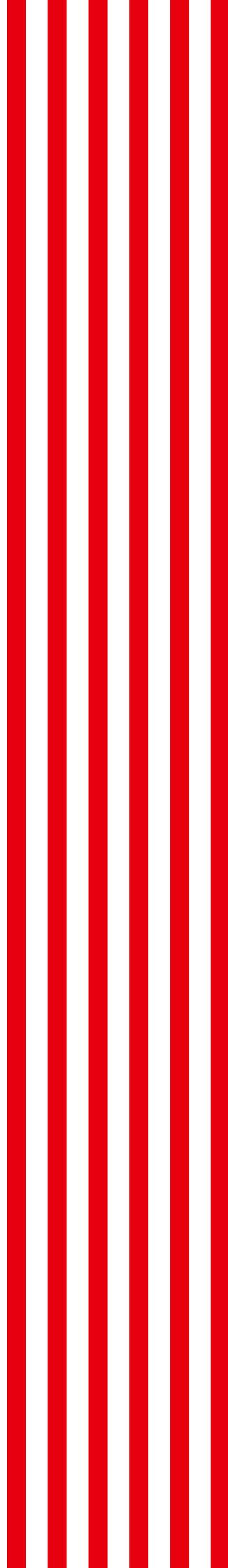




GESCHÄFTSBERICHT 2022





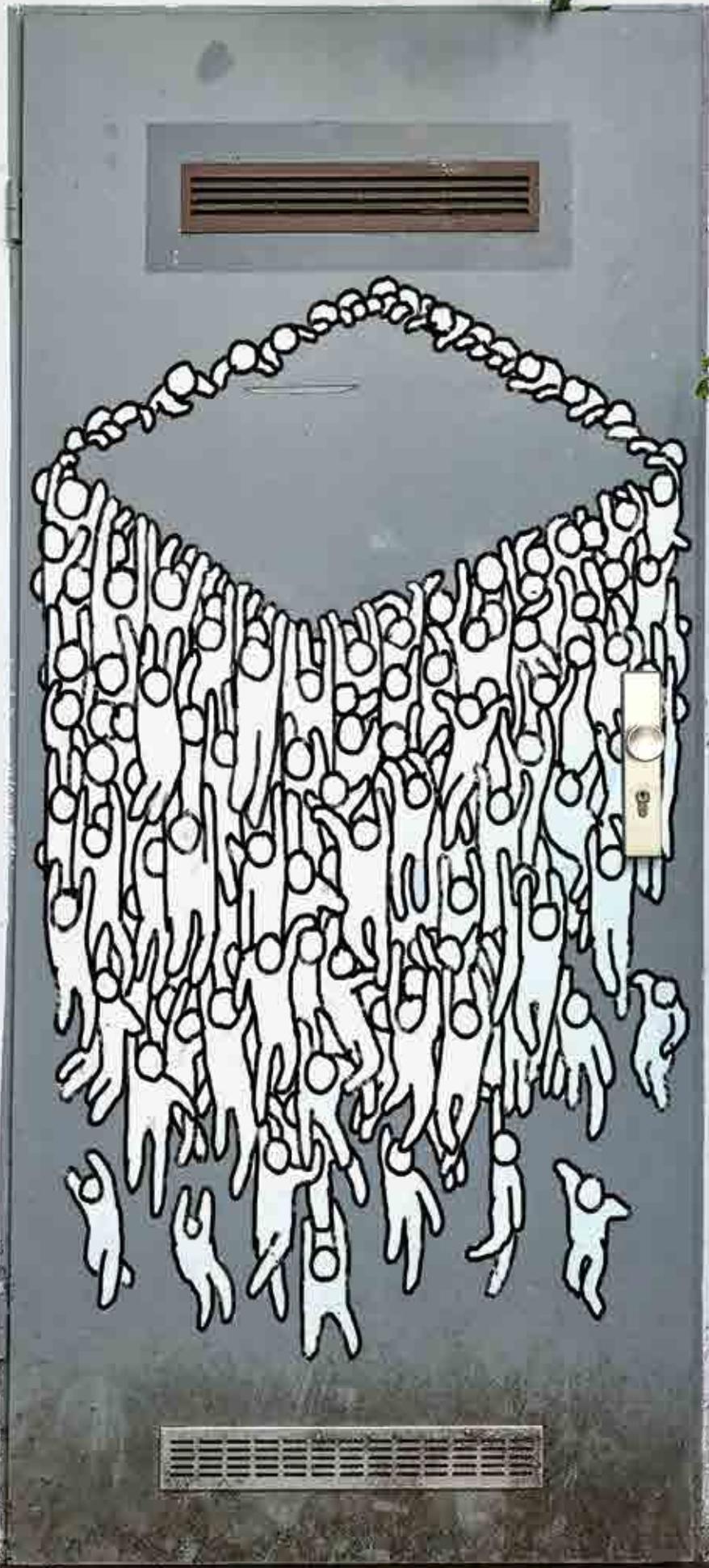


# INHALT

<b>1</b>	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
<b>2</b>	Mission Statement	Seite 4
<b>3</b>	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 7
<b>4</b>	Aktienkurse	Seite 8
<b>5</b>	Net Asset Value	Seite 9
<b>6</b>	Lagebericht	Seite 12
<b>7</b>	Marktbericht	Seite 18
<b>8</b>	Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 26
<b>9</b>	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 38
<b>10</b>	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 42
<b>11</b>	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 48
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 57
<b>12</b>	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 58
<b>13</b>	Vergütungsbericht	Seite 62
<b>14</b>	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 68
<b>15</b>	Corporate Governance	Seite 72
	Impressum	Seite 84

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2022 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

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





## AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)	01.01.-31.12.2022	01.01.-31.12.2021	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag <sup>1</sup>	6'154 TCHF	5'448 TCHF	+ 13.0 %
Erfolg aus Neubewertung <sup>2</sup>	4'259 TCHF	10'078 TCHF	- 57.7 %
EBITDA <sup>3</sup>	7'725 TCHF	13'015 TCHF	- 40.6 %
Jahresergebnis vor Steuern	5'301 TCHF	10'595 TCHF	- 50.0 %
Jahresgewinn	3'608 TCHF	8'564 TCHF	- 57.9 %

	31.12.2022	31.12.2021	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	191'579 TCHF	170'496 TCHF	+ 12.4 %
wovon Renditeliegenschaften	188'530 TCHF	166'784 TCHF	+ 13.0 %
Hypothekarverbindlichkeiten	113'819 TCHF	105'560 TCHF	+ 7.8 %
Eigenkapital	61'542 TCHF	52'134 TCHF	+ 18.0 %
Eigenkapitalquote	32.1 %	30.6 %	+ 5.1 %
Fremdkapital	130'037 TCHF	118'361 TCHF	+ 9.9 %
Fremdkapitalquote	67.9 %	69.4 %	- 2.2 %
Loan to Value (LTV) <sup>4</sup>	60.4 %	63.3 %	- 4.6 %
Net Gearing <sup>5</sup>	211.3 %	227.0 %	- 6.9 %

Anzahl Renditeliegenschaften <sup>6</sup>	17	16	+ 6.3 %
---	----	----	---------

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 <sup>7</sup>	15.05 CHF	15.49 CHF	- 2.9 %
--	-----------	-----------	---------

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

4 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

6 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

7 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

## MISSION STATEMENT

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

**Swiss Estates AG** fokussiert sich auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten – inklusive Agglomerationen. Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben («Undermanaged Assets» oder «Assets mit Repositionierungspotenzial»). Es gilt hierbei die Maxime **«Buy and Develop»**, d. h. erworbene Renditeimmobilien werden langfristig gehalten und weiterentwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.

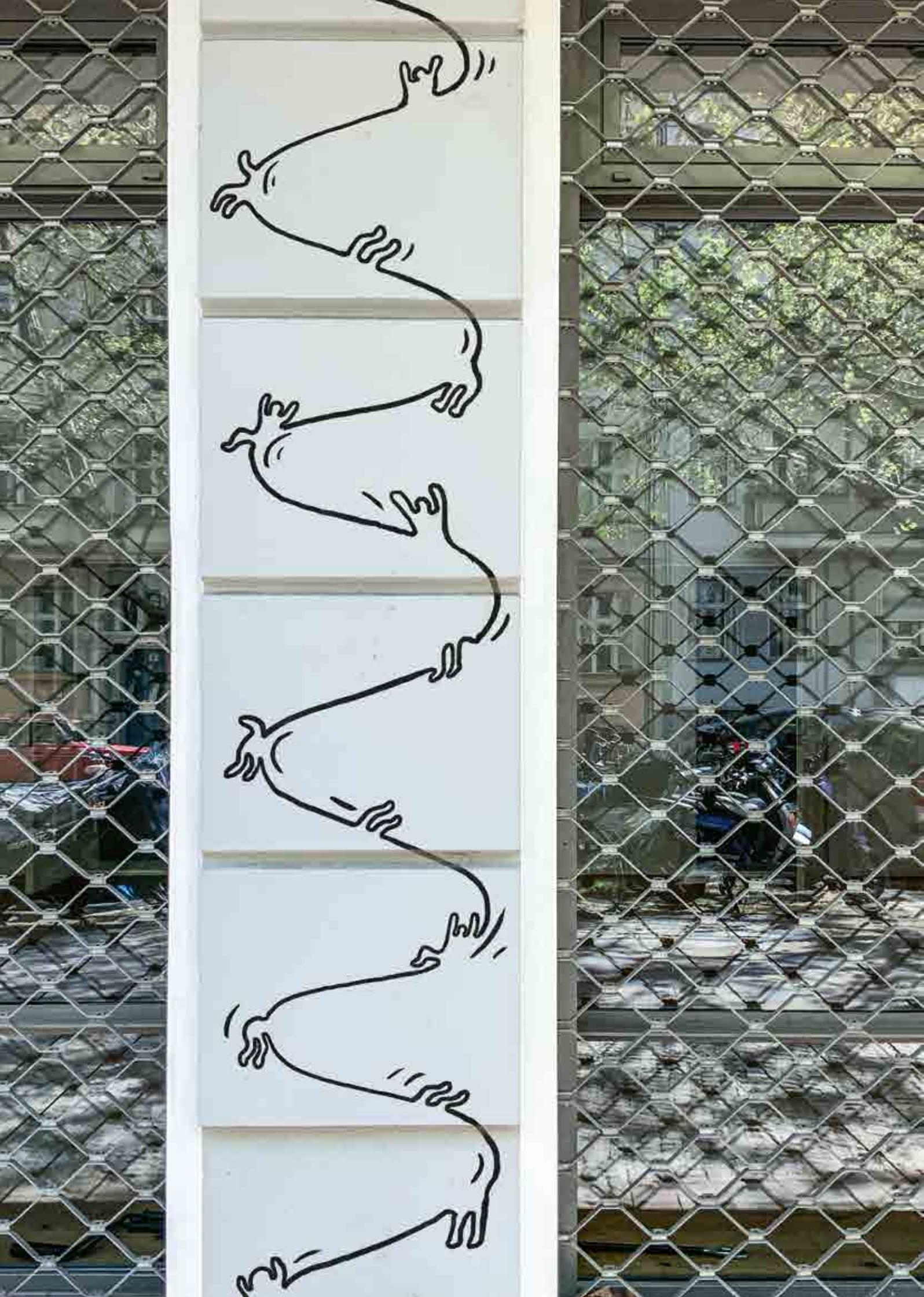
**Swiss Estates AG** ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung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

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

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

**Swiss Estates AG** beabsichtigt in den nächsten Jahren durchaus zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 5 bis 6 Prozent; die angestrebte Nettorendite der Liegenschaften liegt aktuell bei 3.25 Prozent.







## VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2022 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 bezieht.

Das vergangene Geschäftsjahr kann – wie bereits die beiden Vorjahre – mit «alles nur nicht langweilig» charakterisiert werden. Nachdem die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie einigermaßen abzuklingen begonnen, wurden wir schon durch den Angriffskrieg der russischen Föderation gegen die Ukraine beschäftigt, was sich im Immobilienbereich vor allem dadurch bemerkbar machte, dass die Rohstoffpreise massiv anstiegen. Zudem wurde durch die Ereignisse eine Energiekrise heraufbeschworen. Darüber hinaus liess auch die lang erwartete Zinswende nicht lange auf sich warten. Trotz diesen grundsätzlich negativen Entwicklungen zeigte sich die Schweizer Wirtschaft im Berichtszeitraum robust, was sich durch eine eher moderate Inflationsrate manifestiert, aber auch durch ansprechende Beschäftigungszahlen.

Im Kontext fand eine massive Zuwanderung statt. Der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung (Differenz zwischen Einwanderung und Auswanderung sowie statistische Korrekturen) betrug 81'345 Personen, was einer Zunahme von 19'819 Personen entspricht. Bei den EU/EFTA-Staatsangehörigen lag der Wanderungssaldo bei 52'882 Personen (+17'019 Personen), bei den Drittstaatsangehörigen bei 28'456 Personen (+2'800 Personen). Die Leerwohnungsziffer ist innert Jahresfrist um 0,23 Prozentpunkte von 1.54 % auf 1.31 % zurückgegangen.

In allen sieben Grossregionen wurden am Stichtag 1. Juni 2022 weniger leer stehende Wohnungen zum Kauf oder zur Miete angeboten als noch ein Jahr zuvor. Die grössten Rückgänge der Leerstandsquoten im Vergleich zum Vorjahr wurden in den Grossregionen Tessin (von 2.83 % auf 2.49 %), Ostschweiz (von 1.74 % auf 1.42 %) und Zentralschweiz (von 1.06 % auf 0.75 %) beobachtet.

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

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2022 beläuft sich auf Ebene Swiss GAAP FER auf TCHF 3'608 (Vorjahr TCHF 9'304), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 5'301 (Vorjahr TCHF 10'811), das Eigenkapital nach latenten Steuern auf TCHF 61'542 (Vorjahr TCHF 52'322), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 15.05 (Vorjahr CHF 15.51).

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

Freienbach, den 19. Mai 2023

Mit freundlichen Grüssen  
Swiss Estates AG

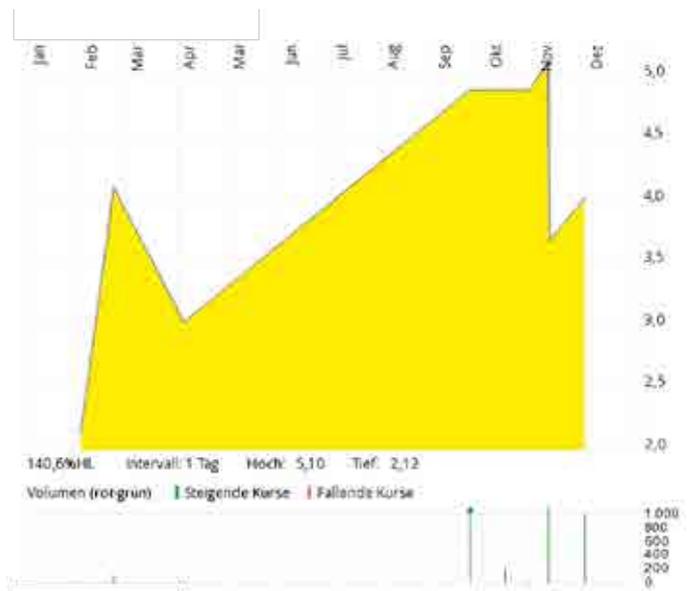
Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer  
Präsident des Verwaltungsrates

# AKTIENKURSE

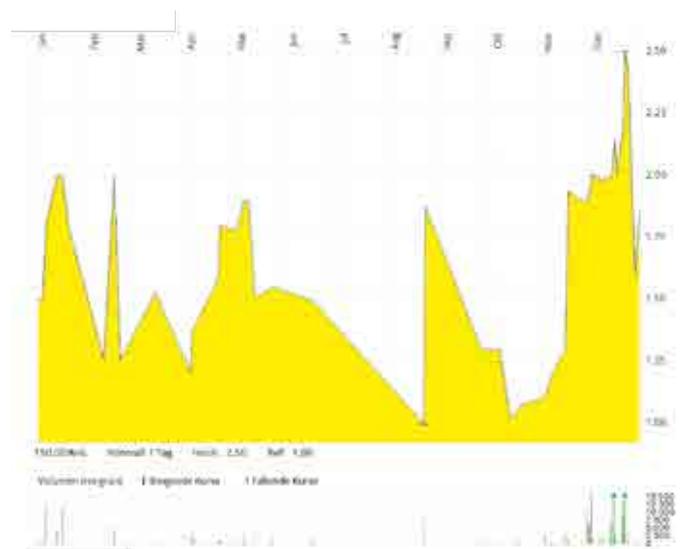
Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Freienbach, sind an der BX Swiss kotiert («zum geregelten börslichen Handel zugelassen»). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anlegern und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastrukturgesetz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

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

Namenaktien unterliegen strengen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutarischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen und können daher auch durch Personen im Ausland gehalten werden.



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01. - 31.12.2022 – BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01. - 31.12.2022 – BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



# NET ASSET VALUE

## NACH SWISS GAAP FER PER 31. 12. 2022

31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2022 (nach Rückstellung für latente Steuern)	8'965'475	14'311'050	-477'209	36'347'544	59'146'860
Rückstellung für latente Steuern					10'893'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2022					70'039'860

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2022</b>					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'223'420
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	20'558'318
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	36'365'122
			<b>23'276'525</b>	<b>100.00</b>	<b>59'146'860</b>

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'223'420	1'750'000	<b>1.27</b>
Namenaktien (nominal 5.00)	20'558'318	1'618'095	<b>12.71</b>
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	36'365'122	2'862'210	<b>12.71</b>

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2021</b>					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'632'905
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	24'344'516
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	43'062'439
			<b>23'276'525</b>	<b>100.00</b>	<b>70'039'860</b>

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'632'905	1'750'000	<b>1.50</b>
Namenaktien (nominal 5.00)	24'344'516	1'618'095	<b>15.05</b>
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	43'062'439	2'862'210	<b>15.05</b>



Handwritten text on a small white sticker attached to a metal pipe. The text is partially obscured but includes the phone number 2177-970 22 01.



