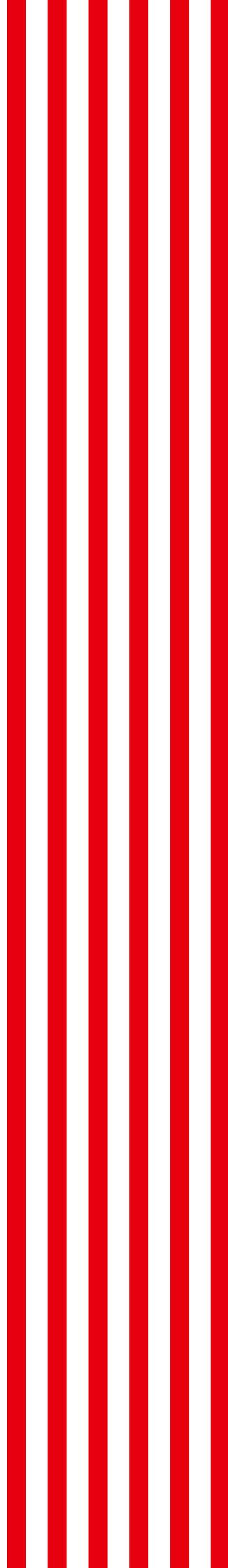




GESCHÄFTSBERICHT 2021







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 19
8	Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 26
9	Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER	Seite 38
10	Bericht des unabhängigen Bewertungsexperten	Seite 42
11	Jahresrechnung nach Obligationenrecht (OR)	Seite 48
	Antrag zur Gewinnverwendung	Seite 57
12	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung	Seite 58
13	Vergütungsbericht	Seite 62
14	Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung des Vergütungsberichts	Seite 66
15	Corporate Governance	Seite 70
	Impressum	Seite 80

Swiss Estates AG hat für den Geschäftsbericht 2021 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

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





AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)	01.01.-31.12.2021	01.01.-31.12.2020	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	5'448 TCHF	5'802 TCHF	- 6.10 %
Erfolg aus Neubewertung ²	10'078 TCHF	4'124 TCHF	+ 244.35 %
EBITDA ³	13'015 TCHF	7'260 TCHF	+ 79.26 %
Jahresergebnis vor Steuern	10'594 TCHF	4'252 TCHF	+ 149.15 %
Jahresgewinn	8'564 TCHF	3'136 TCHF	+ 173.05 %

	31.12.2021	31.12.2020	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	170'495 TCHF	161'983 TCHF	+ 5.30 %
wovon Renditeliegenschaften	166'784 TCHF	156'706 TCHF	+ 6.45 %
Hypothekarverbindlichkeiten	105'202 TCHF	106'401 TCHF	- 1.13 %
Eigenkapital	52'134 TCHF	43'565 TCHF	+ 19.65 %
Eigenkapitalquote	30.6 %	26.9 %	+ 14.05 %
Fremdkapital	118'361 TCHF	118'417 TCHF	- 0.14 %
Fremdkapitalquote	69.4 %	73.1 %	- 5.17 %
Loan to Value (LTV) ⁴	63.1 %	67.9 %	- 7.10 %
Net Gearing ⁵	202.8 %	271.8 %	- 25.3 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁶	16	16	-
---	----	----	---

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁷	15.49 CHF	12.84 CHF	+ 20.65
---	-----------	-----------	---------

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

3 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

4 Verzinlichtes Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

6 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

7 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

MISSION STATEMENT

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

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

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

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

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

Anmerkungen zu Dividenden: In einem Leiturteil vom 26. Oktober 2020 hat das Bundesgericht festgelegt, dass die Nettorendite von Wohnungen in der Schweiz bei einem Referenzzinssatz von 2 oder weniger Prozent um maximal zwei Prozent (2%) über diesem Referenzzinssatz liegen darf (BGE 4A_554/2019 E. 8.4). Bei einem Referenzzinssatz von aktuell 1.25% beträgt die maximal zulässige Nettorendite daher 3.25%. Abgestellt wird dabei seit 1. Januar 2008 auf den in der ganzen Schweiz einheitlichen Referenzzinssatz, welcher vom Eidgenössischen Volkswirtschaftsdepartement vierteljährlich erhoben wird (Art. 12a VMWG).

Swiss Estates AG ist eine sogenannte Bestandeshalterin im Wohnbereich (mit geringem Gewerbeanteil). Wie vorerwähnt werden die Erträge der Gesellschaft aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet. Als weiterer wichtiger Werttreiber ist die Entwicklung des Verkehrswerts der eigenen Immobilien zu betrachten. Allerdings ist diese – derzeit erfreuliche – Entwicklung nicht «cash flow-relevant», da der Gesellschaft daraus nur bei Verkäufen Mittel zufließen können. Ein Verkauf von Liegenschaften ist aber nicht Kern unserer Unternehmensstrategie.

Eine Ausschüttung von Dividenden würde aufgrund der vorstehenden rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Konstellation zwangsläufig dazu führen, dass man Dividenden aus der Substanz und nicht aus erwirtschafteten Renditen ausschütten und die Gesellschaft damit schwächen würde, was nicht im Interesse der Stakeholder liegen kann.



erkennen



finden



VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen unseren Geschäftsbericht 2021 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 bezieht.

Das Berichtsjahr 2021 war noch immer stark von der Covid-19-Pandemie gekennzeichnet. Immerhin waren wir im ersten Quartal 2021 noch in einem Lockdown und die Massnahmen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie wurden anschliessend nur vor-sichtig und in Teilöffnungen aufgehoben, sodass sich diverse Auswirkungen dieser Krise durch das ganze Geschäftsjahr 2021 zogen. Im Speziellen sind hier Mietausfälle und -reduktionen, teilweise aufgrund von Initiativen der Politik, wie beispielsweise das «Drei-Drittel-Modell» in Zürich, aber auch aus Kündigungen von «Managed Apartments» entstandene Leerstandskosten, zu nennen.

Glücklicherweise war es jedoch möglich, vor allem im zweiten Halbjahr des Berichtszeitraums, die leerstehenden Wohnungen und sonstigen Flächen bis Ende 2021 weitgehend wieder zu vermieten, was auch darauf zurückzuführen war, dass sich der Immobilienmarkt in der Schweiz flächendeckend erholte, was durchaus auch der Pandemie zuzurechnen war. Dies, weil sich viele Mieter grössere Wohnungen, teilweise auch in der Agglomeration, suchten um die Vorteile von

Homeoffice mit einer grösseren Wohnung zu verbinden. Einen Einfluss hatte hier auch die Zuwanderung, welche sich entgegen der Erwartungen kaum verringerte, u. a. da viele Auswanderungswillige die Pandemie offensichtlich in der vermeintlich sicheren Schweiz aussitzen wollten.

Für das laufende Jahr gilt, dass die Schweizer Wirtschaft stark gestartet ist. Im ersten Quartal lag das Bruttosozialprodukt um rund 2 Prozent höher als vor der Coronakrise. Doch mit dem Russland-Ukraine-Krieg haben sich die Vorzeichen radikal geändert. Die Auswirkungen dieser neuen Krise lassen sich heute nicht abschätzen, wenn auch die Mehrheit der Analytiker von einer positiven Entwicklung ausgeht, nicht zuletzt weil die Schweiz im internationalen Umfeld als attraktiver Arbeitsmarkt und sicheres Land gilt.

Wüest Partner AG rechnet gemäss einer neueren Verlautbarung, auch wenn die Prognoseunsicherheit derzeit überdurchschnittlich hoch sei, für das laufende Jahr mit einem Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum sowie mit entsprechenden Impulsen für die Immobilienmärkte und unter anderem mit einer steigenden Nachfrage nach Mietwohnungen.

In diesem Segment zeichnet sich allerdings bereits eine Verknappung ab: Nachdem in den letzten 12 Jahren die Zahl an leerstehenden Mietwohnungen stetig anstieg, war sie im Jahr 2021 erstmals wieder



rückläufig. Angesichts der in den vergangenen Jahren relativ geringen Neubautätigkeit steht daher zu erwarten, dass die Leerstandszahlen weiter sinken, das Mietpreisniveau jedoch eher nicht.

Jahresrechnung (gemäss Swiss GAAP FER):

Der Jahresgewinn für das Geschäftsjahr 2021 beläuft sich auf Ebene Swiss GAAP FER auf TCHF 8'564 (Vorjahr TCHF 3'136), das Jahresergebnis vor Steuern auf TCHF 10'594 (Vorjahr TCHF 4'252), das Eigenkapital auf TCHF 52'134 (Vorjahr TCHF 43'566), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 15.49 (Vorjahr CHF 12.84).

Erwähnenswert scheint auch der Jahresgewinn auf der Ebene Obligationenrecht (Steuerbilanz) von immerhin TCHF 1'212 (Vorjahr TCHF -764).

Im Berichtszeitraum wurden keine Akquisitionen getätigt, da sich die uns angebotenen Liegenschaften durchweg als nicht rentabel erwiesen, was mit der andauernden Marktüberhitzung zu tun hat. Wir prüfen allerdings laufend Investitionsmöglichkeiten.

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

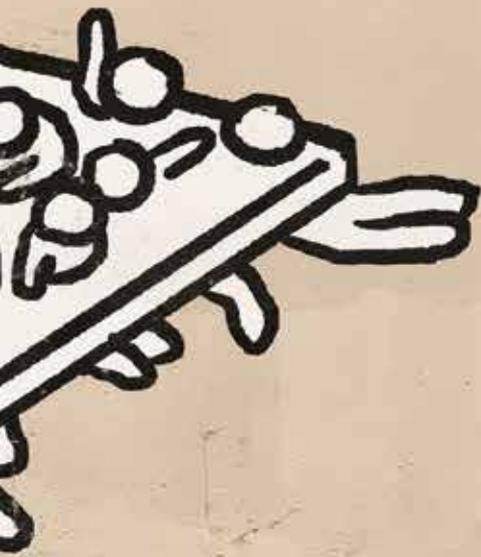
Zürich, den 29. April 2022

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). Der Handel der Partizipationsscheine an der Börse Frankfurt im Rahmen eines Sekundärlistings, basierend auf der Kotierung an der BX Swiss, ist durch die andauernde Aberkennung der Börsenequivalenz der Schweizer Börsen durch die Europäische Union sistiert.

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



SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG – 01.01. - 31.12.2021 – BX Swiss, VALOR 2392655 – TICKER SEAN



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG – 01.01. - 31.12.2021 – BX Swiss, VALOR 1930453 – TICKER SEAP

Quelle: Six iD



NET ASSET VALUE

NACH SWISS GAAP FER PER 31. 12. 2021

31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 31. 12. 2021 (nach Rückstellung für latente Steuern)	6'965'475	12'906'250	-477'209	32'739'935	52'134'451
Rückstellung für latente Steuern					9'421'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2021					61'555'451

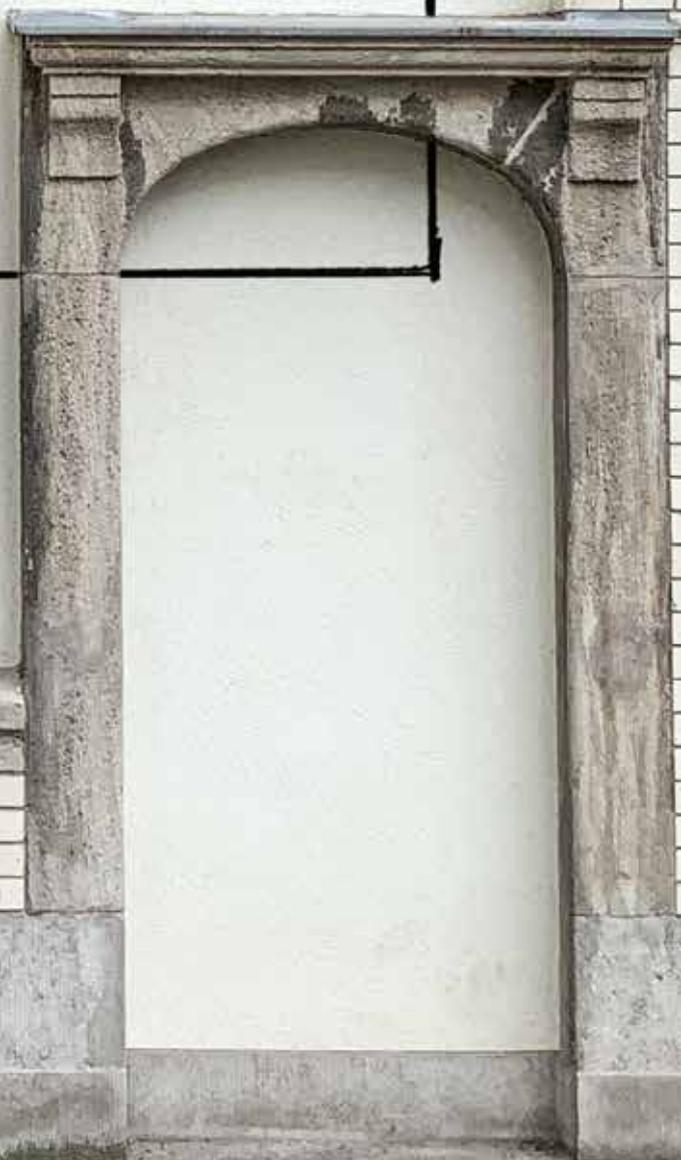
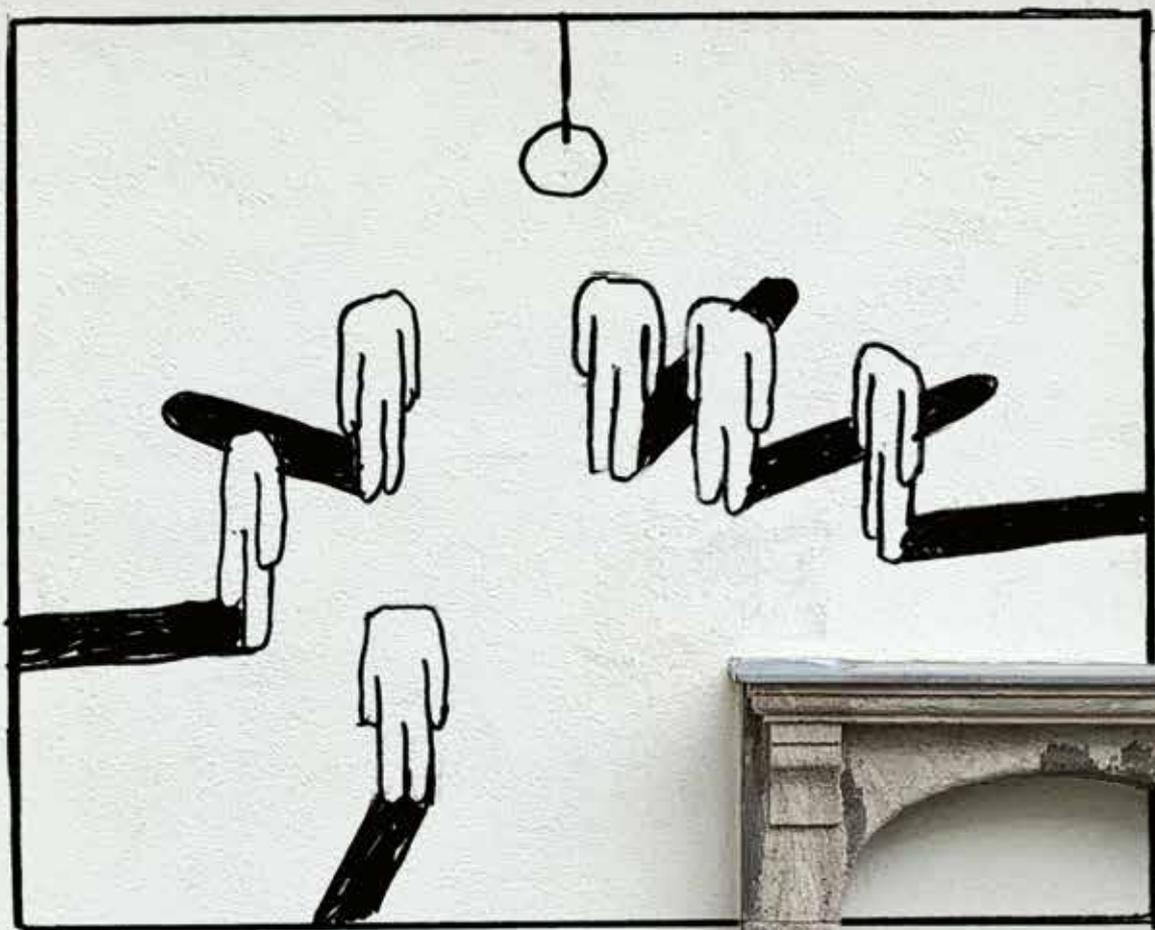
	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2021					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	2'295'606
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	15'978'662
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	33'860'184
			19'871'725	100.00	52'134'451

