** Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten noch nicht wesentlich verbessert, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde die Position im Berichtsjahr netto CHF 93'750 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'906'250.00 oder 97 Prozent des Nominalwertes beläuft. Die im Vorjahr unter dieser Position bilanzierten Anteile der Pro Leasing & Finanz AG im Wert von CHF 24'750.00 wurden im Berichtsjahr verkauft.

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

Im Berichtsjahr wurde die im Vorjahr begonnene Sanierung der 2. – 4. Etage der Liegenschaft an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich beendet. Bei der Liegenschaft Regensbergstrasse 92, 8050 Zürich wurde eine Fernheizung installiert.

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2020 (IN CHF)	31.12.2019 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	19'185'000	16'800'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	37'728'000	36'470'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'093'000	1'960'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'347'000	2'700'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'816'000	1'750'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'534'000	4'250'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'120'000	13'270'000
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	18'979'000	18'420'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'579'000	2'540'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'546'000	1'440'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'680'000	3'900'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'565'000	1'510'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'539'000	11'020'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'570'000	1'550'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	5'475'000	5'440'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	28'950'000	29'250'000
<b>Total Renditeliegenschaften (Konzern)</b>			<b>156'706'000</b>	<b>152'270'000</b>

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

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2019	154'470	175'542	228'512	149'918	50'300	758'742
Zugänge 2019	40'500	0	0	0	0	40'500
Bruttowerte per 31.12.2019	194'970	175'542	228'512	149'918	50'300	799'242
Abschreibungen bis 01.01.2019 (kumuliert)	-154'470	-175'542	-227'512	-149'918	-50'300	-757'742
Abschreibungen 2019	0	0	-500	0	0	-500
Wertberichtigung bis 31.12.2019	-154'470	-175'542	-228'512	-149'918	-50'300	-758'742
Zugänge 2020	0	0	0	0	0	16'500
Bruttowerte per 31.12.2020	194'970	175'542	16'500	149'918	50'300	799'242
Abschreibungen 2020	-2'000	0	-7'500	0	0	-9'500
Wertberichtigung bis 31.12.2020	-156'470	-175'542	-235'512	-149'918	-50'300	-767'742
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2020</b>	<b>38'500</b>	<b>0</b>	<b>9'500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>48'000</b>

Der Zugang im Berichtsjahr entspricht der Anschaffung eines Eintauschfahrzeugs.

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

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2019	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2019	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2020
Rückstellungen für laufende Steuern	240'230	126'630	366'860	-242'300	124'560
Andere kurzfristige Rückstellungen	597'583	-126'583	471'00	294'000	765'000

Die laufenden Steuern werden aufgrund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen bestehen aus Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen (Abnahme im Berichtsjahr um TCHF 311) und der Rückstellung aus dem Prozessergebnis SL Development von neu TCHF 605 (vgl. 2c zuzüglich noch zu erwartende Anwaltskosten), ergebend eine Zunahme der anderen kurzfristigen Rückstellungen um TCHF 294.

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

Per Bilanzstichtag bestand ein Guthaben aus der Schlussabrechnung im Rahmen des BVG.

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2020	PER 31.12.2019
Ausgleichskasse	28'542	149'541
UVG	33'129	0

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

**2j) Langfristige Finanzverbindlichkeiten** Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 2e) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.9 Prozent und 2.13 Prozent, mit der Ausnahme von zwei nachrangigen Verträgen, welche mit 4.15 Prozent verzinst werden.

**2k) Rückstellung für latente Steuern** Die Rückstellung für latente Steuern erhöhten sich von 6'400'000 im Vorjahr um CHF 1'065'000 auf CHF 7'465'000'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 565 (Vorjahr TCHF 720) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 8'030 (Vorjahr TCHF 7'120). Die Erhöhung der passiven latenten Steuern ist auf die wesentliche Verbesserung der Verkehrswertbewertung der Liegenschaften zurückzuführen.



**2l) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital** Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 6'965'475.00 (nach Kapitalerhöhung um CHF 510'000.00 aufgrund der Umwandlung eines Teils der Obligationenanleihe gemäss öffentlicher Urkunde vom 15. Juni 2020) und ist eingeteilt in 1'750'000 (unverändert) vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 Nennwert und 1'218'095 (nach Zugang von 102'000 Namenaktien aufgrund der vorstehend erwähnten Umwandlung eines Teils der Obligationenanleihe) vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert. Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 12'906'250.00 (nach Zugang von CHF 2'290'000.00 gemäss vorstehend erwähnten Umwandlung des Rests der noch ausstehenden Obligationenanleihe) und ist eingeteilt in 2'581'250 (nach Zugang von 458'000 Inhaberpapierpartizipationsscheinen gemäss erwähnter Umwandlung der Obligationenanleihe) Inhaberpapierpartizipationsscheinen zu CHF 5.00 Nennwert.

Berechnung Gewinn pro Beteiligungsrecht:

BERECHNUNG DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL TITEL 2020 (IN CHF)	JANUAR-JUNI	JULI-DEZEMBER	DURCHSCHNITT 2020	DURCHSCHNITT ABZÜGLICH EIGENE TITEL
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	1'218'095	1'167'095	1'070'201
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	2'581'250	2'352'250	2'351'415

(IN CHF)	DURCHSCHNITT ANZAHL TITEL 2020	NOMINAL	DURCHSCHNITT KAPITAL NOMINAL	IN %	GEWINN	GEWINN PRO TITEL 2020	GEWINN PRO TITEL 2019
Stimmrechtsaktion (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4,87	152'612	0.09	0.04
Namenaktien (nominal 5.00)	1'070'201	5.00	5'351'005	29,76	933'288	0.87	0.36
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'351'415	5.00	11'757'075	65,38	2'050'593	0.87	0.36
			17'983'080	100,00	3'136'493		

### 3 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

**3a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen** Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 2e) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften. Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen. Einen wesentlichen Anteil an den Ertragsminderungen hat der Corona-bedingte Ausfall von Mieteinnahmen in Prilly in der Grössenordnung von TCHF 250. Die übrigen Mindereinnahmen verminderten sich insgesamt um TCHF 115.

**3b) Betriebsaufwand** Der unter dieser Position aufgeführte Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen. In den Berichtsjahren wurde die Verwaltung der Liegenschaften durch eigenes Personal bewerkstelligt. Der unter dieser Position aufgeführte Personalaufwand beinhaltet auch die unter 2c) und 2g) erläuterten Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen. Ohne Berücksichtigung der Boni verminderte sich der Personalaufwand um über TCHF 60.

#### 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.

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

**2n) Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien und 835 eigene Partizipationsscheine zum Nominalwert von je CHF 5.00 ergebend insgesamt einen Nominalwert CHF 488'645.00, welche zum Anschaffungswert von CHF 481'321.00 bilanziert sind).

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

**3e) Rechtskosten** Diese Position wird erstmals separat ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Die Position beinhaltet Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer der Espace (Fall Altra Foundation und SL Development AG, total rund TCHF 95), die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen des Bauhandwerkerpfandrechts (TCHF 18) und die Abwehr einer Anzeige des Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen (TCHF 143). Die übrigen Rechtskosten in Höhe von TCHF 26 sind Kosten im Rahmen von öffentlichen Beurkundungen und der allgemeinen Rechtsberatung.

