

# JAHRESBERICHT 2018



# IMPRESSUM

---

**Redaktion**

SEG Suisse Estate Group SA, Zug

---

**Fotos**

SEG Suisse Estate Group SA, Zug

---

**Grafik**

m3 GmbH, Wetzikon



# INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht 2018	5
Corporate Governance	11
Vergütungsbericht	23
Bericht der Revisionsstelle zum Vergütungsbericht	31
Konsolidierte Jahresrechnung 2018 nach Swiss GAAP FER	35
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Jahresrechnung	65
Bericht des unabhängigen Liegenschaftenschätzers	71
Jahresrechnung 2018 nach Schweizerischem Obligationenrecht	75
Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung	87

**Die Revisionsstelle hat ausschliesslich die französische Version dieses Jahresberichts 2018 revidiert, die massgebend ist. Die deutsche Version ist bloss eine Übersetzung der französischen Version.**

# Lagebericht

# LAGEBERICHT

## ERFOLGREICHES GESCHÄFTSJAHR 2018

### **Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre**

Die SEG Suisse Estate Group SA blickt auf ein erfolgreiches und gleichzeitig ereignisreiches Geschäftsjahr 2018 zurück. In finanzieller Hinsicht wurde mit einem EBIT von CHF 10.0 Millionen und einem Konzerngewinn von CHF 6.8 Millionen ein sehr solides Ergebnis erzielt. Aufgrund des Geschäftsgangs und der soliden Bilanz beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2019 eine Ausschüttung von CHF 0.132 pro Namenaktie.

Einer der Höhepunkte im Berichtsjahr war die Kotierung der SEG Suisse Estate Group SA an der BX Swiss AG am 30. Juli 2018. Weitere wichtige Ereignisse bildeten die Übernahme der Procimmo Invest AG und die Gründung der SB conception modulable SA.

Mit der Akquisition der Procimmo Invest AG setzt die SEG Suisse Estate Group SA ihre Expansionsstrategie fort. Die Procimmo Invest AG besitzt eine Immobilienfirma, welche eine Bestandesliegenschaft im Kanton Waadt hält. Die Gründung der Firma SB conception modulable SA soll es der SEG Suisse Estate Group SA ermöglichen, im Bereich des Baumanagements tätig zu werden.

Im Zuge der Übernahme des Portfoliomandats bezüglich des Fonds «Polymen Fonds Immobilier» durch Procimmo SA erfolgte zudem per 1. April 2018 die Fusion der Schwester-Firmen Procimmo SA und Mestral Immobilier SA. Letztere wurde am 13. Juni 2018 aus dem Handelsregister gelöscht.

## **Marktumfeld indirekte Immobilieninvestition Schweiz**

Schweizer Immobilien stehen bei den Investoren immer noch unter einem guten Stern, sei es als Direktanlage oder als Investition in Form von Wertpapieren. Die Entwicklung der Finanzmärkte einerseits und die Rendite der zugrundeliegenden Immobilien andererseits haben zur Attraktivität der Immobilienanlagen beigetragen.

Das nach wie vor sehr tiefe Zinsniveau und die hohe Nachfrage von institutionellen und privaten Investoren nach Immobilienanlagen haben in vielen Regionen zu weiterhin steigenden Immobilienpreisen bei den Renditeliegenschaften geführt.

Im Nischenmarkt ergeben sich gute Opportunitäten, da die in diesem Umfeld tätigen Akteure den Druck der Preise weniger spüren.

Die Firma Procimmo SA, die in Nischensegmente investiert, blickt erneut auf ein gutes Jahr zurück und hat ihre Anstrengungen auf die Immobilien- und Finanzverwaltung ihrer Portfolios konzentriert.

In der Berichterstattung des Finanzjahres 2018 – siehe konsolidierte Jahresrechnung nach Swiss GAAP FER auf den Seiten 35 bis 63 – werden im vorliegenden Jahresabschluss die üblichen zwölf Monate des Geschäftsjahres 2018 berücksichtigt, im Vorjahr wurden jedoch für die Konsolidierung nur die Monate November und Dezember 2017 gerechnet.

# MANAGEMENT-KOMMENTAR ZUM JAHRESERGEBNIS 2018

## **Präambel**

Die konsolidierten Rechnungen 2018 basieren auf den statutarischen Jahresrechnungen per 31. Dezember 2018 aller Gruppenfirmen. Im Vergleich zur Berichtsperiode 2017 hat sich der Umfang der konsolidierten Zahlen um drei neue Firmen erweitert. Zudem sind die Resultate von 2018 der Procimmo SA und der Solufonds SA für ein ganzes Geschäftsjahr konsolidiert, während diejenigen von 2017 auf 1.5 Monate pro rata berechnet wurden, um das Datum der Akquisition der Aktien von Procimmo SA und Solufonds SA durch die SEG Suisse Estate Group SA zu berücksichtigen.

## **Erfolgsrechnung 2018**

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Nettoerlöse von CHF 21.2 Millionen erwirtschaftet (2017: CHF 1.9 Millionen). Insgesamt hat die Gruppe im Geschäftsjahr 2018 einen Gewinn von CHF 6.8 Millionen erzielt (2017: CHF 0.3 Millionen).

Der Betriebsaufwand belief sich auf CHF 11.2 Millionen (2017: CHF 1.5 Millionen). Das betriebliche Ergebnis EBIT lag bei CHF 10.0 Millionen mit einer Marge von 47.4% (2017: CHF 0.5 Millionen, Marge 25.2%).

Beim Finanzergebnis resultierte netto ein Aufwand von CHF 0.3 Millionen (2017: CHF 0 Million) und ein ausserbetrieblicher Aufwand von CHF 0.9 Millionen (2017: CHF 0.0 Million). Das Ergebnis vor Steuern betrug CHF 8.9 Millionen (2017: CHF 0.5 Millionen). Der Jahresgewinn nach Berücksichtigung der Steueraufwendungen von CHF 2.1 Millionen (2017: 0.1 Million) belief sich auf CHF 6.8 Millionen beziehungsweise auf 31.8% des Betriebsertrags (2017: CHF 0.3 Millionen, Marge 17.2%).

### **Bilanz per 31. Dezember 2018**

Die SEG Suisse Estate Group SA verfügt per Jahresende 2018 über eine solide Bilanzstruktur. Die Bilanzsumme per 31. Dezember 2018 belief sich auf CHF 32.9 Millionen (2017: CHF 19.2 Millionen).

Die Erhöhung der Bilanzsumme ist mehrheitlich auf die Zahlungsmittel und auf die Renditeliegenschaft zurückzuführen. Auf der Aktivseite der Bilanz bestand das Umlaufvermögen von CHF 16.8 Millionen (2017: CHF 9.4 Millionen) mehrheitlich aus flüssigen Mitteln von CHF 10.7 Millionen (2017: CHF 4.0 Millionen) und Forderungen von CHF 5.3 Millionen (2017: CHF 4.5 Millionen).

Auf der Passivseite der Bilanz beliefen sich die Verbindlichkeiten gegenüber Dritten auf CHF 17.6 Millionen (2017: 12.6 Millionen). Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz der Bankverbindlichkeiten betrug in der Berichtsperiode 2018 relativ tiefe 1.95% (2017: 2.2%).

Das Eigenkapital bezifferte sich auf CHF 10.7 Millionen (2017: CHF 4.4 Millionen), was einer Eigenkapitalquote von 32.7% (2017: 22.7%) entspricht. Die Veränderungen des Eigenkapitals im Vergleich zum Jahresende 2017 sind mehrheitlich auf eine Kapitalerhöhung von CHF 2.8 Millionen (inkl. Agio), Dividendenzahlungen und Ausschüttungen von insgesamt CHF 3.8 Millionen, den Badwill von CHF 0.7 Millionen aus der im vergangenen Jahr erworbenen Chamard 41 SA sowie den Jahresgewinn 2018 von CHF 6.8 Millionen zurückzuführen.

## **Generalversammlung 2019**

An der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2019 beantragt der Verwaltungsrat die Wiederwahl von Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre und Taner Alicehic. Als neues Mitglied des Verwaltungsrats wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung Nicole Beiner zur Zuwahl vorgeschlagen.

Der Generalversammlung wird zudem die Ausschüttung von CHF 0.132 pro Namenaktie beantragt.

## **Ausblick**

Der Immobilienmarkt Schweiz bleibt attraktiv, insbesondere im Nischenbereich, in dem die meisten Gruppenfirmen der SEG Suisse Estate Group tätig sind. Mit ihrem breit abgestützten Geschäftsmodell wird die SEG Suisse Estate Group SA weiterhin ihre Strategie umsetzen und ist für die Zukunft gut gerüstet.

Ein prioritäres Ziel der SEG Suisse Estate Group SA ist es, in der Schweiz ein wichtiger Akteur im Bereich des Immobilien-Investments zu werden. Die Firma beabsichtigt, bestehende Firmen weiter zu entwickeln, neue Firmen zu gründen und Drittfirmen zu erwerben.

Die Procimmo Deutschland GmbH wurde in der zweiten Jahreshälfte von 2018 (30. November 2018) gegründet und war per Stichtag 31. Dezember 2018 noch nicht im Handelsregister von Düsseldorf eingetragen (dies erfolgte am 28. Februar 2019). Die Firma hat ihre Tätigkeit auf den 1. März 2019 aufgenommen. Zudem wurde im ersten Halbjahr von 2019 die Firma SEG Solutions SA gegründet, die auf Dienstleistungen im Bereich der Vermarktung und Transaktionsberatung bei Immobilien spezialisiert ist.

Im Namen des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung danken wir Ihnen, sehr verehrte Aktionärinnen und Aktionäre, und unseren Geschäftspartnern für das Vertrauen, das Sie uns entgegenbringen.

# **Corporate Governance**

# CORPORATE GOVERNANCE

## Einleitung

Die nachfolgenden Ausführungen in diesem Corporate Governance-Bericht wie auch im Vergütungsbericht beziehen sich auf die Organisationsstruktur, Statuten und Richtlinie der Gesellschaft, wie sie per 31. Dezember 2018 in Kraft waren. Die aktuellen Statuten der Gesellschaft in der Fassung vom 18. Juli 2018 sind auf der Website der SEG Suisse Estate Group SA unter folgendem Link verfügbar:

[www.suisseestategroup.ch/de/dokumente](http://www.suisseestategroup.ch/de/dokumente)

## 1. Konzernstruktur und Aktionariat

### 1.1 Konzernstruktur

Die SEG Suisse Estate Group SA ist eine Holdinggesellschaft mit Sitz in Zug, die den Erwerb, das Halten und die Verwaltung sowie die Veräusserung von Beteiligungen, insbesondere an Gesellschaften im Immobiliensektor oder mit industrieller Tätigkeit, bezweckt. Die SEG Suisse Estate Group SA wurde am 13. Dezember 2016 gegründet und hält 100% der Aktien an der Procimmo SA, der Procimmo Invest AG, der Streetbox SA und der SB conception modulable SA. Weiter ist die SEG Suisse Estate Group SA mit 48,24% an der Solufonds SA (direkt 36,03% und indirekt 12,21% durch Procimmo SA) und mit 6,1% an der placeB AG beteiligt.

Die Tochtergesellschaften bilden zusammen mit der SEG Suisse Estate Group SA den Konzern.

Der Kapitalanteil entspricht bei allen Gesellschaften dem Stimmrechtsanteil.

Die operative Geschäftstätigkeit des Konzerns erfolgt über mehrere Firmen, die auf verschiedene Immobilieninvestment-Bereiche spezialisiert sind.

Die Firmen Procimmo SA und Solufonds SA sind im Bereich der Verwaltung und des Managements von Immobilien tätig. Während erstere eine FINMA-Lizenz als Vermögensverwalter kollektiver Kapitalanlagen verfügt, ist letztere als Fondsleitung von der FINMA beaufsichtigt. Beide Unternehmen verwalten auf verschiedene Weise Kundenportfolios, die in indirekte Immobilien investiert sind und spezifische Strategien folgen. Die Procimmo SA verwaltet ein gesamtes Vermögen von etwa CHF 2.7 Milliarden und ist exklusiv auf die Aufsetzung und Verwaltung von Immobilienfonds und ähnlichen Produkten spezialisiert. Solufonds SA verwaltet ein gesamtes Volumen von rund CHF 2.5 Mrd. in Immobilien- und Effektenfonds. Sie agiert als White Labeling-Firma für Drittkunden.

Wie im Kapitel zum Geschäftsbericht erwähnt fokussiert sich die Firma Procimmo Invest AG auf das direkte Halten von Unternehmensbeteiligungen und ist als Holdinggesellschaft dementsprechend strukturiert. Die Firma hält eine Immobilienfirma, die wiederum eine Renditeliegenschaft besitzt. Sie investiert Kundengelder in indirekte Immobilien mittels sogenannten «share deal»-Transaktionen in der ganzen Schweiz. Die Firma investiert sowohl in Gewerbe- und Industrieliegenschaften als auch in Wohnimmobilien.

Die Firma Streetbox SA besitzt die Urheberrechte und Schutzrechte der Marke «Streetbox». Es ist geplant, die Streetbox SA künftig im Franchising-Bereich zu positionieren und ein entsprechendes Geschäftsmodell aufzubauen.

Die Firma SB conception modulable SA wurde am 19. Dezember 2018 gegründet mit dem Ziel, Bauprojekte umzusetzen. Sie hat per 31. Dezember 2018 noch keine Tätigkeit ausgeübt.

PlaceB AG ist ein Start-up-Unternehmen, welches sich auf die Vermietung von Lagerflächen über digitale Lösungsansätze spezialisiert hat.

### **1.2 Bedeutende Aktionäre**

Der Gesellschaft sind aufgrund des Aktienregisters bzw. aufgrund von Offenlegungsmeldungen an der BX Swiss AG, die folgenden Aktionäre bekannt, die per 31. Dezember 2018 direkt oder indirekt mindestens 3% der Stimmrechte der Gesellschaft hielten.

