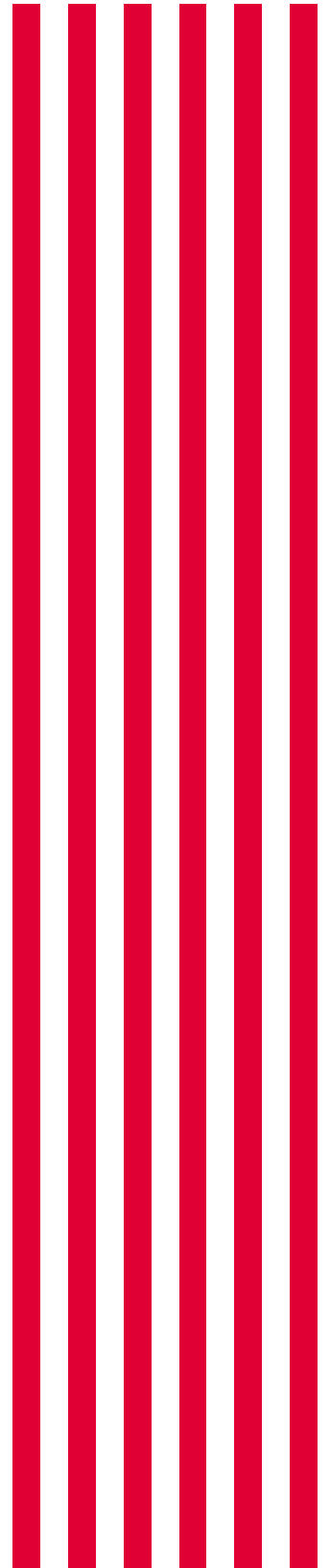


Geschäftsbericht 2025





Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Titel	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Ausgewählte Kennzahlen	3
2	Mission Statement	4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	5
4	Aktienkurse	9
5	Net Asset Value	10
6	Lagebericht	11
7	Marktbericht	13
8	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	17
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	37
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	42
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	46
	Antrag zur Gewinnverwendung	
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	62
13	Vergütungsbericht	66
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	72
15	Corporate Governance	75

Anmerkung

Dieser Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2025 stellt eine vorläufige Version dar, welche bis in etwa zwei Wochen ab Veröffentlichung durch eine grafisch aufbereitete Version ersetzt wird, wobei keine wesentlichen Änderungen mehr an geprüften Texten und Zahlen erfolgen können.

Swiss Estates AG

Immobilienaktiengesellschaft
Zentrum Staldenbach 3
8808 Pfäffikon SZ
Schweiz

Telefon +41 (0) 58 252 60 00

www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

Firmennummer: CH-020.3.020.264-3
Unternehmens-Identifikationsnummer (UID): CHE-103.619.076
EU-Legal Entity Identifier (LEI): 5067004180KC4123SY12





Kapitel 1 - Ausgewählte Finanzkennzahlen im Überblick

(basierend auf der geprüften Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER)

		01.01.-31.12.2025	01.01.-31.12.2024	Veränderung %
Bruttoliegenschaftsertrag	TCHF	6'191	7'378	-16
Erfolg aus Neubewertung ¹	TCHF	3'172	2'046	55
EBITDA ²	TCHF	6'233	702	78.7
Jahresergebnis vor Steuern	TCHF	3'607	-5'453	-166
Jahresergebnis	TCHF	2'885	-6'987	-141

		31.12.2025	31.12.2024	Veränderung %
Bilanzsumme	TCHF	161'924	159'232	2
Wovon Renditeliegenschaften	TCHF	150'988	147'240	3
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	92'118	92'030	0
Eigenkapital	TCHF	57'004	50'935	12
Eigenkapitalquote	%	35.2	32.0	10
Fremdkapital	TCHF	104'920	108'297	-3
Fremdkapitalquote	%	64.8	68.0	-5
Loan to Value (LTV) ³	%	61.0	62.5	-2
Net Gearing ⁴	%	160.6	176.5	-9
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		16	16	0
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel nominal CHF 5.00 ⁶	CHF	11.02	11.74	-6

1 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

2 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern

3 Verzinssches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.





Kapitel 2 - 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; teilweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung der Liegenschaften wird teilweise 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, vorwiegend 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. Daher wird der Fokus in der nächsten Zeit eher auf der Entwicklung von bestehenden Arealen und einzelnen Gebäuden und im Bereich von Neubauten liegen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 4 bis 5 Prozent; die angestrebte Nettorendite der Wohnliegenschaften liegt aktuell bei 3.25 Prozent.





Kapitel 3 – Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, Partizipantinnen und Partizipanten. Geschätzte Geschäftsfreunde, Partner und Interessenten. Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2025 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 bezieht. Erlauben Sie mir in dem Zusammenhang bitte einen kurzen Blick in die Zukunft.

Aktuelle Marktentwicklung:

Der Schweizer Immobilienmarkt zeigt zu Beginn des Jahres eine robuste Dynamik. Dabei steigen die Preise für Wohnzwecke genutzte Gebäude (Mehrfamilienhäuser) deutlich schneller als beispielsweise diejenigen für Einfamilienhäuser. Diese Entwicklung ist vor allem dem knappen Angebot zuzuordnen und dem nach wie vor geringen Angebot von Mietwohnungen in den städtischen Gebieten der Schweiz und dem daraus resultierenden Preisanstieg für Mietwohnungen.

In Basel, Bern, Genf, Lausanne und Zürich (Aufzählung nicht abschliessend) übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot seit Jahren. Das geringe Neubauvolumen und das wenige verfügbare Bauland verschärfen diesen Trend weiter.

Um dies zu verdeutlichen die aktuellen Zahlen: Im Jahresdurchschnitt 2025 betrug die Angebotsmiete pro Quadratmeter in der Stadt Zürich CHF 565.00 (Medianwert CHF 497.00 m2). (Quelle: RealAdvisor.ch).

(Der durchschnittliche Mietpreis wird anhand der inserierten Wohnungen berechnet, indem die Gesamtsumme der Quadratmeterpreise durch die Anzahl der angebotenen Objekte geteilt wird. Der Medianwert hingegen zeigt an, wo sich die mittlere Preisgrenze befindet – eine aussagekräftigere Kennzahl als der Durchschnitt, da sie Verzerrungen durch Ausreisser reduziert.)

Im ersten Quartal 2026 sind die Preise für Eigentumswohnungen in der Schweiz um 1.4 Prozent gestiegen. Im Verlauf der letzten zwölf Monate betrage das Plus 4.1 Prozent. Bei den Einfamilienhäusern legten die Preise im vergangenen Quartal um 0.7 Prozent zu und im Jahresvergleich um 2.8 Prozent.

Noch höhere Preise erwartet

Regional betrachtet sind die Preise besonders in der Romandie und in Graubünden angestiegen. In den Ballungsräumen der Westschweiz beziffert RealAdvisor den Preisschub etwa in der Umgebung Sion für Wohnungen auf 2.3 Prozent.

Noch deutlicher nach oben ging es im Kanton Graubünden. Hier zogen die Preise auf kantonaler Ebene für Wohnungen um satte 8.9 Prozent und für Häuser um 5.3 Prozent innerhalb der letzten zwölf Monate an.

Angesichts der aktuellen Daten korrigiert der Immobilienbewerter die Prognosen für das Gesamtjahr leicht nach oben. Nachdem im Februar 2026 noch von einem Wachstum von 2 bis 3 Prozent ausgegangen worden ist, engt RealAdvisor nun die Preiswachstumsprognose für das Gesamtjahr am oberen Ende ein und geht von rund 3.0 Prozent Wertzuwachs aus.





Es ist naheliegend, dass diese Entwicklung, sofern sie denn eintritt, Auswirkungen auf die Wohnungsmieten haben wird und dies im Sinne von weiteren Mieterhöhungen im gesamten Mietmarkt.

Zur absehbaren Zinsentwicklung:

Der breite Konsens unter Schweizer Banken und Finanzexperten ist klar: Die Schweizerische Nationalbank (SNB) dürfte ihren Leitzins über das gesamte Jahr 2026 bei 0 % belassen. Dieses Szenario wird unter anderem von UBS, ZKB, LUKB, BEKB und der Hypothekarbank Lenzburg als Basisprognose vertreten, wobei geopolitische Entwicklungen dabei weitgehend ausgeblendet wurden. Auch die Zinsterminmärkte und Bloomberg-Prognosen deuten auf stabile Leitzinsen hin.

Die Gründe dafür sind einleuchtend: Die Inflation liegt mit rund 0.3 % deutlich innerhalb des SNB-Zielbandes von 0 bis 2 %. Gleichzeitig bleibt das Wirtschaftswachstum mit prognostizierten 0.9 bis 1.3 % für das Jahr 2026 unter dem langfristigen Potenzial. In diesem Umfeld besteht weder Anlass für Zinserhöhungen noch für eine weitere Lockerung. Die SNB selbst hat signalisiert, dass die Hürde für eine Rückkehr zu Negativzinsen hoch sei.

Während die meisten Prognosen von einer Nullzinsphase ausgehen, gibt es einzelne Stimmen, die eine Rückkehr zu negativen Leitzinsen nicht vollständig ausschliessen. Die Schwyzer Kantonalbank etwa rechnet in ihrem Szenario mit einem negativen Leitzins im Verlauf von 2026. Als mögliche Auslöser werden ein weiterer Rückgang der Inflation in deflationäres Terrain, eine unerwartet starke Aufwertung des Schweizer Frankens oder eine deutliche Verschlechterung der globalen Konjunktur genannt.

Dieses Szenario ist jedoch klar die Minderheitsmeinung. Die SNB hat mehrfach betont, die Negativzinsphase möglichst vermeiden zu wollen. Für die grosse Mehrheit der Marktteilnehmer bleibt das Basisszenario eines stabilen Leitzinses von 0 % über 2026 hinweg intakt.

Dagegen spricht allerdings das Risiko der Frankenstärke, da der Schweizer Franken gegenüber Euro und US-Dollar weiterhin zur Stärke tendiert. Eine Frankenaufwertung wirkt über günstigere Importpreise deflationär und kann die SNB unter Druck setzen, expansiver zu agieren – was im Extremfall sogar Negativzinsen wieder auf den Plan rufen könnte.

Zur allgemeinen Geschäftslage:

Wie bereits im Geschäftsbericht 2024 angekündigt wurde nun im Geschäftsjahr 2026 eine Umstrukturierung durchgeführt, welche dazu führte, dass die Kolumbus Immobilien AG, Ittigen eine Tochtergesellschaft der Swiss Estates AG und im Gegenzug die Kolumbus Group AG, Ittigen Mehrheitsaktionärin der Gesellschaft wurde. Im Rahmen dieser Transaktion erhöhte sich das Aktienkapital der Swiss Estates AG auf CHF 53'790'725.00 eingeteilt in 1'618'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) 91'400'500 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien). Das Partizipationskapital beläuft sich aktuell unverändert auf CHF 14'311'050.00 eingeteilt in 2'862'210 Inhaber-Partizipations-scheine zu je CHF 5.00 pro Stück (Vorzugspartizipationsscheine). Somit beläuft sich das nominelle Kapital der Gesellschaft aktuell auf CHF 68'101'775.00. Einhergehend mit der Umstrukturierung wurde der Verwaltungsrat neu bestellt.





KAPITALSTRUKTUR (per 31.12.2025)

Kapital	CHF	Anzahl	Nominal CHF
Namenaktien (Stimmrechtsaktien)	1'771'505.00	3'543'010	0.50
Namenaktien (Stammaktien)	11'676'495.00	2'335'299	5.00
PS-Kapital	14'311'050.00	2'862'210	5.00
Total	27'759'050.00		

Anmerkung: Da der wesentliche Teil der Umstrukturierungen im Geschäftsjahr 2026 stattgefunden hat wird erst mit dem Halbjahresabschluss 2026 eine konsolidierte Jahresrechnung unter Einbezug der Kolumbus Immobilien AG vorgelegt werden.

Jahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich gemäss Abschluss nach Swiss GAAP auf TCHF 2'885 (Vorjahr TCHF -6'987), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 3'607 (Vorjahr TCHF -5'453), das Eigenkapital nach latenten Steuern auf TCHF 57'004 (Vorjahr TCHF 50'935), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich nach latenten Steuern auf CHF 11.02 (Vorjahr CHF 11.74).

Jahresrechnung gemäss Obligationenrecht

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2025 beläuft sich gemäss Abschluss nach Obligationenrecht (OR) auf TCHF 88 (Vorjahr TCHF 7'198), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 355 (Vorjahr TCHF 13'045), das Eigenkapital auf TCHF 37'348 (Vorjahr TCHF 34'076).

Erläuterung zur Differenz der Abschlüsse gemäss Swiss GAAP FER bzw. Obligationenrecht (OR)

Die Differenzen zwischen den Abschlüssen nach Swiss GAAP FER und Obligationenrecht (OR) ergeben sich primär aus der Neubewertung der Liegenschaften (inkl. Berücksichtigung der latenten Steuern) zu Verkehrswerten. Während nach Swiss GAAP FER die Immobilien zu Verkehrswerten bilanziert werden, gilt nach OR das Anschaffungswertprinzip (Anschaffungswerte zuzüglich Investitionen und abzüglich allfälliger Abschreibungen). Bei Wertsteigerungen der Liegenschaften wird daher nach Swiss GAAP FER ein höheres Ergebnis ausgewiesen als nach OR. Umgekehrt wird bei Verkäufen nach OR meistens ein höherer Buchgewinn realisiert als nach Swiss GAAP FER, da die tatsächlichen Werte erst im Verkaufszeitpunkt realisiert werden.

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

Freienbach, den 15. Mai 2026

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG


Dr. iur. Marcel L. Aellen, Rechtsanwalt
Präsident des Verwaltungsrates





Kapitel 4 - Aktienkurse

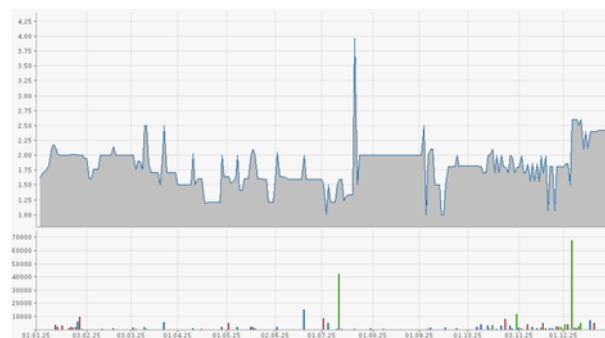
Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Freienbach, sind an der BX Swiss kotiert ("zum geregelten börslichen Handel zugelassen"). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anlegern und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastukturgesetz (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), unabhängig vom Listing an der BX Swiss, in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).

Namenaktien unterliegen strengen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutarischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent (3 Prozent) der gesamten Aktienstimmen.

Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen und können daher auch durch Personen im Ausland gehalten werden.

SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG
01.01. - 31.12.2025 - BX Swiss
VALOR 2392655 – TICKER SEAN
Quelle: Finanzen.ch





Kapitel 5 - Net Asset Value

Swiss Estates AG
Freienbach

Jahresrechnung nach Swiss GAAP-FER per 31.12.2025

Innerer Wert (Net Asset Value)

In CHF

	<u>Aktienkapital</u>	<u>Participations-</u> <u>scheinkapital</u>	<u>Eigene</u> <u>Titel</u>	<u>Bilanzreserven</u>	<u>Total Eigenkapital</u>
Eigenkapital per 31.12.2025	13'448'000	14'311'050	-1'494'450	28'344'575	54'609'175
(nach Rückstellung für latente Steuern und ohne Obligationen)					

Rückstellung für latente Steuern per 31.12.2025

6'560'000

Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2025 (vor Obligationen)

61'169'175

Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2025

	<u>Anzahl Titel</u>	<u>nominal</u>	<u>Kapital nom.</u>	<u>in %</u>	<u>total EK nach %</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	3'543'010	0.50	1'771'505	6.38%	3'485'005
Namenaktien (nominal 5.00)	2'335'299	5.00	11'676'495	42.06%	22'970'662
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	51.55%	28'153'508
			27'759'050	100.00%	54'609'175

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	NAV je Titel
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	3'485'005	3'543'010	0.98
Namenaktien (nominal 5.00)	22'970'662	2'335'299	9.84
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	28'153'508	2'862'210	9.84

Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31.12.2025

	<u>Anzahl Titel</u>	<u>nominal</u>	<u>Kapital nom.</u>	<u>in %</u>	<u>total EK nach %</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	3'543'010	0.50	1'771'505	6.38%	3'903'646
Namenaktien (nominal 5.00)	2'335'299	5.00	11'676'495	42.06%	25'730'044
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	51.55%	31'535'486
	8'740'519		27'759'050	100.00%	61'169'175

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	NAV je Titel
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	3'903'646	3'543'010	1.10
Namenaktien (nominal 5.00)	25'730'044	2'335'299	11.02
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	31'535'486	2'862'210	11.02

Kapitel 6 - Lagebericht

Die Zuwanderungsdebatte prägt immer mehr die Schweizer Politik. Die Frage, wie viele Menschen unser Land verkraften kann oder ob allein schon die Auseinandersetzung darüber müssig ist, gewinnt in diesem Jahr weiter an Brisanz. Bei den tatsächlichen Migrationszahlen hinterlässt die politische Diskussion aber auch 2025 (noch?) kaum Spuren. Die Schweiz bleibt insbesondere auch im angespannten europäischen Konjunkturmilieu ein attraktives Einwanderungsland. Der Zustrom an gut ausgebildeten Fachkräften wird somit auch in diesem Jahr nicht abreißen. Damit ändert sich an einer der Haupttriebfedern für den Schweizer Immobilienmarkt wenig: Der nachfrageseitige Druck





bleibt anhaltend hoch und sorgt weiterhin für ein hohes Preisniveau insbesondere bei den Wohnliegenschaften. Denn die starke Nachfrage trifft weiterhin auf ein Angebot, das massgeblich durch Knappheit geprägt ist. Zwar wird nicht zuletzt dank den wieder tieferen Zinsen die Bautätigkeit an Fahrt aufnehmen und die akute Flautephase der letzten Jahre hinter sich lassen. Ein eigentlicher Bauboom ist aber dennoch nicht zu erwarten. Hierfür sind zwei Hauptgründe verantwortlich.