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'295'606	1'750'000	1.31
Namenaktien (nominal 5.00)	15'978'662	1'218'095	13.12
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	33'860'184	2'581'250	13.12

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 31. 12. 2021					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40	2'710'435
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65	18'866'099
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95	39'978'917
			19'871'725	100.00	61'555'451

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'710'435	1'750'000	1.55
Namenaktien (nominal 5.00)	18'866'099	1'218'095	15.49
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	39'978'917	2'581'250	15.49





LAGEBERICHT

Coronavirus und Auswirkungen auf die Rechnungslegung

Das Geschäftsjahr 2021 war, wie das Jahr zuvor, geprägt von den Corona-bedingten Effekten und den Einschränkungen des öffentlichen Lebens, die insbesondere im zweiten Quartal in allen Wirtschaftsbereichen zu spüren waren.

Die Covid-19-Pandemie betraf auch diverse Mieter aus unserem Portfolio. Swiss Estates AG hat proaktiv mit direkt betroffenen Mietern individuelle Regelungen getroffen, die zu einer kurzfristigen Entlastung auf der Mieterseite führten. Fallweise wurden Mieten gestundet oder auch für eine gewisse Zeit erlassen; betroffen waren hier unter anderem Bars, Restaurants, Coiffeure, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, Tanzschulen, Zahnärzte, aber auch die «Para-Hotellerie», d.h. Unternehmen, welche «Managed Apartments» an Reisende oder Mitarbeiter internationaler Unternehmen möbliert vermieten. Speziell im Bereich der Managed Apartments hatten wir seit dem zweiten Halbjahr 2020 einen spürbaren Rückgang bei der Vermietung zu verzeichnen, welcher erst im zweiten Halbjahr 2021 und im 1. Quartal 2022 aufgefangen werden konnte.

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

bezahlen müssen, übernahm die Stadt Zürich das zweite Drittel der Nettomiete. Das dritte Drittel hatten wir als Vermieter «à fonds perdu» abzuschreiben. Die entsprechende Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter über die Reduktion der Miete musste in der Zeit vom 1. Dezember 2020 bis zum 30. April 2021 für mindestens einen Monat gelten. Ähnliche Regelungen existierten im Berichtszeitraum auch im Kanton Solothurn.

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

Die direkten und indirekten Auswirkungen der COVID-19-Pandemie betrafen nahezu alle Branchen und waren ein globales Phänomen. Insofern hatte die Pandemie weitreichende wirtschaftliche Folgen wie z. B. erhebliche Nachfragerückgänge durch Einschränkungen der wirtschaftlichen Aktivitäten und daraus



resultierende Einkommensverluste, Unterbrechungen der Produktion von Gütern und Dienstleistungen, steigende Kosten aufgrund der Einschränkung der Funktion von Lieferketten, erhebliche Kursrückgänge an den Finanzmärkten. Viele Unternehmen waren gezwungen, ihre Geschäftsmodelle an ein verändertes Nachfrageverhalten ihrer Kunden und ihre Geschäftsprozesse an ein verändertes Arbeitsverhalten während der Pandemie anzupassen.

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

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

Schätzung der Cash-flows und Festlegung der Eintrittswahrscheinlichkeiten) verbunden ist, ist dieser Ansatz gegenüber der einfachen Erhöhung der Risikoprämie vorzuziehen, da er eine transparentere Berichterstattung und Nachvollziehbarkeit bei sich ändernden Rahmenbedingungen erlaubt.

Weiter stellt sich die Frage, ob etwaige bilanzielle Konsequenzen, die aus der globalen Ausbreitung des Coronavirus resultierten (allfällige Wertkorrekturen, Rückstellungen, Umstellung der Wertbasis bei Abkehr von der «Going concern»-Annahme, Offenlegungen bei wesentlicher Unsicherheit über die Fortführungsfähigkeit), bereits in der Jahres- und Konzernrechnung zum 31.12.2021 oder erst in späteren Abschlüssen zu erfassen sind. Für die bilanzielle Behandlung gilt es dabei zu unterscheiden zwischen Ereignissen nach dem Bilanzstichtag, deren Ursache am Bilanzstichtag bereits bestand, und solchen, deren auslösende Ursache erst nach dem Bilanzstichtag eintritt.

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

Erste Fälle von Infektionen bei Menschen sind nach derzeitigen Erkenntnissen zwar bereits Anfang Dezember 2019 bekanntgeworden, damals aber (noch) lokal

begrenzt. Erst die deutliche Ausweitung des Coronavirus ab dem Januar 2020 hat zu den aktuellen wirtschaftlichen Auswirkungen geführt. Für die Schweiz weiter verschärft hat sich die Lage mit der Einschätzung und dem Entscheid des Bundesrats vom 28. Februar 2020, die Situation als besondere Lage gemäss Epidemienengesetz einzustufen und Grossveranstaltungen temporär zu verbieten.

Es versteht sich daher von selbst, dass die Folgen der Covid-19-Pandemie in dem Umfang in welchem sie auf unser Unternehmen Einfluss hatten, in der Jahresrechnung 2021 vollständig abzubilden sind.

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

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

Bei der Beurteilung der Unternehmensfortführungsfähigkeit hat das bilanzierende Unternehmen sämtliche verfügbaren Informationen über die Zukunft in

Betracht zu ziehen, mindestens aber Informationen für die nächsten zwölf Monate ab Bilanzstichtag (Art. 958a Abs. 1 OR).

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

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

Unter Erwägung der vorstehenden Ausführungen stellt sich für die Unternehmensgruppe kein latent existentielles Problem aus der Corona-Pandemie, wenigstens soweit das per Erstellung des Geschäftsberichts 2021 absehbar ist.

Ausserdem hat die aktuelle Lage das Verhalten unserer Finanzpartner nicht verändert, sodass auch hier Kontinuität herrscht.

Somit besteht kein ernsthafter aktueller Anlass, von der Annahme der Unternehmensfortführung abzuweichen. *(Siehe auch Kapitel 7 «Marktbericht»)*



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

1. Anzahl Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt

Die Gesellschaft (Unternehmensgruppe) unterhielt im Jahresdurchschnitt 2021 fünf Vollzeitstellen (ohne eigene Hauswarte).

2. Durchführung einer Risikobeurteilung

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

3. Bestellungen- und Auftragslage

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

4. Forschungs- und Entwicklungstätigkeit

Diese Position ist für die Gesellschaft nicht relevant.

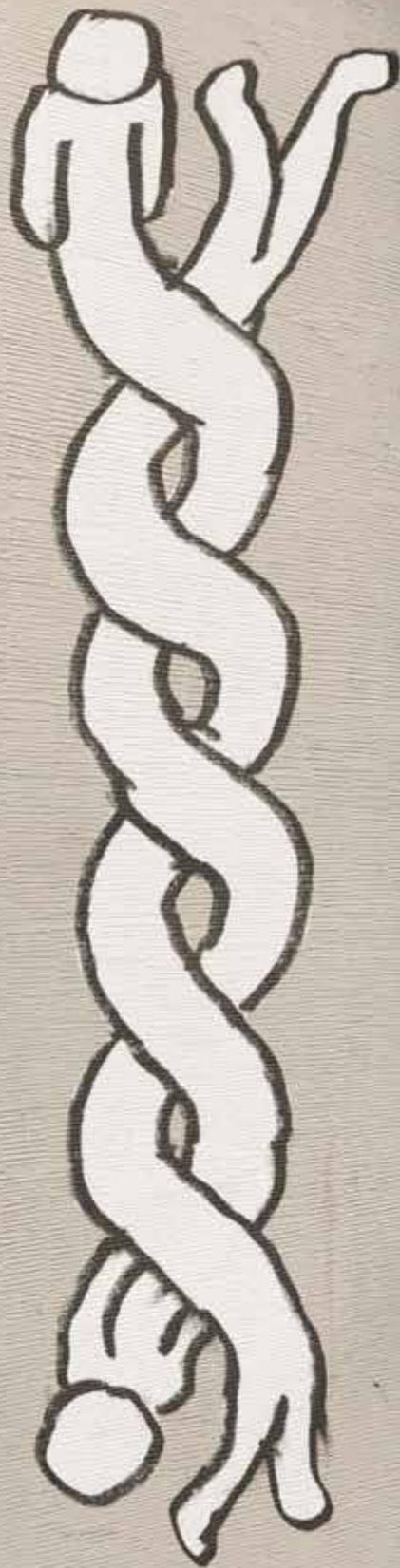
5. Aussergewöhnliche Ereignisse

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

6. Zukunftsaussichten

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

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



WADYAT



MARKTBERICHT

Widerstandsfähiger Mietwohnungsmarkt

Die Mietwohnungsnachfrage zeigt sich von der Pandemie unbeeindruckt. Zuwanderung bleibt eine wichtige Stütze der Wohnungsnachfrage.

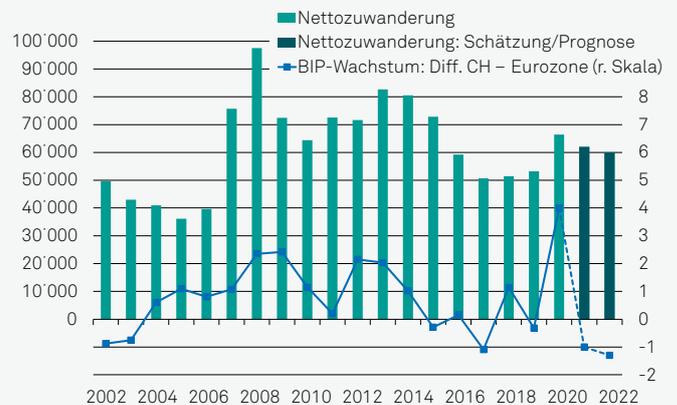
Mietwohnungen blieben auch in der Corona-Pandemie gefragt – hauptsächlich wegen einer anhaltend hohen Nettozuwanderung. Der vergleichsweise stabile Arbeitsmarkt und eventuell auch die im Ländervergleich moderaten COVID-19-Eindämmungsmassnahmen hatten 2020 dazu geführt, dass gegen 15'300 weniger Auswanderungen aus der Schweiz registriert wurden als im Jahr vor Ausbruch der Pandemie. Dies bewirkte – Schweizer miteingerechnet – einen Anstieg des Wanderungssaldos um fast 25 % auf 66'400 im Jahr 2020. Und auch im zweiten Corona-Jahr war eine rege Nettozuwanderung zu beobachten: Die Abwanderungen stiegen zwar wieder, es waren aber auch wieder etwas mehr Einwanderungen zu verzeichnen. Damit dürfte der Wanderungssaldo 2021 rund 62'000 betragen und das Vorkrisenniveau folglich trotz eines leichten Rückgangs erneut übertroffen haben.

Die auf hohem Niveau leicht rückläufige Zuwanderung geht einher mit einer Erholung der Volkswirtschaften der wichtigsten Herkunfts- und Zielländer. Die konjunkturelle Delle, welche COVID-19 in der Schweiz im ersten Pandemiejahr hinterliess, fiel mit einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 2.5 % einiges moderater aus als in der Eurozone (-6.5%).

Dementsprechend stärker präsentiert sich gegenwärtig in den EU-Ländern die Erholung und die Wirtschaft in der Eurozone holt gegenüber der Schweiz wieder auf

Wanderungssaldo ständige Wohnbevölkerung

(ohne Registerkorrekturen, inklusive Schweizer Bürger);
BIP-Wachstum: Differenz in Prozentpunkten



Quelle: Staatssekretariat für Migration, Bundesamt für Statistik, Staatssekretariat für Wirtschaft, OECD, Credit Suisse, letzter Datenpunkt: 11/2021

(vorstehende Abbildung). Dies führte 2021 zu einem Rückgang der Wanderungssaldi mit Ländern wie Frankreich und Italien, wozu aber auch eine geringere Zahl von Statuswechseln von der nichtständigen zur ständigen Wohnbevölkerung beitrug. Da 2020 wegen des wirtschaftlichen Einbruchs deutlich weniger Kurzaufenthalter in die Schweiz kamen, gab es zuletzt auch weniger Wechsel in den Status eines Aufenthaltlers (B-Bewilligung) oder Niedergelassenen (C-Bewilligung).

Mehr Zuwanderung auf dem Land

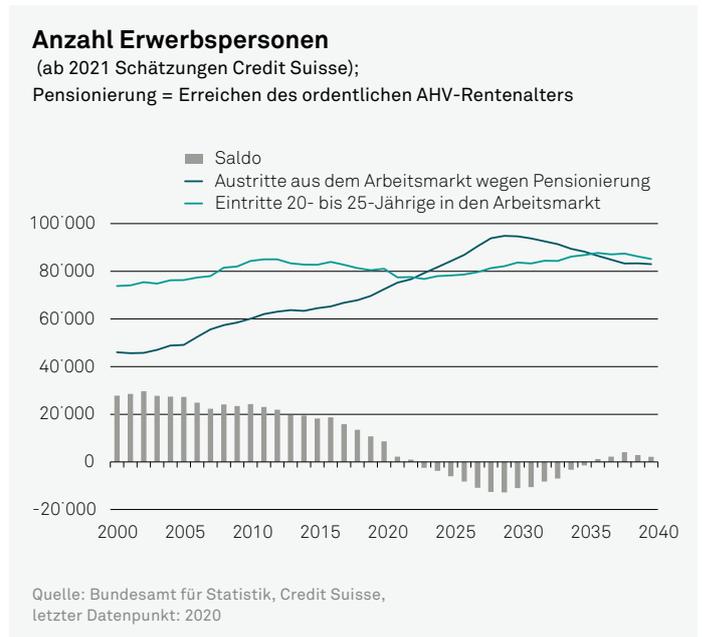
In der Vergangenheit konzentrierte sich die Zuwanderung aus dem Ausland stark auf die Grosszentren und deren Agglomerationsgemeinden. Sie war einer der entscheidenden Treiber des Urbanisierungstrends der vergangenen 20 Jahre. 2019 etwa betrug der Anteil der Grossagglomerationen an der gesamten

Nettozuwanderung noch 49.4 %, während der Anteil dieser Zentren und Agglomerationsgemeinden an der Gesamtbevölkerung bei lediglich 30.5 % lag.

