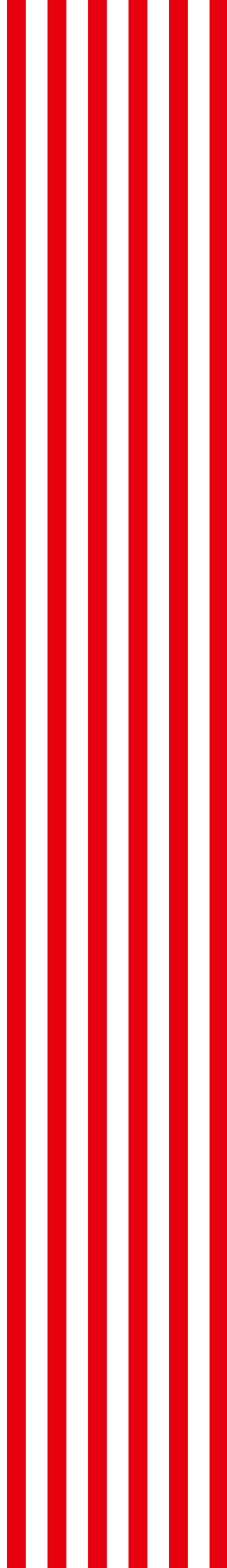




GESCHÄFTSBERICHT 2024







INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Mission Statement	Seite 4
3	Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	Seite 6
4	Aktienkurse	Seite 10
5	Net Asset Value	Seite 11
6	Lagebericht	Seite 14
7	Marktbericht	Seite 18
8	Konzernrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 24
9	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung	Seite 38
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 44
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 50
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 59
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 60
13	Vergütungsbericht	Seite 66
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 70
15	Corporate Governance	Seite 74
	Impressum	Seite 84

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2024 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





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

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)	01.01.-31.12.2024	01.01.-31.12.2023	VERÄNDERUNG
Bruttoliegenschaftsertrag	7'378 TCHF	6'810 TCHF	+ 8.3 %
Erfolg aus Neubewertung ¹	2'045 TCHF	17 TCHF	--
EBITDA ²	702 TCHF	3'798 TCHF	--
Jahresergebnis vor Steuern	-5'433 TCHF	-3'797 TCHF	- 43.1 %
Jahresgewinn	-6'987 TCHF	-3'429 TCHF	- 103.8 %

	31.12.2024	31.12.2023	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	159'232 TCHF	194'054 TCHF	-17.9 %
wovon Renditeliegenschaften	147'240 TCHF	190'662 TCHF	-22.8 %
Hypothekarverbindlichkeiten	92'030 TCHF	117'016 TCHF	-21.4 %
Eigenkapital	50'935 TCHF	57'922 TCHF	-12.1 %
Eigenkapitalquote	32.0 %	29.9 %	+7.0 %
Fremdkapital	108'297 TCHF	136'132 TCHF	-20.5 %
Fremdkapitalquote	68.0 %	70.1 %	-2.1 %
Loan to Value (LTV) ³	62.5 %	71.5 %	-1.2 %
Net Gearing ⁴	177.0 %	202.0 %	-24.7 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁵	16	17	-1
---	----	----	----

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁶	11.74 CHF	14.17 CHF	- 12.3 %
--	-----------	-----------	----------

¹ Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

² Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern

³ Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

⁵ Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

⁶ Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

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.

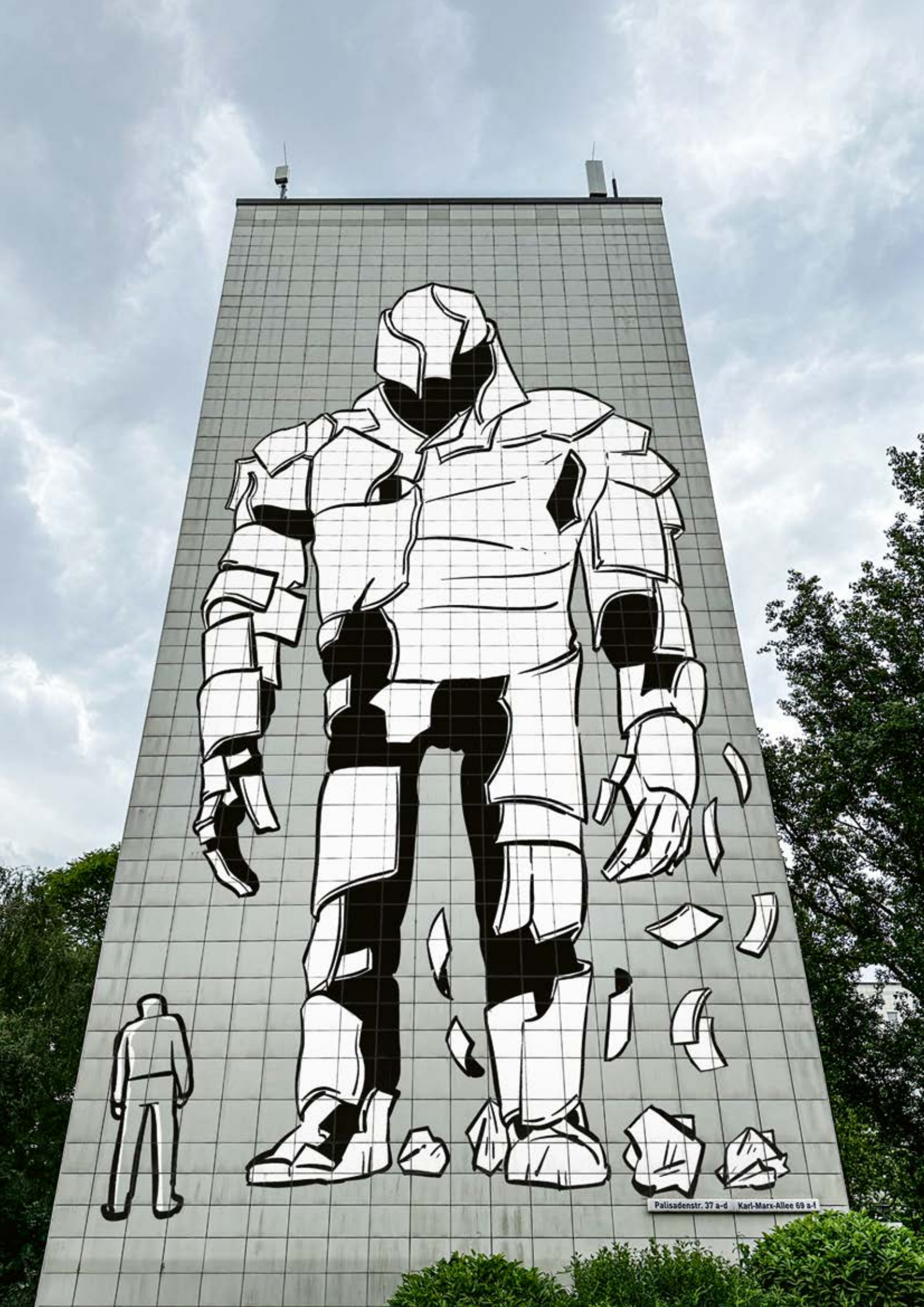
Swiss Estates AG fokussiert sich auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten – inklusive Agglomerationen. Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben («Undermanaged Assets» oder «Assets mit Repositionierungspotenzial»). Es gilt hierbei die Maxime **«Buy and Develop»**, 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 der Liegenschaften wird in der Regel 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. Jedoch zeichnen sich aufgrund des durchaus dynamischen Marktumfelds Wachstumsmöglichkeiten auf dem Weg von Fusionen ab. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 4 bis 5 Prozent; die angestrebte Nettorendite der Liegenschaften liegt aktuell bei 3.25 Prozent.



Palisadenstr. 37 a-d Karl-Marx-Allee 69 a-f

VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2024 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 bezieht.

Zum Markt

Eines scheint einmal mehr fast so sicher wie die Steuern und der Tod: Auch 2025 werden die Immobilienpreise in der Schweiz weiter ansteigen. Hauptgründe dafür sind das knappe Angebot und die bisherigen und zukünftig erwarteten Zinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) und die Zuwanderung aber auch die vergleichsweise geringe Bautätigkeit. Weiter dominieren die Themen regulatorische und gesetzliche Änderungen, Abschaffung des Eigenmietwerts sowie höhere Eigenmittelvorschriften bei den Banken.

Die wichtigsten Punkte:

- + Hypotheken werden zum Teil aufgrund neuer Eigenmittelvorschriften aufgrund von «Basel IV» teurer.

Ab 1. Januar 2025 sollen Banken gemäss «Basel IV» (erlassen durch den Basler Ausschusses für Bankenaufsicht – BCBS) für risikobehaftetere Hypotheken mehr Eigenmittel hinterlegen. Ziel von «Basel IV» ist es angeblich, die Glaubwürdigkeit bei der Berechnung der risikogewichteten Aktiva (RWA) wiederherzustellen und die Vergleichbarkeit der Kapitalquoten der

Banken zu verbessern, indem die Risikosensitivität der Standardansätze für Kreditrisiken, operationelle Risiken, Marktrisiken und Kreditbewertungsanpassungen erhöht wird.

Interessanterweise gelten diese Vorschriften eigentlich nur für Banken in der EU, weshalb es sich dem geneigten Betrachter nicht zwangsläufig erschliesst, warum die Schweiz diese Vorschriften, die zudem lediglich Empfehlungen sind, einredefrei übernommen hat. Grossbritannien hat bis jetzt auf die Einführung von «Basel 3.1» verzichtet und diese vorerst auf das Jahr 2027 verschoben, von «Basel V» noch gar nicht zu reden.

Hauptkriterium ist bei der Risikosensitivität die Höhe der Darlehen und die Objektart. In der Konsequenz werden tiefe Hypotheken für Wohnimmobilien eher nicht betroffen sein; anders sieht es bei hoher Beleihung und bei gemischten oder gewerblichen Nutzungen aus, da hier der Risikozuschlag spürbar ansteigen wird, was sich dann in höheren Zinsen manifestiert. In der Summe werden sich diese Parameter jedoch eher moderat auswirken, da die Verfasser von «Basel IV» offensichtlich nicht von rückläufigen Leitzinsen ausgegangen sind.

- + Immobilienpreise werden weiter steigen

Die Transaktionspreise für Mehrfamilienhäuser (MFH) gemäss vorliegender Daten (IAZI) im Jahr 2024 um circa 1.4 Prozent gestiegen. Dieser Trend dürfte sich, wenn auch verhalten, im Jahr 2025 fortsetzen. Jedenfalls ist ein Rückgang der Transaktionspreise bei den



MFH eher nicht zu erwarten, was einerseits der anhaltenden Zuwanderung und andererseits dem ständig steigenden Flächenanspruch der Mieter zuzuschreiben ist.

Die Zinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank sind eine gute Nachricht für den Immobilienmarkt, insbesondere für den Wohnungsbau, erläuterte Prof. Dr. Donato Scognamiglio, VR-Präsident der Immobilienberatungsgesellschaft IAZI, in der Zeitschrift Cash. Mit den laufenden Leitzinssenkungen komme auch die finanzielle Unterstützung für den Wohnungsbau zurück. Prof. Dr. Scognamiglio: «Mehrfamilienhäuser bleiben deshalb im Fokus der Anleger».

Was die regionalen Unterschiede angeht, haben sich diese seit der Corona-Krise eher verringert, da sich die Nachfrage nach Mietwohnungen, auch aufgrund der Möglichkeit von Homeoffice, teilweise in Regionen ausserhalb der Zentren verlagert hat.

+ Stabile Festhypothekarsätze und sinkender Saron

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hatte 2024 den Leitzins insgesamt von 1.75 auf 0.5 Prozent gesenkt – das entsprach einem deutlichen Rückgang von 125 Basispunkten oder 71.5 Prozent. Am 21.03.2025 hat die SNB den Leitzins weiter auf 0.25 Prozent gesenkt; viele Marktteilnehmer gehen davon aus, dass die SNB noch weitere Zinssenkungen, eventuell wieder in den Minuszinsbereich, vornehmen wird.

Für Saron-Hypothekarnnehmer ist das eine gute Nachricht, da diese allfälligen weiteren Leitzinssenkungen grundsätzlich zu tieferen Refinanzierungskosten führen.

Die für Festhypotheken relevanten Swap-Sätze sind im Vergleich zur Saron-Hypothek 2024 deutlich weniger stark gesunken – von 1.28 auf 0.42 Prozent. Das hat zwei Gründe. Erstens haben die Festhypotheken schon Ende 2023 Zinssenkungen stärker eingepreist. Zweitens hat sich die Zinskurve normalisiert, so dass das Potenzial zu tieferen Zinsen am langen Ende früher ausgeschöpft war.

+ Referenzzinssatz bringt kaum Entlastung für Mieter

Auch wenn die Immobilienbesitzer die sinkenden Zinssätze begrüßen: Für Mieterinnen und Mieter sind die Aussichten bescheiden. Der relevante Referenzzinssatz – dieser wird rein arithmetisch von den Durchschnittshypotheken berechnet – ist zwar im März um 0.25 Prozent auf 1.50 Prozent gesunken, so dass Mieter grundsätzlich Zinssenkungen verlangen können. Aber Vorsicht: Nur ein Teil der Mieterinnen und Mieter hat durch die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes Anspruch auf eine Mietsenkung, äusserte sich der Schweizer Mieterverband. Weil: Vermieter können die Teuerung und teils die Kostensteigerung gegenrechnen. «Die hohe Teuerung in den letzten Jahren führt zu Szenarien, in welchem der Teuerungsausgleich der Vermieter höher ist als der Senkungsanspruch der Mieterschaft», so der Mieterverband.

Zur allgemeinen Geschäftslage

Swiss Estates AG hatte mittels Ad Hoc-Mitteilung vom 06.01.2025 bereits öffentlich gemacht, dass die Immobilien Badenerstrasse 288 – 296 in 8004 Zürich mit Wirkung per Ende 2024 an eine privat gehaltene Aktiengesellschaft veräussert wurden. Die Immobilien wurden durch die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2007 erworben und seitdem kontinuierlich entwickelt. Als Resultat dieser stetigen Entwicklungsarbeit ergab sich eine ansehnliche Wertsteigerung, welche nun realisiert werden konnte. Durch die Transaktion wurden die Verbindlichkeiten der Gesellschaft (langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten) um etwa 30 Mio. CHF reduziert und gleichzeitig die Liquidität nennenswert gestärkt.

Begründet wurde der Verkauf einerseits dadurch, dass das Management der Auffassung ist, der Wertsteigerungszyklus für diese Liegenschaften sei im Wesentlichen abgeschlossen und andererseits damit, dass man sich zukünftig auf reine Wohnnutzungen konzentrieren wird, vor allem da die Finanzierer Gebäude mit teilweiser oder vollständiger gewerblicher Nutzung (gemäss «Basel IV») zukünftig deutlich weniger attraktiv beleihen, als dies bei reinen Wohnnutzungen der Fall ist.

Swiss Estates AG hatte bereits mit Ad Hoc-Mitteilung vom 12.12.2024 berichtet, dass die Forderungen der Altra Foundation, welche ursprünglich am Handelsgericht des Kantons Zürich geltend gemacht (Ad Hoc-Mitteilung vom 19.09.2022) und letztlich vom

Schweizerischen Bundesgericht bestätigt wurden (Ad Hoc-Mitteilung vom 27.10.2023), beglichen wurden.

In diesem Zusammenhang erscheint offenlegungspflichtig, dass aus der Transaktion «Altra Foundation» Schadenersatzforderungen gegen diese Gesellschaft sowie deren Exponenten und Anwälte im Umfang von etwa CHF 1.7 Mio. im Raum stehen, welche vorerst nicht bilanziert wurden.

Zudem ist zu erwähnen, dass einer der Anwälte, welcher mit diesem Thema auf der Gegenseite befasst war unterdessen – nach dem Berichtszeitraum – einen Teil der seinerzeit ausgelieferten Aktien und Partizipationsscheine an Swiss Estates AG zurück geliefert und dafür ein fünfstelliges Honorar entgegen genommen hat.

Was die Entwicklung der Geschäfte angeht sei hiermit offengelegt, dass im April 2025, somit nach dem Berichtszeitraum, eine Grundsatzvereinbarung unterzeichnet wurde, welche eine Beteiligung an einer ähnlich gelagerten Immobiliengesellschaft mit Immobilien in der Schweiz mit einem Verkehrswert von circa CHF 120.0 Mio. vorsieht. In einem ersten Schritt wird diese Transaktion zu einer Kapitalerhöhung mit entsprechendem Eigenmittelzufluss führen. Weitere Details dazu werden voraussichtlich der ordentlichen Generalversammlung im Rahmen von Anträgen des Verwaltungsrates mitgeteilt werden.



Jahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER

Der Jahresverlust für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich gemäss Abschluss nach Swiss GAAP auf TCHF -6'987 (Vorjahr TCHF -3'429), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF -5'453 (Vorjahr TCHF -3'797), das Eigenkapital nach latenten Steuern auf TCHF 50'935 (Vorjahr TCHF 57'922), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich nach latenten Steuern auf CHF 11.74 (Vorjahr CHF 14.17).

Jahresrechnung gemäss Obligationenrecht

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2024 beläuft sich gemäss Abschluss nach Obligationenrecht (OR) auf TCHF 7'198 (Vorjahr TCHF -3'915), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 13'045 (Vorjahr TCHF -3'816), das Eigenkapital auf TCHF 34'076 (Vorjahr TCHF 26'878).