Einerseits werden die verfügbaren Baulandreserven immer geringer, was das Neubaupotenzial limitiert. Andererseits haben viele institutionelle Anleger die reglementarisch vorgegebene maximale Immobilienquote bereits (nahezu) ausgereizt. Der erneut verschärfte Anlagenotstand kann sich somit nicht in gleicher Masse über den Immobilienmarkt entladen, wie dies beispielsweise während der letzten Negativzinsphase der Fall war. Der Nachfrageüberhang wird somit – wenn überhaupt – nur unwesentlich abnehmen. Das macht sich sowohl bei den Eigentumsliegenschaften als auch bei den Mietobjekten bemerkbar. Weder ist bei den Transaktionspreisen von einem Rückgang des hohen Niveaus auszugehen noch dürften insbesondere die Angebotsmieten an den begehrten Wohnlagen vor einer flächendeckenden Senkung stehen. Denn der im Jahresverlauf sinkende Referenzzinssatz wird vornehmlich auf die Bestandsmieten durchschlagen – und auch das nur mit Abstrichen. Am Wohnimmobilienmarkt verändert sich insofern kaum etwas. Das gilt auch beim Markt für kommerziell genutzte Immobilien. Bei den Büro- und Verkaufsflächen sorgen die strukturellen Umwälzungen wie Homeoffice oder ECommerce für einen anhaltenden Preisdruck. Bei den Gewerbeflächen kommt der Gegenwind durch die angespannte Konjunkturlage dazu. Verändertes Zinsniveau, politische Diskussion oder konjunkturelle Widerwärtigkeiten: Es gab und gibt viele Umwälzungen. Der Schweizer Immobilienmarkt lässt sich vorerst aber kaum davon beeindrucken. Er bleibt durch strukturelle Faktoren und langfristig stabile Trends geprägt.

Aktuell sind in der Immobilienbranche diverse Rechtsentwicklungen im Auge zu behalten. Per 1. Januar 2025 sind das Bundesgesetz über die Ziele im Klimaschutz, die Innovation und die Stärkung der Energiesicherheit (Klimaschutzgesetz) sowie die dazugehörige Klimaschutzverordnung in Kraft getreten. Damit ist das bis 2050 zu erreichende Netto-Null-Ziel auf Bundesebene verankert.

Weitere Bestandteile sind ein auf zehn Jahre befristetes Förderprogramm für den Ersatz von fossilen Heizungen sowie eine Verbesserung der Gebäudeisolation. Die Stimmbevölkerung hat im Juni 2024 die Vorlage für eine sichere Stromversorgung (sog. Mantelerlass) mit grosser Mehrheit angenommen, wodurch künftig zahlreiche Gesetze und Verordnungen geändert werden. Ein Teil der neuen Regelungen trat bereits per 1. Januar 2025 in Kraft: So besteht beispielsweise bei Neubauten mit einer anrechenbaren Gebäudefläche von mehr als 300 m² die Pflicht zur Erstellung einer Solaranlage.

Im November vergangenen Jahres erlitten beide mietrechtlichen Vorlagen zur Untermiete und Kündigung bei Eigenbedarf Schiffbruch. Die Rechtskommission des Nationalrats wird im neuen Jahr bereits über weitere Verschärfungen beraten: Die Vorlage will die Anfechtung missbräuchlicher Mietzinse einschränken und die Kriterien für die Orts- und Quartierüblichkeit lockern. Sodann ist dieses oder nächstes Jahr mit einer Volksabstimmung im Kanton Zürich über die kantonale Wohnschutzinitiative zu rechnen.

Seit Oktober 2024 sind die gelockerten Vorschriften des Zweitwohnungsgesetzes in Kraft, wonach beim Umbau altrechtlicher Wohnungen neuerdings auch zusätzliche Wohnungen und Gebäude im Umfang von höchstens 30 % geschaffen werden dürfen. Dies gilt auch beim Abbruch und Neuaufbau von altrechtlichen Wohnungen. Bisher durften die altrechtlichen Wohnungen nur um höchstens 30% erweitert werden, wenn dadurch keine neuen Wohnungen geschaffen wurden. Mit der geplanten Teilrevision des Umweltschutzgesetzes möchte das Parlament die Lärmschutzvorschriften beim Bauen lockern. Demnach soll die in einigen Kantonen bewährte «Lüftungsfensterpraxis» im Gesetz





verankert werden. Neu soll auch die kontrollierte Wohnraumlüftung als valable Massnahme zum Schutz vor übermässigem Lärm gelten. Die Revision würde es deutlich einfacher machen, an lärm-belasteten Grundstücken Wohnungen zu bauen. Die Frist für das Referendum gegen diese Vorlage lief bis am 16. Januar 2025.

Weitere Aussichten des Unternehmens

Derzeit haben wir keinen konkreten Anlass Ereignisse nach dem Bilanzstichtag offenzulegen, welche jetzt erkennbar wären. 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).

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 aktuell kein latent existentielles Problem, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2025 absehbar ist.

Ausserdem hat die veränderte Lage nach Ausbruch des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und der durch die Vereinigten Staaten lancierte Handelskrieg das Verhalten unserer Finanzpartner, ausser im Zinsbereich, nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht. Somit besteht kein ernsthafter 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. Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt: Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2025 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).
2. Die Durchführung einer Risikobeurteilung: Die Gesellschaft misst der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch um-





fassende 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. Die Bestellungs- und Auftragslage: Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.
 4. Die 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 und nicht im vorliegenden Geschäftsbericht erwähnt würden.
 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.

Hinweis: Diesem Kapitel wurden Veröffentlichungen von Dr. Sibylle Schnyder, Partnerin CMS von Erlach Poncet und Santosh Brivio, Senior Economist Migros Bank zugrunde gelegt.





Kapitel 7 – Marktbericht

Ausgangslage

Für 2026 erwarten wir ein reales Wirtschaftswachstum von +1.3 %. Davon dürften grundsätzlich positive Impulse für den Arbeitsmarkt ausgehen. Die Effekte fallen jedoch je nach Branche sehr unterschiedlich aus. Zudem begrenzen Effizienzgewinne durch den verstärkten Einsatz künstlicher Intelligenz die Schaffung neuer Arbeitsplätze. Insgesamt rechnen wir daher lediglich mit einem Beschäftigungswachstum von moderaten 0.4 %, was rund einem Drittel des Durchschnitts der letzten 10 Jahre entspricht (+1.2 %).

Die verhaltene Beschäftigungsentwicklung dürfte sich dämpfend auf die internationale Zuwanderung auswirken, die den zentralen Treiber des Bevölkerungswachstums in der Schweiz darstellt. Entsprechend ist auch mit einer geringeren Zunahme der Wohnungsnachfrage zu rechnen. Die Finanzierungsbedingungen bleiben dank des tiefen SNB-Leitzinses günstig. Seit über einem Jahr bewegen sich die Zinssätze für zehnjährige Festhypotheken in einer engen Bandbreite von 1.8 % bis 2.0 %. Zwar liegen die langfristigen Zinsen damit leicht über dem aussergewöhnlich tiefen Niveau der Jahre 2020–2021, im historischen Vergleich bleiben sie jedoch attraktiv.

Hinsichtlich der weiteren Entwicklung des SNB-Leitzinses gehen wir in unserem Basisszenario davon aus, dass er auch in den kommenden Monaten bei 0 % liegen wird. Zusätzliche nachfragestimulierende Impulse von der Zinsseite sind damit nicht zu erwarten.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft

	2024	2025	2026	2027
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	9.05 [*]	9.12 ¹	9.18 ¹	9.25 ¹
Jährliche Veränderung	1.0% [*]	0.8% ¹	0.6% ¹	0.8% ¹
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	1.2%	1.4% ¹	1.3% ¹	1.7% ¹
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	1.0%	0.2% ¹	0.4% ¹	1.0% ¹
Arbeitslosenquote	2.4%	2.8%	3.1% ²	2.9% ²
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Dezember)	–30	–31	–	–
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	1.3%	1.8%	–	–
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	–0.7% ¹	5.2% ¹	4.4% ¹	–
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	1.1%	0.2%	0.2% ¹	0.5% ¹
10-jährige Festhypothek (jeweils November)	1.72%	1.87%	–	–
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Dezember)	0.32%	0.33%	–	–

Gelbe Zahlen: Prognose (Stand: Dezember 2025)

¹ Prognose Wüest Partner

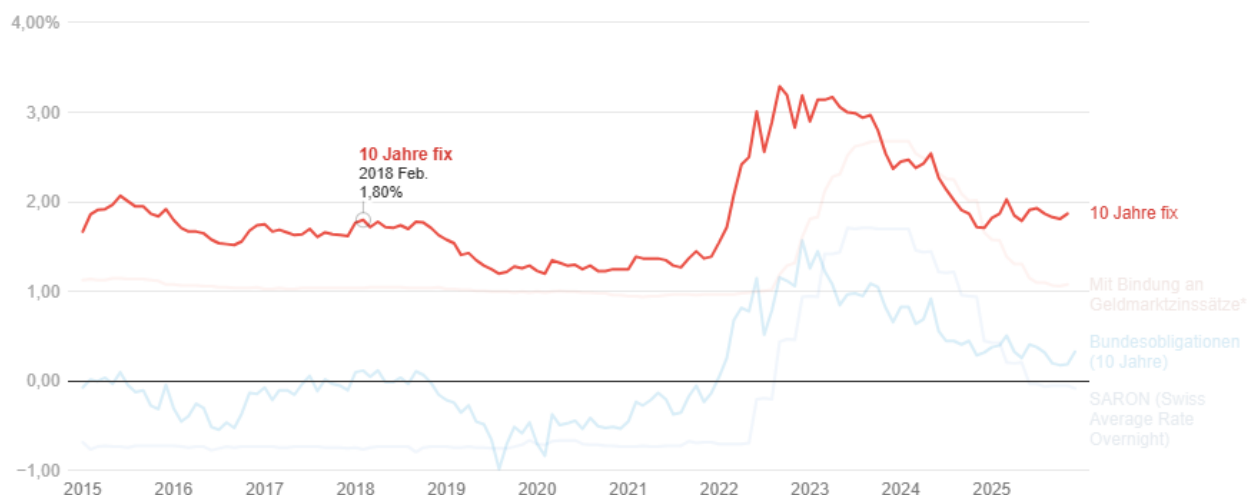
² Prognose SECO

^{*} BFS

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), KOF, SECO, SNB, UBS, Wüest Partner • Erstellt mit [Datawrapper](#)

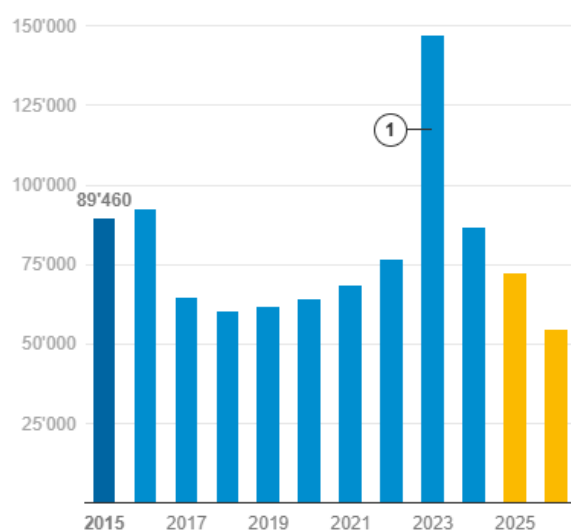


Obligationen- und Hypothekenzinssätze für Neugeschäfte



* Bis Juni 2021 mit Bindung an 3-Monats-Libor, ab Juli 2021 mit Bindung an SARON; Laufzeit jeweils 3 Jahre
Quelle: Schweizerische Nationalbank (SNB) • Erstellt mit [Datawrapper](#)

Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung

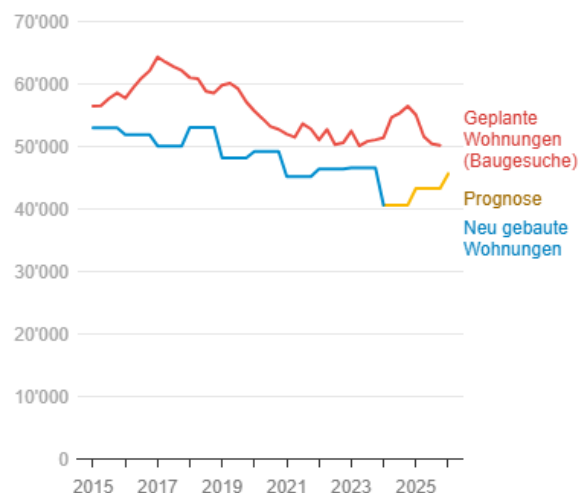


① Davon 50'000 ukrainische Flüchtlinge: Wechsel zu ständiger Wohnbevölkerung

2025 und 2026: Prognose (Wüest Partner)

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Wüest Partner • Erstellt mit [Datawrapper](#)

Wohnbautätigkeit in der Schweiz



Neu gebaute Wohnungen:
2024: Provisorische Daten
2025 und 2026: Prognosen (Wüest Partner)

Quelle: Infopro Digital Schweiz, Bundesamt für Statistik (BFS), Wüest Partner • Erstellt mit [Datawrapper](#)



Mietwohnungen

Das Angebot an Mietwohnungen erreichte im 4. Quartal 2025 einen neuen Tiefstand. Schweizweit waren nur noch 97 800 Mietwohnungen ausgeschrieben. Damit sank die Zahl der Inserate innert Jahresfrist um 5.2 % und fiel erstmals unter die Marke von 100 000. Die Angebotsziffer sank auf 3.4 % und lag damit auf dem tiefsten Niveau seit rund zwanzig Jahren.

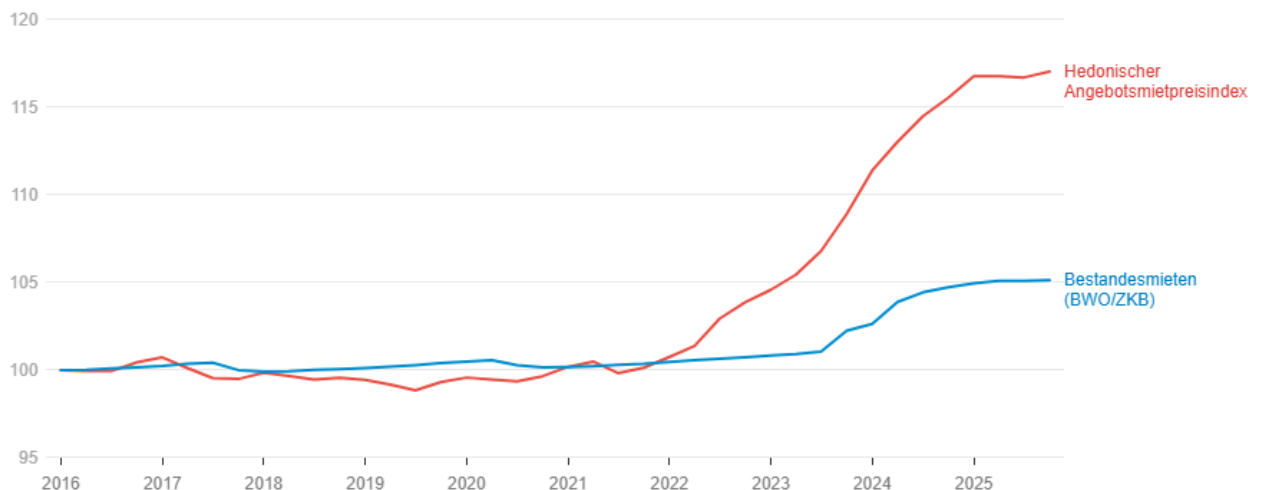
Der jüngste Anstieg der Baubewilligungen signalisiert für das laufende Jahr eine Belebung der Investitionen in den Neubau von Mietwohnungen. Der gleichzeitige Rückgang der Baugesuche deutet jedoch darauf hin, dass diese Dynamik nicht nachhaltig sein dürfte. Entsprechend ist davon auszugehen, dass auch in den kommenden Jahren nur eine begrenzte Zahl neuer Mietwohnungen auf den Markt kommt, wodurch sich die Angebotsknappheit weiter verfestigt.

Nach einem Anstieg von 4.3 % zwischen Ende 2021 und Ende 2024 infolge der Erhöhungen des hypothekarischen Referenzzinssatzes flachte die Entwicklung der Bestandesmieten deutlich ab. Im 4. Quartal 2025 lagen sie im Vorjahresvergleich nur noch um 0.4 % höher, zwischen dem 2. und dem 4. Quartal 2025 blieben sie sogar unverändert. Für 2026 wird im Zuge der bereits erfolgten Referenzzinssatzsenkungen ein Rückgang von 0.8 % erwartet.

Bei den Angebotsmieten hat sich die zuvor ausgeprägte Aufwärtsdynamik klar abgeschwächt. Nach einem kumulierten Anstieg von 15 % zwischen Ende 2021 und Ende 2024 erhöhten sich die Mieten zwischen Ende 2024 und Ende 2025 nur noch um 1.3 %. Im Jahresverlauf fiel die Verlangsamung noch markanter aus: Zwischen dem 2. und dem 4. Quartal 2025 betrug der Zuwachs lediglich 0.2 %. Für 2026 rechnen wir auf nationaler Ebene mit einem moderaten Anstieg der Angebotsmieten von durchschnittlich 0.7 %.

Entwicklung der Mieten

Index 1. Quartal 2016 = 100

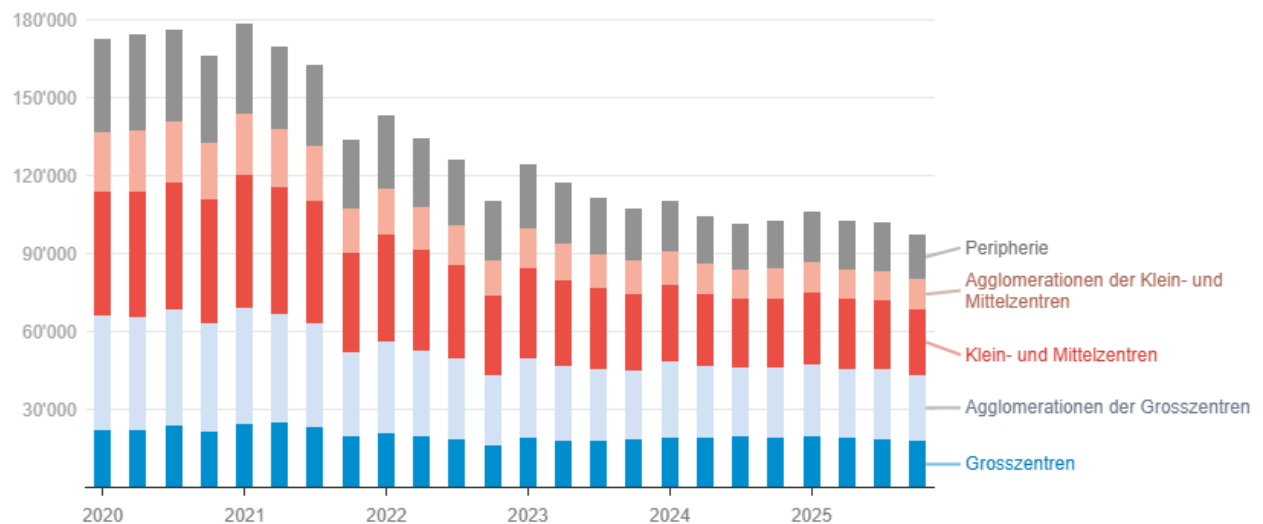


Quelle: BWO, Zürcher Kantonalbank, Wüest Partner • Erstellt mit [Datawrapper](#)





Mietwohnungen: Anzahl angebotene Objekte pro Quartal



Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

	Bestand	Baubewilligungen	Leerstandsquote	Angebotsziffer	Angebotsmiete
	Stückzahl, 2024	4. Quartal 2025, Anzahl Wohneinheiten*	Juni 25	4. Quartal 2025	4. Quartal 2025, Median
Mietwohnungen					
Zürich	200'700	2'845 ↗	0.1%	3.8%	410
Bern	67'200	123 ↘	0.5%	3.8%	270
Basel	86'300	264 ↘	1.1%	3.8%	270
Lausanne	69'400	497 →	0.7%	3.3%	310
Genf	98'200	607 →	0.4%	2.7%	420
Schweiz	2'843'000	32'914 ↗	1.3%	3.4%	240

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre.