CASH



*Bargeld für alle!*



# LAGEBERICHT

## **Der Wind auf dem Schweizer Immobilienmarkt hat sich gedreht**

Mieter und Eigentümer sind mit steigenden Kosten konfrontiert und auch für Anleger verlieren Immobilien an Glanz. Die Zinswende hat eine ausgesprochen lange Aufschwungsphase am Schweizer Immobilienmarkt beendet, die oft auch als Superzyklus bezeichnet wurde. Immer wieder tauchten in den letzten Jahren neue Elemente auf, die den Zyklus nochmals verlängerten, wie beispielsweise die Negativzinsen (2015), die unerwartet robuste Konjunktur (2018) oder der von der Corona-Pandemie ausgelöste Nachfrageschub (2020). Gegen die Macht der höheren Zinsen ist nun jedoch kein Kraut mehr gewachsen. Damit wird dem Immobilienmarkt in den nächsten Jahren der Rückenwind fehlen, der bis vor kurzem auch etliche Fehler bei der Konzeption, der Vermarktung oder dem Management von Immobilienobjekten verzieh. Anders als im Ausland durchläuft der Schweizer Immobilienmarkt jedoch nur einen Prozess der Normalisierung und kippt nicht ins Gegenteil. Man könnte auch von einer weichen Landung sprechen, sofern diese auch, wie zu erwarten, überschaubare Preiskorrekturen mit einschliesst.

Zwei Faktoren machen die Schweiz abermals zum Sonderfall: Erstens erreicht die Schweizer Inflation nur einen Bruchteil der Werte im Ausland, was wiederum weniger heftigen Zinsanstieg zur Folge hat. Der zweite Faktor ist hausgemacht. Es handelt sich um eine fast schon irritierende Bauflaute, die auf dem Mietwohnungsmarkt schon bald zu massiver Knappheit führen wird. Die nicht mehr aufzuhaltende Verknappung des

Wohnungsangebots wird unweigerlich die Mietpreise nach oben treiben – zum Leidwesen der Mieter. Aus Anlegersicht dürften die steigenden Mieten demgegenüber die zinsbedingt drohenden Bewertungskorrekturen bei Wohnrenditeliegenschaften abfedern. Nachteilig scheint allerdings, dass im Zuge der Verknappung der Ruf nach noch mehr regulatorischen Eingriffen, wie zum Beispiel «Mietpreisdeckeln», kräftigen Auftrieb erhalten dürfte.

## **Zuwanderung als Markttreiber**

Die kräftige konjunkturelle Erholung, die auf den pandemiebedingten Schock folgte, wirkt sich bis heute auf den Schweizer Arbeitsmarkt aus. 2022 dürften erstmals seit 15 Jahren per Saldo über 100'000 neue Vollzeitstellen geschaffen worden sein. Diese hohe Nachfrage nach Arbeitskräften konnte nur dank Migranten aus dem Ausland befriedigt werden. Rund 90% der letztjährigen Zunahme der Einwanderung gehen dementsprechend auf das Konto der Arbeitsmigration. Besonders aktiv rekrutiert haben die Branchen Planung/Beratung/Informatik, das Gastgewerbe und das Gesundheitswesen. Diese drei Branchen, die stark vom Fachkräftemangel betroffen sind, zeichnen gemeinsam für mehr als die Hälfte der letztjährigen Zunahme der Arbeitsmigranten verantwortlich.

## **Politische Emigration aus Deutschland**

Im vergangenen Jahr liessen sich auffallend viele deutsche Staatsbürger in der Schweiz nieder. Ihr Saldo erreichte mit 12'000 einen Wert, der zuletzt vor über zehn Jahren notiert wurde. Das kommt wohl daher,



dass die deutsche Wirtschaft stark unter der Energiekrise sowie der hohen Inflation leidet. Weiter ist ziemlich deutlich, dass viele Personen aufgrund der politischen Situation und der damit einhergehenden Unsicherheit, vor allem auch im steuerlichen Bereich (Vermögenssteuer), aus Deutschland wegziehen.

### **Mietermarkt war gestern**

Die Mietwohnungsnachfrage hat sich im Berichtsjahr weiter belebt, wofür die höchste Zuwanderung seit acht Jahren ausschlaggebend war. (Abweichende Meinungen aus der Richtung des Mieterverbands und von VertreterInnen der SP sind schlicht falsch). In Anbetracht des ausgeprägten Fachkräftemangels werden auch in den nächsten Jahren hohe Zuwanderungszahlen zu beobachten sein, und Mietwohnungen werden daher 2023 trotz einer sich eintrübenden Konjunktur gefragt bleiben.

Im Kontrast zur regen Wohnungsnachfrage ist die Bautätigkeit allerdings weiterhin rückläufig. Eine Trendwende ist hier noch immer nicht absehbar, und in einer Mehrheit der Regionen werden zu wenige Wohnungen gebaut. Rapide sinkende Angebotsziffern und rasch kürzer werdende Insertionszeiten signalisieren klar, dass der Mietwohnungsmarkt Kurs auf einen Vermietermarkt genommen hat. Angesichts der Zinswende und einer hohen Baupreisteuerung scheint eine rasche Entspannung der Situation zudem noch unwahrscheinlicher geworden zu sein. Die Mietwohnungsleerstände dürften folglich 2023 in ähnlichem Tempo weiter sinken, während die Mieten deutlich zulegen. Wir rechnen im Wohnungsbereich für das Jahr 2023 aufgrund des absehbaren Anstiegs des

Referenzzinssatzes und des LIK (Landesindex für Konsumentenpreise) mit einem Anstieg der Mieten im Bereich von bis zu 10 Prozent.

### **Skizzierung des wirtschaftlichen Umfelds und der zu erwartenden Entwicklung**

Mit Blick auf die vorstehenden Annahmen das wirtschaftliche Umfeld betreffend und der sich daraus ergebenden Zukunftserwartungen, insbesondere hinsichtlich der Entwicklung der Nachfrage nach Mietwohnungen, kann für die Zukunft eine verhalten positive Geschäftsentwicklung erwartet werden. Deutlich wird diese Entwicklung bereits aufgrund der Zahlen der vorliegenden Jahresrechnung, insbesondere bei der Entwicklung des Nettoliegenschaftsertrags von CHF 5'448'000.00 im Jahr 2021 auf CHF 6'154'000.00 (+13 Prozent) – ohne Mieteinnahmen aus Neuakquisitionen. Wir erwarten hier für das Geschäftsjahr 2023 nochmals eine deutliche Verbesserung.

Was die Chancen und Risiken der absehbaren Entwicklung der Gesellschaft angeht, liegen diese primär im Bereich der Neuakquisition von Liegenschaften und in deren Refinanzierung. Diese beiden Aspekte stehen im aktuellen Vermietermarkt für Wohnungen aus unserer Sicht die wichtigsten Komponenten dar.

In der Immobilienwirtschaft wird für Bewertungen regelmässig auf diskontierte projizierte Zahlungsströme (Discounted Cash Flow-Berechnungen) zurückgegriffen. Hier besteht regelmässig die Schwierigkeit der erheblichen Unsicherheiten über die zukünftigen Entwicklungen, welche sich aktuell jedoch im Vergleich zur Zeit der Covid-19-Pandemie deutlich verringert haben.

Aufgrund dieser vergleichsweise deutlich entspannteren Situation stellt sich die Frage nach Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit) usw. derzeit nicht, es sei denn man würde von einer Ausweitung des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine oder gar einer zukünftigen atomar geführten Auseinandersetzung ausgehen.

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

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

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

Die Rechnungslegung beruht auf der Annahme, dass das Unternehmen auf absehbare Zeit fortgeführt wird (Going concern, Art. 958a Abs. 1 OR). Im Extremfall hat die Ausbreitung des Coronavirus ggf. eine so bedeutende negative Auswirkung auf die Geschäftstätigkeit, dass die Going concern-Annahme in Frage gestellt ist. Bei der Beurteilung der Unternehmensfortführungsfähigkeit hat das bilanzierende Unternehmen sämtliche verfügbaren Informationen über die Zukunft in Betracht zu ziehen, mindestens aber Informationen für die nächsten zwölf Monate ab Bilanzstichtag (Art. 958a Abs. 1 OR).

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

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

Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe aktuell kein latent existentielles Problem, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2022 absehbar ist.



Ausserdem hat die veränderte Lage nach der Corona-Pandemie und mit dem Ausbruch des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine das Verhalten unserer Finanzpartner, ausser im Zinsbereich, nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht. Somit besteht kein ernsthafter aktueller Anlass, von der Annahme der Unternehmensfortführung abzuweichen. (Siehe auch Kapitel 7 «Marktbericht»)

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

**1. Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:**

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2022 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

**2. Die Durchführung einer Risikobeurteilung:**

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

**3. Die Bestellungen- und Auftragslage:**

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

**4. Die Forschungs- und Entwicklungstätigkeit:**

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

**5. Aussergewöhnliche Ereignisse:**

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

**6. Die Zukunftsaussichten:**

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

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





# MARKTBERICHT

## Gesuchte Mietwohnungen

Die Mietwohnungsnachfrage hat sich im vergangenen Jahr weiter verstärkt, wofür die höchste Zuwanderung seit acht Jahren ausschlaggebend war. Trotz einer sich eintrübenden Konjunktur dürften Mietwohnungen auch 2023 gefragt bleiben.

Gleich mehrere Faktoren befeuerten zuletzt die Mietwohnungsnachfrage: Die Schweizer Konjunktur präsentierte sich im vergangenen Jahr trotz klarer Abkühlungstendenzen über weite Strecken robust.

Gleichzeitig wurde Mieten aufgrund der höheren Hypothekarzinsen finanziell wieder günstiger als Kaufen. Vor allem aber ist die Zuwanderung aus dem Ausland zuletzt stark gestiegen. Da zudem im Vergleich mit der Zeit vor der Pandemie immer noch weniger ausländische Staatsbürger der Schweiz den Rücken kehrten, resultierte 2022 gemäss einer

Schätzung von Credit Suisse Research mit rund 78'000 (+29% im Vergleich zum Vorjahr) der höchste Wanderungssaldo seit 2014.

## Hohe Abhängigkeit von ausländischen Arbeitskräften

Die kräftige konjunkturelle Erholung, die auf den pandemiebedingten Schock folgte, wirkt sich bis heute auf den Schweizer Arbeitsmarkt aus. 2022 dürften gemäss Credit Suisse Research erstmals seit 15 Jahren per Saldo über 100'000 neue Vollzeitstellen geschaffen worden sein. Diese hohe Nachfrage nach Arbeitskräften konnte nur mittels Arbeitsmigranten aus dem Ausland befriedigt werden. Rund 90 der letztjährigen Zunahme der Einwanderung basierte auf der notwendigen Arbeitsmigration. Besonders aktiv rekrutiert haben die Branchen Planung/Beratung/Informatik, das Gastgewerbe und das Gesundheitswesen. Diese drei Branchen, die stark vom Fachkräftemangel betroffen sind, zeichnen gemeinsam für mehr als die Hälfte der letztjährigen Zunahme der Arbeitsmigranten verantwortlich.

Die durch die Migranten zusätzlich generierte Wohnungsnachfrage machte sich zuletzt insbesondere in den Zentren und in den touristischen Gemeinden bemerkbar. In den Grosszentren hatte sich zuvor die Binnenabwanderung zugunsten anderer Schweizer Regionen im Zuge der COVID-19-Pandemie massgeblich verstärkt (sie stieg von netto 8'000 Personen im Jahr 2019 auf 17'400 Personen im Jahr 2021). 2021 reichte die Zuwanderung aus dem Ausland nicht mehr aus, um die Abwanderung aus den Zentren zu kompensieren, was in Letzteren zu einem

### Wanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung

(ohne Registerkorrekturen, inklusive Schweizer Bürger);  
Beschäftigungswachstum in Vollzeitäquivalenten



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik,  
Credit Suisse Letzter Datenpunkt: 11/2022



Einbruch des Bevölkerungswachstums führte. Der kräftige Anstieg der Immigration im vergangenen Jahr (internationaler Wanderungssaldo Grosszentren: +21'500) dürfte jedoch eine Wende herbeigeführt haben.

Dies zeigt sich auch in den Leerwohnungszahlen: Diese waren in den Zentren 2021 entgegen dem schweizweiten Trend noch gestiegen, drehten jedoch im vergangenen Jahr wieder nach unten.

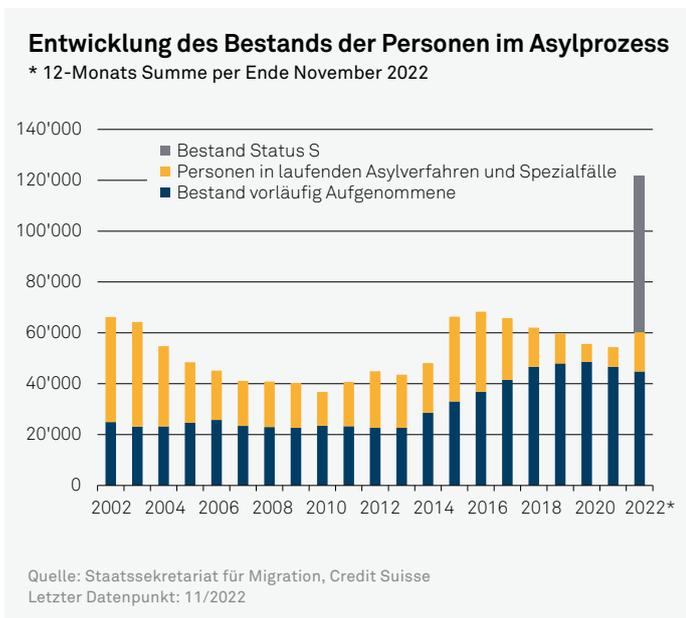
Für 2023 rechnet Credit Suisse Research mit einer leichten Abschwächung der Nettozuwanderung auf rund 70'000 Personen (vorstehende Abbildung), zumal das Beschäftigungswachstum mit gewisser Verzögerung auf die konjunkturelle Abkühlung reagieren und von 2.6% auf noch 0.7% sinken dürfte. Für die Schweiz (BIP-Prognose 2023: +1.0%) erwarten wir eine weniger starke Abkühlung als für die Eurozone (+0.5%). Dieser Wachstumsvorsprung der Schweiz dürfte einen stärkeren Rückgang der Zuwanderung verhindern und die Zahl der Auswanderer tief halten. Der in zahlreichen Branchen noch immer ausgeprägte Fachkräftemangel und die steigende Zahl altersbedingter Austritte aus dem Arbeitsmarkt werden voraussichtlich ebenfalls dafür sorgen, dass die Nachfrage der hiesigen Wirtschaft nach ausländischen Arbeitskräften hoch bleibt.

Ein zusätzlicher Faktor, der die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen stützt, ist die steigende Zahl der

Asylgesuche im Allgemeinen und die hohe Zahl aus der Ukraine geflüchteter Menschen im Besonderen. Seit Kriegsausbruch im Februar 2022 hat die Schweiz per Saldo 62'000 Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine aufgenommen. Diese sollen zwar dereinst in ihr Heimatland zurückkehren, dürfen aber mit dem ihnen verliehenen Schutzstatus S bis mindestens am 4. März 2024 in der Schweiz bleiben. Eine Beilegung des brutalen Kriegs liegt zurzeit jedoch in weiter Ferne. Der Status S erlaubt es den Geflüchteten, einem Erwerb nachzugehen. Mit zunehmender Aufenthaltsdauer dürfte deshalb die Zahl derjenigen, die Wohnungen mieten oder von den Gemeinden angemietete Wohnungen zur Verfügung gestellt bekommen, stetig steigen. Ab einer Aufenthaltsdauer von einem Jahr fliessen Geflüchtete ausserdem in die offiziellen Bevölkerungszahlen ein. Somit dürfte das Bundesamt für Statistik (BFS) für 2023 mit bis zu 140'000 Personen das höchste Bevölkerungswachstum seit den frühen 1960er-Jahren ausweisen. Die Einwohnerzahl der Schweiz könnte folglich die Neun-Millionen-Schwelle bereits 2024 überschreiten.

Gemessen an der Zahl der Suchabos war die Mietwohnungsnachfrage 2022 um 4.1% höher als im Vorjahr. Wieder stärker gefragt sind kleinere Wohnungen, nachdem in den beiden Vorjahren pandemiebedingt vor allem grössere Wohnungen auf Interesse gestossen waren. Die schlechte Konsumentenstimmung sowie steigende Mieten und Nebenkosten dürften in den kommenden Quartalen dazu führen, dass wieder vermehrt Kompromisse bei der Wohnungsgrösse oder -ausstattung eingegangen werden. Die steigende Mietwohnungsnachfrage ist zwar in grossen Teilen der Schweiz zu spüren, es sind aber weiterhin hauptsächlich ländliche, periurbane und touristisch geprägte Regionen, die von einem überdurchschnittlichen Nachfragezuwachs profitieren.

Wie von Marktbeobachtern erwartet, scheint der Durchbruch der Telearbeit dafür zu sorgen, dass sich die Wohnungsnachfrage auch nach der Bewältigung der COVID-19-Pandemie etwas gleichmässiger auf das Land verteilt, was natürlich direkten Einfluss auf die Leerstandsquoten in ländlichen Gebieten hat.