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

Aufgrund der Tatsache, dass Immobilien unter den Fachempfehlungen für Rechnungslegung Swiss GAAP zu Verkehrswerten bilanziert werden und im Gegensatz dazu gemäss Obligationenrecht zu Anschaffungswerten zuzüglich Investitionen und abzüglich allfälliger Abschreibungen entsteht das Phänomen, dass bei Verkäufen, primär wegen der Steuern, auf der Ebene Swiss GAAP FER Verluste ausgewiesen werden und beim Einzelabschluss Gewinne. Das liegt in der Natur der Sache und ist vor allem so, wenn Liegenschaften

relativ kurzfristig veräussert werden und der durch die Bewertungsexperten errechnete Verkehrswert in einem schnellen Verkauf nicht erzielt werden kann.

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

Freienbach, den 30. Mai 2025

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) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).

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

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



Navigator



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01. – 31.12.2024 –
BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



Navigator



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01. – 31.12.2024 –
BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP



NET ASSET VALUE
NACH SWISS GAAP FER PER 31. 12. 2024

31. 12. 2024 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2024 (nach Rückstellung für latente Steuern und ohne Obligationen)	8'965'475	14'311'050	-668'569	25'931'826	48'539'782
Rückstellung für latente Steuern					6'106'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2024 (vor Obligationen)					54'645'782

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2024					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	1'824'684
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	16'871'500
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	29'843'598
			23'276'525	100.00	48'530'782

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'824'684	1'750'000	1.04
Namenaktien (nominal 5.00)	16'871'500	1'618'095	10.43
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	29'843'598	2'862'210	10.43

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2024					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'054'218
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	18'993'829
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	33'597'735
	6'230'305		23'276'525	100.00	54'645'782

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'054'218	1'750'000	1.17
Namenaktien (nominal 5.00)	18'993'829	1'618'095	11.74
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	33.597.735	2'862'210	11.74





LAGEBERICHT

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die Inflation ist weltweit auf dem Rückzug, was die Realzinsen weiter steigen lässt. Damit die Geldpolitik nicht zu restriktiv wird, fassen die Notenbanken auch für das laufende Jahr bereits wieder Zinssenkungen ins Auge. Die Schweizerische Nationalbank hat in diesem Zusammenhang beispielhaft agiert und den Leitzins bereits von 1.75 auf 0.25 Prozent gesenkt, wobei wir eine weitere Senkung erwarten. Derzeit erscheinen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen hoch volatil zu sein, was ganz offensichtlich von der internationalen Politik getrieben wird. Und die Streitigkeiten im Bereich der Zölle mit den USA haben für eine Aufwertung des Schweizer Franken gesorgt, was im Interesse der Exportwirtschaft eigentlich so nicht gewünscht ist.

Hier stellt sich die zentrale Frage wie die Schweizerische Nationalbank (SNB) reagieren wird: Die SNB könnte die Zinsen weiter senken, weil aktuell ist die Inflation mit 0.3 Prozent sehr tief. Die SNB strebt eine Inflationsrate zwischen 0 und 2 Prozent an. Mit einer weiteren Reduktion des Leitzinses würde sie die hiesige Wirtschaft ankurbeln, was die Teuerung steigen lassen würde. Lässt der Aufwertungsdruck auf den Franken in den kommenden Wochen nicht nach, besteht Konsens darüber, dass zeitnah mit einer Leitzinssenkung von derzeit 0.25 Prozent auf 0 Prozent zu rechnen ist. Dann sind Negativzinsen nicht mehr weit weg.

Zuwanderung als Markttreiber

Die Schweizer Bevölkerung wächst mit hoher Kadenz, getrieben von der Zuwanderung, die im letzten Jahr (2024) 87'200 Nettozuwanderer verzeichnete. Damit wächst auch die Wohnraumnachfrage ausgerechnet in einer Phase, in der die Produktion neuer Wohnungen auf dem tiefsten Stand seit 20 Jahren kleben bleibt. Während die Lage auf dem Wohnungsmarkt in der Schweiz im Jahr 2020 noch relativ entspannt war, hat sie sich in den letzten Jahren deutlich zugespitzt: Die Leerstandsquote ist zwischen 2020 und 2024 von 1.72 Prozent auf 1.08 Prozent gesunken. Der Mietpreisindex hat zwischen 2000 und 2024 um 38 Prozent zugelegt und damit sowohl die Inflation als auch das Lohnwachstum deutlich übertroffen.

Trotz der immer sichtbarer werden den Knappheiterscheinungen sind bauseitig weiterhin keine Reaktionen, sprich ein Anstieg der Wohnungsproduktion, auszumachen. Offensichtlich sind die Investitionsperspektiven noch immer nicht ausreichend, um die herrschenden strukturellen Probleme der Wohnraumversorgung in Form von akuter Baulandknappheit und schleppender Verdichtung zu überwinden. Die Aussichten sind für Mieter daher alles andere als erfreulich. Das Mietpreiswachstum wird auf absehbare Zeit das allgemeine Preiswachstum übersteigen, obwohl die Zinsen bereits wieder gesunken sind.



Groteske Fehlallokation

Trotz vielerlei Kritik funktioniert das Schweizer Mietrecht im grossen Ganzen gut, was sich in einer hohen Zufriedenheit von Mietern und Vermietern äussert. Beim hiesigen Mietrecht handelt es sich um einen stets hart umkämpften Kompromiss zwischen Mieterschutz und ausreichenden Investitionsanreizen, damit überhaupt der nötige Wohnraum geschaffen wird. Das geltende Mietrecht hat dennoch eine folgenschwere Nebenwirkung, indem es über die Zeit zu einem grösser werdenden Ungleichgewicht aufgrund der Entkopplung der Bestandes- von den Angebotsmieten kommt. Die grossen Differenzen generieren Fehlanreize, indem Haushalte für Wohnflächenreduktionen bestraft statt belohnt werden. Bereits nach kurzer Mietdauer kostet ein Wechsel in eine etwas kleinere Wohnungen zur Neumiete mehr als die bisherige Bestandesmiete. Das Resultat ist bekannt. Wohnungsverkleinerungen bleiben aus. Viele Haushalte, vor allem von über-60-Jährigen, leben in unterbelegten Wohnungen. Mehr als die Hälfte der Mieter in diesen Altersklassen haben mindestens zwei Zimmer mehr als Haushaltsmitglieder. Sie werden zudem immer zahlreicher, weshalb der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf immer mehr ansteigt – aktuell auf 46.6 m².

Gleichzeitig wächst die Zahl der Haushalte, die sich in überbelegten Wohnungen zusammenpferchen müssen. Die Fehlanreize fördern überdies Leerkündigungen und eine zu tiefe Mietermobilität (Lock-in-Effekt). Mit dem erwarteten starken Wachstum der Neumieten in den nächsten Jahren wird sich die Problematik weiter verschärfen. Allein schon das heutige Optimierungs-

potenzial ist bei einer besseren Allokation nennenswert. Würden alle Mietwohnungen bloss ein Zimmer mehr umfassen als Personen im Haushalt leben, liesse sich ein «idealer» Flächenverbrauch von rund 38 m² pro Kopf ableiten. Eine effizientere Flächenallokation würde nicht nur die Überbelegung gänzlich lösen, sondern zusätzlich 170'000 Mietwohnungen à 100 m² freispielen. Damit liesse sich Wohnraum schaffen für knapp eine halbe Million Menschen. Und dies alles, ohne dass auch nur ein einziges Gebäude erstellt werden müsste. In Anbetracht des gewaltigen, brachliegenden Potenzials wäre gerade auch mit Blick auf ökologische und soziale Gesichtspunkte zu fordern, dass man einerseits die mietrechtliche Ursache der Fehlallokation stoppt und andererseits Überlegungen anstellt, wie ein sinnvoller Flächentransfer bewerkstelligt werden könnte.

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.

Hier ist insbesondere zu beachten, dass der vorliegende Jahresverlust 2024 gemäss Swiss GAAP FER primär den zurückgestellten Steuern geschuldet ist, wobei die definitive Abrechnung der Grundstücksgewinnsteuer durch das Steueramt der Stadt Zürich noch aussteht,

was das Ergebnis letztlich mit verursacht hat. Dies verdeutlicht sich unter anderem auch durch den Gewinn auf der Ebene Obligationenrecht.

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 stellen 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 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 davon ausgehen, dass der internationale Handelsstreit mit den Vereinigten Staaten eskaliert, was gemeinhin nicht erwartet wird.

Derzeit haben wir keinen konkreten Anlass Ereignisse nach dem Bilanzstichtag offenzulegen, welche jetzt erkennbar wären. Unternehmen wie unsere Gesellschaft, die einen Lagebericht nach Art. 961 OR erstellen, müssen in diesem über aussergewöhnliche Ereignisse sowie ihre Zukunftsaussichten berichten.

In Bezug auf die Zukunftsaussichten nennt das Gesetz keinen bestimmten Zeitraum. Es erscheint sachgerecht, dabei auf das bei der Erstellung des Geschäftsberichts bereits laufende neue Geschäftsjahr bzw. einen branchenüblichen Geschäftszyklus abzustellen. Die Rechnungslegung beruht auf der Annahme, dass das Unternehmen auf absehbare Zeit fortgeführt wird (Going concern, Art. 958a Abs. 1 OR).

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

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

Bei einer wesentlichen Unsicherheit, die erhebliche Zweifel an der Unternehmensfortführungsfähigkeit aufwerfen, wird der Abschlussprüfer diesen Sachverhalt in seinem Revisionsbericht hervorheben. Sollte diesbezüglich in der Jahresrechnung keine angemessene Darstellung der Unsicherheit bzgl. Unternehmensfortführung erfolgen, hat der Abschlussprüfer eine Modifikation seines Prüfungsurteils bzw. seiner Prüfungsaussage in Erwägung zu ziehen. Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe aktuell kein latent existentielles



Problem, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2024 absehbar ist.

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

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

1. Die Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt:

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2024 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 und nicht im vorliegenden Geschäftsbericht erwähnt würden.

6. Zukunftsaussichten:

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

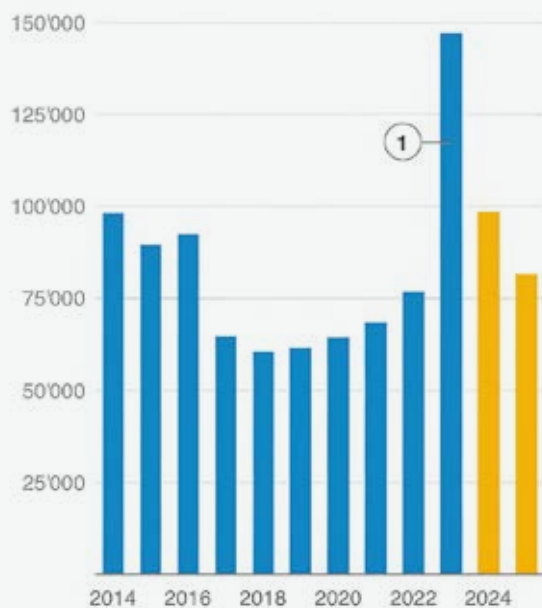
Ferner bestätigen wir, dass keine weiteren Angaben gemäss Art. 961c Abs. 1 OR notwendig sind.

MARKTBERICHT

Nach einer soliden Entwicklung im 2. Quartal 2024 hatte sich das Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts (BIP) in der Schweiz verlangsamt: Im 3. Quartal stieg es im Vergleich zum Vorquartal nur noch um 0.2 Prozent. Belastet wurde das Wachstum unter anderem durch rückläufige Exporte und anhaltende Herausforderungen im Industriesektor. Im 4. Quartal 2024 wuchs das Sporteventbereinigte BIP der Schweiz um 0.5 Prozent. Das Wachstum wurde jeweils etwa zur Hälfte vom Industrie- und vom Dienstleistungssektor getragen. Verwendungsseitig wirkten sich Konsum und Investitionen stützend aus.

Insgesamt deutet vieles darauf hin, dass die Wirtschaft im Jahr 2025 zwar ein stärkeres Wachstum verzeichnen wird als im Vorjahr, aber mit einem Plus von 1.4 Prozent unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre (+1.8 Prozent) bleibt. Im Dezember 2024 sank die Jahreststeuerung in der Schweiz auf 0.6 Prozent. Dieser Wert entsprach dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Die steigenden Wohnungsmieten (+3.4 Prozent) waren der wichtigste preistreibende Faktor, während der Import von Waren deflationär wirkte. Über das ganze Jahr 2024 betrachtet betrug die Teuerung im Durchschnitt 1.1 Prozent. Aktuell beläuft sich die Inflation auf 0.3 Prozent, nur noch knapp über der unteren Grenze des von der Schweizerischen Nationalbank (SNB).

Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung

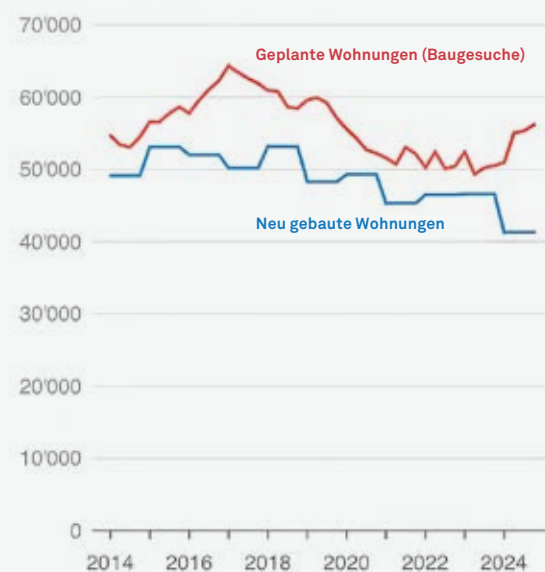


Davon 50'000 ukrainische Flüchtlinge:
Wechsel zu ständiger Wohnbevölkerung

2024 und 2025:
Prognose (Wüest Partner)

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), Wüest Partner

Wohnbautätigkeit in der Schweiz



Neu gebaute Wohnungen 2023 und 2024:
Prognose (Wüest Partner)

Quelle: Baublatt Info-Dienst, Bundesamt für Statistik (BFS), Wüest Partner

Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte



Quelle: Schweizerische Nationalbank (SNB)

* Bis Juni 2021 mit Bindung an 3-Monats-Libor, ab Juli 2021 mit Bindung an SARON; Laufzeit jeweils 3 Jahre

Im vergangenen Jahr reagierte die Schweizerische Nationalbank (SNB) auf den raschen Rückgang der Inflation, die träge Wirtschaftsdynamik und die Stärke des Frankens, indem sie den Leitzins in vier Schritten von 1.75 Prozent auf 0.5 Prozent senkte – der nächste Schritt erfolgte im Dezember mit einer Reduktion um 50 Basispunkte; im März 2025 erfolgte eine weitere Senkung des Leitzinses auf 0.25 Prozent. Trotz dieser expansiven

Politik dürfte die Inflation auch 2025 sehr niedrig ausfallen, und die wirtschaftliche Erholung wird voraussichtlich langsamer verlaufen als noch bis vor Kurzem erwartet. Vor diesem Hintergrund und angesichts von bereits erfolgten Zinssenkungen durch die EZB und die Fed, die den Aufwertungsdruck auf den Schweizer Franken verstärken, scheint eine Rückkehr zu einem negativen Leitzins im laufenden Jahr als nicht unrealistisch.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft

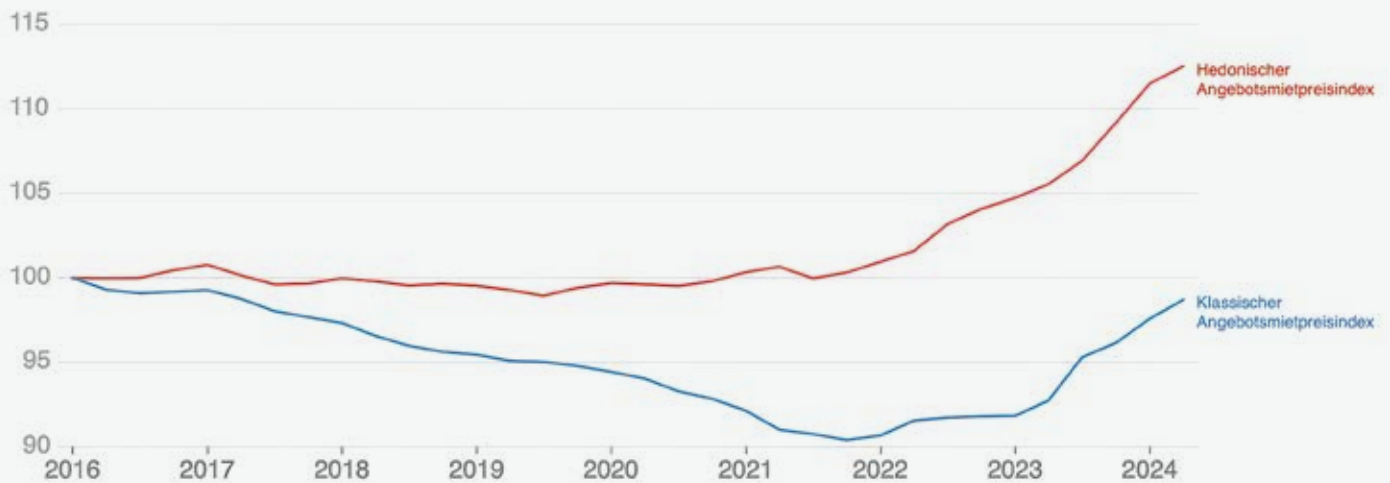
	2022	2023	2024	2025
Bevölkerung				
Anzahl (in Mio.)	8.82 ⁴	8.96 ⁴	9.06 ¹	9.14 ¹
Jährliche Veränderung	0.9% ⁴	1.7% ⁴	1.1% ¹	0.9% ¹
Wirtschaftliches Umfeld				
Reales BIP: Jährliche Veränderung	2.5%	1.3%	1.0% ²	1.4% ²
Beschäftigung: Jährliche Veränderung	2.4%	1.7%	1.3% ¹	0.9% ¹
Arbeitslosenquote	2.2%	2.0%	2.4% ³	2.7% ³
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Dezember)	–	–44	–30	–
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränd., real	–0.7%	–1.7%	0.2%	–
Hochbauinvestitionen (nominal)				
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)	1.0%	3.0% ¹	1.2% ¹	4.6% ¹
Geldmarkt				
Jährliche Teuerung	2.8%	2.1%	1.1% ¹	0.3% ¹
10-jährige Festhypothek (jeweils November)	2.83%	2.54%	1.72%	–
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Dezember)	1.57%	0.66%	0.32%	–

Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS), KOF, SECO, SNB, UBS, Wüest Partner

Gelbe Zahlen: Prognose
¹ Prognose Wüest Partner
² BIP-Prognose unter Berücksichtigung von KOF, SECO, SNB und UBS
³ Prognose SECO Dezember 2024
⁴ BFS

Entwicklung der Mieten

Index 1. Quartal 2016 = 100



Quelle: Wüest Partner

Mietwohnungen

Die gestiegene Zahl an neubaubewilligten Wohnungen hat bisher keinen spürbaren Einfluss auf die Verfügbarkeit von Mietwohnungen gezeigt. Dies ist wenig überraschend, da – ähnlich wie beim Wohneigentum – der Grossteil der Wohnungen, die 2024 fertiggestellt wurden und auf den Markt kamen, das Resultat von den eher wenigen Baubewilligungen sind, die in den schwachen Jahren 2022 und 2023 ausgestellt wurden.