Quelle: BFS, Infopro Digital Schweiz, MSCI, Wüest Partner • Erstellt mit [Datawrapper](#)

Quellen: Der vorliegende Marktbericht beruht auf Publikationen und Datenbanken von Wüest Partner. Ausserdem stützt er sich auf folgende Quellen: Bundesamt für Statistik sowie kantonale und städtische Statistikämter, Baublatt Info-Dienst, Konjunkturforschungsstelle der ETH Zürich KOF, Staatssekretariat für Wirtschaft SECO, Schweizerische Nationalbank und MSCI.

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.



Kapitel 8 - Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER

Swiss Estates AG

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

AKTIVEN

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

gegenüber Mietern		1'064'166	1'293'595
abzüglich Wertberichtigung Mietern		-880'431	-1'048'731
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern		247'030	286'945
abzüglich Wertberichtigung Stockwerkeigentümern		-122'000	-107'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		24'677	130'604
abzüglich Wertberichtigung Nebenkosten		0	-24'000

Anhang 1a)

333'442 **531'413**

Übrige kurzfristige Forderungen

gegenüber Dritten	Anhang 1b)	2'504'537	5'742'359
abzüglich Wertberichtigung	Anhang 1b)	-2'504'535	-2'498'002
gegenüber Sozialversicherungen	Anhang 1h)	446	2'478
gegenüber Nahestehenden	Anhang 1c)	229	548'777
gegenüber staatlichen Stellen	Anhang 1f)	5'362'746	5'362'746

5'363'423 **9'158'359**

Aktive Rechnungsabgrenzung

Anhang 1d)

91'402 **110'123**

Total Umlaufvermögen

6'352'610 **11'922'867**

Anlagevermögen

Finanzanlagen

Wertschriften		10'060	9'920
Übrige Finanzanlagen	Anhang 1e)	7'523'710	3'011'176
abzüglich Wertberichtigung		-2'999'999	-2'999'999

4'533'771 **21'097**

Renditeliegenschaften

Anhang 1f)

150'988'000 **147'240'000**

Übrige Sachanlagen

Anhang 1g)

49'601 **48'001**

Total Anlagevermögen

155'571'372 **147'309'098**

TOTAL AKTIVEN

161'923'981 **159'231'966**



Swiss Estates AG

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

PASSIVEN

31.12.2025**31.12.2024**

CHF

CHF

Fremdkapital

Verbindlichkeiten

gegenüber Dritten		535'531	620'560
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	Anhang 1h)	29'317	113'834
Vorausbezahlte Mietzinsen		347'571	423'745
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		0	53'070
Schulden gegenüber Stockwerkeigentümern		7'297	8'517
		919'717	1'219'725

Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

gegenüber Finanzinstituten	Anhang 1ia)	965'000	2'013'694
gegenüber Nahestehenden	Anhang 1c)	306'212	0
gegenüber Dritten	Anhang 1ib)	190'702	61'182
		1'461'914	2'074'876

Passive Rechnungsabgrenzung

Anhang 1k)	341'625	252'048
------------	----------------	----------------

Kurzfristige Rückstellungen

für Steuern	Anhang 1l)	4'483'350	6'614'408
		4'483'350	6'614'408

Kurzfristiges Fremdkapital

7'206'606 **10'161'057**

Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Anhang 1m)	91'153'000	92'029'927
------------	-------------------	-------------------

Rückstellung für latente Steuern

Anhang 1n)	6'560'000	6'106'000
------------	------------------	------------------

Langfristiges Fremdkapital

97'713'000 **98'135'927**

Total Fremdkapital

104'919'606 **108'296'984**

Eigenkapital

Namenaktienkapital	Anhang 1o)	11'676'495	8'090'475
Vinkulierte Namenaktien		1'771'505	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	14'311'050
Wandel-Obligationenanleihe		2'395'200	2'395'200
abzüglich eigene Titel	Anhang 1p)	-1'494'450	-668'569
Aktien- und Partizipationsscheinkapital		28'659'800	25'003'156

Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven		25'459'239	32'918'687
Jahresergebnis		2'885'336	-6'986'862
Bilanzreserven	Anhang 1q)	28'344'575	25'931'825

Total Eigenkapital

57'004'375 **50'934'982**

TOTAL PASSIVEN

161'923'981 **159'231'966**



Swiss Estates AG

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

Betriebsertrag

Ertrag aus Lieferungen und Leistungen

Ertrag aus Mietzinseinnahmen	Anhang 2a)	6'191'123	7'378'311
abzüglich Erlösminderungen		-943'254	-542'143
Veränderung Wertberichtigung Forderungen		168'300	-459'934
Total Betriebsertrag		5'416'169	6'376'233

Betriebsaufwand

Immobilienaufwand		923'090	893'192
Personalaufwand		838'245	916'425
Übriger Betriebsaufwand		256'260	337'343
Verwaltungsaufwand		331'090	458'261
Werbeaufwand		6'210	3'000

Total Betriebsaufwand	Anhang 2b)	2'354'895	2'608'220
------------------------------	------------	------------------	------------------

Gewinn aus Neubewertung		3'303'766	2'048'837
Verlust aus Neubewertung		-132'000	-3'000

Erfolg aus Neubewertung	Anhang 2c)	3'171'766	2'045'837
--------------------------------	------------	------------------	------------------

Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	Anhang 2d)	0	-5'111'493
--	------------	----------	-------------------

Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)		6'233'039	702'357
---	--	------------------	----------------

Abschreibungen		-7'884	-9'000
-----------------------	--	---------------	---------------

Finanzerfolg

Hypothekarzinsen		-1'836'512	-2'645'634
Finanzaufwand		-162'902	-145'845
Finanzertrag		16'079	32'121

Total Finanzerfolg	Anhang 2e)	-1'983'335	-2'759'358
---------------------------	------------	-------------------	-------------------

Ergebnis vor ausserordentlichen Posten und Steuern		4'241'821	-2'066'001
---	--	------------------	-------------------

Rechtskosten	Anhang 2f)	-84'584	-75'822
Ausserordentlicher Ertrag	Anhang 2g)	52'325	122'902
Ausserordentlicher Aufwand	Anhang 2g)	-602'474	-3'434'092

Unternehmungsergebnis vor Steuern		3'607'088	-5'453'013
--	--	------------------	-------------------

Direkte Steuern		-267'752	-5'848'849
Veränderung latente Steuern	Anhang 1n)	-454'000	4'315'000

Jahresergebnis		2'885'336	-6'986'862
-----------------------	--	------------------	-------------------

Ergebnis je Titel	Anhang 2h)	unverwässert	unverwässert
Ergebnis je Stimmrechtsaktie		0.06	-0.11
Ergebnis je Namenaktien		0.61	-1.12
Ergebnis je Partizipationsschein		0.61	-1.12
		verwässert	verwässert
Ergebnis je Stimmrechtsaktie		0.06	-0.10
Ergebnis je Namenaktien		0.55	-1.04
Ergebnis je Partizipationsschein		0.55	-1.04





EIGENKAPITALNACHWEIS

Swiss Estates AG

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2025

	Aktien- kapital CHF	Partizipations- schein kapital CHF	Eigene Titel CHF	Wandel- Anleihe CHF	Gesetzliche Reserven CHF	Gewinn- reserven CHF	Total Eigen- kapital CHF
Eigenkapital am 1.1.2024	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	27'918'687	57'921'843
Jahresergebnis						-6'986'862	-6'986'862
Eigenkapital am 31.12.2024	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	20'931'825	50'934'982
Jahresergebnis						2'885'336	2'885'336
Dividendenausschüttungen						-472'586	-472'586
Kapitalerhöhung	4'482'525						4'482'525
Rückabwicklung eigene Aktien			-168'561				-168'561
Rückabwicklung eigene PS			-657'320				-657'320
Eigenkapital am 31.12.2025	13'448'000	14'311'050	-1'494'450	2'395'200	5'000'000	23'344'575	57'004'375

MITTELFLUSSRECHNUNG

Swiss Estates AG

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2025	2024
	CHF	CHF
MITTELFLUSS AUS BETRIEBSTÄTIGKEIT		
Jahresergebnis	2'885'336	-6'986'862
Nicht liquiditätswirksame Positionen:		
Abschreibungen (+)	7'884	-9'000
Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (-/+)	-3'171'766	2'146'163
Anpassung Wert der Wertschriften (-/+)	60	-600
Ausserordentliche Wertberichtigung auf hinterlegte Aktien (+)	602'474	-
Ausserordentlicher Ertrag Ausbuchung verjährter Forderungen (-)	-63'601	-137'040
(-) Abnahme / (+) Zunahme Rückstellung für Steuern	-2'131'058	6'493'746
(-) Abnahme / (+) Zunahme Rückstellung für latente Steuern	454'000	-4'315'000
Veränderung des Nettoumlaufvermögens:		
(-) Zunahme / (+) Abnahme Forderungen ggü. Mietern	61'129	278'003
(-) Zunahme / (+) Abnahme Forderungen ggü. Stockwerkeigentümern	54'915	197'245
(-) Zunahme / (+) Abnahme Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	81'927	-98'497
(-) Zunahme / (+) Abnahme Übrige kurzfristige Forderungen	2'366'580	81'247
(-) Zunahme / (+) Abnahme Aktive Rechnungsabgrenzung	18'721	66'726
(-) Abnahme / (+) Zunahme Verbindlichkeiten ggü. Dritte	-85'029	-370'410
(-) Abnahme / (+) Zunahme Verbindlichkeiten ggü. Sozialversicherungen	-84'516	-
(-) Abnahme / (+) Zunahme Vorausbezahlte Mietzinsen und Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	-130'463	180'716
(-) Abnahme / (+) Zunahme Passive Rechnungsabgrenzung	89'577	-4'984'531
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit	956'170	-7'458'093
MITTELFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT		
Desinvestitionen von Liegenschaftsverkäufen (+)	-	10'387'254
Investitionen in Renditeliegenschaften (-)	-576'234	-
Investitionen in übrige Sachanlagen (-)	-9'484	-
Investition in Wertschriften und übrige Finanzanlagen (-)	-30'208	-276
Mittelfluss aus Investitionstätigkeit	-615'926	10'386'978
MITTELFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT		
(-) Rückzahlung / (+) Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-714'765	285'528
(-) Rückzahlung / (+) Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-876'927	-1'236'073
Dividendenausschüttung an Aktionäre (-)	-307'181	-
Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit	-1'898'873	-950'545
VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL	-1'558'630	1'978'340
Flüssige Mittel am 1. Januar	2'122'972	144'633
Flüssige Mittel am 31. Dezember	564'342	2'122'972



Anhang zur Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER der Swiss Estates AG, Freienbach

per 31. Dezember 2025

1 Grundsätze der Konsolidierung

Der Konsolidierungskreis umfasst per 31. Dezember 2025 die Swiss Estates AG sowie die SE Rheintal AG, Freienbach, welche zu 100 Prozent im Besitz der Swiss Estates AG ist. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der «Purchase Methode». Die Kolumbus Immobilien AG, welche per 25. November 2025 zu 10 Prozent erworben wurde, ist per Bilanzstichtag nicht im Konsolidierungskreis enthalten, da die verbleibenden 90 Prozent erst nach dem Bilanzstichtag per 4. Februar 2026 übernommen wurden. Beteiligungen unter 20 Prozent werden zu Anschaffungskosten abzüglich allfälliger Wertberichtigungen bilanziert.

2 Grundsätze der Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER

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 geographischen Markt darstellt.

Die Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

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 werden durch unabhängige Schätzer ermittelt und sind 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.





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
Mobiliar, 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.





Umsatzerfassung

Mieteinnahmen aus der Vermietung von Renditeliegenschaften werden periodengerecht erfasst.

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.

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 die im Berichtsjahr gültigen 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 Eventualverpflichtungen 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.





Erläuterungen zur Jahresrechnung

1 Anmerkungen zur einzelnen Bilanzpositionen

1a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich per Ende 2025 auf insgesamt TCHF 557 (Vorjahr TCHF 787). Dies entspricht einer Abnahme von TCHF 230. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 373 (Vorjahr TCHF 541) auf den laufenden Forderungen, was einer Abnahme von TCHF 168 ergibt. Die Abnahme des Delkredere ist primär darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr uneinbringbare Forderungen in Höhe von TCHF 228 ausgebucht wurden. Es handelt sich dabei um Forderungen gegenüber ausgezogenen Mietern, verjährte Forderungen sowie Forderungen gegenüber Mietern in Konkurs, welche vollständig wertberichtigt waren. Im ausgewiesenen Betrag sind zusätzlich die ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Höhe von TCHF 507 (Vorjahr TCHF 507) enthalten, welche vollständig wertberichtigt sind, womit sich ein Total der Forderungen gegenüber Mietern von TCHF 1'064 (Vorjahr TCHF 1'294) und ein Total Delkredere von TCHF 880 (Vorjahr TCHF 1'048) ergibt.

Im Vorjahr waren die noch nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten der Tochtergesellschaft SE Rheintal AG aktiviert, auf welchen aufgrund des bestehenden Leerstandes eine Wertberichtigung von TCHF 24 gebildet wurde. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Heiz- und Nebenkosten abgerechnet, weshalb keine Wertberichtigung gebildet wurde.

Die ausgewiesenen Forderungen in Höhe von TCHF 247 (Vorjahr TCHF 287) gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Sämtliche Kosten wurden per Jahresende abgerechnet und sind in den ausgewiesenen Forderungen enthalten. Da ein hoher Teil der ausgewiesenen Forderungen noch aus dem Vorjahr stammt, wurde eine Rückstellung von TCHF 122 (Vorjahr TCHF 107) gebildet, obwohl für die Zahlung der Kosten grundsätzlich der Liegenschaftsbesitz der Eigentümer haftet.

1b) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten

Der ausgewiesene Betrag von TCHF 2'505 (Vorjahr TCHF 5'742) setzt sich aus folgenden Positionen zusammen, welche sämtlich vollständig wertberichtigt sind, sodass ein Nettobetrag von CHF 2 verbleibt.

Die Regressforderung in Höhe von CHF 1'902'062 gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ist unverändert vollständig wertberichtigt. Es handelt sich um Forderungen, welche sich aus den öffentlichen Urkunden vom 12. Dezember 2014 und vom 19. September 2014 in Sachen Übernahme der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ergeben.

Infolge des im Vorjahr verlorenen Prozesses Altra Foundation wurden im Jahr 2024 die als Folge dieses Prozesses zurückzugebenden und bei der Gesellschaft hinterlegten Namenaktien im Umfang von 104'050 Stück und Inhaber-Partizipationsscheine im Umfang von 707'750 Stück mit einem bilanzierten Wert von CHF 1'428'356 zum Börsenkurs von CHF 1.62 für Namenaktien und CHF 1.78 für Inhaber-Partizipationsscheine bilanziert. Im Berichtsjahr wurden mit Valuta 21. März 2025 sämtliche der im Rahmen dieser Auseinandersetzung zurückzugebenden Namenaktien im Umfang von 104'050 Stück mit Nominalwert von je CHF 5.00 auf ein Depot der Gesellschaft eingeliefert und als eigene Aktien verbucht (vgl. Anhang 1p). Von den zurückzugebenden und im Vorjahr bilanzierten





Inhaber-Partizipationsscheinen im Umfang von 707'750 Stück wurden lediglich 369'281 Stück geliefert. Der Gesamtwert der zurückgelieferten Titel beläuft sich auf CHF 825'881, welcher als eigene Titel verbucht wurde.

Die daraus resultierende Differenz von 338'469 Stück führte zu einer Korrektur des bilanzierten Wertes, woraus eine Wertberichtigung von CHF 602'474 resultierte, welche als ausserordentlicher Aufwand erfasst wurde (vgl. Anhang 2g). Die zurückgelieferten Namenaktien wurden zum Börsenkurs per 31. Dezember 2024 von CHF 1.62 pro Aktie und die Inhaber-Partizipationsscheine zum Börsenkurs von CHF 1.78 pro Stück als eigene Titel verbucht.

Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesene Forderung aus der Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer der im Jahre 2019 verkauften Liegenschaft an der Josefstrasse in Zürich in Höhe von CHF 1'750'000 wurde im Berichtsjahr vollständig abgewickelt und ist nicht mehr Bestandteil dieser Position.

1c) Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

Im Vorjahr bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von TCHF 541, welche im Berichtsjahr vollständig abgebaut werden konnte. Per 31. Dezember 2025 besteht neu eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von TCHF 306. Das Kontokorrent wurde mit der Mindestverzinsung der ESTV von 1% p.a. (Vorjahr 1.5% p.a.) verzinst. Ferner bestehen Vorschüsse gegenüber Mitarbeitenden in Höhe von CHF 229 (Vorjahr CHF 8'211).

1d) Aktive Rechnungsabgrenzung

Zur Ablösung einer hoch verzinsten Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, welche durch eine deutlich günstiger verzinsten Hypothek abgelöst werden konnte, wurde seinerzeit eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962 bezahlt. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026. Diese Vorfälligkeitsentschädigung wird als Zinsvorauszahlung aktiviert und jährlich dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das Jahr 2025 beläuft sich unverändert auf CHF 53'400. Der Bestand der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung beläuft sich per Jahresende auf CHF 25'800 (Vorjahr CHF 79'200) und wird per 30. Juni 2026 vollständig aufgelöst sein. Ferner besteht weiterhin eine offene Prozessentschädigung aus einem Gerichtsurteil gegenüber dem Kanton Zürich in Höhe von CHF 23'113. Die restlichen transitorischen Aktiven sind bezahlte Kosten, welche das Jahr 2026 betreffen.

1e) Übrige Finanzanlagen

Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der Insignum AG mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000 entspricht. Dieser Wert ist unverändert vollständig wertberichtigt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft im Rahmen einer qualifizierten Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage per 25. November 2025 10 Prozent des Aktienkapitals der Kolumbus Immobilien AG, Ittigen, erworben. Als Gegenleistung für diese Sacheinlage wurden 1'793'010 neue Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) sowie 717'204 neue Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 5.00 (Stammaktien) ausgegeben.