#### **Beteiligungen (Stimmen und Kapitalanteil) von den bedeutenden Aktionären per 31. Dezember 2018:**

- Michel Niklaus, 23.07%
- Cédric Leimer, 23.07%
- Citadelle Sàrl, 20.48%
- Arno Kneubühler, 18.27%

Meldungen betreffend bedeutende Aktionäre können auf der Website der BX Swiss unter folgendem Link eingesehen werden:

 [www.bxswiss.com/ols/search](http://www.bxswiss.com/ols/search)

### **1.3 Kreuzbeteiligungen**

Es bestehen keine Kreuzbeteiligungen mit anderen Gesellschaften, die kapital- oder stimmenmässig auf beiden Seiten 5 % übersteigen.

## **2. Kapitalstruktur**

### **2.1 Ordentliches Aktienkapital**

Das ordentliche Aktienkapital der Gesellschaft per 31. Dezember 2018 beträgt CHF 2'759'744. Die Aktien sind vollständig liberiert.

### **2.2 Bedingtes und genehmigtes Kapital**

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2018 kein bedingtes oder genehmigtes Kapital.

### **2.3 Kapitalveränderungen**

Die SEG Suisse Estate Group SA wurde mit einem Aktienkapital von CHF 100'000.-, eingeteilt in 100'000 Namenaktien mit einem Nennwert von je CHF 1.- gegründet. Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 14. November 2017 wurde der Nennwert der Aktien durch einen Aktiensplit von CHF 1.- auf CHF 0.06634 gesenkt und anschliessend das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 40'000'000 Namenaktien zu nominal CHF 0.06634 auf CHF 2'653'600.- erhöht.

Durch den Generalversammlungsbeschluss vom 29. Juni 2018 wurde das Kapital der Gesellschaft durch Ausgabe von 1'600'000 Namenaktien zu nominal CHF 0.06634 auf CHF 2'759'744 erhöht.

### **2.4 Partizipationsscheine**

Es wurden keine Partizipationsscheine ausgegeben.

### **2.5 Genussscheine**

Die Gesellschaft hat keine Genussscheine ausgegeben.

### **2.6 Beschränkung der Übertragbarkeit**

Die Statuten der Gesellschaft enthalten in Art. 4 eine Bestimmung zur Vinkulierung der Aktien. Für die Anerkennung eines Aktionärs ist die Zustimmung des Verwaltungsrats der Gesellschaft erforderlich. Der Verwaltungsrat kann die Anerkennung ablehnen:

- sofern der Erwerber nicht ausdrücklich erklärt, dass er die Aktien im eigenen Namen und auf eigene Rechnung erworben hat,
- sofern die Anerkennung eines Erwerbers der Aktien die Gesellschaft daran hindern könnte, den durch das Bundesgesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland vom 16. Dezember 1983 geforderten Nachweis schweizerischer Beherrschung zu erbringen, namentlich indem (i) eine Person im Ausland gemäss Bewilligungsgesetz allein oder als Teil einer Gruppe über mehr als 5 % der Stimmen verfügt oder (ii) wenn Personen im Ausland gemäss Bewilligungsgesetz insgesamt über mehr als 20 % der Stimmen verfügen.

Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des Betroffenen das Stimmrecht im Aktienbuch streichen, wenn die Eintragung mit Stimmrecht durch falsche Angaben des Erwerbes zustande gekommen ist. Dieser wird über die Streichung sofort informiert.

## 2.7 Wandelanleihen und Optionen

Die Gesellschaft hat per 31. Dezember 2018 keine Wandelanleihen oder Optionen ausstehend.

## 3. Verwaltungsrat

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrat per 31. Dezember 2018

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft bestand am 31. Dezember 2018 aus zwei Mitgliedern, die nicht exekutive Mitglieder sind.

#### **Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre, Präsident des Verwaltungsrates**

Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre (geboren 1950) ist der Gründer und Co-Aktionär der Autoplex International SA (LuxCo) und der Citadelle Sàrl. Er gilt als wichtiger Akteur, Besitzer und Entwickler sowie Asset Manager in der Schweizer Landschaft der kommerziellen Immobilien. Zu seinen Tätigkeiten zählen unter anderem: Entwicklung von über 20 Projekten in der Schweiz (Retail-Zentren), Entwicklung von über 110'000 m<sup>2</sup> an Flächen, teilweiser Wiederverkauf von gewissen Entwicklungsprojekten an internationale Investoren.

#### **Taner Alicehic, Vize-Präsident des Verwaltungsrates**

Taner Alicehic (geboren 1974) nahm nach Abschluss des Physikstudiums im Jahre 1999 seine Tätigkeit als Vermögensverwalter bei der Banque Cantonale Vaudoise (BCV) auf, wo er massgeblich zur Entwicklung von Finanzprodukten mit Fokus auf der Verwaltung von Immobilientiteln beitrug. Als Teamleiter im Portfoliomanagement des Asset Management Center (AMC) der Banque Cantonale Vaudoise (BCV) war er verantwortlich für die Einführung der Kommunikationsstrategie für die entwickelten Finanzprodukte zur Vermögensverwaltung im Schweiz er Immobilienmarkt. Ab 2006 leitete er den Sektor «Trading Aktien – und Obligationenmärkte» der BCV. Mit der Gründung von RE Investment Solutions AG im Jahr 2010 spezialisierte sich Taner Alicehic auf die Beratung und Entwicklung von Dienstleistungen im Bereich der Immobilientitel.

### 3.2 Zulässige Anzahl Tätigkeiten

Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen maximal zehn zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als fünf in börsenkotierten Unternehmen.

### **3.3 Wahl und Amtszeit**

Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden einzeln jeweils für die Dauer von einem Jahr gewählt. Die Amtsdauer beginnt mit dem Tag ihrer Wahl und endet mit der darauffolgenden ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Eine Wiederwahl ist möglich.

### **3.4. Interne Organisation**

#### **3.4.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat**

Der Verwaltungsrat der Gesellschaft besteht gemäss Art. 15 der Statuten aus einem oder mehreren Mitgliedern. Davon sind mindestens zwei Mitglieder des Verwaltungsrats, Mitglieder des Vergütungsausschusses. Verwaltungsräte können nebst ihrem Verwaltungsratsmandat oder ihrer Mitgliedschaft im Vergütungsausschuss zusätzliche Aufgaben zu Gunsten der Gesellschaft wahrnehmen.

#### **3.4.2 Personelle Zusammensetzung des Vergütungsausschusses, dessen Aufgabe und Kompetenzenabgrenzung**

Die Generalversammlung wählt gemäss Artikel 21 der Statuten aus der Mitte des Verwaltungsrats jährlich die Mitglieder des Vergütungsausschusses. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Die Amtsdauer der Mitglieder des Vergütungsausschusses endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Vorbehalten bleiben vorheriger Rücktritt und die Abberufung. Neugewählte treten in die Amtsdauer derjenigen Mitglieder ein, die sie ersetzen. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Eine Wiederwahl ist möglich.

Der Vergütungsausschuss, bestehend aus derzeit zwei Mitgliedern, setzt sich wie folgt zusammen:

- Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre, Präsident des Verwaltungsrates
- Taner Alicehic, Vize-Präsident des Verwaltungsrates

Der Vergütungsausschuss hat vorbereitende Funktion und unterstützt den Verwaltungsrat namentlich bei der Erstellung des Vergütungsberichts und der Vorbereitung der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung.

Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere einen Vorschlag betreffend die Gesamtbeträge der Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung, welche der Genehmigung der Generalversammlung bedürfen.

### **3.4.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse**

Der Verwaltungsrat trifft sich so oft wie es die Geschäfte erfordern aber mindestens vier Mal pro Jahr. Im Berichtsjahr 2018 haben insgesamt sechs Verwaltungsratssitzungen stattgefunden (drei ordentliche Sitzungen und drei Beschlüsse im Zirkularverfahren).

### **3.5 Kompetenzregelung**

Dem Verwaltungsrat obliegt die oberste Leitung der Gesellschaft und die Aufsicht sowie Kontrolle über die Geschäftsführung. Vorbehältlich seiner unübertragbaren und unentziehbaren Aufgaben kann der Verwaltungsrat die Geschäftsführung ganz oder teilweise an einzelne Mitglieder des Verwaltungsrates oder an Dritte übertragen. Die operative Geschäftsführung der Gesellschaft hat der Verwaltungsrat ansonsten im Grundsatz an die Geschäftsleitung delegiert.

### **3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung**

Beide Geschäftsleitungsmitglieder sind in der Regel an jeder ordentlichen Verwaltungsratssitzung anwesend und berichten detailliert über den Geschäftsgang. Anlässlich der Sitzung geben beide Geschäftsleitungsmitglieder bei Bedarf jeweils einen Überblick über die Finanzen der Gesellschaft (z.B. Erklärungen zur Erfolgsrechnung, Anlagevermögen, Liquiditätsplanung, Entwicklung des Eigenkapitals). Jährlich wird das konsolidierte Budget nach Swiss GAAP FER besprochen.

## **4. Geschäftsleitung**

### **4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung per 31. Dezember 2018**

Die Geschäftsleitung besteht aus den Herren Michel Niklaus und Cédric Leimer.

#### **Michel Niklaus, Direktor**

Michel Niklaus (geboren 1962) verfügt über fast zwanzig Jahre Erfahrung im Immobilienbereich. Er ist Mitbegründer der Firma Procimmo SA, mit der der erste Immobilienfonds Procimmo Swiss Commercial Fund im Jahr 2007 lanciert wurde. Später war er massgeblich an der Entwicklung und Lancierung weiterer Immobilienfonds (z.B. des Streetbox Real Estate Fund) unter dem Dach der Procimmo SA beteiligt und hat die Strategie dieses Real Estate Asset Managers aktiv mitgestaltet.

### **Cédric Leimer, Direktor**

Cédric Leimer (geboren 1973) verfügt wie Michel Niklaus über fast zwanzig Jahre Erfahrung im Geschäft mit Immobilien. Er ist ebenfalls Mitbegründer der Firma Procimmo SA und war massgeblich an der Entwicklung und Lancierung weiterer Immobilienfonds (z.B. des Streetbox Real Estate Fund) unter dem Dach der Procimmo SA beteiligt. Zudem hatte er eine aktive Rolle in der Vermietung und im Verkauf von Streetbox-Gebäuden inne und war eine treibende Kraft bei der Suche nach neuen Grundstücken für diesen Gebäudetyp.

### **4.2 Zulässige Anzahl Tätigkeiten**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen höchstens zehn zusätzliche Mandate wahrnehmen, wovon nicht mehr als fünf in börsenkotierten Unternehmen.

## **5. Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen**

### **5.1 Entschädigung der Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung**

Die Angaben zu Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an die Mitglieder des Verwaltungsrates und an die Mitglieder der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 25 bis 29 enthalten.

## **6. Mitwirkungsrechte der Aktionäre**

### **6.1 Stimmrechtsbeschränkung und Dividendenberechtigung**

Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme. Stimmrechte können ausgeübt werden, sofern der Aktionär als ein Aktionär mit Stimmrecht im Aktienbuch der Gesellschaft eingetragen ist (vgl. dazu Ziffer 6.6).

Alle Aktien sind dividendenberechtigt. Davon ausgenommen sind eigene Aktien. Diese sind weder stimm- noch dividendenberechtigt.

### **6.2 Stimmrechtsvertretung**

Die Generalversammlung wählt jährlich den unabhängigen Stimmrechtsvertreter. Seine Amtsdauer endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich.

Die Kellerhals Carrard Bern KIG, amtet seit deren Wahl durch die ordentliche Generalversammlung der Gesellschaft vom 29. Juni 2018 als unabhängige Stimmrechtsvertreterin der Gesellschaft im Sinne von Art. 8 Abs. 3 VegüV für eine Amtsdauer bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Die Kellerhals Carrard Bern KIG ist unabhängig und übt keine weiteren Mandate für die Gesellschaft aus.

Für statutarische Bestimmungen bezüglich der unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird auf Artikel 12a der Statuten der Gesellschaft verwiesen.

### **6.3 Statutarische Quoren**

Ein Anwesenheitsquorum für die Beschlussfassung in der Generalversammlung ist nicht erforderlich. Die meisten Beschlüsse werden mit der absoluten Mehrheit der abgegebenen Aktienstimmen gefasst, soweit nicht Gesetz oder die Statuten abweichende Bestimmungen enthalten.

### **6.4 Einberufung der Generalversammlung**

Die ordentliche Versammlung findet alljährlich innerhalb von sechs Monaten nach Abschluss des Geschäftsjahres statt, ausserordentliche Versammlungen werden je nach Bedarf einberufen. Die Einberufung zu einer Generalversammlung erfolgt durch einmalige Veröffentlichung der Einladung im Schweizerischen Handelsamtsblatt spätestens 20 Tage vor dem Versammlungstag. Den im Aktienbuch eingetragenen Aktionären und Nutzniessern wird die Einladung durch eingeschriebenen Brief zugestellt. Die Einberufung erfolgt durch den Verwaltungsrat, nötigenfalls durch die Revisionsstelle. Das Einberufungsrecht steht auch den Liquidatoren und den Vertretern von Anleiensgläubiger zu.

Die Einberufung einer Generalversammlung kann auch von einem oder mehreren Aktionären, die zusammen mindestens 10 % des Aktienkapitals vertreten, verlangt werden. In der Einberufung der Generalversammlung sind die Verhandlungsgegenstände sowie die Anträge des Verwaltungsrats und der Aktionäre bekanntzugeben, welche die Durchführung einer Generalversammlung oder die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangt haben.

### **6.5 Traktandierung von Anträgen**

Aktionäre, die Aktien im Nennwert von CHF 1 Million. vertreten, können die Traktandierung eines Verhandlungsgegenstandes verlangen.