Im Verlauf der Pandemie verteilte sich jedoch die Nettozuwanderung deutlich gleichmässiger über das Land, sodass der Anteil der Grossagglomerationen an der Zuwanderung 2021 nur noch 41.7 % betrug. Mittelzentren, aber auch ländliche und vor allem touristische Gemeinden holten auf.

Es lässt sich folglich mit Blick auf die Entwicklung der internationalen Wanderungsströme ein ähnliches räumliches Muster beobachten wie bei den Binnenwanderungen (vgl. Kapitel «Pandemie bremst Urbanisierung», Seite 24), obwohl der Hauptfokus weiterhin auf den Zentren liegt.

Auffällig ist der starke Anstieg des Wanderungssaldos der touristischen Gemeinden, insbesondere in den Kantonen Wallis und Graubünden. Vermehrte Zuzüge von ausländischen Personen mit nicht standortgebundenen Tätigkeiten, die den strengeren Corona-Regeln in ihrer Heimat ausweichen wollten, könnten hierbei eine Rolle gespielt haben. Ausserdem scheinen einige im Tourismus und in tourismusnahen Branchen tätige Kurzaufenthalter wegen kurzfristig fehlender beruflicher Perspektiven in ihrer Heimat (oder in anderen ausländischen Tourismusdestinationen) die Krise in der Schweiz «ausgesessen» haben.

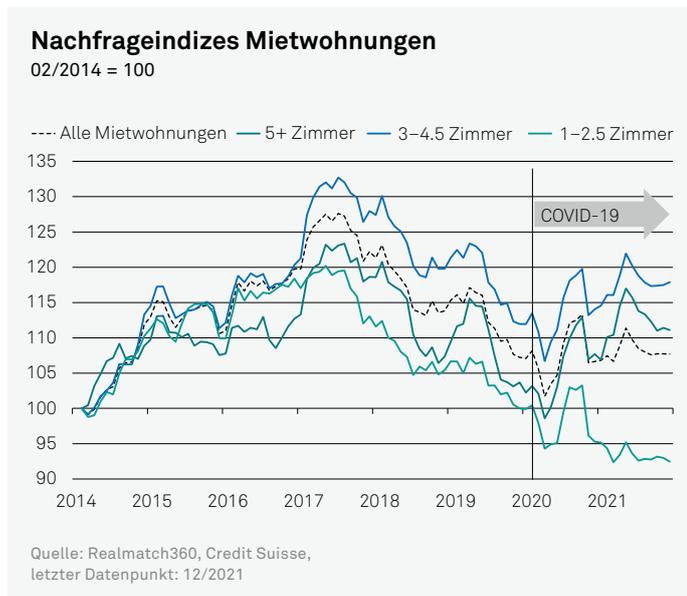


Gemäss Credit Suisse Research rechnet man im Jahr 2022 mit einer Nettozuwanderung von rund 60'000 Personen. Die wirtschaftliche Erholung dürfte sich in der Schweiz fortsetzen, und das Beschäftigungswachstum sollte wieder Fahrt aufnehmen (Prognose 2022: +1.2 %). Damit steigt der Bedarf an Arbeitskräften, sodass auch die Rekrutierung aus Drittstaaten voraussichtlich wieder zunehmen wird.

Noch stärker dürfte sich indes die Eurozone erholen, was wohl dazu führen wird, dass wieder mehr Ausländer in ihr Heimatland zurückkehren und es gleichermaßen wieder mehr Schweizer Bürger ins Ausland zieht. Unter dem Strich sollten sich diese Effekte etwa die Waage halten. Auch mittel- bis längerfristig dürfte die Zuwanderung die hiesige Wohnungsnachfrage stützen – nicht zuletzt auch wegen eines demografischen Effekts: Die geburtenreiche Babyboomer-Generation geht in Rente, weshalb in den nächsten Jahren viele Austritte aus dem Arbeitsmarkt erfolgen werden. Diese Austritte hinterlassen eine Lücke, die von den Neueintritten der jungen Generation nicht mehr geschlossen werden kann. Bis Ende dieses Jahrzehnts könnte diese Lücke auf jährlich bis über 10'000 Erwerbspersonen wachsen. Geschlossen werden dürfte dieses «Gap» erst wieder Mitte der 2030er-Jahre.



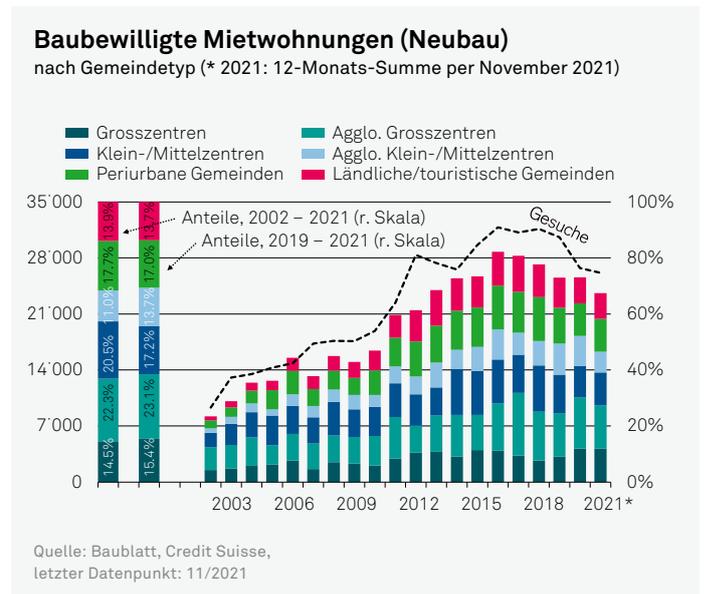
Auch die inländische Mietwohnungsnachfrage zeigt sich von der Pandemie wenig beeindruckt. Nach einem Einbruch in den ersten Monaten der Pandemie setzte rasch eine Erholung ein, die 2021 andauerte. Ein pandemiebedingter Sondereffekt dürfte die Mietwohnungsnachfrage ebenfalls gestärkt haben und noch immer stärken: Wegen der erhöhten Infektionsgefahr und der eingeschränkten Freiheiten sanken die Neueintritte in Alters- und Pflegeheime 2020 um rund 7'000 Personen. Viele Senioren ziehen es wohl derzeit vor, möglichst lange in der eigenen Wohnung zu bleiben und auf sozialmedizinische Betreuungsangebote zu Hause zurückzugreifen. Insgesamt dürften 2021 so etwa 27'000 zusätzliche Mietwohnungen vom Markt absorbiert worden sein – ein Wert, der in dieser Grössenordnung auch im laufenden Jahr erreicht werden sollte.



Zu wenig Neubauprojekte (Mehrfamilienhäuser)

2021 lag die Zahl der schweizweit baubewilligten Mietwohnungen bei 23'800 und damit nochmals um knapp 2'000 Wohneinheiten unter dem Niveau des Vorjahres. Seit dem Höhepunkt im Jahr 2016 hat das jährlich bewilligte Neubauvolumen damit um 17.7% abgenommen. Die tatsächliche Bautätigkeit dürfte in den vergangenen zwei Jahren jedoch noch stärker zurückgegangen sein, als diese Zahlen suggerieren.

Auch dies ist der COVID-19-Pandemie geschuldet: Infolge der Hygiene- und Distanzmassnahmen dürfte die Produktivität auf den Baustellen teilweise gesunken sein, und zuletzt waren verschiedenste Baumaterialien nur noch erschwert verfügbar. Die Engpässe in den globalen Lieferketten dürften vorerst noch anhalten. Verbessert sich die Situation dereinst jedoch wieder, kann aufgrund der aufgestauten Aufträge ein zwischenzeitlicher Wiederanstieg

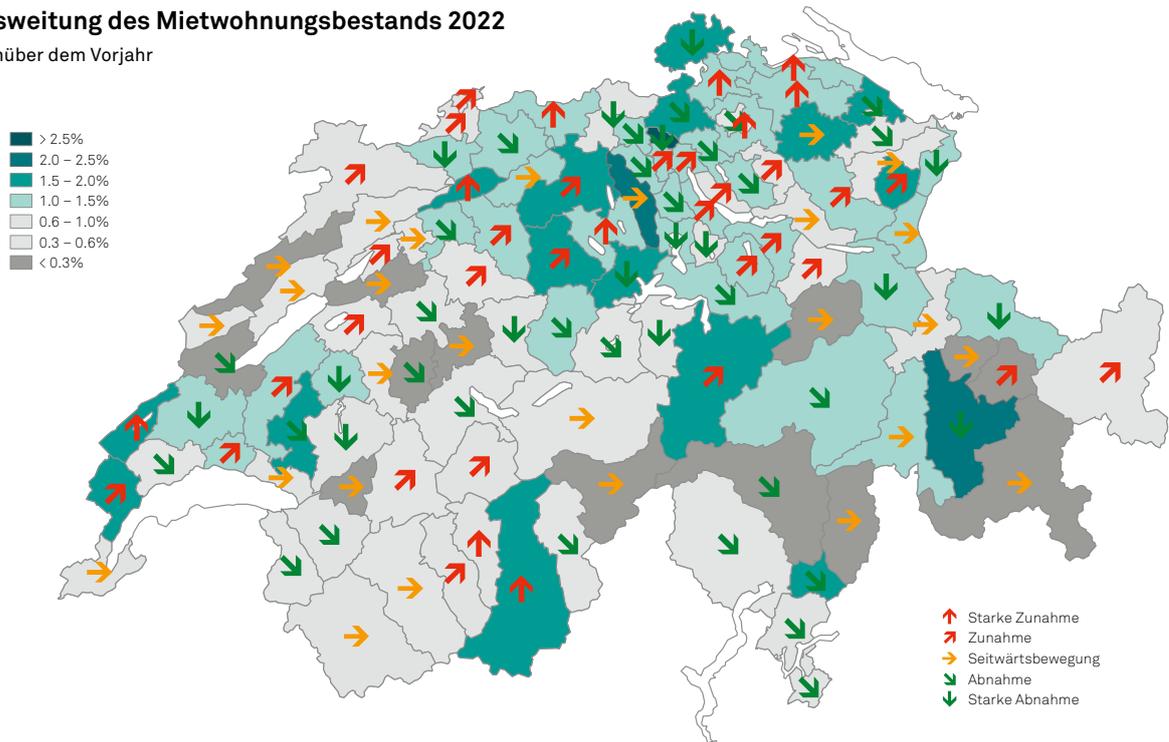


der Bautätigkeit nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt zeigt der Trend für die nächsten zwei Jahre jedoch noch nach unten.

Längerfristig spricht allerdings einiges gegen eine Fortsetzung dieses Trends: Die Zahl neu geplanter Wohneinheiten hat sich im vergangenen Jahr stabilisiert, und die rege Wohnungsnachfrage sowie der noch immer anhaltende zinsbedingte Anlagenotstand sorgen für ein anhaltend hohes Anlegerinteresse an Mehrfamilienhäusern. Ein weiterer Rückgang der Mietwohnungsproduktion in Richtung von 20'000 oder weniger Wohneinheiten pro Jahr ist daher unwahrscheinlich, solange sich eine geldpolitische Trendwende nicht auch in der Schweiz abzeichnet. Gerade ausserhalb der Zentren, wo die Wohnungsnachfrage gegenwärtig steigt und beim Leerstand eine Trendwende eingesezt hat, könnte der Mietwohnungsbau mittelfristig wieder mehr Schwung gewinnen.

Erwartete Ausweitung des Mietwohnungsbestands 2022

Pfeile: Trend gegenüber dem Vorjahr



Quelle: Baublatt, Credit Suisse, Geostat, Letzter Datenpunkt: 10/2021

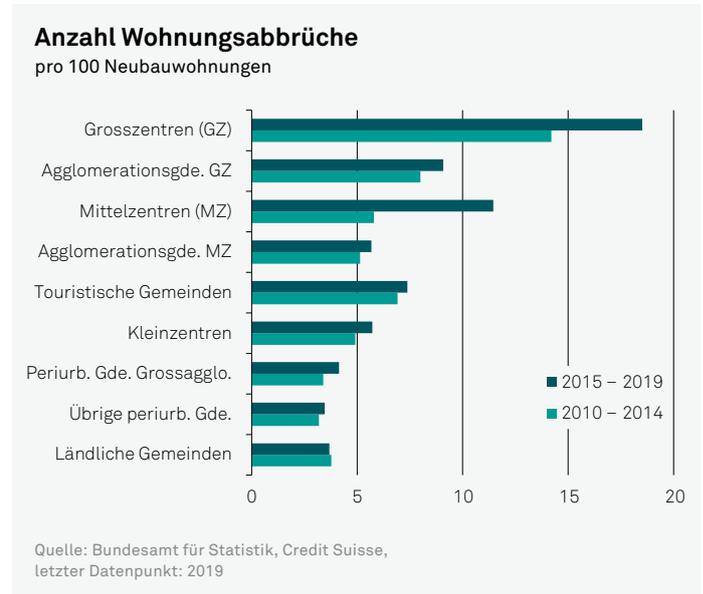
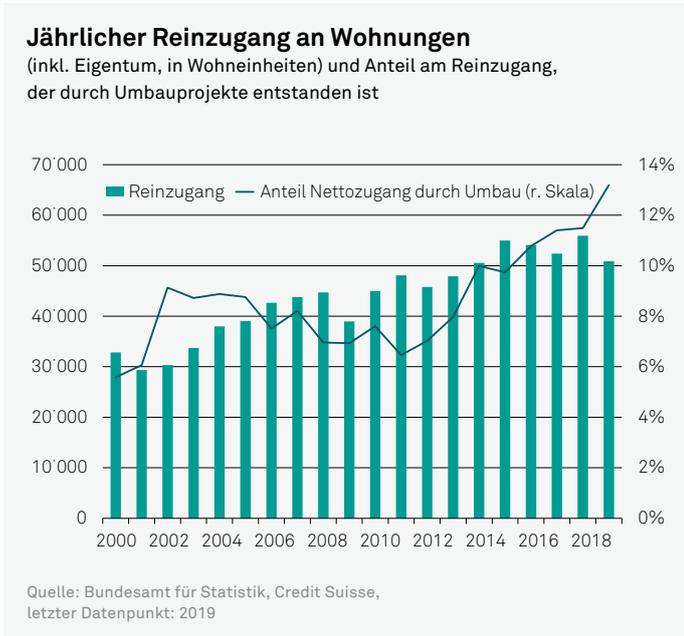
Eine wachsende Zahl der neu gebauten Wohneinheiten entsteht nicht mehr auf der grünen Wiese, sondern im Bestand – sei es durch Umbau, Erweiterungen und Aufstockungen oder durch Abbruch und Ersatzneubau. 2019 wurden 13.2% des gesamten Reinzugangs von fast 51'000 Wohneinheiten durch Umbauprojekte generiert.