Im 4. Quartal 2024 wurden schweizweit 103'200 Wohnungen zur Miete angeboten, was einer im historischen Vergleich sehr tiefen Angebotsquote von 4.0 Prozent entspricht. Damit waren im Vergleich zum Vorjahresquartal 4.3 Prozent weniger Wohnungen auf dem Markt und gar 42.3 Prozent weniger als im 1. Quartal 2021. Besonders stark fiel der Rückgang in den Agglomerationen der kleinen und mittleren Zentren aus, wo das Angebot gegenüber dem Vorjahresquartal um 11.0 Prozent abnahm.

Trotz der anhaltenden Knappheit an Mietwohnungen hat sich der Anstieg der Angebotsmietpreise im Laufe des Jahres 2024 abgeschwächt. Während die Mieten Mitte 2024 im Jahresvergleich qualitätsbereinigt um 7.9 Prozent zugelegt hatten, betrug der Jahresanstieg im 4. Quartal 2024 nur noch 4.7 Prozent. Regional zeigt sich weiterhin ein heterogenes Bild: Mit einem Plus von über 5 Prozent waren die Mietpreisanstiege in den Regionen Zürich und Innerschweiz besonders ausgeprägt. Dagegen fiel der Anstieg in der Region Genfersee (+2.4 Prozent) und in der Westschweiz (+2.6 Prozent) vergleichsweise moderat aus. Diese Entwicklung verdeutlicht die bestehenden regionalen Unterschiede, auch wenn sich die Dynamik insgesamt entschleunigt hat.

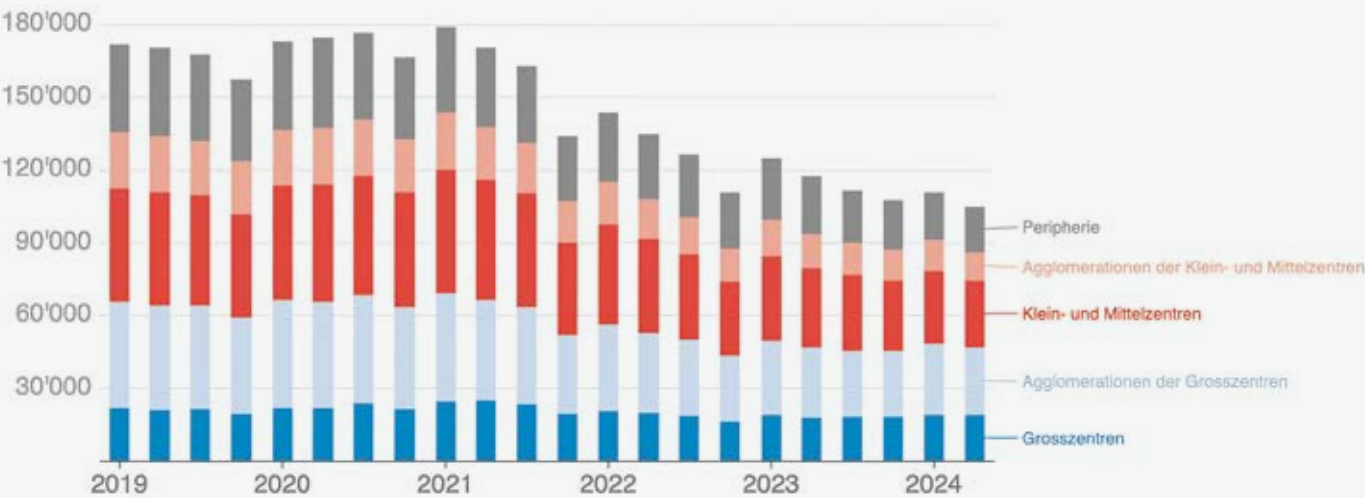


Kennzahlen für die Schweizer Grosszentren

Mietwohnungen	Bestand Stückzahl, 2023	Baubewilligungen 4. Quartal 2024, Anzahl Wohneinheiten*	Leerstandsquote Jun 24	Angebotsziffer 4. Quartal 2024	Angebotsmiete 4. Quartal 2024 Medial
Zürich	199'100	2'048 →	0.1 %	5.2 %	420
Bern	67'100	635 ↑	0.5 %	4.4 %	280
Basel	85'800	402 ↗	0.9 %	5.0 %	276
Lausanne	68'900	496 →	0.6 %	3.9 %	310
Genf	97'700	1'920 ↑	0.6 %	2.9 %	420
Schweiz	2'815'600	29'150 →	1.4 %	4.0 %	240

*Die Pfeilrichtung zeigt die Veränderung ggü. dem Durchschnitt der 5 davorliegenden Jahre.
Quelle: Baublatt Info-Dienst, BFS, MSCI, Wüest Partner

Mietwohnungen: Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

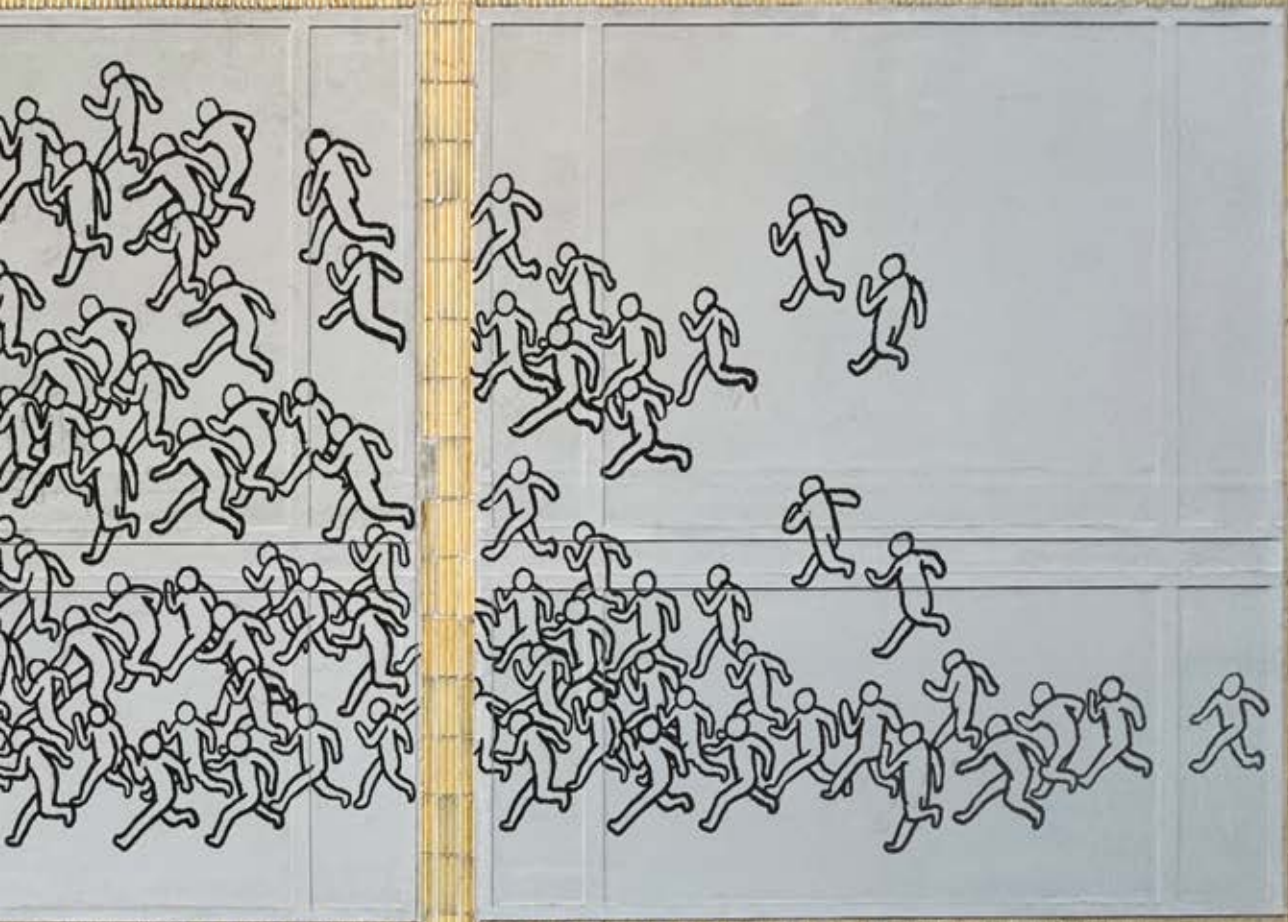


Quelle: Wüest Partner

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

KEINE VERBREITUNG, AUFFORDERUNG ODER BERATUNG: Die Publikation «Marktbericht» dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung. Sie ist weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertschriften oder anderen Finanzinstrumenten. Alle Informationen, auch Tatsachen, Meinungen oder Zitate, sind unter Umständen gekürzt oder zusammengefasst und beziehen sich auf den Stand am Tag der Erstellung des Dokuments. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und in keiner Weise um eine regulierte Finanzberatung bzw. Rechts-, Steuer- oder andere regulierte Finanzdienstleistungen. Den finanziellen Zielen, Verhältnissen und Bedürfnissen einzelner Personen wird keine Rechnung getragen. Diese müssen indes berücksichtigt werden, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.





KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2024 (IN CHF)	31. 12. 2023 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		2'122'972	144'633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'293'595	1'271'467
abzüglich Delkredere		-1'048'731	-748'600
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere		244'864	522'867
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern		286'945	377'190
Wertberichtigung		-107'000	0
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		130'604	8'107
Wertberichtigung Nebenkosten		-24'000	0
	s. Anhang 1a)	531'413	908'163
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	s. Anhang 1b)	5'742'359	3'926'359
abzüglich Wertberichtigung	s. Anhang 1b)	-2'498'002	-1'902'061
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	2'478	995
gegenüber Nahestehenden	s. Anhang 1c)	548'777	100'083
gegenüber Dritten		5'362'746	0
		9'158'359	2'125'377
Aktive Rechnungsabgrenzung	s. Anhang 1d)	110'123	176'849
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		11'922'867	3'355'023
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		9'920	9'120
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 1e)	3'011'176	3'011'100
abzüglich Wertberichtigung		-2'999'999	-2'999'999
		21'097	20'221
Renditeliegenschaften	s. Anhang 1f)	147'240'000	190'622'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 1g)	48'001	57'001
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		147'309'098	190'699'222
TOTAL AKTIVEN		159'231'966	194'054'245



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2024 (IN CHF)	31. 12. 2023 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		620.560	1.067.462
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	113.834	35.857
vorausbezahlte Mietzinsen		423.745	293.204
Akontozahlungen Nebenkosten		53.070	11.412
Schulden gegenüber Stockwerkeigentümer		8.517	0
		1.219.725	1.407.936
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 1ia)	2.013.694	1.798.117
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 1ib)	61.182	132.109
		2.074.876	1.930.226
Passive Rechnungsabgrenzungen			
	s. Anhang 1k)	252.048	5.257.503
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern	s. Anhang 1l)	6.614.408	99.738
		6.614.408	99.738
Kurzfristiges Fremdkapital		10.161.057	8.695.402
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
	s. Anhang 1m)	92.029.927	117.016.000
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 1n)	6.106.000	10.421.000
Langfristiges Fremdkapital		98.135.927	127.437.000
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		108.296.984	136.132.402
EIGENKAPITAL			
Aktien- & Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Namenaktienkapital	s. Anhang 1o)	8.090.475	8.090.475
vinkulierte Namenaktien		875.000	875.000
Partizipationsscheinkapital		14.311.050	14.311.050
Obligationenanleihe		2.395.200	2.395.200
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 1p)	-668.569	-668.569
		25.003.156	25.003.156
Bilanzreserven			
	s. Anhang 1q)		
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		32.918.687	36.347.544
Jahresergebnis		-6.986.862	-3.428.857
		25.931.825	32.918.687
TOTAL EIGENKAPITAL		50.934.982	57.921.844
TOTAL PASSIVEN		159.231.966	194.054.245

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

		2024 (IN CHF)	2023 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	s. Anhang 2a)	7.378.311	6.810.619
abzüglich Erlösminderungen		-542.143	-231.161
abzüglich Veränderung Delkredere-Rückstellung		-459.934	-123.500
Total Betriebsertrag		6.376.233	6.455.958
Betriebsaufwand			
Immobilienaufwand		893.192	983.564
Personalaufwand		916.425	828.638
Übriger Betriebsaufwand		337.343	435.265
Verwaltungsaufwand		458.261	420.446
Werbeaufwand		3.000	6.900
Total Betriebsaufwand	s. Anhang 2b)	2.608.220	2.674.814
Gewinn aus Neubewertung		2.048.837	303.223
Verlust aus Neubewertung		-3.000	-286.000
Erfolg aus Neubewertung	s. Anhang 2c)	2.045.837	17.223
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	s. Anhang 2d)	-5.111.493	0
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)		702.357	3.798.367
Abschreibungen		-9.000	-16.999
Finanzerfolg			
Hypothekarzinsen		-2.645.634	-2.112.041
Finanzaufwand		-145.845	-360.591
Finanzertrag		32.121	21.071
Total Finanzerfolg	s. Anhang 2e)	-2.759.358	-2.451.561
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern		-2.066.001	1.329.808
Rechtskosten	s. Anhang 2f)	-75.822	-149.434
ausserordentlicher Ertrag	s. Anhang 2g)	122.902	110.565
ausserordentlicher Aufwand	s. Anhang 2g)	-3.434.092	-5.087.681
Unternehmensergebnis vor Steuern		-5.453.013	-3.796.742
Direkte Steuern		-5.848.849	-104.115
Veränderung latente Steuern	s. Anhang 1n)	4.315.000	472.000
Jahresergebnis		-6.986.862	-3.428.857

ERGEBNIS PRO TITEL 2024
(IN CHF)

ERGEBNIS PRO TITEL 2023
(IN CHF)

ERGEBNIS PRO TITEL s. Anhang 2h)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	-0.11 / -0.10	-0.06 / -0.07
Ergebnis pro Namenaktien (nominal 5.00)	-1.12 / -1.04	-0.55 / -0.74
Ergebnis pro Partizipationsscheine (nominal 5.00)	-1.12 / -1.04	-0.55 / -0.74



KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2024

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Wandel- obligation	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital am 01'01'2023	8'965'475	14'311'050	-477'209	2'395'200	5'000'000	31'347'544	61'542'060
Zunahme eigene Titel			-191'360				-191'360
Jahresergebnis						-3'428'857	-3'428'857
Eigenkapital am 31'12.2023	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	27'918'687	57'921'843
Jahresgewinn						-6'986'862	-6'986'862
Eigenkapital am 31'12'2024	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	20'931'825	50'934'982

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2024 (IN CHF)	2023 (IN CHF)
Jahresergebnis	-6'986'862	-3'428'857
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen		
Abschreibungen	-9'000	-16'999
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	2'146'163	-17'223
Abnahme (-) bzw. Zunahme Delkrede auf Forderungen gegenüber Mietern	300'131	-140'400
Abnahme (-) bzw. Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen ggü. Stockwerkeigentümern	107'000	-32'000
Abnahme Wertberichtigung auf vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	24'000	-195'000
Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Dritte	595'942	49'999
Zunahme Wertberichtigung auf übrige Finanzanlagen	0	93'749
Ausbuchung verjährte Forderungen	-137'040	0
Anpassung Wert der Wertschriften	-600	0
Veränderung der Rückstellung Steuern	6'493'746	0
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	-4'315'000	-472'000
Mittelabfluss durch Zunahme		
der Forderungen gegenüber Mietern	-22'128	0
der vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten	-122'497	0
der übrigen Forderungen gegenüber Dritte	-66'000	0
der Forderungen gegenüber Nahestehenden	-448'694	0
des übrigen Umlaufvermögens einschl. transitorische Aktiven	0	-1'983'878
Mittelabfluss durch Abnahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	-446'903	-747'111
der Schulden gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	-6'692
der vorausbezahlte Mietzinsen	0	-89'131
der Akontozahlungen für Nebenkosten	0	-476'782
der sonstigen Verbindlichkeiten	0	-11'133
Mittelzufluss durch Abnahme		
der Forderungen gegenüber Mietern	0	35'032
der Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern	90'245	132'543
der vorausbezahlten Heiz- und Nebenkosten	0	884'175
der Forderungen gegenüber Nahestehenden	0	387'363
von transitorischen Aktiven	66'726	0
Mittelzufluss durch Zunahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	76'493	0
der Mietervorauszahlungen	130'541	0
der Akontozahlungen für Nebenkosten	41'658	0
der Schulden gegenüber Stockwerkeigentümern	8'517	0
der übrigen kurzfristigen Schulden inkl. passive Rechnungsabgrenzung (einschl. Steuern)	-4'984'531	4'912'493



	2024 (IN CHF)	2023 (IN CHF)
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelabfluss	-7'458'093	-1'121'851
Mittelzufluss (netto) aus Liegenschaftenverkäufen	10'387'254	0
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen	0	-2'074'777
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-178'733
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	285'528	0
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	3'197'500
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'236'073	0
Zunahme von übrigen Finanzanlagen	-276	-11'100
Abnahme durch Kauf von eigenen Titeln	0	-191'359
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	2'816'308
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-950'821	0
ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL	1'978'340	-380'320
Flüssige Mittel am 1. Januar	144'633	524'954
Flüssige Mittel am 31. Dezember	2'122'972	144'633
Differenz	0	0

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER DER SWISS ESTATES AG, FREIENBACH PER 31. DEZEMBER 2024

GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERUNG

Die Gesellschaft hat am 19. Dezember 2022 eine 100%ige Beteiligung (SE Rheintal AG, Freienbach) erworben, deren einziges wesentliches Aktivum eine Liegenschaft in Rüthi, St. Gallen, ist. Deshalb muss erstmals 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 übrige 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 auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.
- + **Sachanlagen und Immaterielle Anlagen** Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:



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

+ **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.