**3f) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag** Im ausserordentlichen Aufwand und Ertrag werden vor allem die sich aus der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten ergebenden Korrekturen verbucht.

**3g) Ergebnis je Beteiligungsrecht** Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 2l) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen.

#### 4 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLUSSRECHNUNG

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

#### 5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

#### 6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

**6a) Bedeutende Aktionäre** Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3 Prozent und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.):

Stand per 31.12.2020:

- + **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):  
1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 0.50)  
61'500 NA (Namenaktien zu nominal CHF 5.00)  
entspricht einem Stimmrechtsanteil von **61.03%**

Stand per 31.12.2019:

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

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

Stand per 31.12.2020:

- + **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen\*
- + **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach

Stand per 31.12.2019:

- + **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
- + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen\*
- + **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2020 mit einem Salär von brutto CHF 300'000 honoriert wurde. Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht.

siehe dazu auch: 2c) *Übrige kurzfristige Forderungen*; 2g) *Kurzfristige Rückstellungen*; 3b) *Betriebswand*

Im Vorjahr betrug das Salär CHF 300'000 (CHF 25'000 monatlich, ohne 13. Monatslohn) zuzüglich Bonus. Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden mit je CHF 30'000.00 pro Jahr (Vorjahr CHF 20'000.00 für Mitglieder) entschädigt.

Der Präsident hat infolge des Weggangs des ehemaligen CFO in umfangreichen Umfang das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes Rechnung gestellt in Höhe von insgesamt CHF 97'143.05. Dieser Betrag ist im Personalaufwand enthalten.

**6c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es besehen nicht bilanzierte zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 32'743 (Vorjahr 52'090).

**6d) Bedingtes Kapital** Per Bilanzstichtag existiert ein bedingtes Kapital wie folgt (nach Verrechnung der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aufhebung der Wandelobligationen):

- + **bedingtes Kapital** im Nennbetrag von CHF 2'290'000.00
- + **bedingtes Partizipationsscheinkapital** im Nennbetrag von CHF 4'700.00

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

**6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen**

Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von unverändert TCHF 124'763, lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

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

**6g) Eventualverbindlichkeiten** Seit Jahren ist ein Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG rechtshängig. Der Prozessausgang ist – wie bei allen Prozessen – letztlich nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar. Die Forderungen der Gegenseite in diesem Prozess sind nach Einschätzung des Verwaltungsrates und gemäss der Meinung unserer prozessführenden Anwälte aus verschiedenen Gründen kaum durchsetzbar. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat.

\* Gemäss Offenlegungsmeldung; nicht gemäss Aktienbuch.



**6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2020 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Die Corona-Krise hat – ausser den erwähnten Leerständen in Prilly und teilweisen Mietreduktionen und Mietverzichten (nach dem Berichtszeitraum) – keinen wesentlichen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung, da die Gesellschaft nur im geringen Umfang Geschäftsräume vermietet.

**+ ALB Leman Immobilien AG, Zug** (Tochtergesellschaft, erworben 2014)  
*Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

## 7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2020 wurden folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen:

**+ Swiss Estates AG, Freienbach** (Muttergesellschaft)

*Die Gesellschaft bezweckt den Erwerb, die Entwicklung, Finanzierung und Verwaltung sowie den Verkauf von Immobilien ausschliesslich in der Schweiz.*

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 6'965'475	CHF 6'455'475
Partizipationsscheinkapital	CHF 12'906'250	CHF 10'616'250

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

*Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.*

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon** (Tochtergesellschaft, erworben 2006)

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**+ SE Espace Immobilien AG, Bern** (Tochtergesellschaft, erworben 2014)

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %



Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Freienbach (vormals Luzern)

Zürich, 12. Mai 2021

## **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 2020, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Kapitel 8 dieses Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 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.



# treureva

## **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 wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften**

Die Renditeliegenschaften stellen in der Konzernbilanz einen bedeutenden Betrag (156'706'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

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

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

Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

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

### Risiko

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

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

## treureva

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

### Unser Prüfungsvorgehen

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

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Konzernrechnung übernommen wurden. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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

### Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

## treureva

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.

### **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

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

Swiss Estates AG  
Alpenquai 28a  
6005 Luzern

Zürich, 16. März 2021

## Marktwert des Liegenschaftsportfolio der Swiss Estates AG Bewertungsstichtag 31. Dezember 2020

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 16 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2020. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

### Bewertungsstandards

CBRE hat gemäss den Bewertungsvorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Global Standards (London, 2019), ugs. «Red Book»), die Bewertungen durchgeführt. Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie den RICS Global Standards umfassend und unabhängig zu erstellen.

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

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



## Bewertungsmethode

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

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

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

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

Beim Bewertungsgegenstand Route du Mont 1+3 in 1008 Prilly, der 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 dem Transaktionspreis 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 2020 auf gerundet CHF 156.71 Mio.

ID	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert [CHF]
01	9320 Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13'120'000
02	2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'539'000
03	2540 Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5'475'000
04	2540 Grenchen	Centralstr. 45	1'570'000
05	3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'546'000
06	3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'680'000
07	8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'816'000
08	3326 Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2'579'000
09	9548 Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'534'000
10	4538 Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1'565'000
11	8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'093'000
12	3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	18'979'000
13	1008 Prilly	Route du Mont 1-3	28'950'000
14	8004 Zürich	Badenerstrasse 288-296	37'728'000
15	8047 Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	19'185'000
16	8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	3'347'000
Total 16 Liegenschaften			156'706'000



## Disclaimer

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

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

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

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

Freundliche Grüsse

Philipp VON BABO, MRICS

**Associate Director**

**RICS Registered Valuer**

T: +41 44 226 30 99

E: [Philipp.vonbabo@cbre.com](mailto:Philipp.vonbabo@cbre.com)

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, MRICS, CFA

**Senior Director**

**RICS Registered Valuer**

T: +41 44 226 30 08

E: [soenke.thiedemann@cbre.com](mailto:soenke.thiedemann@cbre.com)

For and on behalf of

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

## BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2020 UND 2019

AKTIVEN	31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	178'206	1'205'540
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	800'464	494'540
abzüglich Delkredere	-570'000	-354'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	437'940	1'338'357
Wertberichtigung	-24'000	-315'000
	s. Anhang 3a)	644'404
		1'163'896
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	43'971	44'971
abzüglich Wertberichtigung	-10'000	-10'000
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	3'588
gegenüber Aktionären	s. Anhang 3b)	290'256
gegenüber Konzerngesellschaften	0	0
Übrige kurzfristige Forderungen	0	0
	327'815	535'286
Aktive Rechnungsabgrenzung	0	7'683
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>1'150'425</b>	<b>2'912'406</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Übrige Finanzanlagen	s. Anhang 3c)	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'812'500
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3d)	5'444'035
Wertberichtigung	-947'000	-1.035'000
Beteiligungen	s. Anhang 3e)	24'516'400
Wertberichtigungen	-7'893'000	-7'709'037
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>21'214'185</b>	<b>30'518'574</b>
<b>Renditeliegenschaften</b>	s. Anhang 3f)	48'220'000
Wertberichtigung Bahnhofstr. Grenchen	-441'000	0
Übrige Sachanlagen	48'000	41'000
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>69'041'185</b>	<b>78'509'574</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>70'191'610</b>	<b>81'421'980</b>



# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT BILANZEN AUF DEN 31. 12. 2020 UND 2019

PASSIVEN		31. 12. 2020 (IN CHF)	31. 12. 2019 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
gegenüber Dritten		384'678	8'576
aus Liegenschaften-Unterhalt		0	173'716
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	57'056	202'859
vorausbezahlte Mietzinsen		184'656	263'065
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		299'510	776'393
		<b>925'900</b>	<b>1'424'607</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	669'439	795'433
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3h)	192'786	233'718
		<b>862'225</b>	<b>1'029'151</b>
Passive Rechnungsabgrenzung		122.550	164'001
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>			
für Steuern		35'000	73'000
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3i)	160'000	466'000
		<b>195'000</b>	<b>539'000</b>
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		<b>2'105'675</b>	<b>3'156'759</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3k)	42'760'000	52'175'000
		<b>42'760'000</b>	<b>52'175'000</b>
<b>Obligationenanleihe</b>			
Verzinsliche Wandelanleihe	s. Anhang 3l)	0	10'000'000
Titel im Eigenbesitz		0	-7'200'000
		<b>0</b>	<b>2'800'000</b>
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		<b>42'760'000</b>	<b>54'975'000</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>44'865'675</b>	<b>58'131'759</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven</b>			
Stammaktien	s. Anhang 3m)	6.090'475	5'580'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3m)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12.906'250	10'616'250
Eigene Titel	s. Anhang 3n)	-481'321	-481'321
Gesetzliche Reserven		400'000	100'000
		<b>19'790'404</b>	<b>16'690'404</b>
<b>Bilanzergebnis</b>			
Vortrag vom Vorjahr		6.299'817	1'044'995
Jahresergebnis		-764'285	5'554'822
		<b>5'535'532</b>	<b>6'599'817</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>25'325'936</b>	<b>23'290'221</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>70'191'610</b>	<b>81'421'980</b>

# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2020 UND 2019

	01. 01. BIS 31. 12. 2020 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2019 (IN CHF)
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		
aus Mietzinseinnahmen	3'134'079	3'270'990
abzüglich Ertragsminderungen	-327'537	-329'067
	<b>2'806'542</b>	<b>2'941'923</b>
<b>Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften</b>	<b>77'000</b>	<b>45'000</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2'883'542</b>	<b>2'986'923</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Immobilienaufwand	603'114	739'484
Personalaufwand	1'055'312	1'359'958
Übriger Betriebsaufwand	116'214	83'861
Verwaltungsaufwand	217'336	182'492
Werbeaufwand	101'327	71'323
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>2'093'303</b> s. Anhang 4a)	<b>2'437'118</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern</b>	<b>790'239</b>	<b>549'805</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-450'000</b>	<b>-500</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Hypothekarzinsen	-791'770	-855'773
Finanzaufwand	-203'824	-313'953
Finanzertrag Konzern	123'709	268'057
Finanzaufwand Konzern	0	-43'940
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-871'885</b>	<b>-945'609</b>
<b>Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern</b>	<b>-532'146</b>	<b>-396'304</b>
Auflösung von Wertberichtigungen	308'089	0
Bildung von Wertberichtigungen	-403'719	-498'646
Auflösung von Rückstellungen	0	55'082
Gewinn aus Verkauf von Renditeliegenschaften	0	6'443'428
Rechtskosten	-282'347	-37'008
Ausserordentlicher Ertrag	142'062	30'292
Ausserordentlicher Aufwand	-4'468	-14'362
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>-772'529</b>	<b>5'582'482</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>8'244</b>	<b>-27'660</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-764'285</b>	<b>5'554'822</b>



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2020 UID-NR. CHE-103.619.076

## 1 GRUNDLAGEN

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

**1b) Firmenbezeichnung und Sitz des Unternehmens** Die Firmenbezeichnung des Unternehmens lautet Swiss Estates AG; der Sitz befindet sich in Freienbach, Kanton Schwyz. Die Sitzverlegung von Luzern nach Freienbach erfolgte anlässlich der ausserordentlichen Generalversammlung vom 11. Dezember 2020.

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

## 2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

## 3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

**3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** Der Bestand an direkten Forderungen gegenüber Mietern hat im Berichtsjahr um TCHF 376 auf TCHF 800 stark zugenommen. Dies ist die direkte Folge des Umstandes, dass im Berichtsjahr für die vergangenen 5 Jahre die vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten abgerechnet wurden, was dazu führte, dass die Mieter mit hohen Heiz- und Nebenkostennachforderungen konfrontiert waren, welche sie nicht sofort bezahlen konnten und/oder teilweise bestritten. Dies führte dazu, dass diese Forderungen im erheblichen Ausmass unter Mietzinsforderungen ausgewiesen werden müssen. Die Zunahme der Mietzinsforderungen ist aber auch begründet durch den Umstand, dass das Inkasso immer noch ungenügend bearbeitet werden konnte. Aus diesen Gründen musste das Delkredere für Forderungen gegenüber Mietern, welches für jeden einzelnen Mieter berechnet wurde um TCHF 216 erhöht werden. Diese Erhöhung wurde über die Position «Erlösminderungen» der

Erfolgsrechnung gebucht. Durch die vorgenommenen Nebenkostenabrechnungen wurden andererseits die entsprechenden Forderungen um rund TCHF 900 abgebaut. Dies hatte zur Folge, dass sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen insgesamt um TCHF 520 abbauten.

**3b) Forderungen gegenüber Aktionären** Auf den Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber Herrn U. Rössig, Aktionär und Geschäftsführer, in Höhe von CHF 290'256.32 (Vorjahr: CHF 490'315.52). Dieser Forderung steht der Anspruch von Herrn U. Rössig gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses vom November 2020 auf einen Bonus von CHF 150'000.00 netto entgegen. Der Bonus ist unter der Position «andere kurzfristigen Rückstellungen» zurückgestellt. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes der Gesellschaft durch die Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung. (Siehe dazu auch 3i «Andere kurzfristige Rückstellungen», 4a «Betriebsaufwand» und 5b «Verwaltungsrat und Geschäftsleitung».)

**3c) Übrige Finanzanlagen** Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben wird. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen der insignum ag ab. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten nicht wesentlich verbesserten, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde die Position im Berichtsjahr auf netto CHF 93'750 wertberichtigt, so dass sich die entsprechende Wertberichtigung jetzt auf CHF 2'906'250.00 oder 97 Prozent des Nominalwertes beläuft. Die im Vorjahr unter dieser Position bilanzierten Anteile der Pro Leasing & Finanz AG im Wert von CHF 24'750.00 wurden im Berichtsjahr verkauft.

**3d) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften** Die Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften entsprechen deren Finanzierungsbedarf. Die Darlehensverhältnisse wurden auf Ende Geschäftsjahr bereinigt. Im Vorjahr wurde eine Schuld gegenüber Tochtergesellschaften von insgesamt CHF 14'534'293.90 ausgewiesen, welche im Berichtsjahr um CHF 9'090'258.64 auf CHF 5'444'035.26 reduziert wurde. Die Reduktion ist darauf zurückzuführen, dass die der Gesellschaft gewährten Hypotheken einer Bank in Höhe per Ende Jahr von CHF 9'130'000.00, welche durch Liegenschaften einer Tochtergesellschaft sichergestellt waren, auf diese Tochtergesellschaft übertragen wurden.

