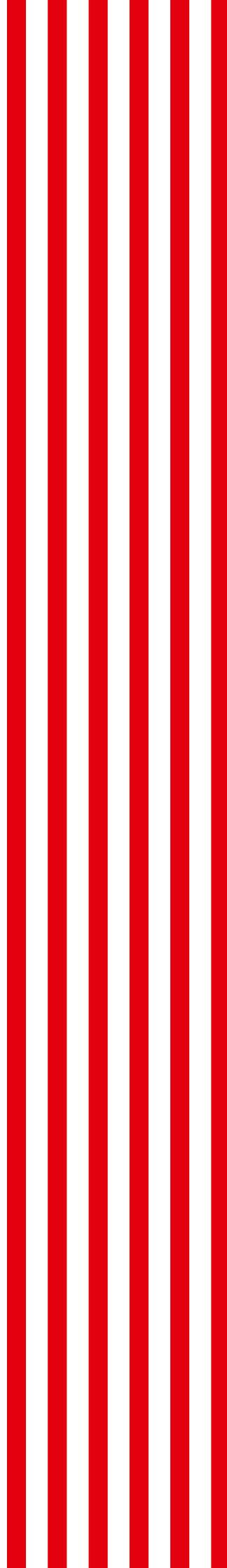
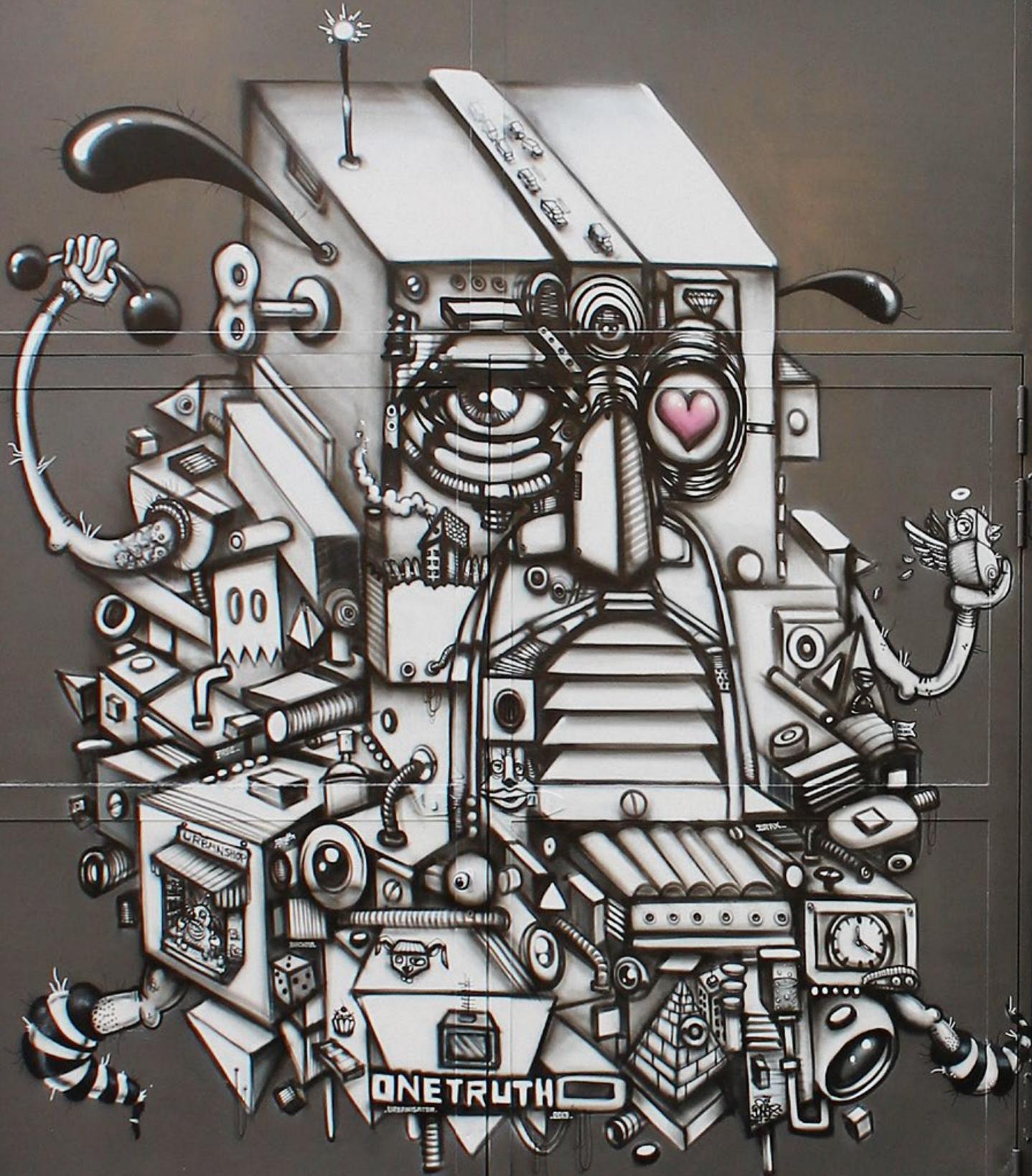




GESCHÄFTSBERICHT 2015







# INHALT

<b>3</b>	Kennzahlen
<b>4</b>	Mission Statement
<b>7</b>	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates
<b>8</b>	Aktienkurse
<b>12</b>	Lagebericht
<b>14</b>	Marktbericht
<b>22</b>	Corporate Governance
<b>31</b>	Konzernrechnung
<b>34</b>	Eigenkapitalnachweis
<b>35</b>	Mittelflussrechnung
<b>38</b>	Anhang zur Konzernrechnung
<b>46</b>	Revisionsbericht zur Konzernrechnung
<b>48</b>	Net Asset Value
<b>49</b>	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten
<b>52</b>	Jahresrechnung (Einzelabschluss)
<b>55</b>	Anhang zur Jahresrechnung (Einzelabschluss)
<b>61</b>	Revisionsbericht zur Jahresrechnung
<b>63</b>	Vergütungsbericht
<b>66</b>	Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht

SE Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht von **OneTruth Graffiti Contemporary Art** ([www.onetruth.ch](http://www.onetruth.ch)) die Erlaubnis erhalten Fotografien ihrer Graffiti Art-Objekte zu verwenden. Wir haben in diesem Geschäftsbericht diverse Street Art Objects verwendet, welche von **OneTruth** erstellt wurden. **OneTruth** hat in der letzten Zeit unter anderem bei Kolly Gallery Zürich, Urban Art Auction Crans-Montana, Highest Street Art Murals Switzerland, X-Mas Vernissage 2015 und Street Art Auction Chicago and Lausanne Werke gezeigt. **OneTruth** war auf Einladung des Eidgenössischen Departements des Äusseren (EDA) und der Stadt Zürich im Swiss Pavillon an der Expo Milano 2015. Alle Werke von **OneTruth** die in dieser Publikation veröffentlicht werden sind geistiges Eigentum von **OneTruth** und somit urheberrechtlich geschützt.





## KENNZAHLEN PER 31. DEZEMBER 2015

(KONSOLIDIERT – GEPRÜFT)	01.01.–31.12.2015	01.01.–31.12.2014	VERÄNDERUNG (+/-)
Nettoliegenschaftsertrag <sup>1</sup>	5'672 TCHF	5'324 TCHF	+ 6.6 %
Erfolg aus Neubewertung <sup>2</sup>	327 TCHF	4'338 TCHF	
Betriebsergebnis (EBIT)	3'692 TCHF	7'197 TCHF	- 48.7 %
Jahresergebnis vor Steuern	2'597 TCHF	1'104 TCHF	+ 135.2 %
Jahresgewinn	2'255 TCHF	-12 TCHF	

	31.12.2015	31.12.2014	VERÄNDERUNG (+/-)
Bilanzsumme	166'673 TCHF	161'856 TCHF	+ 3.0 %
Wovon Renditeliegenschaften	161'028 TCHF	160'043 TCHF	+ 0.6 %
Hypothekarverbindlichkeiten	105'236 TCHF	102'411 TCHF	+ 2.8 %
Eigenkapital	45'193 TCHF	43'575 TCHF	+ 3.7 %
Eigenkapitalquote	27.1 %	26.9 %	+ 0.2 %
Fremdkapital	121'480 TCHF	118'280 TCHF	+ 2.7 %
Fremdkapitalquote	72.9 %	73.1 %	- 0.2 %
Loan to Value (LTV) <sup>3</sup>	67.0 %	64.0 %	+ 1.8 %
Net Gearing <sup>4</sup>	236.5 %	234.5 %	- 1.8 %

Anzahl Renditeliegenschaften <sup>5</sup>	18	18	
---	----	----	--

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 9.80 <sup>6,7</sup>	13.62 CHF	13.15 CHF	+ 3.6 %
--	-----------	-----------	---------

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

4 Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) geteilt durch Eigenkapital.

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

7 Nennwertreduktion im Geschäftsjahr 2015 auf CHF 9.80; Nennwert im Vorjahr CHF 10.00.

## MISSION STATEMENT

**SE Swiss Estates AG** investiert nach klaren Anlagekriterien in qualitativ hoch stehende Immobilien in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien - SE Swiss Estates verzichtet in der Regel auf Investitionen in reine Gewerbeobjekte.

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

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

**SE Swiss Estates AG** ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Kapitalanlagegesetz (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien mit Fokus auf Wohnliegenschaften. In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Totalsanierungen/Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt.

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

**SE Swiss Estates AG** konzentriert sich, im Gegensatz zu den meisten börsenkotierten Mitbewerbern, auf Wohnbauten in der Schweiz.

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

**SE Swiss Estates AG** beabsichtigt in den nächsten Jahren nachhaltig zu wachsen. Per Ende des Geschäftsjahres 2016 wird ein Portfolio von Renditeliegenschaften im Gesamtwert von CHF 250+ Mio. angestrebt. Die Ziel-Eigenkapitalrendite (geschätzt/unverbindlich) liegt im Bereich von 6–8 Prozent.







## VORWORT

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

Es freut uns Ihnen heute unseren Geschäftsbericht 2015 vorlegen zu dürfen. Dieser ist revidiert und bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2015. Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 5'672 (Vorjahr TCHF 5'324), das Betriebsergebnis auf TCHF 3'692 (Vorjahr TCHF 7'179), der Jahresgewinn vor Steuern auf TCHF 2'597 (Vorjahr TCHF 1'104) und der Jahresgewinn auf TCHF 2'255 (Vorjahr TCHF -12). Durch eine Änderung im Obligationenrecht (Art. 960 OR) haben sich einige Korrekturen auf der Ebene des Einzelabschlusses ergeben, welche hier leider zu einem negativen Ergebnis führten, was ohne diese Änderungen nicht der Fall gewesen wäre. Wie die anerkannten Standards zur Rechnungslegung (z.B. Swiss GAAP FER) unterscheidet das OR nun bei der Bewertung von Aktiven auch zwischen der Bewertung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung (Ersterfassung) und der Bewertung an späteren Bilanzstichtagen (Folgebewertung). Bei der Ersterfassung müssen die Aktiven zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet werden. Sinkt der Verkehrswert der Aktiven, im vorliegenden Fall der Wert von einzelnen Immobilien, unter den Anschaffungswert, dann werden auf der Ebene Einzelabschluss Wertberichtigungen notwendig, was bisher nicht der Fall war, wenn die gesamte Gruppe der Aktiven mit Verkehrswerten über dem Anschaffungswert ausgestattet war.

Der Berichtszeitraum war gekennzeichnet durch Tätigkeiten zur Konsolidierung des Immobilienbestands, insbesondere hinsichtlich der Integration der neu erworbenen Gesellschaften mit Liegenschaftsbesitz im Kanton Bern und im Canton Vaud. Weiter wurde die Veränderung der Struktur der Unternehmensgruppe vorangetrieben, welche vorsieht, dass wir in jedem Kanton in welchem wir tätig sind eine Tochtergesellschaft unterhalten. In dem Zusammenhang wurde der Sitz der SE Swiss Estates AG, welche zukünftig eine reine Holdingfunktion ausüben soll, nach Luzern verlegt. Im Verlauf des laufenden Jahres werden dann noch voraussichtlich zwei neue Gesellschaften (für den Kanton Zürich und den Kanton Solothurn) gegründet, womit die neue Struktur dann umgesetzt ist.

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

Zürich, den 8. Mai 2016

Mit freundlichen Grüßen  
SE Swiss Estates AG

Udo Rössig  
Präsident des Verwaltungsrates

## AKTIENKURSE

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

Effektenhändler (BEHG), welche den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten ermöglicht und den Ansprüchen an einen geregelten Markt entspricht.

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



SEAN – Namenaktien SE Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2015 – BX Berne eXchange, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 01.01.–31.12.2015 – BX Berne eXchange, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



WAG – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 31.3.–31.12.2015 – Frankfurter Wertpapierbörse (FWB), WKN A0MJ3Y - TICKER WAG

Anmerkung: Die grafische Darstellung der Kurse basiert auf der Rückrechnung der Kurse nach dem Aktiensplit 1:5 vom 15. August 2014 und somit auf der rechnerischen Basis von Titeln mit Nennwert CHF 9.80 pro Stück.

Quelle: Swissquote







## LAGEBERICHT



Im Geschäftsjahr 2015 hat sich die Gesellschaft darauf fokussiert, den Immobilienbestand zu konsolidieren und dabei Optimierungen durchzuführen, insbesondere hinsichtlich der Integration der neu erworbenen Gesellschaften mit Liegenschaftsbesitz im Kanton Bern und im Canton Vaud. In diesem Zusammenhang wurden die Liegenschaften der SE Espace Immobilien AG im Kanton Bern und Solothurn langfristig neu finanziert. Parallel wurde die Fertigstellung der Immobilien in Prilly vorangetrieben und nach dem Berichtszeitraum auch die Vermietung der Objekte in Prilly in Angriff genommen. Hinsichtlich der Akquisition von neuen Liegenschaften führte der erhitzte Markt [siehe auch: «Marktbericht»] und die damit verbundenen Preissteigerungen von Immobilien dazu, dass im Berichtszeitraum keine neuen Objekte erworben wurden, obwohl mehr als 10 Portfolios geprüft und mehrheitlich auch Kaufangebote von der Gesellschaft abgegeben wurden. Hier zeigte sich deutlich, dass die Renditevorstellungen der Verkäufer mehrheitlich nicht mehr mit unseren Renditeanforderungen in Einklang zu bringen waren, sodass aus Erwägungen des Risikomanagements auf Akquisitionen verzichtet wurde.

Ein weiterer Aspekt für einen Verzicht von Neuakquisitionen war die aktuelle Praxis der Finanzinstitute, bei der Berechnung von Verkehrswerten für zu finanzierende Immobilien grundsätzlich eine Rendite von fünf Prozent zu antizipieren, was zu von den Marktverhältnissen abweichenden Verkehrswerten als Grundlage für die Kreditvergabe führt und somit die Anforderungen an die Eigenmittel deutlich erhöht. Obwohl wir diesen Ansatz grundsätzlich begrüßen und wir bestrebt sind, Objekte mit einer Bruttorendite über fünf Prozent zu erwerben, steht diese Praxis im Gegensatz zu den aktuellen Gegebenheiten im Liegenschaftsmarkt.