### **6.6 Eintragungen im Aktienbuch**

Die Gesellschaft führt über alle Namenaktien ein Aktienbuch, in welches die Eigentümer und Nutzniesser mit Namen und Adresse eingetragen werden. Im Verhältnis zur Gesellschaft gilt nur als Aktionär oder als Nutzniesser, wer im Aktienbuch eingetragen ist.

## **7. Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen**

### **7.1 Angebotspflicht**

Gemäss Artikel 5a der Statuten, Inhaber oder Erwerber von Aktien, die – sei dies direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten – über mehr als 33.33 % der Stimmrechte verfügen oder erwerben, sind nicht zu einem öffentlichen Kaufangebot gemäss Art. 135 und 163 des Finanzmarktinfrastrukturgesetzes vom 19. Juni 2015 verpflichtet (Opting-Out). Das Opting-Out wurde vor der Kotierung an der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni 2018 in die Statuten aufgenommen.

### **7.2 Kontrollwechselklauseln**

Es bestehen weder für Verwaltungsratsmitglieder noch für Geschäftsleitungsmitglieder vertragliche Vereinbarungen im Falle eines Wechsels der kontrollierenden Aktienmehrheit.

## **8. Revisionsstelle**

### **8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors**

PricewaterhouseCoopers AG, Genf, ist die Revisionsstelle der Gesellschaft. PricewaterhouseCoopers SA wurde anlässlich der Generalversammlung vom 10. April 2018 gewählt. Herr Jean-Sébastien Lassonde ist seitdem leitender Revisor. Die Revisionsstelle muss jährlich gewählt werden.

### **8.2 Revisionshonorar**

Das Revisionshonorar im Berichtsjahr 2018 wird auf CHF 59'235 (inkl. MWST) geschätzt.

## 9. Unabhängiger Immobilienschätzer

Die durch die Procimmo Invest AG und ihre nahestehenden Unternehmern gehaltenen Immobilien, welche einem langfristigen Anlagezweck dienen, werden zudem jeweils jährlich durch Wüest Partner AG bewertet.

## 10. Informationspolitik

Die SEG Suisse Estate Group SA legt Wert auf eine transparente Informationspolitik im Umgang mit ihren Anspruchsgruppen. Die Kommunikation soll jeweils objektiv, umfassend und zeitnah erfolgen.

Weitere Informationen über die Gesellschaft sind auf der Website [www.suisseestategroup.ch](http://www.suisseestategroup.ch) zu finden und werden registrierten Interessenten elektronisch zugestellt.

Publikationsorgan für öffentliche Bekanntmachungen an die Aktionäre ist das «Schweizerische Handelsamtsblatt» [www.shab.ch](http://www.shab.ch). Die Gesellschaft publiziert ihre Finanzberichterstattung zweimal jährlich in Form eines Halbjahres- und eines Jahresabschlusses. Mittels Medienmitteilungen werden die Geschäftsergebnisse und wichtige Ereignisse im Sinne der Ad hoc-Publizität veröffentlicht.

Mitteilungen an die Aktionäre erfolgen in der Regel per gewöhnlichen Brief an die im Aktienbuch verzeichneten Adressen. Veröffentlichungen im Zusammenhang mit der Aufrechterhaltung der Kotierung an der BX Swiss AG erfolgen in Übereinstimmung mit dem jeweils gültigen Kotierungsreglement.

Folgende Links führen direkt zu wichtigen Investor Relations-Informationen:

Finanzberichte: [www.suisseestategroup.ch/de/dokumente](http://www.suisseestategroup.ch/de/dokumente)  
Statuten: [www.suisseestategroup.ch/de/dokumente](http://www.suisseestategroup.ch/de/dokumente)  
Medienmitteilungen: [www.suisseestategroup.ch/de/nachrichten](http://www.suisseestategroup.ch/de/nachrichten)  
News abonnieren: [www.suisseestategroup.ch/de/news-abo](http://www.suisseestategroup.ch/de/news-abo)

### Kontaktpersonen und -details für Investoren und Medien:

SEG Suisse Estate Group SA  
Gubelstrasse 15, 6300 Zug  
[www.suisseestategroup.ch](http://www.suisseestategroup.ch)

# Vergütungs- bericht

# VERGÜTUNGSBERICHT

## 1. Grundsätze

### 1.1 Allgemeine Grundsätze

Der Vergütungsbericht 2018 enthält in Übereinstimmung mit den gesetzlichen und regulatorischen Bestimmungen (Obligationenrecht), der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und den Statuten Angaben zum Vergütungssystem, zu den Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung der SEG Suisse Estate Group SA.

Da die SEG Suisse Estate Group SA erst im zweiten Semester 2018 an der BX Swiss AG kotiert wurde (30.07.2018), beschränkt sich der vorliegende Vergütungsbericht auf die Periode zwischen dem 30. Juli 2018 bis 31. Dezember 2018.

Der Vergütungsbericht 2018 wird der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2019 zur Konsultativabstimmung vorgelegt.

### 1.2. Interne Grundlagen zur Vergütung

In den Statuten der Gesellschaft sind die Grundsätze zu den Vergütungen bzw. zur Genehmigung der Vergütungen in den Artikeln 25 bis 26 festgehalten.

Die Statuten sind auf der Website der Gesellschaft zu finden:

 [www.suisseestategroup.ch/de/dokumente](http://www.suisseestategroup.ch/de/dokumente)

## 2. Entscheidungskompetenzen

### 2.1 Aufgabenteilung zwischen Generalversammlung, Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss

Die Zuständigkeiten für die Festlegung der Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind wie folgt definiert:

Vergütungselement	Vergütungsausschuss	Verwaltungsrat	Generalversammlung
Maximale Gesamtvergütung des Verwaltungsrats für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Maximale Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das auf die GV folgende Geschäftsjahr (prospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen VR-Präsident, Vizepräsident und VR-Mitglieder für das rapportierte Geschäftsjahr	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung	–
Vergütungen für zusätzliche Beratungsdienstleistungen von VR- oder GL-Mitgliedern für das rapportierte Geschäftsjahr (retrospektive Genehmigung)	Empfehlung	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung
Einzelvergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung für das rapportierte Geschäftsjahr	Antrag an Generalversammlung	Genehmigung	–

### 3. Wahl, Zusammensetzung und Arbeitsweise des Vergütungsausschusses

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden jährlich durch die ordentliche Generalversammlung gewählt. Die Amtsdauer beträgt ein Jahr und endet mit dem Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung. Eine Wiederwahl ist möglich. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so kann der Verwaltungsrat für die verbleibende Amtsdauer die fehlenden Mitglieder ernennen. Der Vergütungsausschuss der Gesellschaft besteht gemäss Artikel 21 der Statuten aus mindestens zwei Mitgliedern. An der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni 2018 wurden die Herren Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre und Taner Alicehic als Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung gewählt.

Für Details zu den Mitgliedern des Vergütungsausschusses und den Aufgaben des Ausschusses siehe den Corporate Governance-Bericht Seite 11 ff.

## **4. Vergütungen an den Verwaltungsrat**

### **4.1 Grundsätze**

Die Entschädigungen werden in bar ausbezahlt. Es bestehen keine Options- oder Aktienbeteiligungsprogramme auf Aktien der SEG Suisse Estate Group SA. Die Entschädigung des Verwaltungsrats enthält auch keine leistungsabhängige Entschädigungskomponente.

Die Honorare sind des Weiteren nicht an das Erreichen von Zielen der Gesellschaft gebunden. Es werden keine externen Berater oder spezifische Studien bezüglich der Entschädigung des Verwaltungsrats beigezogen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten als Entschädigung ein Verwaltungsrats honorar, das in der Regel einmal jährlich vom Gesamtverwaltungsrat festgelegt wird. Die Höhe des Verwaltungsrats honorars bestimmt der Verwaltungsrat nach freiem Ermessen. Dabei berücksichtigt der Verwaltungsrat die voraussichtlich anfallende zeitliche Belastung der Mitglieder durch das Mandat bei der Gesellschaft.

Seit der ordentlichen Generalversammlung vom 29. Juni 2018 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung jeweils eine maximale Gesamtentschädigung für die Mitglieder des Verwaltungsrats für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung. Diese Abstimmung der Generalversammlung hat bindende Wirkung für die maximal genehmigten Gesamtbeträge. Die Bewilligung der Einzelentschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats obliegt danach innerhalb des genehmigten Rahmens wieder direkt dem Verwaltungsrat.

### **4.2 Vergütungselemente**

Im Berichtsjahr 2018 wurde die Vergütung pro Verwaltungsratsmitglied auf CHF 2'000 pro ordentliche Sitzung mit Anwesenheitspflicht festgelegt. Die Tätigkeit als Mitglied des Vergütungsausschusses wurde im Berichtsjahr 2018 nicht zusätzlich vergütet. Durch die Abrechnung der Honorare via deren Firmenadressen fallen bei zwei Mitgliedern des Verwaltungsrats zudem Mehrwertsteuerabgaben (2018: Satz 7.7 %) an.

Es wurden keine «Entschädigungen für weitere Dienstleistungen» entrichtet, die im Zusammenhang mit dem Verwaltungsratsmandat stehen.

#### 4.3 Gesamtvergütung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für den Verwaltungsrat und den auf jedes Mitglied entfallenden Betrag für das Geschäftsjahr 2018 (30.07-31.12):

Name	Funktion	Honorar in CHF	Entschädigung für weitere Dienstleistungen	MWST* in CHF	Total in CHF
de Méhérenc de Saint Pierre, Yann Marie	Präsident	2'000	0	154	2'154
Alicehic, Taner	Vize-Präsident	2'000	0	154	2'154
<b>TOTAL</b>				<b>308</b>	<b>4'308</b>

\*VR-Honorar als Rechnung aus AG gestellt, daher MWST-pflichtig

#### 4.4 Vergleich mit dem von der Generalversammlung genehmigten Betrag

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 hat die ordentliche Generalversammlung der SEG Suisse Estate Group SA vom 29. Juni 2018 für die Mitglieder des Verwaltungsrates eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeberbeiträge) von maximal CHF 600'000 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2018 (30.07. – 31.12.) beläuft sich auf CHF 4'000 (exkl. MWST). Dies entspricht einem Pay-out Ratio von 0.66 %.

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2019 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder des Verwaltungsrats von CHF 100'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

#### 4.5 Beteiligung (Aktienbesitz) der Verwaltungsratsmitglieder per 31. Dezember 2018

Name	Funktion	Anzahl Namenaktien	Beteiligung in %
<b>Direkte Beteiligung</b>			
de Méhérenc de Saint Pierre, Yann Marie	Präsident	1'078'915	2.6
Alicehic, Taner	Vize-Präsident	700'000	1.7
<b>TOTAL</b>		<b>1'778'915</b>	<b>4.3</b>
<b>Indirekte Beteiligung:</b>			
de Saint Pierre de Méhérenc, Yann Marie über die Firma Citadelle Sàrl	Präsident	8'520'000	20.5
Alicehic, Taner über die Firma Real Estate Investment Solutions AG	Vizepräsident	300'000	0.7
<b>TOTAL</b>		<b>8'820'000</b>	<b>21.2</b>

## 5. Entschädigung Geschäftsleitung

### 5.1 Grundsätze

Die SEG Suisse Estate Group SA hat die operative Führung der Gesellschaft an die Geschäftsleitung delegiert.

### 5.2 Vergütungselemente

Die Vergütungen für die Aufgaben der Geschäftsführung enthalten im Berichtsjahr nur fixe Komponenten.

#### Gesamtvergütung (Tabelle durch Revisionsstelle geprüft)

Die folgende Tabelle zeigt den Gesamtbetrag der Vergütung für die Geschäftsleitung

Name	Funktion	Fixe Entschädigung in CHF	Variable Entschädigung	Die fixe Entschädigung beinhaltet die Sozialleistungen (inkl. Arbeitgeber und Arbeitnehmerbeiträge)
Niklaus Michel	Direktor	106'802.18	0	12'697.98
Leimer Cédric	Direktor	106'802.18	0	11'900.51
<b>TOTAL</b>		<b>213'604.36</b>		<b>24'598.49</b>

\* inkl. Arbeitgeber und Arbeitnehmerbeiträge.

\*\*Der Gesamtbetrag entspricht dem ausbezahlten Betrag pro rata temporis während der Periode vom 30. Juli 2018 bis 31. Dezember 2018.

### 5.3 Gesamtbetrag

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 hat die ordentliche Generalversammlung der SEG Suisse Estate Group SA vom 29. Juni 2018 für die Mitglieder der Geschäftsleitung eine Gesamtvergütung (inkl. Sozialleistungen und Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge) von maximal CHF 600'000 genehmigt. Das Total der effektiven Entschädigungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 beläuft sich auf CHF 213'604. Dies entspricht einem Pay-out Ratio von 35.6 %.

Für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2019 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020 wird der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 19. Juni 2019 eine Gesamtvergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung von CHF 600'000 zur Genehmigung beantragen (prospektive Genehmigung).

#### 5.4 Beteiligung (Aktienbesitz) der Geschäftsleitungsmitglieder per 31. Dezember 2018

Name	Funktion	Anzahl Namenaktien	Beteiligung in %
Niklaus Michel	Direktor	9'598'915	23.1
Leimer Cédric	Direktor	9'598'915	23.1
<b>TOTAL</b>		<b>19'197'830</b>	<b>46.2</b>

#### 6. Sonstige Vergütungen

Sämtliche hiernach aufgeführten Vergütungen stehen nicht in Zusammenhang mit der jeweiligen Funktion als Verwaltungsrats- oder Geschäftsleitungsmitglied. Somit sind diese Vergütungen nicht Bestandteil der Entschädigungen für weitere Dienstleistungen, respektive der fixen oder variablen Entschädigungen, welche durch die Generalversammlung zu genehmigen sind.