Die Darlehen werden entsprechend den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung mit knapp 2 Prozent p. a. verzinst. Die Darlehen wurden

wertberichtigt, sobald bei der entsprechenden Tochtergesellschaft eine Unterbilanz besteht, was im Berichtsjahr ausschliesslich auf die SE Management AG, Zürich, zutrif.

**3e) Beteiligungen** Die auf den Bilanzstichtag bestehenden Beteiligungen sind am Schluss des Anhangs aufgeführt. Es ist vorgesehen sämtliche Tochtergesellschaften mittels Absorptionsfusion mit Wirkung zum 1. Januar 2021 in die Swiss Estates AG zu fusionieren.

**3f) Renditeliegenschaften** Der Buchwert der Liegenschaften setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

- + Rautistrasse, Zürich unverändert CHF 11'400'000
- + Badenerstrasse, Zürich CHF 24'270'000 (nach Aktivierung von wertvermehrenden Aufwendungen in Höhe von CHF 270'000)
- + Bahnhof- und Centralstrasse Grenchen CHF 12'550'000

Total somit Buchwerte CHF 48'220.000 (Vorjahr CHF 47'950'000)  
Aufgrund der Verkehrswertschätzungen für die Liegenschaften in Grenchen musste eine Wertberichtigung in Höhe von CHF 441'000 vorgenommen werden.

**3g) Guthaben / Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen**  
Das auf den 31.12.2020 ausgewiesene Guthaben von CHF 3'588.35 entspricht dem Guthaben aus der Schlussabrechnung 2020 für das BVG. Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten aus Vorsorgeeinrichtungen setzen sich zusammen aus der Schlussabrechnung für die AHV (CHF 28'541.55) und die Schlussabrechnung im Zusammenhang mit dem UVG (CHF 28'514.35).

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

**3i) Andere kurzfristige Rückstellungen** Unter dieser Position ist der Bonus von CHF 160'000.00 brutto (Vorjahr CHF 466'000.00) an die Geschäftsleitung einschl. Sozialabgaben zurückgestellt (vgl. auch 3b «Forderungen gegenüber Aktionären», 4a) «Betriebsaufwand» und 5b) «Verwaltungsrat»).

**3k) Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten** Die Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten sind in kurzfristige (Fälligkeit innerhalb eines Jahres) und langfristige aufgeteilt. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten handelt es sich um die Amortisationen des Folgejahres. Die langfristigen Verbindlichkeiten setzten sich zusammen aus hypothekarisch gesicherten Verpflichtungen eigener Liegenschaften von total CHF 42'760'000.00 (Vorjahr 52'175'000.00, vgl. hierzu Anmerkung 5c nachstehend) und im Vorjahr einer durch die Liegenschaft einer Tochtergesellschaft gesicherten Verpflichtung von per Ende 2020 CHF 9'130'000.00, welche im Berichtsjahr auf die sichernde Tochtergesellschaft überführt wurde.

**3l) Obligationenanleihe** Die Gesellschaft hatte eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben. Die Verzinsung beträgt 1.95 Prozent p. a. Von dieser Anleihe befanden sich auf den 31. Dezember 2019 unverändert CHF 7.2 Mio. im Eigenbesitz. Somit waren zu diesem Zeitpunkt CHF 2'800'000.00 aussehend.

Gemäss Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 20. November 2019 wurde durch Statutenänderung eine bedingte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'800'000.00 sowie eine bedingte Erhöhung des Partizipationskapital im Maximalbetrag von CHF 2'294'700.00 beschlossen.

Aufgrund des vorstehenden Beschlusses wurde mit öffentlicher Urkunde per 15. Juni 2020 festgestellt, dass durch Ausgabe von 102'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 5.00 eine Kapitalerhöhung von CHF 510'000.00 durch Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung von Wandelanleihen unter Forderungsverrechnung durchgeführt worden ist.

Ferner wurde festgestellt, dass durch Ausgabe von 458'000 Partizipations-scheinen mit einem Nennwert von CHF 5.00 eine Erhöhung des Partizipationskapitals um CHF 2'290'000.00 durch Ausübung des Rechts auf vorzeitige Rückzahlung von Wandelanleihen unter Forderungsverrechnung durchgeführt worden ist.

Damit sind die ausstehenden Wandelobligationen in Höhe von CHF 2'800'000.00 durch Kapitalerhöhung im Betrage von CHF 510'000.00 und Erhöhung des Partizipationskapitals um CHF 2'290'000.00 vollständig in Eigenkapital umgewandelt.

**3m) Eigenkapital** Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 6'965'475.00 (nach Kapitalerhöhung um CHF 510'000.00 gemäss 3l vorstehend) und ist eingeteilt in 1'750'000 (unverändert) vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 Nennwert und 1'218'095 (nach Zugang von 102'000 Namenaktien gemäss 3l vorstehend) vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2020 CHF 12'906'250.00 (nach Zugang von CHF 2'290'000.00 gemäss 3l vorstehend) und ist eingeteilt in 2'581'250 (nach Zugang von 458'000 Inhaberpapierpartizipationsscheinen gemäss 3l vorstehend) Inhaberpapierpartizipationsscheinen zu CHF 5.00 Nennwert.

**3n) Eigene Titel** Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien und 835 Partizipationsscheine zum Nominalwert von je 5.00, ergebend insgesamt einen Nominalwert von CHF 488'645.00, welche zum Anschaffungswert von CHF 481'321 bilanziert sind.

#### 4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

**4a) Betriebsaufwand** Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten sowie weitere Kosten für Sanierung (soweit diese wertvermehrend sind, wurden diese aktiviert), Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten, Kosten der Verwaltung usw.

Im Jahre 2020 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften durch Personal der Swiss Estates.

Der Personalaufwand beinhaltet den unter 3b und 3i erläuterten Bonus einschl. den darauf anfallenden Sozialleistungen sowie sämtliche Vergütungen an den Verwaltungsrat.

**4b) Finanzerfolg** Im Finanzaufwand sind unter anderem die Kosten der Kotierung, die Verzinsung der Obligationenanleihe und die Abschreibung der Insignum-Titel enthalten.

**4c) Auflösung und Bildung von Wertberichtigungen** Unter dieser Position sind die Auflösungen von Wertberichtigungen auf Beteiligungen, welche aufgrund der laufenden Jahresrechnungen nicht mehr



nötig sind (A + B Immobilien AG und Thurgovia Immobilien AG) aufgeführt. Die Bildung der Wertberichtigung entspricht der erneut notwendigen Erhöhung der Wertberichtigung auf der Beteiligung ALB Immobilien AG.