Aufgrund dieser Marktgegebenheiten, die wir nicht verändern können, beabsichtigen wir zukünftig vor allem Objekte mit Umnutzungspotential, konkret ältere Bürogebäude mit der Möglichkeit, diese als Wohnungen umzunutzen, in den städtischen Gebieten der Schweiz zu erwerben. Zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Geschäftsberichts befinden sich einige Projekte in diesem Segment in Prüfung.



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

#### 1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2015 5.5 Vollzeitstellen.

#### 2. Durchführung einer Risikobeurteilung

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

#### 3. Bestellungen- und Auftragslage

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

#### 4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

#### 5. Aussergewöhnlichen Ereignisse

Es liegen keine aussergewöhnlichen Ereignisse vor.

#### 6. Zukunftsaussichten.

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

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

## MARKTBERICHT

In Kreisen der Immobilienspezialisten und vor allem bei den Researchern hat sich bei der Analyse der Immobilienmarktentwicklung in der Schweiz mit Blick auf Wohnimmobilien für das Jahr 2015 die Erkenntnis durchgesetzt, dass der nun schon über zwei Dekaden andauernde «Superzyklus» des Schweizer Immobilienmarktes entgegen zahlreicher Prognosen weiterhin anhält. Auch das schon länger angekündigte «Soft Landing» des Schweizer Immobilienmarkts scheint derzeit noch nicht stattzufinden.

2008 und 2011 waren es die Finanz- und Euroraum-Schuldenkrisen und Anfang 2015 die Aufhebung der Wechselkursuntergrenze, die den Immobilienmarkt ansteigen liessen; zum Jahresauftakt 2016 wurden die Anleger durch den Kursrutsch an den Aktienmärkten wieder ins «Betongold» gelockt. Es scheint, dass Immobilienengagements angesichts der wiederkehrenden Finanzmarktunruhen schlichtweg alternativlos sind, zumal die Zinsen seit dem Sommer 2015 abermals gesunken sind.

Obwohl wir eine uneingeschränkte allgemeine Euphorie eher nicht teilen, sind wir auch nicht der Meinung, dass die Unkenrufe einzelner «Untergangspropheten» so eintreffen werden. Viel mehr gehen wir davon aus, dass sich der Immobilienmarkt, vor allem was den Mietwohnungsmarkt betrifft, auf relativ hohem Niveau stabilisiert, wobei einzelne Regionen – vor allem ländliche Gebiete – mittelfristig wohl mit ansteigenden Leerständen und zurückgehenden Mieten zu rechnen haben.

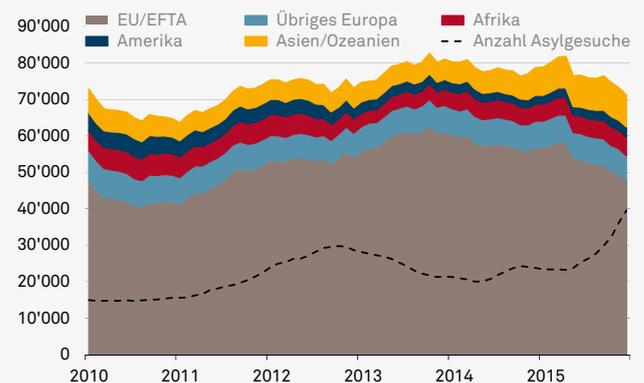
### Veränderungen bei der Zuwanderung

Unter der Voraussetzung, dass die Entwicklung der Mietpreise für Wohnungen in der Schweiz, zumindest nach unserer Einschätzung, vor allem durch die Zuwanderung getrieben sind, müsste sich bei anhaltender Bautätigkeit durchaus eine gewisse Entspannung der Lage und damit einhergehend eine sinkende Tendenz der Mietpreise ergeben. Dies steht insbesondere auch im Zusammenhang mit der veränderten Struktur der Zuwanderung.

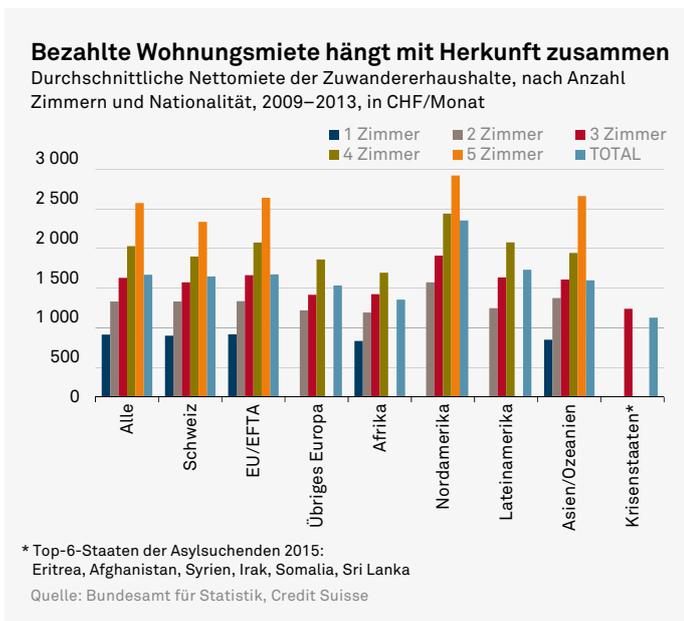
In den letzten Jahren sorgte die Zuwanderung vorab in den Zentren und deren Umland für eine hohe Wohnungsabsorption. Im Jahr 2015 war jedoch vor allem bei den Zuzügen aus den Staaten der Europäischen Union (EU) ein markanter Rückgang (–16.2%) zu verzeichnen. Zurzeit ist insbesondere bei Portugiesen, Spaniern und Bürgern der EU-8-Staaten eine Abschwächung festzustellen.

#### Markante Veränderung der Zuwanderungsstruktur

Nettozuwanderung der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung nach Herkunft und Anzahl Asylgesuche, gleitende 12-Monats-Durchschnitte



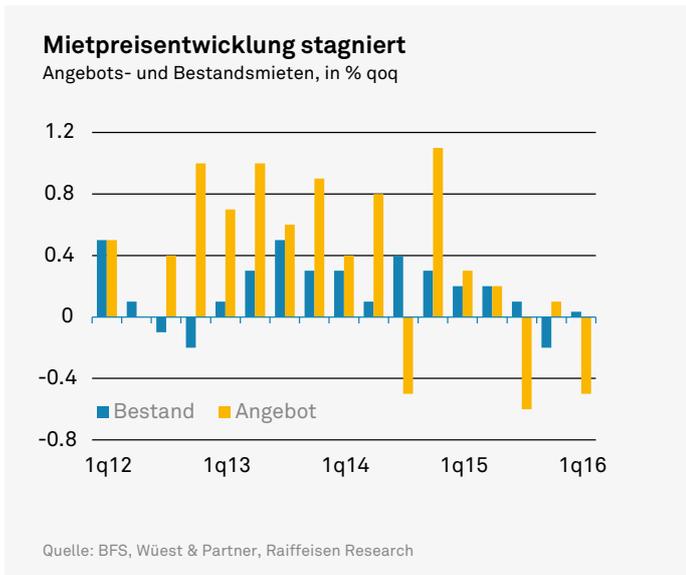
Quelle: Staatssekretariat für Migration, Credit Suisse



Die Hauptgründe für diese Entwicklung sind die leichte konjunkturelle Aufhellung in den meisten Herkunftsländern, die mit einem Rückgang der dortigen Arbeitslosigkeit einhergeht, sowie die gleichzeitige Abschwächung der Schweizer Konjunktur. Da für das Jahr 2016 mit einer Stagnation (+0.3%) der Beschäftigung zu rechnen ist, geht man von einem weiteren Rückgang der Arbeitsmigration aus. Ein Anstieg ist hingegen bei der Nettozuwanderung aus Amerika, Afrika und insbesondere aus Asien (2015: +16.5%) zu verzeichnen.

Eine neue Entwicklung ist dabei die starke Zunahme der Zuwanderung mit asylrechtlichem Hintergrund: Insgesamt handelte es sich 2015 bei 3.7% der Einwanderer um anerkannte Flüchtlinge (Durchschnitt 2007–2014: 1.7%); diese Zahl dürfte im laufenden Jahr nochmals deutlich steigen, ist doch die Anzahl Asylgesuche im Jahr 2015 aufgrund der europäischen Flüchtlingskrise massiv angestiegen (+66% gegenüber dem Vorjahr).

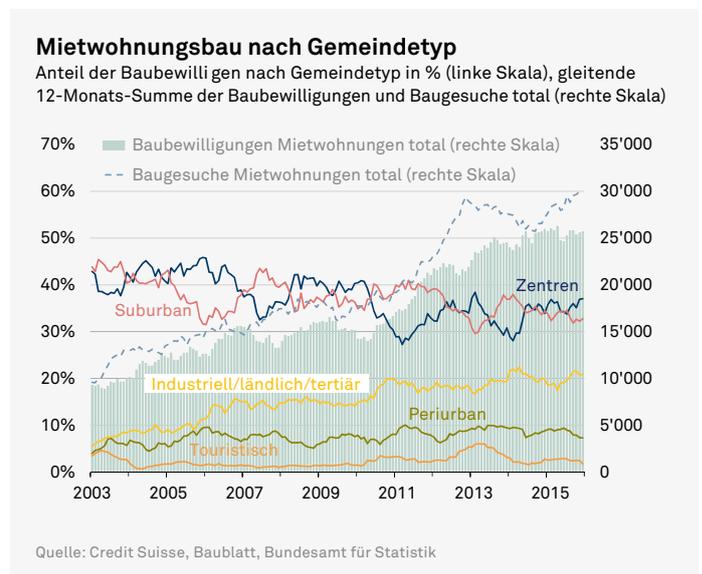
Der grosse Unsicherheitsfaktor bei der mittelfristigen Entwicklung der Zuwanderung bleibt die Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative und deren Konsequenzen für das Verhältnis zwischen der Schweiz und der EU. Im Dezember 2015 kommunizierte der Bundesrat, die Zuwanderung über eine Schutzklausel regeln zu wollen. Auf diese könne er einseitig Rückgriff nehmen, sollten die Verhandlungen mit der EU zu keinem befriedigenden Ergebnis führen. Man geht allgemein davon aus, dass die EU das Freizügigkeitsabkommen nicht neu verhandeln wird. Jedoch rechnen wir auch bei einseitiger Einführung der Schutzklausel nicht mit einer Kündigung des Freizügigkeitsabkommens und der bilateralen Verträge. Zudem dürfte eine Einführung der Schutzklausel im Jahr 2017 erst 2018 (bei Überschreitung des Schwellenwerts) zu einer Kontingentierung der Zuwanderung führen. Zu eng dürfte die Kontingentierung indes nicht sein, sofern eine Kündigung des Freizügigkeitsabkommens verhindert werden soll. Asylsuchende werden von der Ausländerstatistik nur verzögert und unvollständig erfasst, da in dieser nur anerkannte Flüchtlinge berücksichtigt werden. Doch auch vorläufig Aufgenommene bleiben oft langfristig in der Schweiz und generieren eine Nachfrage nach Wohnflächen, die nur während der ersten Monate durch Bundeszentren und provisorische Infrastrukturen der Gemeinden (z.B. Zivilschutzunterkünfte) gedeckt wird. Die Veränderung der Nachfragestruktur, die sich abzeichnet, dürfte zunehmend Auswirkungen auf den Mietwohnungsmarkt haben. Während Zuwanderer aus der EU und der Europäischen Freihandelsassoziation (EFTA) durchschnittlich rund CHF 1'500 Nettomiete bezahlen, liegt dieser Wert für Zuwanderer aus den aktuellen Krisenherden mit rund CHF 1'000 deutlich tiefer (vgl. Abb.). Aus Anlegersicht ergeben sich durch diese veränderte Nachfragestruktur neue Chancen im preisgünstigen Wohnsegment, in welchem in den Zentren die Nachfrage das Angebot bereits heute übersteigt.



Unabhängig davon und trotz eines mehr oder weniger «freien Falls» der Hypothekarzinsen haben die Bestandsmieten die eigentlich logische Abwärtsbewegung nicht nachvollzogen. Das überrascht insofern, als die Hypothekarzinsen im herrschenden Referenzzinssatzsystem eine wichtige Komponente der Mietpreisbildung darstellen. Da auch die Inflation negativ ist, müssten die Bestandsmieten theoretisch schon seit längerer Zeit sinken. Dies ist jedoch nicht der Fall; lediglich der Aufwärtstrend der Mietpreise ist mittlerweile zum Stillstand gekommen. Der Markt spielt demnach kaum so, wie der Gesetzgeber sich das vorstellt, sondern folgt der ökonomischen Logik von Angebot und Nachfrage.

## Kein Ende des Baubooms in Sicht

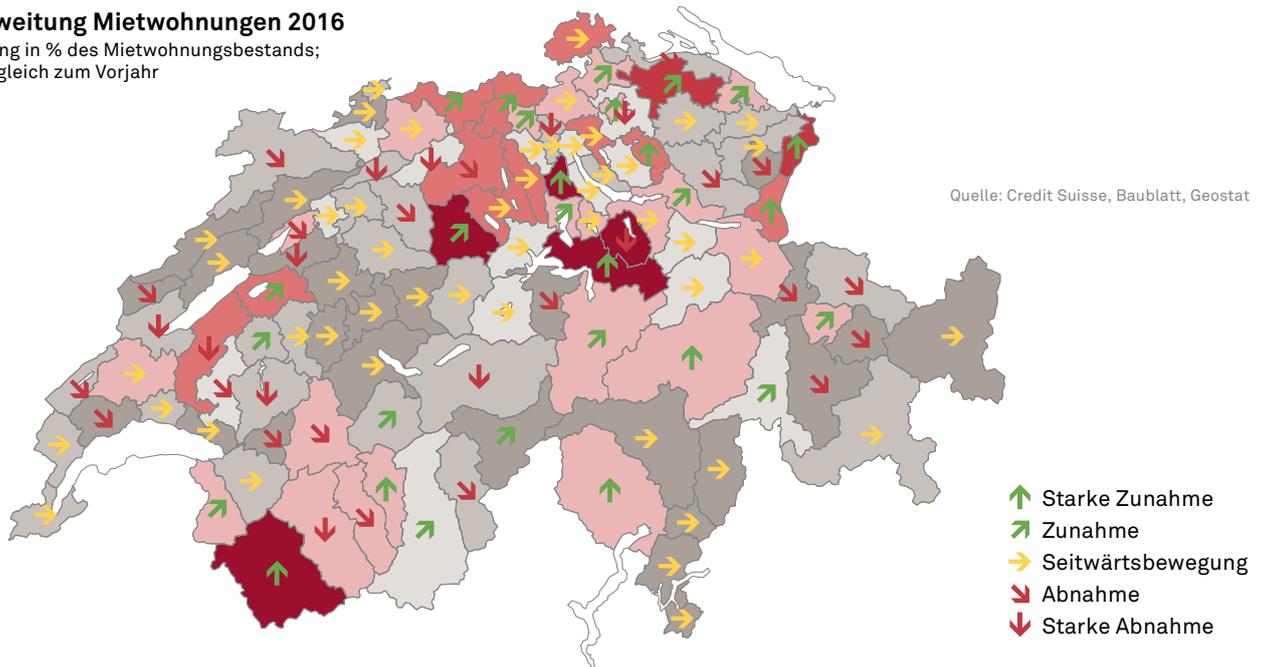
Die letzten Jahre waren durch eine starke Ausweitung des Mietwohnungsbestands geprägt, was der erwähnten Zuwanderung aus dem Ausland Rechnung trug. Nach dem Jahr 2009 stieg der jährliche Reinzugang an Mietwohnungen stetig und belief sich 2015 auf dem hohem Niveau von rund 24'000 Wohneinheiten. Für das Jahr 2016 wird eine Seitwärtsbewegung auf weiterhin sehr hohem Niveau erwartet. Der Anteil der Mietwohnungen am gesamten Wohnungsbau dürfte dabei weiterhin über 50% liegen. Haupttreiber bleibt der zinsbedingte Anlagenotstand, der insbesondere institutionelle Investoren dazu bewegt, in Mietwohnungen zu investieren. Im Vergleich zu den Renditen von Staatsanleihen am Kapitalmarkt sind die Immobilienrenditen trotz Renditekompression und beschränkten Mietertragspotenzials (konstanter Referenzzinssatz, steigende Leerstände) noch immer attraktiv. Das meiste Kapital fließt dabei in Neuentwicklungen. Der steigende Anteil grosser Überbauungen ab 50 Wohneinheiten zeugt von der hohen Investitionstätigkeit der institutionellen Investoren. Die anhaltende Tiefzinsphase in der Schweiz sowie die Entwicklung der Baugesuche legen nahe, dass der Mietwohnungsbau auch nach 2016 noch viel Kapital anziehen wird und auch künftig jährlich rund 24'000 Mietwohnungen erstellt werden dürften.