Acht Jahre zuvor war dieser Anteil noch weniger als halb so hoch. Wichtigster Treiber für den Umbauboom dürfte vor allem im urbanen Kontext die Bodenknappheit sein. Entsprechend war der Anteil von Umbauten am Reinzugang in den Jahren 2015 bis 2019 in den Gross- und Mittelzentren mit 15% beziehungsweise 16% am höchsten. Mit der Umsetzung des neuen Raumplanungsgesetzes ist Bauland jedoch auch in den ländlicheren Regionen zunehmend keine unerschöpfliche Ressource mehr. Viele Umbauprojekte dürften ausserdem im Zuge von energetischen Sanierungen realisiert werden, die infolge eines erhöhten Umweltbewusstseins und verschiedener Förderinstrumente seit längerem aufwind verspüren. Zuletzt wurden auch in Tourismusregionen vermehrt Umbauprojekte realisiert.

Da das Zweitwohnungsgesetz den Neubau von Zweitwohnungen verhindert, fliesst hier viel Kapital in den altrechtlichen Bestand. Weil jedoch der Bau zusätzlicher Wohnungen im Rahmen von Umbau oder Ersatzneubau nur bei gleichbleibender Gesamtnutzfläche oder zwecks Erstellung von Erstwohnungen zulässig ist, ist der durch Umbauprojekte entstandene Nettozugang an Wohnungen hier nur leicht angestiegen.

Eine gedrosselte Bautätigkeit und eine rege Nachfrage leiteten 2021 eine Trendwende auf dem Mietwohnungsmarkt ein, die sich in sinkenden Leerständen und kürzeren Vermarktungszeiten äussert. Dieser Trend dürfte sich fortsetzen und sich zunehmend auch in den Mietpreisen niederschlagen.

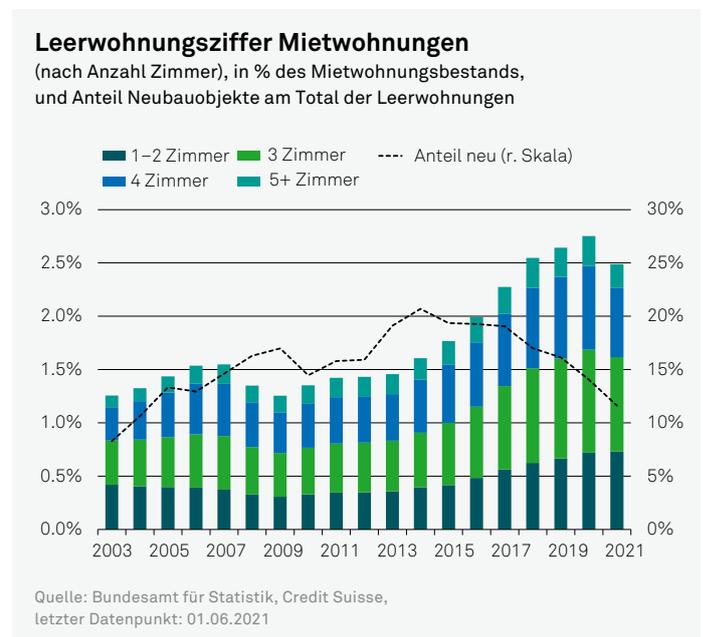
Der Mietwohnungsmarkt hat die Pandemie bisher weitgehend unbeschadet überstanden. Nirgends wird dies so deutlich wie bei der Leerwohnungsziffer, die – zur Überraschung der meisten Marktbeobachter – im vergangenen Jahr erstmals seit zwölf Jahren gesunken ist und dies erst noch deutlich (von 2.75% im Vorjahr auf zuletzt 2.49%). Ermöglicht wurde dieser Rückgang durch die Kombination einer



soliden Nachfrage mit einer rückläufigen Bautätigkeit. Dabei dürften Corona-Effekte die Abschwächung der Bautätigkeit temporär noch verstärkt haben. Auch die Leerstandsstruktur offenbart Interessantes, widerspiegelt sie doch den nachfrageseitig beobachteten Trend in Richtung grösserer Wohnungen an weniger zentralen Standorten. So stieg die Zahl der leeren Mietwohnungen in den Grosszentren 2021 ausgehend von tiefen Niveaus um 17.3% an, während in allen anderen Gemeindetypen ein Teil des Leerstands abgebaut wurde.

Deutlich manifestierte sich dies in den periurbanen Gemeinden (Periurban = Übergangszone zwischen städtischen und ländlichen Gebieten) um die Grosszentren (-17.1%) sowie in den touristischen Gemeinden (-28.1%). Erstere Gemeinden profitierten dabei von den verstärkten Wegzügen aus den Agglomerationskernen, während die touristischen Gemeinden auch von einer erhöhten Nachfrage aus dem Ausland profitiert haben dürften. Ebenfalls sichtbar wird die Nachfrageverschiebung hin zu grösseren Wohnungen. Bei den Kleinwohnungen mit maximal zweieinhalb Zimmern stieg der Leerstand um weitere 3.1%, wogegen er bei den grösseren Wohnungen

stark rückläufig war. So standen 2021 im Vergleich zum Vorjahr 16% weniger 4-Zimmer-Wohnungen sowie sogar über 20% weniger Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern leer. Ausserdem sank der Anteil der Neubauwohnungen am Gesamtleerstand auf 11.6% und damit auf den tiefsten Wert seit 17 Jahren. Nebst der Beliebtheit neuer Objekte ist dies auch der sinkenden Bautätigkeit zuzuschreiben.



Pandemie als «Game Changer»?

Erste Anzeichen deuten darauf hin, dass die COVID-19-Pandemie die räumliche Entwicklung der Schweiz nachhaltig prägen könnte.

Die Folgen für den Immobilienmarkt: Eine willkommene Entspannung in den Grosszentren und – aus Anlegersicht – neue Chancen in den Agglomerationsgemeinden und im ländlichen Raum.

Die Pandemie hat unser Leben in den letzten zwei Jahren stark geprägt. Wir haben beispielsweise unser Einkaufs- und Mobilitätsverhalten angepasst, und die Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten wurde aufgeweicht. Unterdessen wurden die zahlreichen Massnahmen zur Bekämpfung der Pandemie Schritt für Schritt aufgehoben. Von den tiefgreifenden Verhaltensänderungen, die COVID-19 angestossen hat, wird dennoch einiges zurückbleiben. Das vermehrte Arbeiten von zu Hause hat beispielsweise bei vielen Arbeitnehmern Begehrlichkeiten geweckt. Obwohl diese Arbeitsform nicht nur Vorteile mit sich bringt, können Arbeitgeber, die im Wettbewerb um die besten Arbeitskräfte bestehen wollen, den Wunsch nach flexiblen Arbeitsmodellen mit höheren Homeoffice-Anteilen nicht mehr einfach ignorieren.

Dass dieser Wunsch ausgeprägt ist, bestätigen verschiedene Umfragen: In einer Befragung des Beratungsunternehmens Deloitte vom März 2021 gaben insgesamt 63 % der Teilnehmer an, in Zukunft

am liebsten mindestens die Hälfte der Arbeitszeit im Homeoffice leisten zu wollen. Nur 12 % bevorzugten eine vollständige Rückkehr ins Büro, bei den unter 30-Jährigen waren es gar nur 9 %. Ausserdem begünstigen demografische und sozioökonomische Entwicklungen sowie die Veränderung der Branchenstruktur ein vermehrtes Arbeiten von zu Hause. Dementsprechend schätzen Forschende des Bundesamts für Raumentwicklung ARE, dass der Anteil Erwerbstätiger, die teilweise von zu Hause aus arbeiten, aufgrund obiger und weiterer Faktoren von 28 Prozent im Jahr 2015 auf etwa 37 Prozent im Jahr 2030 steigen könnte. Diese Schätzung ist konservativ, wird doch der Faktor Corona-Pandemie in ihr noch gänzlich ausgeklammert.

Die Aufweichung der Trennung zwischen Wohn- und Arbeitsort dürfte bleibende Spuren in der räumlichen Entwicklung des Landes und damit auch auf dem Immobilienmarkt hinterlassen. Credit Suisse Research hat bereits in der letztjährigen Immobilienmarktstudie aufgezeigt, wie vermehrtes Arbeiten im Homeoffice zu einer Neubeurteilung der Wohnsituation anregt und den Suchradius von Wohnungssuchenden vergrössert. Verschiedene Immobilienmarktindikatoren wie Such-Abos, Leerstände und Insertionszeiten bestätigen eine Nachfrageverlagerung hin zu weniger zentralen Standorten und grösseren Wohnungen.

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

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

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



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / AKTIVEN

		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel	s. Anhang 1a)	101'189	246'940
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	s. Anhang 1b)		
gegenüber Mietern		1'832'518	2'697'614
abzüglich Delkredere		-964'000	-1'036'000
<i>Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere</i>		868'518	1'661'614
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'501'471	2'099'804
Wertberichtigung Nebenkosten		-545'000	-339'000
		2'824'990	3'422'418
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten		1'906'063	1'842'327
abzüglich Wertberichtigung	s. Anhang 1c)	-1'848'355	-1'168'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	0	4'991
gegenüber Aktionären	s. Anhang 1d)	346'749	290'256
gegenüber Dritten		0	580'000
abzüglich Wertberichtigung		0	-580'000
		404'459	969'220
Aktive Rechnungsabgrenzung		218'218	496'572
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'548'855	5'135'151
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		0	200
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 1e)	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'906'250	-2'906'250
		93'750	93'950
Renditeliegenschaften	s. Anhang 1f)	166'784'000	156'706'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 1g)	69'000	48'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		166'946'750	156'847'950
TOTAL AKTIVEN		170'495'605	161'983'101



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / PASSIVEN

		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		478'670	812'011
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	33'385	61'670
vorausbezahlte Mietzinsen		308'966	347'059
Akontozahlungen Nebenkosten		1'792'216	1'545'349
sonstige Verbindlichkeiten		0	580'000
		2'613'238	3'346'089
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 1i)			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten		1'673'034	1'474'189
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		249'383	192'786
		1'922'417	1'666'975
Passive Rechnungsabgrenzungen			
		127'000	122'579
Kurzfristige Rückstellungen s. Anhang 1k)			
für Steuern		173'000	124'560
andere kurzfristige Rückstellungen		218'000	765'000
		391'000	889'560
Kurzfristiges Fremdkapital		5'053'654	6'025'203
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten s. Anhang 1l)			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 1m)	9'421'000	7'465'000
Langfristiges Fremdkapital		113'307'500	112'392'000
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		118'361'154	118'417'203
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven s. Anhang 1n)			
Namenaktienkapital	s. Anhang 1n)	6'090'475	6'090'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12'906'250	12'906'250
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 1p)	-477'209	-481'321
		19'394'516	19'390'404
Bilanzreserven s. Anhang 1o)			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven		24'175'494	21'039'001
Jahresergebnis		8'564'441	3'136'493
		32'739'935	24'175'494
TOTAL EIGENKAPITAL		52'134'451	43'565'898
TOTAL PASSIVEN		170'495'605	161'983'101

JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

01.01. BIS 31.12.2021
(IN CHF)01.01. BIS 31.12.2020
(IN CHF)

ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	s. Anhang 2a)	6'663'931	6'776'768
abzüglich Erlösminderungen		-1'216'096	-974'604
Total Betriebsertrag		5'447'835	5'802'164
Betriebsaufwand			
Immobilienaufwand		945'510	1'131'181
Personalaufwand		1'070'231	1'055'312
Übriger betrieblicher Aufwand		213'078	134'125
Verwaltungsaufwand		277'678	243'339
Werbeaufwand		3'852	101'327
Total Betriebsaufwand	s. Anhang 2b)	2'510'349	2'665'284
Gewinn aus Neubewertung		10'078'000	5'255'000
Verlust aus Neubewertung		0	-1'131'000
Erfolg aus Neubewertung	s. Anhang 2c)	10'078'000	4'124'000
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaft		0	0
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)		13'015'486	7'260'880
Abschreibungen		-14'000	-9'500
Finanzerfolg			
Hypothekarzinsen		-1'859'427	-1'915'850
Finanzaufwand		-262'839	-426'774
Finanzertrag		3'058	55
Total Finanzerfolg	s. Anhang 2d)	-2'119'208	-2'342'569
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserord. Aufwand und Steuern		10'882'278	4'908'811
Wertberichtigung Regressforderung Schlosser	s. Anhang 1c)	-176'583	-540'000
Rechtskosten	s. Anhang 2f)	-147'947	-307'107
ausserordentlicher Ertrag	s. Anhang 2g)	170'438	309'390
ausserordentlicher Aufwand	s. Anhang 2g)	-133'633	-118'810
Unternehmensergebnis vor Steuern		10'594'553	4'252'284
Direkte Steuern		-74'112	-50'791
Veränderung latente Steuern		-1'956'000	-1'065'000
Jahresergebnis		8'564'441	3'136'493

GEWINN PRO TITEL (IN CHF)

GEWINN PRO TITEL (IN CHF)

GEWINN JE BETEILIGUNGSRECHT s. Anhang 2h)	unverwässert / verwässert	unverwässert / verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	0.22 / 0.22	0.08 / 0.08
Ergebnis pro Namenaktien (nominal 5.00)	2.21 / 2.21	0.81 / 0.81
Ergebnis pro Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2.21 / 2.21	0.81 / 0.81



JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 31.12.2021

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- Anteil Wandelanleihe	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 01.01.2020	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	100'000	20'939'001	40'429'405
Umwandlung Wandelanleihe	510'000	2'290'000		-2'800'000			0
Veränderung gesetzlicher Reserven					300'000	-300'000	0
Jahresgewinn						3'136'493	3'136'493
Eigenkapital per 31.12.2020	6'965'475	12'906'250	-481'321	0	400'000	23'775'494	43'565'898
Abnahme eigene Titel			4'112				4'112
Jahresgewinn						8'564'441	8'564'441
Eigenkapital am 31.12.2021	6'965'475	12'906'250	-477'209	0	400'000	32'339'935	52'134'451

Restatement Neubewertungsreserven:

Die Neubewertungsreserven werden neu in den Gewinnreserven ausgewiesen.

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

JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

MITTELFLUSSRECHNUNG (ANHANG 4)

	2021 (IN CHF)	2020 (IN CHF)
Jahresgewinn / -verlust	8'564'441	3'136'493
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen		
Abschreibungen	14'000	9'500
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	-10'078'000	-4'124'000
Zunahme Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	134'000	-177'000
Zunahme Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber Dritte	680'000	540'000
Bewertungsveränderung übrige Finanzanlagen	0	93'750
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	1'956'000	1'065'000
Mittelabfluss durch Zunahme		
der behördlich blockierten Mietzinsforderungen	0	-157'800
des übrigen Umlaufvermögens einschl. aktive Rechnungsabgrenzung	0	-217'775
Mittelabfluss durch Abnahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	-333'341	0
der Mietervorauszahlungen	0	-1'230'468
durch Abwicklung des Verbindlichkeit aus Bauhandwerkerpfandrecht	-580'000	0
durch Abwicklung des Prozesses Sl. Development	-680'000	0
der übrigen kurzfristigen Schulden inkl. passive Rechnungsabgrenzung	0	-270'328
Mittelzufluss durch Abnahme		
der Forderungen gegenüber Mietern	463'429	1'288'759
des übrigen Umlaufvermögens einschl. aktive Rechnungsabgrenzung	163'115	0
Mittelzufluss durch Zunahme		
der Schulden aus Lieferungen und Leistungen	0	480'963
der Mietervorauszahlungen	208'774	0
der übrigen kurzfristigen Schulden inkl. passive Rechnungsabgrenzung	157'577	0
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelzufluss	669'995	437'094
Mittelabfluss	0	0
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen		
	0	0
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen		
	-35'000	-328'500
Zunahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	255'442	-210'176
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-1'040'500	-1'017'250
Zunahme durch Verkauf von übrigen Finanzanlagen	200	24'750
Zunahme durch Verkauf von PS im Eigenbesitz	4'112	
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit		
	0	0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		
	-780'746	-1'202'676
ZUNAHME / ABNAHME (-) FLÜSSIGE MITTEL		
	-145'751	-1'094'082
Flüssige Mittel am 1. Januar	246'940	1'341'022
Flüssige Mittel am 31. Dezember 2021	101'189	246'940



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER PER 31. 12. 2021

GRUNDSÄTZE DER JAHRESRECHNUNG

Im Allgemeinen Die Rechnungslegung der Swiss Estates AG erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage (Die «True and Fair View» ist ein Rechnungslegungsgrundsatz, der besagt, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Kapitalgesellschaft vermitteln muss.)