##### 6.1 Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern

Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre ist Geschäftsführer und Anteilseigner der Firma Citadelle Sàrl, welche bis August 2018 Immobiliendienstleistungen an die Procimmo SA erbrachte. Für diese Tätigkeit wurde Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre über die Firma Citadelle Sàrl im Berichtsjahr 2018 (30.07. – 31.12.) ein Betrag in der Höhe von CHF 22'222.25 (exkl. MWST) durch die Procimmo SA vergütet. Des Weiteren fungiert Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre als Verwaltungsratsmitglied der Firma Solufonds AG. Diese Funktion wurde ihm persönlich in der Berichtsperiode (30.07.–31.12.) mit einem Betrag in Höhe von CHF 4'219.20 vergütet. Auf diesen Betrag wurden keine Sozialleistungen (Arbeitnehmer sowie Arbeitgeber-Beiträge) entrichtet, da diese für Yann Marie de Méhérenc de Saint Pierre nicht mehr anwendbar sind.

Taner Alicehic ist Geschäftsführer und Anteilseigner der Firma Real Estate Investment Solutions AG, welche Marketing- und Vertriebsberatungen an die Procimmo SA erbringt. Für diese Tätigkeit wurde Taner Alicehic über die Firma Real Estate Investment Solutions AG im Berichtsjahr 2018 (30.07. – 31.12.) ein Betrag in der Höhe von CHF 84'613.35 (MWST nicht anwendbar) durch die Procimmo SA vergütet.

##### 6.2 Vergütung für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Geschäftsleitungsmitgliedern

Die Mitglieder der Geschäftsleitung haben im Berichtsjahr 2018 (30.07. – 31.12.) keine sonstigen Vergütungen erhalten.

### **6.3 Vergütung an ehemalige Organmitglieder**

Es wurden im Geschäftsjahr 2018 (30.07.–31.12.) keine Entschädigungen an ehemalige Organmitglieder entrichtet.

### **6.4 Organdarlehen und -kredite**

Per 31. Dezember 2018 waren keine Organdarlehen oder -kredite ausstehend, welche die Gesellschaft den gegenwärtigen Mitgliedern des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt hat. Des Weiteren bestanden auch keine Organdarlehen oder -kredite gegenüber nahestehenden Personen.

## **7. Entschädigungen an nahestehende Personen und Gesellschaften**

Die Entschädigungen der Procimmo SA an die Citadelle Sàrl und die Real Estate Investment Solutions AG im Rahmen der Dienstleistung bzw. Beratungsverträge für Dienstleistungen sind unter der Rubrik «Sonstige Vergütungen/Vergütungen für zusätzliche Funktionen und Aufgaben von Verwaltungsratsmitgliedern» erläutert.

Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften haben keine weiteren Entschädigungen an nahestehenden Personen oder Gesellschaften gewährt.

Sämtliche Verträge mit Nahestehenden unterliegen einer regelmässigen Überprüfung auf ihre Drittmarktfähigkeit.

## **8. Statutarische Bestimmungen in Bezug auf die Vergütungen**

Die vollständigen Statuten der Gesellschaft sind auf der Website [www.suisseestategroup.ch](http://www.suisseestategroup.ch) jederzeit als PDF-Dokument abrufbar. In Bezug auf die Vergütungen sind Artikel 25 bis 26 massgebend.

Weblink für die Statuten:

[www.suisseestategroup.ch/de/dokumente](http://www.suisseestategroup.ch/de/dokumente)

# **Bericht der Revisions- stelle zum Vergütungs- bericht**

# ***Bericht der Revisionsstelle***

## ***an die Generalversammlung der SEG Suisse Estate Group SA***

### ***Zug***

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der SEG Suisse Estate Group SA für die Zeitraum vom 30. Juli bis 31. Dezember 2018 geprüft.

#### ***Verantwortung des Verwaltungsrates***

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (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 beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 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 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen 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.

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

---

*PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, Postfach, 1211 Genf 2*  
*Telefon: +41 58 792 91 00, Telefax: +41 58 792 91 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)*

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



***Prüfungsurteil***

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der SEG Suisse Estate Group SA für die Zeitraum vom 30. Juli bis 31. Dezember 2018 dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marc-Olivier Cadoche  
Revisionsexperte

Genf, 28. Mai 2019

**Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.**

Beilage:

- Vergütungsbericht



**Konsolidierte  
Jahres-  
rechnung 2018  
nach Swiss  
GAAP FER**

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>2018 in CHF</b>	<b>2017 in CHF</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	3	10'655'832	3'998'964
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:	4	5'323'899	4'540'442
gegenüber Dritten		2'706'766	2'629'401
gegenüber assoziierten Gesellschaften		2'617'133	1'911'041
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden	5	37'695	666'955
Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	6	511'322	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7	221'825	146'342
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>16'750'573</b>	<b>9'352'703</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Sachanlagen	8	106'145	258'765
Finanzanlagen:		10'891'613	4'154'268
Wertschriften	9	785'993	500'000
Aktive latente Steuern	19	0	27'987
Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften	10	3'892'787	3'497'659
Sonstige Finanzanlagen	11	208'833	128'622
Renditeliegenschaft	12	6'004'000	0
Immaterielle Werte:	13	5'124'676	5'444'308
Informatik (Software)		115'801	74'433
Verwaltungsaufträge		5'008'875	5'369'875
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>16'122'434</b>	<b>9'857'341</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>32'873'007</b>	<b>19'210'044</b>

<b>Passiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>2018 in CHF</b>	<b>2017 in CHF</b>
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	14	351'911	51'314
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		2'000'000	13'079'710
gegenüber Dritten	15	2'000'000	12'564'379
gegenüber Nahestehenden	16	0	515'331
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		14'085	21'907
Kurzfristige Rückstellungen	17	1'736'998	591'467
Passive Rechnungsabgrenzungen		908'417	273'717
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'011'411</b>	<b>14'018'115</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	15 / 21	15'550'000	50'620
Langfristige Rückstellungen	18	731'912	0
Passive latente Steuern	19	839'204	782'470
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>17'121'116</b>	<b>833'090</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>22'132'527</b>	<b>14'851'205</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Aktienkapital	22	2'759'744	2'653'600
Reserven aus Kapitaleinlagen (Agio)		40'031'590	37'417'734
Verrechneter Goodwill	23	-35'338'698	-36'047'983
Vortrag		-3'464'512	0
Jahresgewinn		6'752'356	335'488
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>10'740'480</b>	<b>4'358'839</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>32'873'007</b>	<b>19'210'044</b>

# KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

in CHF	Anhang	01.01.2018 bis 31.12.2018	13.12.2016 bis 31.12.2017
Erträge aus der Renditeliegenschaft		60'016	0
Erträge aus den assoziierten Gesellschaften		482'485	101'692
Verwaltungserlöse	24	21'332'959	1'908'797
Gebühren und übrige direkte Betriebsaufwendungen	24	-670'575	-62'539
<b>Betriebsertrag</b>		<b>21'204'884</b>	<b>1'947'950</b>
Personalaufwand	25	-7'528'619	-925'841
Übrige Betriebsaufwendungen	25	-3'061'531	-440'856
<b>Betriebsergebnis vor Abschreibungen, Zinsen, betriebsfremder Ergebnis und Steuern</b>		<b>10'614'735</b>	<b>581'253</b>
Abschreibungen auf Sachanlagen	8	-123'873	-31'761
Abschreibungen auf immaterielle Werte	13	-450'659	-58'817
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, betriebsfremder Ergebnis und Steuern</b>		<b>10'040'203</b>	<b>490'675</b>
Finanzaufwand		-269'651	-14'030
<b>Betriebsergebnis vor betriebsfremder Ergebnis und Steuern</b>		<b>9'770'552</b>	<b>476'645</b>
Betriebsfremder Aufwand	26	-993'393	0
Betriebsfremder Ertrag		17'620	0
Ausserordentliches, einmaliges oder periodenfremdes Ergebnis		87'107	0
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>		<b>8'881'886</b>	<b>476'645</b>
Direkte Steuern	27	-2'129'531	-141'157
<b>JAHRESGEWINN</b>		<b>6'752'356</b>	<b>335'488</b>

# KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

in CHF	Anhang	vom 01.01.2018 bis 31.12.2018	vom 13.12.2016 bis 31.12.2017
Jahresgewinn		6'752'356	335'488
Anteil der Gruppe am Ergebnis der assoziierten Gesellschaften	10	- 395'128	- 101'692
Abschreibungen und Wertberichtigungen auf Positionen des Anlagevermögens	8 / 13	574'532	90'578
Veränderung Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4	- 783'457	- 4'152'047
Veränderung sonstige kurzfristige Forderungen	6	117'938	- 102'705
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen		- 71'589	2'766'665
Veränderung Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6'771	43'296
Veränderung sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten		- 7'822	67'896
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen		589'530	- 182'578
Veränderung aktive & passive latente Steuern	19	- 27'695	- 10'130
Veränderung kurzfristige Rückstellungen	17	1'145'531	90'753
Veränderung langfristige Rückstellungen	18	731'912	0
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>		<b>8'632'879</b>	<b>- 1'154'476</b>
Geldzuflüsse(-)/Geldabflüsse(+) aus Sachanlagen	8	- 46'613	- 3'431
Geldzuflüsse(-)/Geldabflüsse (+) aus Finanzanlagen		- 366'004	- 21'113
Geldzuflüsse(-)/Geldabflüsse (+) aus immateriellen Werte	13	- 131'024	- 3'002
Erwerb(-)/Abtretung(+) von Gruppengesellschaften (nach Abzug der flüssigen Mittel)	29	110'010	- 7'938'813
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>- 433'631</b>	<b>- 7'966'359</b>
Transaktionskosten Eigenkapital		0	- 31'786
Zahlung aus Kapitalerhöhungen (inkl. Agio)	22	2'720'000	0
Gewinnausschüttungen an Aktionären		- 3'800'000	0
Zunahme(+)/Abnahme(-) der kurzfristigen Bankverbindlichkeite		- 12'111'760	13'051'585
Zunahme(+)/Abnahme(-) der langfristigen Bankverbindlichkeiten		11'649'380	0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>- 1'542'380</b>	<b>13'019'799</b>
<b>Netto-Geldfluss</b>		<b>6'656'868</b>	<b>3'898'964</b>
Flüssige Mittel per 13. Dezember 2016		100'000	100'000
Flüssige Mittel per 31. Dezember 2017		3'998'964	3'998'964
Flüssige Mittel per 31. Dezember 2018	3	10'655'832	0
<b>Netto-Geldfluss</b>		<b>6'656'868</b>	<b>3'898'964</b>

# KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF	Aktien- kapital (Anhang 22)	Reserven aus Kapi- taleinlagen (Agio)	Mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill & Badwill (Anhang 23)	Vortrag	Jahres- gewinn	<b>Total</b>
<b>Eigenkapital per 13.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Liberierung des Aktienkapitals	100'000	0	0	0	0	<b>100'000</b>
Kapitalerhöhung	2'553'600	37'449'520	0	0	0	<b>40'003'120</b>
Transaktionskosten Eigenkapital	0	-31'786	0	0	0	<b>-31'786</b>
Konsolidiertes Jahresergebnis	0	0	0	0	335'488	<b>335'488</b>
Verrechnung des Goodwills mit dem Eigenkapital	0	0	-36'047'983	0	0	<b>-36'047'983</b>
<b>Eigenkapital per 31.12.17</b>	<b>2'653'600</b>	<b>37'417'734</b>	<b>-36'047'983</b>	<b>0</b>	<b>335'488</b>	<b>4'358'839</b>
Zuweisung an Vortrag	0	0	0	335'488	-335'488	<b>0</b>
Aktienkapitalerhöhung (Anhang 22)	106'144	2'613'856	0	0	0	<b>2'720'000</b>
Verrechnung des Badwills & des Goodwills mit dem Eigenkapital (Anhang 23)	0	0	709'285	0	0	<b>709'285</b>
Jahresergebnis	0	0	0	0	6'752'356	<b>6'752'356</b>
Dividendenausschüttung <sup>1</sup>	0	0	0	-3'800'000	0	<b>-3'800'000</b>
<b>Eigenkapital per 31.12.2018</b>	<b>2'759'744</b>	<b>40'031'590</b>	<b>-35'338'698</b>	<b>-3'464'512</b>	<b>6'752'356</b>	<b>10'740'480</b>

<sup>1</sup> Die im Jahr 2017 ausgeschüttete Dividende, entspricht der auf der Grundlage der statutarischen Jahresrechnung ausgeschütteten Dividende der SEG Suisse Estate Group SA per 31. Dezember 2017, d.h. eines 12-monatigen Geschäftsjahres im Gegensatz zu dem konsolidierten Ergebnis per 31. Dezember 2017. Dieses Ergebnis entspricht den gemäss den Erwerbsdaten der konsolidierten Tochtergesellschaften anteilmässigen Erträgen, im Verhältnis zu dem Konsolidierungskreis (Anhang 2.c).

# ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG 2018

## **1. Allgemeine Angaben über die Gruppe**

SEG Suisse Estate Group SA (zuvor „SEG Swiss Estate Group SA“) ist eine Aktiengesellschaft deren Sitz sich seit dem 17. April 2018 in Zug befindet (zuvor in Le Mont-sur-Lausanne). Die Gesellschaft wurde am 13. Dezember 2016 gegründet. Der Name SEG bzw. der Begriff Gruppe, bezieht sich auf die SEG Suisse Estate Group SA und sämtliche konsolidierten Gesellschaften. Die Gruppe befasst sich mit der Verwaltung von Immobilienanlagege- fässen sowie der Verwaltung von Liegenschaften.

## **2. Angaben zu den Konsolidierungsmethoden und der Festlegung des Konsolidierungskreises**

### **2.a Rechnungslegungsgrundsätze**

Die Konzernrechnung der SEG wurde gemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) erstellt. Sie vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gruppe.