Die Beteiligung wurde zu Verkehrswerten in die Gesellschaft eingebracht und ist mit CHF 4'482'525 bilanziert. Da der Anteil per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 lediglich 10 Prozent beträgt, wird diese Position unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesen.

Nach dem Bilanzstichtag, mit Vollzug per 4. Februar 2026, wurden die verbleibenden 90 Prozent des Aktienkapitals der Kolumbus Immobilien AG ebenfalls mittels Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht, womit die Kolumbus Immobilien AG ab diesem Zeitpunkt eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Swiss Estates AG ist.

1f) Renditeliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften veräussert. Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert, welche durch CBRE (Zürich) AG mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt wurden. Der Gesamtmarktwert der 16 Renditeliegenschaften beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf TCHF 150'988 (Vorjahr TCHF 147'240), was einer Zunahme von TCHF 3'748 entspricht. Der Gewinn aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 3'880'000, dem ein Verlust aus Neubewertung von CHF 132'000 auf der Liegenschaft Lagerstrasse 41, Herzogenbuchsee gegenübersteht. Der in der Erfolgsrechnung ausgewiesene Netto-Erfolg aus Neubewertung beläuft sich auf CHF 3'171'766, da die im Berichtsjahr getätigten Investitionen in die Liegenschaft Büchelstrasse, Rüthi in Höhe von TCHF 576 den Buchwert der Liegenschaft erhöht haben und somit nicht erfolgswirksam sind.

Bezüglich der im Vorjahr veräusserten Liegenschaft an der Badenerstrasse in Zürich ist die Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer durch das Steueramt der Stadt Zürich per Bilanzstichtag noch ausstehend. Die geleistete Vorauszahlung von TCHF 5'363 ist weiterhin unter den übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber staatlichen Stellen bilanziert. Die Steuerrückstellung für die Grundstückgewinnsteuer Badenerstrasse in Höhe von TCHF 2'900 ist unverändert in den Steuerrückstellungen enthalten (vgl. Anhang 1I).

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

DCF VERGLEICHSLISTE 31.12.2025

ORT	STRASSE	LIEGENSCHAFT TYP	FLÄCHE (m ²) GESAMT	ANTEIL NICHT WOHNFLÄCHE	MARKTWERT 2024	MARKTWERT 2025	ABW. ABSOLUT	ABW. in %	HISTORISCHER ANSCHAFFUNGS- PREIS	ABW. ABSOLUT	SOLLMIETE 2024	SOLLMIETE 2025	VERÄNDERUNG in %
Arbon	Egnacherstrasse 69-79	Wohn	4'583	19.86%	13'644'000	13'852'000	208'000	+1.52%	15'658'000	-1'806'000	543'432	543'252	-0.03%
Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	Wohn/Geschäft	3'597	39.92%	10'951'000	11'242'000	291'000	+2.66%	12'550'000	365'000	606'492	609'012	+0.42%
Grenchen	Centralstr. 45	Wohn/Geschäft	474	30.38%	1'631'000	1'673'000	42'000	+2.58%		85'320	85'920	85'920	+0.70%
Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	Wohn/Geschäft	2'032	18.16%	6'127'000	6'177'000	50'000	+0.82%	5'000'000	1'177'000	317'132	310'568	-2.07%
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	Wohn	527	9.88%	1'508'000	1'540'000	32'000	+2.12%	1'200'000	340'000	74'280	75'432	+1.55%
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	Gewerbe	2'142	100.00%	3'838'000	3'706'000	-132'000	-3.44%	3'700'000	6'000	222'592	222'592	0.00%
Istighofen	Bühlwilstrasse 21	Wohn	516		1'949'000	2'032'000	83'000	+4.26%	935'000	1'097'000	105'984	107'184	+1.13%
Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	Wohn	800		2'934'000	3'061'000	127'000	+4.33%	2'321'000	740'000	149'448	150'180	+0.49%
Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	Wohn	1'470		4'962'000	5'160'000	198'000	+3.99%	1'325'000	3'835'000	269'352	276'372	+2.61%
Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	Wohn	520		1'724'000	1'999'000	275'000	+15.95%	1'930'000	69'000	95'114	104'520	+9.89%
Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	Wohn	330		2'477'000	2'634'000	157'000	+6.34%	630'000	2'004'000	100'776	105'444	+4.63%
Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	Wohn	3'300	2.00%	20'396'000	21'053'000	657'000	+3.22%	13'451'000	7'602'000	844'331	841'577	-0.33%
Prilly	Route du Mont 1-3	Wohn	3'022		28'952'000	28'971'000	19'000	+0.07%	24'582'000	4'389'000	898'260	904'260	+0.67%
Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	Wohn	2'386		22'298'000	23'589'000	1'291'000	+5.79%	11'400'000	12'189'000	844'218	857'142	+1.53%
Zürich	Regensbergstrasse 92	Wohn	472	4.45%	3'730'000	3'867'000	137'000	+3.67%	682'000	3'185'000	140'880	140'880	0.00%
Rüthi SG	Büchelstrasse 8, 8a, 8b,	Wohn	2'709		20'119'000	20'432'000	313'000	+1.56%	15'221'979	5'210'021	700'620	709'620	+1.28%
Total 16 Liegenschaft(en)			28'879		147'240'000	150'988'000	3'748'000	2.55%	110'585'979	40'402'021	5'998'231	6'043'955	0.76%





1g) Übrige Sachanlagen

Per Bilanzstichtag bestehen die nachstehend aufgeführten Sachanlagen:

	Mobiliar und Einrichtungen CHF	Informatik CHF	Fahrzeuge CHF	Fixe Einbauten CHF	Internet- Auftritt & Markenrechte CHF	Total CHF
Bruttowerte am 1.1.2024	194'970.00	210'542.00	36'500.00	149'918.00	50'300.00	642'230.00
Zugänge 2024	-	-	-	-	-	-
Bruttowerte am 31.12.2024	194'970.00	210'542.00	36'500.00	149'918.00	50'300.00	642'230.00
Wertberichtigung bis 1.1.2024	-160'969.00	-200'542.00	-23'500.00	-149'918.00	-50'300.00	-585'229.00
Abschreibung 2024	-	-4'000.00	-5'000.00	-	-	-9'000.00
Wertberichtigung bis 31.12.2024	-160'969.00	-204'542.00	-28'500.00	-149'918.00	-50'300.00	-594'229.00
Nettobuchwerte per 31.12.2024	34'001	6'000	8'000	0	0	48'001
Bruttowerte am 1.1.2025	194'970.00	210'542.00	36'500.00	149'918.00	50'300.00	642'230.00
Zugänge 2025	9'484.00	-	-	-	-	9'484.00
Bruttowerte am 31.12.2025	204'454.00	210'542.00	36'500.00	149'918.00	50'300.00	651'714.00
Wertberichtigung bis 1.1.2025	-160'969.00	-204'542.00	-28'500.00	-149'918.00	-50'300.00	-594'229.00
Abschreibung 2025	-2'284.00	-2'400.00	-3'200.00	-	-	-7'884.00
Wertberichtigung bis 31.12.2025	-163'253.00	-206'942.00	-31'700.00	-149'918.00	-50'300.00	-602'113.00
Nettobuchwerte per 31.12.2025	41'201	3'600	4'800	0	0	49'601

Der Nettobuchwert für Mobiliar und Einrichtungen enthält den Anschaffungswert für Bilder in Höhe von CHF 34.000.00, welche Werte nicht abgeschrieben werden.

1h) Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

Im Berichtsjahr besteht ein Guthaben in Höhe von CHF 446 (Vorjahr CHF 2'478) gegenüber Sozialversicherungen aus der Abrechnung der Unfallversicherung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen in Höhe von CHF 29'317 (Vorjahr CHF 113'834) betreffen Schlussabrechnungen gegenüber der Ausgleichskasse, der Pensionskasse (BVG) sowie der Unfall- und Krankentaggeldversicherungen.

1ia) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Diese Position umfasst die im Jahre 2026, somit nach dem Bilanzstichtag, fälligen Amortisationen von Hypotheken in Höhe von CHF 965'000 (Vorjahr CHF 2'013'694). Im Vorjahr war zusätzlich zu den ordentlichen Amortisationen eine ausserordentliche vorzeitige Teilrückzahlung einer Hypothek auf der Liegenschaft Schiessplatzweg in Ostermündigen in Höhe von CHF 1'000'000 enthalten.

1ib) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Diese Position umfasst einerseits von Mietern erhaltene Mieterdepots in Höhe von CHF 21'355 (Vorjahr CHF 61'181), welche per 31. Dezember 2025 noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Mietzinsdepotkonten übertragen werden konnten.

Andererseits sind unter dieser Position die noch nicht abgelieferten Verrechnungssteuern auf die an der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juli 2025 beschlossene Dividende auf die Inhaber-Partizipationsscheine enthalten. Die Dividende beträgt CHF 0.20 brutto pro Partizipationsschein auf 2'362'929 dividendenberechtigte Inhaber-Partizipationsscheine (2'862'210 Partizipationsscheine abzüglich 499'281 eigene Partizipationsscheine), was einer Bruttodividende von CHF 472'585.80 entspricht. Die darauf geschuldete Verrechnungssteuer von 35% beläuft sich auf CHF 165'405.03. Aufgrund der verspäteten Einreichung des Dividendenformulars wurden Verzugszinsen von 5% vom Datum der Generalversammlung bis zum Bilanzstichtag in Höhe von CHF 3'943 verbucht.





1k) Passive Rechnungsabgrenzung

Unter dieser Position sind die aufgelaufenen Zinsen von 2.25% der Obligationenanleihe für die Jahre 2023 bis 2025 in Höhe von CHF 161'676 (Vorjahr CHF 107'750) passiviert. Gemäss Vertrag werden diese Zinsen nicht in Geld ausbezahlt, sondern in Form von Partizipationsscheinen (vgl. Anhang 1o). Ferner sind unter dieser Position die erwarteten Kosten der Revision (CHF 90'000, Vorjahr CHF 70'000), der Liegenschaftsschätzungen (CHF 25'000, Vorjahr CHF 26'500), der Abschlussarbeiten und Gestaltung des Geschäftsberichts (CHF 49'000, Vorjahr CHF 25'000) sowie eine Bonusabgrenzung für Mitarbeitende (CHF 5'850, Vorjahr CHF 0) verbucht. Der verbleibende Betrag betrifft Abgrenzungen für Liegenschaftssteuern und Energiekosten.

1l) Rückstellung für Steuern

Die Kapital- und Ertragssteuern der Gesellschaft sind für die Zeit 2015 bis und mit 2019 definitiv eingeschätzt. Dies aufgrund eines entsprechenden Bundesgerichtsentscheids. Die Steuern für die Zeit von 2020 bis 2025 sind noch nicht eingeschätzt. Der Kanton Luzern hat als Sitzkanton bis zum Jahre 2019 die Fakturierung der Steuern aufgrund des besagten Bundesgerichtsentscheids nachgeholt. Ab dem Jahr 2020 ist die Gesellschaft im Kanton Luzern nicht mehr steuerpflichtig, sondern im Kanton Schwyz, wo sie ab 2020 ihren Sitz hat.

Mit Ausnahme der Kapitalsteuern für den Kanton Luzern und einem Restbetrag im Kanton Solothurn sind alle Steuern bis und mit 2019 bezahlt. Die Steuern 2020 bis 2025 sind mit Ausnahme der direkten Liegenschaftssteuern nicht fakturiert und nicht bezahlt. Bei der Berechnung der Steuerrückstellung wurde berücksichtigt, dass in den Jahren 2020 und 2023 ein Verlust ausgewiesen werden musste. Ferner wurde berücksichtigt, dass der buchmässige Gewinn aus dem Verkauf der Badenerstrasse, Zürich, im Kanton Zürich separat besteuert wird, so dass auch für das Jahr 2024 steuerlich für die Kantone ein Betriebsverlust entsteht. Die Gesellschaft hat ihren Sitz im Kanton Schwyz, welchem keine Vermögenswerte zugeordnet werden. Hier wird nur ein Vorausanteil besteuert. In den Kantonen Bern, Solothurn und Thurgau fallen aufgrund der Ertragsverhältnisse im Normalfall nur Grundsteuern an, welche im Kanton Thurgau bis und mit 2025 alle bezahlt sind.

Dies führt zu folgenden Steuerrückstellungen:

- Ertragssteuer Bund für die Zeit von 2020 bis 2025	380'000 CHF
- Kapitalsteuer Kanton Luzern (Sitz bis 2019)	80'000 CHF
- Kapital- und Ertragssteuer Kanton Schwyz (Sitzkanton ab 2020)	4'000 CHF
- Kapitalsteuern Kanton St. Gallen	4'350 CHF
- Kapital- und Ertragssteuer Kanton Zürich für die Zeit von 2020 bis 2025	316'000 CHF
- Grundsteuern Kanton Bern und Solothurn	26'000 CHF
- Kapitalsteuern Kanton Waadt	30'500 CHF
- Grundstückgewinnsteuer Verkauf Badenerstrasse, gemäss	
- Berechnung (Grundstückgewinnsteuerdeklaration)	2'900'000 CHF
- Bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahre 2014	
- (vgl. nachstehende Bemerkung)	742'500 CHF

Total Steuerrückstellung auf den 31. Dezember 2025

4'483'350 CHF





Im Vorjahr betrug die Steuerrückstellung CHF 6'614'408. Wesentlichster Grund für die Abnahme ist der Wegfall der Rückstellung für den Grundstücksgewinn Langstrasse/Josefstrasse, Zürich.

Bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahr 2014

Per 1. Januar 2021 erfolgte die Übernahme der ALB Leman Immobilien AG durch die Swiss Estates AG im Rahmen des FusG. Die ALB Leman Immobilien AG war zum Zeitpunkt der Übernahme eine 100%-Tochter der Swiss Estates AG. Gemäss FusG erfolgt somit der Transfer der Liegenschaft auf die Swiss Estates AG ohne Anfall einer Handänderungssteuer. Im Rahmen der Durchsetzung des entsprechenden Eintrages im Handelsregister erhob das Steueramt des Kantons Waadt eine Handänderungssteuer von CHF 742'500. Diese Steuer wurde aber nicht im Rahmen der Fusion per 1. Januar 2021, sondern im Rahmen der in 2014 durch öffentliche Urkunde nachgewiesenen Übernahme der ALB Leman Immobilien AG erhoben, trotzdem auch diese Übernahme im Rahmen einer Quasifusion gemäss FusG erfolgte. Im gleichen Zeitraum wurden andere Gesellschaften mit Immobilien in anderen Kantonen auf die gleiche Weise erworben, ohne dass je eine Handänderungssteuer erhoben worden wäre.

Mit Urteil vom 22. Oktober 2024 wies die waadtländische Steuerbehörde unsere Einsprache vom 21. Dezember 2022 gegen die Erhebung dieser Handänderungssteuer ab. Gegen diesen Entscheid erhoben wir am 27. Februar 2025 Antrag auf Rekurs beim «Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public». Der Verwaltungsrat ist nach wie vor der Überzeugung, dass im vorliegenden Fall das FusG Vorrang über dem kantonalen Recht hat. Der zuständige Rechtsanwalt ist allerdings der Meinung, dass nur eine Gewinnchance von 50 zu 50 besteht. Der Verwaltungsrat hat deshalb — trotzdem er der Meinung ist, dass hier das FusG gilt und keine Steuer geschuldet ist — eine Rückstellung in Höhe der in Rechnung gestellten Steuer vorgenommen.

1m) Langfristige Finanzverbindlichkeiten

Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 8 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.62% und 3.04% (Vorjahr zwischen 1.1% und 2.6%), mit der Ausnahme von zwei nachrangigen Finanzierungen, welche derzeit noch mit 3.45% bzw. 5.02% (Vorjahr 4.69% bzw. 5.44%) verzinst werden. Hypotheken, welche im Jahre 2026 ablaufen, werden verlängert, weshalb keine kurzfristige Rückzahlung erwartet wird.





1n) Rückstellung für latente Steuern

Die Rückstellung für latente Steuern erhöht sich im Berichtsjahr von CHF 6'106'000 im Vorjahr um CHF 454'000 auf CHF 6'560'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern berechnen sich auf dem verrechenbaren Verlustvortrag und belaufen sich auf TCHF 1'474 (Vorjahr TCHF 1'417). Die passiven latenten Steuern, berechnet auf den unversteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 8'034 (Vorjahr TCHF 7'524). Die Zunahme der passiven latenten Steuern ist auf die gestiegenen Marktwerte der Renditeliegenschaften im Berichtsjahr zurückzuführen. Für die Berechnung der latenten Steuern auf den Renditeliegenschaften wird der massgebliche Steuersatz am Ort der gelegenen Sache (Domizil der Liegenschaft) angewendet.

1o) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital

Im Berichtsjahr wurde das Aktienkapital im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbands per 25. November 2025 mittels Sacheinlage erhöht. Die Gesellschaft übernahm dabei 100 Namenaktien zu CHF 100.00 der Kolumbus Immobilien AG, Ittigen, wofür 717'204 neue Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'793'010 neue Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) ausgegeben wurden (vgl. Anhang 1e).

Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2025 CHF 13'448'000 und ist eingeteilt in 2'335'299 Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 11'676'495 und in 3'543'010 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 1'771'505.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2025 unverändert CHF 14'311'050 und ist eingeteilt in 2'862'210 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

Die Wandel-Obligationenanleihe kann gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 ausschliesslich in Form von Partizipationsscheinen zurückbezahlt bzw. vorzeitig umgewandelt werden. Eine Rückzahlung in bar ist vertraglich ausgeschlossen. Da somit keine Verpflichtung zur Zahlung von flüssigen Mitteln besteht, wird diese Position gemäss Swiss GAAP FER Abschluss als Eigenkapitalposition geführt.

1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag 279'050 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (Vorjahr 175'000) und 499'281 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 Nominalwert (Vorjahr 130'000), welche zum Anschaffungswert von insgesamt CHF 1'494'450 (Vorjahr CHF 668'569) bilanziert sind. Die Zunahme der eigenen Namenaktien um 104'050 Stück sowie der eigenen Inhaber-Partizipationsscheine um 369'281 Stück ist auf die Rückabwicklung der im Zusammenhang mit der Altra Foundation hinterlegten Titel zurückzuführen (vgl. Anhang 1b). Mit Valuta 21. März 2025 wurden 104'050 Namenaktien und 369'281 Inhaber-Partizipationsscheine, beide mit Nominalwert von CHF 5.00 pro Stück, auf ein Depot der Gesellschaft eingeliefert.

1q) Bilanzreserven

Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.





2 Anmerkungen zur Konzernerfolgsrechnung

2a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen

Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 1f) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften.

Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen.

2b) 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. Im Jahre 2025 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und Herzogenbuchsee (beide nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG.

2c) 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 (vgl. Anhang 1f).

2d) Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften veräussert (Vorjahr Verlust aus Verkauf von CHF 5'111'493).