+ **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 ab 2024 bzw. 2023 gültigen Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet.

Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt.

Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

1 ANMERKUNGEN ZUR EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

1a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich per Ende 2024 auf insgesamt TCHF 786 (Vorjahr TCHF 750). Dies entspricht einer Zunahme von TCHF 36. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 541 (Vorjahr TCHF 349), was einer Zunahme von TCHF 192 ergibt. Die Berechnung der Delkredere wurde die Entwicklung des Ausstandes in neuer Rechnung berücksichtigt.

Im Berichtsjahr sind nur noch jene Heiz- und Nebenkosten aktiviert, welche das Jahr 2024 betreffen. Die Heiz- und Nebenkosten der Beteiligung SE Rheintal AG per 31. Dezember 2024 sind noch nicht abgerechnet worden. Die aufgelaufenen Heiz- und Nebenkosten der Beteiligung belaufen sich auf TCHF 103. Aufgrund des bestehenden Leerstandes wurde eine Wertberichtigung von TCHF 24 eingebucht. TCHF 28 Forderungen aus Heiz- und Nebenkosten stammen aus der Swiss Estates AG.

Im ausgewiesenen Betrag sind die ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Werte von noch TCHF 507 (Vorjahr TCHF 521) ausgewiesen. Dieser Ausstand wurde im Berichtsjahr vollständig wertberichtigt (Vorjahr TCHF 400).

Die ausgewiesenen Forderungen in Höhe von TCHF 287 (Vorjahr CHF 377) gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen, der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Sämtliche Kosten wurden per Jahresende abgerechnet und sind in den ausgewiesenen Forderungen enthalten. Da ein hoher Teil der ausgewiesenen Forderungen noch aus dem Vorjahr stammt, wurde eine Rückstellung von TCHF 107 (Vorjahr CHF 0) gebildet, obwohl für die Zahlung der Kosten grundsätzlich der Liegenschaftsbesitz der Eigentümer haftet.

1b) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten Der unverändert mit TCHF 1'902 ausgewiesene Betrag repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 31.12.2024 Der gesamte Betrag ist – wie im Vorjahr – vollständig wertberichtigt.

Unter dieser Position sind Forderungen, welche sich aus den öffentlichen Urkunden vom 12. Dezember 2014 und vom 19. September 2014 in Sachen Übernahme der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ergeben. Der ehemalige Besitzer hat seine Ansprüche aus diesen Transaktionen der Altra Foundation in Panama verkauft, welche nun ihre Forderungen gerichtlich durchsetzen konnte, ohne dass die Übergabe der Anteile der Swiss Estates AG als Zahlung anerkannt wurden. Hieraus ergibt sich, dass die seinerzeit emittierten Aktien nun der Swiss Estates AG wieder zurückgegeben werden müssen.

Dabei handelt sich um folgende Positionen:

POSITION	CHF
Öffentliche Urkunde vom 12.12.2014 betreffend ALB Leman Immobilien AG:	
Übergabe von 55'050 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	550'000.00
455'950 Inhaberpapartizipationsscheine zu nominal CHF 10.00	4'559'500.00
Öffentliche Urkunde vom 19.09.2014 betreffend SE Espace Immobilien AG :	
49'000 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	490'000.00
251'800 Inhaberpapartizipationsscheine zu nominal CHF 10.00	2'518'000.00
Ergibt einen Wert von Total	8'117'500.00

Bis zum Urteil des Bundesgerichtes vom 25. September 2023 ging der Verwaltungsrat davon aus, dass das Gericht die Übergabe dieser Aktien für die Übernahme der Beteiligungen anrechnen würde. Dies ist leider nicht geschehen. Nun müssen der Gesellschaft diese Aktien zurückgegeben werden. In den Jahren 2015 und 2018 wurden die Nominalwerte dieser Titel insgesamt auf CHF 5.00 herabgesetzt. Diese zurückzugebenden Titel wurden zum Handelswert an der Börse vor Jahresabschluss (Partizipationsscheine CHF 1.78, Vorjahr CHF 2.50, Namenaktien CHF 1.62, Vorjahr CHF 2.45) bewertet. Durch die Kursminderung ist dieser Handelswert gegenüber dem Vorjahr um insgesamt CHF 595'941.50 reduziert. Der Betrag wurde über ausserordentlichen Aufwand abgebucht (vgl. 2g nachstehend). Der bilanzierte Wert beläuft sich per Ende Berichtsjahr auf CHF 1'428'356.00 (Vorjahr CHF 2'024'297.50). Die Wertberichtigung von CHF 595'941.50 wird zusammen mit der Wertberichtigung in Höhe von CHF 1'902'060.76 gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG ausgewiesen. Diese Wertberichtigungen ergeben ein Total von CHF 2'498'002.

Nicht verbucht wurde die weitere Regressforderung gegenüber dem damaligen Einbringer (Sacheinleger) der beiden Gesellschaften, welche sich aus dem seinerzeit gegebenen Werten im Rahmen der öffentlichen Urkunden und den nun zurückzugegebenen Werten ergibt.

Ferner ist unter dieser Position eine Forderung aus Sicherstellung der Grundstücksgewinnsteuer der im Jahre 2019 verkauften Liegenschaft in an der Josefstrasse in Zürich in Höhe von CHF 1.75 Mio. bilanziert. Diese Forderung wurde im Jahre 2025 hypothekarisch abgelöst.

Nach dem Bilanzstichtag, mit Valuta 21.03.2025, wurden 104'050 Namenaktien und 369'281 Inhaberpapartizipationsscheine, beide mit Nominalwert von CHF 5.00 pro Stück auf ein Depot der Gesellschaft eingeliefert. Somit wurden alle in diesem Zusammenhang ausstehenden Namenaktien zurück geliefert. Bein den Inhaberpapartizipationsscheinen stehen noch 338'469 Stücke zur Zurücklieferung an die Gesellschaft aus.

1c) Forderungen gegenüber Nahestehenden

Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber einem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 504'566 (Vorjahr CHF 53'226). Dieses Kontokorrent wurde mit 1.5 % p.a. verzinst. Ferner bestehen Vorschüsse gegenüber Mitarbeitern in unveränderter Höhe von insgesamt CHF 8'211. Im Vorjahr bestand noch eine Forderung von CHF 38'646 gegenüber einem Verwaltungsrat.

1d) Aktive Rechnungsabgrenzung Im Vorjahr 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 2024 beläuft sich auf CHF 53'400.00. Der Bestand der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung beläuft sich per Jahresende auf CHF 79'200.00 (Vorjahr CHF 132'600). Ferner besteht eine offene Prozessentschädigung einem Gerichtsurteil gegenüber dem Kanton Zürich in Höhe von CHF 23'113.00. Die restlichen transitorischen Aktiven in Höhe von CHF 7'810 sind bezahlte Kosten, welche das Jahr 2025 betreffen.

1e) Übrige Finanzanlagen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Dieser Wert ist seit 2023 vollständig wertberichtigt.

1f) Renditeliegenschaften Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaften Badenerstrasse 288 – 296 in 8004 Zürich veräussert. Vom Verkaufserlös wurde unter anderem die sich aus der Differenz zwischen handelsrechtlichem Buchwert und Verkaufswert der Liegenschaft an der Badenerstrasse ergebende Grundstückgewinnsteuer in Höhe von 5'363 Mio. Franken abgezogen und als Vorauszahlung aktiviert. Die sich aufgrund der Grundstückgewinnsteuer-Erklärung ergebende Steuer in Höhe von rund TCHF 2'900 ist in der Position Rückstellung für Steuern (vgl. nachstehend Anhang 3l) enthalten.

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

DCF VERGLEICHSLISTE 24.02.2025

ORT	STRASSE	LIEGENSCHAFT TYP	FLÄCHE GESAMT	ANTEIL NICHT WOHNFLÄCHE	MARKTWERT 2023	MARKTWERT 2024	VERÄNDERUNG zum Vorjahr	SOLLMIETE 2023	SOLLMIETE 2024	VERÄNDERUNG zum Vorjahr
Arbon	Egnacherstr.	Wohn	4583 m ²	19.86 %	13'487'000	13'644'000	+1.16 %	540'492	543'432	+0.54 %
Grenchen	Bahnhofstr.	Wohn/Geschäft	3597 m ²	39.92 %	10'826'000	10'951'000	+1.15 %	586'332	606'492	+3.44 %
Grenchen	Bettlachstr.	Wohn/Geschäft	2032 m ²	18.16 %	6'057'000	6'127'000	+1.16 %	314'852	317'132	+0.72 %
Grenchen	Centralstr.	Wohn/Geschäft	474 m ²	30.38 %	1'644'000	1'631'000	-0.79 %	86'760	85'320	-1.66 %
Herzogenbuchsee	Lagerstr.	Wohn	526,5 m ²	9.88 %	1'511'000	1'508'000	-0.20 %	74'280	74'280	0.00 %
Herzogenbuchsee	Lagerstr.	Gewerbe	2381 m ²	100.00 %	3'816'000	3'838'000	+0.58 %	220'072	222'592	+1.15 %
Istighofen	Buhwilerstr.	Wohn	516 m ²		1'919'000	1'949'000	+1.56 %	105'984	105'984	0.00 %
Krauchthal	Eichmatt	Wohn	800 m ²		2'882'000	2'934'000	+1.80 %	145'848	149'448	+2.47 %
Matzingen	Juchstr.	Wohn	1470 m ²		4'912'000	4'962'000	+1.02 %	268'872	269'352	+0.18 %
Oberbipp	Oltenstrass	Wohn	520 m ²		1'689'000	1'724'000	+2.07 %	92'474	95'114	+2.85 %
Oberengstringen	Rebbergstr.	Wohn	330 m ²		2'404'000	2'477'000	+3.04 %	93'936	100'776	+7.28 %
Ostermundigen	Schiessplatzweg	Wohn	3300 m ²	2.00 %	20'038'000	20'396'000	+1.79 %	819'893	844'331	+2.98 %
Prilly	Route du Mont	Wohn	3022 m ²		28'951'000	28'952'000	0.00 %	893'460	898'260	+0.54 %
Zürich	Rautistr.	Wohn	2386 m ²		21'723'000	22'298'000	+2.65 %	834'114	844'218	+1.21 %
Zürich	Regensbergstr.	Wohn	472 m ²	4.45 %	3'690'000	3'730'000	+1.08 %	135'804	140'880	+3.74 %
Rüthi SG	Büchelstr.	Wohn	2708,5 m ²		19'631'000	20'119'000	+2.49 %	675'660	700'620	+3.69 %
Total 16 Liegenschaft(en)			29118 m ²		145'180'000	147'240'000	1.42 %	5'888'833	5'998'231	1.86 %

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

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRIFF & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Zugänge 2023	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte per 31.12.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2023	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Abschreibungen 2023	-999	-7'000	-9'000	0	0	-16'999
Wertberichtigung bis 31.12.2023	-160'969	-200'542	-23'500	-149'918	-50'300	-585'229
Nettobuchwerte per 31.12.2023	34'001	10'000	13'000	0	0	57'001
Bruttobuchwerte per 1.1.2024	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Zugänge 2024	0	0	0	0	0	0
Bruttobuchwerte per 31.12.2024	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2024	-160'969	-200'542	-23'500	-149'918	-50'300	-585'229
Abschreibungen 2024	0	-4'000	-5'000	0	0	-9'000
Wertberichtigung bis 31.12.2024	-160'969	-204'542	-28'500	-149'918	-50'300	-594'229
Nettobuchwerte per 31.12.2024	34'001	6'000	8'000	0	0	48'001

Der Nettobuchwert für Mobiliar und Einrichtungen setzt sich zusammen aus CHF 34'000.00 für Bilder, welche nicht abgeschrieben werden und dem Erinnerungsfranken für Mobiliar.

1h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	2024	2023
UVG, Guthaben	2'478.00	0
Total Guthaben	2'478.00	0
Ausgleichskasse	113'756.04	22'829.20
BVG (AXA)	77.50	13'028.10
Total Verpflichtungen	113'834.59	35'857.30

1ia) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Diese Position umfasst einerseits die in neuer Rechnung zu zahlenden Amortisationen und Zinsen und andererseits sämtliche im Jahre 2025, somit nach dem Bilanzstichtag, fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 825'000, Vorjahr CHF 1'085'000) und eine vorzeitige Teilrückzahlung im Jahr 2025 einer Hypothek in Höhe von CHF 1'000'000.00.

1ib) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Hier handelt es sich um von Mietern erhaltene Mieterdepots, welche per 31.12.2024 noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Mietzinsdepots werden konnten.

1k) Passive Rechnungsabgrenzung Unter dieser Position sind die aufgelaufenen Zinsen von 2.25% der Obligationenanleihe in Höhe CHF 107'750 (Vorjahr CHF 59'875) passiviert. Gemäss Vertrag werden diese Zinsen nicht in Geld ausbezahlt, sondern in Form von Partizipationsscheinen (vgl. 3o nachstehend). Ferner sind unter dieser Position die erwarteten Kosten der Revision (CHF 70'000, Vorjahr CHF 95'000), der Liegenschaftsschätzungen (CHF 26'500 gegenüber dem Vorjahr unverändert) und der Abschlusskosten (CHF 25'000, Vorjahr CHF 40'000) verbucht. Im Vorjahr wurde aufgrund des Entscheids des Bundesgerichts eine Rückstellung in Höhe von CHF 5'009'028.25 in Sachen Altra Foundation gebildet, welche im Berichtsjahr abgewickelt wurde.