## Erwartete Ausweitung Mietwohnungen 2016

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



## Räumliche Ungleichgewichte

Lange wurde der Bauboom als willkommene Reaktion auf die hohe Zuwanderung und die Wohnraumknappheit in den Zentren eingeordnet. Inzwischen hat sich zwar die Zuwanderung – wie bereits erwähnt – vorübergehend etwas abgeschwächt, die Situation auf den Wohnungsmärkten in den Zentren hat sich aber trotzdem nur teilweise entspannt. Grund dafür ist ein Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage. Die Nachfrage konzentriert sich stark auf die Zentren und ihr Umland. Das Fehlen von Bauland, rigide Baugesetze und Widerstand gegen eine weitergehende Verdichtung in den Zentren haben den Mietwohnungsbau von den Zentren in den periurbanen und vor allem in den ländlichen Raum abgedrängt. Immerhin hat sich diese Tendenz seit 2014 nicht weiter verschärft.

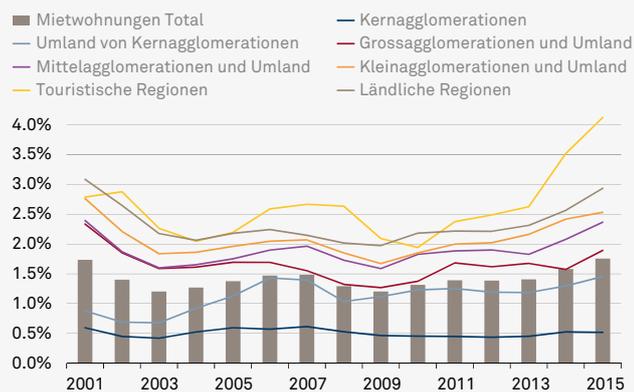
Die vorstehende Abbildung zeigt die regionalen Brennpunkte der erwarteten Mietwohnungsproduktion. Diese liegen rund um den Grossraum Zürich sowie im St. Galler Rheintal. Weniger gross ist die erwartete Ausweitung in der Westschweiz. Hier liegen die Schwerpunkte im Wallis sowie im Waadtländer Hinterland. Um längerfristig ein ausreichendes Wohnungsangebot in den Zentren sicherzustellen, müssten die Anreize für die Investoren verbessert werden. Eine Fokussierung der Baugesetze auf qualitativ überzeugende höhere Ausnutzungen, ein verstärktes Bauen in die Höhe statt in die Breite und Umzonungen von Gewerbeflächen könnten die dringend benötigten Wohnungsflächen dort hervorbringen, wo sie nachgefragt werden. Dies ist umso dringlicher, als das revidierte Raumplanungsgesetz Neueinzonungen auf der grünen Wiese stark erschwert.

## Entwicklung in Richtung eines Mietermarkts

Einem anhaltend starken Mietwohnungsbau steht eine nicht unbedingt zahlenmässig, dafür aber kaufkraftmässig geringere Nachfrage gegenüber. Besonders ausserhalb der Zentren vermag die Nachfrage mit dem Angebot nicht mehr mitzuhalten. Dementsprechend war 2015 erneut ein markanter Anstieg der Leerwohnungsziffer zu beobachten (um 0.18 Prozentpunkte auf den Stand von 1.76%). Noch stärker zugenommen als im Vorjahr haben die Leerstände dabei in den ländlichen Regionen, wo inzwischen ein Niveau von 2.9% erreicht wird. Doch auch zentrumsnähere Regionen sind zunehmend von einem Angebotsüberhang betroffen: In den Klein- (2.5%) und Mittelagglomerationen (2.4%) und ihrem Umland sind die Leerstände ebenfalls weiter gestiegen. Schliesslich war 2015 – im Gegensatz zu den Vorjahren – neu auch in den Grossagglomerationen (Luzern, Lugano und St. Gallen/Rorschach) eine Entspannung zu beobachten: Insgesamt beträgt die Leerwohnungsziffer in diesen Agglomerationen 1.9%, in der Region St. Gallen/Rorschach liegt sie gar bei 3.1%. Die Entspannung der Märkte breitet sich folglich von den ländlichen Regionen, wo zunehmend von Überangeboten gesprochen werden muss, in Richtung der Zentren aus. In den Regionen der fünf Schweizer Grosszentren («Kernagglomerationen») bleiben Wohnungen dagegen ein knappes Gut – insbesondere in den tieferen Preissegmenten. Insgesamt verharrt die Leerwohnungsziffer hier bei tiefen 0.5%.

### Leerwohnungsziffer nach Raumtyp

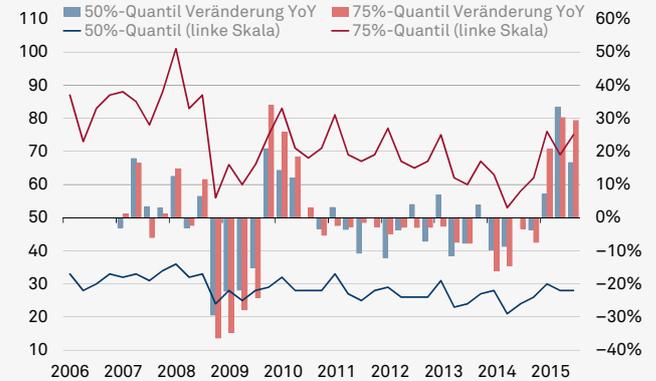
In % des Mietwohnungsbestands (Schätzung), jeweils per 1. Juni



Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse

### Insertionsdauer (TOM) Mietwohnungen

Insertionsdauer ausgeschriebener Wohnungen, 50%- und 75%-Quantil, in Tagen



Quelle: Meta Sys AG, Credit Suisse

## Längere Vermarktungsdauer

Neben der Leerwohnungsziffer liefert auch die Insertionsdauer Informationen über die Situation lokaler und regionaler Märkte. Die Insertionsdauer – auch «Time on Market» (TOM) genannt – misst die Zeitspanne, während der Wohnungen auf Online-Plattformen ausgeschrieben sind. Eine zunehmende Insertionsdauer weist dabei auf einen relativen Nachfragerückgang beziehungsweise auf ein zunehmendes Angebot hin. Aus der nachstehenden Abbildung ist ersichtlich, dass die Insertionsdauer stark variiert, da sie wesentlich von den Objekteigenschaften und dem regionalen Marktumfeld abhängt. Im 3. Quartal 2015 lag die Median-Insertionsdauer (50%-Quantil) in der Gesamtschweiz bei 28 Tagen. In 50% der Fälle konnte eine Wohnung also innerhalb von 28 oder weniger Tagen erfolgreich vermietet werden. In weiteren 25% der Fälle lag die Insertionsdauer zwischen 28 und 75 Tagen (75%-Quantil), und die verbleibenden 25% der Inserate waren gar länger als 75 Tage aufgeschaltet. Gesamtschweizerisch zeigen die Trends der Leerstände und der Insertionsdauer folglich in die gleiche Richtung und weisen übereinstimmend auf eine Entspannung des Marktes hin. Auch für die Beurteilung der Marktsituation auf regionaler Ebene kann ein Vergleich der beiden Indikatoren aufschlussreich sein, etwa zur Identifikation von Überangeboten. In den grau hinterlegten Regionen der Karte sind weder die Leerstände noch die Insertionsdauer erhöht.



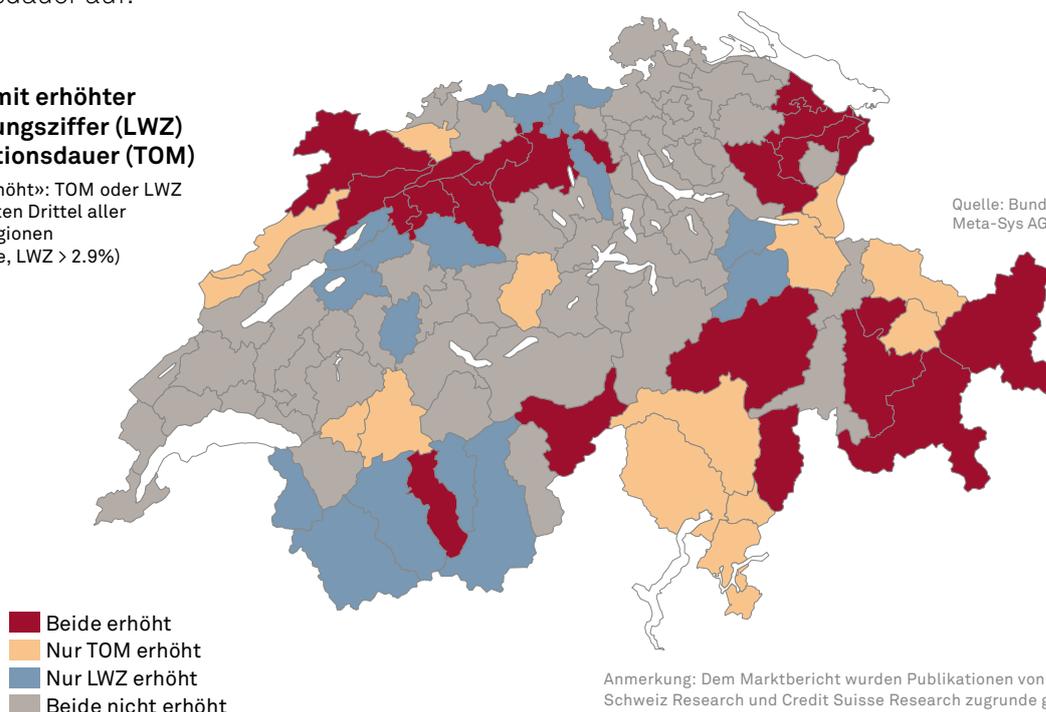
In Bezug auf Überangebotsrisiken können dieser Regionen zum jetzigen Zeitpunkt als unproblematisch betrachtet werden, da weder der eine noch der andere Indikator nach oben ausschlägt. Zu diesen Regionen gehören sämtliche Grosszentren und die meisten angrenzenden Regionen, aber auch die gesamte Genferseeregion und die Zentralschweiz. Weitere Regionen (blau hinterlegt) weisen eine erhöhte Leerwohnungsziffer auf, ohne bei der Insertionsdauer aufzufallen. Diese Konstellation kann darauf hindeuten, dass viele neue Wohnungen auf den Markt kommen, die zum Stichtag der Leerstandserhebung noch leer standen, während gleichzeitig die ausgeschriebenen Objekte noch relativ leicht einen Mieter finden. Denkbar ist aber auch, dass z.B. Wohnungen in schlechtem Zustand, die bereits länger leer stehen, gar nicht mehr ausgeschrieben werden. Entsprechend finden sich in dieser Kategorie zum einen hauptsächlich Regionen mit geringer Bevölkerungsdynamik und zum anderen Regionen mit hoher Bautätigkeit. Die gelb hinterlegten Regionen schliesslich weisen relativ moderate Leerstände bei erhöhter Vermarktungszeit auf – eine Konstellation, die typisch für ländliche Regionen mit kleinen Wohnungsmärkten ist. Angesichts einer vergleichsweise geringen Nachfrage weisen diese Regionen generell eine höhere Insertionsdauer auf.

## Fazit

Anlageobjekte sind zwar recht teuer, aber genauso alternativlos, weshalb der Markt bisher kaum Korrekturen aufweist. Die Zeit der grossen Wertsteigerungen ist zwar vorbei, ein «Crash» jedoch wenig wahrscheinlich. Wer auf solide Cashflows blicken kann und nicht auf Wertsteigerungen spekuliert, ist auch heute noch gut beraten, in Immobilien zu investieren. Schliesslich liegen die Renditen gut 350 Basispunkte höher als der Zins für zehnjährige «Eidgenossen» (Schweizer Staatsanleihen).

### Regionen mit erhöhter Leerwohnungsziffer (LWZ) oder Insertionsdauer (TOM)

Definition «erhöht»: TOM oder LWZ liegt im obersten Drittel aller Wirtschaftsregionen (TOM > 37 Tage, LWZ > 2.9%)



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





# CORPORATE GOVERNANCE

## 1. Stammkapital

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

## 2. Beteiligungen

SE Thurgovia Immobilien AG, 9320 Arbon	70'000 CHF	100 %
A + B Immobilien AG, 6301 Zug	200'000 CHF	100 %
SE Merchant AG, 8004 Zürich	100'000 CHF	100 %
Saentisblick Liegenschaften AG, 9320 Arbon	50'000 CHF	100 %
SE Espace Immobilien AG, 3001 Bern	100'000 CHF	100 %
ALB Lemman Immobilien AG, 6300 Zug	100'000 CHF	100 %



### 3. Aktionariat (Angaben per 31.12.2015)

STREUUNG NACH AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
1 bis 999	20	6'035	0.21 %
1'000 bis 99'999	28	341'185	11.90 %
100'000 und mehr	3	2'105'646	73.47 %
<b>Total eingetragene Aktien</b>		<b>2'452'866</b>	
Dispobestand (nicht im Namenaktienregister eingetragene Aktien)		413'229	14.42 %
<b>Total ausgegebene Aktien</b>		<b>2'866'095</b>	<b>100 %</b>

STREUUNG NACH AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN)	
Schweiz	51	2'452'866	100 %
Ausland	0	0	0 %
<b>Total eingetragene Aktien</b>	<b>51</b>	<b>2'452'866</b>	<b>100 %</b>

STREUUNG NACH AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE	EINGETRAGENE AKTIEN	
Natürliche Personen	47	2'333'906	95.15 %
Juristische Personen <sup>1</sup>	4	118'960	4.85 %
<b>Total eingetragene Aktien</b>	<b>51</b>	<b>2'452'866</b>	<b>100 %</b>

### 4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

### 5. Kapitalstruktur

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

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

<sup>1</sup> Mehrheitlich Personalvorsorgestiftungen

## 6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2015 – seit 04.11.2011)

12.10.2015

Aktienkapital neu:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
Liberierung Aktienkapital neu:	CHF 12'652'731.00 [bisher: CHF 12'910'950.00].
Aktien neu:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 Namenaktien zu CHF 9.80. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00].
Partizipationskapital neu:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
Liberierung Partizipationskapital neu:	CHF 20'807'850.00 [bisher: CHF 21'232'500.00].
Partizipationsscheine neu:	2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 9.80. [bisher: 2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 auf CHF 0.98 herabgesetzt und je CHF 0.02 pro Aktie zurückbezahlt. Zudem wird der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und CHF 0.20 pro Aktie zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und je CHF 0.20 pro Partizipationsschein zurückbezahlt; die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften von Art. 734 OR wird mit öffentlicher Urkunde vom 07.09.2015 festgestellt. Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.04.2014 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.] Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen.