2e) Finanzerfolg

Im Finanzergebnis wird grundsätzlich der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst. Im Finanzaufwand sind die Kosten der Kotierung der Aktien und Partizipationsscheine der Gesellschaft, die jährliche Auflösung der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung (vgl. Anhang 1d), die Zinsbelastungen auf der Wandel-Obligationenanleihe (vgl. Anhang 1o), Verzugszinsen auf Steuern sowie sonstige Bankspeisen enthalten.

2f) Rechtskosten

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten aus Streitigkeiten mit Mietern und Baufirmen, Kosten im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit den kantonalen Steuerbehörden der Kantone Zürich und Waadt, Kosten in Sachen Altra Foundation (vgl. Anhang 1b) sowie wie im Vorjahr Kosten im Zusammenhang mit der Abwehr von Vorwürfen im Zusammenhang mit der Investition in die Insignum AG.





2g) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Forderungen enthalten.

Im ausserordentlichen Aufwand ist die Wertberichtigung auf den hinterlegten Inhaber-Partizipationsscheinen enthalten (vgl. Anhang 1b). Diese Wertberichtigung wurde als ausserordentlicher Aufwand erfasst, weil die gelieferten Partizipationsscheine nicht dem effektiv zu liefernden Bestand gemäss öffentlicher Urkunde aus dem Jahre 2014 im Zusammenhang mit der Quasifusion mit der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG entsprechen. Es wurden 369'281 Partizipationsscheine zu wenig geliefert.

Im Vorjahr enthielt der ausserordentliche Aufwand im Wesentlichen folgende Positionen: Kosten im Zusammenhang mit der Abwicklung der Forderung der Altra Foundation in Höhe von CHF 2'662'296, bestehend aus Verzugszinsen, Konventionalstrafen sowie Honorarkosten der Gegenanwälte und der Wertminderung der für die Altra Foundation hinterlegten Titel. Ferner die Rückstellung für die bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahre 2014 in Höhe von CHF 742'500 (vgl. Anhang 1I) sowie Honorar- und Prozesskosten in Höhe von CHF 29'296, was einem Gesamtbetrag von CHF 3'434'092 entspricht.

2h) Ergebnis je Beteiligungsrecht

Das Ergebnis je Beteiligungsrecht wird in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER 31 ermittelt. Es entspricht dem den Inhabern der Beteiligungsrechte zustehenden Jahresergebnis, dividiert durch die zeitgewichtete durchschnittliche Anzahl der während der Berichtsperiode ausstehenden Beteiligungsrechte. Das Kapital der Gesellschaft setzt sich aus Stimmrechtsaktien (Nennwert CHF 0.50), Namenaktien (Nennwert CHF 5.00) sowie Partizipationsscheinen (Nennwert CHF 5.00) zusammen. Aufgrund der unterschiedlichen Nennwerte wird das Jahresergebnis anteilmässig nach dem zeitgewichteten Anteil des Nennwertkapitals der jeweiligen Kategorie am gesamten Nennwertkapital auf die drei Kategorien verteilt.

Am 25. November 2025 wurde eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Die Anzahl der ausstehenden Titel wurde entsprechend zeitgewichtet (329 Tage alter Bestand zuzüglich 36 Tage neuer Bestand).

Für die Berechnung des verwässerten Ergebnisses je Beteiligungsrecht wird zusätzlich die mögliche Wandlung der ausstehenden Wandelobligationen anleihe berücksichtigt. Die Wandelanleihe mit einem Nominalwert von CHF 2'395'200 ist zu pari in Partizipationsscheine wandelbar, was 479'040 zusätzlichen Partizipationsscheinen entspricht. Im Berichtsjahr ergaben sich keine weiteren potenziell verwässernden Effekte.





3 Anmerkungen zur Mittelflussrechnung

Die Mittelflussrechnung wird nach der indirekten Methode erstellt. Als Grundlage dienen die flüssigen Mittel, bestehend aus Bargeld sowie Post- und Bankguthaben. Die Mittelflussrechnung zeigt den Mittelzu- und Mittelabfluss aus Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegenüber dem Vorjahr.

4 Weitere Erläuterungen

4a) Bedeutende Aktionäre

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

<u>Name / Vorname, Ort</u>	<u>Anzahl Aktien</u>
Stand per 31.12.2025	
Udo Rössig, Freienbach	1'750'000 NA (Namenaktien zu nom. CHF 0.50) 130'644 NA (Stammaktien zu nom. CHF 5.00) 530'000 NA (Stammaktien zu nom. CHF 5.00 – Kaufrechte)
<i>ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 43 Prozent; Aktienkapitalanteil von 35.3 Prozent.</i>	
Kolumbus Group AG, Ittigen	1'793'010 NA (Namenaktien zu nom. CHF 0.50) 717'204 NA (Stammaktien zu nom. CHF 5.00)
<i>ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 42.7 Prozent; Aktienkapitalanteil von 33.3 Prozent.</i>	
Stand per 31.12.2024	
Udo Rössig, Freienbach	717'204 NA (Namenaktien zu nom. CHF 0.50) 130'644 NA (Stammaktien zu nom. CHF 5.00) 530'000 NA (Stammaktien zu nom. CHF 5.00 – Kaufrechte)
<i>ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 71.6 Prozent; Aktienkapitalanteil von 46.6 Prozent.</i>	





4b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. iur. Marcel Livio Aellen, Rechtsanwalt, Präsident des Verwaltungsrates (ab 25. Juni 2025)
- Udo Rössig, wohnhaft in Freienbach, Vizepräsident und CEO
- Christian Terberger, D-Rechtsanwalt, wohnhaft in Scheffau am Wilden Kaiser, Österreich, Mitglied

Peter Grote, dipl. Wirtschaftsprüfer, war bis zum 25. Juni 2025 als Präsident des Verwaltungsrates tätig. Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000 pro Jahr entschädigt. Im Berichtsjahr wurden die Honorare für den Präsidenten anteilmässig zwischen Peter Grote und Marcel Livio Aellen aufgeteilt, wobei der Gesamtbetrag von CHF 30'000 unverändert blieb.

Im Berichtsjahr wurden über die P. Grote Treuhand Honorare von CHF 31'000 ausbezahlt. Diese betreffen Abschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2024, welche in der Jahresrechnung 2024 zurückgestellt wurden. Für das Geschäftsjahr 2025 wurden keine weiteren Honorare von P. Grote Treuhand bezogen (Vorjahr CHF 102'720).

Der CEO zeichnete unverändert für die Geschäftsführung verantwortlich und wurde im Berichtsjahr mit einem Salär von brutto CHF 318'000 honoriert (Vorjahr CHF 318'000). Für das Berichtsjahr wird kein Bonus ausgerichtet. Im Vorjahr wurde eine einmalige Verkaufskommission im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft Badenerstrasse in Höhe von netto CHF 876'563 ausbezahlt.

4c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten

Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von CHF 22'443 (Vorjahr CHF 42'816) sowie aus dem langfristigen Mietvertrag für das Büro am Hauptsitz in Pfäffikon in Höhe von CHF 229'681, welcher bis zum 30. Juni 2030 läuft. Die gesamten nicht bilanzierten Verpflichtungen belaufen sich somit auf CHF 252'124 (Vorjahr CHF 42'816). Die wesentliche Zunahme gegenüber dem Vorjahr ist auf den langfristigen Mietvertrag für den Hauptsitz zurückzuführen.

4d) Kapitalband

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 besteht nach vollständiger Ausschöpfung des Kapitalbands hinsichtlich des Aktienkapitals durch die Kapitalerhöhung vom 25. November 2025 nur noch ein Kapitalband für Partizipationsscheine bis zum 31. Dezember 2027, welches eine Erhöhung des Partizipationskapitals auf bis zu CHF 21'466'575 ermöglicht. Nach dem Bilanzstichtag, mit Vollzug per 4. Februar 2026, wurde das Kapitalband vollständig aufgehoben.

4e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherung von Hypothekarverpflichtungen sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe auf Immobilien im Gesamtbetrag von TCHF 150'988 (Vorjahr TCHF 147'240) hinterlegt.





4f) Transaktionen mit nahestehenden Personen

Andere als unter 1c) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

4g) Eventualverbindlichkeiten

Per 31. Dezember 2025 bestehen keine Verpflichtungen, welchen nicht durch Rückstellungen Rechnung getragen wurde.

4h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag, mit Vollzug per 4. Februar 2026, wurden die verbleibenden 90 Prozent des Aktienkapitals der Kolumbus Immobilien AG, Ittigen, mittels Sacheinlage im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung in die Swiss Estates AG eingebracht. Die Kolumbus Immobilien AG ist ab diesem Zeitpunkt eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Swiss Estates AG (vgl. Anhang 1e und 1o).

Ansonsten sind bis zum Datum der Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Konzernrechnung 2025 beeinträchtigen könnten bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





MATTIG
SUTER &
PARTNER

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
der Swiss Estates AG
8807 Freienbach

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Mittelflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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 der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Treuhand- und
Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner

Bahnhofstrasse 28
Postfach 157
CH-6431 Schwyz

+41 (0)41 819 54 00
info@mattig.ch
www.mattig.swiss



EXPERT Suisse zertifiziertes Unternehmen

SWISS
EXCELLENCE
FORUM

GGi
INDEPENDENT MEMBER



Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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 Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesem Sachverhalt ab.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen mit einem Wert von TCHF 150'988 einen bedeutenden Betrag in der Bilanz dar. Die Bewertung erfolgt zu Marktwerten.

Risiko

Als Grundlage für die Bewertung der Werthaltigkeit der Renditeliegenschaften dienen die per Bilanzstichtag durchgeführten Verkehrswertschätzungen eines unabhängigen Immobilienexperten nach der Discount 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 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 die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und wir haben eine Stichprobe der Bewertungsgutachten durch einen unabhängigen Zweitbewerter überprüfen und beurteilen lassen. Aufgrund dieser Prüfungshandlungen haben wir keine Feststellung zum Prozess der Bewertung.

Durch unsere Prüfungshandlungen haben wir angemessene Sicherheit hinsichtlich der Bewertung der Renditeliegenschaften erlangt.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, die Jahresrechnung nach OR, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.





Unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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





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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 Webseite von EXPERTsuisse: <https://www.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 PS-CH 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes Internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Schwyz, 15. Mai 2026

Treuhand- und Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner



Claudia Mattig
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Marc Arnet
Zugelassener Revisionsexperte





CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich

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

Swiss Estates AG
Zentrum Staldenbach 3
8808 Pfäffikon

Zürich, 13 März 2026

Marktwert des Liegenschaftsportfolios der Swiss Estates AG
Bewertungsstichtag 31. Dezember 2025

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, Marktwertschätzungen und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 16 Liegenschaften zu erstellen. Diese Bewertungen dienen der Rechnungslegung per 31.12.2025. 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, 2022), 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.“

Zürich · Genf · Lausanne · Basel
www.cbre.ch



Bewertungsmethode

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

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 2025 auf gerundet CHF 150'988'000. Diese teilen sich auf in folgende Untergruppen:

- Die Bestandsliegenschaften belaufen sich auf CHF 150'988'000. Dies sind Liegenschaften, die bereits per 31.12.2024 bewertet wurden.

Im Jahr 2025 haben sich die Renditen für Investitionsobjekte wieder etwas verschärft, was in der vorliegenden Portfoliobewertung entsprechend abgebildet wurde. Der reale Diskontierungssatz und das angehobene Marktmietniveau sind die grössten Werttreiber der diesjährigen Bewertungsrunde. Je nach Nutzung, Lage und Objektqualität wurde der Kapitalisierungssatz objektspezifisch angepasst. Gegenüber dem Vorjahr ist die Sollmiete der Bestandsliegenschaften leicht um +0.76% gestiegen. Die Marktmiete wurde gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht angehoben +0.25%.

Der Marktwert des Portfolios der „Bestandsliegenschaften“ hat sich im Vergleich zum Vorjahr um +2.55% erhöht. Die grössten Wertveränderungen weisen die Liegenschaften Oberbipp (BE), Oltenstrasse 10b-10e (15.95%), Oberengstringen (ZH), Rebbergstrasse 74 (6.34%) und Zürich, Rautistr. 10, 10a, 10b (+5.79%) auf.

Abweichungen von mehr als +/- 10% werden jeweils detailliert begründet. Im aktuellen Berichtsjahr (Stichtag 31.12.2025) gibt es eine Wertveränderung in dieser Grössenordnung.

No	PLZ	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert	Marktwert	Δ %
----	-----	-----	--------------------	-----------	-----------	-----

Zürich · Genf · Lausanne · Basel
www.cbre.ch · info.zurich@cbre.com



				2024	2025	
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13'644'000	13'852'000	+1.52%
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'951'000	11'242'000	+2.66%
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	6'127'000	6'177'000	+0.82%
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	1'631'000	1'673'000	+2.58%
05	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'508'000	1'540'000	+2.12%
06	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'838'000	3'706'000	-3.44%
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'949'000	2'032'000	+4.26%
08	3326	Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2'934'000	3'061'000	+4.33%
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'962'000	5'160'000	+3.99%
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1'724'000	1'999'000	+15.95%
11	8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'477'000	2'634'000	+6.34%
12	3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20'396'000	21'053'000	+3.22%
13	1008	Prilly	Route du Mont 1-3	28'952'000	28'971'000	+0.07%
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	22'298'000	23'589'000	+5.79%
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'730'000	3'867'000	+3.67%
17	9464	Rüthi SG	Büchelstrasse 8, 8a, 8b,	20'119'000	20'432'000	+1.56%
Total 16 Liegenschaft(en)				147'240'000	150'988'000	2.55%

Disclaimer

Zürich · Genf · Lausanne · Basel
www.cbre.ch · info.zurich@cbre.com





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

Oliver Specker, MRICS
Director

T: +41 43 305 02 08
E: oliver.specker@cbre.com

For and on behalf of
CBRE (Zürich) AG
Valuation & Advisory Services

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, FRICS, CFA
Senior Director
RICS Registered Valuer

T: +41 44 226 30 08
E: soenke.thiedemann@cbre.com

For and on behalf of
CBRE (Zürich) AG
Valuation & Advisory Services

Zürich · Genf · Lausanne · Basel
www.cbre.ch · info.zurich@cbre.com



Kapitel 11 - Jahresrechnung nach OR

Swiss Estates AG, Freienbach

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2025 UND 2024

AKTIVEN

		<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
		CHF	CHF
UMLAUFVERMOGEN			
Flüssige Mittel		545'901	1'861'810
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'030'408	1'278'940
abzüglich Delkrede		-872'431	-1'038'731
gegenüber Stockwerkeigentümern		247'030	286'945
abzüglich Delkrede		-122'000	-107'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		24'677	27'617
	Anhang 3a)	307'684	447'771
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	Anhang 3b)	2'504'537	5'742'359
abzüglich Wertberichtigung		-2'504'535	-2'498'002
gegenüber Sozialversicherungen	Anhang 3h)	446	2'478
gegenüber Nahestehenden	Anhang 3c)	229	548'777
gegenüber Tochtergesellschaften	Anhang 3fa)	58'934	201'562
Vorausbezahlte Grundstückgewinnsteuer	Anhang 3g)	5'362'746	5'362'746
		5'422'357	9'359'919
Aktive Rechnungsabgrenzung	Anhang 3d)	91'402	110'123
TOTAL UMLAUFVERMOGEN		6'367'345	11'779'624
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		9'860	9'920
Übrige langfristige Finanzanlagen		41'185	11'176
Minderheitsbeteiligung	Anhang 3e)	7'482'525	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'999'999	-2'999'999
Darlehen gegenüber			
Tochtergesellschaften	Anhang 3fa)	3'360'000	2'660'000
Beteiligungen	Anhang 3fb)	4'250'000	4'250'000
		12'143'571	6'931'097
Renditeliegenschaften	Anhang 3g)	90'480'000	90'480'000
Anschaffungswerte der Liegenschaft aus			
Fusion mit den Beteiligungen		17'239'000	17'239'000
Übrige Sachanlagen		49'601	48'001
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		119'912'172	114'698'098
TOTAL AKTIVEN		126'279'516	126'477'722

BILANZEN AUF DEN 31. DEZEMBER 2025 UND 2024

P A S S I V E N

		<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
		CHF	CHF
Fremdkapital und Rückstellungen			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten		454'208	509'865
gegenüber Sozialversicherungen	Anhang 3h)	29'317	113'834
Vorausbezahlte Mietzinsen		322'635	384'652
Schulden gegenüber Stockwerkeigentümern		7'297	8'517
		813'457	1'016'867
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	Anhang 3i)	825'000	1'888'601
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehender	Anhang 3c)	306'212	0
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	Anhang 3k)	190'702	61'181
		1'321'914	1'949'782
Passive Rechnungsabgrenzung	Anhang 3l)	341'625	252'048
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern	Anhang 3m)	4'479'000	6'610'500
		4'479'000	6'610'500
Total Kurzfristiges Fremdkapital		6'955'997	9'829'198
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	Anhang 3n)	79'580'000	80'176'927
Wandel-Obligationenanleihe	Anhang 3o)	2'395'200	2'395'200
Total Langfristiges Fremdkapital		81'975'200	82'572'127
Total Fremdkapital und Rückstellungen		88'931'197	92'401'325
Eigenkapital			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Stammaktien	Anhang 3p)	11'676'495	8'090'475
Vinkulierte Namenaktien	Anhang 3p)	1'771'505	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	14'311'050
Eigene Titel	Anhang 3q)	-1'494'450	-668'569
Gesetzliche Reserven		8'000'000	8'000'000
		34'264'600	30'607'956
Bilanzergebnis			
Vortrag vom Vorjahr		2'995'855	-3'729'204
Jahresergebnis		87'864	7'197'645
		3'083'719	3'468'441
Total Eigenkapital		37'348'319	34'076'398
TOTAL PASSIVEN		126'279'516	126'477'722



ERFOLGSRECHNUNGEN 2025 UND 2024

		2025	2024
		CHF	CHF
Betriebsertrag			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen			
Ertrag aus Vermietung		5'493'287	6'851'158
abzüglich Erlösminderungen		-850'244	-413'839
Veränderung Delkredere-Rückstellungen		166'300	-449'934
Total Betriebsertrag		4'809'343	5'987'385
Betriebsaufwand			
Immobilienaufwand		805'136	864'527
Personalaufwand		838'245	916'425
Übriger Betriebsaufwand		256'260	333'806
Verwaltungsaufwand		314'113	386'088
Werbeaufwand		6'210	3'000
Total Betriebsaufwand	Anhang 4a)	2'219'964	2'503'846
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern		2'589'379	3'483'539
Abschreibungen		-7'884	-9'000
Finanzerfolg			
Hypothekarzinsen		-1'482'494	-2'297'521
Finanzaufwand	Anhang 4b)	-157'715	-143'929
Finanzertrag Konzern		48'523	68'718
Total Finanzerfolg		-1'591'686	-2'372'732
Ergebnis vor ausserordentlichen Posten und Steuern		989'809	1'101'806
Rechtskosten	Anhang 4c)	-84'584	-75'822
Ausserordentlicher Ertrag	Anhang 4d)	52'325	122'902
Ausserordentlicher Aufwand	Anhang 4d)	-602'474	-3'434'092
Grundstückgewinn aus Liegenschaftsverkauf	Anhang 4e)	0	15'330'507
Unternehmungsergebnis vor Steuern		355'076	13'045'301
Direkte Steuern		-267'213	-5'847'656
Jahresergebnis		87'864	7'197'645





Swiss Estates AG

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG PER 31. DEZEMBER 2025

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.