1l) Rückstellung für Steuern Das Bundesgericht hat leider die nach unserer Ansicht eher willkürliche Einschätzung des steuerbaren Ergebnisses der Swiss Estates AG für das Jahr 2019 durch die unzuständige Steuerbehörde des Kantons Zürich geschützt. Dies nachdem die Steuerrekursgericht mit Entscheid vom 10. Dezember 2023 unsere Beschwerde für die steuerlichen Einschätzungen für die Jahre 2015 bis 2018 gefolgt ist und den steuerbaren Gewinn auf null festgesetzt hatte. Das Ergebnis für das Jahr 2019 wurde hingegen mit TCF 2'000 festgelegt (Anteil Kanton Zürich TCHF 800). Dies führt dazu, dass die per 1. Januar 2019 deklarierten Verlustvorträge in Zürich nicht anerkannt wurden, was zur Folge hat, dass der Grundstückgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft an der Josefstrasse, Zürich, im Jahre 2019 voll steuerpflichtig wird. Dies führt zu folgenden Steuerrückstellungen:

(IN CHF)	
Kapitalsteuern	
Zürich für die Zeit von 2019 bis 2024	241'000
Solothurn 2024	3'000
St. Gallen 2024 (Rüthi)	3'908
Ertragssteuern	
Zürich für die Zeit von 2019 bis 2024	228'000
Bund für die Zeit von 2019 bis 2024	620'000
Grundstückgewinnsteuern	
Josefstr., Zürich, Verkauf 2019 (gem. Rechnung)	1'876'000
Badenerstr., Zürich, Verkauf 2024 (gem. Berechnung)	2'900'000
Bestrittene Handänderungssteuer	
Prilly aus dem Jahre 2014 (siehe Bemerkung)	742'500
Total Steuerrückstellung auf den 31. Dezember 2024	6'614'408
Steuerrückstellung im Vorjahr	99'738

Bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahr 2014

Per 1. Januar 2021 erfolgte die Übernahme der ALB Leman Immobilien AG durch die Swiss Estates AG im Rahmen des FusG. Die ALB Leman Immobilien AG war zum Zeitpunkt der Übernahme eine 100%-Tochter der Swiss Estates AG. Gemäss FusG. erfolgt somit der Transfer der



Liegenschaft auf die Swiss Estates AG ohne Anfall einer Handänderungssteuer. Im Rahmen der Durchsetzung des entsprechenden Eintrages im Handelsregister erhob das Steueramt des Kantons Waadt eine Handänderungssteuer von CHF 742'500.00. Diese Steuer wurde aber nicht im Rahmen der Fusion per 1. Januar 2021, sondern im Rahmen der in 2014 durch öffentliche Urkunde nachgewiesenen Übernahme der ALB Leman Immobilien AG erhoben, trotzdem auch diese Übernahme im Rahmen einer Quasifusion gemäss FusG erfolgte. Im gleichen Zeitraum wurden andere Gesellschaften mit Immobilien in anderen Kantonen auf die gleiche Weise erworben, ohne dass je eine Handänderungssteuer erhoben worden wäre.

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

1m) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 9 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 1.1 % und 2.6 % (Vorjahr zwischen 0.9 % und 2.62 %), mit der Ausnahme von zwei nachrangigen Finanzierungen, welche derzeit noch mit 4.691 % bzw. 5.441 % (Vorjahr 4.91 % bzw. 5.66 %) verzinst werden.

1n) Rückstellung für latente Steuern Die Rückstellung für latente Steuern vermindert sich im Berichtsjahr von CHF 10'421'000 im Vorjahr um CHF 4'315'000 auf CHF 6'106'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnen sich auf dem verrechenbaren Verlustvortrag aus dem Vorjahr und aus dem steuerlichen Verlust bezüglich der Staats- und Gemeindesteuer nach Verrechnung des in 2024 erzielten Grundstückgewinnes, welcher im Kanton Zürich separat besteuert wird. Die aktiven latenten Steuern belaufen sich auf TCHF 1'409 (Vorjahr TCHF 787) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 7'515 (Vorjahr TCHF 11'207). Die Zunahme der aktiven latenten Steuern ist auf den ausgewiesenen Verlust zurückzuführen. Die Abnahme der der passiven latenten Steuern resultiert aus dem Umstand, dass auf der verkauften Liegenschaft an der Badenerstrasse im erheblichen Umfang stille Reserven bestanden, welche durch den Verkauf aufgelöst wurden. 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 wurden. Dies nach dem Hinweis eines Steuerexperten, 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 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.

1o) 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 das Kapital um 400'000 vinkulierte Namenaktien zu je CHF 5.00, total CHF 2'000'000.00 und um 280'960 Inhaberpartizipationsscheinen zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht.

Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2024 unverändert CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in unverändert 1'618'095 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 2024 unverändert CHF 14'311'050 und ist eingeteilt in 2'862'210 Inhaberpartizipationsscheine 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. Gemäss Sacheinlagevertrag erfolgt die Umwandlung zu pari. Diese Position wird deshalb im Swiss GAAP-Abschluss als Eigenkapitalposition geführt. Vgl. im Übrigen die Ausführungen unter 3m im Anhang zum Abschluss gemäss Obligationenrecht.

1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag unverändert 175'000 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert und 130'000 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 875'000.00), welche zum Anschaffungswert von insgesamt CHF 668'569 bilanziert sind.

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

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

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

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

2b) Betriebsaufwand Der unter dieser Position aufgeführte Immobilenaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen. In den Berichtsjahren wurde die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaften in Prilly, Herzogenbuchsee und Rüthi grundsätzlich durch eigenes Personal bewerkstelligt.

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) Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften Am 9. Dezember 2024 wurde gemäss öffentlicher Urkunde die Liegenschaft an der Badenerstrasse verkauft. Der handelsrechtliche Buchwert der Liegenschaft belief sich auf CHF 25'000'000.00, so dass ein Buchgewinn von CHF 16'250'000.00 entstand. Für die öffentliche Beurkundung wurde die gesetzlich vorgeschriebene Gebühr von CHF 42'930.60 bezahlt. Eine Handänderungssteuer fällt im Kanton Zürich nicht mehr an. Herr U. Rössig hat eine Kommission von 2.125 % des Verkaufswertes erhalten (netto CHF 876'562.50), welche vom Vergütungsausschuss genehmigt wurde. Insgesamt resultiert ein Buchgewinn CHF 15'330'507. Im Vorjahr wurde die Liegenschaft mit CHF 45'442'000 geschätzt, woraus sich – bei einem Buchwert von CHF 25'000'000 eine stille Reserve von CHF 20'442'000 ergab. Diese stille Reserve wurde durch den Verkauf aufgelöst und muss nach Swiss GAAP FER mit dem ausgewiesenen Buchgewinn CHF 15'330'507 verrechnet werden. Daraus ergibt sich ein Verlust aus dem Verkauf der Badenerstrasse nach Swiss GAAP FER von CHF 5'111'493.

2e) 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 auch der Anteil 2024 der vorausbezahlten Zinsen enthalten (vgl. 1d).

2f) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit der kantonalen Steuerbehörde des Kantons Zürich und des Kantons Waadt 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 Zusatzkosten im Zusammenhang mit der Abwicklung der Forderung der Altra Foundation verbucht. Die durch das Bundesgericht gestützte Forderung der Altra Foundation in Höhe von CHF 6'675'145 wurde noch im Geschäftsjahr 2023 durch eine Zahlung von CHF 1'700'000 vermindert, sodass einschl. Zinsen im Vorjahr eine Schuld von CHF 5'009'028.25 unter den transitorischen Passiven bilanziert war. Aufgrund der Tatsache, dass die Anwälte der Altra Foundation durch das vorerwähnte Bundesgerichtsurteil über einen vollstreckbaren Titel gegenüber der Gesellschaft verfügte, war der Verwaltungsrat nicht in der Lage die Konditionen für die Stundung für die Gesellschaft optimal zu gestalten, was zu erheblichen Kosten führte. Insgesamt ergeben sich nach Abwicklung der vorstehenden Schuld noch zusätzlich folgende Kosten, welche sämtliche als ausserordentliche Aufwendungen ausgewiesen werden:

(IN CHF)	
In Rechnung gestellte Verzugszinsen 10 % p.a. nach Abzug der Abgrenzung per 31.12.2023	552'383.65
Konventionalstrafen (7 × 200'000 CHF)	1'400'000.00
Honorarkosten der Gegenanwälte (MME Legal, Zürich)	96'353.20
Honorarkosten Studer (Abwicklungsvertrag)	12'212.55
Honorarkosten Stach	5'405.00
Wertminderung per Bilanzstichtag der hinterlegten Titel (vgl. 1b) vorstehend	595'941.50
Total ausserordentlicher Aufwand in Sachen Altra Foundation	2'662'295.90
Bestrittene Handänderungssteuer Prilly 2014 (vgl. 1l vorstehend)	742'500.00
Honorarkosten und Prozesskosten	29'296.00
Total ausserordentlicher Aufwand insgesamt	3'434'091.90

Im ausserordentlichen Aufwand 2023 sind neben der Wertberichtigung der Forderung Schlosser (TCHF 50), der Finanzanlage Insignum AG (TCHF 93.5), der definitiven Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern (TCHF 144) und von Notariatskosten in Bezug auf die Abwendung der Handänderungssteuer Prilly (TCHF 42) vor allem die Kosten infolge des definitiv verlorenen Prozesses in Sachen Altra Foundation in Höhe von TCHF 6'782 enthalten. Gegen diesen Betrag wurde der Wert der für die Altra Foundation hinterlegten Aktien zum Kurswert per 31.12.2023 in Höhe von CHF 2'024'297.50 gebucht.

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



3 ANMERKUNGEN ZUR MITTELFLOSSRECHNUNG

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.):

Udo Rössig, Freienbach (Aktionär Nr. 1012)

Stand per 31.12.2024

1'750'000 NA (Namenaktien zu nom. CHF 0.50)

130'644 NA (Stammaktien zu nom. CHF 5.00)

530'000 NA (Stammaktien zu nom. CHF 5.00 – Kaufrechte)

ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 71.6 Prozent; Aktienkapitalanteil von 51.1 Prozent.

Stand per 31.12.2023: Keine Veränderung

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, MRICS, wohnhaft in Scheffau am Wilden Kaiser, Österreich, Mitglied des Verwaltungsrates

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2024 mit einem Salär von brutto CHF 318'000 honoriert wurde. Für das Berichtsjahr wird kein Bonus ausgerichtet.

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 102'719.90 (Vorjahr CHF 96'929.75) Rechnung gestellt.

5c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 42'816 (Vorjahr CHF 82'168).

5d) Kapitalband (analog genehmigtes Kapital) Per Bilanzstichtag sind folgende Bestimmungen zum Kapitalband in Kraft.

→ Kapitalband Aktien

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Aktienkapital von aktuell CHF 8'965'475.00 auf bis zu CHF 13'448'000.00 zu erhöhen. Dabei können bis zu 717'204 Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und 1'793'010 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien) und neu ausgegeben werden. Zeichnung und Erwerb von neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 3 (Aktienbuch) dieser Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben.

Die ausgegebenen Stammaktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

→ Kapitalband Partizipationsscheine

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Partizipationskapital von aktuell CHF 14'311'050.00 durch Ausgabe von höchstens 1'431'105 auf den Inhaber lautende, vollständig zu liberierende Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 auf bis zu CHF 21'466'575.00 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben.

Die ausgegebenen Partizipationsscheine können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

5e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen Zur Sicherung von Hypothekarverpflichtungen sind – nach Abgang von hinterlegten Schuldbriefen in Höhe von TCHF 31 auf der Liegenschaft an der Badenerstrasse – bei den Kreditgebern Schulbriefe auf Immobilien im Gesamtbetrag von TCHF 147'240 (Vorjahr TCHF 190'622) hinterlegt.

5f) Transaktionen mit nahestehenden Personen Andere als unter 1c), 2d) und 5b) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen sind im Berichtsjahr nicht erfolgt.

5g) Eventualverbindlichkeiten Per 31. Dezember 2024 bestehen keine Verpflichtungen, welchen nicht durch Rückstellungen Rechnung getragen wurde.

5h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Konzernrechnung durch den Verwaltungsrat am 15. Mai 2025 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2024 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



MATTIG
SUTER &
PARTNER

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

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der Swiss Estates AG und ihrer Tochtergesellschaft (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2024, 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 beigelegte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der konsolidierten Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 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.

Treuhand- und
Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner

Bahnhofstrasse 28
Postfach 556
CH-6431 Schwyz

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



EXPERT Suisse zertifiziertes Unternehmen



SWISS
EXCELLENCE
FORUM
INDEPENDENT MEMBER





Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen mit einem Wert von TCHF 147'240 einen bedeutenden Betrag in der Bilanz dar. Die Bewertung erfolgt zu Marktwerten.

Risiko

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

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

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

Unser Prüfungsvorgehen

Wir haben die in der 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 die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und wir haben eine Stichprobe der Bewertungsgutachten durch einen unabhängigen Zweitbewerter überprüfen und beurteilen lassen. Aufgrund dieser Prüfungshandlungen haben wir keine Feststellung zum Prozess der Bewertung.
- Wir haben den Verkaufserlös der Liegenschaft Badenerstrasse dem letztjährigen Bewertungsgutachten gegenübergestellt. Der Verkaufserlös fiel deutlich tiefer aus als das Bewertungsgutachten. Die Abweichung konnte im Gespräch mit dem Management vertieft werden. Die Ursache, für die Preisabweichung liegt im Wesentlichen im sehr kurzfristigen Verkauf der Liegenschaft, um die Verbindlichkeit aus dem Prozess Altra Foundation zu begleichen. Dieser Einzelfall gibt keine Rückschlüsse, dass die im Rahmen der Bewertungsgutachten ermittelten Verkehrswerte zu hoch ausfallen.



- Wir haben den Verkauf der Liegenschaft Badenerstrasse im Detail analysiert und die Kalkulationen sowie die Buchungsvorgänge mit den Vertragsgrundlagen abgestimmt. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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

Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

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



Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit 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.

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 7. Juni 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

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

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <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 zu genehmigen.

Schwyz, 26. Mai 2025

Treuhand- und Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner



Claudia Mattig
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Marc Arnet
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Konzernrechnung (Konzernbilanz, Konzernerfolgsrechnung, Konzerneigenkapitalnachweis, Konzerngeldflussrechnung und Konzernanhang)





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, 11. April 2025

Marktwert des Liegenschaftsportfolios der Swiss Estates AG Bewertungsstichtag 31. Dezember 2024

Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Estates AG hat CBRE (Zürich) AG damit beauftragt, Marktwertschätzungen und Kurzgutachten in deutscher Sprache für 16 Liegenschaften zu erstellen. Diese Bewertungen dienen der Rechnungslegung per 31.12.2024. 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 2024 auf gerundet CHF 147'240'000. Diese teilen sich auf in folgende Untergruppen:

- Die Bestandsliegenschaften belaufen sich auf CHF 147'240'000. Dies sind Liegenschaften, die bereits per 31.12.2023 bewertet wurden.

Im Jahr 2024 haben sich die Renditen für Investitionsobjekte wieder etwas verschärft, was in der vorliegenden Portfoliobewertung entsprechend abgebildet wurde. Der reale Diskontierungssatz und das angehobene Marktmietniveau sind die grössten Werttreiber der diesjährigen Bewertungsrunde. Je nach Nutzung, Lage und Objektqualität wurde der Kapitalisierungssatz objektspezifisch angepasst. Gegenüber dem Vorjahr ist die Sollmiete der Bestandsliegenschaften leicht um +1.86% gestiegen. Die Marktmiete wurde gegenüber dem Vorjahr ebenfalls leicht angehoben +0.51%.

Der Marktwert des Portfolios der „Bestandsliegenschaften“ hat sich im Vergleich zum Vorjahr um +1.42% erhöht. Die grössten Wertveränderungen weisen die Liegenschaften Oberengstringen, Rebbergstrasse 74 (+3.04%), Zürich, Rautistr. 10, 10a, 10b (+2.65%) und Rüthi (SG), Büchelstrasse 8, 8a, 8b (+2.49%).

Abweichungen von mehr als +/- 10% werden jeweils detailliert begründet. Im aktuellen Berichtsjahr (Stichtag 31.12.2023) gibt es keine Wertveränderung in dieser Grössenordnung.