22.12.2014

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

26.09.2014

Aktienkapital neu:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
Liberierung Aktienkapital neu:	CHF 12'360'450.00 [bisher: CHF 11'870'450.00].
Aktien neu:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'061'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien), 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00].
Partizipationskapital neu:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
Liberierung Partizipationskapital neu:	CHF 16'673'000.00 [bisher: CHF 14'155'000.00].
Partizipationsscheine neu:	1'667'300 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00. [bisher: 1'415'500 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00].

14.08.2014 - Aktiensplit

SE Swiss Estates AG, in Zürich, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 88 vom 08.05.2014, Publ. 1490567).

Statutenänderung:	05.06.2014.
Aktien neu:	1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 (Stimmrechtsaktien) und 1'012'045 Namenaktien zu CHF 10.00. [bisher: 350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien), 202'409 Namenaktien zu CHF 50.00].
Partizipationsscheine neu:	1'415'500 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 10.00. [bisher: 283'100 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 50.00].

01.05.2013

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



04.11.2011

Aktienkapital neu:	CHF 9'370'450.00 (bisher: CHF 8'115'450.00)
Liberierung Aktienkapital neu:	CHF 9'370'450.00 (bisher: CHF 8'115'450.00).
Aktien neu:	350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien) und 152'409 Namenaktien zu CHF 50.00 (bisher: 350'000 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stimmrechtsaktien), 127'309 Namenaktien zu CHF 50.00)
Partizipationskapital neu:	CHF 14'155'000.00 (bisher: CHF 12'900'000.00).
Liberierung Partizipationskapital neu:	CHF 14'155'000.00 (bisher: CHF 12'900'000.00).
Partizipationsscheine neu:	283'100 Inhaberprioritizationsscheine zu CHF 50.00 (bisher: 258'000 Inhaberprioritizationsscheine zu CHF 50.00).

## 7. Wandelanleihen und Optionen

### 7.1 Wandelanleihe «SECOCO»

Die Gesellschaft hat per Stichtag eine Wandelanleihe ausstehend:

Verzinsung und Zahlungsdatum:	1.95 % p.a. (unter Abzug der eidgenössischen Verrechnungssteuer), Jahrescoupon per 1. Juli, erstmals per 1. Juli 2015.
Dauer:	Feste Dauer bis 30. Juni 2029.
Emissionspreis:	100%
Platzierungspreis:	CHF 1'000.00 pro Anteil
Rückzahlung:	30. Juni 2029; Rückzahlung in Titeln der SE Swiss Estates AG zum Nominalwert (Pflichtwandelung).
Stückelung:	CHF 1'000.00
Verbriefung:	Wertrecht; den Obligationären wird während der ganzen Laufzeit kein Recht auf Druck einer Einzelurkunde eingeräumt.
Aufstockungsmöglichkeit:	SE Swiss Estates AG behält sich das Recht vor, ohne Zustimmung der Obligationäre den Betrag der Anleihe durch Ausgabe weiterer fungibler Obligationen jederzeit zu erhöhen.
Vorzeitige Rückzahlung:	Die vorzeitige Rückzahlung der Anleihe gilt als vorbehalten.
Kotierung:	Die Anteile sind per 15. Dezember 2014 an der BX Berne eXchange kotiert.
Anwendbares Recht/Gerichtsstand:	Schweizerisches Recht / Zürich
Restriktionen:	Verkauf nur an Personen im Inland.
Valorennummer/ISIN/Ticker	25998354/CH0259983549/SECOCO

### Zusammenfassung der Anleihenskonditionen

Emittentin:	SE Swiss Estates AG, Alpenquai 28a, 6005 Luzern
Titelart:	Inhaberprioritization (Wandelanleihe mit Pflichtwandelung per Rückzahlung)
Betrag CHF:	10'000'000.00
Stückelung CHF:	1'000.00
Coupon/Zins:	1.95 % (nachsüssig jeweils am 1. Juli, erstmal per 1. Juli 2015)
Verrechnungssteuer:	35 %
Emissionspreis:	100 %
Rückzahlung:	30. Juni 2029 (in Titeln der SE Swiss Estates AG zum Nominalwert; vorzeitige Rückzahlung vorbehalten)
Vertreter der Gläubiger:	RA Markus Lienert, lic. iur., Bühler & Lienert, Forchstrasse 5, 8032 Zürich
Verbriefung:	Globalurkunde
Kotierung:	BX Berne eXchange

7.2 Darüber hinaus wurden keine Anleihen und Optionen ausgegeben.

## 8. Gewinnverwendung

Im Jahr 2015 (SHAB vom 12.10.2015) wurde eine Ausschüttung mittels Nennwertreduktion durchgeführt, bei welcher der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien zu CHF 1.00 auf CHF 0.98 herabgesetzt und je CHF 0.02 pro Aktie zurückbezahlt wurde. Zudem wurde der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und CHF 0.20 pro Aktie zurückbezahlt. Darüber hinaus wurde der Nennwert der 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 10.00 auf CHF 9.80 herabgesetzt und je CHF 0.20 pro Partizipationsschein zurückbezahlt. Die Auszahlung der Nennwertreduktion erfolgte durch Begebung von Partizipationsscheinen, welche die SE Swiss Estates AG im Eigenbestand gehalten hatte.

## 9. Organisation (Stand: 31.12.2015)



## 10. 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.

## 11. 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.

## 12. Mitglieder des Verwaltungsrates

### + Udo Rössig, Castagnola

(Präsident des Verwaltungsrates)

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

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zollikon



+ **Peter Grote**, Basel

(Mitglied des Verwaltungsrates)

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

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

+ **Christian Terberger**, Freienbach

(Mitglied des Verwaltungsrates)

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

Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Dabei hat er zunächst grössere Unternehmen der Branche in der Rechtsabteilung als Inhouse Counsel unterstützt; ab 1998 war Herr Terberger Direktor der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland und vertrat die die «German Real Estate Group» innerhalb von Ernst & Young auf internationalem Level im EY Steering Committee. Seit dem Jahr 2000 war Herr Terberger als Dozent an der Real Estate

Accademy der European Business School, Wiesbaden in Zusammenarbeit mit der Universität Regensburg tätig, wobei der Schwerpunkt auf der Immobilienbewertung und den Due Diligence-Prozessen liegt. Christian Terberger war seit 2002 als Managing Director bei Babcock & Brown, München tätig und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts von Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern in Europa mit Schwerpunkt Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Weiter war Herr Terberger in dieser Zeit verantwortlich für sämtliche «Residential»-Transaktionen von Babcock & Brown im vorgenannten Gebiet sowie auch im Aufsichtsrat verschiedener Fonds der Unternehmensgruppe. Von 2007 bis 2009 war Herr Terberger als Managing Director für Babcock & Brown European Investments S.a.r.l., Luxembourg, der europäischen Holding von Babcock & Brown, Sydney tätig. Von 2009 bis 2011 war Herr Terberger Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

**Interessenbindungen:** Sunset Plaza AG, Freienbach

### 13. 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 31.12.2015 zeichnet sich Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 12 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

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

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

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

In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen (Art 728a OR). Das IKS ist ein Managementinstrument zur zweckmässigen Sicherstellung der Erreichung von Unternehmenszielen in den Bereichen «Prozesse», «Informationen», «Vermögensschutz» und «Compliance». Das IKS umfasst alle dafür von der Geschäftsleitung planmässig angeordneten organisatorischen Methoden und Massnahmen. Das IKS umfasst in Bezug auf die finanzielle Berichterstattung diejenigen Vorgänge und Massnahmen, welche eine ordnungsmässige Buchführung und Rechnungslegung sicherstellen und dementsprechend die Grundlage jeder finanziellen Berichterstattung darstellen.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass ein dem Unternehmen angepasstes IKS mit einem Risikomanagement vorhanden ist. Die Umsetzung des IKS, das Management der Risiken und die Compliance sind Aufgabenbereiche der Geschäftsleitung. Dabei geht es nicht nur um die finanziellen, sondern auch um die operativen Risiken. Die Revisionsstelle prüft, ob ein IKS 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.

#### 15. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

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

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

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

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

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

**Aktienbuch** Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss



der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

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

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

Der Verwaltungsrat kann einen Erwerber von Namenaktien als Aktionär ablehnen, soweit die Anzahl der von ihm gehaltenen Namenaktien 3 Prozent der Gesamtzahl der im Handelsregister eingetragenen Namenaktien erreicht bzw. überschreitet. Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen.

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

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

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

**Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung** Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedürfnis einberufen. Die Generalversammlung wird durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle

einberufen. Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens zehn Prozent des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden unter Angabe des Verhandlungsgegenstandes und der Anträge.

Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

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

**Einberufung und Traktandierung** Die Einberufung der Generalversammlung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle, spätestens zwanzig Tage vor dem Versammlungstag in den Publikationsorganen der Gesellschaft und an die Namenaktionäre zusätzlich mittels eingeschriebenen Briefs an die im Aktienbuch eingetragene Adresse. In der Einberufung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrates und der Aktionäre bekannt zu geben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

Über Anträge zu nicht gehörig angekündigten Verhandlungsgegenständen können keine Beschlüsse gefasst werden; ausgenommen sind Anträge auf Einberufung einer ausserordentlichen Generalversammlung oder auf Durchführung einer Sonderprüfung.

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

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

Person vertreten lassen, die Aktionär sein muss. Der Verwaltungsrat entscheidet über die Gültigkeit der Vollmacht.

#### 16. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

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

**Kaufangebote** Erwerber von Aktien bzw. Partizipations-scheinen der Gesellschaft sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 32 und 52 des Börsengesetzes verpflichtet. (Per 1. Januar 2016 wurden die Bestimmungen des BEHG durch diejenigen des Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (Finanzmarktinfrastrukturgesetz, FinfraG) ersetzt, welche analog gelten (Art. 125, 135 und 163 FinfraG).)

**Meldepflichten** Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 oder 66 2/3 Prozent der Stimmrechte erreichen, unter- oder überschreiten, müssen dies gemäss den Bestimmungen des BEHG, insbesondere gemäss Art. 20 BEHG, dem Verwaltungsrat und den Börsen, an welchen die entsprechenden Beteiligungspapiere kotiert sind, melden. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Börsenverordnung-FINMA.

(Das Bundesgesetz über die Finanzmarktinfrastrukturen und das Marktverhalten im Effekten- und Derivatehandel (Finanzmarktinfrastrukturgesetz, FinfraG) enthält zur Offenlegung massgebliche, seit dem 1. Januar 2016 in Kraft getretene Bestimmungen, in Artikel 117, 118 und 119 FinfraG, analog der früheren Bestimmungen des BEHG.)

#### 17. Revisionsstelle und Konzernprüfer

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

**Revisionshonorar** Für die Revision der Berichtsperiode 2015 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 78'000.00 vereinbart.

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

#### 18. Informationspolitik

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

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



# KONZERNRECHNUNG

## BILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2015 (IN CHF)	31. 12. 2014 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	s. Anhang 2a)	1'032'729	215'741
Wertschriften (ab 2015 mit Börsenkurs)	s. Anhang 2b)	1'631'100	1
Wertschriften		3'000'000	3'000'000
./. Wertberichtigung		-1'368'900	-2'999'999
Forderungen aus dem Liegenschaften-Geschäft	s. Anhang 2c)	2'039'095	1'268'130
Mietzinsforderungen		171'145	240'579
./. Delkredere		-37'000	-147'733
Voraubezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'116'950	1'335'284
./. Wertberichtigung		-212'000	-160'000
<b>Sonstige kurzfristige Forderungen</b>	s. Anhang 2d)	<b>873'704</b>	<b>165'570</b>
Forderungen gegenüber Dritten		164'205	25'820
./. Wertberichtigung		-75'000	-24'267
Forderungen gegenüber Aktionären		152'215	142'937
Forderungen gegenüber Nahestehenden		52'000	20'804
Übrige Forderungen		580'284	276
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>52'898</b>	<b>153'852</b>
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>5'629'526</b>	<b>1'803'294</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Renditeliegenschaften	s. Anhang 2e)	161'027'900	160'043'000
Übrige Finanzanlagen	s. Anhang 2f)	401	401
Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG		1'164'767	1'164'767
./. Wertberichtigung		-1'164'766	-1'164'766
Übrige Finanzanlagen		400	400
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 2g)	15'000	10'001
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>161'043'301</b>	<b>160'053'402</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>166'672'827</b>	<b>161'856'696</b>

# KONZERNRECHNUNG

## BILANZ / PASSIVEN

	31. 12. 2015 (IN CHF)	31. 12. 2014 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL</b>		
<b>Verbindlichkeiten dem Liegenschaften-Geschäft</b>	<b>2'696'441</b>	<b>2'836'618</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	336'347	517'509
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	418'498	977'349
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 2h) 37'979	33'747
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	240'956	545'764
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	1'560'614	632'620
Andere Verbindlichkeiten	s. Anhang 2i) 102'047	129'629
<b>Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>627'271</b>	<b>366'241</b>
gegenüber Dritten	580'000	180'221
gegenüber Nahestehenden	s. Anhang 2j) 47'271	186'020
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'473'441</b>	<b>1'022'522</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>346'010</b>	<b>643'710</b>
Rückstellungen für Steuern	346'010	183'710
Andere Rückstellungen	0	460'000
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>5'143'163</b>	<b>4'869'091</b>
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>105'236'485</b>	<b>102'411'396</b>
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 2k) 8'431'000	8'166'735
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe	s. Anhang 2m) 2'669'394	2'833'740
Wandelanleihe	2'730'000	2'925'000
Anleihe im Eigenbesitz	-60'606	-91'260
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>116'336'879</b>	<b>113'411'871</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>121'480'042</b>	<b>118'280'962</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
	s. Anhang 2n/o)	
Namenaktienkapital	12'652'731	12'910'950
Partizipationsscheinkapital	20'807'850	21'232'500
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe	s. Anhang 2m) 7'108'606	6'854'260
Wandelanleihe	7'270'000	7'075'000
Anleihe im Eigenbesitz	-161'394	-220'740
<b>Bilanzreserven</b>	<b>4'623'598</b>	<b>2'578'024</b>
Kapitalreserven	-211'960	-2'096
Neubewertungsreserven	28'327'003	28'000'354
Gewinnreserven	-23'491'445	-25'420'234
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>45'192'785</b>	<b>43'575'734</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>166'672'827</b>	<b>161'856'696</b>