1c) Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der 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 entweder durch Rückstellungen Rechnung getragen oder werden im Anhang erläutert, sofern der Eintritt des Risikos durch den Verwaltungsrat als eher unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Diese Grundsätze beziehen sich auch auf das Vorjahr.

3. ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich per Ende 2025 auf insgesamt TCHF 523 (Vorjahr TCHF 772). Dies entspricht einer Abnahme von TCHF 249. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 365 (Vorjahr TCHF 531), was einer Abnahme von TCHF 166 ergibt. Die Abnahme des Delkredere ist primär darauf zurückzuführen, dass im Berichtsjahr uneinbringbare Forderungen in Höhe von TCHF 228 ausgebucht wurden. Es handelt sich dabei um Forderungen gegenüber ausgezogenen Mietern, verjährte Forderungen sowie Forderungen gegenüber Mietern in Konkurs, welche vollständig wertberichtigt waren. Im ausgewiesenen Betrag sind zusätzlich die ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Höhe von TCHF 507 (Vorjahr TCHF 507) enthalten, womit sich ein Total der Forderungen gegenüber Mietern von TCHF 1'030 (Vorjahr TCHF 1'279) ergibt. Der Ausstand gegenüber ausgezogenen Mietern wurde vollständig wertberichtigt.





Die ausgewiesenen Forderungen in Höhe von TCHF 247 (Vorjahr TCHF 287) gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Sämtliche Kosten wurden per Jahresende abgerechnet und sind in den ausgewiesenen Forderungen enthalten. Da ein hoher Teil der ausgewiesenen Forderungen noch aus dem Vorjahr stammt, wurde eine Rückstellung von TCHF 122 (Vorjahr TCHF 107) gebildet, obwohl für die Zahlung der Kosten grundsätzlich der Liegenschaftsbesitz der Eigentümer haftet.

3b) Übrige Forderungen gegenüber Dritten

Der ausgewiesene Betrag von TCHF 2'505 (Vorjahr TCHF 5'742) setzt sich aus Folgenden Positionen zusammen, welche sämtlich vollständig wertberichtigt sind, sodass ein Nettobetrag von CHF 2 verbleibt.

Die Regressforderung in Höhe von CHF 1'902'062 gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ist unverändert vollständig wertberichtigt. Es handelt sich um Forderungen, welche sich aus den öffentlichen Urkunden vom 12. Dezember 2014 und vom 19. September 2014 in Sachen Übernahme der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ergeben.

Infolge des im Vorjahr verlorenen Prozesses Altra Foundation wurden im Jahr 2024 die als Folge dieses Prozesses zurückzugebenden und bei der Gesellschaft hinterlegten Namenaktien im Umfang von 104'050 Stück und Inhaber-Partizipationsscheine im Umfang von 707'750 Stück mit einem bilanzierten Wert von CHF 1'428'356 zum Börsenkurs von CHF 1.62 für Namenaktien und CHF 1.78 für Inhaber-Partizipationsscheine bilanziert. Im Berichtsjahr wurden mit Valuta 21. März 2025 sämtliche der im Rahmen dieser Auseinandersetzung zurückzugebenden Namenaktien im Umfang von 104'050 Stück mit Nominalwert von je CHF 5.00 auf ein Depot der Gesellschaft eingeliefert und als eigene Aktien verbucht (vgl. Anhang 3q). Von den zurückzugebenden und im Vorjahr bilanzierten Inhaber-Partizipationsscheinen im Umfang von 707'750 Stück wurden lediglich 369'281 Stück geliefert. Der Gesamtwert der zurückgelieferten Titel beläuft sich auf CHF 825'881, welcher als eigene Titel verbucht wurde.

Die daraus resultierende Differenz von 338'469 Stück führte zu einer Korrektur des bilanzierten Wertes, woraus eine Wertberichtigung von CHF 602'474 resultierte, welche als ausserordentlicher Aufwand erfasst wurde (vgl. Anhang 4d). Die zurückgelieferten Namenaktien wurden zum Börsenkurs per 31. Dezember 2024 von CHF 1.62 pro Aktie und die Inhaber-Partizipationsscheine zum Börsenkurs von CHF 1.78 pro Stück als eigene Titel verbucht.

Die im Vorjahr unter dieser Position ausgewiesene Forderung aus der Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer der im Jahre 2019 verkauften Liegenschaft an der Josefstrasse in Zürich in Höhe von CHF 1'750'000 wurde im Berichtsjahr vollständig abgewickelt und ist nicht mehr Bestandteil dieser Position.





3c) Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

Im Vorjahr bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von TCHF 541, welche im Berichtsjahr vollständig abgebaut werden konnte. Per 31. Dezember 2025 besteht neu eine Verbindlichkeit gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von TCHF 306. Das Kontokorrent wurde mit der Mindestverzinsung der ESTV von 1% p.a. (Vorjahr 1.5% p.a.) verzinst. Ferner bestehen Vorschüsse gegenüber Mitarbeitenden in Höhe von CHF 229 (Vorjahr CHF 8'211).

3d) Aktive Rechnungsabgrenzung

Zur Ablösung einer hoch verzinsten Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, welche durch eine deutlich günstiger verzinsten Hypothek abgelöst werden konnte, wurde seinerzeit eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962 bezahlt. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026. Diese Vorfälligkeitsentschädigung wird als Zinsvorauszahlung aktiviert und jährlich dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das Jahr 2025 beläuft sich unverändert auf CHF 53'400. Der Bestand der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung beläuft sich per Jahresende auf CHF 25'800 (Vorjahr CHF 79'200) und wird per 30. Juni 2026 vollständig aufgelöst sein. Ferner besteht weiterhin eine offene Prozessentschädigung aus einem Gerichtsurteil gegenüber dem Kanton Zürich in Höhe von CHF 23'113. Die restlichen transitorischen Aktiven sind bezahlte Kosten, welche das Jahr 2026 betreffen.

3e) Minderheitsbeteiligungen

Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der Insignum AG mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000 entspricht. Dieser Wert ist unverändert vollständig wertberichtigt.

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft im Rahmen einer qualifizierten Kapitalerhöhung mittels Sacheinlage per 25. November 2025 10 Prozent des Aktienkapitals der Kolumbus Immobilien AG, Ittigen, erworben. Als Gegenleistung für diese Sacheinlage wurden 1'793'010 neue Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) sowie 717'204 neue Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 5.00 (Stammaktien) ausgegeben. Die Beteiligung wurde zu Verkehrswerten in die Gesellschaft eingebracht und ist mit CHF 4'482'525 bilanziert. Da der Anteil per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 lediglich 10 Prozent beträgt, wird diese Position als Minderheitsbeteiligung unter den Finanzanlagen ausgewiesen.

Nach dem Bilanzstichtag, mit Vollzug per 4. Februar 2026, wurden die verbleibenden 90 Prozent des Aktienkapitals der Kolumbus Immobilien AG ebenfalls mittels Sacheinlage in die Gesellschaft eingebracht, womit die Kolumbus Immobilien AG ab diesem Zeitpunkt eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Swiss Estates AG ist.





3f) Kontokorrent, Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften sowie Beteiligung

3fa) Kontokorrent und Darlehen gegenüber Tochtergesellschaft

Der Tochtergesellschaft SE Rheintal AG wurde zur Finanzierung der Liegenschaften in Rüthi, St. Gallen, ein langfristiges Darlehen gewährt, welches im Berichtsjahr von TCHF 2'660 um TCHF 700 auf TCHF 3'360 erhöht wurde. Das Darlehen wird mit der Mindestverzinsung der ESTV von 1% p.a. (Vorjahr 1.5% p.a.) verzinst. Ferner besteht ein kurzfristiges Kontokorrent gegenüber der SE Rheintal AG, ausgewiesen unter den übrigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften, in Höhe von TCHF 59 (Vorjahr TCHF 202), welches ebenfalls mit der Mindestverzinsung der ESTV verzinst wird. Sämtliche Transaktionen wurden zu marktüblichen Bedingungen («at arm's length») durchgeführt. Ab dem Jahr 2026 werden Rückzahlungen auf dem Darlehen vereinbart.

3fb Beteiligung

Gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 übernahm die Swiss Estates AG 1'000 Namenaktien zu CHF 100.00 somit das gesamte Aktienkapital von CHF 100'000.00 der afg generalplaner + totalunternehmung ag, Zürcher Strasse 57, 9000 St. Gallen (CHE-372.009.993). Das Aktienkapital ist zu 50 % liberiert. Die übernommene Gesellschaft wurde in der Folge in SE Rheintal AG umfirmiert und hat ihren Sitz im Jahre 2022 an den Sitz der Swiss Estates AG verlegt.

Die Gesellschaft hat als einziges nennenswertes Aktivum die neu erstellten Wohnliegenschaften an der Büchelstrasse 8, 8a und 8b in 9464 Rüthi zum Buchwert per 31.12.2025 von TCHF 15'222 (Vorjahr TCHF 14'646). Die Erhöhung entspricht den im Jahre 2025 getätigten Aufwendungen für Umgebungsarbeiten sowie Finishing-Arbeiten im Innenausbau.

Der gegenüber dem Vorjahr unverändert ausgewiesene Beteiligungswert ergibt sich wie folgt:

- Begebung von 400'000 vinkulierten Namenaktien der Swiss Estates AG zum Nominalwert von CHF 5.00 gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022	CHF 2'000'000.00
- Begebung von 280'960 Inhaberpartizipationsscheinen der Swiss Estates AG zum Nominalwert von CHF 5.00 gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022	CHF 1'404'800.00
- Ausgabe von 23'952 Anteilen einer neu auszugebenden Wandelobligation zum Nominalwert von je CHF 100.00 pro Anteil	<u>CHF 2'395'200.00</u>
Total	CHF 5'800'000.00
abzüglich Übernahme von Aktionärsdarlehen an die Beteiligung gemäss Sacheinlagevertrag	CHF - 1'548'531.14
Ausbuchung über die Erfolgsrechnung zur Abrundung des Buchwertes	<u>CHF - 1'468.86</u>
Ausgewiesener Beteiligungswert	<u>CHF 4'250'000.00</u>





3g) Renditeliegenschaften

Im Berichtsjahr wurden keine Liegenschaften veräussert und es wurden keine Wertberichtigungen auf den Liegenschaften vorgenommen. Die Buchwerte der Liegenschaften sind gegenüber dem Vorjahr unverändert und belaufen sich per 31. Dezember 2025 auf total TCHF 107'719, bestehend aus Buchwerten der Swiss Estates AG von TCHF 90'480 sowie Anschaffungswerten aus Fusionen mit Beteiligungen von TCHF 17'239.

Bezüglich der im Vorjahr veräusserten Liegenschaft an der Badenerstrasse in Zürich ist die Abrechnung der Grundstückgewinnsteuer durch das Steueramt der Stadt Zürich per Bilanzstichtag noch ausstehend. Die geleistete Vorauszahlung von TCHF 5'363 ist weiterhin als Forderung gegenüber Dritten bilanziert. Die Steuerrückstellung für die Grundstückgewinnsteuer Badenerstrasse in Höhe von TCHF 2'900 ist unverändert in den Steuerrückstellungen enthalten (vgl. Anhang 3m).

Der Buchwert der Liegenschaften setzt sich per Ende Jahr wie folgt zusammen:

BESTAND DER LIEGENSCHAFTEN ZU BUCHWERTEN		31.12.2025 CHF	31.12.2024 CHF
Kanton Zürich			
Rautistrasse	Zürich	11'400'000	11'400'000
Regensbergstrasse	Zürich	682'000	682'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		2'102'000	2'102'000
Rebbergsterasse	Oberengstringen	630'000	630'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		1'155'000	1'155'000
Total Kanton Zürich		15'969'000	15'969'000
Kanton Thurgau			
Egnacherstrasse	Arbon	13'120'000	13'120'000
Buhwilerstrasse	Istighofen	935'000	935'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		695'000	695'000
Juchstrasse	Matzingen	1'325'000	1'325'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		2'531'000	2'531'000
Total Kanton Thurgau		18'606'000	18'606'000
Kanton Solothurn			
Bahnhof-/Centralstrasse	Grenchen	12'109'000	12'109'000
Bettlachstrasse	Grenchen	4'700'000	4'700'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		610'000	610'000
Total Kanton Solothurn		17'419'000	17'419'000
Kanton Bern			
Lagerstrasse 18	Herzogenbuchsee	1'128'000	1'128'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		330'000	330'000
Lagerstrasse 41	Herzogenbuchsee	3'478'000	3'478'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		160'000	160'000
Schiessplatzweg	Ostgermundigen	12'644'000	12'644'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		4'980'000	4'980'000
Eichmatt	Krauchthal	2'182'000	2'182'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		308'000	308'000
Oltenstrasse	Oberbipp	1'565'000	1'565'000
Total Kanton Bern		26'775'000	26'775'000
Kanton Waadt			
Rus du Mont	Prilly	24'582'000	24'582'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		4'368'000	4'368'000
Total Kanton Waadt		28'950'000	28'950'000
Swiss Estates AG			
Buchwerte		90'480'000	90'480'000
Anschaffungswert aus Beteiligung		17'239'000	17'239'000
Total Swiss Estates AG		107'719'000	107'719'000





3h) Forderungen / Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen

Im Berichtsjahr besteht ein Guthaben in Höhe von CHF 446 (Vorjahr CHF 2'478) gegenüber Sozialversicherungen aus der Abrechnung der Unfallversicherung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Sozialversicherungen in Höhe von CHF 29'317 (Vorjahr CHF 113'834) betreffen Schlussabrechnungen gegenüber der Ausgleichskasse, der Pensionskasse (BVG) sowie der Unfall- und Krankentaggeldversicherungen.

3i) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Diese Position umfasst die im Jahre 2026, somit nach dem Bilanzstichtag, fälligen Amortisationen von Hypotheken in Höhe von CHF 825'000 (Vorjahr CHF 1'888'601). Im Vorjahr war zusätzlich zu den ordentlichen Amortisationen eine ausserordentliche vorzeitige Teilrückzahlung einer Hypothek auf der Liegenschaft Schiessplatzweg in Ostermündigen in Höhe von CHF 1'000'000 enthalten.

3k) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Diese Position umfasst einerseits von Mietern erhaltene Mieterdepots in Höhe von CHF 21'355 (Vorjahr CHF 61'181), welche per 31. Dezember 2025 noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Mietzinsdepotkonten übertragen werden konnten. Andererseits sind unter dieser Position die noch nicht abgelieferten Verrechnungssteuern auf die an der ordentlichen Generalversammlung vom 11. Juli 2025 beschlossene Dividende auf die Inhaber-Partizipationsscheine enthalten. Die Dividende beträgt CHF 0.20 brutto pro Partizipationsschein auf 2'362'929 dividendenberechtigte Inhaber-Partizipationsscheine (2'862'210 Partizipationsscheine abzüglich 499'281 eigene Partizipationsscheine), was einer Bruttodividende von CHF 472'585.80 entspricht. Die darauf geschuldete Verrechnungssteuer von 35% beläuft sich auf CHF 165'405.03. Aufgrund der verspäteten Einreichung des Dividendenformulars wurden Verzugszinsen von 5% vom Datum der Generalversammlung bis zum Bilanzstichtag in Höhe von CHF 3'943 verbucht.

3l) Passive Rechnungsabgrenzung

Unter dieser Position sind die aufgelaufenen Zinsen von 2.25% der Obligationenanleihe für die Jahre 2023 bis 2025 in Höhe von CHF 161'676 (Vorjahr CHF 107'750) passiviert. Gemäss Vertrag werden diese Zinsen nicht in Geld ausbezahlt, sondern in Form von Partizipationsscheinen (vgl. Anhang 3o). Ferner sind unter dieser Position die erwarteten Kosten der Revision (CHF 90'000, Vorjahr CHF 70'000), der Liegenschaftsschätzungen (CHF 25'000, Vorjahr CHF 26'500), der Abschlussarbeiten und Gestaltung des Geschäftsberichts (CHF 49'000, Vorjahr CHF 25'000) sowie eine Bonusabgrenzung für Mitarbeitende (CHF 5'850, Vorjahr CHF 0) verbucht. Der verbleibende Betrag betrifft Abgrenzungen für Liegenschaftssteuern und Energiekosten.

3m) Rückstellung für Steuern

Die Kapital- und Ertragssteuern der Gesellschaft sind für die Zeit 2015 bis und mit 2019 definitiv eingeschätzt. Dies aufgrund eines entsprechenden Bundesgerichtsentscheids. Die Steuern für die Zeit von 2020 bis 2025 sind noch nicht eingeschätzt. Der Kanton Luzern hat als Sitzkanton bis zum Jahre 2019 die Fakturierung der Steuern aufgrund des besagten Bundesgerichtsentscheids nachgeholt. Ab dem Jahr 2020 ist die Gesellschaft im Kanton Luzern nicht mehr steuerpflichtig, sondern im Kanton Schwyz, wo sie ab 2020 ihren Sitz hat.





Mit Ausnahme der Kapitalsteuern für den Kanton Luzern und einem Restbetrag im Kanton Solothurn sind alle Steuern bis und mit 2019 bezahlt. Die Steuern 2020 bis 2025 sind mit Ausnahme der direkten Liegenschaftssteuern nicht fakturiert und nicht bezahlt. Bei der Berechnung der Steuerrückstellung wurde berücksichtigt, dass in den Jahren 2020 und 2023 ein Verlust ausgewiesen werden musste. Ferner wurde berücksichtigt, dass der buchmässige Gewinn aus dem Verkauf der Badenerstrasse, Zürich, im Kanton Zürich separat besteuert wird, so dass auch für das Jahr 2024 steuerlich für die Kantone ein Betriebsverlust entsteht. Die Gesellschaft hat ihren Sitz im Kanton Schwyz, welchem keine Vermögenswerte zugeordnet werden. Hier wird nur ein Vorausanteil besteuert. In den Kantonen Bern, Solothurn und Thurgau fallen aufgrund der Ertragsverhältnisse im Normalfall nur Grundsteuern an, welche im Kanton Thurgau bis und mit 2025 alle bezahlt sind.