**4d) Rechtskosten** Diese Position wird erstmals separat ausgewiesen. Das Vorjahr wurde entsprechend angepasst. Die Position beinhaltet Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer der Espace (Fall Altra Foundation und SL Development AG, total rund TCHF 95), die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen des Bauhandwerkerpfandrechts (TCHF 18) und die Abwehr einer Anzeige des Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen (TCHF 143). Die übrigen Rechtskosten in Höhe von TCHF 26 sind Kosten im Rahmen von öffentlichen Beurkundungen und der allgemeinen Rechtsberatung.

**4e) Ausserordentlicher Ertrag und Aufwand** Unter dieser Position sind ausschliesslich Bereinigungen im Rahmen der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten enthalten.

## 5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

**5a) Bedeutende Aktionäre** Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, welche auf den Bilanzstichtag 3 Prozent und mehr der Stimmrechte halten:

+ **Udo Rössig**, 8807 Freienbach/Schweiz (Aktionär-Nr.: 1012)  
 Total Aktien: 1'811'500 / 2'968'095  
 Bestand: **61.03%**  
 Stimmrecht: **90.42%**  
 Mit Stimmrecht: 1'811'500 / 2'003'504

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

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

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden mit je CHF 30'000.00 pro Jahr (Vorjahr CHF 20'000.00) entschädigt. Der Präsident hat infolge des Wegfalls des ehemaligen CFO in umfangreichen Umfang das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes Rechnung gestellt in Höhe von insgesamt CHF 97'143.05.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wird mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Salär von brutto CHF 300'000.00 pro Jahr entschädigt. Hinzu kommt ein Bonus von netto CHF 150'000.00 gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsberichtes fällig.

**5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt** Zur Sicherstellung von Hypothekerverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtbetrag unverändert TCHF 124'763 lastend auf den Immobilien hinterlegt.

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

**5d) Genehmigte Kapitalerhöhung** Per Bilanzstichtag existiert ein bedingtes Kapital wie folgt (nach Verrechnung der Kapitalerhöhung im Rahmen der Aufhebung der Wandelobligationen):

+ **bedingtes Kapital** im Nennbetrag von CHF 2'290'000.00  
 + **bedingtes Partizipationsscheinkapital** im Nennbetrag von CHF 4'700.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum November 2026 vorzunehmen.

**5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es besehen nicht bilanzierte zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 32'743 (Vorjahr 52'090.00).

## 6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Seit Jahren ist ein Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Lemman Immobilien AG rechtshängig. Der Prozessausgang ist – wie bei allen Prozessen – letztlich nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar.

Die Forderungen der Gegenseite in diesem Prozess sind nach Einschätzung des Verwaltungsrates und gemäss der Meinung unserer prozessführenden Anwälte aus verschiedenen Gründen kaum durchsetzbar. Aus Sicht der Gesellschaft sind finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere im Hinblick auf die vorstehenden Ausführungen aber auch deshalb, weil die Gesellschaft noch substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der genannten Beteiligung hat.

## 7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

## 8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

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

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

**9 BETEILIGUNGEN (3e)**

Per Bilanzstichtag bestehen die nachfolgend aufgeführten Beteiligungen:

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

*Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.*

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

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

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100%	100%

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100%	100%

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

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%

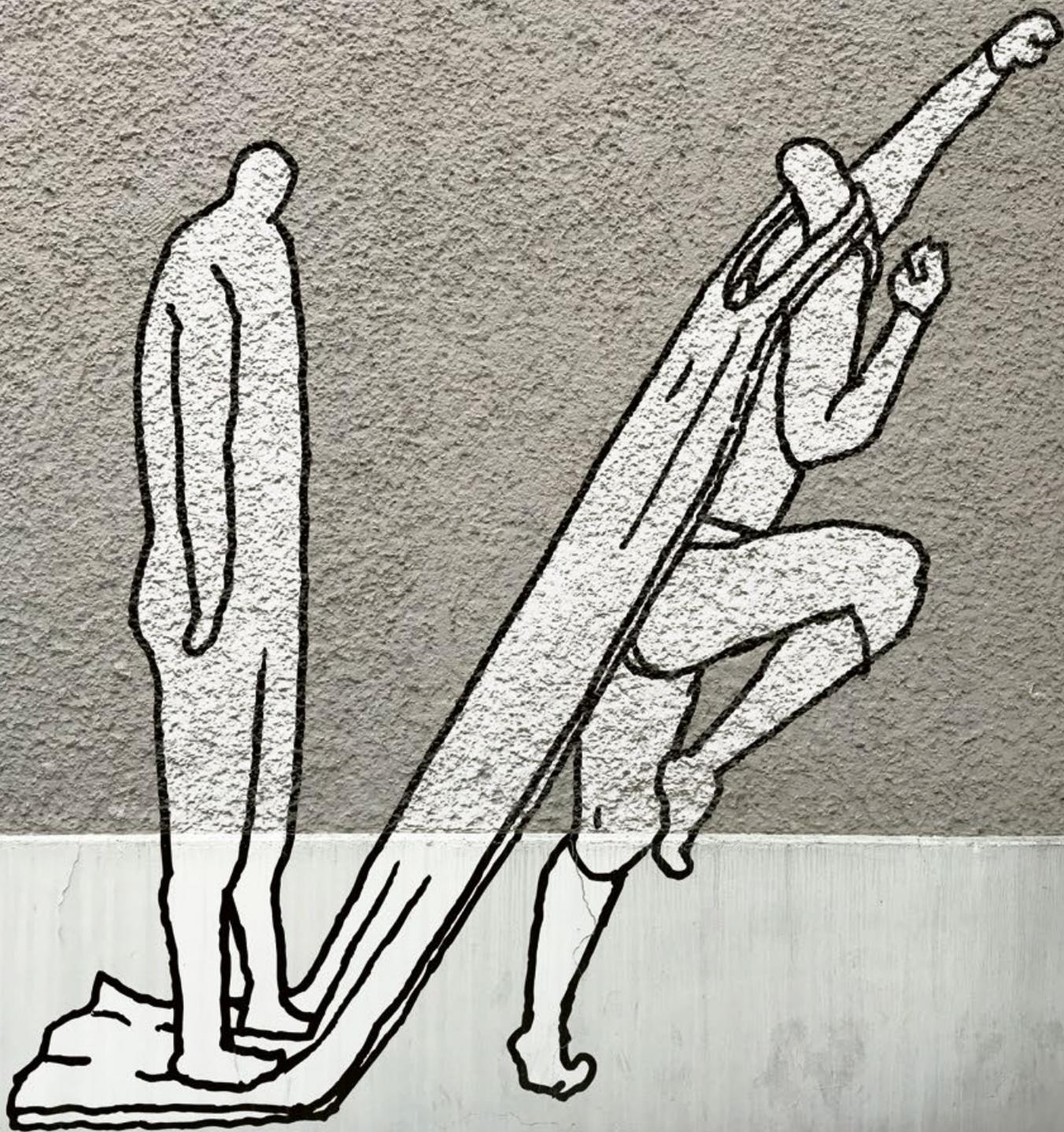
**+ ALB Lemman Immobilien AG, Zug (Tochtergesellschaft, erworben 2014)**  
*Zweck der Gesellschaft ist die Verwaltung von und der Handel mit Immobilien.*

	31.12.2020	31.12.2019
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100%	100%



1111

11111111





## ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2020

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,  
das Bilanzergebnis per 31. Dezember 2020 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Ausrichtung einer Dividende	0
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	0
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	5'535'532
<b>Bilanzergebnis per 31. Dezember 2020</b>	<b>5'535'532</b>

# treureva

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Freienbach (vormals Luzern)

Zürich, 12. Mai 2021 <sup>1</sup>

## Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 dieses Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2020 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

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



## treureva

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 wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften**

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (netto CHF 47'779'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

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

#### Risiko

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

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

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

#### Unser Prüfungsvorgehen

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

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

## treureva

- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge der Renditeliegenschaften mindestens so hoch sind wie die Buchwerte per Bilanzstichtag und damit die Werthaltigkeit gegeben ist. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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

### **Übrige Informationen im Geschäftsbericht**

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

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

### **Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung**

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

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



# treureva

## Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt.