# KONZERNRECHNUNG

## ERFOLGSRECHNUNG

		01. 01. BIS 31. 12. 2015 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2014 (IN CHF)	
<b>Ertrag aus dem Liegenschaften-Geschäft</b>	s. Anhang 3a)	5'671'574	5'324'806	
Ertrag aus Mietzinseinnahmen		6'273'489	6'120'393	
./. Ertragsminderungen		-601'915	-795'587	
<b>Immobilienaufwand</b>	s. Anhang 3b)	-783'855	-942'928	
Personalaufwand		-732'220	-786'609	
Betriebsaufwand		-771'741	-701'906	
Betriebsaufwand		-163'633	-143'594	
Verwaltungsaufwand		-519'858	-476'232	
Werbeaufwand		-88'250	-82'080	
Abschreibungen		-18'871	-35'001	
<b>Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung</b>		3'364'887	2'858'362	
<b>Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften</b>	s. Anhang 3c)	326'649	4'338'920	
Gewinn aus Neubewertung		4'330'000	4'338'920	
Verlust aus Neubewertung		-4'003'351	0	
<b>Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung</b>		3'691'536	7'197'282	
<b>Finanzergebnis</b>	s. Anhang 3d)	-505'276	-2'053'218	
Finanzertrag		1'640'664	29'690	
Finanzaufwand		-314'410	-197'355	
Hypothekarzinsen		-1'831'530	-1'885'553	
<b>Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern</b>		3'186'260	5'144'064	
<b>Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis</b>		-589'666	-4'039'428	
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag		537	5'310	
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	s. Anhang 3e)	-590'203	-1'973	
Erfolg aus Anpassungen von Rückstellungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	s. Anhang 2f)	0	-582'766	
Bildung von Rückstellungen	s. Anhang 2k)	0	-460'000	
Wertberichtigung auf Wertschriften	s. Anhang 2b)	0	-2'999'999	
<b>Gewinn vor Steuern</b>		2'596'594	1'104'636	
Latente Steuern	s. Anhang 2k)	-264'265	-848'199	
Ertrags- und Kapitalsteuern	s. Anhang 2k)	-76'891	-268'909	
<b>Jahresgewinn/-verlust</b>		2'255'438	-12'472	
<b>ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT</b>	s. Anhang 3f)	<b>unverwässert</b>	<b>verwässert</b>	
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.98 / Vorjahr 1.00)		0.07	0.06	0.00
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 9.80 / Vorjahr 10.00)		0.66	0.55	0.00
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 9.80 / Vorjahr 10.00)		0.66	0.55	0.00

# KONZERNRECHNUNG

## EIGENKAPITALNACHWEIS

31. 12. 2015 (IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- Scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandel- anleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- Reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2014</b>	11'870'450	14'155'000	0	0	0	23'661'434	-16'013'832	33'673'052
Kapitalerhöhung vom 19.09.2014	490'000	2'518'000						3'008'000
SE Espace Immobilien AG <sup>1</sup>							-2'888'900	-2'888'900
Ausgabe Obligationenanleihe				6'854'260				6'854'260
Kapitalerhöhung vom 12.12.2014	550'500	4'559'500						5'110'000
ALB Leman Immobilien AG <sup>2</sup>							-2'166'110	-2'166'110
Verlust aus Handel mit eigenen Titeln			s. Anhang 2n)		-2'096			-2'096
Jahresergebnis 2014						4'338'920	-4'351'392	-12'472
<b>Eigenkapital per 31.12.2014</b>	12'910'950	21'232'500	0	6'854'260	-2'096	28'000'354	-25'420'234	43'575'734
Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 (Feststellkunde vom 07.09.2015)	-258'219	-424'650						-682'869
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				254'346				254'346
Kursverlust auf eigenen Titeln					-209'864			-209'864
Jahresergebnis 2015						326'649	1'928'789	2'255'438
<b>Eigenkapital per 31.12.2015</b>	12'652'731	20'807'850	0	7'108'606	-211'960	28'327'003	-23'491'445	45'192'785

(IN CHF)

1	<b>Beim Kauf der SE Espace Immobilien AG direkt den Reserven belastete Werte</b>	-2'888'900
	Aktienkapital SE Espace Immobilien AG	100'000
	./ Kaufpreis Beteiligung SE Espace Immobilien AG (inkl. Vermittlungsprovision)	-7'341'700
	Erstbewertung Liegenschaften der SE Espace Immobilien AG	5'441'000
	./ darauf entfallende latente Steuern	-1'088'200
2	<b>Beim Kauf der ALB Leman Immobilien AG direkt den Reserven belastete Werte</b>	-2'166'110
	Aktienkapital ALB Leman Immobilien AG	100'000
	./ Kaufpreis Beteiligung ALB Leman Immobilien AG (inkl. Vermittlungsprovision)	-10'200'000
	Erstbewertung Liegenschaften der ALB Leman Immobilien AG	9'925'879
	./ darauf entfallende latente Steuern	-1'985'176
	./ Zwischenverlust bis 31.12.2014	-6'813



# KONZERNRECHNUNG

## MITTELFLUSSRECHNUNG

31. 12. 2015	2015 (IN CHF)	2014 (IN CHF)
<b>Jahresgewinn / -verlust</b>	<b>2'255'438</b>	<b>-12'472</b>
<b>Geldzufluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>1'117'130</b>	<b>3'848'458</b>
Abschreibungen	18'871	35'001
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	-4'330'000	-4'338'920
Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	4'003'351	0
Wertberichtigung auf Wertschriften	0	2'999'999
Anpassung Rückstellungen Generalbau R. Lüthy AG	0	582'766
Zu-/Abnahme Forderungen	-1'469'821	-462'710
Zu-/Abnahme aktive Rechnungsabgrenzungen	100'954	-62'001
Zu-/Abnahme Verbindlichkeiten Liegenschaften	-140'177	76'684
Zu-/Abnahme sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	261'030	226'424
Zu-/Abnahme passive Rechnungsabgrenzungen	450'919	632'287
Zu-/Abnahme Rückstellungen	-297'700	249'825
Zu-/Abnahme latente Steuern	264'265	3'921'575
<b>Geldabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-682'121</b>	<b>-61'541'091</b>
Kauf Immobilien	0	-64'033'000
Mehrwert beim Kauf von Immobilien	0	-5'055'010
Immobilien teilweise bezahlt mittels Kapitalerhöhungen	0	-8'118'000
Anzahlung an Grundstück in Grenchen (in 2014 zurück)	0	250'000
Investitionen in Immobilien	-658'251	-821'080
Kauf Geschäftsfahrzeug	-20'100	0
Investitionen in andere Sachanlagen	-3'770	-1
<b>Geldzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>381'979</b>	<b>57'665'394</b>
Zunahme Forderungen gegenüber Aktionären	-9'278	-145'406
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	2'825'089	48'124'896
Ausgabe und Veränderung Bestand Obligationenanleihe	90'000	9'688'000
Kursgewinn auf Wertschriften mit Börsenkurs	-1'631'099	0
Kursverlust auf eigenen Titeln	-209'864	-2'096
Nennwertreduktion / Kapitalherabsetzung	-682'869	0
<b>ZUNAHME (+) / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>816'988</b>	<b>-27'239</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	215'741	242'980
Flüssige Mittel am 31. Dezember	1'032'729	215'741





# ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG

## GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG

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

**Konsolidierungsgrundsätze** Die Konzernrechnung basiert auf den nach einheitlichen Grundsätzen erstellten Abschlüssen per 31. Dezember 2015 sämtlicher Konzerngesellschaften an denen die SE Swiss Estates AG direkt oder indirekt mehr als 50 % der Stimmrechte hält oder auf andere Art eine Beherrschung vorliegt. Die in den Konsolidierungskreis einbezogenen Gesellschaften gehen aus Ziff. 7 am Schluss dieses Anhangs hervor.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Konzerngesellschaften mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Holdinggesellschaft verrechnet. Auf diesen Zeitpunkt werden Aktiven und Passiven der Konzerngesellschaften nach konzerninternen Grundsätzen zu aktuellen Werten bewertet. Die aktuellen Werte der Liegenschaften werden durch unabhängige Liegenschaftsschätzer ermittelt. Die Differenz aus der Neubewertung der Liegenschaften des laufenden Jahres und des vergangenen Jahres wird in der konsolidierten Erfolgsrechnung separat ausgewiesen.

Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Kapitalaufrechnungsdifferenz direkt den Konzernreserven belastet bzw. gutgeschrieben.

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

**Fremdwährungsumrechnung** Es bestehen weder im Vorjahr noch im Berichtsjahr Positionen in Fremdwährung. Es entfällt aus diesem Grunde eine Definition der Grundsätze.

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

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



**+ Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Per Ende Berichtsjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG geschätzt. Im Vorjahr erfolgte die Schätzung durch Colliers International Zürich AG.

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

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

**+ Verbindlichkeiten und Rückstellungen** Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlicher Mittelabflüsse bewertet und aufgrund der Neubewertung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

**+ Wandelanleihe** Wandelanleihen werden im Fremdkapital ausgewiesen, sofern eine Rückzahlungspflicht besteht. Besteht keine Rückzahlungspflicht seitens der Gesellschaft wird die Wandelanleihe nach Abzug der zu bezahlenden Zinsen im Eigenkapital ausgewiesen. Das Total der zu bezahlenden Zinsen gemäss Laufzeit wird unter dem Fremdkapital ausgewiesen.

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

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

**Personalvorsorge** Die Mitarbeiter der Konzerngesellschaften der SE Swiss Estates AG waren im Berichtsjahr sowie im Vorjahr ausschliesslich bei der SE Swiss Estates AG angestellt oder waren auf Mandatsbasis über unabhängige Drittgesellschaften tätig. Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR KONZERNRECHNUNG

### 1 ÄNDERUNG DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im Vorjahr kamen zwei neue Tochtergesellschaften zum Konsolidierungskreis hinzu:

**+ SE Espace Immobilien AG, mit Sitz in Bern per 01.01.2014**

Dabei wurden Bilanz und Erfolgsrechnung vollumfänglich berücksichtigt.

**+ ALB Leman Immobilien AG, mit Sitz in Zug per 31.12.2014**

Dabei wurden die Bilanzwerte per 31.12.2014 berücksichtigt. Der Konsolidierungskreis und geht unter Ziff. 7 dieses Anhangs hervor.

### 2 ANMERKUNGEN ZUR BILANZ

**2a) Flüssige Mittel** Im Vorjahr beinhalteten die flüssigen Mittel von gesamthaft CHF 215'741 Bankguthaben einer neu erworbenen Tochtergesellschaft (SE Espace Immobilien AG) über CHF 33'760 welche per Bilanzstichtag noch auf die Verkäuferschaft der Tochtergesellschaft lauteten und von dieser in die Tochtergesellschaft abgetreten worden sind.

**2b) Wertschriften mit Börsenkurs** Die Gesellschaft hält seit 2012 Aktien der ML Trading AG über CHF 3 Mio. nominal. Die Titel dieser Gesellschaft werden seit dem Geschäftsjahr 2015 an der EURONEXT (Paris) gehandelt. Die Bilanzierung per 31.12.2015 erfolgte zum Kurswert. Da im Vorjahr noch kein Kurswert vorlag, wurde der Wert per 31.12.2014 auf CHF 1.00 wertberichtet.

**2c) Forderungen aus dem Liegenschaften-Geschäft** Das Delkreder deckt die Risiken der zu erwartenden Mietzinsausfälle per Bilanzstichtag. Die Wertberichtigung auf vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten deckt das Risiko von nicht einbringlichen Forderungen.

**2d) Sonstige kurzfristige Forderungen** Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber dem Aktionär Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 152'215. Der Betrag wurde von ihm zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 mittels Banküberweisungen an die Gesellschaft zurückbezahlt. (Im Vorjahr bestand eine Forderung in Höhe von CHF 142'937, welche ebenfalls zurückbezahlt worden ist.) Weiter bestand per Bilanzstichtag eine Forderung gegenüber einer Gesellschaft des Aktionärs Herr Udo Rössig über CHF 52'000 welche ebenfalls zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 mittels Banküberweisung zurückbezahlt worden ist. Zur Sicherung eines Bauhandwerkerpfandrechts betreffend der Fertigstellung der Liegenschaft in Prilly sind CHF 580'000 auf einem Hinterlagenkonto deponiert worden. Im Vorjahr bestand per Bilanzstichtag eine Forderung gegenüber Nahestehenden von CHF 20'804 gegenüber der Verkäuferschaft der Beteiligungen SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. [siehe auch 2j)]

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

KANTON	ORT	STRASSE	31'12'2015 (IN CHF)	31'12'2014 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10. 10a. 10b	15'810'000.00	13'810'000.00
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296	34'320'000.00	35'200'000.00
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	2'370'000.00	2'250'000.00
Kanton Zürich	Zürich	Josefstrasse 103 / Langstrasse 209	10'170'000.00	10'500'000.00
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'740'000.00	1'700'000.00
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16–30	17'510'000.00	17'140'000.00
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'340'000.00	1'703'000.00
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'940'000.00	4'190'000.00
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2	2'540'000.00	2'810'000.00
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'460'000.00	1'800'000.00
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'630'000.00	1'600'000.00
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13–17	3'980'000.00	3'900'000.00
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'290'000.00	13'800'000.00
Kanton Thurgau	Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7	260'000.00	250'000.00
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 33–35/39	11'370'000.00	9'600'000.00
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'510'000.00	1'600'000.00
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34–36 / Kappelstrasse 3	5'270'000.00	5'580'000.00
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 3 + 5	32'517'900.00	32'610'000.00
<b>Total Renditeliegenschaften SE Swiss Estates AG (Konzern)</b>			<b>161'027'900.00</b>	<b>160'043'000.00</b>

Im Berichtsjahr erfolgten keine Zu- oder Abgänge an Renditeliegenschaften. Für Um- oder Ausbauten und Fertigstellungsarbeiten wurden Investitionen von gesamthaft CHF 658'251 getätigt.

**2f) Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG** Gegenüber der Generalbau Rudolf Lüthy AG (GBRL AG) existieren per Bilanzstichtag die nachfolgenden Forderungen:

Darlehen	CHF 800'000
Forderungen	CHF 364'767
<b>Total</b>	<b>CHF 1'164'767</b>

Da die Einbringlichkeit von noch existierenden Darlehen und Forderungen unsicher ist, wurden diese Positionen vollständig wertberichtigt und mit CHF 1.00 bilanziert.