Die Konzernrechnung beruht auf die nach einheitlichen Grundsätzen per 31. Dezember 2018 erstellten Einzelabschlüssen von allen Gruppengesellschaften, an denen die SEG direkt oder indirekt über 50% der Stimmrechte hält oder die sie auf einem anderen Wege beherrscht. Die Konzernrechnung wurde nach dem Anschaffungswertprinzip erstellt, der Ausweis erfolgt in Schweizer Franken (CHF), unter Abzug der dauerhaften Wertminderung betreffenden erforderlichen Wertberichtigungen, und beruht auf der Annahme einer Fortführung der Geschäftstätigkeit.

Die Rechnungslegung für das Geschäftsjahr wurde aktualisiert, deshalb ist der Vergleich mit dem Vorjahr nicht immer abschliessend.

## **2.b Konsolidierungsgrundsätze**

Die Tochtergesellschaften sind sämtliche Unternehmen, über welche die SEG auf direkte oder indirekte Weise eine Kontrolle ausübt. Der Begriff Kontrolle steht für die Möglichkeit, die finanzielle und operative Geschäftstätigkeit des jeweiligen Unternehmens zu beherrschen, um daraus entsprechenden Nutzen zu ziehen. Dieser Einfluss ist generell daran erkennbar, dass der Konzern über einen Stimmrechtsanteil von mehr als der Hälfte des Aktienkapitals einer Gesellschaft verfügt. Die im Verlauf des Geschäftsjahres übernommenen Gesellschaften werden zum Erwerbszeitpunkt konsolidiert. Sämtliche konzerninternen Geschäftsvorgänge wurden eliminiert. Detailangaben zum Konsolidierungskreis finden sich unten (s. Anhang 2.c).

Die aus den Unternehmenszusammenschlüssen resultierende Differenz entspricht einem Goodwill oder einem Badwill, wenn die Übernahmekosten höher oder kleiner als der proportionale Anteil des Marktwertes der identifizierbaren Nettovermögenswerte der übernommenen Gesellschaft zum Erwerbszeitpunkt sind. Ein Goodwill oder ein Badwill kann auch aufgrund von Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften anfallen. Der gesamte Goodwill und Badwill wurde vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und einer resultierenden Abschreibung auf 5 Jahre sind in Anhang 23 dargestellt.

Bei den assoziierten Gesellschaften handelt es sich um Gesellschaften, bei denen die SEG einen beträchtlichen Einfluss ausübt, ohne sie jedoch zu beherrschen. Dies sind Beteiligungen, die im Allgemeinen 20% bis 50% der Stimmrechte der jeweiligen Gesellschaft umfassen. Diese Gesellschaften werden nach der Equity-Methode konsolidiert und erstmals zu Anschaffungskosten abzüglich der erforderlichen Wertberichtigungen erfasst (s. Anhang 10).

Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Minderheitsbeteiligungen auf die vollkonsolidierten Gesellschaften, da diese zu 100% gehalten werden. Im Geschäftsjahr 2018 ist keine Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden.

## 2.c Konsolidierungskreis

Per 31. Dezember 2018 umfasste der Konsolidierungskreis der Gruppe sechs vollkonsolidierte Gesellschaften (Vorjahr: drei Gesellschaften) sowie eine nach der Equity-Methode einbezogene assoziierte Gesellschaft (Vorjahr: eine Gesellschaft). Bei den vollkonsolidierten Gesellschaften handelt es sich um:

- **Procimmo SA**, Le Mont-sur-Lausanne, CHE-113.787.893, Aktienkapital CHF 500'000, seit dem 14. November 2017 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Verwaltung von Immobilienanlagegefässen.
- **Mestral Immobilier SA**, Genf, CHE-102.228.879, Aktienkapital CHF 500'000, seit dem 29. November 2017 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft wurde mit der Procimmo SA am 31. März 2018 fusioniert (durch Aufnahme) und im Handelsregister am 13. Juni 2018 gelöscht.
- **Streetbox SA**, Le Mont-sur-Lausanne, CHE-114.827.087, Aktienkapital CHF 100'000, seit dem 14. November 2017 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft übt zurzeit keine Geschäftstätigkeit mehr aus.
- **Procimmo Invest AG**, Zug, CHE-483.963.180, Aktienkapital CHF 204'000, seit dem 30. Oktober 2018 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit dem Halten von Beteiligungen in Immobiliengesellschaften.
- **SB conception modulable SA**, Le Mont-sur-Lausanne, CHE-172.214.374, Aktienkapital CHF 100'000, seit dem 19. November 2018 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft übt zurzeit keine Geschäftstätigkeit aus.
- **Chamard 41 SA**, Lausanne, CHE-346.066.637, Aktienkapital CHF 102'000, seit dem 30. Oktober 2018 zu 100% im Besitz der Gruppe. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Verwaltung einer Liegenschaft.

Die assoziierte Gesellschaft Solufonds SA, Signy-Avenex, CHE-102.613.993, Aktienkapital CHF 5'700'000, wird seit dem 14. November 2017 zu 48.24% (36.03% direkt und 12.21% indirekt durch die Procimmo SA) gehalten. Diese Gesellschaft befasst sich mit der Auflegung, der Leitung und der Verwaltung von kollektiven Kapitalanlagen.

## 2.d Einschätzungen und Beurteilungen

Bei der Erstellung einer Konzernrechnung gemäss Swiss GAAP FER sind zwecks Rechnungslegung gewisse Einschätzungen und Beurteilungen erforderlich. Diese Einschätzungen und Beurteilungen werden laufend überprüft und beruhen auf historischen Erfahrungswerten sowie weiteren Faktoren, insbesondere auf Erwartungen künftiger Ereignisse, bei denen vernünftigerweise davon ausgegangen werden kann, dass sie angesichts der gegebenen Umstände eintreten. Die tatsächlichen Ergebnisse können von diesen Einschätzungen abweichen. Die Geschäftsleitung der Gruppe überprüft die zugrunde liegenden Einschätzungen und Beurteilungen laufend und nimmt bei Bedarf Anpassungen vor. Allfällige Anpassungen werden in der Periode ausgewiesen, in der sie erfolgt sind.

Im Rahmen der Übernahmen während der Berichtsperiode, hat die Geschäftsleitung die Aktiven und Passiven der übernommenen Gesellschaften geprüft und identifiziert. Diese werden zu ihrem Buchwert ausgewiesen. In diesem Zusammenhang hat die Geschäftsleitung einen unabhängigen Experten beauftragt, einen Bericht über die Bewertung der durch die Charnard 41 SA gehaltenen Liegenschaft, welche zu 100% durch die Procimmo Invest SA gehalten wird, eine zu 100% durch die SEG während des Geschäftsjahres erworbene Gesellschaft, zu erstellen. Per 31. Dezember 2018, nach einer detaillierten Prüfung der durch den unabhängigen Experten verwendeten Annahmen, hat die Geschäftsleitung betrachtet, dass der Wert der Liegenschaft noch dem Marktwert entsprach.

Ferner hat die Geschäftsleitung einen Werthaltigkeitstest der im Rahmen der Akquisitionen des Vorjahres anerkannten Verwaltungsaufträge vorgenommen. Auf der Grundlage dieses Tests, der auf dem vertraglichen Charakter der Beziehung mit der assoziierten Gesellschaft Solufonds SA sowie auf die Fähigkeit der Geschäftsleitung, die zukünftige Mittelflüsse zu halten, beruht, vertrat die Geschäftsleitung die Auffassung, dass keine Wertminderung auf die Verwaltungsaufträge für das Berichtsjahr erforderlich war.

Die Geschäftsleitung hat die wirtschaftliche Nutzungsdauer des durch diese Verträge verkörperten Vermögenswerts per 31. Dezember 2018 nachgeprüft und betrachtet, dass die wirtschaftliche Nutzungsdauer zu 15 Jahren ab dem Erwerbszeitpunkt bleibt, und zwar auf Grundlage einer vorsichtigen Bewertung der Laufzeit eines Verwaltungsvertrages zwischen dem Asset Manager (Procimmo SA) und einer Fondsleitung (Solufonds SA), basierend auf dem für Immobilien spezifischen Wirtschaftszyklus sowie die Entwicklung der verwalteten Vermögenswerte. Aufgrund der Wirtschaftsbranche, in der die Gruppe tätig ist, gelten letztere als sehr wenig volatil.

# BILANZPOSITIONEN – RECHNUNGSLEGUNGS- GRUNDSÄTZE UND WEITERE ANGABEN

## 3. Flüssige Mittel

### 3.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die flüssigen Mittel werden zum Nennwert am Bilanzstichtag ausgewiesen. Sie umfassen die Kassabestände, Bankguthaben und kurzfristigen Finanzanlagen mit einer Restlaufzeit von höchstens 90 Tagen.

### 3.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	2018	2017
Kassabestände	6'354	3'429
Bankkontokorrente	10'649'478	3'995'535
<b>TOTAL</b>	<b>10'655'832</b>	<b>3'998'964</b>

## 4. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

### 4.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nach allfälligen erforderlichen Wertberichtigungen zum Nennwert erfasst.

### 4.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	2018	2017
Forderungen gegenüber Dritten	2'706'766	2'629'401
Forderungen gegenüber Solufonds SA	2'617'133	1'911'041
<b>TOTAL</b>	<b>5'323'899</b>	<b>4'540'442</b>

Eine Rückstellung wegen uneinbringlicher Forderung in Höhe von CHF 192'500 wurde per 31. Dezember 2018 gebildet. Diese Rückstellung betrifft eine von der Procimmo SA zu erhaltende Forderung gegenüber Dritten.

## 5. Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden

### 5.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Nahestehenden werden zum Nennwert erfasst.

## 5.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	2018	2017
Darlehen an die Aktionäre der SEG Suisse Estate Group SA	0	656'501
Marchzinsen auf den Aktionärsdarlehen – Zinssatz 3%	0	10'454
Von der Procimmo Deutschland GmbH zu erhaltender Vorschuss (per 31.12.18 nicht gegründet)	37'695	0
<b>TOTAL</b>	<b>37'695</b>	<b>666'955</b>

Die Darlehen an die Aktionäre wurden von den Aktionären völlig zurückbezahlt. Per 31. Dezember 2018 gab es keine offene Forderung mehr gegenüber Aktionären.

## 6. Sonstige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten

### 6.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen gegenüber Dritten werden zum Nennwert erfasst.

## 7. Aktive Rechnungsabgrenzungen

### 7.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die aktiven Rechnungsabgrenzungen werden zum Nennwert erfasst. Es handelt sich in erster Linie um vorausbezahlte Aufwendungen.

## 8. Sachanlagen

### 8.a Rechnungslegungsgrundsätze

Sachanlagen werden zum Anschaffungswert nach Abzug der wirtschaftlich erforderlichen Abschreibung bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear zu folgenden Sätzen:

▪ Mobiliar	25 %
▪ Installationen	25 %
▪ Leasingfahrzeuge	25 %
▪ Büromaschinen, Informatik	40 %
▪ Sonstige Sachanlagen (Fahrzeuge und Maschinen)	40 %

Der Restwert und die verbleibende Nutzungsdauer der Sachanlagen werden jährlich überprüft und bei Bedarf angepasst.

## 8.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	Installationen	Büromaschinen und Informatik	Mobiliar	Leasingfahrzeuge	Sonstige Sachanlagen	Total
<b>Bruttowert per 13.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	202'685	306'495	381'615	92'750	243'165	<b>1'226'710</b>
Eingänge 2017	0	3'431	0	0	0	<b>3'431</b>
Abgänge 2017	0	0	0	0	0	<b>0</b>
<b>Bruttowert per 31.12.2017</b>	<b>202'685</b>	<b>309'926</b>	<b>381'615</b>	<b>92'750</b>	<b>243'165</b>	<b>1'230'141</b>
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Eingänge 2018	0	46'613	0	0	0	<b>46'613</b>
Abgänge 2018	0	0	0	-75'360	0	<b>-75'360</b>
<b>Bruttowert per 31.12.2018</b>	<b>202'685</b>	<b>356'539</b>	<b>381'615</b>	<b>17'390</b>	<b>243'165</b>	<b>1'201'394</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen per 13.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kumulierte Abschreibungen bei Unternehmenszusammenschlüssen	157'118	270'069	269'388	15'216	227'824	<b>939'615</b>
Abschreibungen des Jahres	5'485	6'246	11'982	2'174	5'874	<b>31'761</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2017</b>	<b>162'603</b>	<b>276'315</b>	<b>281'370</b>	<b>17'390</b>	<b>233'698</b>	<b>971'376</b>
Kumulierte Abschreibungen bei Unternehmenszusammenschlüssen	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Abschreibungen des Jahres	22'396	36'379	60'043	0	5'055	<b>123'873</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2018</b>	<b>184'999</b>	<b>312'694</b>	<b>341'413</b>	<b>17'390</b>	<b>238'753</b>	<b>1'095'249</b>
<b>NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2017</b>	<b>40'082</b>	<b>33'611</b>	<b>100'245</b>	<b>75'360</b>	<b>9'467</b>	<b>258'765</b>
<b>NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2018</b>	<b>17'686</b>	<b>43'845</b>	<b>40'202</b>	<b>0</b>	<b>4'412</b>	<b>106'145</b>

## 9. Finanzanlagen – Wertschriften

### 9.a Rechnungslegungsgrundsätze

Langfristig gehaltene Wertschriften, bei denen es sich nicht um Beteiligungen handelt (der Stimmen- und Kapitalanteil liegt im Allgemeinen unter 20%), werden in der Bilanz zum Anschaffungspreis abzüglich der erforderlichen Wertberichtigungen erfasst. Hierbei handelt es sich um Beteiligungspapiere von Schweizer Unternehmen.

### 9.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Die per 31. Dezember 2018 gehaltenen Wertschriften betreffen 6.1% der PlaceB AG, Zürich.