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

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

## Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Treureva AG

Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte

# VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

Seit 1. Juli 2020 ist das revidierte Bundesgesetz über die Gleichstellung von Mann und Frau (GLG) in Kraft. Unternehmen ab 100 Mitarbeitenden müssen bis Mitte 2021 analysieren, ob sie Männern und Frauen gleich viel zahlen, ihre Analyse anschliessend von einer unabhängigen Stelle prüfen lassen und die Mitarbeitenden und Aktionäre bis Mitte 2023 über die Ergebnisse informieren. Swiss Estates AG ist davon nicht betroffen.

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

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



## 1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

**1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses** Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 15. Juni 2020 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

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

Alle Mitglieder des Verwaltungsrates treten bei Diskussionen und Entscheiden über ihre Vergütung und bei Diskussionen und Entscheiden über Vergütungen von ihnen nahestehenden Personen (z. B. Familienmitglieder) in den Ausstand. Dem Vergütungsausschuss gehören keine Mitglieder an, die in einer Kreuzverflechtung stehen, sodass sich auch aus dieser Sichtweise keine Interessenkollisionen ergeben können. Herr Peter Grote hat das Rechnungswesen umfangreich und substantiell unterstützt und den Aufwand dafür über seine Einzelfirma abgerechnet.

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

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2020 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2021 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2020, 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 Prozent seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement. Die Gesellschaft kann den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung im Rahmen ihrer Vergütung Beteiligungspapiere, Wandel- bzw. Optionsrechte oder andere Rechte, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, zuteilen. Bei einer solchen Zuteilung entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt, wobei aufschiebende und auflösende Bedingungen den Zeitpunkt der Zuteilung nicht beeinflussen.

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

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

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

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

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

- a. ein festes Gehalt von brutto CHF 25'000.— (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz), zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- b. 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 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- c. Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 Prozent des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.

- d. Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- e. Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Bonuszahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.
- f. Die fristlose Entlassung des Arbeitnehmers lässt den Anspruch auf den Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.
- g. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft zum entsprechenden Zeitraum ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr hinfällig.
- h. Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar.

### 3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

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

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

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

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

### 4 VERGÜTUNGEN 2020

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

(IN CHF)	2020	2019
VR-Präsident	30'000	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) <sup>1</sup>	30'000	20'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	20'000

Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.  
<sup>1</sup> Der CEO verzichtet auf dieses Honorar, solange er auch im Verwaltungsrat Einsitz hat.

#### Aktienbesitz

	2020		2019	
	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

#### Optionsbesitz (per 31.12.2020)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrat	—	—

#### Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2020 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)		
P. Grote Treuhand, Basel <sup>1</sup>	UID CHE-108.378.572	97'143

<sup>1</sup> Herr Peter Grote hat den CFO bei dessen Einarbeitung und der Erstellung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse aktiv unterstützt und den Aufwand dafür über seine Einzelfirma abgerechnet.

#### Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2020	31.12. 2019
CEO	140'256	90'315

#### Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2020	2019
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	60'000	50'000
Peter Grote, Präsident, Basel	30'000	30'000
Christian Terberger, A-Scheffau a.w.K.	30'000	20'000
Udo Rössig, Freienbach	—	—
Optionszuteilung (Anzahl Optionen) KEINE		

Im Geschäftsjahr 2020 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung nahe stehen.



**4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2020** Im Geschäftsjahr 2020 betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 300'000 brutto (12 × CHF 25'000). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt.

Zudem wurde durch den Vergütungsausschuss ein Bonus für das Geschäftsjahr 2020 in der Höhe von netto CHF 150'000 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist.

Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 450'000 zuzüglich Sozialaufwendungen in Höhe von CHF 10'000 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

## 5 VERGÜTUNGEN 2021

### Vergütungsmodell 2021

#### Verwaltungsrat Grundhonorare 2021 pauschal p. a.

(IN CHF)

VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) <sup>1</sup>	30'000
Höchste Gesamtschädigung	30'000

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

<sup>1</sup> Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

#### Entschädigung des CEO 2021

- a. Für das Geschäftsjahr 2021 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 306'000 brutto (12 x 25'500) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentations-spesen von CHF 18'000 pro Jahr (12 x 1'500) und angefallene Spesen ersetzt. Die Spesenbezüge basieren auf dem durch die Steuerverwaltung des Kantons Luzern genehmigten Spesenreglements. Die Genehmigung des Spesenreglements im Kanton Schwyz wird im laufenden Geschäftsjahr beantragt.
- b. 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 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- c. Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- d. 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.
- e. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.



An die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Freienbach (vormals Luzern)

Zürich, 12. Mai 2021

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

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

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

#### Verantwortung des Prüfers

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

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



# treureva

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

## Prüfungsurteil

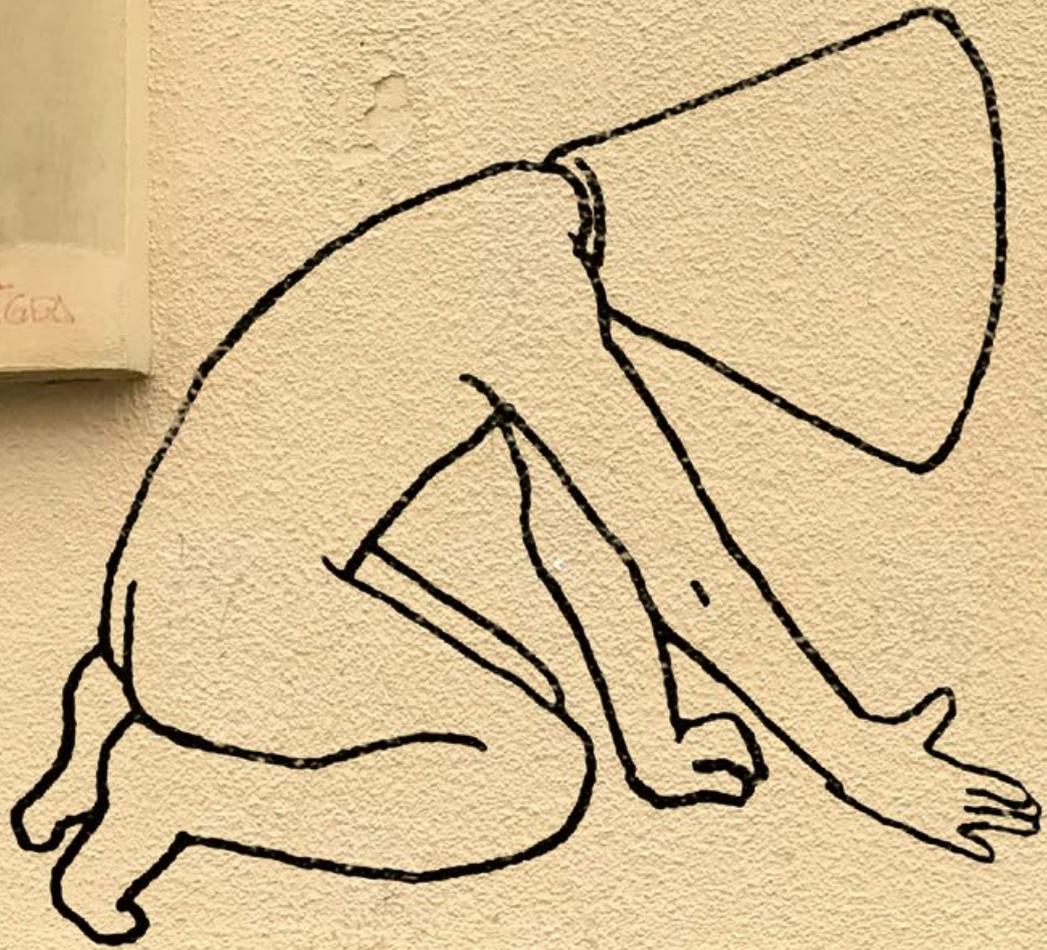
Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Treureva AG

Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte

EINE  
LÖLÖBRIGER



IRON  
DAVILAC  
YNEBSSS



# CORPORATE GOVERNANCE

## 1. Stammkapital

Namenaktien	6'965'475 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	875'000 CHF	
Partizipationskapital	12'906'250 CHF	(voll liberiert)
<b>Total-Stammkapital</b>	<b>19'871'725 CHF</b>	

## 2. Beteiligungen

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



### 3. Aktionariat (Angaben per 19.05.2020)

AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (NAMENAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRO	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	9	572	517	55	572	0
101 bis 1'000	17	8'876	8'876	0	8'876	0
1'001 bis 10'000	11	32'331	32'331	0	32'331	0
10'001 bis 100'000	5	193'332	159'675	33'657	193'332	0
100'001 bis 1'000'000	1	273'000	52'325	220'675	273'000	0
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>508'141</b>	<b>253'754</b>	<b>254'387</b>	<b>508'141</b>	<b>0</b>

AKTIONÄRE NACH STREUUNG  
ISIN: CH0007979625 (STIMMRECHTSAKTIEN)

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

AKTIONÄRE  
NACH LAND

Deutschland <sup>1</sup>	1	85'982	52'325	33'657	85'982	0
Schweiz	46	422'159	201'429	220'730	422'159	0
<b>Total</b>	<b>47</b>	<b>508'141</b>	<b>253'754</b>	<b>254'387</b>	<b>508'141</b>	<b>0</b>

### 4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

### 5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (Stimmrechtsaktien)	875'000	1'750'000	0.50
Namenaktienaktien (NA)	6'090'475	1'218'095	5.00
Genehmigtes Aktienkapital	2'290'000	458'000	5.00
PS-Kapital	12'906'250	2'581'250	5.00
Genehmigtes PS-Kapital	4'700	940	5.00

Per 31.12.2020 existiert bedingtes Kapital wie folgt:

**bedingtes Aktienkapital** im Nennbetrag von CHF 2'290'000

**bedingtes Partizipationskapital** im Nennbetrag von CHF 4'700

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen (Wandlungen) vorzunehmen.

**Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.**

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

## 6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2020 – seit 14.08.2014).

### 19.06.2020 – Kapitalerhöhung

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

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'218'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Erhöhung Aktien- und Partizipationskapital aus bedingtem Aktien- und Partizipationskapital. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung geändert. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals geändert.

### 20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

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

### 20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].
LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:	CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].
AKTIEN NEU:	1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 9.80].
PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].
LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:	CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].
PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:	2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.98 auf CHF 0.50 und der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 zur Beseitigung einer Unterbilanz herabgesetzt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt.

### 11.07.2017 – Genehmigtes Kapital

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

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



## 12.10.2015 – Kapitalherabsetzung / Nennwertreduktion

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

## 22.12.2014 – Kapitalerhöhung

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 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'667'300 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00].

## 26.09.2014 – Kapitalerhöhung

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 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 1'415'500 Inhaberteilhaberschaftsscheine 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 Inhaberteilhaberschaftsscheine zu CHF 10.00. [bisher: 283'100 zu CHF 50.00].

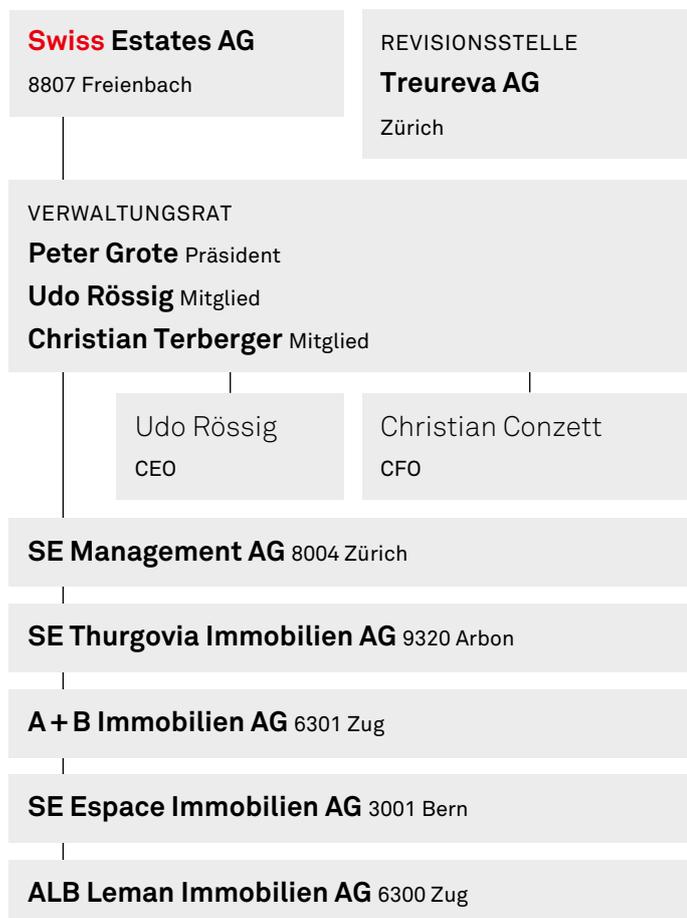
## 7. Wandelanleihen und Optionen

### 7.1 Wandelanleihe «SECOCO»

Die Gesellschaft hat die Anteile der Wandelanleihe 2014 (Valorenummer: 25998354 / ISIN-Nummer: CH0259983549), welche in Anteile zu CHF 1'000 gestückelt, einen Jahreszins von 1.5 Prozent vorsahen und zum 30. Juni 2029 zur Rückzahlung fällig gewesen wären, per 31. Juli 2020 im gesamten Umfang von CHF 10 Mio. zurückgenommen. Zuvor wurden Anteile im Umfang von CHF 2.8 Mio. in Aktien und Partizipationsscheine gewandelt.