Dies führt zu folgenden Steuerrückstellungen:

- Ertragssteuer Bund für die Zeit von 2020 bis 2025	380'000 CHF
- Kapitalsteuer Kanton Luzern (Sitz bis 2019)	80'000 CHF
- Kapital- und Ertragssteuer Kanton Schwyz (Sitzkanton ab 2020)	4'000 CHF
- Kapital- und Ertragssteuer Kanton Zürich für die Zeit von 2020 bis 2025	316'000 CHF
- Grundsteuern Kanton Bern und Solothurn	26'000 CHF
- Kapitalsteuern Kanton Waadt	30'500 CHF
- Grundstückgewinnsteuer Verkauf Badenerstrasse, gemäss Berechnung (Grundstückgewinnsteuerdeklaration)	2'900'000 CHF
- Bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahre 2014 (vgl. nachstehende Bemerkung)	742'500 CHF

Total Steuerrückstellung auf den 31. Dezember 2025

4'479'000 CHF

Im Vorjahr betrug die Steuerrückstellung CHF 6'610'500. Wesentlichster Grund für die Abnahme ist der Wegfall der Rückstellung für den Grundstückgewinn Josefstrasse, Zürich.

Bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahr 2014

Per 1. Januar 2021 erfolgte die Übernahme der ALB Leman Immobilien AG durch die Swiss Estates AG im Rahmen des FusG. Die ALB Leman Immobilien AG war zum Zeitpunkt der Übernahme eine 100%-Tochter der Swiss Estates AG. Gemäss FusG erfolgt somit der Transfer der Liegenschaft auf die Swiss Estates AG ohne Anfall einer Handänderungssteuer. Im Rahmen der Durchsetzung des entsprechenden Eintrages im Handelsregister erhob das Steueramt des Kantons Waadt eine Handänderungssteuer von CHF 742'500. Diese Steuer wurde aber nicht im Rahmen der Fusion per 1. Januar 2021, sondern im Rahmen der in 2014 durch öffentliche Urkunde nachgewiesenen Übernahme der ALB Leman Immobilien AG erhoben, trotzdem auch diese Übernahme im Rahmen einer Quasifusion gemäss FusG erfolgte. Im gleichen Zeitraum wurden andere Gesellschaften mit Immobilien in anderen Kantonen auf die gleiche Weise erworben, ohne dass je eine Handänderungssteuer erhoben worden wäre.





Mit Urteil vom 22. Oktober 2024 wies die waadtländische Steuerbehörde unsere Einsprache vom 21. Dezember 2022 gegen die Erhebung dieser Handänderungssteuer ab. Gegen diesen Entscheid erhoben wir am 27. Februar 2025 Antrag auf Rekurs beim «Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public». Der Verwaltungsrat ist nach wie vor der Überzeugung, dass im vorliegenden Fall das FusG Vorrang über dem kantonalen Recht hat. Der zuständige Rechtsanwalt ist allerdings der Meinung, dass nur eine Gewinnchance von 50 zu 50 besteht. Der Verwaltungsrat hat deshalb — trotzdem er der Meinung ist, dass hier das FusG gilt und keine Steuer geschuldet ist — eine Rückstellung in Höhe der in Rechnung gestellten Steuer vorgenommen.

3n) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Unter dieser Position sind sämtliche hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten mit einer wirtschaftlichen Laufzeit von mehr als einem Jahr seit Bilanzstichtag bilanziert (vgl. Anhang 3i). Vom ausgewiesenen Betrag haben CHF 15'300'000 (Vorjahr CHF 16'180'000) eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren. Hypotheken, welche im Jahre 2026 ablaufen, werden verlängert, weshalb keine kurzfristige Rückzahlung erwartet wird.

3o) Wandel-Obligationenanleihe

Unter dieser Position ist die gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 (vgl. Anhang 3fb) ausgegebene Wandel-Obligationenanleihe in Höhe von CHF 2'395'200 bilanziert. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Der Zinssatz beläuft sich auf 2.25% p.a. Die Verzinsung beginnt am 1. Januar 2023 und ist zahlbar in Partizipationsscheinen zu pari, fällig per Endfälligkeit oder per Wandlung. Es besteht ein beidseitig nicht konditioniertes Wandlungsrecht, auslösbar durch beide Parteien mittels einfacher schriftlicher Notifikation in Partizipationsscheinen der Gesellschaft zu pari. Per Bilanzstichtag hat keine Wandlung stattgefunden. Die aufgelaufenen Zinsen für die Jahre 2023 bis 2025 sind unter den passiven Rechnungsabgrenzungen abgegrenzt (vgl. Anhang 3l).

3p) Aktien- und Partizipationsscheinkapital

Im Berichtsjahr wurde das Aktienkapital im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbands per 25. November 2025 mittels Sacheinlage erhöht. Die Gesellschaft übernahm dabei 100 Namenaktien zu CHF 100.00 der Kolumbus Immobilien AG, Ittigen, wofür 717'204 neue Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'793'010 neue Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) ausgegeben wurden (vgl. Anhang 3e).

Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2025 CHF 13'448'000 und ist eingeteilt in 2'335'299 Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 11'676'495 und in 3'543'010 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 1'771'505.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2025 unverändert CHF 14'311'050 und ist eingeteilt in 2'862'210 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.





3q) Eigene Titel

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag 279'050 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (Vorjahr 175'000) und 499'281 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 Nominalwert (Vorjahr 130'000), welche zum Anschaffungswert von insgesamt CHF 1'494'450 (Vorjahr CHF 668'569) bilanziert sind.

Die Zunahme der eigenen Namenaktien um 104'050 Stück sowie der eigenen Inhaber-Partizipationsscheine um 369'281 Stück ist auf die Rückabwicklung der im Zusammenhang mit der Altra Foundation hinterlegten Titel zurückzuführen (vgl. Anhang 3b). Mit Valuta 21. März 2025 wurden 104'050 Namenaktien und 369'281 Inhaber-Partizipationsscheine, beide mit Nominalwert von CHF 5.00 pro Stück, auf ein Depot der Gesellschaft eingeliefert.

Per Bilanzstichtag überschreitet die Gesellschaft die gesetzliche Höchstgrenze von 10% eigener Aktien gemäss Art. 659 OR. Der Anteil eigener Namenaktien beträgt per 31. Dezember 2025 rund 10.4% und der Anteil eigener Inhaber-Partizipationsscheine rund 17%. Nach der Kapitalerhöhung vom 4. Februar 2026 reduziert sich der Anteil eigener Namenaktien auf rund 3% und der Anteil eigener Inhaber-Partizipationsscheine auf rund 11.5%.

4. ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

4a) Betriebsaufwand

Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten, die Kosten für Sanierungen, Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten und die infolge von Leerständen auszubuchenden abgerechneten Nebenkosten etc.

Der Personalaufwand beinhaltet auch die Vergütungen an den Verwaltungsrat.

Im Jahre 2025 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und Herzogenbuchsee (beide nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG.

4b) Finanzaufwand

Im Finanzaufwand sind die Kosten der Kotierung der Aktien und Partizipationsscheine der Gesellschaft, die jährliche Auflösung der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung (vgl. Anhang 3d), die Zinsbelastungen auf der Wandel-Obligationenanleihe (vgl. Anhang 3o), Verzugszinsen auf Steuern sowie sonstige Bankspesen enthalten.

4c) Rechtskosten

Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Rechtsanwalts- und Gerichtskosten aus Streitigkeiten mit Mietern und Baufirmen, Kosten im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit den kantonalen Steuerbehörden der Kantone Zürich und Waadt, Kosten in Sachen Altra Foundation (vgl. Anhang 3b) sowie wie im Vorjahr Kosten im Zusammenhang mit der Abwehr von Vorwürfen im Zusammenhang mit der Investition in die Insignum AG.





4d) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag

Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Forderungen enthalten.

Im ausserordentlichen Aufwand ist die Wertberichtigung auf den hinterlegten Inhaber-Partizipationsscheinen enthalten (vgl. Anhang 3b). Diese Wertberichtigung wurde als ausserordentlicher Aufwand erfasst, weil die gelieferten Partizipationsscheine nicht dem effektiv zu liefernden Bestand gemäss öffentlicher Urkunde aus dem Jahre 2014 im Zusammenhang mit der Quasifusion mit der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG entsprechen. Es wurden 369'281 Partizipationsscheine zu wenig geliefert.

Im Vorjahr enthielt der ausserordentliche Aufwand im Wesentlichen folgende Positionen: Kosten im Zusammenhang mit der Abwicklung der Forderung der Altra Foundation in Höhe von CHF 2'662'296, bestehend aus Verzugszinsen, Konventionalstrafen sowie Honorarkosten der Gegenanwälte und der Wertminderung der für die Altra Foundation hinterlegten Titel. Ferner die Rückstellung für die bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahre 2014 in Höhe von CHF 742'500 (vgl. Anhang 3m) sowie Honorar- und Prozesskosten in Höhe von CHF 29'296, was einem Gesamtbetrag von CHF 3'434'092 entspricht.

5. WEITERE ERLÄUTERUNGEN

5a) Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, für welche auf den Bilanzstichtag 3% und mehr Stimmrechte im Aktienbuch eingetragen sind:

Udo Rössig, Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ, (Aktionär Nr. 1012) hält per 31. Dezember 2025 1'995'083 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) von 530'000 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 43.0% sowie einen Aktienkapitalanteil von 35.3%.

Kolumbus Group AG, Schlössli, Talweg 17, 3063 Ittigen, ist im Berichtsjahr im Rahmen der Kapitalerhöhung vom 25. November 2025 als neuer bedeutender Aktionär hinzugekommen. Die Kolumbus Group AG hält per 31. Dezember 2025 einen Stimmrechtsanteil von 42.7% sowie einen Aktienkapitalanteil von 33.3%.

Stand per 31. Dezember 2024: Udo Rössig hielt 1'880'644 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) von 530'000 Namenaktien (im Vorjahr irrtümlich mit 575'000 ausgewiesen), ergebend einen Stimmrechtsanteil von 71.6% sowie einen Aktienkapitalanteil von 46.6%.





5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

- Dr. iur. Marcel Livio Aellen, Rechtsanwalt, Präsident des Verwaltungsrates (ab 25. Juni 2025)
- Udo Rössig, wohnhaft in Freienbach, Vizepräsident und CEO
- Christian Terberger, D-Rechtsanwalt, wohnhaft in Scheffau am Wilden Kaiser, Österreich, Mitglied

Peter Grote, dipl. Wirtschaftsprüfer, war bis zum 25. Juni 2025 als Präsident des Verwaltungsrates tätig. Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000 pro Jahr entschädigt. Im Berichtsjahr wurden die Honorare für den Präsidenten anteilmässig zwischen Peter Grote und Marcel Livio Aellen aufgeteilt, wobei der Gesamtbetrag von CHF 30'000 unverändert blieb.

Im Berichtsjahr wurden über die P. Grote Treuhand Honorare von CHF 31'000 ausbezahlt. Diese betreffen Abschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2024, welche in der Jahresrechnung 2024 zurückgestellt wurden. Für das Geschäftsjahr 2025 wurden keine weiteren Honorare von P. Grote Treuhand bezogen (Vorjahr CHF 102'720).

Der CEO zeichnete unverändert für die Geschäftsführung verantwortlich und wurde im Berichtsjahr mit einem Salär von brutto CHF 318'000 honoriert (Vorjahr CHF 318'000). Für das Berichtsjahr wird kein Bonus ausgerichtet. Im Vorjahr wurde eine einmalige Verkaufskommission im Zusammenhang mit dem Verkauf der Liegenschaft Badenerstrasse in Höhe von netto CHF 876'563 ausbezahlt.

5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Eigentumsvorbehalt

Zur Sicherung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe auf sämtlichen Liegenschaften der Gesellschaft im Gesamtbetrag von TCHF 107'719 (Vorjahr TCHF 107'719) hinterlegt.

5d) Kapitalband

Per Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 besteht nach vollständiger Ausschöpfung des Kapitalbands hinsichtlich des Aktienkapitals durch die Kapitalerhöhung vom 25. November 2025 nur noch folgende Bestimmung zum Kapitalband in Kraft:

Kapitalband Partizipationsscheine

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31. Dezember 2027 das Partizipationskapital von aktuell CHF 14'311'050 durch Ausgabe von höchstens 1'431'105 auf den Inhaber lautende, vollständig zu liberierende Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 auf bis zu CHF 21'466'575 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben. Die ausgegebenen Partizipationsscheine können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden. Nach dem Bilanzstichtag, mit Vollzug per 4. Februar 2026, wurde das Kapitalband vollständig aufgehoben.





5e) Nicht bilanzierte Verpflichtungen

Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von CHF 22'443 (Vorjahr CHF 42'816) sowie aus dem langfristigen Mietvertrag für das Büro am Hauptsitz in Pfäffikon in Höhe von CHF 229'681, welcher bis zum 30. Juni 2030 läuft. Die gesamten nicht bilanzierten Verpflichtungen belaufen sich somit auf CHF 252'124 (Vorjahr CHF 42'816).

6. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Per 31. Dezember 2025 bestehen keine Verpflichtungen, welchen nicht durch Rückstellungen Rechnung getragen wurde.

7. RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagementkonzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationen-System sowie entsprechende Kontrollprozesse. Der Verwaltungsrat beurteilt die Unternehmensrisiken laufend und führt jährlich eine Risikobeurteilung durch. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen gemäss Art. 728a OR.

8. WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag, mit Vollzug per 4. Februar 2026, wurden die verbleibenden 90 Prozent des Aktienkapitals der Kolumbus Immobilien AG, Ittigen, mittels Sacheinlage im Rahmen einer ordentlichen Kapitalerhöhung in die Swiss Estates AG eingebracht. Die Kolumbus Immobilien AG ist ab diesem Zeitpunkt eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der Swiss Estates AG (vgl. Anhang 3e und 3p). Ansonsten sind bis zum Datum der Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat keine weiteren wesentlichen Sachverhalte eingetreten, welche gemäss Art. 959c OR offenlegt werden müssten.





Swiss Estates AG, Freienbach

ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2025 UND 2024

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre, folgende Verwendung des Bilanzgewinnes:

	Antrag VR 2025 CHF	Beschluss GV 2024 CHF
Jahresgewinn	87'864	7'197'645
Gewinnvortrag aus Vorjahr	2'995'855	-3'729'204
Bilanzgewinn	3'083'719	3'468'441
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	-2'000'000	0
Ausschüttung einer Dividende 2024 von:		
Ausschüttung Dividende auf Partizipationsscheine (CHF 0.20 pro PS im Nennwert von CHF 5.00)	0	-572'442
Nicht ausgeschüttete Dividende auf eigenen PS (499'281 eigene PS à CHF 0.20)	0	99'856
Vortrag auf neue Rechnung	1'083'719	2'995'855





Kapitel 12 - Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung



MATTIG
SUTER &
PARTNER

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
der Swiss Estates AG
8807 Freienbach

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) 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. Wir haben auch 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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 Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesem Sachverhalt ab.

Treuhand- und
Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner

Bahnhofstrasse 28
Postfach 157
CH-6431 Schwyz

+41 (0)41 819 54 00
info@mattig.ch
www.mattig.swiss



EXPERT Suisse zertifiziertes Unternehmen

SWISS
EXCELLENCE
FORUM

GGi
INDEPENDENT MEMBER



Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen mit einem Wert von TCHF 107'719 (netto) einen bedeutenden Betrag in der Bilanz dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

Die Renditeliegenschaften werden gemäss Vorgaben von Art. 960a OR bei der Erfassung und Folgebewertung höchstens zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich notwendiger 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 Discount Cash-Flow Methode (DCF-Methode).

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

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

Unser Prüfungsvorgehen

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

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge 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 wir haben eine Stichprobe der Bewertungsgutachten durch einen unabhängigen Zweitbewerter überprüfen und beurteilen lassen. Aufgrund dieser Prüfungshandlungen haben wir keine Feststellung zum Prozess der Bewertung.

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





Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, die Jahresrechnung nach OR, den Vergütungsbericht und unsere dazugehörigen Berichte.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, 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 Webseite von EXPERTsuisse: <https://www.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 PS-CH 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 zur Gewinnverwendung dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht, und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Schwyz, 15. Mai 2026

Treuhand- und Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner



Claudia Mattig
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Marc Arnet
Zugelassener Revisionsexperte





Kapitel 13 – 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 es in den Art. 734 ff OR umschrieben ist.

Swiss Estates AG hat die Grundsätze ihrer Vergütungen in ihren Statuten detailliert geregelt und publiziert (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 anwendbaren Bestimmungen des Obligationenrechts. Ausserdem folgen sie im Wesentlichen dem «Swiss Code of Best Practice» von Economiesuisse. Das Obligationenrecht 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 relevanten Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

Art. 734f OR regelt, dass Gesellschaften, welche die Schwellenwerte gemäss Artikel 727 Absatz 1 Ziffer 2 OR überschreiten, sofern nicht jedes Geschlecht mindestens zu 30 Prozent im Verwaltungsrat und zu 20 Prozent in der Geschäftsleitung vertreten ist, im Vergütungsbericht folgende Angaben zu machen haben:

1. die Gründe, weshalb die Geschlechter nicht wie vorgesehen vertreten sind; und
2. die Massnahmen zur Förderung des weniger stark vertretenen Geschlechts.

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 Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Schwyz revidiert.

1. Vergütungsausschuss

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses

Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht per Ende 2025 aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2025 stand der bisherige Präsident des Verwaltungsrates, Herr Peter Grote, nicht mehr zur Wahl; als neuer Präsident des Verwaltungsrates wurde Herr Dr. iur. Marcel L. Aellen gewählt. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 25. Juni 2025 für das Geschäftsjahr 2024 wurden Herr Christian Terberger und Herr Dr. iur. Marcel L. Aellen für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Dr. iur. Marcel L. Aellen 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.

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 2025 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2026 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2025, 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 darf 200 % seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement.

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

Der Verwaltungsrat kann eine Sperrfrist für das Halten der Papiere bzw. Rechte festlegen und bestimmen, wann und in welchem Umfang die Berechtigten einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben bzw. unter welchen Bedingungen etwaige Sperrfristen dahinfallen und die Begünstigten sofort einen voraussetzungs- und bedingungslosen Rechtsanspruch erwerben





(z.B. bei einem Kontrollwechsel, bei substantiellen Umstrukturierungen oder bei Beendigung des Arbeitsverhältnisses). Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten in einem Reglement.

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

Das Vergütungssystem der 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 (Udo Rössig bis 31.12.2025)

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

a. Im Geschäftsjahr 2025 wurde ein effektives Monatsgehalt von CHF 26'500.00 ausbezahlt, zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG), was einer Gesamtvergütung von CHF 318'000.00 brutto entspricht.

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 % des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.

c. Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 % des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.

d. Der Bonus ist mit Genehmigung durch die Generalversammlung fällig. Er wird in der betroffenen Jahresrechnung zurückgestellt.

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 bereits festgesetzten Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.

g. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Aktienrechts (Obligationenrecht) gemäss Art. 734 ff 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 (Udo Rössig) ist per 31. Dezember 2025 durch Erreichen des Rentenalters planmässig ausgelaufen. Ab 1. Januar 2026 übernimmt Adrian Uebersax die Funktion des CEO. Die Bedingungen seines Arbeitsvertrages sind in Kapitel 5 geregelt.