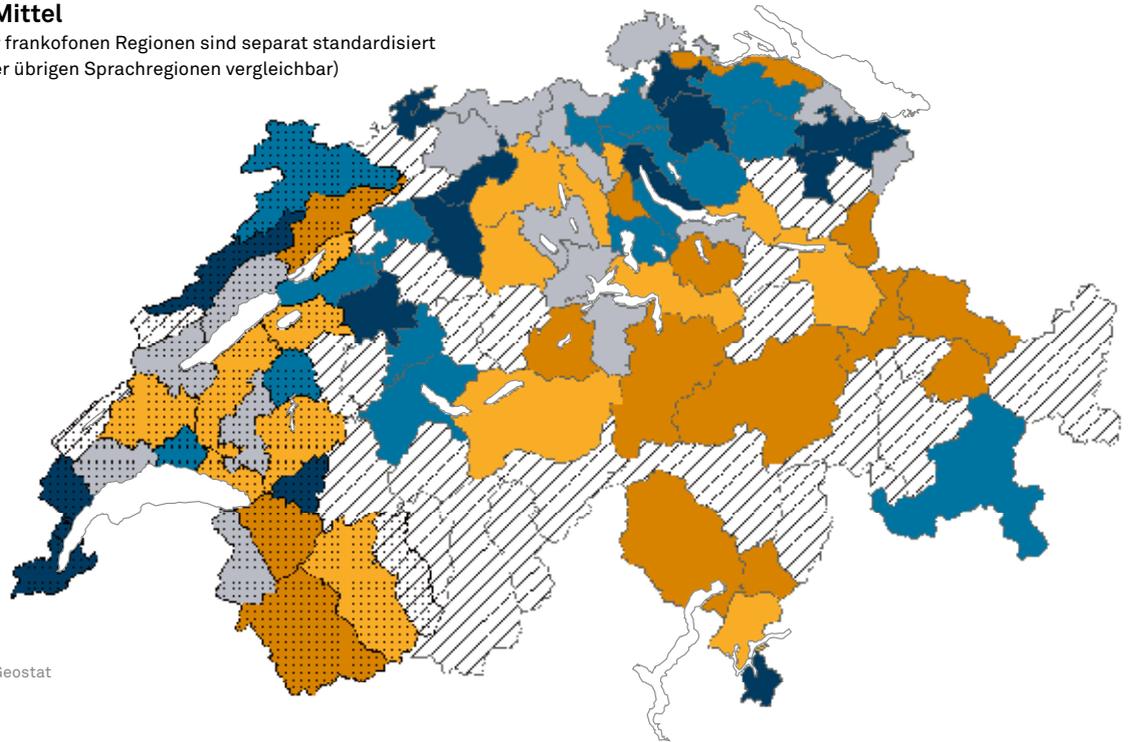
### Entwicklung der Anzahl Suchabonnemente im Jahr 2022 im Vergleich zum 5-Jahres Mittel

(zu beachten: Werte innerhalb der frankofonen Regionen sind separat standardisiert und daher nicht mit denjenigen der übrigen Sprachregionen vergleichbar)

Relative Entwicklung der Nachfrage

- Überdurchschnittlich (++)
- (+)
- Durchschnittlich
- (-)
- (--)

- Frankofone Regionen
- Keine Daten



Quelle: Reamatch360, Credit Suisse, Geostat  
 Letzter Datenpunkt: 12/2022

### Ungenügender Wohnungsbau

In Jahresfrist ist die Zahl der baubewilligten Mietwohnungen um weitere 2800 Einheiten gesunken. Nie in den letzten zehn Jahren wurden weniger Mietwohnungen bewilligt (untenstehende Abbildung). Ein Blick auf die neu eingereichten Baugesuche macht zudem Hoffnungen auf eine baldige Trendwende zunichte, sind doch auch diese weiter rückläufig (-900 Wohnein-

heiten im Vergleich zum Vorjahr). Gewisse Lichtblicke gibt es derweil von den Baustellen zu vermelden: Mit der Aufhebung der Corona-Massnahmen und der Entspannung der grassierenden Lieferschwierigkeiten bei diversen Baumaterialien entfallen zwei Faktoren, die den Rückgang der Bautätigkeit temporär noch verstärkt haben dürften.

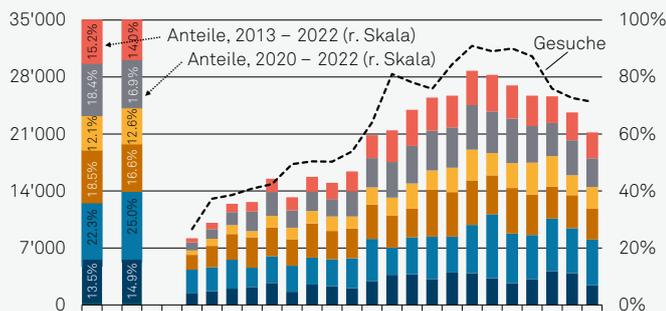
In den letzten drei Jahren hat sich die Bautätigkeit in Richtung der Grosszentren und Agglomerationen verlagert. Indessen verzeichneten die Grosszentren 2022 mit einem Minus von 38% gegenüber dem Vorjahr den stärksten Rückgang bei den baubewilligten Mietwohnungen.

Relativ zur Absorption der vergangenen Jahre dürfte die Mietwohnungsproduktion in den kommenden ein bis zwei Jahren unter dem Strich in einer Mehrheit von 65 der 110 Regionen zu tief ausfallen (vorstehende Abbildung). Dazu gehören weite Teile des Mittellandes und auch viele relativ ländlich geprägte Regionen, die in der Vergangenheit eher durch zu hohe Bautätigkeit auffielen. Zu viele Wohnungen werden weiterhin im Südtessin gebaut. In einigen zentrumsnahen Regionen wie dem Furttal oder den Regionen Zimmerberg und Nyon liegt die erwartete Ausweitung ebenfalls über der vergangenen Absorption. Diese Regionen weisen

### Bewilligte Mietwohnungen (Neubau), nach Gemeindetyp

(2022: 12-Monats-Summe per Ende November 2022)

- Grosszentren
- Klein-/Mittelzentren
- Periurbane Gemeinden
- Agglo. Grosszentren
- Agglo. Klein-/Mittelzentren
- Ländliche/touristische Gemeinden



Quelle: Baublatt, Credit Suisse  
 Letzter Datenpunkt: 11/2022



jedoch ein hohes Absorptionspotenzial auf, das in der Vergangenheit nicht vollumfänglich ausgereizt wurde. Der raumplanerische Paradigmenwechsel und die hohen Hürden, die einer Verdichtung im Wege stehen, dürften massgeblich zur aktuellen Bauflaute beigetragen haben. Angesichts der Entwicklungen des vergangenen Jahres – hohe Inflation und steigende Zinsen – scheint eine rasche Entspannung der Situation noch unwahrscheinlicher geworden zu sein. Die Finanzierungskosten haben sich für die Bauherren stark erhöht, und gleichzeitig sind auch die Baupreise markant gestiegen. Letztere lagen im Oktober 2022 für den Neubau eines Mehrfamilienhauses um 8.7% über dem Niveau des Vorjahres. Credit Suisse Research erwartet hier im Verlauf des Jahres 2023 eine gewisse Entspannung, jedoch keine baldige Rückkehr auf die vorpandemischen Preisniveau.

### Wandel zum Vermietermarkt

Der Aufschwung im Mietwohnungsmarkt, der bereits vor der Corona-Pandemie einsetzte, hat weiter an Dynamik gewonnen. In einer Mehrheit der Regionen werden Wohnungen knapper, und die Mieten dürften

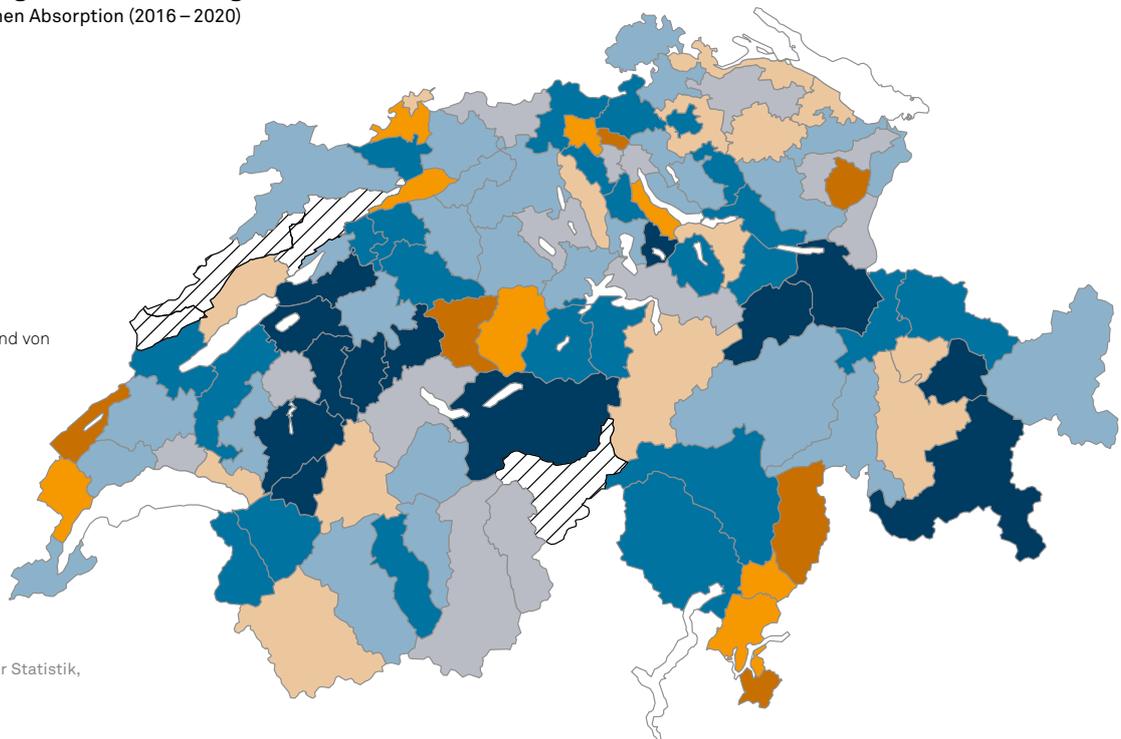
2023 kräftig zulegen. Im für gewöhnlich eher träge agierenden Mietwohnungsmarkt hat sich in den vergangenen gut zwei Jahren eine Trendwende im Rekordtempo vollzogen. Dank einer stärkeren Wohnungsnachfrage und einer rückläufigen Bautätigkeit fiel die Leerwohnungsziffer für Mietwohnungen innerhalb von zwei Jahren von rekordhohen 2.75% auf noch 2.13%. Dies entspricht einem Rückgang der leer stehenden Wohnungen um 17'300 Einheiten – oder um mehr als den Gesamtwohnungsbestand der Stadt Zug. Es wird folglich wieder öfter über Knappheit und weniger über Leerstände gesprochen. Weitere Marktindikatoren bestätigen diesen Eindruck: Die Angebotsziffer, die noch 2020 zeitweise bei über 6.0% lag, reduzierte sich zuletzt auf 3.7%. Und während es zwischen Mitte 2019 und 2020 noch 48 Tage dauerte, bis für eine inserierte Wohnung ein Mieter gefunden werden konnte, waren es in den letzten vier Quartalen nur noch 32 Tage. Die Trendwende ist breit abgestützt und betrifft grundsätzlich sämtliche Wohnungsgrössen, Preisklassen sowie Neu- und Altbauten. Sie ist auch in einer klaren Mehrheit der Regionen spürbar – wenn auch unterschiedlich stark ausgeprägt. Ein regionaler Vergleich der Leerwohnungsziffern von 2022 mit ihren langjährigen Mittelwerten offenbart einen «Röstigraben».

### Erwartete Ausweitung des Mietwohnungsbestands 2023

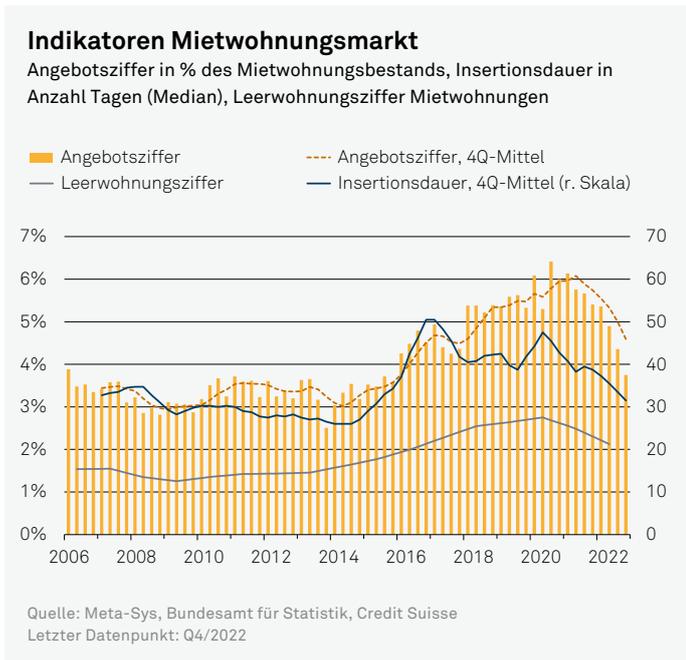
im Verhältnis zur vergangenen Absorption (2016 – 2020)



\* Negative Absorption aufgrund von Abwanderung / Überalterung



Quelle: Baublatt, Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, Geostat  
 Letzter Datenpunkt: 10/2022



In der Mehrheit der Deutschschweizer Regionen ist die Leerwohnungsziffer in den Bereich ihres langfristigen regionalen Mittelwerts gesunken. In der Zentralschweiz und Teilen der Agglomeration Zürich werden diese langfristigen Durchschnitte teilweise bereits unterschritten. In insgesamt sechs Regionen in der Zentralschweiz, dem Oberwallis und den Kantonen Glarus und Graubünden notiert die Leerwohnungsziffer der Mietwohnungen gar auf einem historischen Tiefststand.

Etwas anders präsentiert sich die Situation derweil in der lateinischen Schweiz. Hier liegt die Leerwohnungsziffer meistenorts noch über dem Langfristmittel, und in fünf Regionen wurde 2022 sogar ein historischer Höchststand erreicht. Nebst der in den letzten Jahren hohen Bautätigkeit im Tessin und in Teilen der Westschweiz ist dies auch der Entwicklung der Zuwanderung zuzuschreiben. Bereits 2019 hat Credit Suisse Research auf den Röstigraben bei der Zuwanderung aufmerksam gemacht, der vor allem durch die bis heute anhaltende Rückwanderungsbewegung portugiesischer Staatsbürger bedingt ist. Der starke Zuwanderungsschub im vergangenen Jahr führte insgesamt dazu, dass die Leerstände auch in den Grosszentren – ein Jahr später als in der übrigen Schweiz – gesunken sind, sodass insbesondere in der Stadt Zürich bereits wieder eine ausgeprägte Wohnungsknappheit herrscht (Leerwohnungsziffer: 0.07%). Diese Tendenz macht sich auch in den Vermarktungszeiten in den Gross- und Mittelzentren bemerkbar. Die mittlere Insertionsdauer (Median) war in 32 Zentren rückläufig, einzig Mendrisio verzeichnete einen minimalen Anstieg. Nicht nur in Zürich (15 Tage) sind somit bei der Wohnungssuche eine schnelle Reaktion und etwas Glück gefragt. In Chur fiel die Vermarktungszeit auf zehn Tage, in Zug sogar auf sechs.