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.

Die Formulierung von Konsolidierungsgrundsätzen entfällt neu, da die Swiss Estates AG per 1.1.2021 sämtliche Tochtergesellschaften mittels Absorptionsfusion (gemäss Art. 3. Abs. 1 lit. a Fusionsgesetz [FusG]) in die Swiss Estates AG eingebracht hat und daher ab dem Geschäftsjahr 2021 einen Einzelabschluss erstellt. Die aufgeführten Vorjahreszahlen entsprechen der letzten Konzernrechnung.

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 Unternehmestätigkeit. Grundsätzlich werden die Aktiven höchstens zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bewertet. Die Verkehrswerte der Liegenschaften werden durch unabhängige Schätzer ermittelt und sind unabhängig von den Anschaffungskosten zum Marktwert berücksichtigt.

Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten werden durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen.

+ **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.

+ **Wertschriften und übrige Finanzanlagen** Wertschriften und übrige Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.

+ **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.

+ **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.

+ **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird im Wesentlichen auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.

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

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

1 ANMERKUNGEN ZUR EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

1a) Flüssige Mittel Die Abnahme der flüssigen Mittel wird im Rahmen der vorstehenden Mittelflussrechnung erläutert. Aus dieser geht hervor, dass im Berichtsjahr aus der Betriebstätigkeit ein Mittelzufluss resultierte, welcher allerdings nicht reichte, um die Amortisationen zu finanzieren. Verursacht wurde dieser einmalige Effekt durch die Abwicklung der Verbindlichkeiten aus dem Bauhandwerkerpfandrecht und des Vergleichs aus dem Prozess SL Development AG, was zu einem Mittelabfluss von rund 1,26 Mio. Franken führte. Dieser Mittelabfluss konnte weitgehend, aber eben nur teilweise, durch die übrigen Mittelzuflüsse aufgefangen werden.

1b) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Der Bestand an direkten Forderungen gegenüber Mietern konnte im Berichtsjahr stark reduziert werden (- TCHF 865). Dies ist die direkte Folge eines verbesserten Inkassomanagements. Das Delkredere für Forderungen gegenüber Mietern wird für jeden einzelnen Mieter berechnet und konnte um TCHF 72 reduziert werden. Der Bestand an nicht abgerechneten Heiz- und Nebenkosten hat im Berichtsjahr um TCHF 402 zugenommen. Derzeit sind noch mehrere Abrechnungen für grössere Liegenschaften (z. B. Prilly und Arbon) ausstehend. Die Zunahme entspricht den Aufwendungen des laufenden Jahres für Heiz- und Nebenkosten. Die Wertberichtigung wird u. a. gebildet, um den durch Leerstand selbst zu tragenden Anteil an Heiz- und Nebenkosten aufzufangen.

1c) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der per 1.1.2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Der dieser Regressforderung unter anderem zugrunde liegenden Prozess SL Development AG wurde im Berichtsjahr mit einem Vergleich abgeschlossen. Die durch diesen Vergleich entstanden Kosten im Jahre 2021 wurden als Regressforderung eingebucht und sofort zu 90% wertberichtigt. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'848.

1d) Kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 346'749 (Vorjahr CHF 290'256). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zugunsten von Herrn Udo Rössig in Höhe von CHF 200'000 zuzüglich Sozialleistungen, somit insgesamt CHF 218'000.00 (vgl. Anhang 3h) gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung der ordentlichen Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

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



verbesserten, aber andererseits auch nicht verschlechtert haben, wurde der ausgewiesene Wert nach Wertberichtigung von CHF 93'750 unverändert belassen.

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

POSTLEITZAHL	ORT	STRASSE	MARKTWERT		VERÄNDERUNG (IN %)
			31.12.2021 (IN CHF)	31.12.2020 (IN CHF)	
9320	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'555'000	13'120'000	3.3
2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'877'000	10'539'000	3.2
2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5'713'000	5'475'000	4.3
2540	Grenchen	Centralstr. 45	1'680'000	1'570'000	7.0
3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'650'000	1'546'000	6.7
3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'768'000	3'680'000	2.4
8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'909'000	1'816'000	5.1
3326	Krauchthal	Eichmatt 2–8, ger. 18–24 ger.	2'782'000	2'579'000	7.9
9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'969'000	4'534'000	9.6
4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'653'000	1'565'000	5.6
8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'428'000	2'093'000	16.0
3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30 ger.	20'320'000	18'979'000	7.1
1008	Prilly	Route du Mont 1–3	28'972'000	28'950'000	0.1
8004	Zürich	Badenerstrasse 288–296	41'987'000	37'728'000	11.3
8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	20'900'000	19'185'000	8.9
8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'621'000	3'347'000	8.2
Total 16 Liegenschaften			166'784'000	156'706'000	6,7

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

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Zugänge 2020	0	0	16'500	0	0	16'500
Abgänge 2020	0	0	-228'512	0	0	-228'512
Bruttowerte per 31.12.2020	194'970	175'542	16'500	149'918	50'300	587'230
Zugänge 2021	0	35'000	0	0	0	35'000
Bruttowerte 31.12.2021	194'970	210'542	16'500	149'918	50'300	622'230
Wertberichtigung bis 01.01.2020	-154'970	-175'542	-227'512	-149'918	-50'300	-758'242
Abgänge 2020	0	0	228'512	0	0	228'512
Abschreibungen 2020	-2'000	0	-7'500	0	0	-9'500
Wertberichtigung bis 01.01.2020	-156'970	-175'542	-6'500	-149'918	-50'300	-539'230
Nettobuchwerte per 31.12.2020	38'000	0	10'000	0	0	48'000
Abschreibungen 2021	-2'000	-8'000	-4'000	0	0	-14'000
Wertberichtigung bis 01.01.2021	-158'970	-183'542	-10'500	-149'918	-50'300	-553'230
Nettobuchwerte per 31.12.2021	36'000	27'000	6'000	0	0	69'000

Der Zugang im Berichtsjahr entspricht der Anschaffung einer internen IT-Infrastruktur.

1h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 31.12.2021	PER 31.12.2020
Ausgleichskasse	14'443	28'542
UVG	7'922	33'129
Personalvorsorge	11'020	0
	33'385	61'670

1i) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Hier handelt es sich einerseits um die per 31.12.2021 fälligen, jedoch erst am 04.01.2022 bezahlten, Amortisationen und Zinsen (CHF 358'034.00) und andererseits um die im Jahre 2022 fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 1'315'000.00).

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

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

Die anderen kurzfristigen Rückstellungen bestehen ausschliesslich aus den Rückstellungen für Boni zuzüglich der darauf anfallenden Sozialleistungen. Die im Vorjahr bestehende Rückstellung im Zusammenhang mit dem Prozess SL Development in Höhe von TCHF 605 musste im Rahmen des geschlossenen Vergleichs verwendet werden und besteht deshalb im Berichtsjahr nicht mehr.

1l) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 0.9% und 2.13%, mit der Ausnahme von zwei Verträgen, welche mit 4.15% verzinst werden.

1m) Rückstellung für latente Steuern Die Rückstellung für latente Steuern erhöhten sich von 7'465'400 im Vorjahr um CHF 1'956'000 auf CHF 9'421'000 im Berichtsjahr. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 454 (Vorjahr TCHF 565) und die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven, belaufen sich auf TCHF 9'875 (Vorjahr TCHF 8'030). Die Erhöhung der passiven latenten Steuern geht einher mit der Neubewertung der Liegenschaften welche insgesamt höher bewertet wurden.

Bei der Betrachtung der passiven latenten Steuern ist zu beachten, dass bei deren Berechnung der Anschaffungswert aus Beteiligungen in der Höhe von CHF 17.3 Mio. (vgl. Bemerkungen im Anhang zum OR-Abschluss unter 1d), nicht berücksichtigt wurden. Dies nach dem Hinweis des Steuerexperten der Revisionsstelle, dass dieser Wert als «aktivierter Fusionsverlust» zu bezeichnen sei und deshalb bei einem Verkauf dieser Wert steuerlich nicht als Anschaffungswert berücksichtigt würde. Der Verwaltungsrat teilt diese Meinung nicht und wird bei einem konkreten Verkauf seine Meinung rechtlich durchzusetzen versuchen. Aus Vorsichtsgründen wird im vorliegenden Abschluss der Meinung des Steuerexperten der Revisionsstelle folgend, die Berechnung der latenten passiven Steuern ohne Berücksichtigung der Anschaffungswerte aus Beteiligungen durchgeführt.

1n) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 6'955'475 und ist eingeteilt in (unverändert) 1'218'095 vinkulierten Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert (CHF 6'090'475) und in (unverändert) 1'750'000 vinkulierten Stammaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert (CHF 875'000). Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 12'906'250 und ist unverändert eingeteilt in 2'581'250 Inhaberpapierpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert. (Anmerkung: Da die Gesellschaft Beteiligungsrechte an einer Börse kotiert hat, ist sie befugt Inhaber-Partizipationsscheine zu halten.)

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

1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 488'645.00) welche zum Anschaffungswert von CHF 477'209 bilanziert werden. Die im Vorjahr gehaltenen 835 Partizipationsscheine wurden im Berichtsjahr verkauft.



2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

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

Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen. Insbesondere die Coronabedingten Leerstände in Prilly führten im Berichtsjahr zu einem erheblichen Zuwachs der Leerstände. Im Zeitpunkt der Erstellung der Jahresrechnung waren diese Leerstände behoben. Einen wesentlichen Anteil an den Ertragsminderungen hat die im Berichtsjahr durchgeführte Bereinigung der Mietzinsausstände.

2b) Betriebsaufwand Der Immobilienaufwand umfasst die Unterhaltskosten, die Kosten für Sanierungen, Gebäudeversicherungen, Vermietungskosten und die infolge von Leerständen auszubuchenden abgerechneten Nebenkosten, usw.

Der Personalaufwand beinhaltet den unter 1d) und 1k) erläuterten Bonus einschl. den darauf anfallenden Sozialleistungen sowie sämtliche Vergütungen an den Verwaltungsrat. Im Jahr 2021 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und der Liegenschaften in Herzogenbuchsee, bei welchen ab zweitem Semester 2021 Drittverwalter eingesetzt wurden, durch Personal der Swiss Estates AG.

2c) Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften Die Veränderung der Liegenschaftswerte auf den per Bilanzstichtag ermittelten Marktwert pro Liegenschaft ist als Gewinn oder Verlust aus Neubewertung der Liegenschaften ausgewiesen. Im Berichtsjahr mussten keine Minderwerte aus Neubewertung ausgewiesen werden.

2d) Finanzerfolg Im Finanzergebnis wird grundsätzlich der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst. Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung des Aktionärskontokorrents enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung.

2f) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der per 01.01.2021 durch die Swiss Estates AG absorbierten Espace Immobilien AG von dessen ehemaligen Besitzer (Fall Altra Foundation und SL Development AG), die Abwehr von Anzeigen des ehemaligen Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen und in Sachen ML Trading AG bzw. insignum ag sowie die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen eines Bauhandwerkerpfandrechts.

2g) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Im ausserordentliche Aufwand und Ertrag werden vor allem die sich aus der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten ergebenden Korrekturen verbucht.

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 -abfluss 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. Durch Änderungen im Bereich des Personals und entsprechende Umstrukturierungen ergab sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss, was für das Geschäftsjahr 2022 geplant ist. 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 Prozent und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.)

Stand per 31.12.2021:

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

Stand per 31.12.2020:

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

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

Stand per 31.12.2021:

+ **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
+ **Pensionskasse der Victorinox AG**, 6438 Ibach SZ
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen
+ **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach SZ

Stand per 31.12.2020:

+ **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen
+ **Pensionskasse der Victorinox AG**, 6438 Ibach SZ
+ **Swiss Estates AG**, 8807 Freienbach

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

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche 2021 mit einem Salär von brutto CHF 306'000 honoriert wurde (CHF 25'500 monatlich). Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht.

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

Im Vorjahr betrug das Salär CHF 303'000 (zuerst CHF 25'000 monatlich, danach CHF 25'500, ohne 13. Monatslohn) zuzüglich Bonus. Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt.

Der Präsident hat im Nachgang des Weggangs des ehemaligen CFO nach wie vor, allerdings im verminderten Umfang, das Rechnungswesen unterstützt. Er hat hierfür aufgrund des angefallenen Zeitaufwandes in Höhe von insgesamt CHF 49'747.75 Rechnung gestellt.

Dieser Betrag ist im Personalaufwand enthalten.

5c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen zukünftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 55'534.96 (im Vorjahr CHF 32'743).

5d) Bedingtes Kapital Per Bilanzstichtag existiert bedingtes Kapital wie folgt:

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

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

5e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

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

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

5g) Eventualverbindlichkeiten Es bestehen seit Jahren pendente Rechtsstreite mit dem ehemaligen Eigentümer der durch die Swiss Estates AG am 01.01.2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Der Prozessausgang ist – wie letztlich bei allen Prozessen – nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite haben nach Einschätzung unseres Rechtsbestandes aus verschiedenen Gründen keine ernsthafte Chance, durchgesetzt zu werden. Im Hinblick auf die Ausführungen des Rechtsbestandes sind nach Ansicht des Verwaltungsrates finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere auch, da substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der erwähnten, durch die Swiss Estates AG absorbierten, Beteiligung bestehen. (Vgl. auch Anmerkung 3b vorstehend.)

5h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem Bilanzstichtag und bis zur grundsätzlichen Verabschiedung der Jahresrechnung durch den Verwaltungsrat am 13. April 2022, sowie per Publikationsdatum (29. April 2022), sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit der Jahresrechnung 2021 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offen gelegt werden müssten.



treureva

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 29. April 2022

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung, dem Eigenkapitalnachweis und der Geldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Jahresrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Jahresrechnung (Kapitel 8 dieses Geschäftsberichts) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den Swiss GAAP FER und entspricht dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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



treureva

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

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

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Jahresbilanz einen bedeutenden Betrag (CHF 166'784'000) dar und die Bewertung erfolgt erfolgswirksam zu aktuellen Werten.

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

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

Aufwertungen oder Wiederaufwertungen sowie Abwertungen sind im Periodenergebnis erfasst.