No	PLZ	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert	Marktwert	Δ %
				2023	2024	
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13'487'000	13'644'000	+1.16%
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'826'000	10'951'000	+1.15%
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	6'057'000	6'127'000	+1.16%
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	1'644'000	1'631'000	-0.79%
05	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'511'000	1'508'000	-0.20%
06	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'816'000	3'838'000	+0.58%
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'919'000	1'949'000	+1.56%
08	3326	Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2'882'000	2'934'000	+1.80%
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'912'000	4'962'000	+1.02%
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1'689'000	1'724'000	+2.07%
11	8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'404'000	2'477'000	+3.04%
12	3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20'038'000	20'396'000	+1.79%
13	1008	Prilly	Route du Mont 1-3	28'951'000	28'952'000	+0.00%
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	21'723'000	22'298'000	+2.65%
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'690'000	3'730'000	+1.08%
17	9464	Rüthi SG	Büchelstrasse 8, 8a, 8b,	19'631'000	20'119'000	+2.49%
Total 16 Liegenschaft(en)				145'180'000	147'240'000	1.42%



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

Julian Slickers, MRICS

Associate Director

T: +41 43 305 02 77

E: Julian.slickers@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 31.12.2024 UND 31.12.2023

		31. 12. 2024 (IN CHF)	31. 12. 2023 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		1'861'810	131'233
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'278'940	1'271'467
abzüglich Delkredere		-1'038'731	-748'600
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern		286'945	377'190
abzüglich Delkredere		-107'000	0
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		27'617	8'107
	s. Anhang 3a)	447'771	908'163
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	s. Anhang 3b)	5'742'359	3'926'359
abzüglich Wertberichtigung		-2'498'002	-1'902'061
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3h)	2'478	995
gegenüber Nahestehenden	s. Anhang 3c)	548'777	100'083
gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3l)	201'562	28'531
vorausbezahlte Grundstückgewinnsteuer	s. Anhang 3g)	5'362'746	0
		9'359'919	2'153'908
Aktive Rechnungsabgrenzung	s. Anhang 3d)	110'123	176'849
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		11'779'624	3'370'153
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		9'920	9'120
übrige langfristige Finanzanlagen		11'176	11'100
Minderheitsbeteiligung	s. Anhang 3e)	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'999'999	-2'999'999
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3fa)	2'660'000	2'260'000
Beteiligungen	s. Anhang 3fb)	4'250'000	4'250'000
		6'931'097	6'530'221
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3g)	90'480'000	115'480'000
Anschaffungswerte der Liegenschaft aus Fusion mit den Beteiligungen		17'239'000	17'239'000
Übrige Sachanlagen		48'001	57'001
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		114'698'098	139'306'222
TOTAL AKTIVEN		126'477'722	142'676'375



JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN PER 31.12.2024 UND 31.12.2023

		31.12.2024 (IN CHF)	31.12.2023 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten		509'865	829'923
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3h)	113'834	35'857
vorausbezahlte Mietzinsen		384'652	282'298
Schulden gegenüber Stockwerkeigentümern		8'517	11'412
		1'016'867	1'159'490
Kurzfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3i)	1'888'601	1'717'783
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3k)	61'181	132'109
		1'949'782	1'849'892
Passive Rechnungsabgrenzungen	s. Anhang 3l)	252'048	5'257'503
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern	s. Anhang 3m)	6'610'500	95'538
Kurzfristiges Fremdkapital		9'829'198	8'362'422
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3n)	80'176'927	105'040'000
Obligationenanleihe	s. Anhang 3o)	2'395'200	2'395'200
Langfristiges Fremdkapital		82'572'127	107'435'200
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		92'401'325	115'797'622
EIGENKAPITAL			
Aktien- & Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Stammaktien	s. Anhang 3p)	8'090'475	8'090'475
vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3p)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	14'311'050
Eigene Titel	s. Anhang 3q)	-668'569	-668'569
gesetzliche Reserven		8'000'000	8'000'000
		30'607'956	30'607'956
Bilanzergebnis			
Vortrag vom Vorjahr		-3'729'204	186'349
Jahresergebnis		7'197'645	-3'915'554
		3'468'441	-3'729'205
TOTAL EIGENKAPITAL		34'076'398	26'878'752
TOTAL PASSIVEN		126'477'722	142'676'374

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

ERFOLGSRECHNUNGEN 2024 UND 2023

	2024 (IN CHF)	2023 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Vermietung	6'851'158	6'808'504
abzüglich Erlösminderungen	-413'839	-231'161
Veränderung Delkredere-Rückstellung	-449'934	-123'500
Total Betriebsertrag	5'987'385	6'453'843
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	864'527	983'564
Personalaufwand	916'425	828'638
Übriger Betriebsaufwand	333'806	435'265
Verwaltungsaufwand	386'088	420'446
Werbeaufwand	3'000	6'900
Total Betriebsaufwand s. Anhang 4a)	2'503'846	2'674'814
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern	3'483'539	3'779'029
Abschreibungen	-9'000	-16'999
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-2'297'521	-2'112'041
Finanzaufwand s. Anhang 4b)	-143'929	-360'591
Finanzertrag Konzern	36'597	0
Finanzertrag	32'121	21'071
Total Finanzerfolg	-2'372'732	-2'451'561
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern	1'101'806	1'310'469
Rechtskosten s. Anhang 4c)	-75'822	-149'434
ausserordentlicher Ertrag s. Anhang 4d)	122'902	110'565
ausserordentlicher Aufwand s. Anhang 4d)	-3'434'092	-5'087'681
Grundstückgewinn aus Liegenschaftsverkauf s. Anhang 4e)	15'330'507	0
Unternehmensergebnis vor Steuern	13'045'301	-3'816'081
Direkte Steuern	-5'847'656	-99'473
Jahresergebnis	7'197'645	-3'915'553



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2024

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.

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 2024 auf insgesamt TCHF 772 (Vorjahr TCHF 750). Dies entspricht einer Zunahme von TCHF 22. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 531 (Vorjahr TCHF 349), was einer Zunahme von TCHF 182 ergibt. Die Berechnung der Delkredere-Rückstellung erfolgte unter Berücksichtigung der Entwicklung des Ausstandes in neuer Rechnung. Im ausgewiesenen Betrag sind die ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Werte von noch TCHF 507 (Vorjahr TCHF 521) ausgewiesen. Dieser Ausstand wurde vollständig wertberichtigt. Die ausgewiesenen Forderungen in Höhe von TCHF 287 (Vorjahr TCHF 377) gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen, der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Sämtliche Kosten wurden per

Jahresende abgerechnet und sind in den ausgewiesenen Forderungen enthalten. Da ein hoher Teil der ausgewiesenen Forderungen noch aus dem Vorjahr stammt, wurde eine Rückstellung von neu TCHF 107 (Vorjahr 0) gebildet, obwohl für die Zahlung der Kosten grundsätzlich der Liegenschaftsbesitz der Eigentümer haftet.

3b) Übrige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 (Vorjahr TCHF 1'902) des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die unveränderte Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 31.12.2024. Der gesamte Betrag ist – wie im Vorjahr – vollständig wertberichtigt. Unter dieser Position sind Forderungen, welche sich aus den öffentlichen Urkunden vom 12. Dezember 2014 und vom 19. September 2014 in Sachen Übernahme der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG ergeben. Der ehemalige Besitzer hat seine Ansprüche aus diesen Transaktionen der Altra Foundation in Panama verkauft, welche nun ihre Forderungen gerichtlich durchsetzen konnte, ohne dass die Übergabe der Anteile Swiss Estates AG als Zahlung anerkannt wurden. Hieraus ergibt sich, dass die seinerzeit übergebenen Aktien nun der Swiss Estates AG wieder zurückgegeben werden müssen. Es handelt sich unverändert um folgende Positionen:

POSITION	CHF
Öffentliche Urkunde vom 12.12.2014 betreffend ALB Leman Immobilien AG:	
Übergabe von 55'050 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	550'000.00
455'950 Inhaberpapierbeteiligungsscheine zu nominal CHF 10.00	4'559'500.00
Öffentliche Urkunde vom 19.09.2014 betreffend SE Espace Immobilien AG :	
49'000 Namenaktien zu nominal CHF 10.00	490'000.00
251'800 Inhaberpapierbeteiligungsscheine zu nominal CHF 10.00	2'518'000.00
Ergibt einen Wert von total	8'117'500.00

Bis zum Urteil des Bundesgerichtes vom 25. September 2023 ging der Verwaltungsrat davon aus, dass das Gericht die Übergabe dieser Aktien für die Übernahme der Beteiligungen anrechnen würde. Dies ist leider nicht geschehen. Nun müssen der Gesellschaft diese Aktien zurückgegeben werden. In den Jahren 2015 und 2018 wurden die Nominalwerte dieser Titel insgesamt auf CHF 5.00 herabgesetzt. Diese zurückzugebenden Titel wurden zum Handelswert an der Börse vor

Jahresabschluss (Partizipationsscheine CHF 1.78, Vorjahr CHF 2.50, Namenaktien CHF 1.62, Vorjahr CHF 2.45) bewertet. Durch die Kursmin- derung ist dieser Handelswert gegenüber dem Vorjahr um insgesamt CHF 595'941.50 reduziert. Der Betrag wurde über ausserordentlichen Aufwand abgebucht (vgl. 4d nachstehend). Der bilanzierte Wert beläuft sich per Ende Berichts- jahr auf netto CHF 1'428'356.00 (Vorjahr CHF 2'024'297.50).

Die Wertberichtigung von CHF 595'941.50 wird zusammen mit der Wertberichtigung in Höhe von CHF 1'902'060.76 gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG ausgewiesen. Diese Wertberichtigungen ergeben ein Total von CHF 2'498'002. Nicht verbucht wurde die weitere Regressforderung gegenüber dem damaligen Einbringer (Sacheinleger) der beiden Gesellschaften, welche sich aus dem seinerzeit gegebenen Werten im Rahmen der öffentlichen Urkunden und den nun zurückzugebenen Werten ergibt. Ferner ist unter dieser Position eine Forderung aus Sicherstellung der Grundstückgewinnsteuer der im Jahre 2019 verkauften Liegenschaft an der Josefstrasse in Zürich in Höhe von CHF 1.75 Mio. bilanziert. Diese Forderung wurde im Jahre 2025 hypothekarisch abgelöst. Nach dem Bilanzstichtag, mit Valuta 21.03.2025, wurden 104'050 Namenaktien und 369'281 Inhaberpartizipationsscheine, beide mit Nominalwert von CHF 5.00 pro Stück auf ein Depot der Gesellschaft eingeliefert. Somit wurden alle in diesem Zusammenhang ausstehenden Namenaktien zurück geliefert. Bei den Inhaberpartizipationsscheinen stehen noch 338'469 Stücke zur Zurücklieferung an die Gesellschaft aus.

3c) Forderungen gegenüber Nahestehenden Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber einem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 540'566 (Vorjahr CHF 53'226). Dieses Kontokorrent wurde unverändert mit 1,5 % p.a. verzinst. Ferner bestehen Vorschüsse in unveränderter Höhe gegenüber Mitarbeitern von insgesamt CHF 8'211. Im Vorjahr bestand noch eine Forderung von CHF 38'646 gegenüber einem Verwaltungsrat.

3d) Aktive Rechnungsabgrenzung Im Vorjahr 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 2024 beläuft sich auf CHF 53'400.00. Der Bestand der aktivierten Vorfälligkeitsentschädigung beläuft sich per Jahresende auf CHF 79'200.00 (Vorjahr CHF 132'600). Ferner besteht eine offene Prozessentschädigung aus einem Gerichtsurteil gegenüber dem Kanton Zürich in Höhe von CHF 23'113.00. Die restlichen transitorischen Aktiven in Höhe von CHF 7'810 sind bezahlte Kosten, welche das Jahr 2025 betreffen.

3e) Minderheitsbeteiligungen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Dieser Wert ist seit 2023 vollständig wertberichtigt.

3f) Kontokorrent, Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften sowie Beteiligung

a) Kontokorrent und Darlehen gegenüber Tochtergesellschaft
Der Tochtergesellschaft SE Rheintal AG wurde zur Finanzierung der Fertigstellung ihrer drei Mehrfamilienhäuser (39 Wohnungen) in Rüthi, St. Gallen, ein Darlehen gewährt, welches von im Vorjahr von CHF 2'260'000 im Berichtsjahr um CHF 400'000 auf CHF 2'660'000.00 erhöht wurde. Per 31. Dezember 2024 wurde ein Zins von 1.5 % p.a. über Kontokorrent verbucht. Dieses Kontokorrent beläuft sich per Ende 2024 auf CHF 201'562 (Vorjahr CHF 28'531) und wurde ebenfalls erstmals mit 1.5 % p.a. verzinst.

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 + totalunter- nehmung ag, Zürcher Strasse 57, 9000 St. Gallen (CHE-372.009.993). Das Aktienkapital ist zu 50 % liberiert. Die übernommene Gesellschaft wurde in der Folge in SE Rheintal AG umfirmiert und hat ihren Sitz im Jahre 2022 an den Sitz der Swiss Estates AG verlegt. Die Gesellschaft hat als einziges nennenswertes Aktivum neu erstellte Wohnliegenschaften (MFH) an der Büchelstrasse 8, 8a und 8b in 9464 Rüthi zum Buchwert per 31.12.2024 von CHF 14'645'745 (Vorjahr CHF 14'631'582). Die Erhöhung entspricht den im Jahre 2024 getätigten Bauaufwendungen. Im Jahr 2025 wurden noch die Umgebungsarbeiten durchgeführt und einige «Finishing-Arbeiten» im Innenausbau. Der gegenüber dem Vorjahr unverändert ausgewiesene Beteiligungs- wert 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 Inhaberpartizipa- tionsscheine 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
TOTAL	5'800'000.00
<i>abzüglich Übernahme von Aktionärs- darlehen 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>
AUSGEWIESENER BETEILIGUNGSWERT	4'250'000.00

3g) Renditeliegenschaften Im Berichtsjahr wurde die Liegenschaften Badenerstrasse 288 – 296 in 8004 Zürich veräussert. Vom Verkaufserlös wurde unter anderem die sich aus der Differenz zwischen Anschaffungskosten und Verkaufswert der Liegenschaft an der Badenerstrasse ergebende Grundstückgewinnsteuer in Höhe von 5.363 Mio. Franken abgezogen und als Vorauszahlung aktiviert.

Die sich aufgrund der Grundstückgewinnsteuer-Erklärung ergebende Steuer in Höhe von rund TCHF 2'900 ist in der Position Rückstellung für Steuern (vgl. nachstehend Anhang 3l) enthalten.

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

BESTAND DER LIEGENSCHAFTEN ZU BUCHWERTEN			31'12'2024 in CHF	31'12'2023 in TCHF
Kanton Zürich	Badenerstrasse	Zürich	0	25'000'000
	Rautistrasse	Zürich	11'400'000	11'400'000
	Regensbergstrasse	Zürich	682'000	682'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		2'102'000	2'102'000
	Rebbergsterasse	Oberengstringen	630'000	630'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		1'155'000	1'155'000
	Total Kanton Zürich		15'969'000	40'969'000
Kanton Thurgau	Egnacherstrasse	Arbon	13'120'000	13'120'000
	Buhwilerstrasse	Istighofen	935'000	935'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		695'000	695'000
	Juchstrasse	Matzingen	1'325'000	1'325'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		2'531'000	2'531'000
	Total Kanton Thurgau		18'606'000	18'606'000
Kanton Solothurn	Bahnhof-/Centralstrasse	Grenchen	12'109'000	12'109'000
	Bettlachstrasse	Grenchen	4'700'000	4'700'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		610'000	610'000
	Total Kanton Solothurn Kanton Solothurn		17'419'000	17'419'000
Kanton Bern	Lagerstrasse 18	Herzogenbuchsee	1'128'000	1'128'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		330'000	330'000
	Lagerstrasse 41	Herzogenbuchsee	3'478'000	3'478'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		160'000	160'000
	Schiessplatzweg	Ostgermundigen	12'644'000	12'644'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		4'980'000	4'980'000
	Eichmatt	Krauchthal	2'182'000	2'182'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		308'000	308'000
	Oltenstrasse	Oberbipp	1'565'000	1'565'000
	Total Kanton Bern		26'775'000	26'775'000
Kanton Waadt	Rus du Mont	Prilly	24'582'000	24'582'000
	Anschaffungswert aus Beteiligung		4'368'000	4'368'000
	Total Kanton Waadt		28'950'000	28'950'000
Swiss Estates AG				
Buchwerte			90'480'000	115'480'000
Anschaffungswert aus Beteiligung			17'239'000	17'239'000
Total Swiss Estates AG			107'719'000	132'719'000

3h) Guthaben / Verbindlichkeiten gegen über Vorsorgeeinrichtungen

Im Berichtsjahr besteht ein Guthaben in Höhe von CHF 2'478 (Vorjahr CHF 995) gegenüber Vorsorgeeinrichtungen aus der Abrechnung der Unfall- und Taggeldversicherung. Die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen setzen sich zusammen aus der Schlussabrechnung für die AHV per 31.12.2024 einschl. Verzugszinsen in Höhe von insgesamt CHF 113'763.05 (Vorjahr CHF 22'829.20) und der Schlussabrechnung im Zusammenhang mit dem BVG (CHF 77.50, Vorjahr CHF 13'028.10).

3i) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Diese Position umfasst einerseits die in neuer Rechnung zu zahlenden Amortisationen und Zinsen und andererseits sämtliche im Jahre 2025, somit nach dem Bilanzstichtag, fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 825'000) und eine vorzeitige Teilrückzahlung im Jahr 2025 einer Hypothek in Höhe von CHF 1'000'000.00 (Vorjahr insgesamt CHF 1'085'000.00).

3k) Übrige kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Hier handelt es sich um von Mietern erhaltene Mieterdepots, welche per 31.12.2024, bzw. 31.12.2023 noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Mietzinsdepots übertragen werden konnten.

3l) Passive Rechnungsabgrenzung Unter dieser Position sind die aufgelaufenen Zinsen von 2.25 % der Obligationenanleihe in Höhe CHF 107'750.00 passiviert (Vorjahr CHF 59'875). Gemäss Vertrag werden diese Zinsen nicht in Geld ausbezahlt, sondern in Form von Partizipationsscheinen (vgl. 3o nachstehend). Ferner sind unter dieser Position die im Wesentlichen erwarteten Kosten der Revision (CHF 70'000, Vorjahr CHF 95'000), der Liegenschaftsschätzungen (CHF 26'500, gegenüber dem Vorjahr unverändert) und der Abschlusskosten (CHF 25'000, Vorjahr CHF 40'000) verbucht. Ferner wurde im Vorjahr aufgrund des Entscheids des Bundesgerichts eine Rückstellung von CHF 5'009'028.25 in Sachen Altra Foundation gebildet, welche im Berichtsjahr vollständig abgewickelt wurde.

3m) Rückstellung für Steuern Das Bundesgericht hat leider die nach unserer Ansicht willkürliche Einschätzung des steuerbaren Ergebnisses der Swiss Estates AG für das Jahr 2019 durch die unzuständige Steuerbehörde des Kantons Zürich geschützt. Dies nachdem die Steuerrekursgericht mit Entscheid vom 10. Dezember 2023 unsere Beschwerde für die steuerlichen Einschätzungen für die Jahre 2015 bis 2018 gefolgt ist und den steuerbaren Gewinn auf null festgesetzt hatte. Das Ergebnis für das Jahr 2019 wurde hingegen mit TCHF 2'000 festgelegt (Anteil Kanton Zürich TCHF 800). Dies führt dazu, dass die per 1. Januar 2019 deklarierten Verlustvorträge in Zürich nicht anerkannt wurden, was zur Folge hat, dass der Grundstückgewinn aus dem Verkauf der Liegenschaft an der Josefstrasse, Zürich, im Jahre 2019 voll steuerpflichtig wird.