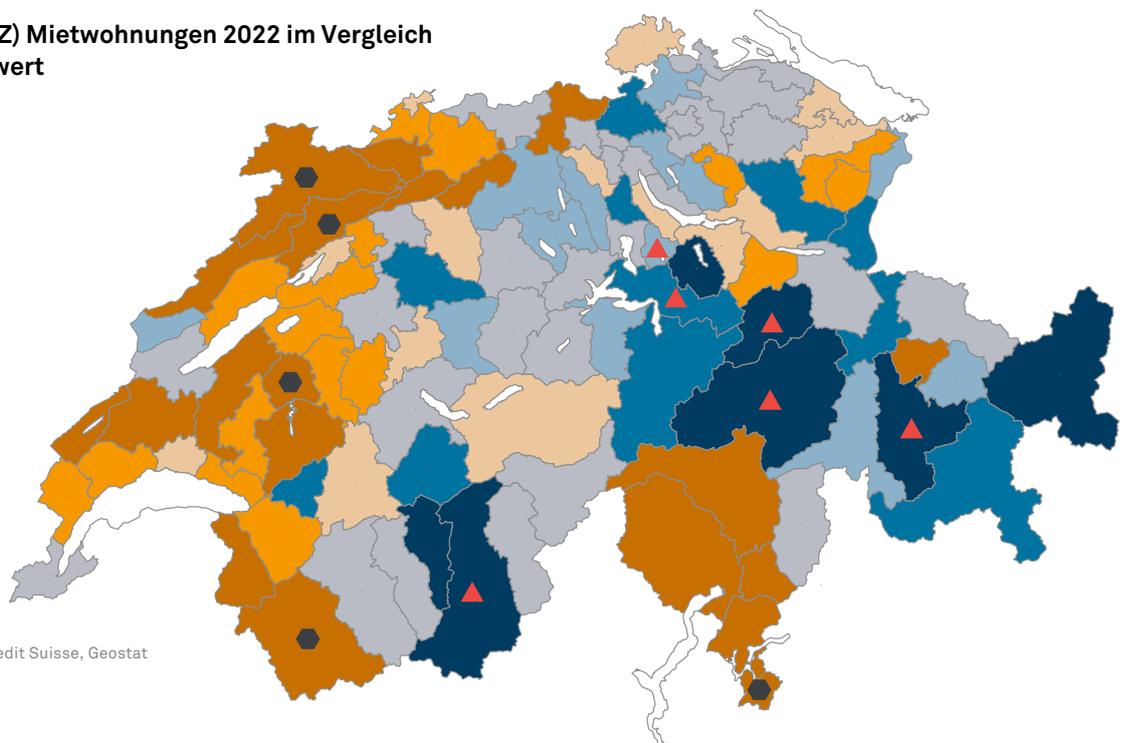
### Leerwohnungsziffer (LWZ) Mietwohnungen 2022 im Vergleich zum langjährigen Mittelwert

(ab 2003)

LWZ 2022 ggü. lfr. Durchschnitt

- +++ (hoch)
- ++
- +
- Durchschnitt
- 
- 
- (tief)

- Historischer Höchststand
- ▲ Historischer Tiefststand

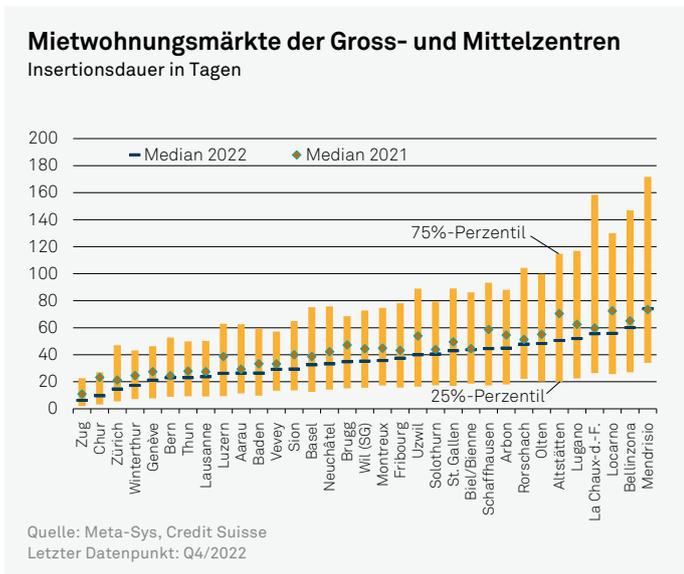


Quelle: Bundesamt für Statistik, Credit Suisse, Geostat  
 Letzter Datenpunkt: 06/2022



Ein Viertel aller Inserate für Zuger Mietwohnungen verschwindet sogar nach bereits zwei Tagen oder weniger wieder von den Seiten der Online-Wohnungsvermittler. Ebenfalls ausgetrocknet ist der Markt in einigen Tourismusregionen, wie beispielsweise in Davos (15 Tage) oder Visp (22 Tage).

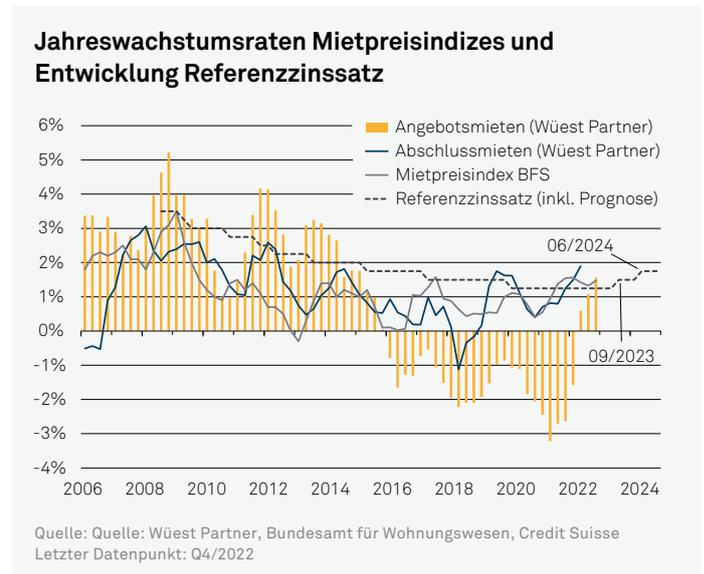
Die Verknappungstendenzen im Mietwohnungsmarkt schlagen sich zunehmend auf die Marktmieten nieder. Die zuvor über Jahre rückläufigen Angebotsmieten verzeichneten im 4. Quartal 2022 eine Jahreswachstumsrate von 1.6%, den höchsten Wert seit sieben Jahren.



Dieser Trend wird durch weitere Mietpreisindizes (Abschlussmieten, Mietpreisindex des BFS) bestätigt. Die kantonalen Mietpreisindizes von Homegate zeigen ebenfalls in allen 26 Kantonen nach oben – am stärksten in Zug, Graubünden und dem Appenzellerland, am schwächsten in Solothurn, Basel-Landschaft und Freiburg.

Trotz konjunktureller Abkühlung wird der Mietwohnungsmarkt seinen Aufschwung im weiteren Jahresverlauf 2023 voraussichtlich fortsetzen. Die Zuwanderung dürfte etwas zurückgehen, jedoch nicht einbrechen, und die Geflüchteten aus der Ukraine sollten zunehmend zu einem Nachfragefaktor werden. Gleichzeitig ist mit einer erneuten Reduktion des Wohnungszugangs um rund 2'000 Wohneinheiten zu rechnen. Es ist daher von einem abermals deutlichen Rückgang der Leerwohnungsziffer von Mietwohnungen auf noch rund

1.75% auszugehen. Die fortschreitende Verknappung dürfte den Aufwärtsdruck auf die Marktmieten nochmals erhöhen. Bis Ende 2023 rechnet man bei den Angebotsmieten mit einer Beschleunigung des Mietpreisanstiegs auf rund 3%. Aufgrund einer erstmaligen Anhebung des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 1.25% auf 1.5% oder gar 1.75% im Herbst können die Mieten bestehender Vertragsverhältnisse um 3% respektive 6% erhöht werden – vorausgesetzt, frühere Senkungen wurden an den Mieter weitergegeben. Da dies nur teilweise geschah, können dieses Jahr weniger



als die Hälfte der Vermieter höhere Zinskosten geltend machen. Allerdings dürfen die Vermieter auch 40% der aufgelaufenen Inflation sowie allgemeine Kostensteigerungen auf die Mieter überwälzen.

Dies könnte insgesamt zu Mietpreisanstiegen von 5% bis 10% im Bestand führen. Der Grossteil dieser Erhöhung wird aufgrund der Einhaltung mietrechtlicher Fristen allerdings erst im Jahr 2024 wirksam werden. Doch das ist noch nicht alles: Insbesondere Mieter, deren Wohnungen mit fossilen Energieträgern geheizt werden, erwartet ein happiges Plus bei der Nebenkostenabrechnung. Dazu kommen je nach Wohngemeinde noch starke Strompreisanstiege. Dies alles wird die Haushaltsbudgets belasten und dürfte dazu führen, dass Wohnungssuchende wieder vermehrt Abstriche bei der Wohnungsgrösse oder der Lagequalität in Kauf nehmen müssen.

## Mietwohnungen – Ausblick 2023

### ↘ Nachfrage

#### Nettozuwanderung



**60'600** 2021    **78'000** 2022    **70'000** 2023

- + Tieferes Wachstum bremst Zuwanderung nur geringfügig
  - + Flüchtlinge stützen Wohnungsnachfrage
- 2023: Nachfrage schwächt sich leicht ab**

### ↘ Angebot

#### Baugesuche



**-4%**  
2022

#### Baubewilligungen

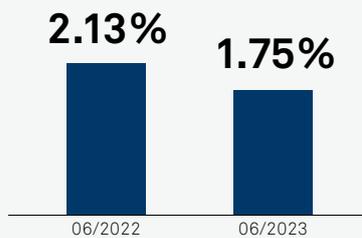


**-12%**  
2022

- + Anzahl baubewilligter Mietwohnungen weiter rückläufig
  - + Zu geringe Bautätigkeit in rund 60% aller Regionen
- 2023: Zugang an Neubauwohnungen sinkt erneut**

### ↘ Leerstände

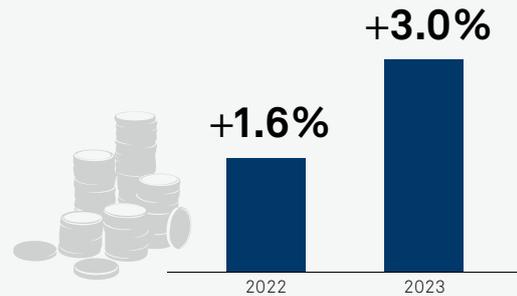
In % des Mietwohnungsbestands



- + Rückgang um weitere 8'000 bis 9'000 Wohnungen
  - + Verknappungstendenz weit über die Zentren hinaus
- 2023: Leerstände sinken ungebremst weiter**

### ↗ Mietpreise (per Jahresende)

Wachstum Angebotsmieten, in % (ggü. Vorjahr)



- + Mietpreiswachstum beschleunigt sich weiter
  - + Auch Bestandsmieten steigen (Inflation, Referenzzinssatz)
- 2023: Mieten steigen auf breiter Basis**

### ↘ Angebotsziffer

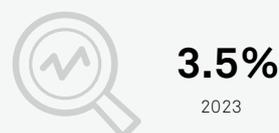
In % des Mietwohnungsbestands



- + Angebotsziffer sinkt erstmals seit 2015 auf unter 4%
  - + Vermarktungszeiten flächendeckend rückläufig
- Marktmacht verlagert sich zu den Vermietern**

### ↘ Performance

Gesamtrendite von Wohnrenditeliegenschaften<sup>1</sup>



- + Diskontierungssätze steigen erstmals
  - + Wertzuwächse nur noch bei aktiver Wertschöpfung positiv
  - + Cashflows rücken in den Vordergrund
- Zinswende reduziert Attraktivität von Immobilienanlagen**

<sup>1</sup> Diese Prognosen sind keine verlässlichen Indikatoren für die künftige Wertentwicklung.

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

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

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



# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## BILANZ / AKTIVEN

	31. 12. 2022 (IN CHF)	31. 12. 2021 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
Flüssige Mittel	524'954	101'189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 1a)	
gegenüber Mietern	1'306'499	1'832'518
abzüglich Delkredere	-889'000	-964'000
<i>Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere</i>	417'499	868'518
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern	509'732	0
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-32'000	0
abzüglich Wertberichtigung	892'282	2'501'471
Wertberichtigung Nebenkosten	-195'000	-545'000
	1'592'514	2'824'990
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1'933'331	1'906'063
abzüglich Wertberichtigung	s. Anhang 1b) -1'852'062	-1'848'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h) 0	0
gegenüber Beteiligte	s. Anhang 1c) 487'446	346'749
	568'716	404'459
Aktive Rechnungsabgrenzung	186'000	218'218
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>	<b>2'872'183</b>	<b>3'548'855</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertschriften	9'120	0
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 1e) 3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'906'250
	102'870	93'750
Renditeliegenschaften	s. Anhang 1f) 188'530'000	166'784'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 1g) 74'000	69'000
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>	<b>188'706'870</b>	<b>166'946'750</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>191'579'053</b>	<b>170'495'605</b>



# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## BILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2022 (IN CHF)	31. 12. 2021 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>Verbindlichkeiten</b>			
gegenüber Dritten		1'814'572	478'670
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	41'554	33'385
vorausbezahlte Mietzinsen		382'335	308'966
Akontozahlungen Nebenkosten		488'194	1'792'216
sonstige Verbindlichkeiten		11'133	0
		<b>2'737'788</b>	<b>2'613'238</b>
<b>Kurzfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten</b> s. Anhang 1i)			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten		1'856'068	1'673'034
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		252'891	249'383
		<b>2'108'959</b>	<b>1'922'417</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen</b>			
Kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 1k)	151'246	127'000
für Steuern		109'500	173'000
andere kurzfristige Rückstellungen		218'000	218'000
		<b>327'500</b>	<b>391'000</b>
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		<b>5'325'493</b>	<b>5'053'654</b>
<b>Langfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten</b> s. Anhang 1l)			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 1m)	113'818'500	103'886'500
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		<b>10'893'000</b>	<b>9'421'000</b>
		<b>124'711'500</b>	<b>113'307'500</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>130'036'993</b>	<b>118'361'154</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Aktien- &amp; Partizipationsscheinkapital/Reserven</b> s. Anhang 1n)			
Namenaktienkapital	s. Anhang 1n)	8'090'475	6'090'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	12'906'250
Wandelobligation		2'395'200	0
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 1p)	-477'209	-477'209
		<b>25'194'516</b>	<b>19'394'516</b>
<b>Bilanzreserven</b> s. Anhang 1o)			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		32'739'935	24'175'494
Jahresergebnis		3'607'609	8'564'441
		<b>36'347'544</b>	<b>32'739'935</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>61'542'060</b>	<b>52'134'451</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>191'579'053</b>	<b>170'495'605</b>

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## ERFOLGSRECHNUNG

		01.01. BIS 31.12. 2022 (IN CHF)	01.01. BIS 31.12. 2021 (IN CHF)
<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>			
<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	s. Anhang 2a)	6'701'323	6'686'343
abzüglich Erlösminderungen		-547'752	-1'238'508
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>6'153'571</b>	<b>5'447'835</b>
<b>Betriebsaufwand</b>			
Immobilienaufwand		1'093'322	945'510
Personalaufwand		1'060'448	1'070'231
Übriger Betriebsaufwand		285'444	213'078
Verwaltungsaufwand		241'455	277'678
Werbeaufwand		7'152	3'852
<b>Total Betriebsaufwand</b>	s. Anhang 2b)	<b>2'687'821</b>	<b>2'510'349</b>
Gewinn aus Neubewertung		4'732'195	10'078'000
Verlust aus Neubewertung		-473'000	0
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>	s. Anhang 2c)	<b>4'259'195</b>	<b>10'078'000</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)</b>		<b>7'724'945</b>	<b>13'015'486</b>
<b>Abschreibungen</b>		<b>-15'000</b>	<b>-14'000</b>
<b>Finanzerfolg</b>			
Hypothekarzinsen		-1'804'368	-1'859'427
Finanzaufwand		-283'762	-262'839
Finanzertrag		4'740	3'058
<b>Total Finanzerfolg</b>	s. Anhang 2d)	<b>-2'083'390</b>	<b>-2'119'208</b>
<b>Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern</b>		<b>5'626'554</b>	<b>10'882'278</b>
Wertberichtigung Regressforderung Schlosser		0	-176'583
Rechtskosten	s. Anhang 2e)	-226'131	-147'947
ausserordentlicher Ertrag	s. Anhang 2f)	121'949	170'438
ausserordentlicher Aufwand	s. Anhang 2f)	-221'151	-133'633
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>5'301'221</b>	<b>10'594'553</b>
Direkte Steuern	s. Anhang 2g)	-221'612	-74'112
Veränderung latente Steuern	s. Anhang 1m)	-1'472'000	-1'956'000
<b>Jahresergebnis</b>		<b>3'607'609</b>	<b>8'564'441</b>

ERGEBNIS PRO TITEL 2022  
(IN CHF)

ERGEBNIS PRO TITEL 2021  
(IN CHF)

ERGEBNIS PRO TITEL s. Anhang 2h)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	0.08/ 0.06	0.22/ 0.22
Ergebnis pro Namenaktien (nominal 5.00)	0.79/ 0.61	2.21/ 2.21
Ergebnis pro Partizipationsscheine (nominal 5.00)	0.79/ 0.61	2.21/ 2.21



## JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2022

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Wandel- obligation	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 01.01.2021	6'965'475	12'906'250	-481'321	0	400'000	23'775'494	43'565'898
Abnahme eigene Titel			4'112				4'112
Jahresgewinn						8'564'441	8'564'441
Eigenkapital per 31.12.2022	6'965'475	12'906'250	-477'209	0	400'000	32'339'935	52'134'451
Zuweisung gesetzliche Reserven					4'600'000	-4'600'000	0
Kapitalerhöhung	2'000'000	1'404'800		2'395'200			5'800'000
Jahresergebnis						3'607'609	3'607'609
Eigenkapital am 31.12.2022	8'965'475	14'311'050	-477'209	2'395'200	5'000'000	31'347'544	61'542'060

# JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

## MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2022 (IN CHF)	2021 (IN CHF)
<b>Jahresergebnis</b>	<b>3'607'609</b>	<b>8'564'441</b>
<b>Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen</b>		
Abschreibungen	-15'000	14'000
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-4'259'195	-10'078'000
Abnahme (-) bzw. Zunahme Delkredere auf Forderungen ggü. Mietern	-75'000	134'000
Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen ggü. Stockwerkeigentümern	32'000	0
Abnahme Wertberichtigung auf vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	-350'000	0
Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Dritte	3'707	680'000
Ausbuchung verjährte Forderungen	-67'989	0
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	1'472'000	1'956'000
<b>Mittelabfluss durch Zunahme</b>		
der Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern	-509'732	0
der Forderungen gegenüber Dritten	-27'268	0
der Forderungen gegenüber Aktionären	-140'696	0
<b>Mittelabfluss durch Abnahme</b>		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	-333'341
der Akontozahlungen für Nebenkosten	-1'304'022	0
durch Abwicklung des Verbindlichkeit aus Bauhandwerkerpfandrecht	0	-580'000
durch Abwicklung des Prozesses Sl. Development	0	-680'000
<b>Mittelzufluss durch Abnahme</b>		
der Forderungen gegenüber Mietern	526'020	463'429
der vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten	1'609'189	0
des übrigen Umlaufvermögens einschl. aktive Rechnungsabgrenzung	32'218	163'115
<b>Mittelzufluss durch Zunahme</b>		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	340'065	0
der Mietervorauszahlungen	73'369	208'774
der übrigen kurzfristigen Schulden inkl. passive Rechnungsabgrenzung	166'610	157'577
<b>Mittelfluss aus Betriebstätigkeit</b>		
<b>Mittelzufluss</b>	<b>1'113'885</b>	<b>303'644</b>
<b>Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen</b>		
Zunahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	255'442
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-661'000	-1'040'500
Kauf von übrigen Finanzanlagen	-9'120	100
Zunahme durch Verkauf von PS im Eigenbesitz	0	4'112
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
	0	0
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
	-670'120	-780'846
<b>ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL</b>	<b>423'765</b>	<b>-145'751</b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	101'189	246'940
Flüssige Mittel am 31. Dezember	524'954	101'189



# ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER DER SWISS ESTATES AG, FREIENBACH PER 31. DEZEMBER 2022

## GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERUNG

Die Gesellschaft hat am 19. Dezember 2022 eine Beteiligung erworben, deren einziges wesentliches Aktivum eine Liegenschaft in Rüthi, St. Gallen, ist. Deshalb muss auf den 31. Dezember 2022 eine Konsolidierung der Rechnungslegung der Swiss Estates AG und deren einzigen Beteiligung erfolgen, obwohl der Zweck des Kaufs der Beteiligung allein im Erwerb der Liegenschaft liegt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Beteiligung mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und übrigen Passiven der Beteiligungsgesellschaft übernommen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Mehrwert der Liegenschaft separat als Aktivum ausgewiesen.

## GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

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

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

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

- + **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.
- + **Wertschriften und übrige Finanzanlagen** Wertschriften und übrige Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.
- + **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.
- + **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.
- + **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird im Wesentlichen auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.
- + **Sachanlagen und immaterielle Anlagen** Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

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



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

+ **Steuern** Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt, bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die neuen ab 2022 gültigen aufgrund der Steuerreform reduzierten Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.

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

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

### 1 ANMERKUNGEN ZUR EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

**1a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich per Ende 2022 auf insgesamt TCHF 459 (Vorjahr TCHF 343). Dies entspricht einer Zunahme von TCHF 116. Die Zunahme ist in erster Linie auf die wesentliche Abnahme des Leerstandes zurückzuführen. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 189 (Vorjahr TCHF 164). Die Berechnung des Ausstandes basiert in erster Linie auf der Entwicklung des Ausstandes in neuer Rechnung. Im ausgewiesenen Betrag sind die im Vorjahr ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Werte von TCHF 855 nach wie vor enthalten. Die Wertberichtigung von TCHF 770 wurde unverändert belassen. Diese Forderungen wurden einem externen Inkasso-Unternehmen zur Eintreibung übergeben. Der Verwaltungsrat rechnet mit einem Nettoeingang von bis zu 20%.

Die ausgewiesenen Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Kosten per zum 31. Dezember 2022 abgerechnet. Die Kostenabrechnungen erfolgten rückwirkend für 5 Jahre für die Liegenschaften Egnacherstrasse in Arbon und Schiessplatzweg in Ostermundigen. Die entsprechenden Zahlen des Vorjahres beruhen teilweise auf Schätzungen. Durch die rückwirkende Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten entstanden auch Forderungen gegenüber Eigentümern, welche ihr Stockwerkeigentum per 31.12.2022 bereits verkauft hatten. Für diese Forderungen wurden 20% Wertberichtigung gebildet, obwohl der Nachbesitzer für die noch nicht abgerechneten Nebenkosten haftet. Ebenso wurde wegen der Höhe der Abrechnungen ein generelles Delkredere von 5% des Ausstandes gerechnet, was insgesamt die ausgewiesene Wertberichtigung von CHF 32'000.00 ergibt. Die nicht abgerechneten Nebenkosten haben per 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1.6 Mio. Franken abgenommen. Per 31. Dezember 2022 noch nicht abgerechnet sind die Heiz- und Nebenkosten der Liegenschaften in Grenchen und Herzogenbuchsee. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 195 und ist vor allem durch Leerstände begründet, für welche die Nebenkosten nicht überwält werden können und durch die Swiss Estates AG selbst getragen werden. Es ist die Zielsetzung des Verwaltungsrates, die ausstehenden Abrechnungen per Ende 2022 bis Juni 2023 erstellt zu haben.

**1b) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten** TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 01.01.2021. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'852.

**1c) Kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären** Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber einem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 487'446.00 (Vorjahr CHF 349'749.00). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zugunsten von Herrn Udo Rössig in Höhe von CHF 200'000.00 zuzüglich Sozialleistungen, total CHF 218'000.00 (vgl. Anhang 1k) gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsausschusses fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

**1d) Aktive Rechnungsabgrenzung** Im Berichtsjahr musste zur Ablösung einer hoch verzinslichen Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, welche durch eine wesentlich niedriger verzinsliche Hypothek abgelöst werden konnte, eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962.23 bezahlt werden. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026. Diese Vorfälligkeitsentschädigung ist somit eine Zahlung für entgangenen Zinsgewinn an die kreditgebende Bank bis zum 30. Juni 2026. Zur Verbesserung der Kostenklarheit wird diese Vorfälligkeitszahlung als Zinsvorauszahlung aktiviert und semesterweise dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das Jahr 2022 beläuft sich auf CHF 26'962.23. Danach beläuft sich der zu verbuchende Zinsaufwand auf CHF 53'400 pro Jahr bzw. CHF 26'700 pro Semester. Die letzte Belastung erfolgt im ersten Semester 2026.

**1e) Übrige Finanzanlagen** Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat nach wie vor Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen und vorliegenden schriftlichen Darlehenszusagen in erheblichem Ausmass seitens Dritter. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten konkret noch nicht wesentlich verbesserten, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde der ausgewiesene Wert nach Wertberichtigung in der Höhe von CHF 93'750 unverändert belassen.

**1f) Renditeliegenschaften** Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG ermittelt wurden:

KANTON	ORT	STRASSE	31.12.2022 (IN CHF)	31.12.2021 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	21'442'000	20'900'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	44'710'000	41'987'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'438'000	2'428'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'895'000	3'621'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'925'000	1'909'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'907'000	4'989'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'492'000	13'555'000
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	20'208'000	20'320'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'858'000	2'782'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'522'000	1'850'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'831'000	3'788'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'831'000	1'653'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'844'000	10'877'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'851'000	1'680'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	8'074'000	5'713'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	28'950'000	28'972'000
Kanton St. Gallen	Rüthi	Büchelstrasse 8, 8a, 8b	18'354'000	0
<b>Total Renditeliegenschaften (Konzern)</b>			<b>188'530'000</b>	<b>166'784'000</b>



**1g) Übrige Sachanlagen** Per Bilanzstichtag existierten die nachfolgend aufgeführten Sachanlagen:

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2021	194'970	175'542	16'500	149'918	50'300	587'230
Zugänge 2021	0	35'000	0	0	0	35'000
Bruttowerte per 31.12.2021	194'970	210'542	16'500	149'918	50'300	622'230
Zugänge 2022	0	0	20'000	0	0	20'000
Bruttowerte 31.12.2022	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2021	-156'970	-175'542	-6'500	-149'918	-50'300	-539'230
Abschreibungen 2021	-2'000	-8'000	-4'000	0	0	-14'000
Wertberichtigung bis 01.01.2021	-158'970	-183'542	-10'500	-149'918	-50'300	-553'230
Nettobuchwerte per 31.12.2021	36'000	27'000	6'000	0	0	69'000
Abschreibungen 2022	-1'000	-10'000	-4'000	0	0	-15'000
Wertberichtigung bis 01.01.2022	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Nettobuchwerte per 31.12.2022	35'000	17'000	22'000	0	0	74'000

Der Zugang im Berichtsjahr entspricht dem Kauf eines bis dahin geleasteten Fahrzeuges.

**1h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen**

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2022	PER 31.12.2021
Ausgleichskasse	28'635.00	14'443.00
UVG	12'300.00	7'922.00
Personalvorsorge	619.00	11'020.00
	41'554.00	33'385.00

**1i) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten** Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die im Folgejahr fälligen Amortisationen sowie die per 03.01.2023 bezahlten Zinsen und Amortisationen.

Die übrigen verzinslichen kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten vor allem von Mietern als Sicherheit erhaltene Mieterdepots. Diese Mieterdepots werden laufend auf Konten ausgegliedert, welche auf die Mieter lauten.

**1k) Kurzfristige Rückstellungen** Die laufenden Steuern werden aufgrund des nach OR erstellten Einzelabschlusses nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die allfällig in einzelnen Kantonen anfallenden Grundsteuern wurden ebenfalls berücksichtigt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse.

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen bestehen ausschliesslich aus der Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen.

**1l) Langfristige Finanzverbindlichkeiten** Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 1.04 % und 2.62 %, mit der Ausnahme von zwei nachrangigen Finanzierungen, welche derzeit noch mit 4.87 % verzinst werden.

**1m) Rückstellung für latente Steuern** Die Rückstellung für latente Steuern erhöhten sich von 9'421'000 im Vorjahr um CHF 1'472'000 auf CHF 10'893'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 342 (Vorjahr TCHF 454) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 11'236 (Vorjahr TCHF 9'875). Die Erhöhung der passiven latenten Steuern ist auf die höhere Verkehrswertbewertung der Liegenschaften zurückzuführen.

Bei der Betrachtung der passiven latenten Steuern ist zu beachten, dass bei deren Berechnung der Anschaffungswert aus Beteiligungen in der Höhe von 21.4 Mio. Franken nicht berücksichtigt. Dies nach dem Hinweis des Steuerexperten der Revisionsstelle, dass dieser Wert als «aktivierten Fusionsverlust» zu bezeichnen sei und deshalb bei einem Verkauf dieser Wert steuerlich nicht als Anschaffungswert berücksichtigt werde. Der Verwaltungsrat teilt diese Meinung nicht und wird bei einem - ohnehin nicht zur Diskussion stehenden - Verkauf die Zustimmung dazu mittels eines Steuerrulings einholen. Aus Vorsichtsgründen wird im vorliegenden Abschluss, der Meinung des Steuerexperten der Revisionsstelle folgend, die Berechnung der latenten passiven Steuern ohne Berücksichtigung der Anschaffungswerte aus Beteiligungen durchgeführt, was nach Meinung des Verwaltungsrates eine unnötig negative Darstellung der Verhältnisse ergibt.

**1n) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital** An der öffentlich beurkundeten ausserordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Swiss Estates AG vom 20. Oktober 2022 wurde durch Statutenänderung eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'000'000.00 sowie eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals im Maximalbetrag von CHF 6'453'125.00 beschlossen. Gemäss diesem Beschluss diente diese genehmigte Kapitalerhöhung einzig dem Erwerb oder der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft. Gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022 wurde zur Übernahme der SE Rheintal AG (vgl. 3fb vorstehend) das Kapital um 400'000 vinkulierte Namenaktien

zu je CHF 5.00, total CHF 2'000'000.00 und um 280'960 Inhaberprioritätsaktien zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht. Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2022 CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 (+ 400'000) vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in unverändert 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 875'000.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2022 CHF 14'311'050 (+ CHF 1'404'800.00) und ist eingeteilt in 13'187'210 (+ 280'960) Inhaberprioritätsaktien zu CHF 5.00 Nennwert. Die Wandel-Obligationenanleihe kann gemäss Sacheinlagevertrag (vgl. 3fb Anhang zum OR-Abschluss) nur in Form von Partizipationsscheinen zurückbezahlt, bzw. vorzeitig umgewandelt werden. Diese Position wird deshalb im Swiss GAAP-Abschluss als Eigenkapitalposition geführt. Vgl. im Übrigen die Ausführungen unter 3m) im Anhang zum Abschluss gemäss Obligationenrecht.

**1o) Bilanzreserven** Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.

**1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 488'645.00) welche zum Anschaffungswert von CHF 477'209.00 bilanziert sind.

## 2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

**2a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen** Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 1f) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften.

Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen. Insbesondere die Leerstände in der Liegenschaft in der Gemeinde Prilly konnten im Berichtsjahr weitgehend reduziert werden, was zu einer wesentlichen Reduktion der Erlösminderungen führte.

**2b) Betriebsaufwand** Der unter dieser Position aufgeführte Immobilenaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälligen Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen. Im Jahre 2022 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaften in Prilly und in Herzogenbuchsee (beide nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG. In den Berichtsjahren wurde die Verwaltung der Liegenschaften grundsätzlich durch eigenes Personal bewerkstelligt. Der unter dieser Position aufgeführte Personalaufwand beinhaltet auch die unter 1d) und 1k) erläuterten Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen. Im Berichtsjahr wurde ab zweitem Semester die Liegenschaften in Prilly und die sich in Herzogenbuchsee befindliche Liegenschaft durch Dritte verwaltet, was zu einer Zunahme des übrigen Betriebsaufwandes führte.

**2c) Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften** Die Veränderung der Liegenschaftswerte auf den per Bilanzstichtag ermittelten Marktwert pro Liegenschaft ist als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung der Liegenschaften ausgewiesen.

**2d) Finanzerfolg** Im Finanzergebnis wird grundsätzlich der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst. Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Aufrechterhaltung der Kotierung der Aktien und Partizipationsscheine der Gesellschaft auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten sowie der Anteil 2022 der vorausbezahlten Zinsen enthalten (vgl. 1d). Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung des Aktionärskontokorrents enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung.

**2f) Rechtskosten** Diese Position beinhaltet unter anderem die Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der per 01.01.2021 durch die Swiss Estates AG absorbierten SE Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer (Causa Altra Foundation und SL Development AG) und die Abwehr von Vorwürfen im Zusammenhang mit der Investition in insignum ag.

**2g) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag** Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Forderungen enthalten. Im ausserordentlichen Aufwand sind fast ausschliesslich Bereinigungen aus der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern, welche die Vorjahre betreffen, enthalten.

**2h) Ergebnis je Beteiligungsrecht** Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 1l) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen.

## 3 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLUSSRECHNUNG

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

## 4 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

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



## 5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

**5a) Bedeutende Aktionäre** Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3% und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.):

Stand per 31.12.2022:

+ **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):  
 1'750'000 NA (Namenaktien zu nominal CHF 0.50)  
 191'630 NA (Stammaktien zu nominal CHF 5.00)  
 400'000 NA (Stammaktien zu nominal CHF 5.00 – Kaufrechte)  
 ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von **72.3%**; Aktienkapitalanteil von **48.2%**

Stand per 31.12.2021:

+ **Udo Rössig**, Freienbach (Offenlegung SHAB Nr. 119/128, 23.06.2010):  
 1'750'000 NA (Namenaktien zu nominal CHF 0.50)  
 61'500 NA (Stammaktien zu nominal CHF 5.00)

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

Stand per 31.12.2022:

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

Stand per 31.12.2021:

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

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

+ **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident des Verwaltungsrates  
 + **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Vizepräsident des Verwaltungsrates;  
 + **Christian Terberger**, Rechtsanwalt(D), MRICS, wohnhaft in Scheffau a.W.K. (A), Mitglied des Verwaltungsrates.

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2022 mit unverändert mit einem Salär von brutto CHF 306'000 honoriert wurde. Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht.

siehe dazu auch: 1c) *Übrige kurzfristige Forderungen*; 1i) *Kurzfristige Rückstellungen*; 2b) *Betriebswand*

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt.

Der Präsident hat nach wie vor das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes in Höhe von insgesamt CHF 41'195.25 Rechnung gestellt.

**5c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 121'520.50 (Vorjahr CHF 55'534.96).

**5d) Bedingtes Kapital** Per Bilanzstichtag existiert folgendes bedingtes Kapital (Statutenänderung vom 19. Dezember 2022):

+ **Vinkulierte Namenaktien** im Nennbetrag von CHF 1'450'000.00  
 + **Partizipationsscheinkapital** im Nennbetrag von CHF 5'048'325.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 25. Oktober 2025 vorzunehmen. Diese Bestimmungen wurden am 19. Januar 2023 durch Beschluss einer ausserordentlichen Generalversammlung mit Einführung eines Kapitalbandes für Namenaktien und Partizipationsscheine aufgehoben.

**5e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen**

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

**5f) Transaktionen mit nahe stehenden Personen** Andere als unter 1c), 1k) und 5b) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahe stehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

**5g) Eventualverbindlichkeiten** Es besteht seit Jahren ein penderter Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der durch die Swiss Estates AG am 1. Januar 2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Gemäss Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 13. September 2022 wurde die Swiss-Estates zur Zahlung verpflichtet. Unter Berücksichtigung der Zinsen, Kosten und Verrechnungsmöglichkeiten wurde per 30. Juni 2022 ein Rückstellungsbedarf von CHF 4'140'000.00 ermittelt, der auch so im Halbjahresabschluss verbucht war. Am 28. September 2022 wurde gegen das Urteil des Handelsgerichtes Beschwerde beim Bundesgericht erhoben. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2020 wurde vom Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

Der vom Verwaltungsrat beauftragte Jurist hat in seiner Prozesseinschätzung in seinem «Lawyers' letter» an die Revisionsstelle festgestellt, dass es sich bei diesem Urteil nach seiner Auffassung um ein Fehlurteil handle und die Wahrscheinlichkeit im Verfahren zu obsiegen über 50% liege. Ferner ist bei der Beurteilung des Risikos zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt hat, obwohl am Bundesgericht üblicherweise die einheitliche Regelung gilt, wonach Rechtsmittel an das Bundesgericht keine aufschiebende Wirkung haben (Art. 103 Abs. 1 BGG). Der Verwaltungsrat beurteilt das Risiko der effektiven Verurteilung aufgrund der vorstehenden Ausführungen und aufgrund des hohen Vertrauens in das Schweizerische Bundesgericht als eher gering und verzichtet deshalb im Jahresabschluss 2022 auf die Bildung einer Rückstellung.

**5h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag** Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 19. April 2023 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2022 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.



Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Freienbach

Zürich, 23. Mai 2023

### **Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER**

#### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Kapitel 8 dieses Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie dessen konsolidierter Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

#### **Grundlage für das Prüfungsurteil**

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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



## treureva

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des Berichtszeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

#### *Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften*

Die Renditeliegenschaften stellen in der Jahresbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 188'530'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

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

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

Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

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

#### Risiko

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

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

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

#### Unser Prüfungsvorgehen

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

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

## treureva

- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge vom Verwaltungsrat unverändert in die Konzernrechnung übernommen wurden. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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

### Sonstige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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

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



## treureva

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

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

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER zu genehmigen.

Treureva AG

Peter Rügsegger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Severin Zünti  
Zugelassener Revisionsexperte



CBRE (Zürich) AG  
Bärengasse 29  
CH-8001 Zürich

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

Swiss Estates AG  
Grützenstrasse 1  
8807 Freienbach

Zürich, 19. April 2023

## Marktwert des Liegenschaftsportfolios der Swiss Estates AG Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, Marktwertschätzungen und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 17 Liegenschaften zu erstellen. Diese Bewertungen dienen der Rechnungslegung per 31.12.2022. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

### Bewertungsstandards

CBRE hat gemäss den Bewertungsvorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS Valuation – Global Standards (London, 2022), ugs. «Red Book»), die Bewertungen durchgeführt. Wir bestätigen, dass wir auf Basis unserer umfassenden Expertise der lokalen und nationalen Immobilienmärkte sowie der professionellen, personellen und fachlichen Kenntnisse und Fähigkeiten in der Lage sind, Bewertungen gemäss den Vorschriften der Swiss GAAP FER 26 sowie den RICS Global Standards umfassend und unabhängig zu erstellen.

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

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



## Bewertungsmethode

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

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

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

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

## Bewertungsergebnisse

Unter der Annahme, dass es keine ungewöhnlichen Gegebenheiten gibt, von denen wir keine Kenntnis besitzen und unter der Massgabe der in den Gutachten aufgeführten Kommentare und Annahmen, schätzt CBRE die Marktwerte auf Basis uneingeschränkter Eigentumsverhältnisse, zum Bewertungsstichtag 31. Dezember 2022 auf gerundet CHF 188'530'000. Diese teilen sich auf in folgende Untergruppen:

- Die Bestandsliegenschaften belaufen sich auf CHF 170'176'000. Dies sind Liegenschaften, die bereits per 31.12.2021 bewertet wurden.
- Die Erstbewertung der zum 19. Dezember 2022 erworbenen Wohnliegenschaft in Rüthi SG, die per 31.12.2022 erstmals mit CHF 18'354'000 bewertet wurde.

Im Jahr 2022 haben sich die Renditen für Investitionsobjekte weiter akzentuiert, was in der vorliegenden Portfoliobewertung entsprechend abgebildet wurde. Der reale Diskontierungssatz und die um 50 Basispunkte erhöhte Inflationsprognose sind die grössten Werttreiber der diesjährigen Bewertungsrunde. Je nach Nutzung, Lage und Objektqualität wurde der Kapitalisierungssatz objektspezifisch angepasst. Gegenüber dem Vorjahr ist die Sollmiete der Bestandsliegenschaften leicht um +1.58% gestiegen. Die Marktmiete wurde gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht angehoben +2.36%.

Der Marktwert des Portfolios der „Bestandsliegenschaften“ hat sich im Vergleich zum Vorjahr um +2.03% erhöht. Die grössten Wertveränderungen weisen die Liegenschaften Grenchen, Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3. (+6.32%), Herzogenbuchsee, Lagerstrasse 18 (-7.76%) und Zürich, Badenerstrasse 288-296 (+6.49%) auf.



Abweichungen von mehr als +/- 10% werden jeweils detailliert begründet. Im aktuellen Berichtsjahr (Stichtag 31.12.2022) gibt es keine Wertveränderung in dieser Grössenordnung.

No	PLZ	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert		Δ %
				2021	2022	
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13'555'000	13'492'000	-0.46%
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'877'000	10'844'000	-0.30%
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5'713'000	6'074'000	+6.32%
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	1'680'000	1'651'000	-1.73%
05	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'650'000	1'522'000	-7.76%
06	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'768'000	3'831'000	+1.67%
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'909'000	1'925'000	+0.84%
08	3326	Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2'782'000	2'858'000	+2.73%
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'969'000	4'907'000	-1.25%
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1'653'000	1'631'000	-1.33%
11	8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'428'000	2'438'000	+0.41%
12	3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20'320'000	20'206'000	-0.56%
13	1008	Prilly	Route du Mont 1-3	28'972'000	28'950'000	-0.08%
14	8004	Zürich	Badenerstrasse 288-296	41'987'000	44'710'000	+6.49%
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	20'900'000	21'442'000	+2.59%
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'621'000	3'695'000	+2.04%
17	9464	Rüthi SG	Büchelstrasse 8, 8a, 8b,		18'354'000	
<b>Total 17 Liegenschaft(en)</b>				<b>166'784'000</b>	<b>188'530'000</b>	<b>13.04%</b>



## Disclaimer

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

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

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

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

Freundliche Grüsse

Florian HOCK

**Consultant**

T: +41 43 305 02 77  
E: florian.hock@cbre.com

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

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, FRICS, CFA

**Senior Director**

**RICS Registered Valuer**

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

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





# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

## BILANZEN PER 31. 12. 2022 UND 31. 12. 2021

AKTIVEN		31. 12. 2022 (IN CHF)	31. 12. 2021 (IN CHF)
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel		524'391	101'189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'306'499	1'188'241
abzüglich Delkredere		-889'000	-864'000
gegenüber Stockwerkeigenümtern		509'732	644'277
abzüglich Delkredere		-32'000	-100'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		892'282	2'501'471
Wertberichtigung		-195'000	-545'000
	s. Anhang 3a)	<b>1'592'514</b>	<b>2'824'989</b>
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	s. Anhang 3b)	1'933'331	1'906'062
abzüglich Wertberichtigung		-1'852'062	-1'848'354
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3h)	0	0
gegenüber Aktionären	s. Anhang 3c)	487'446	346'749
gegenüber Konzerngesellschaften		0	0
Übrige kurzfristige Forderungen		0	0
		<b>568'715</b>	<b>404'458</b>
Aktive Rechnungsabgrenzung	s. Anhang 3d)	186'000	0
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>2'871'619</b>	<b>3'330'636</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>			
Wertschriften		9'120	0
Minderheitsbeteiligung	s. Anhang 3e)	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'906'250	-2'906'250
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3f)	1'548'531	0
Beteiligungen	s. Anhang 3f)	4'250'000	0
<b>Total Finanzanlagen</b>		<b>5'901'401</b>	<b>93'750</b>
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3g)	114'850'000	114'750'000
Anschaffungswerte der Liegenschaft aus Fusion mit den Beteiligungen		17'239'000	17'239'000
Übrige Sachanlagen		74'000	69'000
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>138'064'401</b>	<b>132'151'750</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>140'936'020</b>	<b>135'482'386</b>



# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

## BILANZEN PER 31. 12. 2022 UND 31. 12. 2021

PASSIVEN		31. 12. 2022 (IN CHF)	31. 12. 2021 (IN CHF)
<b>FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>			
gegenüber Dritten		818'735	478'670
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3h)	41'554	33'385
vorausbezahlte Mietzinsen		382'335	308'966
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		488'194	1'792'216
Schulden gegenüber Stockwerkeigentümern		11'133	0
		<b>1'741'951</b>	<b>2'613'238</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3i)	1'856'068	1'673'034
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3k)	252'891	249'383
		<b>2'108'959</b>	<b>1'922'417</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>		<b>151'246</b>	<b>127'000</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>			
für Steuern		109'500	173'000
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3l)	218'000	218'000
		<b>327'500</b>	<b>391'000</b>
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>4'329'555</b>	<b>5'053'654</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3m)	103'225'500	103'886'500
Wandelobligation	s. Anhang 3n)	2'395'200	0
		<b>105'620'700</b>	<b>103'886'500</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>105'620'700</b>	<b>103'886'500</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		<b>109'950'355</b>	<b>108'940'154</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven</b>			
Stammaktien	s. Anhang 3o)	8'090'475	6'090'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3o)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	12'906'250
Eigene Titel	s. Anhang 3p)	-477'209	-477'209
Gesetzliche Reserven		5'000'000	400'000
		<b>27'799'316</b>	<b>19'794'516</b>
<b>Bilanzergebnis</b>			
Vortrag vom Vorjahr		2'147'717	5'535'532
Jahresergebnis		1'038'633	1'212'185
		<b>3'186'350</b>	<b>6'747'717</b>
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>30'985'666</b>	<b>26'542'233</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>140'936'020</b>	<b>135'482'386</b>

# JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2022 UND 2021

	01. 01. BIS 31. 12. 2022 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2021 (IN CHF)
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Ertrag aus Vermietung	6'701'323	6'663'931
abzüglich Erlösminderungen	-547'752	-1'216'096
	<b>6'153'571</b>	<b>5'447'835</b>
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>6'153'571</b>	<b>5'447'835</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Immobilienaufwand	1'093'322	945'510
Personalaufwand	1'060'448	1'070'231
Übriger Betriebsaufwand	285'444	213'078
Verwaltungsaufwand	241'455	277'678
Werbeaufwand	7'152	3'852
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>2'687'821</b> s. Anhang 4a)	<b>2'510'349</b>
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern</b>	<b>3'465'750</b>	<b>2'937'486</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-15'000</b>	<b>-14'000</b>
<b>Finanzerfolg</b>		
Hypothekarzinsen	-1'804'368	-1'859'427
Finanzaufwand	-65'544	-44'621
Finanzertrag Konzern	0	0
Finanzertrag	4'740	3'058
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-1'865'172</b>	<b>-1'900'990</b>
<b>Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern</b>	<b>1'585'577</b>	<b>1'022'496</b>
Auflösung von Wertberichtigungen	0	18'000
Bildung von Wertberichtigungen	0	-176'583
Auflösung von Rückstellungen	0	554'045
Rechtskosten	-226'131	-147'947
Ausserordentlicher Ertrag	121'950	151'830
Ausserordentlicher Aufwand	-221'151	-135'545
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>1'260'245</b>	<b>1'286'297</b>
<b>Direkte Steuern</b>	<b>-221'612</b>	<b>-74'112</b>
<b>Jahresergebnis</b>	<b>1'038'633</b>	<b>1'212'185</b>



# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

## PER 31.12.2022

UID-NR. CHE-103.619.076

### 1 GRUNDLAGEN

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

**1b) Firmenbezeichnung und Sitz des Unternehmens** Die Firmenbezeichnung des Unternehmens lautet Swiss Estates AG; der Sitz befindet sich in Freienbach, Kanton Schwyz.

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

**1d) Absorption sämtlicher Beteiligungen** Sämtliche Beteiligungen wurden per 1.1.2021 in die Swiss Estates AG per Absorption fusioniert. Mit Ausnahme der SE Management AG wurden seinerzeit sämtliche Beteiligungen ausschliesslich wegen ihres Haltens von Liegenschaften gekauft. Der bei der Fusion entstandene sogenannte Fusionsverlust stellt nichts anderes dar als den Mehrwert der betroffenen Liegenschaften gegenüber deren Buchwert in der Bilanz der Beteiligung. Dieser Mehrwert wurde in der Jahresrechnung 2021 unter dem ursprünglichen Buchwert der betroffenen Liegenschaften, welcher von den Beteiligungen übernommen wurde, gerundet separat ausgewiesen. Die beiden Werte (Buchwert der Liegenschaft und Anschaffungswert aus Beteiligung) stellen den effektiven für die Swiss Estates AG relevanten Anschaffungswert der Liegenschaft dar.

### 2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmung. Die Aktiven sind höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung der notwendigen Wertberichtigungen bzw. Minderwerten bilanziert. Die Passiven enthalten alle auf das Jahresende bestehenden Verpflichtungen. Allen erkennbaren Risiken wird entweder durch Rückstellungen Rechnung getragen oder werden im Anhang erläutert, sofern der Eintritt des Risikos durch den Verwaltungsrat als eher unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Diese Grundsätze beziehen sich auch auf das Vorjahr.

### 3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

**3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen** Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich per Ende 2022 auf insgesamt TCHF 459 (Vorjahr TCHF 343). Dies entspricht einer Zunahme von TCHF 116. Die Zunahme ist in erster Linie auf die wesentliche Abnahme des Leerstandes zurückzuführen. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 189 (Vorjahr TCHF 164). besteht. Die Berechnung des Ausstandes basiert in erster Linie auf die Entwicklung des Ausstandes in neuer Rechnung.

Im ausgewiesenen Betrag sind die im Vorjahr ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Werte von TCHF 848 nach wie vor enthalten. Die Wertberichtigung von TCHF 700 wurde unverändert belassen. Diese Forderungen wurden einem externen Inkasso-Unternehmen zur Eintreibung übergeben. Der Verwaltungsrat rechnet mit einem Nettoeingang von bis zu 20 %.

Die ausgewiesenen Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Im Berichtsjahr wurden sämtliche Kosten per 31. Dezember 2022 abgerechnet. Die Kostenabrechnungen erfolgten rückwirkend für 5 Jahre für die Liegenschaften Egnacherstrasse in Arbon und Schiessplatzweg in Ostermundigen. Die entsprechenden Zahlen des Vorjahres beruhten teilweise auf Schätzungen. Durch die rückwirkende Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten entstanden auch Forderungen gegenüber Eigentümern, welche ihr Stockwerkeigentum per 31.12.2022 bereits verkauft hatten. Für diese Forderungen wurden 20% Wertberichtigung gebildet, obwohl der Nachbesitzer für die noch nicht abgerechneten Nebenkosten haftet. Ebenso wurde wegen der Höhe der Abrechnungen ein generelles Delkredere von 5% des Ausstandes gerechnet, was insgesamt die ausgewiesene Wertberichtigung von CHF 32'000.00 ergibt.

Die nicht abgerechneten Nebenkosten haben per 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,6 Mio. Franken abgenommen. Per 31. Dezember 2022 noch nicht abgerechnet sind Heiz- und Nebenkosten von Liegenschaften in Grenchen und Herzogenbuchsee. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 195 und ist vor allem durch Leerstände begründet, für welche die Nebenkosten nicht überwält werden können und durch die Swiss Estates AG selbst getragen werden müssen. Es ist die Zielsetzung des Verwaltungsrates, die ausstehenden Abrechnungen per Ende 2022 bis Juni 2023 zu erledigen.

**3b) Übrige Forderungen gegenüber Dritten** TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 01.01.2021. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'852.

**3c) Forderungen gegenüber Aktionären** Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber einem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 487'446 (Vorjahr CHF 348'749). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zugunsten von Herrn Udo Rössig in Höhe von CHF 200'000 zuzüglich Sozialleistungen, total CHF 218'000.00 (vgl. Anhang 3l) gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsausschusses fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

**3d) Aktive Rechnungsabgrenzung** Im Berichtsjahr musste zur Ablösung einer hoch verzinslichen Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, welche durch eine wesentlich niedriger verzinsliche Hypothek abgelöst werden konnte, eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962.23 bezahlt werden. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026. Diese Vorfälligkeitsentschädigung ist somit eine Zahlung für entgangenen Zinsgewinn an die kreditgebende Bank bis zum 30. Juni 2026. Zur Verbesserung der Kostenklarheit wird diese Vorfälligkeitszahlung als Zinsvorauszahlung aktiviert und semesterweise dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das Jahr 2022 beläuft sich auf CHF 26'962.23. Danach beläuft sich der zu verbuchende Zinsaufwand auf CHF 53'400 pro Jahr bzw. CHF 26'700 pro Semester. Die letzte Belastung erfolgt im ersten Semester 2026.

**3e) Übrige Finanzanlagen** Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat nach wie vor Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen und vorliegenden schriftlichen Darlehenszusagen in erheblichem Ausmass seitens Dritter. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten konkret noch nicht wesentlich verbesserten, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde der ausgewiesene Wert nach Wertberichtigung in der Höhe von CHF 93'750 unverändert belassen.

**3f) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungen**

*a) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaft*

Der ausgewiesene Betrag entspricht den übernommenen Darlehen der Aktionäre an die Tochtergesellschaft gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022. Per 31. Dezember 2022 wurde kein Zins verbucht. Vgl. auch nachstehende Ausführungen unter 3fb.

*b) Beteiligung*

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

Die Gesellschaft hat als einziges Aktivum eine sich im Bau befindliche Liegenschaft an der Büchelstrasse 8 in 9464 Rüthi zum Buchwert von CHF 13'186'804.69 und ist finanziert durch eine Hypothek und durch Aktionärsdarlehen. Die Aktionäre der afg geben ihre Aktiengesellschaft als Sacheinlage in die Swiss Estates AG und erhielten dafür Aktien, Partizipationsscheine und Obligationsanteile im Gesamtbetrag von CHF 5'800'000.00. Gleichzeitig übertrugen die Aktionäre ihre an die Gesellschaft gewährten Darlehen in Höhe von CHF 1'548'531.14 an die Swiss Estates AG.