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

Risiko

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

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

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

treureva

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

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

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

treureva

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

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Treureva AG



Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



CBRE (Zürich) AG
Bärengasse 29
CH-8001 Zürich

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

Swiss Estates AG
Alpenquai 28a
6005 Luzern

Zürich, 16. März 2021

Marktwert des Liegenschaftsfolios der Swiss Estates AG Bewertungstichtag 31. Dezember 2021

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 31.12.2021. Die einzelnen Liegenschaften wurden zum Marktwert bewertet. Es handelt sich dabei vorwiegend um Wohnobjekte in der deutschsprachigen Schweiz.

Bewertungsstandards

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

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

„Der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungstichtag 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.

Beim Bewertungsgegenstand Route du Mont 1+3 in 1008 Prilly, hat CBRE den Marktwert zum 31.12.2021 wieder mit der DCF-Methode geschätzt.



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 2021 auf gerundet CHF 166.78 Mio.

ID	PLZ	Ort	Strasse/Hausnummer	Marktwert [CHF]
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69-79	13,555,000
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10,877,000
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36, Kapellstr. 3	5,713,000
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	1,680,000
05	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1,650,000
06	3360	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3,768,000
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1,909,000
08	3326	Krauchthal	Eichmatt 2-8 ger., 18-24 ger.	2,782,000
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4,969,000
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	1,653,000
11	8102	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2,428,000
12	3072	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20,320,000
13	1008	Prilly	Route du Mont 1-3	28,972,000
14	8004	Zürich	Badenerstrasse 288-296	41,987,000
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10b	20,900,000
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 92	3,621,000
Total 16 Liegenschaften				166,784,000



Disclaimer

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

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

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

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

Freundliche Grüsse

Florian HOCK

Junior Consultant

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

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

Freundliche Grüsse

Sönke THIEDEMANN, FRICS, CFA

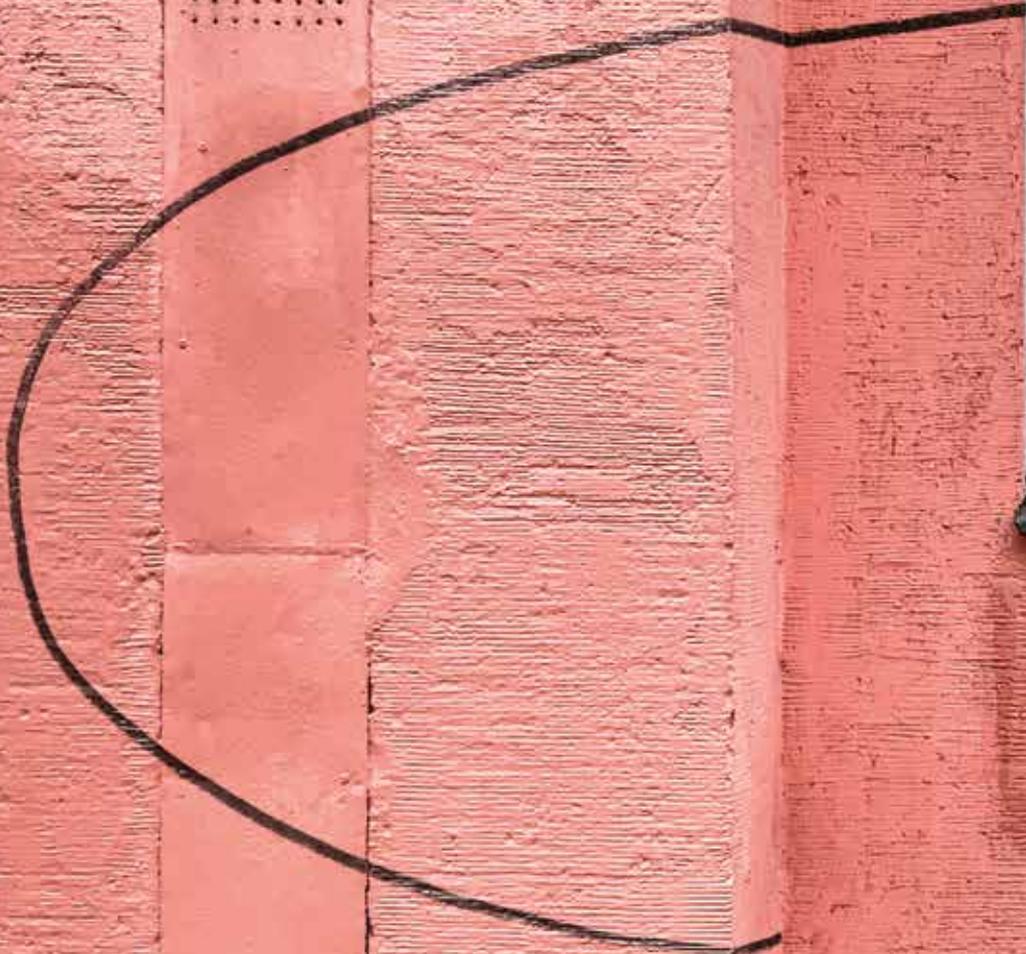
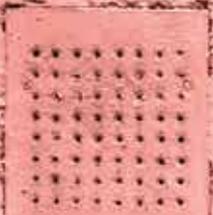
Senior Director

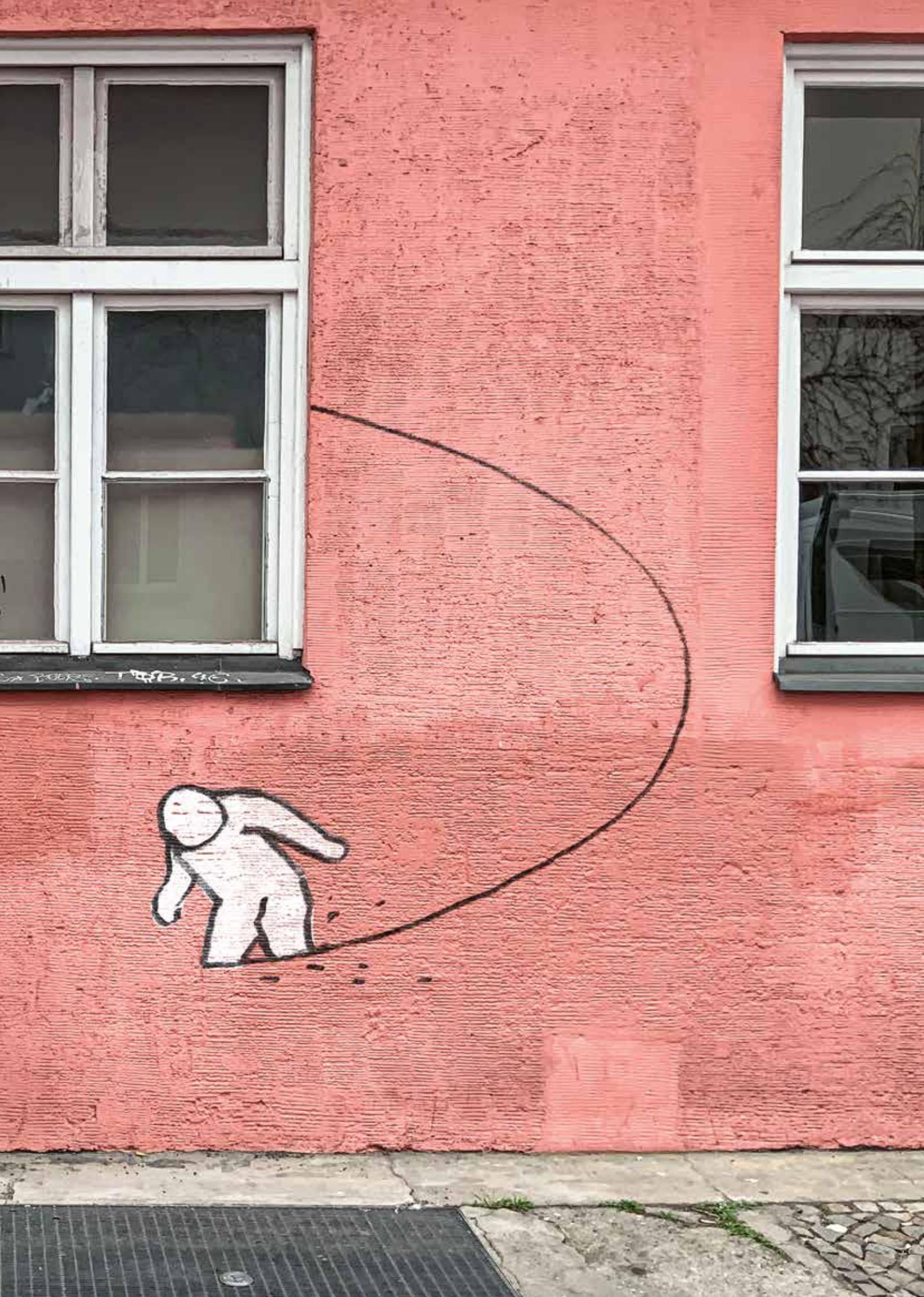
RICS Registered Valuer

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

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

6





JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN PER 31. 12. 2021 UND 31. 12. 2020

AKTIVEN		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		101'189	178'206
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'832'518	800'464
abzüglich Delkredere		-964'000	-570'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		2'501'471	437'940
Wertberichtigung		-545'000	-24'000
	s. Anhang 3a)	2'824'990	644'404
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	s. Anhang 3b)	1'906'062	43'971
abzüglich Wertberichtigung		-1'848'354	-10'000
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	0	3'588
gegenüber Aktionären	s. Anhang 3c)	346'749	290'256
gegenüber Konzerngesellschaften		0	0
Übrige kurzfristige Forderungen		0	0
		404'458	327'815
Aktive Rechnungsabgrenzung		0	0
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		3'330'637	1'150'425
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Minderheitsbeteiligung	s. Anhang 3d)	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung		-2'906'250	-2'906'250
Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften	s. Anhang 3e)	0	5'444'035
Wertberichtigung		0	-947'000
Beteiligungen	s. Anhang 3e)	0	24'516'400
Wertberichtigungen		0	-7'893'000
Total Finanzanlagen		93'750	21'214'185
Renditeliegenschaften	s. Anhang 3f)	114'750'000	48'220'000
Wertberichtigung Bahnhofstr. Grenchen			-441'000
Anschaffungswert aus Fusion der Tochtergesellschaften		17'239'000	
Übrige Sachanlagen		69'000	48'000
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		132'151'750	69'041'185
TOTAL AKTIVEN		135'482'386	70'191'610



JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT

BILANZEN PER 31. 12. 2021 UND 31. 12. 2020

PASSIVEN		31. 12. 2021 (IN CHF)	31. 12. 2020 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Dritten		478'670	384'678
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 3g)	33'385	57'056
vorausbezahlte Mietzinsen		308'966	184'656
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten		1'792'216	299'510
		2'613'237	925'900
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3h)	1'673'034	669'439
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	s. Anhang 3i)	249'383	192'786
		1'922'417	862'225
Passive Rechnungsabgrenzung		127'000	122'550
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern		173'000	35'000
andere kurzfristige Rückstellungen	s. Anhang 3k)	218'000	160'000
		391'000	195'000
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		5'053'654	2'105'675
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
gegenüber Finanzinstituten	s. Anhang 3l)	103'886'500	42'760'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		103'886'500	42'760'000
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		108'940'154	44'865'675
EIGENKAPITAL			
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Stammaktien	s. Anhang 3m)	6'090'475	6'090'475
Vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 3m)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		12'906'250	12'906'250
Eigene Titel	s. Anhang 3n)	-477'209	-481'321
Gesetzliche Reserven		400'000	400'000
		19'794'516	19'790'404
Bilanzergebnis			
Vortrag vom Vorjahr		5'535'532	6'299'817
Jahresergebnis		1'212'185	-764'285
		6'747'717	5'535'532
TOTAL EIGENKAPITAL		26'542'233	25'325'936
TOTAL PASSIVEN		135'482'386	70'191'610

JAHRESRECHNUNG NACH OBLIGATIONENRECHT ERFOLGSRECHNUNGEN 2021 UND 2020

	01. 01. BIS 31. 12. 2021 (IN CHF)	01. 01. BIS 31. 12. 2020 (IN CHF)
BETRIEBSERTRAG		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
aus Mietzinseinnahmen	6'663'931	3'134'079
abzüglich Ertragsminderungen	-1'216'096	-327'537
	5'447'835	2'806'542
Ertrag aus Dienstleistungen gegenüber Konzerngesellschaften	0	77'000
Total Betriebsertrag	5'447'835	2'883'542
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	945'510	603'114
Personalaufwand	1'070'231	1'055'312
Übriger Betriebsaufwand	213'078	116'214
Verwaltungsaufwand	277'678	217'336
Werbeaufwand	3'852	101'327
Total Betriebsaufwand	2'510'349 s. Anhang 4a)	2'093'303
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern	2'937'486	790'239
Abschreibungen	-14'000	-450'000
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-1'859'427	-791'770
Finanzaufwand	-44'621	-203'824
Finanzertrag Konzern	0	123'709
Finanzertrag	3'058	0
Total Finanzerfolg	-1'900'990	-871'885
Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern	1'022'496	-532'146
Auflösung von Wertberichtigungen	18'000	308'089
Bildung von Wertberichtigungen	-176'583	-403'719
Auflösung von Rückstellungen	554'045	0
Rechtskosten	-147'947	-282'347
Ausserordentlicher Ertrag	151'830	142'062
Ausserordentlicher Aufwand	-135'545	-4'468
Unternehmensergebnis vor Steuern	1'286'297	-772'529
Direkte Steuern	-74'112	8'244
Jahresergebnis	1'212'185	-764'285



ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

PER 31.12.2021

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 OR) erstellt.

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

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

1d) Absorption sämtlicher Beteiligungen Mit Ausnahme der SE Management AG wurden sämtliche früheren Beteiligungen aufgrund ihres Immobilienbesitzes erworben. Alle Beteiligungen der Swiss Estates AG (Tochtergesellschaften) wurden per 01.01.2021 mittels Absorptionsfusion (gemäss Art. 3. Abs. 1 lit. a Fusionsgesetz [FusG]) in die Swiss Estates AG eingebracht. Der bei der durchgeführten Fusion entstandene sogenannte «Fusionsverlust» stellt den Mehrwert der betroffenen Liegenschaften gegenüber deren Buchwert als Beteiligung dar. Dieser Mehrwert wurde in der Jahresrechnung 2021 unter dem ursprünglichen Buchwert der betroffenen Liegenschaften, welcher von den Beteiligungen übernommen wurde, gerundet separat ausgewiesen. Die beiden Werte (Buchwert der Liegenschaft und Anschaffungswert aus Beteiligung) stellen den effektiven für die Swiss Estates AG relevanten Anschaffungswert der Liegenschaft dar.

2 BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegung erfolgte unter der Annahme der Fortführung der Unternehmung. Die Aktiven sind höchstens zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten unter Berücksichtigung der notwendigen Wertberichtigungen bzw. Minderwerten bilanziert. Die Passiven enthalten alle auf das Jahresende bestehenden Verpflichtungen. Allen erkennbaren Risiken wird durch Rückstellungen Rechnung getragen. Diese Grundsätze beziehen sich auch auf das Vorjahr. Der Vergleich mit dem Vorjahr ist eingeschränkt, da in der Jahresrechnung des Berichtsjahres sämtliche Werte der ehemaligen Beteiligungen enthalten sind.