**2g) Sachanlagen** Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Sachanlagen:

BEZEICHNUNG 01.01.2014 BIS 31.12.2015 (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2014	150'700	175'542	183'412	149'918	50'300	709'872
Zugänge 2014	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte per 31.12.2014	150'700	175'542	183'412	149'918	50'300	709'872
Abschreibungen bis 01.01.2014 (kumuliert)	-130'699	-165'542	-168'412	-149'918	-50'300	-664'871
Abschreibungen 2014	-10'001	-10'000	-15'000	0	0	-35'001
Wertberichtigung bis 31.12.2014	-140'700	-175'542	-183'412	-149'918	-50'300	-699'872
Zugänge 2015	3'770	0	20'100	0	0	23'870
Bruttowerte per 31.12.2015	154'470	175'542	203'512	149'918	50'300	733'742
Abschreibungen 2015	-10'770	0	-8'100	0	0	-18'870
Wertberichtigung bis 31.12.2015	-151'470	-175'542	-191'512	-149'918	-50'300	-718'742
<b>Nettobuchwerte per 31.12.2015</b>	<b>3'000</b>	<b>0</b>	<b>12'000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>15'000</b>

**2h) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen**

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2015	PER 31.12.2014
Ausgleichskasse	35'285	30'275
Personalvorsorge	2'694	3'472
<b>Total</b>	<b>37'979</b>	<b>33'747</b>

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

**2j) Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden**

Per Bilanzstichtag existierten Verbindlichkeiten von CHF 47'271 (im Vorjahr CHF 186'020) gegenüber der Verkäuferschaft der Beteiligten SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG. [siehe auch 2d)]

**2k) Kurzfristige Rückstellungen und Rückstellungen für latente Steuern** Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Rückstellungen:

RÜCKSTELLUNGEN (IN CHF)	PER 01.01.2014	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2014	BILDUNG UND VERWENDUNG	PER 31.12.2015
Rückstellungen für laufende Steuern	394'555	-210'845	183'710	162'300	346'010
Rückstellungen für latente Steuern	4'245'160	3'921'575	8'166'735	264'265	8'431'000
Andere kurzfristige Rückstellungen	0	460'000	460'000	-460'000	0

Die laufenden Steuern werden auf Grund der nach OR erstellten Einzelabschlüsse nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung abgegrenzt. Dabei wird von einem durchschnittlich gewichteten Steuersatz von 15% auf der Basis des ordentlichen Ergebnisses der jeweiligen Einzelabschlüsse ausgegangen. Durch steuerlich noch nicht verjährte Verlustvorträge von gesamthaft ca. 12 Mio. fällt die effektive Steuerbelastung entsprechend tiefer aus. Die latenten Steuern werden auf den Differenzbeträgen zwischen der konzerneinheitlichen Bewertung und den steuerlich relevanten Werten unter Berücksichtigung von möglichen Grundstückgewinnsteuern zu einem einheitlichen Satz von 20 % zurückgestellt. Hauptsächlich ergeben sich diese Differenzbeträge zwischen dem jährlich ermittelten Marktwert und dem Buchwert der Renditeliegenschaften.

Auf die Berechnung von aktiven latenten Steuern bei Verlustvorträgen wird verzichtet, da der Zeitpunkt der Realisation ungewiss ist.

Die im Vorjahr gebildete Rückstellung über CHF 460'000 wurde im Berichtsjahr wieder aufgelöst.

Die betreffende Angelegenheit konnte gütlich gelöst werden, wobei eigene Partizipationsscheine zum Nominalwert zurückgekauft worden sind. Im Gegenzug wurde ein zurückgehaltener Schuldbrief an die Gesellschaft ausgehändigt.

[siehe dazu auch 2o) Eigene Aktien und Partizipationsscheine]

**2l) Langfristige Finanzverbindlichkeiten** Bei sämtlichen langfristigen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 2e) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 1.10 % und 3.375 %.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von gesamthaft CHF 105'236'485 beinhalten Baukredite über CHF 19'064'467 der Tochtergesellschaft ALB Leman Immobilien AG sowie eine Bank-Verbindlichkeit über CHF 7'000'000 welche per Bilanzstichtag noch auf die Verkäuferschaft dieser Gesellschaft lauten und von dieser in die Tochtergesellschaft abgetreten worden sind.

Im Vorjahr beinhalteten die Verbindlichkeiten gegenüber Banken Hypothekar-Verbindlichkeiten der beiden neu erworbenen Tochtergesellschaften (SE Espace Immobilien AG und ALB Leman Immobilien AG) über CHF 39'799'396 sowie eine Bank-Verbindlichkeit über CHF 7'000'000 welche per Bilanzstichtag noch auf die Verkäuferschaft der beiden Tochtergesellschaften lauteten und von dieser in die Tochtergesellschaften abgetreten worden sind.

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

Da grundsätzlich keine Rückzahlungspflicht vorliegt, kommt der Wandelanleihe Eigenkapital-Charakter zu. Daher wird die Wandelanleihe in einen Fremd- und Eigenkapital-Anteil aufgeteilt und entsprechend bilanziert. Dabei wurde der zu zahlende Zins über die gesamte Laufzeit addiert und als Fremdkapital ausgewiesen. Der verbleibende Restbetrag wird im Eigenkapital ausgewiesen.

Von der Wandelanleihe befanden sich per 31. Dezember 2015 nominal CHF 222'000 nominal im Eigenbesitz, welcher ebenfalls in einen Fremd- und Eigenkapital-Anteil aufgeteilt worden ist. (im Vorjahr CHF 312'000)

**2n) Eigenkapital** Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 12'657'731.00 (im Vorjahr CHF 12'910'950.00) und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.98 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 20'807'850.00 (im Vorjahr CHF 21'232'500.00) und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpartizipationsscheine zu jeweils CHF 9.80 Nennwert. Dabei ist zu berücksichtigen, dass per 4. Juni 2015 eine Kapitalherabsetzung stattfand bei der der Nennwert der Titel wie folgt herabgesetzt worden ist:

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

Der jeweilige Differenzbetrag wurde in Form von Partizipationsscheinen zurückbezahlt. Die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften wurde mit öffentlicher Urkunde vom 7. September 2015 festgestellt. Per 5. Juni 2014 erfolgte zudem ein Split der Aktien und Partizipationsscheine. Die handelbaren Titel lauteten vor der Statutenänderung auf einen Nominalwert von CHF 50.00, danach auf einen solchen von CHF 10.00. Die Stimmrechtsaktien lauteten vor der Statutenänderung auf einen Nominalwert von CHF 5.00, danach auf einen solchen von CHF 1.00.



**2o) Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Im Jahr 2015 wurden eigene Partizipationsscheine gemäss der nachfolgenden Aufstellung gehandelt:

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

Der Handel mit eigenen Titeln wurde per Ende Juni 2015 eingestellt. Andere Transaktionen mit eigenen Titeln im Jahr 2015 umfassen: Im Rahmen der unter 2n) erläuterten Kapitalherabsetzung wurden 63'470 eigene Partizipationsscheine als Nennwertreduktion ausgegeben. Die dafür notwendigen Titel wurden vom Hauptaktionär zur Verfügung gestellt.

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

Um die Herausgabe eines Schuldbriefes zu erwirken wurden vom damaligen Verkäufer einer Liegenschaft 136'323 Partizipationsscheine zum Nominalwert zurück gekauft.

Nach Abschluss aller Transaktionen mit eigenen Titeln wurde der Bestand von 141'203 Partizipationsscheinen zum Kurswert vom Hauptaktionär übernommen.

Per Bilanzstichtag wurden keine eigenen Titel gehalten.

Im Jahr 2014 wurden eigene Partizipationsscheine gemäss der nachfolgenden Aufstellung gehandelt:

MONAT	KAUF ANZAHL	VOLUMEN CHF	Ø PREIS CHF	VERKAUF ANZAHL	VOLUMEN IN CHF	Ø PREIS IN CHF
Januar	0	0	0.00	0	0	0.00
Februar	0	0	0.00	0	0	0.00
März	173	6'071	35.09	-50	1'758	35.15
April	220	7'629	34.68	-226	7'814	34.57
Mai	407	14'330	35.21	-406	14'752	36.33
Juni	144	5'115	35.52	-165	5'943	36.02
Juli	311	11'129	35.78	-371	13'364	36.02
August vor Split	220	7'723	35.10	-280	9'967	35.60
August nach Split	2'315	16'243	7.02	-1'521	10'771	7.08
September	4'744	30'433	6.42	-3'519	22'954	6.52
Oktober	464	2'941	6.34	-2'079	13'634	6.56
November	691	4'404	6.37	-581	3'744	6.44
Dezember	275	1'629	5.92	-674	4'135	6.14

Dabei ist der vorgängig unter 2n) erläuterte Split zu berücksichtigen. Der erste Handelstag «ex-Split» an der Börse erfolgte am 15. August 2014.

Zudem wurden die im Zuge der Neu-Akquisition der SE Espace Immobilien AG ausgegebenen Partizipationsscheine von CHF 2.518 Mio. nominal zurück übernommen und in Anteile gleicher Höhe der Wandelanleihe getauscht. Die Partizipationsscheine wurden verwendet als Abgeltung der Vermittlungsprovision und Übernahmebegleitung für den Kauf der SE Espace Immobilien AG (CHF 1.418 Mio. zu nominal) und als Anzahlung für die Neu-Akquisition der ALB Leman Immobilien AG (CHF 1.1 Mio. zu nominal).

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

### 3 ANMERKUNGEN ZUR ERFOLGSRECHNUNG

**3a) Liegenschaftsertrag** Der Liegenschaftsertrag setzt sich zusammen aus den Netto-Einnahmen der unter 2e) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften.  
Die ausgewiesenen Erlösminderungen beinhalten Ertragsminderungen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen.

**3b) Immobilienaufwand** Der Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen und den Aufwand für die Liegenschaftsverwaltungen.  
Die im Vorjahr erworbenen Liegenschaften wurden bis zum 30.06.2015 durch Personal der Verkäuferschaft verwaltet. Nach diesem Datum wurden sämtliche Liegenschaften durch eigenes Personal verwaltet.

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

**3d) Finanzerfolg** Unter der Position Finanzertrag ist unter anderem die Wertanpassung der unter 2n) beschriebenen Wertschriften enthalten.

**3e) Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand** Der ausserordentliche Aufwand resultiert aus der Umfinanzierung sämtlicher Liegenschaften der SE Espace Immobilien AG und besteht aus den bezahlten Ausstiegskosten der abgelösten Finanzierung.

**3f) Ergebnis je Beteiligungsrecht** Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht aufgrund der unter 2n) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen.

Das Ergebnis je Beteiligungsrecht kann durch die Wandlungsmöglichkeit der ausgegebenen Obligationenanleihe verwässert werden. Dabei wird eine Wandlung der gesamten Obligationenanleihe angenommen, was in der Ausgabe von neuen Titeln im Eigenkapital resultiert. Im Gegenzug würde der Zinsaufwand für die Obligationenanleihe wegfallen. Das Ergebnis je Beteiligungsrecht würde durch die Zunahme der Titel abnehmen.

Die Wandlung ist allerdings erst für 30. Juni 2029 vorgesehen und eine vorzeitige Wandlung derzeit nicht geplant.

### 4 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLOSSRECHNUNG

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

### 5 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

### 6 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

*Stand per 31.12.2015:*

+ **Udo Rössig**, Lugano (Offenlegung SHAB Nr. 119/128 23.06.2010): 151'700 NA (Namenaktien zu nominal CHF 9.80 entspricht einem Stimmrechtsanteil von **66.35 %**)

+ **Personalvorsorgestiftung Uiag**, Basel (Offenlegung SHAB Nr. 56/133, 23.03.2015): 101'144 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80), entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.53 %**

+ **Martin Ritzmann**, Schaffhausen (Offenlegung SHAB 93/133, 18.05.2015): 102'802 NA (Namenaktien zu nom. CHF 9.80), entspricht einem Stimmrechtsanteil von **3.59 %**.

*Stand per 31.12.2014:*

+ **Udo Rössig**, Lugano (Offenlegung SHAB Nr. 119/128 23.06.2010): 1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 1.00) und 44'555 NA (Namenaktien zu nominal CHF 10.00), entspricht einem Stimmrechtsanteil von **62.61 %**;

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

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

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

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

Bis zum Geschäftsjahr 2014 war Thomas Kokkinis, lic. iur., wohnhaft in Richterswil, Mitglied des Verwaltungsrates.

**6c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 63'044 (im Vorjahr CHF 95'937).

#### 6d) Genehmigte Kapitalerhöhung

Per Bilanzstichtag existiert das nachfolgende genehmigte Kapital:

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

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



### 6e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur ausschliesslichen Sicherstellung der Hypothekerverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtvolumen von TCHF 125'863 (Vorjahr: TCHF 123'063), lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen gegenüber finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber den Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 105'072 (im Vorjahr CHF 118'710).

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

**6g) Eventualverbindlichkeiten** Gegen die Gesellschaft ist eine Klage hängig:

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

+ Sollte die Klägerin trotz der begründeten Einwendungen Recht erhalten, würde dies für die Gesellschaft eine Verbindlichkeit nach sich ziehen. Aus Sicht des Verwaltungsrates ist die Aussicht auf eine solche Verbindlichkeit jedoch als gering einzuschätzen, weshalb diesbezüglich keine Rückstellung vorgenommen worden ist.

**6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 7. Mai 2016 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2015 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.

## 7 KONSOLIDIERUNGSKREIS

Per 31.12.2015 wurden im Vergleich zum Vorjahr folgende Gesellschaften in den Konsolidierungskreis einbezogen:

+ **SE Swiss Estates AG**, Luzern (Muttergesellschaft, vormals mit Sitz in Zürich)

*Zweck der Gesellschaft ist der Erwerb und die Verwaltung von Immobilien sowie die Beteiligung an anderen Gesellschaften.*

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital	CHF 12'652'731	CHF 12'910'950
Partizipationsscheinkapital	CHF 20'807'850	CHF 21'232'500

+ **SE Merchant AG**, Zürich (Tochtergesellschaft, erworben 2004)  
Die Gesellschaft wurde am 23.02.2016 in SE Management AG umbenannt.

*Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich. Die Gesellschaft ist derzeit stillgelegt.*

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

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

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

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ **Saentisblick Liegenschaften AG**, Arbon (Tochtergesellschaft, erworben 2011)

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

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital	CHF 50'000	CHF 50'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

+ **SE Espace Immobilien AG**, Bern (Tochtergesellschaft, erworben 2014, erworben als ALB Espace Immobilien AG mit Sitz in Zug)

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

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

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

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Zürich, 7. Mai 2016

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
SE Swiss Estates AG  
Luzern

### Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 31 bis 35 und 38 bis 45 wiedergegebene Konzernrechnung der SE Swiss Estates AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Eigenkapitalnachweis, Mittelflussrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 13. Mai 2015 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der

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

Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz-, und Ertragslage in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Treureva AG

Handwritten signature of Philippe Keller in blue ink.

Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Handwritten signature of Michael Boller in blue ink.

Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte

## NET ASSET VALUE

31. 12. 2015 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENKAPITAL-ANTEIL WANDELANLEIHE	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2015	12'652'731	20'807'850	7'108'606	4'623'598	45'192'785
abzüglich Anteil Obligationäre					-7'108'606
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2015					38'084'179
Rückstellung für latente Steuern					8'431'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2015					46'515'179

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2015</b>			33'460'581	100.00	38'084'179
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	1'951'979
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	12'449'112
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	23'683'088

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'951'979	1'750'000	1.12
Namenaktien (nominal 9.80)	12'449'112	1'116'095	11.15
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	23'683'088	2'123'250	11.15

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2015</b>			33'460'581	100.00	46'515'179
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13	2'384'105
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69	15'205'071
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19	28'926'003

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	2'384'105	1'750'000	1.36
Namenaktien (nominal 9.80)	15'205'071	1'116'095	13.62
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	28'926'003	2'123'250	13.62



CBRE (Zürich) AG

Auf der Mauer 2

CH-8001 Zürich

SE Swiss Estates AG  
Badenerstrasse 290  
8004 Zürich

Telefon +41 (0) 44-226 30 00

Fax +41 (0) 44-226 30 10

[www.cbre.com](http://www.cbre.com) [www.cbre.ch](http://www.cbre.ch)

## Marktwert des Portfolios mit 18 Liegenschaften per 31. Dezember 2015

Sehr geehrte Damen und Herren

SE Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG erstmalig damit beauftragt, eine Marktwertschätzung und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 18 Liegenschaften zu erstellen. Die Bewertung dient der Rechnungslegung per 31.12.2015. Die Liegenschaften wurden einzeln zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

### Bewertungsstandards

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

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

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

### Bewertungsmethode

Bei den Bewertungsgegenständen handelt es sich vorwiegend um Renditeliegenschaften. Die Marktwerte der Renditeliegenschaften wurden mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) geschätzt. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In

## CBRE (Zürich AG) | Auf der Mauer 2 | 8001 Zürich

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

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

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

### Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2015 auf gerundet:

Lfd Nr.	Adresse	PLZ	Ort	Marktwert
1	Egnacherstrasse 69-79*	9320	Frasnacht	13'290'000
2	Centralstrasse 45	2450	Grenchen	1'510'000
3	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstr. 3	2540	Grenchen	5'270'000
4	Bahnhofstr. 31-39	2540	Grenchen	11'370'000
5	Lagerstrasse 18	3360	Herzogenbuchsee	1'340'000
6	Lagerstrasse 41	3360	Herzogenbuchsee	3'940'000
7	Buhwilerstrasse 290	8575	Istighofen	1'630'000
8	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	3326	Krauchthal	2'540'000
9	Tägermoosstr. 7	8280	Kreuzlingen	260'000
10	Juchstrasse 13, 15, 17	9540	Matzingen	3'980'000
11	Oltenstrasse 10b-10e	4538	Oberbipp	1'460'000
12	Rebbergstrasse 72	8102	Oberengstringen	1'740'000
13	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	3072	Ostermundigen	17'510'000
14	Route du Mont 3	1008	Prilly	32'517'900
15	Rautistrasse 10, 10a, 10b	8047	Zürich	15'810'000
16	Badenerstrasse 288-296 ger.	8004	Zürich	34'320'000
17	Regensberstr. 92	8050	Zürich	2'370'000
18	Josefstr. 103 / Langstr. 209	8005	Zürich	10'170'000
<b>Total</b>				<b>161'027'900</b>

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



CBRE (Zürich AG) | Auf der Mauer 2 | 8001 Zürich

### Disclaimer

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

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

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

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

Freundliche Grüsse

Mariano PARRA, CREA

**Senior Consultant**

T: +41 44 226 30 60

E: mariano.parra@cbre.com

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, MRICS, CFA

**Director**

**RICS Registered Valuer**

T: +41 44 226 30 08

E: soenke.thiedemann@cbre.com

CBRE (Zürich) AG

Valuation & Advisory Services

# JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

## BILANZ / AKTIVEN

	31. 12. 2015 (IN CHF)	31. 12. 2014 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	44'095	16'693
Wertschriften (ab 2015 mit Börsenkurs)	1'631'100	1
Wertschriften	3'000'000	3'000'000
./. Wertberichtigung	-1'368'900	-2'999'999
<b>Forderungen aus dem Liegenschaften-Geschäft</b>	<b>1'239'179</b>	<b>695'454</b>
Mietzinsforderungen	42'225	187'657
./. Delkredere	-5'000	-125'733
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	1'201'954	633'530
<b>Übrige Forderungen</b>	<b>161'426</b>	<b>143'158</b>
Forderungen gegenüber Dritten	84'211	24'488
./. Wertberichtigung	-75'000	-24'267
Forderungen gegenüber Aktionären	152'215	142'937
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>1'051'550</b>	<b>898'994</b>
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>4'127'350</b>	<b>1'754'300</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
Renditeliegenschaften	51'730'000	51'700'000
Beteiligungen	17'865'741	21'177'377
<b>Übrige Finanzanlagen</b>	<b>20'070'393</b>	<b>21'800'289</b>
Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	1'164'767	1'164'767
./. Wertberichtigung	-1'164'766	-1'164'766
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	20'070'192	21'800'088
Andere Finanzanlagen	200	200
<b>Sachanlagen</b>	<b>12'000</b>	<b>10'000</b>
Mobilier und Einrichtungen	0	10'000
Fahrzeuge	12'000	0
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>89'678'134</b>	<b>94'687'666</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>93'805'484</b>	<b>96'441'966</b>



# JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

## BILANZ / PASSIVEN

	31. 12. 2015 (IN CHF)	31. 12. 2014 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL</b>		
<b>Verbindlichkeiten aus dem Liegenschaften-Geschäft</b>	<b>1'626'552</b>	<b>1'436'593</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	255'875	282'701
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	295'228	437'024
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	36'380	33'747
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	138'014	198'523
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	901'055	484'598
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten (inkl. Mieterdepots)</b>	<b>48'705</b>	<b>351'931</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>	<b>637'265</b>	<b>332'284</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>	<b>119'860</b>	<b>523'360</b>
Rückstellungen vor Steuern	119'860	63'360
Andere Rückstellungen	0	460'000
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>2'432'382</b>	<b>2'644'168</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten gegenüber Banken</b>	<b>55'205'798</b>	<b>55'050'000</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>5'533'388</b>	<b>5'360'271</b>
Darlehen von Konzerngesellschaften	5'533'388	5'360'271
<b>Obligationenanleihe</b>	<b>9'774'183</b>	<b>9'685'713</b>
Verzinsliche Wandelanleihe	10'000'000	10'000'000
Anleihe im Eigenbesitz	-225'817	-314'287
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>70'513'369</b>	<b>70'095'984</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>	<b>72'945'751</b>	<b>72'740'152</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>		
<b>Aktienkapital</b>	<b>12'652'731</b>	<b>12'910'950</b>
<b>Partizipationsscheinkapital</b>	<b>20'807'850</b>	<b>21'232'500</b>
<b>Bilanzverlust</b>	<b>-12'600'848</b>	<b>-10'441'636</b>
Verlustvortrag aus Vorjahren	-10'441'636	-7'484'744
Jahresergebnis	-2'159'212	-2'956'892
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>	<b>20'859'733</b>	<b>23'701'814</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>93'805'484</b>	<b>96'441'966</b>

# JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS)

## ERFOLGSRECHNUNG

	01. 01. BIS 31. 12. 2015 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2014 (IN CHF)
<b>Ertrag aus dem Liegenschaften-Geschäft</b>	<b>3'219'649</b>	<b>2'836'691</b>
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'530'791	3'403'986
./. Ertragsminderungen	-311'142	-567'295
<b>Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften</b>	<b>46'000</b>	<b>65'822</b>
<b>Total Ertrag</b>	<b>3'265'649</b>	<b>2'902'513</b>
<b>Immobilienaufwand</b>	<b>-367'407</b>	<b>-479'281</b>
Personalaufwand	-729'391	-780'909
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-740'591</b>	<b>-655'721</b>
Betriebsaufwand	-156'717	-137'722
Verwaltungsaufwand	-495'624	-435'919
Werbeaufwand	-88'250	-82'080
<b>Abschreibungen</b>	<b>-27'880</b>	<b>-41'478</b>
Sach- und immaterielle Anlagen	-18'100	-35'001
Immobilien	-9'780	-6'477
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1'400'380</b>	<b>945'124</b>
<b>Finanzerfolg</b>	<b>1'314'926</b>	<b>15'508</b>
Finanzertrag	2'247'096	316'054
Finanzaufwand	-395'259	-277'994
Hypothekarzinsen	-786'911	-772'552
Ertrag aus Beteiligungen (Dividenden)	250'000	750'000
<b>Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern</b>	<b>2'715'306</b>	<b>960'632</b>
<b>Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg</b>	<b>-4'868'875</b>	<b>-3'848'920</b>
Ausserordentlicher Ertrag	517	278
Ausserordentlicher Aufwand	-624'858	-537
Auflösung von Wertberichtigungen	0	362'282
Bildung von Wertberichtigungen	-4'244'534	-168'178
Bildung von Rückstellungen	0	-460'000
Wertberichtigung auf Wertschriften	0	-2'999'999
Anpassung von Wertberichtigungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	0	-582'766
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>-2'153'569</b>	<b>-2'888'288</b>
<b>Kapitalsteuern</b>	<b>-5'643</b>	<b>-68'604</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>-2'159'212</b>	<b>-2'956'892</b>



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG (EINZELABSCHLUSS) PER 31.12.2015

## 1 GRUNDLAGEN

**1a) Rechnungslegungsgrundsätze** Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizerischen Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. Erstmals wurden die Bestimmungen des neuen Rechnungslegungsrechts angewandt. In der Gliederung der Vorjahreszahlen waren lediglich geringfügige Anpassungen der Bezeichnungen notwendig.

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

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

## 2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

## 3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

**3a) Wertschriften mit Börsenkurs** Die Gesellschaft hält seit 2012 Aktien der ML Trading AG über CHF 3 Mio. nominal. Die Titel dieser Gesellschaft werden seit dem Geschäftsjahr 2015 an der EURONEXT (Paris) gehandelt. Die Bilanzierung per 31.12.2015 erfolgte zum Kurswert. Da im Vorjahr noch kein Kurswert vorlag, wurde der Wert per 31.12.2014 auf CHF 1.00 wertberichtigt.

**3b) Forderungen gegenüber Aktionären** Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung gegenüber dem Aktionär Herr Udo Rössig in Höhe von CHF 152'215. Der Betrag wurde von ihm zu Beginn des Geschäftsjahres 2016 mittels Banküberweisungen an die Gesellschaft zurückbezahlt. (Im Vorjahr bestand eine Forderung in Höhe von CHF 142'937, welche ebenfalls zurückbezahlt worden ist.)

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

**3d) Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG** In 2007 wurden 100% der Aktien der Generalbau Rudolf Lüthy AG (GBRL AG) erworben. In 2009 wurde diese Beteiligung vom ehemaligen Verwaltungsrat auf die ursprünglichen Besitzer zurück übertragen. Im Gegenzug wurden die im Rahmen der Einbringung der Beteiligung erhaltenen Aktien und Partizipations-scheine der SE Swiss Estates AG zum Grossteil zur Verfügung gestellt. Die im Anschluss stattfindende rechtliche Auseinandersetzung über diesen Vorgang ging in 2013 verloren. Da die Einbringlichkeit von noch existierenden Darlehen und Forderungen unsicher ist, wurden diese Positionen vollständig wertberichtigt und sind mit CHF 1.00 bilanziert.

### 3e) Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

	PER 31.12.2015	PER 31.12.2014
Ausgleichskasse	34'189	30'275
Personalvorsorge	2'191	3'472
	36'380	33'747

**3f) Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten** Die übrigen kurzfristigen Verbindlichkeiten enthalten von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots über CHF 48'705 (im Vorjahr CHF 81'710). Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgegliedert, welche auf die Mieter lauten.

**3g) Andere Rückstellungen** Die im Vorjahr gebildete Rückstellung über CHF 460'000 wurde im Berichtsjahr wieder aufgelöst. Die betreffende Angelegenheit konnte gütlich gelöst werden, wobei eigene Partizipationsscheine zum Nominalwert zurückgekauft worden sind. Im Gegenzug wurde ein zurückgehaltener Schuldbrief an die Gesellschaft ausgehändigt. Siehe dazu auch: 3l) Eigene Aktien und Partizipationsscheine und: 4b) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg

### 3h) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Banken

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Banken von gesamt-haft CHF 55'205'798 beinhalten:

- + Hypothekarverbindlichkeiten für die eigenen Liegenschaften CHF 39'245'798
- + Hypothekarverbindlichkeit für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft CHF 8'960'000
- + Übernahme einer Verbindlichkeit aus Kauf einer Tochtergesellschaft CHF 7'000'000

Im Vorjahr betragen die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Banken CHF 55'050'000 und beinhalteten:

- + Hypothekarverbindlichkeiten für die eigenen Liegenschaften CHF 39'090'000
- + Hypothekarverbindlichkeit für eine Liegenschaft einer Tochtergesellschaft CHF 8'960'000
- + Übernahme einer Verbindlichkeit aus Kauf einer Tochtergesellschaft CHF 7'000'000

**3i) Obligationenanleihe** Die Gesellschaft hat eine Wandelanleihe im Umfang von CHF 10 Mio. mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2029 ausgegeben (Valorenummer 25998354 / ISIN CH0259983549 / Ticker SECOCO). Die Verzinsung beträgt 1.95%. Am Ende der Laufzeit erfolgt die Rückzahlung in Titeln der SE Swiss Estates AG zum Nominalwert; eine vorzeitige Rückzahlung seitens der SE Swiss Estates AG ist vorbehalten. Davon befanden sich am Bilanzstichtag die nachfolgenden Werte im Eigenbesitz: per 31.12.2015: CHF 222'000 nominal, Marktwert: CHF 225'817, per 31.12.2014: CHF 312'000 nominal, Marktwert: CHF 314'287

**3j) Eigenkapital** Das Aktienkapital beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 12'657'731.00 (im Vorjahr CHF 12'910'950.00) und ist eingeteilt in 1'750'000 vinkulierte Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu jeweils CHF 0.98 Nennwert und 1'116'095 Namenaktien zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt per 31. Dezember 2015 CHF 20'807'850.00 (im Vorjahr CHF 21'232'500.00) und ist eingeteilt in 2'123'250 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu jeweils CHF 9.80 Nennwert.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass per 4. Juni 2015 eine Kapitalherabsetzung stattfand bei der der Nennwert der Titel wie folgt herabgesetzt worden ist:

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

Der jeweilige Differenzbetrag wurde in Form von Partizipationsscheinen zurückbezahlt. Die Beachtung der gesetzlichen Vorschriften wurde mit öffentlicher Urkunde vom 7. September 2015 festgestellt. Per 5. Juni 2014 erfolgte zudem ein Split der Aktien und Partizipationsscheine. Die handelbaren Titel lauteten vor der Statutenänderung auf einen Nominalwert von CHF 50.00, danach auf einen solchen von CHF 10.00. Die Stimmrechtsaktien lauteten vor der Statutenänderung auf einen Nominalwert von CHF 5.00, danach auf einen solchen von CHF 1.00.



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

**3l) Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Im Jahr 2015 wurden eigene Partizipationsscheine gemäss der nachfolgenden Aufstellung gehandelt:

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

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

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

Für die unter 3g) erläuterte Angelegenheit wurden vom damaligen Verkäufer einer Liegenschaft 136'323 Partizipationsscheine zum Nominalwert zurück gekauft um die Herausgabe eines Schuldbriefes zu erwirken.

Nach Abschluss aller Transaktionen mit eigenen Titeln wurde der Bestand von 141'203 Partizipationsscheinen zum Kurswert vom Hauptaktionär übernommen.

Per Bilanzstichtag wurden keine eigenen Titel gehalten.

Im Jahr 2014 wurden eigene Partizipationsscheine gemäss der nachfolgenden Aufstellung gehandelt:

MONAT	KAUF ANZAHL	VOLUMEN CHF	Ø PREIS CHF	VERKAUF ANZAHL	VOLUMEN IN CHF	Ø PREIS IN CHF
Januar	0	0	0.00	0	0	0.00
Februar	0	0	0.00	0	0	0.00
März	173	6'071	35.09	-50	1'758	35.15
April	220	7'629	34.68	-226	7'814	34.57
Mai	407	14'330	35.21	-406	14'752	36.33
Juni	144	5'115	35.52	-165	5'943	36.02
Juli	311	11'129	35.78	-371	13'364	36.02
August vor Split	220	7'723	35.10	-280	9'967	35.60
August nach Split	2'315	16'243	7.02	-1'521	10'771	7.08
September	4'744	30'433	6.42	-3'519	22'954	6.52
Oktober	464	2'941	6.34	-2'079	13'634	6.56
November	691	4'404	6.37	-581	3'744	6.44
Dezember	275	1'629	5.92	-674	4'135	6.14

Dabei ist der vorgängig unter 3j) erläuterte Split zu berücksichtigen. Der erste Handelstag «ex-Split» an der Börse erfolgte am 15. August 2014. Zudem wurden die im Zuge der Neu-Akquisition der SE Espace Immobilien AG ausgegebenen Partizipationsscheine von CHF 2.518 Mio. nominal zurück übernommen und in Anteile gleicher Höhe der Wandelanleihe getauscht.