<b>Beteiligung unter 20%</b>	<b>% des Aktienkapitals</b>	<b>Wert in CHF</b>
Wert per 13.12.2016	0	0
Investitionen 2017	0	500'000
Gesamtwert per 31.12.2017	4.50	500'000
Investitionen 2018	0	285'993
<b>GESAMTWERT DER BETEILIGUNGSPAPIERE PER 31.12.2018</b>	<b>6.10</b>	<b>785'993</b>

## 10. Finanzanlagen - Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften

### 10.a Rechnungslegungsgrundsätze

Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften (der Stimmen- und Kapitalanteil liegt unter 50%) werden nach der Equity-Methode (nachfolgend «MEE») erfasst.

### 10.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Es handelt sich um die Beteiligung von 48.24% an der Solufonds SA (36.03% direkt und 12.21% indirekt durch die Procimmo SA).

<b>Beteiligung an assoziierten Gesellschaften (Equity-Methode)</b>	<b>An- hang</b>	<b>% des Aktien- kapitals</b>	<b>Wert in CHF</b>
Kaufpreis der direkten Beteiligung an der Solufonds SA		36.03	4'003'119
Historische Anschaffungskosten der Beteiligung einer der assoziierten Gesellschaften an der Solufonds SA		12.21	686'000
Mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill	23	0	- 1'293'152
Teil der Beteiligung am Ergebnis 2017		0	101'692
<b>GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2017</b>			<b>3'497'659</b>
Teil an der Dividendenausschüttung für das Geschäftsjahr 2018		0	- 343'700
Teil der Beteiligung am Ergebnis 2018		0	738'828
<b>GESAMTWERT DER BETEILIGUNG PER 31.12.2018</b>		<b>48.24</b>	<b>3'892'787</b>

## 11. Finanzanlagen – Sonstige Finanzanlagen

### 11.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die sonstigen Finanzanlagen bestehen hauptsächlich aus Sicherheitsleistungen; sie sind in der Bilanz zum Nennwert ausgewiesen.

## 12. Finanzanlagen - Renditeliegenschaft

### 12.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Renditeliegenschaft wird zum Marktwert gemäss der Bewertung eines unabhängigen Immobilienexperten bilanziert. Eine jährliche Neubewertung der Liegenschaft wird vorgenommen und die aus dieser Neubewertung resultierenden Gewinne und Verluste werden in dem Finanzergebnis des entsprechenden Geschäftsjahres erfasst.

### 12.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Eine Liegenschaft wird zu Renditezwecken durch die Tochtergesellschaft Chamard 41 SA gehalten.

in CHF	Renditeliegenschaft
<b>Konsolidierter Gesamtwert per 13.12.2016</b>	<b>0</b>
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	0
Eingänge 2017	0
Abgänge 2017	0
Neubewertung 2017	0
<b>Konsolidierter Gesamtwert per 31.12.2017</b>	<b>0</b>
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	6'004'000
Eingänge 2018	0
Abgänge 2018	0
Neubewertung 2018	0
<b>Konsolidierter Gesamtwert per 31.12.2018</b>	<b>6'004'000</b>

## 13. Immaterielle Werte

### 13.a Rechnungslegungsgrundsätze

Immaterielle Werte sind zum Anschaffungswert nach Abzug der für dauerhafte Wertminderungen erforderlichen Abschreibung bilanziert.

Die Abschreibungen erfolgen linear zu folgenden Sätzen:

- Informatik (Software) 40 %
- Verwaltungsauftrag 6.66 %

Bei den Verwaltungsaufträgen handelt es sich um immaterielle Vermögenswerte, die anlässlich der Übernahme von Gesellschaften durch die SEG identifiziert und bewertet wurden. Ein Werthaltigkeitstest wird jährlich durchgeführt und eine Wertanpassung wird bei Bedarf erfasst. Eine Nutzungsdauer von 15 Jahren wird geschätzt.

### 13.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	Informatik (Software)	Verwaltungs- aufträge	Total
<b>Konsolidierter Bruttowert per 13.12.201</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	599'930	5'415'000	6'014'930
Akquisitionen 2017	3'002	0	3'002
<b>Konsolidierter Bruttowert per 31.12.2017</b>	<b>602'932</b>	<b>5'415'000</b>	<b>6'017'932</b>
Akquisitionen bei Unternehmenszusammenschlüssen	0	0	0
Akquisitionen 2018	131'024	0	131'024
<b>Konsolidierter Bruttowert per 31.12.2018</b>	<b>733'956</b>	<b>5'415'000</b>	<b>6'148'956</b>
<b>Kumulierte Abschreibungen per 13.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Kumulierte Abschreibungen bei Unternehmenszusammenschlüssen	515'036	0	515'036
Abschreibungen 2017	13'463	45'125	58'588
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2017</b>	<b>528'499</b>	<b>45'125</b>	<b>573'624</b>
Kumulierte Abschreibungen bei Unternehmenszusammenschlüssen	0	0	0
Abschreibungen 2018	89'656	361'000	450'656
<b>Kumulierte Abschreibungen per 31.12.2018</b>	<b>618'155</b>	<b>406'125</b>	<b>1'024'280</b>
<b>NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2017</b>	<b>74'433</b>	<b>5'369'875</b>	<b>5'444'308</b>
<b>NETTO-BUCHWERTE PER 31.12.2018</b>	<b>115'801</b>	<b>5'008'875</b>	<b>5'124'676</b>

## 14. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

### 14.a Rechnungslegungsgrundsätze

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen werden zum Nennwert erfasst.

## 15. Kurzfristige und langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

### 15.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten mit einer Fälligkeit von höchstens 12 Monaten ab dem Bilanzstichtag werden zum Nennwert unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten erfasst und diejenigen mit einer Fälligkeit von über 12 Monaten ab dem Bilanzstichtag werden zum Nennwert unter den langfristigen Verbindlichkeiten erfasst. Die aus den kurz- und langfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten resultierenden Marchzinsen am Bilanzstichtag werden unter den passiven Rechnungsabgrenzungen erfasst. Die entsprechenden Transaktionskosten werden in der Erfolgsrechnung erfasst.

### 15.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	2018	2017
<b>Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten</b>		
Anleihen mit variablem Zinssatz	2'000'000	12'545'277
Anleihen mit festem Zinssatz	0	19'102
<b>Total</b>	<b>2'000'000</b>	<b>12'564'379</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Dritten</b>		
Anleihen mit variablem Zinssatz	11'700'000	0
Anleihen mit festem Zinssatz	3'850'000	50'620
<b>Total</b>	<b>15'550'000</b>	<b>50'620</b>
<b>VARIABLER ZINSSATZ AUF ANLEIHEN</b>	<b>Libor-Satz + 1.95 %</b>	<b>Libor-Satz + 2.2 %</b>
<b>FESTER ZINSSATZ AUF ANLEIHEN</b>	<b>1.5 %</b>	<b>0.0 %</b>

## 16. Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden

### 16.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden werden zum Nennwert erfasst. Die entsprechenden Zinsen werden in der Erfolgsrechnung erfasst. Die Verbindlichkeiten gegenüber den Aktionären, einschliesslich verbundene Zinsen, wurden völlig im Laufe des Jahres 2018 zurückbezahlt. Per 31. Dezember 2018 gibt es keine ausstehende Verbindlichkeit gegenüber Nahestehenden.

### 16.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	2018	2017
Darlehen der Aktionären der Suisse Estate Group SA	0	500'000
Zinsen auf Aktionärsdarlehen – Zinssatz 3%	0	6'308
Saldo der Kontokorrenten Aktionäre	0	9'023
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>515'331</b>

## 17. Kurzfristige Rückstellungen

### 17.a Rechnungslegungsgrundsätze

Kurzfristige Rückstellungen werden basierend auf die wahrscheinlichen Geldabflüsse bewertet. Sie werden auf zuverlässige Elemente gebildet.

Es handelt sich um die Rückstellung für die Steuern des laufenden Geschäftsjahres sowie der Vorjahre.

### 17.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	Laufende Gewinnsteuer	Gewinnsteuer Vorjahre	Nachbelastung Rückstellung für Steuern bei Unternehmenszusammenschlüssen	Total
<b>Gesamte Rückstellung per 13.12.2016</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bildung 2017	90'753	0	500'714	591'467
Auflösung 2017	0	0	0	0
<b>Gesamte Rückstellung per 31.12.2017</b>	<b>90'753</b>	<b>0</b>	<b>500'714</b>	<b>591'467</b>
Bildung 2018	1'528'160	208'838	0	1'736'998
Auflösung 2018	- 90'753	0	- 500'714	- 591'467
<b>Gesamte Rückstellung per 31.12.2018</b>	<b>1'528'160</b>	<b>208'838</b>	<b>0</b>	<b>1'736'998</b>

## 18. Langfristige Rückstellungen

### 18.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die langfristigen Rückstellungen per 31. Dezember 2018 werden nach den folgenden kumulativen Grundsätzen gebildet: aus einem Ereignis in der Vergangenheit besteht eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung; es ist wahrscheinlich, dass ein Abfluss von Mitteln notwendig sein wird, um die Verpflichtung zu decken; und der Betrag kann verlässlich geschätzt werden. Rückstellungen decken keine Wertberichtigungen von Vermögenswerten.

### 18.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

Eine Rückstellung für Rechtsstreitigkeit in der Höhe von CHF 731'912 betreffend die Procimmo SA wurde im Jahr 2018 gebildet. Sie ergibt sich aus laufenden Rechtsstreitigkeiten zwischen Dritten und der Procimmo SA. Der Verwaltungsrat ist der Meinung, dass diese Rechtsstreitigkeiten innerhalb von 12 Monaten ab dem Bilanzstichtag nicht beigelegt werden.

## 19. Latente Steuern

### 19.a Rechnungslegungsgrundsätze

Aktive und passive latente Steuern werden nicht verrechnet, ausser wenn sie eine einzige Rechtseinheit sowie die gleiche Steuerverwaltung betreffen. Latente Steuern werden jährlich gemäss der Bewertung der zugrundeliegenden Elemente und der anwendbaren entsprechenden Steuersätze neu bewertet (s. Anhang 27).

### 19.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Bilanzposition

in CHF	Aktive latente Steuern 2018	Passive latente Steuern 2018	Aktive latente Steuern 2017	Passive latente Steuern 2017
Beteiligung Streetbox SA	0	0	27'987	0
Renditeliegenschaft	0	- 112'416	0	0
Verwaltungsauftrag	0	- 726'788	0	- 782'470
<b>Total aktive (passive) latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>- 839'204</b>	<b>27'987</b>	<b>- 782'470</b>

## **20. Vorsorgeverpflichtungen**

### **20.a Weitere Angaben**

Der in der Erfolgsrechnung erfasste Personalaufwand enthält Aufwendungen in der Höhe von CHF 275'005 im Zusammenhang mit Personalvorsorgeverpflichtungen.

Die Gruppengesellschaften sind dem Fonds Interprofessionnel de Prévoyance du Centre Patronal (nachfolgend „FIP“) angeschlossen. Laut dem Geschäftsbericht 2017 des FIP, beläuft sich der Deckungsgrad des Eigenkapitals auf 115.7% (2016: 117.3%, 2015: 116%). Die Daten für das Geschäftsjahr 2018 standen bei der Erstellung der vorliegenden Konzernrechnung noch nicht zur Verfügung. Der Verwaltungsrat der Gruppe ist der Ansicht, dass sich aus der Überdeckung der Vorsorgeeinrichtungen kein wirtschaftlicher Nutzen ziehen lässt. Daher führt die Vorsorge weder zu wirtschaftlichen Gewinnen noch zu wirtschaftlichen Verbindlichkeiten, die in der Bilanz oder Erfolgsrechnung ausgewiesen werden müssten. Keine Rückstellung zur Deckung der Vorsorgeeinrichtung der Mitarbeiter der Gruppengesellschaften wurde für das Geschäftsjahr 2018 gebildet.

Die von den Gruppengesellschaften entrichteten Beiträge werden als Aufwand für das betreffende Geschäftsjahr erfasst; ihre Zahlung erfolgt gemäss den von der FIP zugestellten Abrechnungen für die in diesem Bericht abgedeckte Periode.

## **21. Leasingverbindlichkeiten**

### **21.a Weitere Angaben**

Mittels Finanzleasingverträgen werden nahezu sämtliche mit dem Eigentum an einem Vermögenswert verbundenen Risiken und Vorteile vom Leasinggeber auf den Leasingnehmer übertragen. Der Marktwert des Leasinggegenstandes bzw. der diskontierte Nettowert der zukünftigen Leasingraten werden als Sachanlagen sowie Verbindlichkeiten erfasst. Massgebend ist jeweils der niedrigere dieser beiden Werte. Die monatlichen Leasingraten werden in Finanzierungskosten und Tilgung der Restschuld aufgeteilt. Die aktivierten Leasingobjekte werden entweder über die Laufzeit des Leasingvertrags oder über die geschätzte Nutzungsdauer des Leasinggegenstandes abgeschrieben. Massgebend ist jeweils die kürzere dieser beiden Fristen. Per Bilanzstichtag bestand kein Finanzleasingvertrag (2017: ein Vertrag).

## 22. Aktienkapital und Ergebnis je Aktie

Das Aktienkapital besteht aus 41'600'000 Namenaktien (2017: 40'000'000) mit einem Nennwert von CHF 0.06634. Per 18. Juli. 2018 hat die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung von CHF 106'144 durch die Ausgabe von 1'600'000 voll eingezahlten Namenaktien vorgenommen, mit einem Agio von CHF 2'613'856. Per 31. Dezember 2018 beträgt das Aktienkapital der Gesellschaft CHF 2'759'744, d.h. 41'600'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.06634 je Aktie.