3 ANMERKUNGEN ZU EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

3a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Bei der Betrachtung des per 31.12.2021 bilanzierten Betrages ist der Vergleich mit dem Vorjahresrechnung gemäss OR nicht möglich. Ein Vergleich des Ausweises gemäss OR-Abschlusses der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ist nur mit den entsprechenden konsolidierten Zahlen des Vorjahres sinnvoll.

Die Forderungen aus ausstehenden ordentlichen Mieten haben im Vergleich zum konsolidierten Ausweis des Vorjahres um TCHF 865 abgenommen. Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich auf insgesamt per Ende 2021 auf TCHF 343, für welche ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 164 besteht.

Ausstehende Mieten in Werte von TCHF 855 mit einer Wertberichtigung von TCHF 770 wurden einem externen Inkasso-Unternehmen zur Eintreibung übergeben. Der ausstehende Wert entstand infolge des suboptimalen Inkassos bis zum Jahre 2019 und den entsprechenden Auswirkungen ins Jahr 2020/21.

Die nicht abgerechneten Nebenkosten haben per 31.12.2021 im Vergleich zum konsolidierten Ausweis des Vorjahres um TCHF 401 zugenommen. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 545 und ist vor allem durch Leerstände begründet, für welche die Nebenkosten noch nicht abgerechnet wurden. Die Nebenkosten von Leerständen werden zulasten der Erfolgsrechnung der Swiss Estates AG (d. h. zu Lasten der Eigentümerin) ausgebucht. Der gesamte Bestand an nicht abgerechneten Nebenkosten soll bis Mitte 2022 abgerechnet sein. Es ist die Zielsetzung des Verwaltungsrates, die Abrechnungen auf das Kalenderjahr umzustellen (bisher mehrheitlich 01.07.-30.06.) und per Ende 2022 sämtliche Nebenkosten abzurechnen.

3b) Übrige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der per 01.01.2021 fusionierten SE Espace Immobilien AG. Der dieser Regressforderung unter anderem zugrunde liegenden mit der Prozess SL Development AG wurde im Berichtsjahr mit einem Vergleich abgeschlossen. Die durch diesen Vergleich entstandenen Kosten im Jahre 2021 wurden als Regressforderung eingebucht und sofort zu 90% wertberichtigt. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'848.

3c) Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber dem Aktionär und Geschäftsführer in Höhe von CHF 346'749 (Vorjahr CHF 290'256). Demgegenüber existiert eine Rückstellung für einen Bonus zugunsten

von Herrn Udo Rössig in Höhe von CHF 200'000 zuzüglich Sozialleistungen, somit insgesamt CHF 218'000.00 (vgl. Anhang 3h) gemäss einem Beschluss des Vergütungsausschusses. Der Bonus wird mit Genehmigung der ordentlichen Generalversammlung fällig und gelangt dann zur Verrechnung.

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

3e) Darlehen gegenüber Tochtergesellschaften und Beteiligungen Infolge Absorptionsfusion sämtlicher Beteiligungen per 01.01.2021 (vgl. 1d) vorstehend) fallen diese Bilanzpositionen weg.

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

ORT	STRASSE	AUS ABSORPTION DER	BUCHWERT (IN CHF)	ANSCHAFFUNGSWERT AUS BETEILIGUNG (IN CHF)
Zürich	Rautistrasse		11'400'000	
Zürich	Badenerstrasse		24'270'000	
Zürich	Regensbergstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	682'000	2'102'000
Zürich	Rebbergstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	630'000	1'155'000
Arbon	Egnacherstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	13'120'000	
Istighofen	Buhwilerstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	935'000	695'000
Matzingen	Juchstrasse	SE Thurgovia Immobilien AG	1'325'000	2'531'000
Grenchen	Bahnhofstrasse, Centralstrasse		12'109'000	
Grenchen	Bettlachstrasse, Kapellstrasse	SE Espace Immobilien AG	4'700'000	610'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	SE Espace Immobilien AG	1'128'000	330'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	SE Espace Immobilien AG	3'478'000	160'000
Ostermundigen	Schiessplatzweg	SE Espace Immobilien AG	12'644'000	4'980'000
Krauchthal	Eichmatt	SE Espace Immobilien AG	2'182'000	312'000
Oberbipp	Oltenstrasse	A + B Immobilien AG	1'565'000	
Prilly	Route du Mont	ALB Lemman Immobilien AG	24'582'000	4'368'000

3g) Guthaben / Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen Im Berichtsjahr bestehen keine Guthaben gegenüber von Vorsorgeeinrichtungen.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen setzen sich zusammen aus der Schlussabrechnung für die AHV und der per 31.12.2021 noch offenen Rate (CHF 14'443), der Schlussabrechnung im Zusammenhang mit dem BVG (CHF 11'019) und UVG (CHF 7'922).

3h) Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Hier handelt es sich einerseits um per 31.12.2021 fällige, jedoch erst am 04.01.2022 bezahlte, Amortisationen und Zinsen (CHF 358'034.00) und andererseits um die im Jahre 2022 fälligen Amortisationen von Hypotheken (CHF 1'315'000.00).

3i) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten Hier handelt es sich um von Mietern erhaltene Mieterdepots, welche noch nicht auf die Mieter lautenden Konten übertragen wurden und per Ultimo unbezahlte Steuern und zugehörige Zinsen, welche noch nicht fällig waren.

3k) Andere kurzfristige Rückstellungen Unter dieser Position ist der Bonus von CHF 218'000 brutto (Vorjahr CHF 160'000) an die Geschäftsleitung einschl. Sozialabgaben zurückgestellt (vgl. auch 3c) «Forderungen gegenüber Aktionären», 4a) «Betriebsaufwand» und 5b) «Verwaltungsrat».

3l) Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten Unter dieser Positionen sind sämtliche hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr seit Bilanzstichtag bilanziert.

3m) Aktien- und Partizipationsscheinkapital Das Aktienkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 6'955'475 und ist eingeteilt in (unverändert) 1'218'095 vinkulierten Namenaktien zu CHF 5.00 Nennwert (CHF 6'090'475) und in (unverändert) 1'750'000 vinkulierten Stammaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert (CHF 875'000). Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 31. Dezember 2021 CHF 12'906'250 und ist unverändert eingeteilt in 2'581'250 Inhaberpartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

(Anmerkung: Da die Gesellschaft Beteiligungsrechte an einer Börse kotiert hat, ist sie befugt Inhaber-Partizipationsscheine zu halten.)

3n) Eigene Titel Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 488'645.00) welche zum Anschaffungswert von CHF 477'209 bilanziert werden. Die im Vorjahr gehaltenen 835 Partizipationsscheine wurden im Berichtsjahr verkauft.



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, usw.

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

Im Jahr 2021 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly und der Liegenschaften in Herzogenbuchsee, bei welchen ab zweitem Semester 2021 Drittverwalter eingesetzt wurden, durch Personal der Swiss Estates AG.

4b) Finanzerfolg Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Kotierung auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.

4c) Auflösung und Bildung von Wertberichtigungen Hier handelt es sich im Berichtsjahr um die Auflösung bzw. Bildung von Wertberichtigungen im Rahmen der Beurteilung der aktivierten Nebenkosten.

4d) Auflösung von Rückstellungen Im Berichtsjahr wurden zwei bestehende steuerlich nicht anerkannte Rückstellungen von CHF 554'045 aufgelöst.

4e) Rechtskosten Diese Position beinhaltet unter anderem die Anwaltskosten im Zusammenhang mit der Übernahme der per 01.01.2021 durch die Swiss Estates AG absorbierten Espace Immobilien AG von dessen ehemaligem Besitzer (Fall Altra Foundation und SL Development AG), die Abwehr von Anzeigen des ehemaligen Besitzers der von der Swiss Estates AG erworbenen Liegenschaft in Grenchen und in Sachen ML Trading AG bzw. insignum ag sowie die Abwehr von unberechtigten Forderungen im Rahmen eines Bauhandwerkerpfandrechts.

Der Fall SL Development AG konnte durch Vergleich abgeschlossen werden. Für die aufgelaufenen Kosten wird Regress erhoben (vgl. 3b) vorstehend). Die unberechtigten Forderungen in Bezug auf das Bauhandwerkerpfandrecht wurden zurückgezogen. Es bestehen per dato keine Bauhandwerkerpfandrechte.

4f) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Unter dieser Position sind ausschliesslich Bereinigungen aus der Abrechnungen der Heiz- und Nebenkosten, welche die Vorjahre betreffen, enthalten.

5 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

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

+ **Udo Rössig**, Grüzenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ
Stimmen: **1'811'500**
der gesamten Stimmrechte: **61%**
der eingetragenen Stimmrechte: **85.9%**

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**, Rechtsanwalt, CDJ, MRICS, 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 49'747.75 Rechnung gestellt.

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

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

5d) Genehmigte Kapitalerhöhungen Per Bilanzstichtag existiert folgendes bedingtes Kapital

+ Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 2'290'000.00
+ Partizipationsscheinkapital im Nennbetrag von CHF 4'700.00

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

5e) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 55'534.96 (Vorjahr CHF 32'743).

5f) Nettoauflösung von stillen Reserven Es erfolgte eine Nettoauflösung von stillen Reserven von CHF 554'045 (vgl. auch Anmerkung 4d). Im Vorjahr gab es keine Nettoauflösung aus stillen Reserven.

6 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

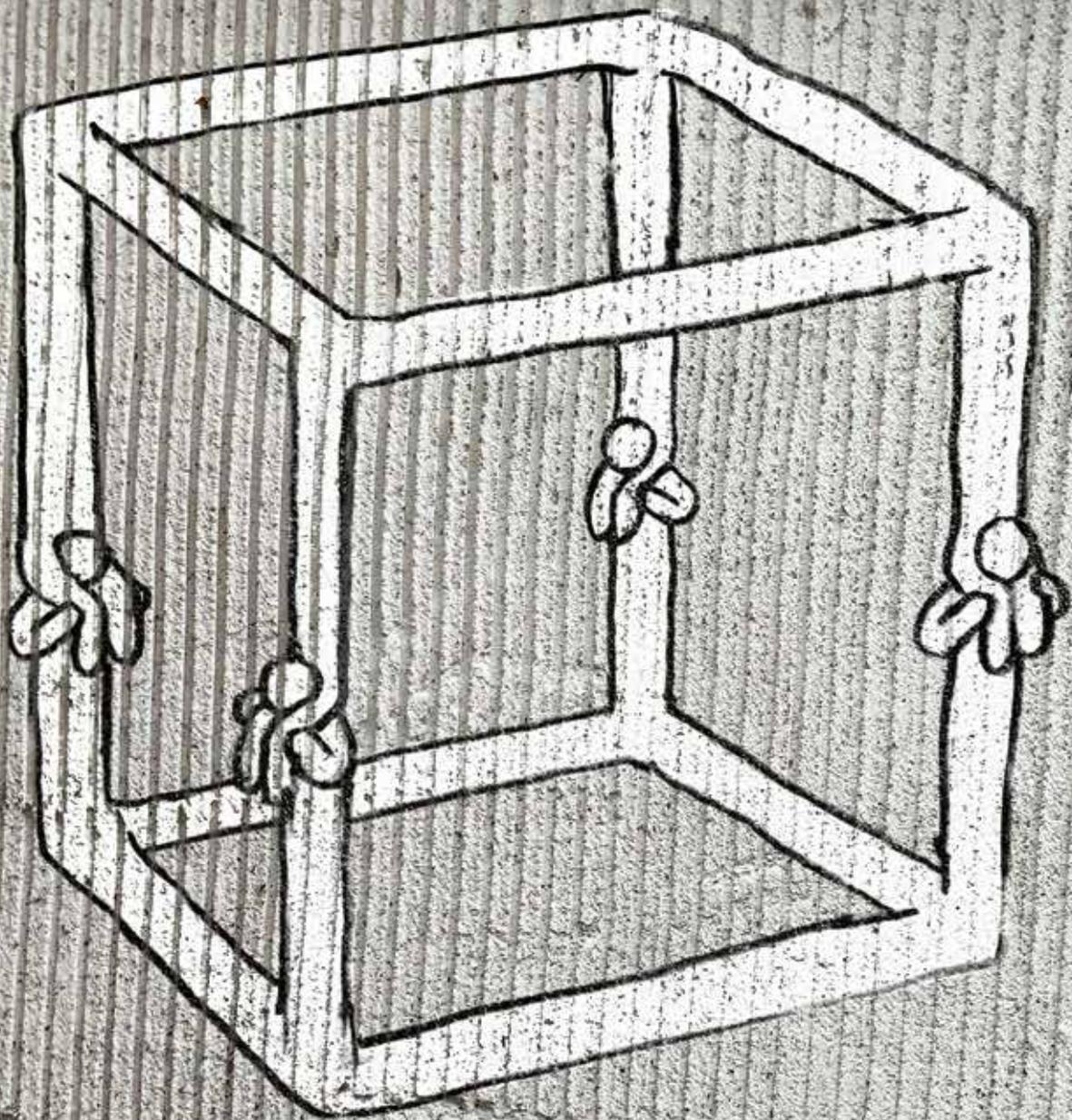
Es bestehen seit Jahren pendente Rechtsstreite mit dem ehemaligen Eigentümer der durch die Swiss Estates AG am 01.01. 2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Der Prozessausgang ist – wie letztlich bei allen Prozessen – nicht abschätz- und damit auch nicht bezifferbar. Die Prozessforderungen der Gegenseite haben nach Einschätzung unseres Rechtsbestandes aus verschiedenen Gründen keine ernsthafte Chance durchgesetzt zu werden. Im Hinblick auf die Ausführungen des Rechtsbeistandes sind nach Ansicht des Verwaltungsrates finanzielle Auswirkungen unwahrscheinlich, insbesondere auch, da substantielle Gegenforderungen gegenüber dem ehemaligen Eigentümer der erwähnten durch die Swiss Estates AG absorbierten Beteiligung bestehen. (Vgl. auch Anmerkung 3b vorstehend.)

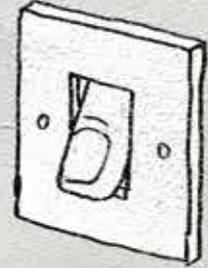
7 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement –Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich 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 29. April 2022 sind keine wesentlichen neuen Sachverhalte eingetreten. Es bestehen somit keine weiteren gemäss Art. 959c OR offenzulegende Sachverhalte.







ANTRAG ZUR GEWINNVERWENDUNG ERGEBNISVERWENDUNG GESCHÄFTSJAHR 2021

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung der Aktionäre,
das Bilanzergebnis per 31. Dezember 2021 wie folgt zu verwenden:

(IN CHF)

Ausrichtung einer Dividende	0
Zuweisung an die gesetzliche Reserve	4'600'000
Ergebnisvortrag auf die neue Rechnung	2'147'717
Bilanzergebnis per 31. Dezember 2021	6'747'717

treureva

Bericht der Revisionsstelle
an die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 29. April 2022

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

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Swiss Estates AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Kapitel 11 dieses Geschäftsberichts) zum 31. Dezember 2021 für das dann endende Jahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

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

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

(Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde)

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



treureva

Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung.

Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt: Renditeliegenschaften

Die Renditeliegenschaften stellen in der Bilanz einen bedeutenden Betrag (netto CHF 131'989'000) dar. Die Bewertung erfolgt zu Anschaffungskosten.