Die Übernametransaktion weist die Merkmale einer Quasifusion gemäss FusG auf. Von einer Quasifusion wird gesprochen, wenn ein Unternehmen alle Anteilsrechte einer anderen Gesellschaft übernimmt und dadurch zur beherrschten Tochtergesellschaft der Erwerberin wird. Zentral ist dabei, dass die übernehmende Gesellschaft eine Kapitalerhöhung vornimmt und dass bei der Transaktion Beteiligungsrechte ausgetauscht werden. Dies ist vorliegend der Fall. Der ausgewiesene Beteiligungswert ergibt sich wie folgt:

MERKMALE	BETEILIGUNGSWERT (IN CHF)
Hingabe von 400'000 vinkulierten Namenaktien der Swiss Estates AG zum Nominalwert von CHF 5.00 gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022	2'000'000.00
Hingabe von 280'960 Inhaberpertizipationsscheine der Swiss Estates AG zum Nominalwert von CHF 5.00 gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022	1'404'800.00
Hingabe von 23'952 Anteilen einer neu auszugebenden Wandelobligation zum Nominalwert von je CHF 100.00	2'395'200.00
<b>TOTAL</b>	<b>5'800'000.00</b>
<i>abzüglich Übernahme von Aktionärsdarlehen an die Beteiligung gemäss Sacheinlagevertrag</i>	<i>-1'548'531.14</i>
<i>Ausbuchung über die Erfolgsrechnung zur Abrundung des Buchwertes</i>	<i>-1'468.86</i>
<b>AUSGEWIESENER BETEILIGUNGSWERT</b>	<b>4'250'000.00</b>

**3g) Renditeliegenschaften** Der Buchwert der Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

- + Rautistrasse, Zürich, unverändert CHF 11'400'000
- + Badenerstrasse, Zürich, CHF 24'370'000, nach Aktivierung von CHF 100'000.00 wegen neuer Fassade
- + Regensbergstrasse, Zürich unverändert CHF 682'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 2'102'000 (unverändert)
- + Rebbergstrasse, Zürich unverändert CHF 630'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 1'155'000 (unverändert)
- + Egnacherstrasse, Arbon unverändert CHF 13'120'000. Kein Anschaffungswert aus Beteiligung
- + Buhwilerstrasse, Istighofen unverändert CHF 935'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 695'000 (unverändert)
- + Juchstrasse, Matzingen, CHF 1'325'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 2'531'000 (unverändert)

- + Bahnhofstrasse, Centralstrasse, Grenchen, unverändert CHF 12'109'000. Kein Anschaffungswert aus Beteiligung
- + Bettlachstrasse, Kapellstrasse, Grenchen, unverändert CHF 4'700'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 610'000
- + Lagerstrasse 18, Herzogenbuchsee, unverändert CHF 1'128'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 330'000
- + Lagerstrasse 41, Herzogenbuchsee, unverändert CHF 3'478'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 160'000
- + Schiessplatzweg, Ostermündigen, unverändert CHF 12'644'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 4'980'000
- + Eichmatt, Krauchthal, unverändert CHF 2'182'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 312'000
- + Oltenstrasse, Oberbipp, unverändert CHF 1'565'000. Kein Anschaffungswert aus Beteiligung
- + Route du Mont, Prilly) unverändert CHF 24'582'000. Anschaffungswert aus Beteiligung CHF 4'368'000

### 3h) Guthaben / Verbindlichkeiten gegen über Vorsorgeeinrichtungen

Im Berichtsjahr bestehen keine Guthaben gegenüber von Vorsorgeeinrichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen setzen sich zusammen aus der Schlussabrechnung für die AHV und der nach dem 31.12.2022 bezahlten Rate Dezember und die Schlussabrechnung (insgesamt CHF 28'636.15) sowie der Schlussabrechnung im Zusammenhang mit dem BVG (CHF 12'300.30) und UVG (CHF 619.00).

**3i) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten** Hier handelt es sich einerseits um per 03.01.2023 bezahlte Amortisationen und Zinsen und andererseits um sämtliche im Jahre 2023 fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 1'285'000).

**3k) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten** Hier handelt es sich um von Mietern erhaltene Mieterdepots, welche per 31.12.2022 noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Konten übertragen wurden und per Jahresultimo noch unbezahlte Steuern, welche allerdings teilweise auch noch nicht fällig waren.

### 3l) Andere kurzfristige Rückstellungen

Unter dieser Position ist der gegenüber dem Vorjahr unveränderte Bonus von CHF 218'000 brutto an die Geschäftsleitung einschl. Sozialabgaben zurückgestellt (vgl. auch 3c) «Forderungen gegenüber Aktionären», 4a) «Betriebsaufwand» und 5b) «Verwaltungsrat».

### 3m) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Unter dieser Position sind sämtliche hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von einem bis 5 Jahren in Höhe von CHF 68'795'500.00 und mit einer Laufzeit von über 5 Jahren in Höhe von CHF 34'650'000.00 ausgewiesen.

**3n) Wandelobligation** Unter dieser Position ist die gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 (Vgl. 3fb vorstehend) auszugebende Wandelobligation in Höhe von CHF 2'395'200.00 bilanziert. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Der Zinssatz beläuft sich auf 2.25 % p. a. Die Verzinsung beginnt am 1. Januar 2023 und ist zahlbar in Partizipationsscheinen zu pari, fällig per Endfälligkeit oder per Wandlung. Es besteht ein beidseitig nicht konditioniertes Wandlungsrecht, auslösbar durch beide Parteien mittels einfacher schriftlicher Notifikation in Partizipationsscheine der Gesellschaft zu pari.

**3o) Aktien- und Partizipationsscheinkapital** An der öffentlich beurkundeten ausserordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Swiss Estates AG vom 20. Oktober 2022 wurde durch Statutenänderung eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'000'000.00 sowie eine genehmigte Erhöhung des Partizipationsscheinkapitals im Maximalbetrag von CHF 6'453'125.00 beschlossen. Gemäss diesem Beschluss dient die genehmigte Kapitalerhöhung einzig dem Erwerb oder der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft.

Gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022 wurde zur Übernahme der SE Rheintal AG (vgl. 3fb vorstehend) das Kapital um 400'000 vinkulierte Namenaktien zu je CHF 5.00, total CHF 2'000'000.00 und um 280'960 Inhaberpriorisierungsscheine zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht. Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2022 CHF 8'965'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 (+ 400'000) vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in unverändert 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 875'000.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2022 CHF 14'311'050 (+ CHF 1'404'800.00) und ist eingeteilt in 13'187'210 (+ 280'960) Inhaberpriorisierungsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

**3p) Eigene Titel** Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 488'645.00) welche zum Anschaffungswert von CHF 477'209.00) bilanziert sind.

## 4 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN POSITIONEN DER ERFOLGSRECHNUNG

**4a) Betriebsaufwand** Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten, die Kosten für Sanierungen, Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten und die infolge von Leerständen auszubuchenden abgerechneten Nebenkosten etc.

Im Personalaufwand beinhaltet den unter 3c) und 3l) erläuterten Bonus einschl. den darauf anfallenden Sozialleistungen sowie sämtliche Vergütungen an den Verwaltungsrat.

Im Jahre 2022 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und in Herzogenbuchsee (beide nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG.

**4b) Finanzerfolg** Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Kotierung auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten wie auch der Anteil 2022 der vorausbezahlten Zinsen enthalten (vgl. 3d).

**4c) Rechtskosten** Diese Position beinhaltet unter anderem die Rechtsanwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der per 01.01.2021 durch die Swiss Estates AG absorbierten SE Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer (Causa Altra Foundation und SL Development AG) und die Abwehr von Vorwürfen im Zusammenhang mit der Investition in Insignum AG.

**4d) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag** Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Forderungen enthalten. Im ausserordentlichen Aufwand sind fast ausschliesslich Bereinigungen aus der Abrechnungen der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern, welche die Vorjahre betreffen, enthalten.

## 5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

+ **Udo Rössig**, Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ (Aktionär Nr. 1012) 1'941'630 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) von 496'260 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 72.3 Prozent sowie einen Aktienkapitalanteil von 48.2 Prozent.

**5b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung** Der Verwaltungsrat setzt sich wie folgt zusammen:

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

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt.

Der Präsident hat nach wie vor das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes in Höhe von insgesamt CHF 41'195.25 Rechnung gestellt.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wird mit einem gegenüber dem Vorjahr unveränderten Salär von brutto CHF 306'000.00 pro Jahr entschädigt. Hinzu kommt ein Bonus von netto CHF 200'000.00 gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung des Vergütungsausschusses fällig und auf Kontokorrent verbucht.

**5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven unter Eigentumsvorbehalt** Zur Sicherstellung der Hypothekverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von unverändert TCHF 124'263, lastend auf den Immobilien zum Buchwert von TCHF 114'850, hinterlegt.

**5d) Genehmigte Kapitalerhöhungen** Per Bilanzstichtag existiert folgendes genehmigtes Kapital (Statutenänderung vom 19. Dezember 2022)

+ Vinkulierte Namenaktien im Nennbetrag von CHF 1'450'000.00  
 + Partizipationsscheinkapital im Nennbetrag von CHF 5'048'325.00

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, entsprechende Kapitalerhöhungen bis zum 25. Oktober 2025 vorzunehmen.

Diese Bestimmungen wurden am 19. Januar 2023 durch Beschluss einer ausserordentlichen Generalversammlung mit Einführung eines Kapitalbandes für Namenaktien und Partizipationsscheine aufgehoben.

**5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten** Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 121'520.50 (Vorjahr CHF CHF 55'534.96).

**5f) Nettoauflösung von stillen Reserven** Weder im Vorjahr noch im Berichtsjahr wurden netto stille Reserven aufgelöst.

## 6 EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Es besteht seit Jahren ein penderter Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der durch die Swiss Estates AG am 1.1. 2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Gemäss Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 13. September 2022 wurde die Swiss-Estates zur Zahlung verpflichtet. Unter Berücksichtigung der Zinsen, Kosten und Verrechnungsmöglichkeiten wurde per 30. Juni 2022 ein Rückstellungsbedarf von CHF 4'140'000.00 ermittelt, der auch so im Halbjahresabschluss verbucht war.

Am 28. September 2022 wurde gegen das Urteil des Handelsgerichtes Beschwerde beim Bundesgericht erhoben. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2020 wurde vom Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

Der vom Verwaltungsrat beauftragte Jurist hat in seiner Prozesseinschätzung in seinem «Lawyers`letter» an die Revisionsstelle festgestellt, dass es sich bei diesem Urteil nach seiner Auffassung um ein Fehlurteil handle und die Wahrscheinlichkeit im Verfahren zu obsiegen über 50 Prozent liege. Ferner ist bei der Beurteilung des Risikos zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt hat, obwohl am Bundesgericht üblicherweise die einheitliche Regelung gilt, wonach Rechtsmittel an das Bundesgericht keine aufschiebende Wirkung haben (Art. 103 Abs. 1 BGG). Der Verwaltungsrat beurteilt das Risiko der effektiven Verurteilung aufgrund der vorstehenden Ausführungen und aufgrund des hohen Vertrauens in das Schweizerische Bundesgericht als eher gering und verzichtet deshalb im Jahresabschluss 2022 auf die Bildung einer Rückstellung.

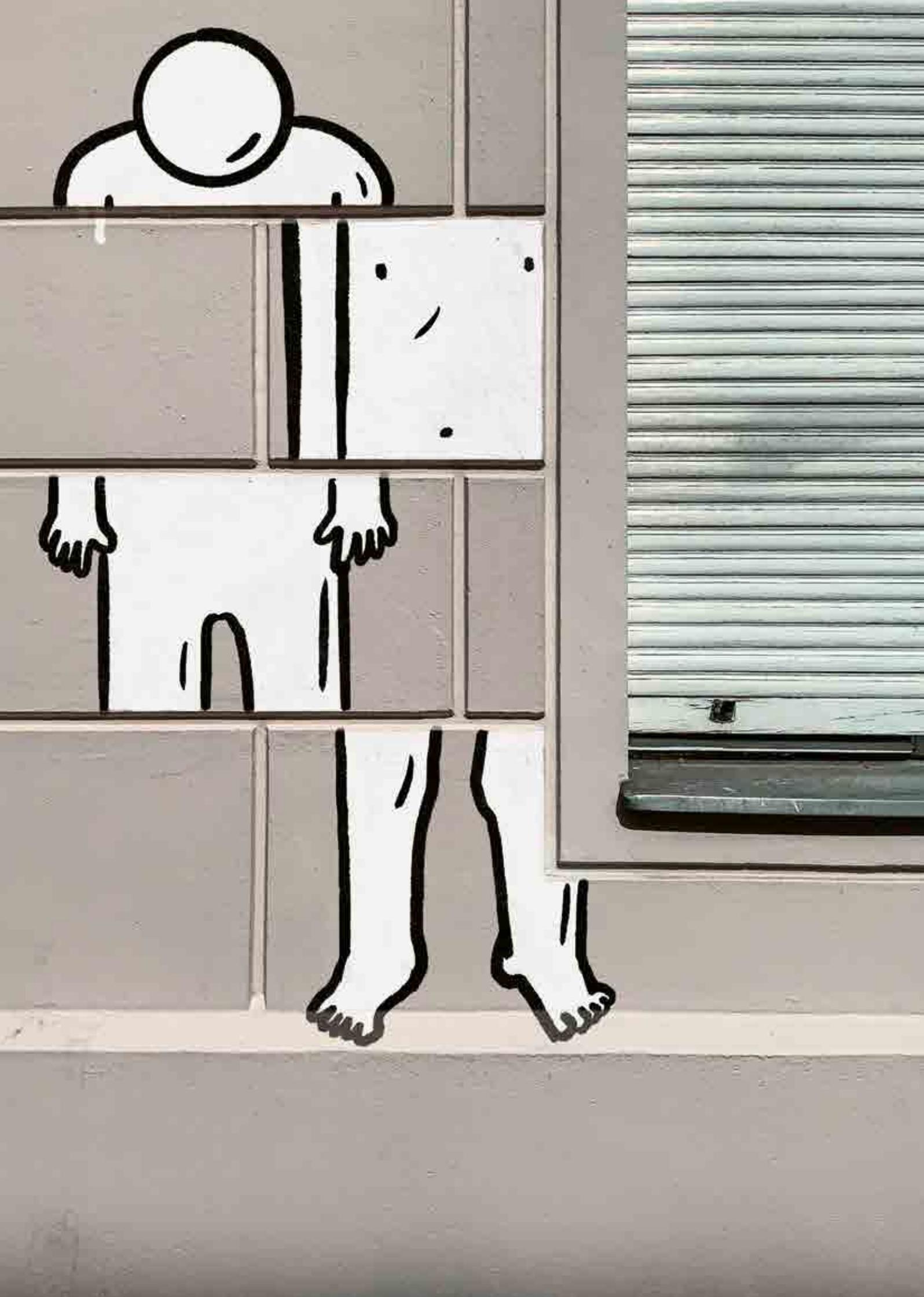
## 7 RISIKOBEURTEILUNG INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagementkonzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich in den letzten beiden Jahren vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, mit Ausnahme des Geschäftsführers, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand muss das vorliegende Konzept – auch im Hinblick auf den Umstand, dass weniger als 10 Personen beschäftigt sind – überarbeitet werden. Dies ändert aber nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.

## 8 WESENTLICHE EREINGISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Bis zum 19. Mai 2023 sind keine wesentlichen Sachverhalte eingetreten. Es bestehen somit keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegende Sachverhalte.







## ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2022

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,  
das Bilanzergebnis per 31. Dezember 2022 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Ausrichtung einer Dividende	0
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	3'000'000
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	186'350
<b>Bilanzergebnis per 31. Dezember 2022</b>	<b>3'186'350</b>



Bericht der Revisionsstelle  
an die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Freienbach

Zürich, 23. Mai 2023

## **Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)**

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 dieses Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2022 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Kontext unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu adressiert, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



## treureva

### *Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften*

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (netto CHF 132'089'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

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

### Risiko

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

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

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

### Unser Prüfungsvorgehen

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

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge der Renditeliegenschaften mindestens so hoch sind, wie die Buchwerte per Bilanzstichtag und damit die Werthaltigkeit gegeben ist. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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



### Sonstige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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



## treureva

### Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Treureva AG

Peter Rügsegger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Severin Zünti  
Zugelassener Revisionsexperte

## VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

Der Vergütungsbericht erfüllt sämtliche Vorschriften der eingangs erwähnten Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und damit einhergehend die Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR). Seit 1. Juli 2020 ist das revidierte Bundesgesetz über die Gleichstellung von Mann und Frau (GlG) in Kraft. Unternehmen ab 100 Mitarbeitenden müssen analysieren, ob sie Männern und Frauen gleich viel zahlen, ihre Analyse anschliessend von einer unabhängigen Stelle

prüfen lassen und die Mitarbeitenden und Aktionäre bis Mitte 2023 über die Ergebnisse informieren. Swiss Estates AG ist davon nicht betroffen.

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

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



## 1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

**1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses** Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 27.05.2022 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 Händen des Verwaltungsrates vorzuschlagen. Entscheidungsinstanz ist der Verwaltungsrat; dieser unterbreitet der Generalversammlung die notwendigen Beschlüsse zur Genehmigung.

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2022 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2023 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2022, 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 Verwaltungsrates oder der Geschäftsleitung soll in der Regel

200 Prozent seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement.

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

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

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

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

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

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

- ein festes Gehalt von brutto CHF 26'225.00 (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonaalem Gesetz) pro Monat, zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 Prozent des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter

Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.

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

### 3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

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

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

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

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

### 4 VERGÜTUNGEN 2022

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

(IN CHF)	2022	2021
VR-Präsident	30'000	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) <sup>1</sup>	30'000	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	30'000

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

#### Aktienbesitz

	2022 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF	2021 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 191'630	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 191'630	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

#### Optionsbesitz (per 31.12.2022)

	ANZAHL	NOMINAL
Udo Rössig, Freienbach	496'260 <sup>2</sup>	2'481'300.00

<sup>2</sup> Kauf- bzw. Tauschrechte zum Erwerb von 400'000 bestehenden Namenaktien von Dritten und 96'260 Namenaktien von der Gesellschaft (beide zu nominell je CHF 5.00).  
 Die Optionen sind nicht als Vergütung zu betrachten, da sie von Dritten stammen.

#### Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2022 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)		
P. Grote Treuhand, Basel <sup>3</sup>	UID CHE-108.378.572	41'195.25

<sup>3</sup> Herr Peter Grote hat den CFO bei dessen Einarbeitung und der Erstellung der Jahres- und Halbjahresabschlüsse aktiv unterstützt und den Aufwand dafür über seine Einzelfirma abgerechnet.

#### Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2022	31.12.2021
CEO	487'445.52	346'749.37
Präsident des Verwaltungsrates	20'576.25	—

#### Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2022	2021
Gesamtentschädigung Verwaltungsrat	60'000	60'000
Peter Grote, Präsident, Basel	30'000	30'000
Christian Terberger, A-Scheffau a.w.K.	30'000	30'000
Udo Rössig, Freienbach	—	—
Optionszuteilung (Anzahl Optionen) KEINE		

Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.



**4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2022** Im Geschäftsjahr 2022 (wie im Vorjahr) betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 306'000.00 brutto (12 × CHF 25'500.00). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt.

Zudem wurde durch den Vergütungsausschuss ein Bonus für das Geschäftsjahr 2022 in der Höhe von netto CHF 200'000.00 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist.

Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 506'000.00 zuzüglich Sozialaufwendungen in Höhe von CHF 12'393.00 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

## 5 VERGÜTUNGEN 2023

### Vergütungsmodell 2023

#### Verwaltungsrat Grundhonorare 2023 pauschal p. a.

(IN CHF)

VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) <sup>4</sup>	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000

<sup>4</sup> Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

#### Entschädigung des CEO 2023

Für das Geschäftsjahr 2023 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 315'216.00 brutto (12 × 26'265.00) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentationsspesen von CHF 18'000.00 pro Jahr (12 × 1'500.00) und angefallene Spesen ersetzt. Es besteht ein Spesenreglement, welches der Steuerverwaltung zur Genehmigung vorgelegt und vom Kanton Schwyz genehmigt wurde.

- Hinzu kommt ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.







An die Generalversammlung der  
Swiss Estates AG  
Freienbach

Zürich, 23. Mai 2023

### Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts

#### Prüfungsurteil

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2022 endende Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (Ve-güV) des Vergütungsberichts.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Angaben zu Vergütungen, Darlehen und Krediten im Vergütungsbericht dem schweizerischen Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

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

#### Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht anderweitige wie Kapitel 13, Ziff. 4 im Vergütungsbericht, die Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER, die Jahresrechnung nach OR und unsere dazugehörigen Berichte.

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

## treureva

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

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

### Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

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

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14-16 VegüV frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Vergütungsbericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

## treureva

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

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

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

Treureva AG



Peter Rügsegger  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor



Severin Zünti  
Zugelassener Revisionsexperte



# CORPORATE GOVERNANCE

## 1. Stammkapital

Namenaktien	8'965'475.00 CHF	(voll liberiert)
wovon Stimmrechtsaktien	875'000 CHF	
Partizipationskapital	14'311'050 CHF	(voll liberiert)
<b>Total-Stammkapital</b>	<b>19'871'725 CHF</b>	

## 2. Beteiligungen

Keine.

## 3. Aktionariat (Angaben per 31.12.2022)

AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (NAMENAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRÖ	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	9	572	517	55	572	0
101 bis 1'000	15	7'741	7'741	0	7'741	0
1'001 bis 10'000	9	17'483	17'483	0	17'483	0
10'001 bis 100'000	5	91'325	91'325	0	91'325	0
100'001 bis 1'000'000	4	749'158	393'714	355'444	749'158	0
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>866'309</b>	<b>510'810</b>	<b>355'499</b>	<b>866'309</b>	<b>0</b>



AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (STIMMRECHTSAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRÖ	BESTAND ZERTIFIKATE
0 bis 10	1	0	0	0	0	0
1'000'001 bis 10'000'000	1	1'750'000	1'750'000	0	1'750'000	0
<b>Total</b>	<b>2</b>	<b>1'750'000</b>	<b>1'750'000</b>	<b>0</b>	<b>1'750'000</b>	<b>0</b>

#### AKTIONÄRE NACH DOMIZIL

Schweiz	46	866'309	510'810	355'499	866'309	0
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>866'309</b>	<b>510'810</b>	<b>355'499</b>	<b>866'309</b>	<b>0</b>

#### AKTIONÄRE NACH NATIONALITÄT

Deutschland	2	191'680	191'680	0	191'680	0
Schweiz	42	673'744	318'270	355'474	673'744	0
Spanien	1	860	860	0	860	0
Sri Lanka	1	25	0	25	25	0
<b>Total</b>	<b>46</b>	<b>679'838</b>	<b>510'810</b>	<b>355'499</b>	<b>866'309</b>	<b>0</b>

## 4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

## 5. Kapitalstruktur

KAPITAL	CHF	ANZAHL	NOMINAL CHF
Namenaktien (Stimmrechtsaktien)	875'000	1'750'000	0.50
Namenaktien (Stammaktien)	8'090'475	1'618'095	5.00
PS-Kapital	14'311'050	2'862'210	5.00

**Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.**

## 6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2021 – seit 11.07.2017).

### 30.06.2021 – Kapitalerhöhung

Swiss Estates AG, in Freienbach, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 213 vom 02.11.2022, Publ. 1005595585). Statutenänderung: 19.12.2022.

AKTIENKAPITAL NEU: CHF 8'965'475.00 [bisher: CHF 6'965'475.00].

LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU: CHF 8'965'475.00 [bisher: CHF 6'965'475.00].

AKTIEN NEU: 1'618'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) [bisher: 1'218'095 Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)]. Partizipationskapital neu: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00].

PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00].

LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU: CHF 14'311'050.00 [bisher: CHF 12'906'250.00].

PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU: 2'862'210 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Genehmigte Aktienkapitalerhöhung [gemäss Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022]. Genehmigte Partizipationskapitalerhöhung [gemäss Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022]. Streichung der Statutenbestimmung über die mit Ermächtigungsbeschluss vom 25.10.2022 eingeführte genehmigte Erhöhung des Aktienkapitals infolge Ausschöpfung des Erhöhungsbetrages. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 25.10.2022 eine genehmigte Kapitalerhöhung gemäss näherer Umschreibung in Art. 3 der Statuten (Namenaktien) beschlossen.]. Qualifizierte Tatbestände neu: Sacheinlage/Sachübernahme: Die Gesellschaft übernimmt bei der Kapitalerhöhung vom 19.12.2022 gemäss Vertrag vom 19.12.2022 1'000 Namenaktien zu CHF 100.00 (zu 50 % liberiert) der afg generalplaner + totalunternehmung ag (CHE-372.009.993), in St. Gallen, wofür 400'000 Namenaktien zu CHF 5.00 sowie 280'960 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu CHF 5.00 ausgegeben werden und eine Anleiensobligation im Betrag von CHF 2'395'200.00 (23'952 Anleiensanteile zu CHF 100.00) begeben wird.

### 30.06.2021 – Fusion

Swiss Estates AG, in Freienbach, CHE-103.619.076, Aktiengesellschaft (SHAB Nr. 252 vom 28.12.2020, Publ. 1005059260).

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Thurgovia Immobilien AG, in Arbon (CHE-102.579.592), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 17'716'893.15 und Fremdkapital von CHF 17'695'898.43 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Espace Immobilien AG, in Bern (CHE-478.961.703), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 28'086'006.95 und Fremdkapital von CHF 27'133'071.56 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der A + B Immobilien AG, in Zug (CHE-102.176.975), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 1'628'286.19 und Fremdkapital von CHF 1'617'903.89 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung der übertragenden Gesellschaft. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.

FUSION: Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der ALB Lemman Immobilien AG, in Zug (CHE-258.467.824), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 25'254'162.11 und Fremdkapital von CHF 26'855'387.27, d. h. ein Passivenüberschuss von CHF 1'601'225.16 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt.



**FUSION:** Übernahme der Aktiven und des Fremdkapitals der SE Management AG, in Zürich (CHE-103.378.978), gemäss Fusionsvertrag vom 01.06.2021 und Bilanz per 31.12.2020. Aktiven von CHF 440.00 und Fremdkapital von CHF 948'039.21 d. h. ein Passivenüberschuss von CHF 947'599.21 gehen auf die übernehmende Gesellschaft über. Gemäss Bestätigung der zugelassenen Revisionsexpertin verfügt die übernehmende Gesellschaft über frei verwendbares Eigenkapital im Umfang der Unterdeckung und Überschuldung. Da die übernehmende Gesellschaft sämtliche Aktien der übertragenden Gesellschaft hält, findet weder eine Kapitalerhöhung noch eine Aktienzuteilung statt. (Tagesregister-Nr. 4815 vom 25.06.2021).

### 19.06.2020 – Kapitalerhöhung

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

**AKTIENKAPITAL NEU:** CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].

**LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:** CHF 6'965'475.00 [bisher: CHF 6'455'475.00].

**AKTIEN NEU:** 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'218'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) und 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien)].

**PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:** CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].

**LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:** CHF 12'906'250.00 [bisher: CHF 10'616'250.00].

**PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:** 2'581'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00]. Erhöhung Aktien- und Partizipationskapital aus bedingtem Aktien- und Partizipationskapital. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Kapitalerhöhung geändert. Mit Beschluss des Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals geändert.

### 20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

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

### 20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

**AKTIENKAPITAL NEU:** CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

**LIBERIERUNG AKTIENKAPITAL NEU:** CHF 6'455'475.00 [bisher: CHF 12'652'731.00].

**AKTIEN NEU:** 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.50 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 5.00 (Stammaktien) [bisher: 1'750'000 vinkulierte Namenaktien zu CHF 0.98 (Stimmrechtsaktien) und 1'116'095 vinkulierte Namenaktien zu CHF 9.80].

**PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:** CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

**LIBERIERUNG PARTIZIPATIONSKAPITAL NEU:** CHF 10'616'250.00 [bisher: CHF 20'807'850.00].

**PARTIZIPATIONSSCHEINE NEU:** 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 [bisher: 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80]. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 1'750'000 Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.98 auf CHF 0.50 und der Nennwert der 1'116'095 Namenaktien (Stammaktien) zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 zur Beseitigung einer Unterbilanz herabgesetzt. Bei der Kapitalherabsetzung vom 31.05.2018 wird der Nennwert der 2'123'250 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 9.80 auf CHF 5.00 herabgesetzt.

### 11.07.2017 – Genehmigtes Kapital

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

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





## 7. Wandelanleihen und Optionen

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

## 8. Organisation (Stand: 31.12.2021)



## 9. Kompetenzregelung

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

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

## 10. Verwaltungsrat

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

## 11. Mitglieder des Verwaltungsrates

### + **Peter Grote**, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

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

**Interessenbindungen:** Vorsorgestiftung der Manz Privacy Hotels, Zürich und Zug (Mitglied des Stiftungsrates)

### + **Christian Terberger**, Scheffau am wilden Kaiser (Mitglied des Verwaltungsrates)

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

Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Academy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern



Europas, mit Schwerpunkt auf der Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Von 2007 bis 2009 war Herr Terberger als Managing Director für Babcock & Brown European Investments S.a.r.l., Luxembourg, der europäischen Holding von Babcock & Brown, Sydney tätig, später als Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Baar

#### + Udo Rössig, Freienbach

(Vizepräsident des Verwaltungsrates)

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

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zürich

## 12. Geschäftsleitung

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

Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor

einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement.

Per 31.12.2022 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

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

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

Unabhängig davon misst die Gesellschaft der Identifikation, der Messung und der Kontrolle von Risiken einen hohen Stellenwert bei. Das Risikomanagement soll durch umfassende und systematische Identifikation und Bewertung der Risiken sicherstellen, dass unerwünschte Risiken rechtzeitig soweit möglich minimiert werden und Rendite und Risiko stets in adäquatem Verhältnis stehen. Die Auswirkung der Risiken auf die Gesellschaft wird regelmässig überprüft, und es werden falls möglich entsprechende Gegenmassnahmen getroffen. Zu diesem Zweck führt der Verwaltungsrat eine jährliche Risikobeurteilung durch. In diesem Zusammenhang hat der Verwaltungsrat ein internes Kontrollsystem (IKS) implementiert und entspricht somit den gesetzlichen Anforderungen (Art 728a OR). Das IKS ist ein Managementinstrument zur zweckmässigen Sicherstellung der Erreichung von Unternehmenszielen in den Bereichen «Prozesse», «Informationen», «Vermögensschutz» und «Compliance». Das IKS umfasst alle dafür von der Geschäftsleitung planmässig angeordneten organisatorischen Methoden und Massnahmen. Das IKS umfasst in Bezug auf die finanzielle Berichterstattung diejenigen Vorgänge und Massnahmen, welche eine ordnungsmässige Buchführung und Rechnungslegung sicherstellen und dementsprechend die Grundlage jeder finanziellen Berichterstattung darstellen.

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass ein dem Unternehmen angepasstes IKS mit einem Risikomanagement vorhanden ist. Die Umsetzung des IKS, das Management der Risiken und die Compliance sind Aufgabenbereiche der Geschäftsleitung. Dabei geht es

nicht nur um die finanziellen, sondern auch um die operativen Risiken. Die Revisionsstelle prüft, ob ein IKS (i.S.v. Art. 728a OR) existiert, und berichtet darüber summarisch an die Generalversammlung. Darüber hinaus erstattet sie dem Verwaltungsrat einen umfassenden Bericht mit Feststellungen zum IKS und zeigt allfällige Verbesserungsmöglichkeiten auf.

#### 14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

(Stand per 31. Dezember 2022)

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

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

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

Nicht verurkundete Aktien sowie Partizipationsscheine und die daraus entspringenden Vermögensrechte können nur zugunsten der Bank, bei welcher der Aktionär bzw. Partizipant dieselben buchmässig führen lässt, durch schriftlichen Pfandvertrag verpfändet werden. Eine Anzeige an die Gesellschaft ist nicht erforderlich. Falls Aktien bzw. Partizipationsscheine gedruckt werden, tragen sie die Unterschrift von zwei Mitgliedern des Verwaltungsrates. Diese Unterschriften können Facsimile-Unterschriften sein.

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

**Aktienbuch** Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit

Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist.

Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, die Namenaktien in eigenem Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben.

Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 16. Revisionsstelle und Konzernprüfer

**Revisionsstelle** Gesetzliche Revisionsstelle ist die Treureva AG, Zürich. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der verantwortliche leitende Revisor (Herr Peter Rüegeegger, dipl. Wirtschaftsprüfer) ist seit dem Geschäftsjahr 2022 im Amt.

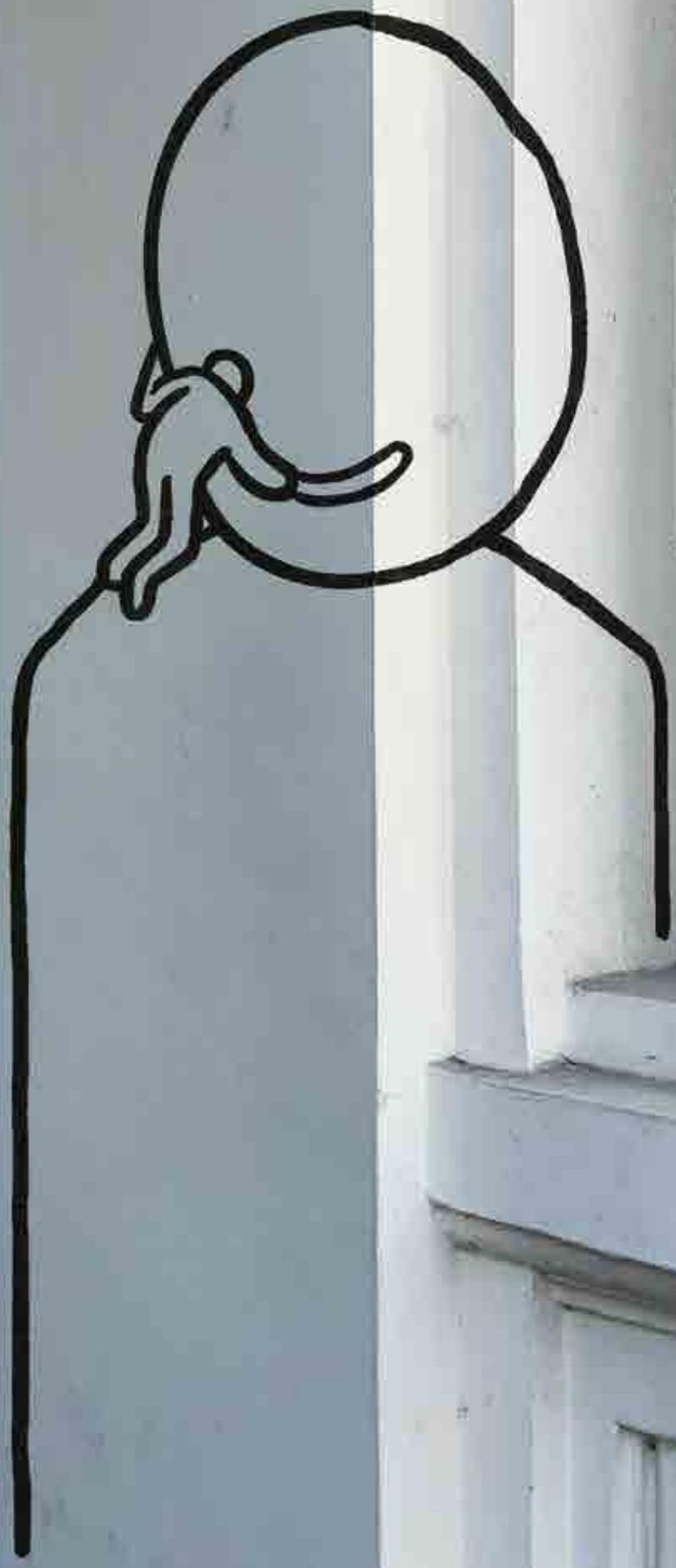
**Revisionshonorar** Für die Berichtsperiode 2022 werden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 95'000.00 in Rechnung gestellt werden.

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

## 17. Informationspolitik

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

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



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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht 2022 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 © 2023 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

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



ZIEL