Dies führt zu folgenden Steuerrückstellungen:

	(IN CHF)
Kapitalsteuer Zürich für die Zeit von 2019 bis 2024 (die Steuern 2015 bis 2018 wurden im Jahre 2023 bezahlt)	241'000
Kapitalsteuer Kanton Solothurn (2024)	3'000
Ertragssteuer Zürich für die Zeit von 2019 bis 2024	228'000
Ertragssteuer Bund für die Zeit vom 2019 bis 2024	620'000
Grundstückgewinnsteuer Josefstrasse, Zürich, gem. Steuerrechnung vom 12. Mai 2022	1'876'000
Grundstückgewinnsteuer Verkauf Badenerstrasse, gem. Berechnung (Grundstückgewinnsteuerdeklaration)	2'900'000
bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahre 2014 (vgl. nachstehende Bemerkung)	742'500
Total Steuerrückstellung auf den 31. Dezember 2024	6'610'500
(im Vorjahr betrug die Steuerrückstellung CHF 95'538)	

Bestrittene Handänderungssteuer Prilly aus dem Jahr 2014

Per 1. Januar 2021 erfolgte die Übernahme der ALB Leman Immobilien AG durch die Swiss Estates AG im Rahmen des FusG. Die ALB Leman Immobilien AG war zum Zeitpunkt der Übernahme eine 100 %-Tochter der Swiss Estates AG. Gemäss FusG. erfolgt somit der Transfer der Liegenschaft auf die Swiss Estates AG ohne Anfall einer Handänderungssteuer. Im Rahmen der Durchsetzung des entsprechenden Eintrages im Handelsregister erhob das Steueramt des Kantons Waadt eine Handänderungssteuer von CHF 742'500.00. Diese Steuer wurde aber nicht im Rahmen der Fusion per 1. Januar 2021, sondern im Rahmen der in 2014 durch öffentliche Urkunde nachgewiesenen Übernahme der ALB Leman Immobilien AG erhoben, trotzdem auch diese Übernahme im Rahmen einer Quasifusion gemäss FusG erfolgte. Im gleichen Zeitraum wurden andere Gesellschaften mit Immobilien in anderen Kantonen auf die gleiche Weise erworben, ohne dass je eine Handänderungssteuer erhoben worden wäre.

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

3n) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten

Unter dieser Position sind sämtliche hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten mit einer wirtschaftlichen Laufzeit von mehr als einem Jahr seit Bilanzstichtag bilanziert. Vom ausgewiesenen Betrag haben gegenüber dem Vorjahr unverändert 16.18 Mio. Franken eine Laufzeit von mehr als 5 Jahren.

3o) Wandel-Obligationenanleihe 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 Partizipationsscheinen der Gesellschaft zu pari. Der Zins für das Jahr 2023 und 2024 ist unter den transitorischen Passiven (vgl. 3l, vorstehend) abgegrenzt.

3p) 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 Partizipationskapitals 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 Inhaberpartizipationsscheinen zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht. Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2024 unverändert CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in ebenfalls 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 2024 unverändert CHF 14'311'050 und ist eingeteilt in 2'862'210 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

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 Inhaberpartizipationsscheinen zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht. Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2023 unverändert CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in ebenfalls unverändert 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 875'000. Das Partizipationsscheinkapital beläuft sich am 31. Dezember 2023 auf unverändert CHF 14'311'050.00 und ist eingeteilt in 2'862'210 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

3q) Eigene Titel Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag 175'000 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert und 130'000 Inhaber-Partizipationsscheine zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 875'000.00), welche unverändert zum Anschaffungswert von insgesamt CHF 668'569 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.

Der Personalaufwand beinhaltet auch die Vergütungen an den Verwaltungsrat.

Im Jahre 2024 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und Herzogenbuchsee (beide nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG.

4b) Finanzaufwand Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Kotierung sowie der Anteil der vorausbezahlten Zinsen 2024 (vgl. 3d vorstehend) auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.

4c) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Rechtsanwalts- und Gerichtskosten im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit der kantonalen Steuerbehörde des Kantons Zürich und des Kantons Waadt und die Abwehr von Vorwürfen im Zusammenhang mit der Investition in Insignum AG.

4d) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind wie im Vorjahr die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Forderungen enthalten.

Im ausserordentlichen Aufwand waren im Vorjahr Zusatzkosten im Zusammenhang mit der Abwicklung der Forderung der Altra Foundation verbucht. Die durch das Bundesgericht gestützte Forderung der Altra Foundation in Höhe von CHF 6'675'145 wurde noch im Geschäftsjahr 2023 durch eine Zahlung von CHF 1'700'000 vermindert, sodass einschl. Zinsen im Vorjahr eine Schuld von CHF 5'009'028.25 unter den transitofinanziellen Passiven bilanziert war.

Aufgrund der Tatsache, dass die Anwälte der Altra Foundation durch das vorerwähnte Bundesgerichtsurteil über einen vollstreckbaren Titel gegenüber der Gesellschaft verfügte, waren sie in der Lage die Konditionen für die Stundung zum Nachteil der Gesellschaft zu gestalten, was zu erheblichen Kosten führte.

Insgesamt ergeben sich folgende Kosten, welche sämtliche als ausserordentliche Aufwendungen ausgewiesen werden:

	(IN CHF)
In Rechnung gestellte Verzugszinsen 10 % p.a. nach Abzug der Abgrenzung per 31.12.2023	552'383.65
Konventionalstrafen (7 x 200'000 CHF)	1'400'000.00
Honorarkosten der Gegenanwälte (MME Legal, Zürich)	96'353.20
Honorarkosten Studer (Abwicklungsvertrag)	12'212.55
Honorarkosten Stach	5'405.00
Wertminderung per Bilanzstichtag der hinterlegten Titel (vgl. 3b) vorstehend	595'941.50
Total ausserord. Aufwand in Sachen Altra Foundation	2'662'295.90
Bestrittene Handänderungssteuer Prilly 2014 (vgl. 3m) vorstehend	742'500.00
Honorarkosten und Prozesskosten	29'296.00
Total ausserordentlicher Aufwand insgesamt	3'434'091.90

Im ausserordentlichen Aufwand 2023 sind neben der Wertberichtigung der Forderung Schlosser (TCHF 50), der Finanzanlage Insignum AG (TCHF 93,5), der definitiven Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern (TCHF 144) und von Notariatskosten in Bezug auf die Abwendung der Handänderungssteuer Prilly (TCHF 42) vor allem die Kosten infolge des definitiv verlorenen Prozesses in Sachen Altra Foundation in Höhe von TCHF 6'782 enthalten. Gegen diesen Betrag wurde der Wert der für die Altra Foundation hinterlegten Aktien zum Kurswert per 31.12.2023 in Höhe von CHF 2'024'297.50 (vgl. 3b vorstehend) gebucht.

4e) Grundstücksgewinn aus Liegenschaftsverkauf Am 9. Dezember 2024 wurde mit öffentlicher Urkunde die Liegenschaft an der Badenerstrasse verkauft. Der Buchwert der Liegenschaft belief sich auf CHF 25.0 Mio.; es entstand ein Buchgewinn von CHF 16.25 Mio. Für die öffentliche Beurkundung wurde die gesetzlich vorgeschriebene Gebühr von CHF 42'930.60 bezahlt. Eine Handänderungssteuer fällt im Kanton Zürich nicht mehr an. Für die Transaktion fiel eine Kommission von 2.125 % des Verkaufswertes an (netto CHF 876'562.50), welche vom Vergütungsausschuss genehmigt wurde. Insgesamt resultiert ein Buchgewinn CHF 15'330'507. Die Grundstücksgewinnsteuer berechnet sich nach Berücksichtigung der aktivierten Aufwendungen sowie den Kaufs- und Verkaufskosten auf CHF 2'900'000.00. Dieser Betrag ist unter den Passiven unter der Position Rückstellung für Steuern (vgl. 3m vorstehend) zurückgestellt. Der entsprechende Ausweis in der Erfolgsrechnung erfolgt unter der Position direkte Steuern.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

+ **Udo Rössig**, Grützenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ, (Aktionär Nr. 1012) unverändert 1'880'644 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) von CHF 575'000 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 71.1 Prozent sowie einen Aktienkapitalanteil von 53.6 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 102'719.90 (Vorjahr CHF 96'929.75) Rechnung gestellt.

Der CEO, welcher gleichzeitig Mitglied des Verwaltungsrates ist, wurde mit einem Salär von brutto CHF 318'000.00 pro Jahr (Vorjahr CHF 315'180) entschädigt. Im Berichtsjahr entfällt die Ausrichtung eines Bonus. Andererseits wurde eine Verkaufskommission im Rahmen des Verkaufs der Badenerstrasse in Höhe von netto CHF 876'562.50 ausbezahlt.

5c) Zur Sicherung von Verpflichtungen verpfändete Aktiven und Aktiven und Eigentumsvorbehalt Zur Sicherung von Hypothekarverpflichtungen sind – nach Abgang von hinterlegten Schuldbriefen in Höhe von TCHF 31 auf der Liegenschaft an der Badenerstrasse – bei den Kreditgebern Schulbriefe auf Immobilien im Gesamtbetrag von TCHF 107'719 (Vorjahr TCHF 132'719) hinterlegt.

5d) Kapitalband (analog genehmigtes Kapital)

Per Bilanzstichtag sind folgende Bestimmungen zum Kapitalband in Kraft.

→ Kapitalband Aktien

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Aktienkapital von aktuell CHF 8'965'475.00 auf bis zu CHF 13'448'000.00 zu erhöhen. Dabei können bis zu 717'204 Namenaktien von je CHF 5.00 nominell (Stammaktien) und 1'793'010 Namenaktien von je CHF 0.50 nominell (Stimmrechtsaktien) und neu ausgegeben werden. Zeichnung und Erwerb von neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 3 (Aktienbuch) dieser Statuten. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben.

Die ausgegebenen Stammaktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

→ Kapitalband Partizipationsscheine

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis zum 31.12.2027 das Partizipationskapital von aktuell CHF 14'311'050.00 durch Ausgabe von höchstens 1'431'105 auf den Inhaber lautende, vollständig zu liberierende Partizipationsscheine mit einem Nennwert von je CHF 5.00 auf bis zu CHF 21'466'575.00 zu erhöhen. Das Bezugsrecht der Aktionäre und Partizipanten ist aufgehoben.

Die ausgegebenen Partizipationsscheine können einzig als Entgelt für den Erwerb oder für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden.

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 42'816 (Vorjahr CHF 82'168).

6. EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Per 31. Dezember 2024 bestehen keine Verpflichtungen, welchen nicht durch Rückstellungen Rechnung getragen wurde.

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 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Bis zum 15. Mai 2025 sind keine wesentlichen Sachverhalte eingetreten. Es bestehen somit keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegende Sachverhalte.



ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG

ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2024

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre, das Bilanzergebnis per 31. Dezember 2024 wie folgt zu verwenden:

	(IN CHF)
Ausrichtung einer Dividende	0
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	3'150'000
Zuweisung an die freie Reserven	300'000
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	18'441
Bilanzergebnis per 31. Dezember 2024	3'468'441



MATTIG
SUTER &
PARTNER

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

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG (die Gesellschaft) – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2024, der Erfolgsrechnung sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

Treuhand- und
Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner

Bahnhofstrasse 28
Postfach 556
CH-6431 Schwyz

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



EXPERT Suisse zertifiziertes Unternehmen



SWISS
EXCELLENCE
FORUM
Member of the Swiss

GGI
INDEPENDENT MEMBER



Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

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

Die Renditeliegenschaften werden gemäss Vorgaben von Art. 690a OR bei der Erfassung und Folgebewertung höchstens zu Anschaffungskosten bewertet abzüglich notwendiger Abschreibungen.

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

Risiko

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

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

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

Unser Prüfungsvorgehen

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

- Der unabhängige Immobilienexperte wurde durch die Geschäftsleitung beauftragt. Wir haben die Qualifikation sowie die Unabhängigkeit des Immobilienexperten überprüft und diesbezüglich keine Beeinträchtigungen festgestellt.
- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge der Renditeliegenschaften mindestens so hoch sind, wie die Buchwerte per Bilanzstichtag und damit die Werthaltigkeit gegeben ist. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und wir haben eine Stichprobe der Bewertungsgutachten durch einen unabhängigen Zweitbewerter überprüfen und beurteilen lassen. Aufgrund dieser Prüfungshandlungen haben wir keine Feststellung zum Prozess der Bewertung.
- Wir haben den Verkauf der Liegenschaft Badenerstrasse im Detail analysiert und die Kalkulationen sowie die Buchungsvorgänge mit den Vertragsgrundlagen abgestimmt. Dazu haben wir keine Feststellungen.

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



Sonstige Informationen

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

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

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

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 7. Juni 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH



durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <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 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.

Schwyz, 26. Mai 2025

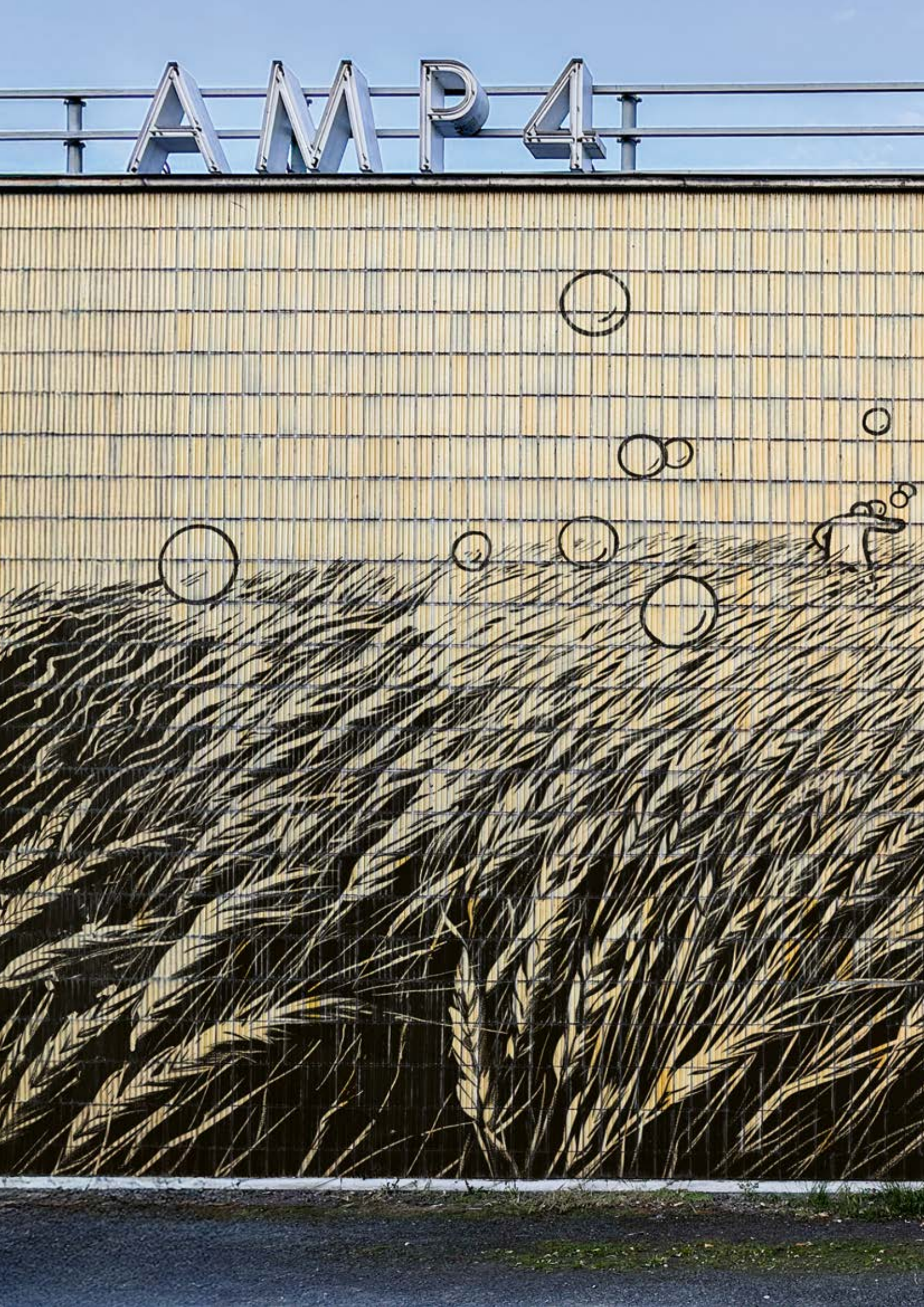
Treuhand- und Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner

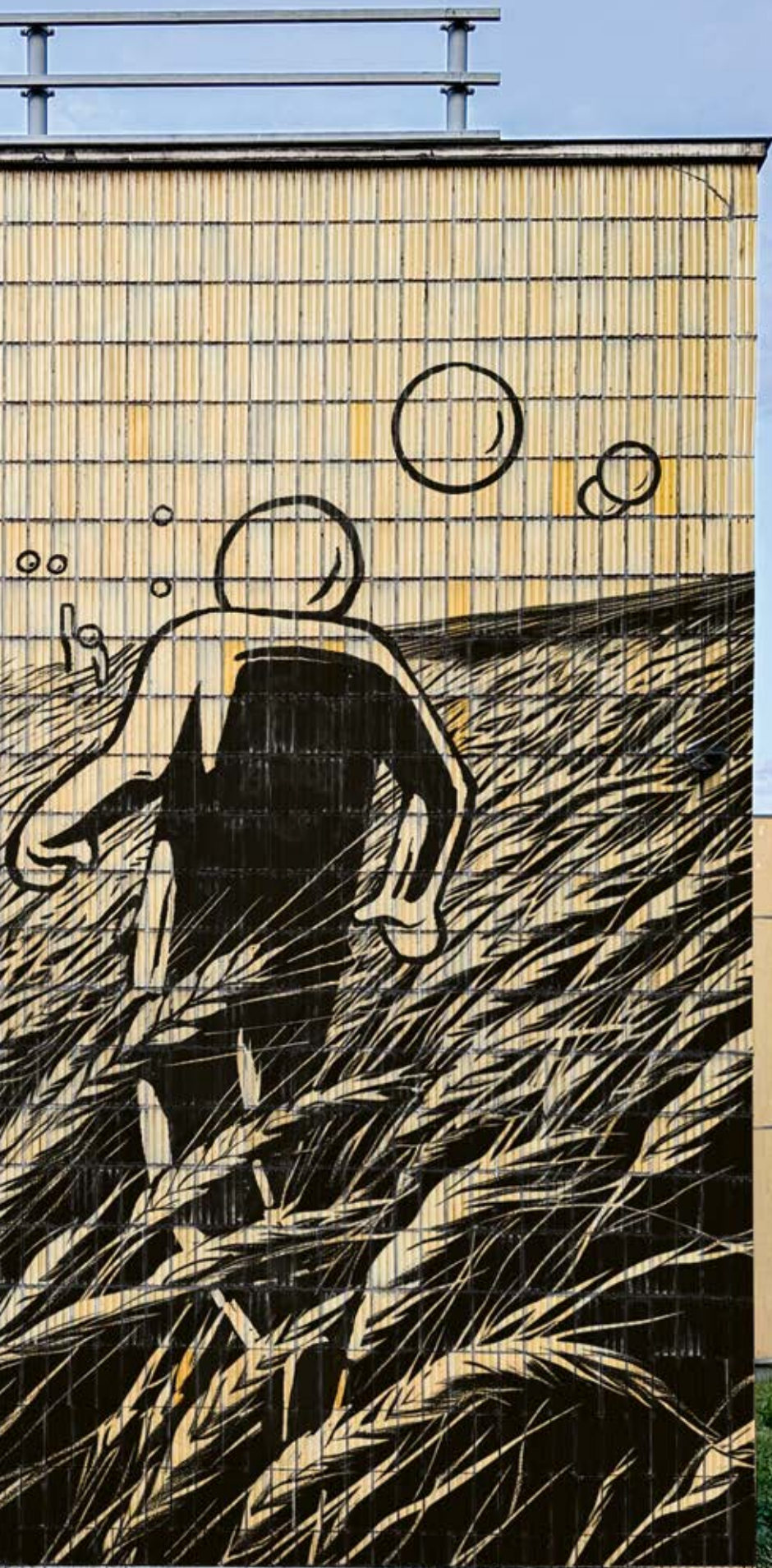
Claudia Mattig
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Marc Arnet
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:

- Jahresrechnung (Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang)
- Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes





VERGÜTUNGSBERICHT

Der Vergütungsbericht informiert über die Grundsätze und die Verantwortlichkeiten für die Vergütungen der Swiss Estates AG. Zudem werden die einzelnen Komponenten der Vergütung des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung detailliert beschrieben, wie es in den Art. 734 ff OR umschrieben ist.

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

Der Vergütungsbericht erfüllt sämtliche relevanten Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts (OR).

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

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

Mit der neuen Regelung soll der verfassungsmässigen Pflicht zur Gleichstellung von Frau und Mann Rechnung getragen werden. Die Gesellschaft ist davon derzeit nicht betroffen.

Die Offenlegung erfolgt nach dem «accrual principle». Das Kapitel 4 des Vergütungsberichts wurde von der Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Schwyz revidiert.



1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2023 wurden Herr Peter Grote und Herr Christian Terberger für die Amtsdauer von einem Jahr in den Vergütungsausschuss (Compensation Committee) gewählt, den Herr Peter Grote präsidiert.

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

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

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

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2024 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2025 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2024, welche durch den Vergütungsausschuss vorgeschlagen wurden, je getrennt abstimmen. Der Vergütungsausschuss tagt pro Geschäftsjahr zweimal: einmal zur Festlegung der Saläre und Boni; ein zweites Mal zur Festlegung der Aktienzuteilungen.

2 VERGÜTUNGSSYSTEM

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

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

Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen

Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden. Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200 % seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement.

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

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

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

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

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

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

- a. ein festes Gehalt von brutto CHF 26'265.00 (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz) pro Monat, zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- b. ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 % des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- c. Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 % des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die

notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.

- d. Der Bonus ist mit 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 des Aktienrechts (Obligationenrecht) gemäss Art. 734 ff ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft zum entsprechenden Zeitraum ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr hinfällig.
- h. Der Arbeitsvertrag des CEO ist auf unbeschränkte Dauer abgeschlossen und mit einer Frist von 12 Monaten kündbar. Der Arbeitsvertrag endet am 31. Dezember 2025 durch Erreichen des Rentenalters ohne weiteres.

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 2024

Verwaltungsrat Grundhonorare 2024 pauschal p.a.

(IN CHF)	2024	2023
VR-Präsident	30'000	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ^{1,2}	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.

2 Das Honorar von Christian Terberger wird via Sunset Plaza AG, Baar abgerechnet.

Aktienbesitz

	2024 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF	2023 ANZAHL TITEL	NOMINAL- WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 130'644	0.50 / 5.00	1'750'000/ 130'644	0.50 / 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 130'644	0.50 / 5.00	1'750'000/ 130'644	0.50 / 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2024)

	ANZAHL	NOMINALWERT CHF
Udo Rössig, Freienbach	530'000 ³	5.00

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

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2024 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)		
P. Grote Treuhand, Basel ³	UID CHE-108.378.572	102'719.90

3 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)	31.12.2024	31.12. 2023
CEO	540'565.72	53'225.82
Präsident des Verwaltungsrates	0.00	20'576.25

Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2024	2023
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 2024 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahestehen.



4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2024 Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 318'000.00 brutto, (Vorjahr CHF 315'180). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie angefallene Spesen ersetzt. Auf die Ausrichtung eines generellen Bonus für das Geschäftsjahr 2024 wurde verzichtet; allerdings wurde ein einmaliger Bonifikation in Höhe von netto CHF 876'562.50 für die Veräusserung einer Immobilien in Zürich durch den Vergütungsausschuss bewilligt. Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 1'194'562.50 zuzüglich Sozialaufwendungen aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 734a OR).

5 VERGÜTUNGEN 2025

Vergütungsmodell 2025

Verwaltungsrat Grundhonorare 2025 pauschal p. a.

(IN CHF)

VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ⁴	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000

(Das Honorar für gleiche Funktionen innerhalb der Gruppe wird nur einmal ausgerichtet.)
⁴ Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

Entschädigung des CEO 2025

- Für das Geschäftsjahr 2025 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 315'180.00 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 % 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 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 des Obligationenrechts zum Vergütungsbericht gemäss Art. 734 ff OR ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.



MATTIG
SUTER &
PARTNER

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

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

Prüfungsurteil

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4 wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG (die Gesellschaft) für das am 31. Dezember 2024 endende Jahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich auf die Angaben nach Art. 734a-734f OR.

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

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

Sonstige Informationen

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

Treuhand- und
Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner

Bahnhofstrasse 28
Postfach 556
CH-6431 Schwyz

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



EXPERT Suisse zertifiziertes Unternehmen



SWISS
EXCELLENCE
FORUM
Member of the Swiss Excellence Forum



GGI
INDEPENDENT MEMBER



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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für den Vergütungsbericht

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung des Vergütungsberichts

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben gemäss Art. 734a-734f OR frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Vergütungsberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

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



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

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

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

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

Schwyz, 26. Mai 2025

Treuhand- und Revisionsgesellschaft
Mattig-Suter und Partner



Claudia Mattig
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin



Marc Arnet
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)
Total-Stammkapital	19'871'725 CHF	

2. Beteiligungen

SE Rheintal AG, Freienbach (100 %)

3. Aktionariat (Angaben per 31.12.2024)

AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (NAMENAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRO	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	8	472	417	55	472	0
101 bis 1'000	13	6'770	6'770	0	6'770	0
1'001 bis 10'000	8	17'471	17'471	0	17'471	0
10'001 bis 100'000	10	481'380	481'380	0	481'380	0
100'001 bis 1'000'000	2	410'173	231'686	178'487	410'173	0
Total	45	916'296	737'754	178'542	916'296	0



AKTIONÄRE NACH DOMIZIL)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRO	BESTAND ZERTIFIKATE
Schweiz	47	962'809	784'267	178'542	962'809	0
Total	47	962'809	784'267	178'542	962'809	0

AKTIONÄRE NACH NATIONALITÄT

Deutschland	2	130'694	130'694	0	130'694	0
Schweiz	41	784'717	606'200	178'517	784'717	0
Spanien	1	860	860	0	860	0
Sri Lanka	1	25	0	25	25	0
Total	45	916'296	737'754	178'542	916'296	0

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 31.12.2024 – seit 11.07.2017).

19.12.2022 – 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 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 5.00 ausgegeben werden und eine Anleiheobligation im Betrag von CHF 2'395'200.00 (23'952 Anleiheanteile zu CHF 100.00) begeben wird.

30.06.2021 – Fusion

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

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

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

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

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



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

19.06.2020 – Kapitalerhöhung

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

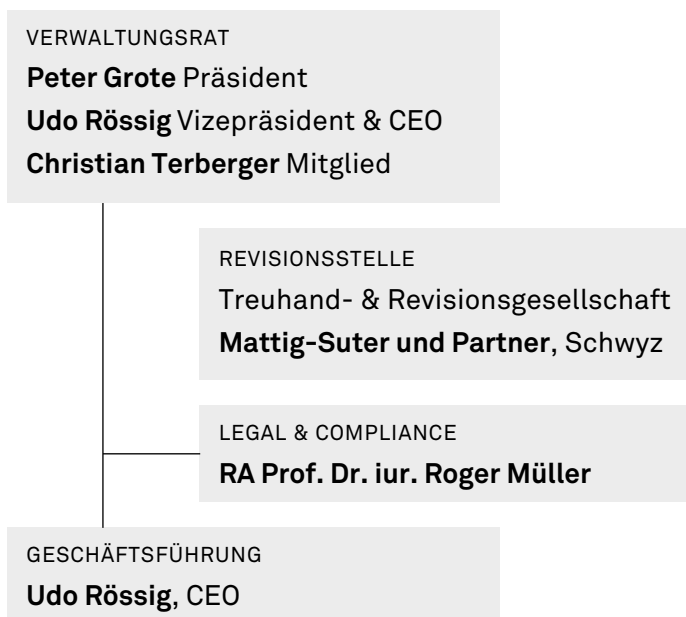
Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 29.05.2017 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in den Statuten beschlossen. [bisher: Die Gesellschaft hat mit Beschluss vom 04.06.2015 eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals gemäss näherer Umschreibung in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



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 Accademy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing



Director der Babcock & Brown GmbH, München und dabei verantwortlich für die Etablierung des Immobiliengeschäfts des US-australischen Investmenthauses Babcock & Brown in den deutschsprachigen Ländern Europas, mit Schwerpunkt auf der Akquisition von Wohnliegenschaften mit einem Transaktionsvolumen von circa 4 Milliarden Euro. Von 2007 bis 2009 war Herr Terberger als Managing Director für Babcock & Brown European Investments S.a.r.l., Luxembourg, der europäischen Holding von Babcock & Brown, Sydney tätig, später als Investment Advisor für BGP Investment S.a.r.l., Luxembourg, einer Gesellschaft, die ursprünglich als Joint Venture zwischen Babcock & Brown und General Property Trust, Sydney gegründet worden war.

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Baar

+ **Udo Rössig**, Freienbach

(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, Freienbach

12. Geschäftsleitung

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

Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder alle Gruppengesellschaften allgemein oder für einzelne Geschäfte verbindliche Weisungen zu erlassen und Berichterstattungen oder Konsultationen vor einer Entscheidung anzuordnen. Es gilt in jedem Fall das Organisationsreglement.

Per 31.12.2024 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 2024)

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

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

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

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

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

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

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

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



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

Ansonsten bestehen keine Eintragungsbeschränkungen.

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

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

Aktienkategorien Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

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

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

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

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

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

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

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

15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

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

Meldepflichten Personen, die selbst oder in Absprache mit Dritten Aktien der Gesellschaft erwerben oder veräussern und dadurch den Grenzwert von 3, 5, 10, 15, 20, 25, 33 1/3, 50 oder 66 2/3 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

Gesetzliche Revisionsstelle ist die Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Bahnhofstrasse 28, CH-6430 Schwyz Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt. Der verantwortliche leitende Revisor (Herr Marc Arnet, dipl. Wirtschaftsprüfer) ist seit dem Geschäftsjahr 2024 im Amt.

Revisionshonorar Für die Berichtsperiode 2024 werden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 90'000.00 in Rechnung gestellt werden.

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

17. Informationspolitik

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

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



Hotel Pension Reiter
Potsdamerstr. 53
10243 Berlin - Friedrichshagen
Tel. 030 - 42 800 281
Fax 030 - 42 800 283
web: www.pension-reiter-berlin.de
email: info@pension-reiter-berlin.de

REITER
Empfangsbereich
The main entrance

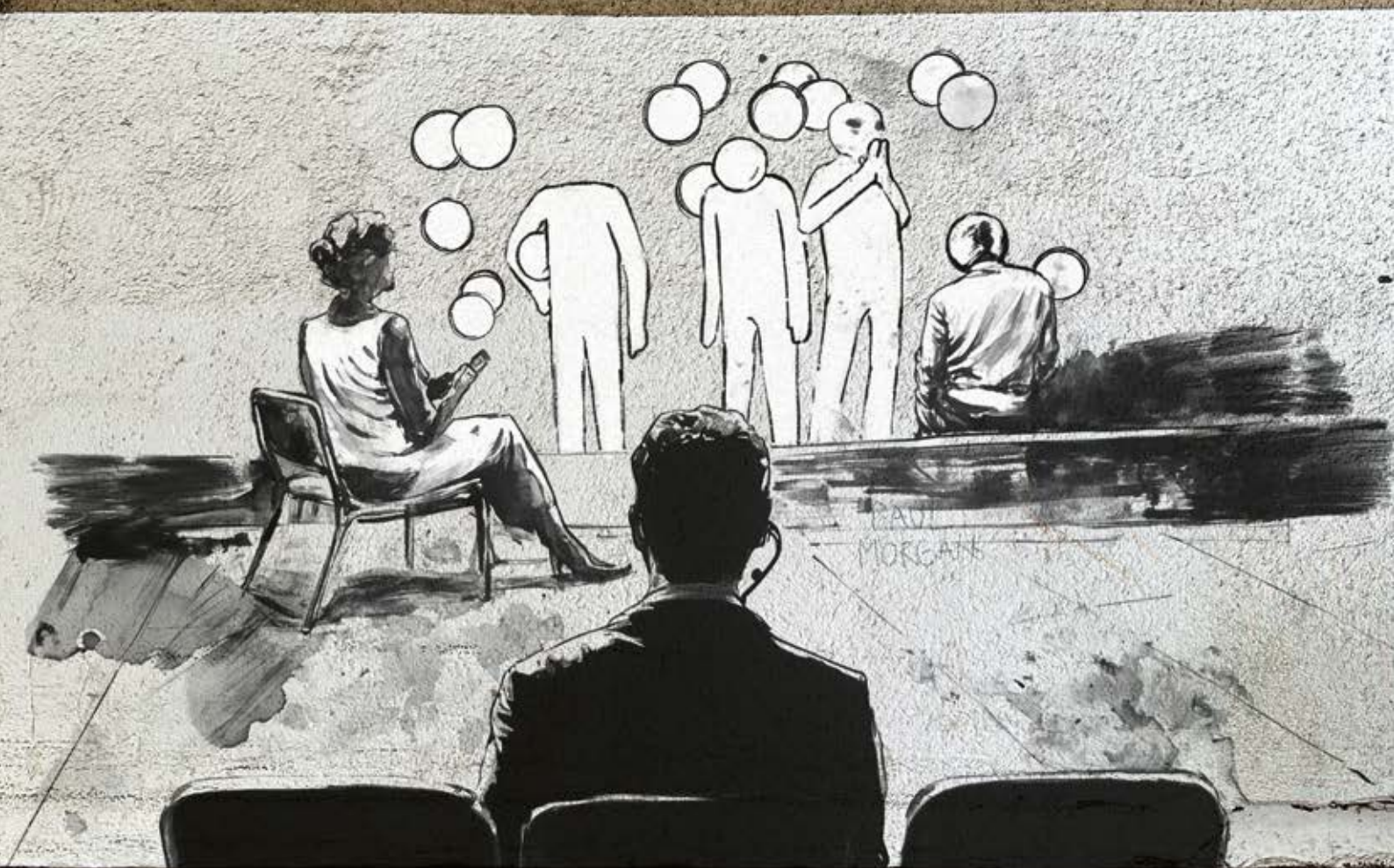
SWISS ESTATES AG — IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFT
GRÜTZENSTRASSE 1, 8807 FREIENBACH, SCHWEIZ

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

Der vorliegende Geschäftsbericht 2024 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2025 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Fotos: Christina Lamraich



Keine Klau-Hohr!!! Keine Kluttone!

YOUTUBE

Harvey

Amundus