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

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

Risiko

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

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

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

Unser Prüfungsvorgehen

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

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

treureva

- Wir haben geprüft, dass die vom unabhängigen Immobilienexperten geschätzten Beträge der Renditeliegenschaften mindestens so hoch sind, wie die Buchwerte per Bilanzstichtag und damit die Werthaltigkeit gegeben ist. Dies ist zutreffend.
- Wir haben die Bewertungen mit dem unabhängigen Immobilienexperten besprochen und ihn befragt hinsichtlich der Veränderungen der Werte gegenüber dem Vorjahr, Besonderheiten, seiner Unabhängigkeit und allfällig aufgetretenen Schwierigkeiten bei den Bewertungen. Dazu haben wir keine Feststellungen.
- Wir haben geprüft, ob der in der Bilanz ausgewiesene «Anschaffungswert aus Fusion der Tochtergesellschaften» bzw. Goodwill aus Fusion/Absorption der Tochtergesellschaften durch die Swiss Estates AG per 1.1.2021 von CHF 17'239'000 korrekt berechnet und plausibel auf die einzelnen Liegenschaften zugeteilt wurde. Dies ist zutreffend. Der Goodwill und der Buchwert der einzelnen Liegenschaften werden gleichbehandelt und nicht periodisch abgeschrieben, sofern keine Wertbeeinträchtigung vorliegt.

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

Übrige Informationen im Geschäftsbericht

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

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

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

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

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden,



treureva

es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

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

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

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

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

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

Treureva AG

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte

VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

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

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

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



1 VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

1.1 Besetzung des Vergütungsausschusses Der Verwaltungsrat der Swiss Estates AG besteht aktuell aus drei Mitgliedern. Anlässlich der ordentlichen Generalversammlung vom 28. Mai 2021 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 Händen des Verwaltungsrates vorzuschlagen. Entscheidungsinstanz ist der Verwaltungsrat; dieser unterbreitet der Generalversammlung die notwendigen Beschlüsse zur Genehmigung.

An der Generalversammlung für das Geschäftsjahr 2021 wird die Generalversammlung über die fixen Gesamtvergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Mitglieder der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr 2022 sowie über die variablen und diskretionären Vergütungen (Gratifikation) der Geschäftsleitung für das vor der ordentlichen Generalversammlung abgeschlossene Geschäftsjahr 2021, 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 Aktienzuteilung.

2 VERGÜTUNGSSYSTEM

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

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

Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- bzw. Optionsrechten oder anderen Rechten, die sich auf Beteiligungspapiere beziehen, entrichtet werden. Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung eines Mitglieds des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung soll in der Regel 200 Prozent seiner fixen Vergütung nicht übersteigen. Der Verwaltungsrat regelt die

Einzelheiten der erfolgsabhängigen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung in einem Reglement.

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

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

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

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

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

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

- Ein festes Gehalt von brutto CHF 25'500.— (zuzüglich allfälliger Familienzulagen gemäss kantonalem Gesetz), zahlbar jeweils am Ende des Kalendermonats, inklusive der gesetzlichen Arbeitnehmerbeiträge an die Sozialabgaben (AHV, IV, EO, ALV, BVG);
- Ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- Der Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates kann festlegen, bis zu 50 Prozent des Bonus in Form der Begebung von Stimmrechtsaktien der Gesellschaft auszubezahlen. Dazu hat die Gesellschaft die notwendigen Vorkehrungen zu treffen; die Verrechnung erfolgt zu pari. Der CEO kann anstatt einer Auszahlung in Form von Begebung von Stimmrechtsaktien für eine Auszahlung in Form von Namenaktien und/oder Partizipationsscheinen optieren. Diese allfällige Optierung hat schriftlich vor Auszahlung des Bonus zu erfolgen.
- Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.

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

3 WEITERE VERTRAGLICHE ELEMENTE

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

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

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

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

4 VERGÜTUNGEN 2021

Verwaltungsrat Grundhonorare 2021 pauschal p. a.

(IN CHF)	2021	2020
VR-Präsident	30'000	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ¹	30'000	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000	30'000

¹ Der CEO verzichtet auf dieses Honorar, solange er auch im Verwaltungsrat Einsitz hat.

Aktienbesitz

	2021		2020	
	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF	ANZAHL TITEL	NOMINAL-WERT CHF
Geschäftsleitung	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00
Verwaltungsrat	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00	1'750'000/ 61'500	0.50/ 5.00

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungspapiere oder Optionen als Vergütung ausgerichtet.

Optionsbesitz (per 31.12.2021)

	ANZAHL	NOMINAL
Geschäftsleitung	—	—
Verwaltungsrat	—	—

Zusätzliche Honorare

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhalten für über das Mandat hinausgehende Dienstleistungen fallweise weitere Vergütungen. Im Geschäftsjahr 2021 wurden solche Honorare wie folgt ausbezahlt:

(IN CHF)		
P. Grote Treuhand, Basel ¹	UID CHE-108.378.572	49'798

¹ Beratung des CFO bei Jahres- und Halbjahresabschlüssen sowie den diversen Steuererklärungen und Steuerauscheidungen.

Organdarlehen / Kontokorrent

(IN CHF)	31.12.2021	31.12.2020
CEO	223'479	140'256

Entschädigungen und Optionszuteilung

(IN CHF)	2021	2020
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 2021 wurden keine nicht marktüblichen Vergütungen an Personen ausgerichtet, die den Mitgliedern des Verwaltungsrates oder der Konzernleitung nahe stehen.



4.1 Entschädigung CEO im Jahr 2021 Im Geschäftsjahr 2021 betrug die Gesamtvergütung des CEO CHF 306'000 brutto (12 x CHF 25'500). Darüber hinaus wurden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentationsspesen von CHF 18'000 pro Jahr (12 x 1'500) und angefallene Spesen ersetzt. Zudem wurde durch den Vergütungsausschuss ein Bonus für das Geschäftsjahr 2021 in der Höhe von netto CHF 200'000 beschlossen, welcher durch die Generalversammlung statutengemäss zu bestätigen ist.

Für die Geschäftsleitung wurde daher der Gesamtbetrag von CHF 506'000 zuzüglich Sozialaufwendungen in Höhe von CHF 20'000 aufgewendet, was auch den höchsten ausgerichteten Betrag darstellt, welcher Udo Rössig (CEO) zuzuordnen ist (Art. 19 VegüV).

5 VERGÜTUNGEN 2022

Vergütungsmodell 2022

Verwaltungsrat Grundhonorare 2022 pauschal p. a.

(IN CHF)

VR-Präsident	30'000
VR-Mitglied (pro Mitglied) ¹	30'000
Höchste Gesamtentschädigung	30'000

¹ Der CEO verzichtet auf das Honorar für den Verwaltungsrat.

Entschädigung des CEO 2022

- a. Für das Geschäftsjahr 2022 hat der Verwaltungsrat eine fixe Gesamtvergütung an den CEO von CHF 306'000 brutto (12 x 25'500) festgelegt. Darüber hinaus werden ein Geschäftsfahrzeug und ein SBB-GA zur Verfügung gestellt sowie pauschale Repräsentationsspesen von CHF 18'000 pro Jahr (12 x 1'500) und angefallene Spesen ersetzt. Die Spesenbezüge basieren auf dem durch die Steuerverwaltung des Kantons Luzern genehmigten Spesenreglements. Die Genehmigung des Spesenreglements im Kanton Schwyz ist beantragt.
- b. Hinzu kommt ein Bonus, welcher aufgrund des jährlichen Geschäftsgangs, nach Vorliegen des jeweiligen revidierten Jahresberichts, durch den Vergütungsausschuss des Verwaltungsrates festgelegt und anschliessend, nach Genehmigung durch die Generalversammlung, ausbezahlt wird. Der Bonus darf 200 Prozent des Jahresgehalts nicht übersteigen. Akontozahlungen auf den Bonus während des laufenden Geschäftsjahres sind zulässig.
- c. Der Bonus ist mit Erstellung des geprüften Jahresabschlusses unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Generalversammlung fällig und wird auf das jeweilige Geschäftsjahr verbucht.
- d. Der Bonus für die jeweilige Rechnungslegungsperiode kann nur in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) ausbezahlt werden. Sollte die Generalversammlung den Vergütungsbericht der Gesellschaft ablehnen, dann wären die vorliegenden Bestimmungen über die Auszahlung eines Bonus für das jeweilige Geschäftsjahr soweit hinfällig.
- e. Im Übrigen gelten die Bestimmungen der Statuten der Gesellschaft, insbesondere die Bestimmungen von Art. 5 Abs. 7, Art. 14 a – d.

treureva

An die Generalversammlung der
Swiss Estates AG
Freienbach

Zürich, 29. April 2022

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Inhalt des im Kapitel 13, Ziffer 4, wiedergegebenen Vergütungsberichts der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Prüfung beschränkte sich dabei auf die Angaben nach Art. 14-16 der Verordnung gegen übermässige Vergütung bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) des Vergütungsberichts.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung des Prüfers

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

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



treureva

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der Swiss Estates AG für das am 31. Dezember 2021 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14-16 der VegüV.

Treureva AG

Philippe Keller
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Michael Boller
Zugelassener Revisionsexperte



85

Plakate anbringen verboten
Depot-Container
System Grundbau AG
Inhalt 3.2m³ Restmüll
SIEB SCHULPIEN
D-57256 NEURACHEN



CORPORATE GOVERNANCE

1. Stammkapital

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

2. Beteiligungen

Keine.

3. Aktionariat (Angaben per 14.04.2022)

AKTIONÄRE NACH STREUUNG ISIN: CH0023926550 (NAMENAKTIEN)	ANZAHL AKTIONÄRE	TOTAL AKTIEN	BESTAND MIT STIMMRECHT	BESTAND OHNE STIMMRECHT	BESTAND SKONTRO	BESTAND ZERTIFIKATE
1 bis 10	4	30	30	0	30	0
11 bis 100	9	572	517	55	572	0
101 bis 1'000	15	7'741	7'741	0	7'741	0
1'001 bis 10'000	10	18'583	18'583	0	18'583	0
10'001 bis 100'000	7	239'912	239'912	0	239'912	0
100'001 bis 1'000'000	2	413'000	178'082	234'918	413'000	0
Total	47	679'838	444'865	234'973	679'838	0



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

AKTIONÄRE NACH DOMIZIL

Deutschland ¹	1	86'982	86'982	0	86'982	0
Schweiz	46	592'856	357'883	234'973	592'856	0
Total	47	679'838	444'865	234'973	679'838	0

AKTIONÄRE NACH NATIONALITÄT

Deutschland	2	61'655	61'655	0	61'655	0
Schweiz	43	617'298	382'350	234'948	617'298	0
Spanien	1	860	860	0	860	0
Sri Lanka	1	25	0	25	25	0
Total	47	679'838	444'865	234'973	679'838	0

4. Kreuzbeteiligungen

Zurzeit bestehen keine Kreuzbeteiligungen.

5. Kapitalstruktur

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

Per 31.12.2021 existiert bedingtes Kapital wie folgt:

bedingtes Aktienkapital im Nennbetrag von CHF 2'290'000

bedingtes Partizipationskapital im Nennbetrag von CHF 4'700

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

Es bestehen keinerlei Vorzugsrechte.

¹ Der Aktionär in Deutschland besitzt die Schweizer Staatsbürgerschaft

6. Kapitalveränderungen

(Angaben per 31.12.2021 – seit 12.10.2015).

30.06.2021 – Fusion

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

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

30.06.2021 – Kapitalerhöhung

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

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



Verwaltungsrates vom 15.06.2020 wird die Statutenbestimmung über die mit Gewährungsbeschluss vom 20.11.2019 beschlossene bedingte Erhöhung des Partizipationskapitals geändert.

20.11.2019 – Schaffung bedingtes Kapital

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

20.06.2018 – Kapitalherabsetzung

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

11.07.2017 – Genehmigtes Kapital

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

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

12.10.2015 – Kapitalherabsetzung / Nennwertreduktion

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

7. Wandelanleihen und Optionen

Es wurden keine Anleihen oder Obligationen ausgegeben sowie auch keine Optionen.

8. Organisation (Stand: 31.12.2021)



9. Kompetenzregelung

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

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

10. Verwaltungsrat

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

11. Mitglieder des Verwaltungsrates

+ **Peter Grote**, Basel

(Präsident des Verwaltungsrates)

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

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

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

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

Herr Terberger ist seit 1978 im Immobilienbereich tätig. Ab 1998 war er Director der Real Estate Group von Ernst & Young Deutschland, daneben ab dem Jahr 2000 Dozent an der Real Estate Academy der European Business School, Wiesbaden. Christian Terberger war anschliessend ab 2002 Managing Director der Babcock & Brown GmbH, München und



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

Interessenbindungen: Sunset Plaza AG, Baar

+ Udo Rössig, Freienbach
(Mitglied des Verwaltungsrates)

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

Interessenbindungen: Hampton Finance AG, Zürich

12. Geschäftsleitung

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

Die Geschäftsleitung hat das Recht, für einzelne oder

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

Per 31.12.2021 zeichnet Herr Udo Rössig (CEO) (siehe Art. 11 «Verwaltungsrat») als für die Geschäftsleitung verantwortlich.

13. Ausgestaltung der Informations- und Kontrollinstrumente der Geschäftsleitung

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

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

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

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich, dass ein dem Unternehmen angepasstes IKS mit einem

Risikomanagement vorhanden ist. Die Umsetzung des IKS, das Management der Risiken und die Compliance sind Aufgabenbereiche der Geschäftsleitung. Dabei geht es nicht nur um die finanziellen, sondern auch um die operativen Risiken. Die Revisionsstelle prüft, ob ein IKS (i.S.v. Art. 728a OR) existiert, und berichtet darüber summarisch an die Generalversammlung. Darüber hinaus erstattet sie dem Verwaltungsrat einen umfassenden Bericht mit Feststellungen zum IKS und zeigt allfällige Verbesserungsmöglichkeiten auf.

14. Mitwirkungsrechte der Aktionäre

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

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

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

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

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

Aktienbuch Für Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt, in welches Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Vornamen, Wohnort, Adresse und Staatsangehörigkeit (bei juristischen Personen der Sitz) eingetragen werden. Bei einem Wohnortwechsel muss der neue Wohnort der Gesellschaft schriftlich mitgeteilt werden, ansonsten im Verhältnis zur Gesellschaft weiterhin der bisherige Wohnort massgebend ist. Im Verhältnis zur Gesellschaft wird als Namenaktionär nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Die Gesellschaft anerkennt pro Aktie nur einen Berechtigten.

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

Art. 685d Abs. 3 OR bleibt vorbehalten.

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

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

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

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



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

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

Aktienkategorien Jede Aktienkategorie hat Anspruch auf Vertretung im Verwaltungsrat.

Ordentliche und ausserordentliche Generalversammlung

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

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

Das Begehren muss schriftlich an den Verwaltungsrat gestellt werden.

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

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

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

Mitgliedschaftsrechte, Stimmrecht, Vertretung

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

15. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

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

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

16. Revisionsstelle und Konzernprüfer

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

Revisionshonorar Für die Berichtsperiode 2021 wurden Honorare im Umfang von insgesamt CHF 60'000.00 in Rechnung gestellt.

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

17. Informationspolitik

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

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, Twitter, Instagram).



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

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

Der vorliegende Geschäftsbericht 2021 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 © 2022 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

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