Per 31. Dezember 2018 wurde das Ergebnis je Aktie wie folgt ermittelt:

in CHF	2018	2017
Anzahl ausstehender Aktien	41'600'000	40'000'000
Nennwert je Aktie (CHF)	0.06634	0.06634
Konsolidiertes Ergebnis per 31. Dezember	6'752'356	335'488
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0.16232</b>	<b>0.06100</b>

Da die Anzahl Aktien im Laufe des Geschäftsjahres 2017 sich erhöht hat, wurde das Ergebnis je Aktie per 31. Dezember 2017 auf der Basis eines gewogenen Durchschnitts der Anzahl Aktien von 5'527'503 Aktien berechnet.

## 23. Eigenkapital – Verrechneter Goodwill

### 23.a Rechnungslegungsgrundsätze

Der Goodwill oder Badwill ergibt sich aus der ersten Erwerbsdifferenz, welche der Konsolidierungsdifferenz entspricht, die zum Zeitpunkt des Erwerbs durch die Gruppe höher oder kleiner ist als der proportionale Anteil am identifizierbaren Nettovermögen der übernommenen Gesellschaft. Der Goodwill und der Badwill wurden vom Eigenkapital zum Zeitpunkt des Erwerbs der Beteiligung in Abzug gebracht. Die Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung und einer Abschreibung auf 5 Jahre sind unten dargestellt.

### 23.b Weitere Angaben zum Goodwill & Badwill

Der Gesamtbetrag des Goodwills stellt sich wie folgt dar:

in CHF	Bruttowerte per <b>01.01.</b>	Akquisitionen bei Unternehmenszu- sammenschlüssen	Eingänge	In Abzug des konsolidierten Eigenkapitals	Nettowerte per <b>31.12.</b>
Goodwill auf konsolidierte Beteiligungen	0	34'754'831	0	- 34'754'831	0
Goodwill auf Beteiligungen nach der Equity-Methode	0	1'293'152	0	- 1'293'152	0
<b>TOTAL PER 31.12.2017</b>	<b>0</b>	<b>36'047'983</b>	<b>0</b>	<b>- 36'047'983</b>	<b>0</b>
Goodwill auf konsolidierte Beteili- gungen	34'754'831	0	41'402	- 34'796'233	0
Badwill auf konsolidierte Beteiligungen	0	- 750'687	0	750'687	0
Goodwill auf Beteiligungen nach der Equity-Methode	1'293'152	0	0	- 1'293'152	0
<b>TOTAL PER 31.12.2018</b>	<b>36'047'983</b>	<b>- 750'687</b>	<b>41'402</b>	<b>- 35'338'698</b>	<b>0</b>

### 23.c Auswirkungen einer theoretischen Aktivierung des Goodwills auf die Bilanz

in CHF	2018	2017
Anschaffungswert des Goodwills per 1. Januar	36'047'983	0
Eingänge	41'402	36'047'983
Abgänge	- 750'687	0
<b>Wert des Goodwills per 31. Dezember</b>	<b>35'338'698</b>	<b>36'047'983</b>
<b>Theoretische Goodwill-Abschreibung auf 5 Jahre</b>		
Stand per 1. Januar (kumulierte Abschreibungen)	- 800'000	0
Theoretische Abschreibung des Jahres	- 7'185'954	- 800'000
<b>Stand per 31. Dezember (kumulierte Abschreibungen)</b>	<b>- 7'985'954</b>	<b>- 800'000</b>
Theoretische Nettoestwert des Goodwills per 31.12.2018	27'352'744	35'247'983
<b>Auswirkung auf das konsolidierte Ergebnis per 31.12.2018</b>		
Vor theoretischer Abschreibung	6'752'356	335'488
Nach theoretischer Abschreibung	1'189'709	- 464'512

Das konsolidierte Ergebnis per 31. Dezember 2018 nach der theoretischen Aktivierung des Goodwills und des Badwills berücksichtigt auch die Steuer- auswirkungen im Anschluss an der theoretischen Abschreibung, in An- betracht eines durchschnittlichen Steuersatzes der Gruppe von 22.59% (s. Anhang 27), was eine Reduzierung des Steueraufwands um CHF 1'623'307 ergibt.

# ERFOLGSRECHNUNG – RECHNUNGSLEGUNGSGRUND- SÄTZE UND WEITERE ANGABEN

## 24. Nettoertrag und Erfassung des Ertrages

### 24.a Rechnungslegungsgrundsätze

Die Konzernrechnung wird auf der Grundlage der Periodenabgrenzung erstellt. Die Auswirkungen der Geschäftsvorfälle und der weiteren Ereignisse werden in derjenigen Periode, in welcher sie entstehen, erfasst und nicht wenn flüssige Mittel eintreten oder bezahlt werden. Deshalb werden die eine bestimmte Periode betreffenden Aufwände und Erträge periodengerecht abgegrenzt und angerechnet.

Die aus internen Transaktionen resultierenden konzerninternen Gewinne werden bei der Konsolidierung eliminiert. Sämtliche Gruppengesellschaften sind in der gleichen Branche tätig: die Verwaltung von Immobilien-gefässen sowie der Verwaltung von Liegenschaften in der Schweiz.

### 24.b Ergänzende Angaben zu den Erträgen

in CHF	von 01.01.2018 bis 31.12.2018	von 13.12.2016 bis 31.12.2017
Verwaltungs- und Vertriebs Erlöse	12'596'740	1'343'904
Emissionserlöse	2'407'732	0
Handänderungserlöse, netto*	3'865'438	364'812
Renovierung- und Baukosten	1'792'473	200'081
<b>TOTAL</b>	<b>20'662'383</b>	<b>1'908'797</b>

\* Die Handänderungserlöse werden nach Abzug der an Dritten entrichteten Gebühren von CHF 670'576 ausgewiesen.

## 25. Personalaufwand und Betriebsaufwand

### 25.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

in CHF	von 01.01.2018 bis 31.12.2018	von 13.12.2016 bis 31.12.2017
Löhne	6'279'624	792'727
Sozialversicherungskosten	876'619	106'122
Übriger Personalaufwand	372'376	26'992
<b>TOTAL</b>	<b>7'528'619</b>	<b>925'841</b>

in CHF	von 01.01.2018 bis 31.12.2018	von 13.12.2016 bis 31.12.2017
Versicherungen	45'767	0
Verwaltungs- und Informatikaufwand	1'179'262	166'785
Werbung, Beiträge und Förderung	221'607	0
Übrige Betriebsaufwand	1'614'895	274'071
<b>TOTAL</b>	<b>3'061'531</b>	<b>440'856</b>

## 26. Betriebsfremder Aufwand

### 26.a Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

Der betriebsfremde Aufwand des Berichtsjahres besteht hauptsächlich aus einer Rückstellung für Rechtsstreitigkeit in der Höhe von CHF 731'912 betreffend die Procimmo SA. Diese Rückstellung ergibt sich aus laufenden Rechtsstreitigkeiten zwischen Dritten und der Procimmo SA.

## 27. (Latente) Steuern des laufenden Geschäftsjahres

### 27.a Rechnungslegungsgrundsätze

Der in der Berichtsperiode angefallene Steueraufwand umfasst die laufenden Gewinnsteuern sowie die latenten Steuern. Zum Zeitpunkt der Erstellung der Konzernrechnung beläuft sich der durchschnittliche laufende Steuersatz der Gruppe auf 22,59% des Nettoergebnisses.

Die Bewertungsdifferenzen zwischen den nach den internen Weisungen der Gruppe, in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen Swiss GAAP FER, bewerteten Vermögenswerten und Verbindlichkeiten und den in steuerlicher Hinsicht massgeblichen Werten bilden die Grundlage für die Ermittlung der latenten Gewinnsteuern. Zur Ermittlung der Position Latente Gewinnsteuern werden die effektiven gültigen Steuersätze in den verschiedenen Kantonen verwendet, ungeachtet der Volksabstimmung vom 19. Mai 2019 über die Steuerreform.

### 27.b Ergänzende Angaben zur betreffenden Erfolgsrechnungsposition

in CHF	von 01.01.2018 bis 31.12.2018	von 13.12.2016 bis 31.12.2017
Laufende Gewinnsteuern	2'156'999	141'157
Gewinnsteuern Vorjahren	226	0
Aktive latente Steuern	27'987	0
Passive latente Steuern	-55'682	0
<b>TOTAL</b>	<b>2'129'531</b>	<b>141'157</b>

# WEITERE ANGABEN

## **28. Transaktionen mit Nahestehenden**

### **28.a Rechnungslegungsgrundsätze**

Eine nahestehende Person ist jede (natürliche oder juristische) Person, die einen wesentlichen Einfluss direkt oder indirekt auf die finanziellen oder operativen Entscheide der Gruppe oder auf eine der assoziierten Gesellschaften ausüben kann. Als Nahestehende gelten insbesondere:

- Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung
- Gesellschaften, an denen die Gruppe massgeblich beteiligt ist
- Assoziierte Einheiten
- Aktionäre

Sämtliche konzerninternen Transaktionen werden bei der Konsolidierung eliminiert.

### **28.b Ergänzende Angaben**

Im Verlauf des Geschäftsjahres 2018 bestanden die Transaktionen mit Nahestehenden vornehmlich aus Leistungen im Zusammenhang mit der ordentlichen Geschäftstätigkeit der Gruppengesellschaften, der assoziierten Gesellschaft (s. Anhang 4.a) sowie den Aktionären betreffend die Transaktion über die Veräusserung der Aktien der Procimmo Invest AG an der Gruppe per 30. Oktober 2018.

Im Laufe des Geschäftsjahres hat ein Aktionär der Gruppe Immobilienberatungsdienstleistungen zugunsten der Procimmo SA in der Höhe von CHF 222'000 durch die Citadelle Sàrl geleistet, in welcher er auch Aktionär ist. Ferner hat ein Mitglied des Verwaltungsrates zugunsten der Procimmo SA Beratungsdienstleistungen betreffend den Vertrieb und die Förderung von Anlagegefässen in der Höhe von CHF 200'400 durch die Real Estate Investment Solutions AG geleistet, in welcher er auch als Direktor und Verwaltungsratsmitglied tätig ist.

## 29. Erwerb von Gesellschaften

Bei den Unternehmenszusammenschlüssen waren die bei der Akquisition übernommenen Aktiven und Passiven die folgenden:

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	264'010	6'546'536
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	388'395
Sonstige Forderungen gegenüber Nahestehenden	0	564'250
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4'861	2'913'007
Finanzanlagen	6'004'000	287'095
Finanzanlagen	200	1'311'996
Aktive latente Steuern	0	27'987
Immaterielle Werte	0	5'499'894
Nicht einbezahltes Aktienkapital	50'000	0
<b>Total Aktiven</b>	<b>6'323'071</b>	<b>17'539'160</b>
Diverse Kreditoren	293'826	59'032
Passive Rechnungsabgrenzungen	114'026	456'295
Langfristige Verbindlichkeiten	4'939'518	0
Rückstellungen für Steuern	0	500'714
Passive latente Steuern	112'416	792'600
<b>Total Passiven</b>	<b>5'459'786</b>	<b>1'808'641</b>
<b>Übernommene Nettoaktiven</b>	<b>863'285</b>	<b>15'730'519</b>
<b>Total Anschaffungspreis</b>	154'000	50'485'349
davon bar bezahlt	154'000	14'485'349
davon Ausgabe von Aktien für Sacheinlage	0	36'000'000
Bei den Unternehmenszusammenschlüssen entstandener Goodwill/Badwill	- 709'285	34'754'831
Goodwill auf assoziierte Einheiten	0	1'293'152
<b>Mit dem Eigenkapital verrechneter Goodwill</b>	<b>709'285</b>	<b>- 36'047'983</b>

## 30. Verpflichtungen und Eventualverpflichtungen

### 30.a Garantien und Bürgschaften

Per 31. Dezember 2018 wurden die untenstehenden detaillierten Beteiligungen zugunsten der Bank im Rahmen eines Kreditvertrags verpfändet (s. Anhang 15):

- 5'000 Namenaktien der Procimmo SA
- 20'400'000 Namenaktien der Procimmo Invest AG
- Generelle Abtretung sämtlicher aktuellen und zukünftigen Kundenforderungen gegenüber Procimmo Invest AG

Die Verpfändungslimite des variabel verzinslichen Kreditvertrags entspricht dem durch die Bank vertraglich festgesetzten Belehnungssatz.

Die Register-Schuldbriefe im Totalbetrag von CHF 3'850'000 in Zusammenhang mit der zur Renditezwecken gehaltene Liegenschaft wurden dem Geldgeber zu Eigentum abgegeben, um die aktuellen und zukünftigen Forderungen gegenüber dem Geldgeber zu sichern.

### 30.b Eventualverpflichtungen

Der feste Anteil der nicht bilanzierten Eventualverpflichtungen, die innerhalb von 12 Monaten nicht fällig sind oder nicht gekündigt werden können, ergibt sich wie folgt für die gesamte Gruppe:

in CHF	2018	2017
Verpflichtungen mit Fälligkeit < 1 Jahr	323'665	367'980
Verpflichtungen mit Fälligkeit > 1 Jahr	1'298'861	436'440
<b>Total Eventualverpflichtungen</b>	<b>1'622'526</b>	<b>804'420</b>

Die in der obenstehenden Tabelle angegebenen Zahlen umfassen hauptsächlich die gesamten Räumlichkeiten-Mietverträge sowie Dienstleistungen.

## **31. Aktienbasierte Vergütungen**

### **31.a Ergänzende Angaben**

Keine aktienbasierte Vergütung, die eine Erläuterung in dem vorliegenden Anhang erfordert, wird für das Berichtsjahr vorgesehen.

## **32. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die folgenden Restrukturierungen ohne signifikante Auswirkung auf die Konzernrechnung werden im Verlauf des Geschäftsjahres 2019 vorgenommen:

- Die indirekte Beteiligung an der Solufonds SA, d.h. 12.21% des Aktienkapitals der von der Procimmo SA gehaltenen Gesellschaft, wird als Sachdividende zugunsten der SEG Suisse Estate Group SA bei der Gewinnverteilung 2018 ausgeschüttet.