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 2025

Verwaltungsrat Grundhonorare 2025 pauschal p.a.

	2025 CHF	2024 CHF
VR-Präsident	30'000.00	30'000.00
VR-Mitglied (pro Mitglied) (1)	30'000.00	30'000.00
Höchste Gesamtentschädigung	30'000.00	30'000.00

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

Aktienbesitz

	2025 Anzahl Titel	Nominalwert	2024 Anzahl Titel	Nominalwert
Geschäftsleitung	1'750'000 / 245'083	CHF 0.50 / 5.00	1'750'000 / 130'644	CHF 0.50 / 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000 / 245'083	CHF 0.50 / 5.00	1'750'000 / 130'644	CHF 0.50 / 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2025) für Anzahl Namenaktien Nominal CHF

Udo Rössig, Freienbach	(*) Optionen auf insgesamt 530'000 Namenaktien zu CHF 5.00.
------------------------	---

(*) Kauf- bzw. Tauschrechte zum Erwerb von 400'000 bestehenden Namenaktien von Dritten und 130'000 Namenaktien von der Gesellschaft (beide zu nominell je CHF 5.00). Die Optionen sind nicht als Vergütung zu betrachten, da sie von Dritten stammen.





Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2025 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

Im Geschäftsjahr 2025 wurden an P. Grote Treuhand, Basel (UID CHE-108.378.572) Honorare von CHF 31'000.00 ausbezahlt. Diese betreffen Abschlussarbeiten für das Geschäftsjahr 2024, welche in der Jahresrechnung 2024 zurückgestellt wurden. Für das Geschäftsjahr 2025 wurden keine Honorare von P. Grote Treuhand bezogen.

<u>Organdarlehen/Aktivdarlehen/KK</u>	2025 CHF	2024 CHF
CEO	0.00	540'565.72
Präsident des Verwaltungsrates	0.00	0.00

<u>Entschädigungen und Optionszuteilung</u>	2025 CHF	2024 CHF
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	60'000.00	60'000.00
- Peter Grote, Präsident bis GV 2025	15'000.00	30'000.00
- Dr. iur. Marcel L. Aellen, Präsident ab GV 2025	15'000.00	0
- Christian Terberger, A-Scheffau a.w.K.	30'000.00	30'000.00
- Udo Rössig, Freienbach	0	0

Optionszuteilung (Anzahl Optionen) KEINE - (Die Gesellschaft hat noch nie Optionen ausgegeben.)

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.

Entschädigung CEO im Jahr 2025

Im Geschäftsjahr 2025 betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 318'000.00 brutto, (Vorjahr CHF 318'000.00). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt. Auf die Ausrichtung eines generellen Bonus für das Geschäftsjahr 2025 wurde verzichtet. Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 318'000.00 zuzüglich Sozialaufwendungen aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher für das Geschäftsjahr 2025 Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 734a OR).

5. Vergütungen 2026

Vergütungsmodell 2026

<u>Verwaltungsrat Grundhonorare 2026 pauschal p.a.</u>	CHF
VR-Präsident	30'000.00
VR-Mitglied (pro Mitglied) (*)	30'000.00
Höchste Gesamtentschädigung	30'000.00

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

(*) Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.





Entschädigung des CEO 2026

Die nachfolgenden Vergütungen für das Geschäftsjahr 2026 wurden vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses festgelegt und werden der Generalversammlung zur Genehmigung vorgelegt.

- a. Für das Geschäftsjahr 2026 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO (neu: Adrian Uebersax) von CHF 315'180.00 brutto (12 x 26'265.00) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentationspesen von CHF 18'000.00 pro Jahr (12 x 1'500.00) und angefallene Spesen ersetzt. Es besteht ein Spesenreglement, welches der Steuerverwaltung zur Genehmigung vorgelegt und vom Kanton Schwyz genehmigt wurde.
- 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 % des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- c. Der Bonus ist mit Genehmigung durch die Generalversammlung fällig. Er wird in der betroffenen Jahresrechnung zurückgestellt.
- d. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Obligationenrechts zum Vergütungsbericht gemäss Art. 734 ff OR 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.





Kapitel 14 - Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts



MATTIG
SUTER &
PARTNER

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung
der Swiss Estates AG
8807 Freienbach

Bericht zur Prüfung des Vergütungsberichts gemäss Art. 734a-734f OR

Prüfungsurteil

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4 wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben nach Art. 734a-734f OR im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» 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 eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die mit «geprüft» gekennzeichneten Tabellen im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung, die Jahresrechnung und unsere dazugehörigen Berichte.

Treuhand- und
Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner

Bahnhofstrasse 28
Postfach 157
CH-6431 Schwyz

+41 (0)41 819 54 00
info@mattig.ch
www.mattig.swiss



EXPERT Suisse zertifiziertes Unternehmen

SWISS
EXCELLENCE
FORUM

GGI
INDEPENDENT MEMBER



Unser Prüfungsurteil zum Vergütungsbericht erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zu den geprüften Finanzinformationen im Vergütungsbericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung eines Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist. Zudem obliegt ihm die Verantwortung über die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, 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 SA-CH 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 gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Prüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus





Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Prüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im Internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung identifizieren.

Wir geben dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und kommunizieren mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen

Schwyz, 15. Mai 2026

Treuhand- und Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner



Claudia Mattig
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Marc Arnet
Zugelassener Revisionsexperte





Kapitel 15 - Corporate Governance

1. STAMMKAPITAL (per 31.12.2025)

- Namenaktien:	CHF 13'448'000.00
- wovon Stimmrechtsaktien:	CHF 1'771'505.00
- Partizipationskapital:	CHF 14'311'050.00
- Total-Stammkapital	CHF 27'759'050.00 (voll liberiert)

2. BETEILIGUNGEN / FINANZANLAGEN

SE Rheintal AG, Freienbach (100 %)
Kolumbus Immobilien AG, Ittigen (10 %)

Nach dem Bilanzstichtag hat die Swiss Estates AG ihre Beteiligung an der Kolumbus Immobilien AG, Ittigen (CHE-136.393.128), in zwei Schritten auf 100 % erhöht: Mit der Kapitalerhöhung vom 25.11.2025 wurden zunächst 100 von 1'000 Namenaktien übernommen; mit der weiteren Kapitalerhöhung vom 04.02.2026 wurden die verbleibenden 900 Namenaktien eingebracht, womit die Kolumbus Immobilien AG seit dem 04.02.2026 eine 100%-Tochtergesellschaft der Swiss Estates AG ist.

3. AKTIONARIAT

Das Aktionariat entspricht den Anforderungen des Bundesgesetzes über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG). Es sind keine Aktionäre im Aktienregister eingetragen, welche als Personen im Ausland im Sinne des BewG zu betrachten wären.

4. KREUZBETEILIGUNGEN

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

5. KAPITALSTRUKTUR (per 31.12.2025)

Kapital	CHF	Anzahl	Nominal CHF
Namenaktien (Stimmrechtsaktien)	1'771'505.00	3'543'010	0.50
Namenaktien (Stammaktien)	11'676'495.00	2'335'299	5.00
PS-Kapital	14'311'050.00	2'862'210	5.00
Total	27'759'050.00		

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.





6. KAPITALVERÄNDERUNGEN (Angaben per 31.12.2025 – seit 11.07.2017).

[Veränderungen nach dem Bilanzstichtag]

04.02.2026 Kapitalerhöhung/Statutenänderung.

Aktienkapital neu: CHF 46'390'725.00 [bisher: CHF 13'448'000.00]. Liberierung Aktienkapital neu: CHF 46'390'725.00 [bisher: CHF 13'448'000.00]. Aktien neu: 8'923'844 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 3'543'010 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) [bisher: 2'335'299 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 3'543'010 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)]. Partizipationskapital neu: CHF 21'711'050.00 [bisher: CHF 14'311'050.00]. Liberierung Partizipationskapital neu: CHF 21'711'050.00 [bisher: CHF 14'311'050.00]. Partizipationsscheine neu: 4'342'210 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 (Vorzugspartizipationsscheine) [bisher: 2'862'210 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 (Vorzugspartizipationsscheine)]. Ordentliche Kapitalerhöhung. Qualifizierte Tatbestände neu: Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 04.02.2026 gemäss Vertrag vom 21.01.2026 900 Namenaktien zu CHF 100.00 der Kolumbus Immobilien AG (CHE-136.393.128), in Ittigen, wofür 6'588'545 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'480'000 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 (Vorzugspartizipationsscheine) ausgegeben werden.

[Veränderungen innerhalb des Berichtszeitraums]

25.11.2025 Kapitalerhöhung/Statutenänderung.

Aktienkapital neu: CHF 13'448'000.00 [bisher: CHF 8'965'475.00]. Liberierung Aktienkapital neu: CHF 13'448'000.00 [bisher: CHF 8'965'475.00]. Aktien neu: 2'335'299 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 3'543'010 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'618'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien)]. Ordentliche Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbands. [gestrichen: Kapitalband hinsichtlich des Aktienkapitals gemäss näherer Umschreibung in Art. 3 ("Kapitalband Aktien") der Statuten.]. Qualifizierte Tatbestände neu: Sacheinlage: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbandes vom 25.11.2025 gemäss Vertrag vom 25.11.2025 100 Namenaktien zu CHF 100.00 der Kolumbus Immobilien AG (CHE-136.393.128), in Ittigen, wofür 717'204 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'793'010 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) ausgegeben werden.

19.12.2022 Kapitalerhöhung/Statutenänderung

Swiss Estates AG, in Freienbach, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 213 vom 02.11.2022, Publ. 1005595585). Statutenänderung: 19.12.2022. Aktienkapital neu: CHF 8'965'475.00 [bisher: CHF 6'965'475.00]. Liberierung Aktienkapital neu: CHF 8'965'475.00 [bisher: CHF 6'965'475.00]. Aktien neu: 1'618'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) [bisher: 1'218'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)]. Partizipationskapital neu: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00]. Liberierung Partizipationskapital neu: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00]. Partizipationsscheine neu: 2'862'210 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Genehmigte Aktienkapitalerhöhung [gemäss Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022]. Genehmigte Partizipationskapitalerhöhung [gemäss Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022]. Streichung der Statutenbestimmung über die mit Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022 eingeführte genehmigte Erhöhung des Aktienkapitals infolge Ausschöpfung des Erhöhungsbetrages. [bisher: Die Gesellschaft





hat mit Beschluss vom 25.10.2022 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in Art. 3 der Statuten (Namenaktien) beschlossen.]. Qualifizierte Tatbestände neu: Sacheinlage/Sachübernahme: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 19.12.2022 gemäss Vertrag vom 19.12.2022 1'000 Namenaktien zu CHF 100.00 (zu 50% liberiert) der afg generalplaner + totalunternehmung ag (CHE-372.009.993), in St. Gallen, wofür 400'000 Namenaktien zu CHF 5.00 sowie 280'960 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 5.00 ausgegeben werden und eine Anleiheobligation im Betrag von CHF 2'395'200.00 (23'952 Anleiheanteile zu CHF 100.00) begeben wird.

30.06.2021 Fusion

Swiss Estates AG, in Freienbach, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 252 vom 28.12.2020, Publ. 1005059260). Fusion: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Thurgovia Immobilien AG, in Arbon (CHE-102.579.592), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 17'716'893.15 und Fremdkapital von CHF 17'695'898.43 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. Fusion: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Espace Immobilien AG, in Bern (CHE-478.961.703), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 28'086'006.95 und Fremdkapital von CHF 27'133'071.56 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. Fusion: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der A + B Immobilien AG, in Zug (CHE-102.176.975), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 1'628'286.19 und Fremdkapital von CHF 1'617'903.89 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. Fusion: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der ALB Leman Immobilien AG, in Zug (CHE-258.467.824), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 25'254'162.11 und Fremdkapital von CHF 26'855'387.27, d.h. ein Passivenüberschuss von CHF 1'601'225.16 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. Fusion: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Management AG, in Zürich (CHE-103.378.978), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 440.00 und Fremdkapital von CHF 948'039.21 d.h. ein Passivenüberschuss von CHF 947'599.21 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. (Tagesregister-Nr. 4815 vom 25.06.2021).

19.06.2020 Kapitalerhöhung/Statutenänderung

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/Statutenänderung

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/Statutenänderung

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 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt.

11.07.2017 Genehmigtes Kapital/Statutenänderung

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.].

Exkurs «Suspendierung des Handels der Wertschriften an der BX Swiss»

Im Zusammenhang mit der ordentlichen Kapitalerhöhung innerhalb des Kapitalbands vom 25.11.2025, bei welcher 717'204 neue Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) sowie 1'793'010 neue Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) ausgegeben wurden, war die Kotierung der neu ausgegebenen Namenaktien an der BX Swiss per 31. Dezember 2025 noch pendent.





Da sämtliche Aktientitel einer Gesellschaft einheitlich zum Handel zugelassen sein müssen, wurde der Handel in den Namenaktien der Swiss Estates AG in der Folge bis auf Weiteres suspendiert. Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Geschäftsberichts besteht diese Situation nicht mehr.

7. WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Wandel-Anlehensobligation im Betrag von CHF 2'395'200.00 (23'952 Anlehensanteile zu CHF 100.00)

8. ORGANISATION



VR bis 31.12.2025:

- Dr. iur. Marcel L. Aellen, Frauenkappelen – Präsident
- Udo Rössig, Freienbach – Vizepräsident und CEO
- Christian Terberger, Scheffau a.W.K. (AT) – Mitglied

VR ab 01.01.2026 (eingetragen 12.01.2026):

- Dr. iur. Marcel L. Aellen, Frauenkappelen – Präsident
- Adrian Uebersax, Bolligen – Vizepräsident und CEO
- Petar Rados, Köniz – Mitglied
- Sanjeevan Sathasivam, Studen (BE) – Mitglied

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

- **Dr. iur. Marcel L. Aellen, Rechtsanwalt, Frauenkappelen** (Präsident des Verwaltungsrates)

Herr Dr. iur. Marcel L. Aellen war nach dem Studium der Rechtswissenschaften nahezu 25 Jahre für die Eidg. Bankenkommission, ab 2009 FINMA, im Rechtsdienst und später als Leiter Börsenaufsicht tätig. Anschliessend war er Senior Manager bei KPMG und von 2015 bis Ende 2020 Partner bei der Anwaltskanzlei Bratschi AG. Seit Januar 2021 nimmt er seine Berater- und Anwaltstätigkeit als Inhaber der Kanzlei Advokatur Aellen wahr. Vor Schweizer Gerichten ist Dr. iur. Marcel Aellen zugelassen seit 1985.

Wesentliche Interessenbindungen: Mitglied des Verwaltungsrats Kolumbus Group AG und Kolumbus Immobilien AG

- **Adrian Uebersax, Bolligen** (Vizepräsident des Verwaltungsrates)

Adrian Uebersax ist Geschäftsführer der Kolumbus Group AG und entschied sich nach dem erfolgreichen Verkauf seiner ersten Eigentumswohnung, die Immobilienbranche zu seinem Beruf zu machen. Besonders fasziniert ihn die Einzigartigkeit jeder Immobilie, sei es ein bestehendes Objekt oder eine Baustelle, da er deren Potenziale erkennt.

Ein Highlight seiner Karriere war die Umwandlung der ehemaligen Hotel Worbenbad AG in ein Projekt mit 60 Alterswohnungen und einer Gewerbeeinheit. Durch die Schaffung von Synergien, wie dem Notfallservice und der Vermietung an verschiedene Einrichtungen, konnte er einen echten Mehrwert für die Gemeinschaft schaffen.

Adrian Uebersax versteht Mehrwert als das Schaffen von hochwertigem Wohnraum für die Bevölkerung und höhere Renditen für Investoren. Er arbeitet bevorzugt mit ehrlichen, bodenständigen Partnern zusammen, denen Vertrauen und langfristige Beziehungen wichtig sind.

Interessenbindungen: Kolumbus Group AG, Berghotel Hahnenmoospass AG

- **Petar Rados, Köniz** (Mitglied des Verwaltungsrates)

Herr Petar Rados ist bei den Gesellschaften der Kolumbus Group AG für die Bauausführung von Neubauprojekten und von Renovationen verantwortlich. Er verfügt über langjährige Erfahrung in der Branche.

Interessenbindungen: Kolumbus Group AG





- **Sanjeevan Sathasivam, Studen** (Mitglied des Verwaltungsrates)

Herr Sanjeevan Sathasivam ist stellvertretender Geschäftsführer der Kolumbus Group AG und daher auch von deren Tochtergesellschaften. Herr Sathasivam verfügt über fundierte Erfahrung im Bereich der kommerziellen Realisierung von Immobilienprojekten.

Interessenbindungen: Kolumbus Group AG

- Udo Rössig, Freienbach (Vizepräsident des Verwaltungsrates bis 31.12.2025)

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.

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Freienbach

12. GESCHÄFTSLEITUNG

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

Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement. Per 31.12.2025 zeichnete Herr Udo Rössig als CEO (siehe Art. 11 „Verwaltungsrat“) für die Geschäftsleitung verantwortlich; diese Funktion wurde per 12.01.2026 dann durch Herrn Adrian Uebersax übernommen.

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 (Stand per 31. Dezember 2025)

Die Mitwirkungsrechte der Aktionäre ergeben sich aus dem Schweizerischen Obligationenrecht 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. Diese Zession bedarf zur Gültigkeit einer 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 massgeblich ist.

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

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

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

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

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

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

Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen.

Aktienkategorien

Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.





Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

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

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

Aktionäre die 0.5 % des Aktienkapitals oder der Aktienstimmen vertreten, können schriftlich unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen. Unter den gleichen Voraussetzungen können die Aktionäre verlangen, dass Anträge zu Verhandlungsgegenständen in die Einberufung der Generalversammlung aufgenommen werden.

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 A-Post 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 % 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 Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Bahnhofstrasse 28, CH-6430 Schwyz. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Die verantwortliche leitende Revisorin (Frau Claudia Mattig, dipl. Wirtschaftsprüferin) ist seit dem Geschäftsjahr 2024 im Amt.

Revisionshonorar

Für die Berichtsperiode 2025 werden Honorare im Umfang von insgesamt schätzungsweise CHF 90'000.00 in Rechnung gestellt werden.

Zusätzliche Honorare

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

17. INFORMATIONSPOLITIK

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

Andere Informationsmedien

Die „Investor Relations“-Abteilung der Gesellschaft publiziert weitere Mitteilungen auch auf deren Webseite unter www.swiss-estates.ch und mittels Ad-Hoc Publizität gemäss Kotierungsreglement. Ausserdem werden verschiedene Social Media-Plattformen genutzt (Facebook, X, Instagram).





Der vorliegende Geschäftsbericht 2025 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden. Copyright © 2026 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

Swiss Estates AG

Immobilienaktiengesellschaft
Zentrum Staldenbach 3
8808 Pfäffikon SZ
Schweiz

Telefon +41 (0) 58 252 60 00

www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