2. Weiter wurden keine Anleihen oder Obligationen ausgegeben sowie auch keine Optionen.

## 8. Organisation (Stand: 31.12.2019)



## 9. Kompetenzregelung

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

## 10. Verwaltungsrat

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

## 11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ **Peter Grote**, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

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

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



+ **Christian Terberger**, Freienbach  
(Mitglied des Verwaltungsrates)

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

Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate 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, Baar

+ **Udo Rössig**, Freienbach  
(Mitglied des Verwaltungsrates)

Udo Rössig, wohnhaft in Freienbach SZ, war nach einer betriebswirtschaftlichen und anschliessender Informatik-Ausbildung zunächst als Systems Engineer und später als Projektleiter im kommerziellen

Informatikbereich tätig und sammelte im Anschluss umfangreiche Erfahrungen im Bereich Mergers & Acquisitions, Investment Banking (Umsetzung von Börsengängen in der Schweiz, in Deutschland und den USA sowie Auflegung von Investmentfonds u. a. in Luxemburg) sowie im internationalen Handel mit Wertschriften. Udo Rössig hat die Swiss Estates AG ins Leben gerufen und massgeblich mit aufgebaut, u. a. den Börsengang bewerkstelligt, und ist heute, als sowohl stimmenmässig wie auch hinsichtlich des Kapitals grösster Aktionär der Swiss Estates AG, als CEO und Verwaltungsrat des Verwaltungsrates der Gruppe tätig.

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zürich

## 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 31.12.2020 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

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

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

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

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

#### 14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

**Aktientitel** Der Aktionär oder Partizipant hat keinen Anspruch auf Druck und Auslieferung von Urkunden für Aktien oder Partizipationsscheine. Die Gesellschaft kann dem gegenüber jederzeit

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

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

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

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

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

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

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

Weiter kann der Verwaltungsrat die Eintragung von Namenaktien in das Aktienbuch der Gesellschaft



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

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

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

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

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

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

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

#### **Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung**

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

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

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

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

#### **Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung**

Die Mitgliedschaftsrechte kann ausüben, wer als Eigentümer von Namenaktien im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen und, wer sich als Eigentümer von Inhaberaktien ausweist. In der Generalversammlung berechtigt jede Aktie zu einer Stimme. Bei Beschlüssen über die Entlastung des Verwaltungsrates haben Personen, die in irgendeiner Weise an der Geschäftsführung teilgenommen haben, kein Stimmrecht. Ein Aktionär kann sich an der

Generalversammlung durch eine schriftlich bevollmächtigte Person vertreten lassen, die Aktionär sein muss. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

### **15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

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

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

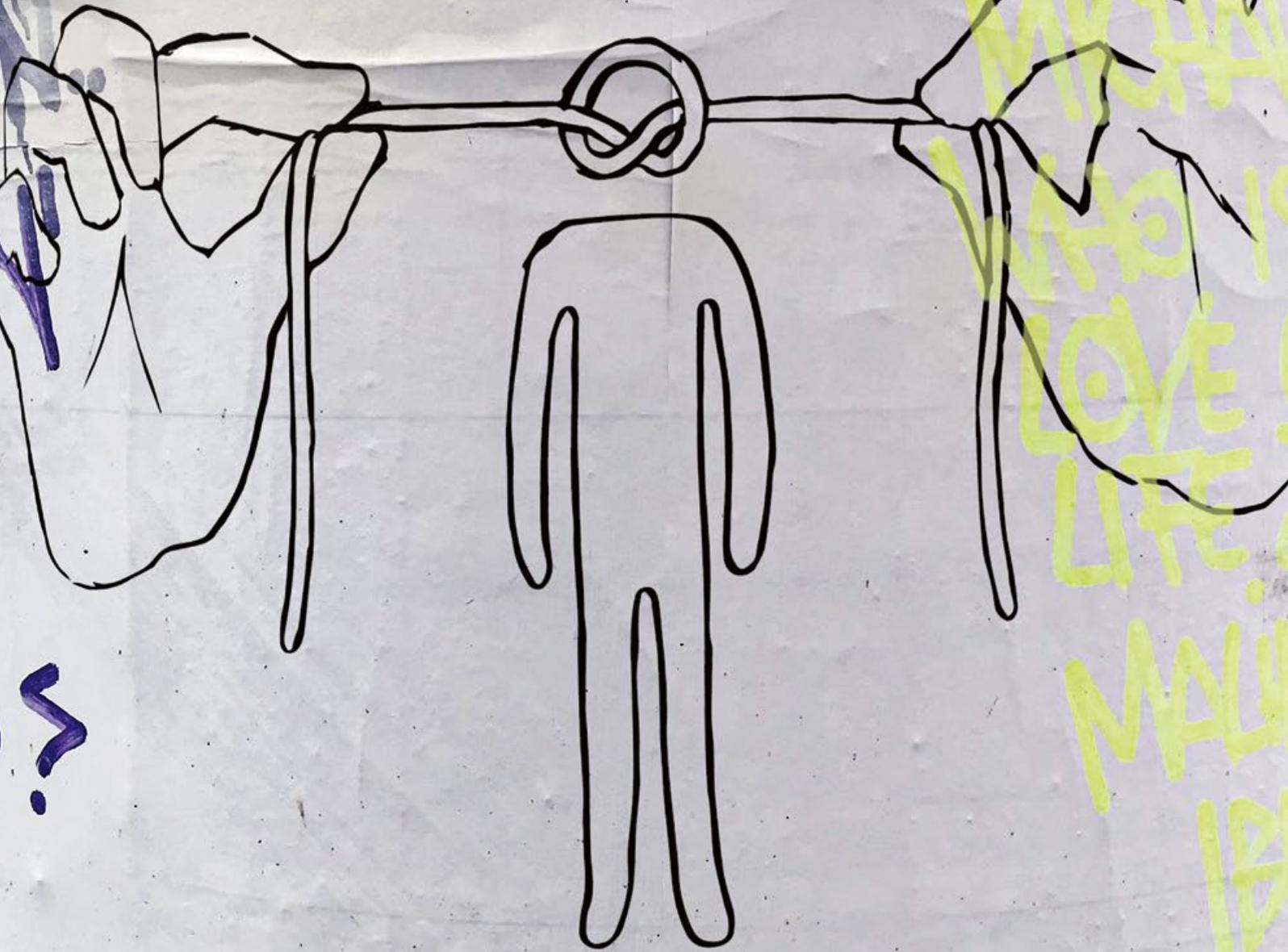
**Revisionshonorar** Für die Berichtsperiode 2020 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 60'000.00 in Rechnung gestellt.

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

### **17. Informationspolitik**

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

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



WHO IS  
SAY  
MIND  
WHO IS  
LOVE  
LIFE  
MAY  
IB  
WHAT

~

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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht 2020 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite [www.swiss-estates.ch](http://www.swiss-estates.ch) als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.  
Copyright © 2021 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin ([www.buchgut.com](http://www.buchgut.com))  
Fotos: Andreas Töpfer

21

OBLOGS.ORG



ato