Die Partizipationsscheine wurden verwendet als Abgeltung der Vermittlungsprovision und Übernahmebegleitung für den Kauf der SE Espace Immobilien AG (CHF 1.418 Mio. zu nominal) und als Anzahlung für die Neu-Akquisition der ALB Leman Immobilien AG (CHF 1.1 Mio. zu nominal).

#### 4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

**4a) Finanzerfolg** Unter der Position Finanzertrag ist unter anderem die Wertanpassung der unter 3a) beschriebenen Wertschriften enthalten.

**4b) Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Erfolg**  
Der ausserordentliche Aufwand umfasst den entstandenen Kursverlust des unter 3g) und 3l) erläuterten Rückkaufs eigener Partizipations-scheine zum Nominalwert.  
Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen über CHF 4'244'534 gebildet, welche aus der erstmaligen Umsetzung des neuen Rechnungslegungsrechts resultieren. Dabei handelt es sich um buchmässige Anpassungen auf dem Wert von Beteiligungen und Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften, welche neu – einzeln – auf den inneren Wert abgeschrieben werden müssen. Diese Wertanpassungen haben zu erfolgen auch wenn in der Summe aller Beteiligungen genügend stille Reserven vorhanden sind. In den Vorjahren waren diese Wertanpassungen nicht notwendig.

#### 5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

*Stand per 31.12.2015:*

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

*Stand per 31.12.2014:*

- + **Udo Rössig**, Castagnola (Offenlegung SHAB Nr. 119/128 23.06.2010): 1'750'000 NA (Stimmrechtsaktien zu nom. CHF 1.00) und 44'555 NA (Namenaktien zu nominal CHF 10.00), entspricht einem Stimmrechtsanteil von **62.61%**;

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich. Die Geschäftsführung wurde mit einem Salär von brutto CHF 20'000 monatlich honoriert, zuzüglich 13. Monatsgehalt und Bonus – wobei im Geschäftsjahr 2015 kein Bonus anfiel. Der übrige Verwaltungsrat wurde mit einem Honorar von CHF 20'000 pro Verwaltungsrat und Jahr entschädigt.  
Bis zum Geschäftsjahr 2014 war Thomas Kokkinis, lic. iur., wohnhaft in Richterswil, Mitglied des Verwaltungsrates.



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

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

IMMOBILIE	EIGENTUMSBESCHRÄNKUNG (GRUNDPFANDLASTEN)	BRANDVERSICHERUNGSWERT PER 31.12.2015	BRANDVERSICHERUNGSWERT PER 31.12.2014
Rautistrasse, Zürich	14'240'000	8'518'900	8'518'900
(Buchwert)	11'375'000)		
Badenerstrasse, Zürich	17'000'000	24'998'600	24'998'600
(Buchwert)	22'850'000)		
Josef-/Langstrasse, Zürich	6'505'000	5'087'000	5'087'000
(Buchwert)	5'225'000)		
Bahnhofstrasse und Centralstrasse, Grenchen	13'416'000	22'052'240	22'052'240
(Buchwert)	12'280'000)		
<b>Total Grundpfandlasten</b>	<b>51'161'000</b>	<b>60'656'740</b>	<b>60'656'740</b>
(Total Buchwerte)	51'730'000)		

Ferner bestehen Eigentumsbeschränkungen zu Gunsten von finanzierenden Banken im Umfang der Forderungen gegenüber Mietern der betreffenden Liegenschaften von CHF 25'133 (im Vorjahr CHF 99'553).

Die übrigen Sachanlagen sind für CHF 150'000 brandversichert. (unverändert gegenüber dem Vorjahr).

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

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

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

**5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 63'044 (im Vorjahr CHF 95'937).

## 6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Gegen die Gesellschaft ist eine Klage hängig:

- + Die Klägerin belangt die Gesellschaft auf Bezahlung einer angeblichen Restschuld für ein Sanierungsprojekt aus einem Totalunternehmer-Vertrag im Umfang von CHF 1'669'057. Die Forderung wird aus verschiedenen Gründen vollumfänglich bestritten, da die entsprechende Leistung mit zahlreichen Mängeln behaftet ist und von Seiten der Gesellschaft nicht genehmigt wurde. Zudem wird eine Gegenforderung im annähernd gleichen Umfang geltend gemacht.
- + Sollte die Klägerin trotz der begründeten Einwendungen Recht erhalten, würde dies für die Gesellschaft eine Verbindlichkeit nach sich ziehen. Aus Sicht des Verwaltungsrates ist die Aussicht auf eine solche Verbindlichkeit jedoch als gering einzuschätzen, weshalb diesbezüglich keine Rückstellung vorgenommen worden ist.

## 7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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

## 8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Keine.

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

**9 BETEILIGUNGEN**

Per Bilanzstichtag bestehen die nachfolgend aufgeführten Beteiligungen:

**+ SE Merchant AG, Zürich**

*Der Zweck der Gesellschaft ist die Beratung im Finanzbereich.  
Die Gesellschaft wurde am 23.02.2016 in SE Management AG umbenannt.*

BUCHWERTE (IN CHF)

Erwerbspreis (erworben 2004)	150'000
Wertberichtigung	-150'000

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**+ SE Thurgovia Immobilien AG, Arbon**

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

BUCHWERTE (IN CHF)

Erwerbspreis (erworben 2006)	3'554'722
------------------------------	-----------

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 70'000	CHF 70'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**+ A+B Immobilien AG, Zug**

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

BUCHWERTE (IN CHF)

Erwerbspreis (erworben 2006)	319'645
Wertberichtigung	-319'645

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 200'000	CHF 200'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**+ Saentisblick Liegenschaften, Arbon**

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

BUCHWERTE (IN CHF)

Erwerbspreis (erworben 2011)	2'950'000
Wertberichtigung	-2'950'000

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 50'000	CHF 50'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**+ SE Espace Immobilien AG, Bern**

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

BUCHWERTE (IN CHF)

Erwerbspreis (erworben 2014)	7'341'700
Wertberichtigung	-2'345'427

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**+ ALB Leman Immobilien AG, Zug**

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

BUCHWERTE (IN CHF)

Erwerbspreis (erworben 2014)	10'200'000
Wertberichtigung	-935'254

	31.12.2015	31.12.2014
Aktienkapital (Namenaktien)	CHF 100'000	CHF 100'000
Beteiligungsquote	100 %	100 %

**Total Beteiligungen:****CHF 17'865'741**



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Zürich, 7. Mai 2016

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
SE Swiss Estates AG  
Luzern

### Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die auf den Seiten 52 bis 60 wiedergegebene Jahresrechnung der SE Swiss Estates AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Revision der Vorjahresangaben ist von einer anderen Revisionsstelle vorgenommen worden. In ihrem Bericht vom 13. Mai 2015 hat diese eine nicht modifizierte Prüfungsaussage abgegeben.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

#### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

#### Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Treureva AG



Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte



# VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

## 1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

**1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses** Der Verwaltungsrat der SE Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 4. Juni 2015 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

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

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

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

An der Generalversammlung 2015 werden Sie über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung abstimmen können. Die statutarischen Voraussetzungen dafür wurden bereits im Geschäftsjahr 2014 geschaffen:

Der Vergütungsbericht erfüllt sämtliche Vorschriften der eingangs erwähnten Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Der Bericht folgt im Wesentlichen den Empfehlungen des Swiss Code of Best Practices for Corporate Governance von economiesuisse. Die Offenlegung erfolgt nach dem «accrual principle». Das Kapitel 4 des Vergütungsberichts wurde von der Treureva AG, Zürich, revidiert.

An der Generalversammlung 2015 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2016 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2015, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen, Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilungen.

## 2 VERGÜTUNGSSYSTEM

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

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

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

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

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

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

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

- ein festes Gehalt von brutto CHF 20'000.-- (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz), zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- ein 13. Monatslohn, zahlbar mit dem Dezembergehalt;
- ein Bonus in Höhe von 10 Prozent des Betriebsergebnisses auf Konzernebene (konsolidierte Jahresrechnung) pro Geschäftsjahr (EBIT). Der Bonus berechnet sich basierend auf der geprüften Konzernrechnung der jeweiligen Periode, wobei das Festgehalt vom Bonus abgezogen wird; der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung soll in der Regel 200 % der fixen Vergütung nicht überschreiten;
- Die Auszahlung des Bonus erfolgt nach Vorliegen der geprüften konsolidierten Jahresrechnung des entsprechenden Geschäftsjahres.

Der Bonus ist nach der Genehmigung der Entschädigungen durch die ordentliche Generalversammlung, rückwirkend per Ende der Berichtsperiode fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht. Falls der Arbeitnehmer gegenüber der Arbeitgeberin beidseitig anerkannte Verpflichtungen in Form von Darlehen hat, wird der Bonus nicht ausbezahlt, sondern dem Darlehen (bzw. Kontokorrentkonto) bis zur vollständigen Tilgung von allfälligen Darlehen gutgeschrieben.

Verfügt die Gesellschaft als Arbeitgeberin zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Bonuszahlung nicht über ausreichende Liquidität, um den Bonus in bar oder in Aktien an den Arbeitnehmer zu leisten, so wird der Betrag dem Kontokorrentkonto des Arbeitnehmers gutgeschrieben. Der Arbeitnehmer hat in dem Fall das Recht, den Bestand des Kontokorrentkontos oder Teile davon mittels Verrechnung bei der Ausgabe von neuen Titeln der Gesellschaft durch Kapitalerhöhung zu verwenden, soweit der Arbeitnehmer keine Darlehen oder sonstige Verbindlichkeiten gegenüber der Gesellschaft offen hat.

Die fristlose Entlassung des Arbeitnehmers lässt den Anspruch auf den Bonus für das entsprechende Jahr nicht entfallen.

Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegÜV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft zum entsprechenden Zeitraum ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr hinfällig. Der Arbeitsvertrag des CEO ist mit fester Dauer bis zum 31. Dezember 2017 abgeschlossen.

### 3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

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

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

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

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

### 4 VERGÜTUNGEN 2015

#### Verwaltungsrat Grundhonorare 2015 pauschal p.a.

(IN CHF)	2015	2014
VR-Präsident	– <sup>1</sup>	– <sup>1</sup>
VR-Mitglied (pro Mitglied)	20'000.00	20'000.00
Höchste Gesamtentschädigung	20'000.00	20'000.00

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

#### Aktienbesitz

	2015 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF	2014 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 151'700	0.98/ 9.80	1'750'000/ 44'555	1.00/ 10.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 151'700	0.98/ 9.80	1'750'000/ 44'555	1.00/ 10.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

**Optionsbesitz (per 31.12.2015)**

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrates	—	—

**Zusätzliche Honorare**

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden solche Honorare im Umfang von CHF 10'000.00 an die Sunset Plaza AG ausbezahlt.

**Organdarlehen**

(IN CHF)	2015	2014
VR-Präsident <sup>1</sup>	152'215.00	142'937.00

<sup>1</sup> Der Verwaltungsratspräsident verzichtet auf dieses Honorar, solange er operativ tätig ist.

Es sind keine Organdarlehen ausstehend.

**Entschädigungen und Optionszuteilung 2015**

(IN CHF)	2015	2014
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	40'000.00	60'000.00
Peter Grote, Basel	20'000.00	20'000.00
Thomas Kokkinis, Richterswil	—	20'000.00
Christian Terberger, Freienbach	20'000.00	20'000.00
Optionszuteilung (Anzahl Optionen)	—	—

Im Geschäftsjahr 2015 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.

**4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2015** Im Geschäftsjahr 2015 betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 260'000.00 (brutto, inkl. Bonus) [Vorjahr: CHF 340'034.00]. Darüber hinaus wurde ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen, in Übereinstimmung mit dem von der kantonalen Steuerverwaltung bewilligten Spesenreglement der SE Swiss Estates AG, ersetzt. Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 260'000.00 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

**5 VERGÜTUNGEN 2016****Vergütungsmodell 2016**

	CHF
VR-Präsident <sup>2</sup>	—
VR-Mitglied (pro Mitglied)	20'000.00
Höchste Gesamtentschädigung	20'000.00

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

<sup>2</sup> Der Verwaltungsratspräsident verzichtet auf dieses Honorar, solange er operativ tätig ist.

**Entschädigung des CEO 2016**

- Für das Geschäftsjahr 2014 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 260'000.00 (13 x 20'000.00) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen, in Übereinstimmung mit dem von der kantonalen Steuerverwaltung bewilligten Spesenreglement der SE Swiss Estates AG, ersetzt.
- Hinzu kommt ein Bonus in Höhe von 10.0 Prozent des Betriebsergebnisses auf Konzernebene (konsolidierte Jahresrechnung/EBIT) unter der Voraussetzung, dass auch der Einzelabschluss für die massgebliche Periode einen Gewinn (Jahresergebnis) aufweist, welcher die Auszahlung des Bonus zulässt, bis zu einem Maximum von 200 Prozent des Jahresgehaltes (inklusive 13. Monatslohn). Der Bonus berechnet sich basierend auf der geprüften Konzernrechnung der jeweiligen Periode, wobei das Festgehalt vom Bonus abgezogen wird.
- Die Auszahlung des Bonus erfolgt nach Vorliegen der geprüften konsolidierten Jahresrechnung des entsprechenden Geschäftsjahres und der Genehmigung des Vergütungsberichts für die entsprechende Periode durch die Generalversammlung. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Bonus ist nach der Genehmigung der Entschädigungen durch die ordentliche Generalversammlung, rückwirkend per Ende der Berichtsperiode fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14b, Art. 14c und Art. 14e.

Der CFO (nicht Mitglied der Geschäftsleitung) ist wie bereits in den früheren Jahren auf Stundenbasis und mit einem Teilzeitpensum für die Gesellschaft tätig, was auch im Jahr 2016 so vorgesehen ist.



Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

Zürich, 7. Mai 2016

Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
SE Swiss Estates AG  
Luzern

### Prüfbericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt im Kapitel 4 des auf den Seiten 63 bis 65 wiedergegebenen Vergütungsberichts der SE Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

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

#### Verantwortung des Prüfers

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

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

Treureva

Tax  
Assurance  
Advisory  
Forensic

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der SE Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Treureva AG



Philippe Keller  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Michael Boller  
Zugelassener Revisionsexperte

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

POSTFACH 725, CH-8040 ZÜRICH, WWW.SWISS-ESTATES.CH  
INFO@SWISS-ESTATES.CH, T + 41 (0) 848 00 60 00, F + 41 (0) 848 00 90 00

Der vorliegende Geschäftsbericht 2015 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite [www.swiss-estates.ch](http://www.swiss-estates.ch) als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.  
Copyright © 2016 SE Swiss Estates AG. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin  
Fotos: OneTruth Graffiti Contemporary Art



AESCHERBA  
AESCHERBA  
AESCHERBA  
AESCHERBA  
AESCHERBA

CHIER

del P...  
ATT

K...?

2006