Nach dem Bilanzstichtag und bis zur Verabschiedung der Konzernrechnung sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, die die Konzernrechnung beeinflussen könnten oder einer Veröffentlichungspflicht unterliegen würden.

### **Wichtiger Hinweis**

Die in unserem Geschäftsbericht enthaltenen Informationen sind ursprünglich in französischer Sprache veröffentlicht. Abweichungen oder Unterschiede in der Übersetzung sind nicht verbindlich und haben keine rechtlichen Auswirkungen. Bei Fragen zur Richtigkeit der in der Übersetzung enthaltenen Informationen verweisen wir auf die französische Version unseres Geschäftsberichts, die die einzige offizielle und verbindliche Version ist.

# **Bericht der Revisionsstelle zur konsoli- dierten Jahres- rechnung**

# **Bericht der Revisionsstelle**

## **an die Generalversammlung der SEG Suisse Estate Group SA**

### **Zug**

#### **Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung**

##### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Konzernrechnung der SEG Suisse Estate Group SA und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2018, der Konzernerfolgsrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Konzernrechnung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

##### **Unser Prüfungsansatz**

###### **Überblick**



Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung: CHF 506'000

Der Prüfungsumfang umfasst mehr als 99% der Umsatzerlöse des Konzerns und Ergebnis vor Steuern.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung von Renditenobjekten

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, Postfach, 1211 Genf 2  
Telefon: +41 58 792 91 00, Telefax: +41 58 792 91 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

### **Wesentlichkeit**

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</i>	CHF 506'000
<i>Herleitung</i>	5% des Gewinns vor Steuern und Abschreibungen der Vermögensverwaltungsmandate (unter den immateriellen Werten ausgewiesen).
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Wir haben das ordentliche Ergebnis vor Steuern und Abschreibungen von Vermögensverwaltungsmandaten gewählt, da letztere keinen Aufwand darstellen, der in direktem Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit des Unternehmens steht. Darüber hinaus wird diese Referenzgrösse üblicherweise zur Messung der Wertentwicklung einer Immobiliengruppe verwendet.

### **Umfang der Prüfung**

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

### **Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde**

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

## Bewertung von Renditeliegenschaft

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsverfahren</i>
<p>In der Position Renditeliegenschaft ist eine Liegenschaft mit einem Zeitwert von CHF 6 Mio. per 31. Dezember 2018 enthalten.</p> <p>Das Renditenobjekt wird zum Stichtag zum Zeitwert bewertet. Die Bewertung basiert auf dem Gutachten eines externen Immobilien Bewertungsexperten. Der Experte führte die Bewertung auf Basis des Discounted-Cashflow-Modells durch. Die unter Verwendung des Discounted-Cashflow-Modells vorgenommenen Schätzungen des Zeitwerts werden stark von den Schätzungen und Annahmen des Managements und des externen Bewertungsexperten in Bezug auf die erwarteten zukünftigen Cashflows und den Diskontierungssatz beeinflusst.</p> <p>Aufgrund der Bedeutung dieses Bilanzpostens und des Ermessensspielraums bei der Schätzung des Zeitwerts der Immobilie betrachten wir diese als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.</p>	<p>Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Beurteilung der Fähigkeiten und der Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten.</li> <li>• Überprüfung der Schlüsseldaten und Beurteilung der für die Bewertung verwendeten Schlüsselannahmen (wie Diskontsatz, Marktmieten, Leerstandsquoten, Gemeinkosten / Instandhaltungskosten und Renovierungskosten) durch Vergleich öffentlich verfügbare Marktdaten.</li> </ul> <p>Anhand der durchgeführten Prüfungshandlungen konnten wir die Angemessenheit des Zeitwerts des Renditenobjekts validieren.</p>

### ***Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung***

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, 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 Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

### ***Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung***

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – 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 sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Konzernrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Konzernrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt der Konzernrechnung einschliesslich der Angaben im Anhang sowie, ob die Konzernrechnung die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass eine sachgerechte Gesamtdarstellung erreicht wird.
- erlangen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Prüfung der Konzernrechnung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.



## ***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 Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marc-Olivier Cadoche  
Revisionsexperte

Genf, 28. Mai 2019

**Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.**

Beilage:

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

# **Bericht des unabhängigen Liegenschaften- schätzers**

Wüest Partner AG, Rue du Stand 60-62, 1204 Genf

Chamard 41 AG  
Rue Pépinet 3  
c/o BH Finance Consulting AG  
1003 Lausanne  
Schweiz

Genf, 31. Dezember 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten  
Immobilienbewertung per 31. Dezember 2018

An die Geschäftsleitung der Chamard 41 AG

Referenz-Nummer  
109159.1810

#### **Auftrag**

Die Chamard 41 AG hat die Wüest Partner AG im Rahmen der Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER beauftragt ihre Liegenschaft zu bewerten.

#### **Bewertungsstandards**

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Bewertungsstandards und -richtlinien durchgeführt wurden. Der ermittelte Wert der Liegenschaft entspricht dem aktuellen Wert (Marktwert), wie er in Swiss GAAP FER 18 Ziffer 14 beschrieben wird.

#### **Definition des Marktwertes**

Der Marktwert ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- bzw. verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaft anfallende Kosten und Provisionen sind nicht enthalten. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der Gesellschaften hinsichtlich allfälliger Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuer) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

#### **Bewertungsmethoden**

Wüest Partner bewertet die Liegenschaft der Gesellschaft mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode («DCF-Methode»).

Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie nach dem zu erwartenden Geldfluss unter Berücksichtigung eines risikogerechten Abzinsungssatzes ermittelt. Der Wert entspricht der Summe der in Zukunft zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag abdiskontierten Nettoerträge. Die marktgerechte Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken.

**Wüest Partner AG**  
Rue du Stand 60-62  
1204 Genf  
Schweiz  
T +41 22 319 30 00  
wuestpartner.com  
Regulated by RICS

### **Grundlagen der Bewertung**

Alle durch Wüest Partner bewerteten Liegenschaften der Chamard 41 AG sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert.

### **Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2018**

Per 31. Dezember 2018 wird der Marktwert für die bewertete Liegenschaft der Chamard 41 AG auf insgesamt CHF 6'004'000.- geschätzt.

Mit freundlichen Grüßen



Hervé Froidevaux,  
Partner



Léon Ly,  
Director



# **Jahres- rechnung 2018 nach Schweizer- rischem OR**

# JAHRESRECHNUNG 2018 NACH SCHWEIZERISCHEM OR BILANZ PER 31. DEZEMBER

<b>Aktiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>2018 in CHF</b>	<b>2017 in CHF</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
Flüssige Mittel	2.1	1'182'667	94'781
Forderungen von Gruppengesellschaften	2.2	7'317'017	4'020'061
Übrige kurzfristige Forderungen		89'846	0
Aktive Rechnungsabgrenzungen		79'963	0
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>8'669'493</b>	<b>4'114'842</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
Finanzanlagen	2.3	1'986'891	500'000
Beteiligungen	2.4/2.9/3.2	54'922'473	40'003'119
Sachanlagen	2.5/3.2	1'697	3'070
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>56'911'061</b>	<b>40'506'189</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>65'580'554</b>	<b>44'621'031</b>

<b>Passiven</b>	<b>Anhang</b>	<b>2018</b> in CHF	<b>2017</b> in CHF
<b>FREMDKAPITAL</b>			
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.6	40'890	0
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.7		
gegenüber Dritten		2'000'000	0
gegenüber Gruppengesellschaften		2'808'678	0
gegenüber Aktionären		0	506'308
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		14'085	0
Passive Rechnungsabgrenzungen		265'603	180'647
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>5'129'256</b>	<b>686'955</b>
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>			
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8/2.9	11'700'000	0
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>11'700'000</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>16'829'256</b>	<b>686'955</b>
<b>EIGENKAPITAL</b>			
Aktienkapital	4.1	2'759'744	2'653'600
Gesetzliche Kapitalreserve			
Reserven aus Kapitaleinlagen		40'063'375	37'449'519
Vortrag		30'958	0
Jahresgewinn		5'897'221	3'830'958
<b>TOTAL EIGENKAPITAL</b>		<b>48'751'298</b>	<b>43'934'077</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>65'580'554</b>	<b>44'621'031</b>

# ERFOLGSRECHNUNG

	Anhang	2018 in CHF	2017 in CHF
Erträge aus Beteiligungen	2.2	7'317'017	4'020'061
Wertberichtigung auf Beteiligung	3.2	- 169'995	0
<b>Beteiligungserträge</b>		<b>7'147'022</b>	<b>4'020'061</b>
Personalaufwand		- 531'141	0
Betriebsaufwand	3.1	- 345'053	- 112'417
Abschreibungen auf Sachanlagen	2.5 / 3.2	- 1'373	- 361
<b>Betriebsergebnis vor Zinsen, ausserordentlicher Erfolg und Steuern</b>		<b>6'269'455</b>	<b>3'907'283</b>
Finanzaufwand	3.3	- 309'942	- 14'221
<b>Betriebsergebnis vor ausserordentlicher Erfolg und Steuern</b>		<b>5'959'513</b>	<b>3'893'062</b>
Betriebsfremder Aufwand	3.4	- 30'374	- 31'785
Ausserordentlicher, einmaliger oder periodenfremder Ertrag und Aufwand		487	0
<b>Jahresgewinn vor Steuern</b>		<b>5'929'627</b>	<b>3'861'277</b>
Direkte Steuern		- 32'406	- 30'319
<b>JAHRESGEWINN, NETTO</b>		<b>5'897'221</b>	<b>3'830'958</b>

# ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2018

## 1. Grundsätze

### 1.1 Allgemeins

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechtes (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten Bewertungsgrundsätze, welche nicht vom Gesetz vorgeschrieben sind, sind nachfolgend beschrieben. Dabei ist zu berücksichtigen, dass zur Sicherung des dauernden Gedeihens des Unternehmens die Möglichkeit zur Bildung und Auflösung von stillen Reserven wahrgenommen wird.

Die SEG Suisse Estate Group SA, die an der Berner Börse, Schweiz, kotiert ist («BX Swiss»), erstellt eine gemäss den Swiss GAAP FER geprüfte konsolidierte Jahresrechnung. Deshalb enthalten die statutarische Jahresrechnung sowie der Anhang keine weiteren Angaben, keine Geldflussrechnung und keinen Geschäftsbericht.

## 2. Angaben zu Bilanz- und Erfolgsrechnungspositionen

### 2.1 Flüssige Mittel

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Bankkonto CHF	1'182'667	94'781
<b>TOTAL</b>	<b>1'182'667</b>	<b>94'781</b>

### 2.2 Forderungen von Gruppengesellschaften

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Forderungen von Beteiligungen	7'317'017	4'020'061
<b>TOTAL</b>	<b>7'317'017</b>	<b>4'020'061</b>

Die Dividenden, die von der Generalversammlungen der über die Jahresrechnung 2018 entscheidenden assoziierten Gesellschaften genehmigt worden sind, werden als Beteiligungserträge für das Berichtsjahr erfasst und verbucht. Diese Dividenden werden unter den ausstehenden Forderungen erfasst.

## 2.3 Finanzanlagen

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Darlehen an nahestehende Gesellschaften	1'200'898	0
Finanzinvestitionen (Beteiligung < 20 % des Aktienkapitals)	785'993	500'000
<b>TOTAL</b>	<b>1'986'891</b>	<b>500'000</b>

Der Zinssatz auf die an Gruppengesellschaften gewährten Darlehen ist vertraglich zu 2.45 % p.a. festgelegt, gemäss den geltenden steuerlichen Vorschriften.

## 2.4 Direkte Beteiligungen

Name der Gesellschaft	Sitz (CH)	Stimmenanteil		Kapitalanteil in CHF	
		2018	2017	2018	2017
Procimmo SA	Mont-sur-Lausanne	100 %	100 %	50'485'348.70	36'000'000
Procimmo Invest AG	Zug	100 %	0 %	204'000	0
Streetbox SA	Mont-sur-Lausanne	100 %	0 %	130'005	0
SB conception modulable SA	Mont-sur-Lausanne	100 %	0 %	100'000	0
Solufonds SA	Signy-Avenex	36.03 %	36.03 %	4'003'118.90	4'003'118.90
<b>TOTAL</b>				<b>54'922'472.60</b>	<b>40'003'118.90</b>

Die Beteiligungen werden zum Anschaffungswert bilanziert, unter Abzug der notwendigen Wertberichtigung im Falle einer entstehenden dauerhaften Wertminderung.

Am 28. März 2018 hat die SEG Suisse Estate Group SA das gesamte Aktienkapital der Mestral Immobilier SA, CHE-102.228.879, für insgesamt CHF 14'485'348.70, erworben. Am 31. März 2018 wurden die Procimmo SA und die Mestral Immobilier SA im Rahmen einer Fusion durch Aufnahme fusioniert, womit sich der neue Bilanzwert der Procimmo SA auf CHF 50'485'348.70 beläuft.

Die SEG Suisse Estate Group SA hält indirekt 12.21 % des Aktienkapitals der Solufonds SA, in der Höhe von CHF 586'000, durch ihre Beteiligung an der Procimmo SA, womit sich ihre Beteiligung am Kapital der Solufonds SA auf 48.24 % beläuft.

Am 30. Oktober 2018 hat die SEG Suisse Estate Group SA 100% der Procimmo Invest AG, CHE-483.963.180, für insgesamt CHF 154'000 erworben. Am 3. Dezember 2018 hat die SEG Suisse Estate Group das gesamte Aktienkapital von Procimmo Invest AG in der Höhe von CHF 50'000 einbezahlt.

SB conception modulable SA wurde am 19. November 2018 mit einem Aktienkapital von CHF 100'000 durch die Ausgabe von 100'000 durch die SEG Suisse Estate Group SA völlig gezeichneten und eingezahlten Aktien gegründet.

Am 16. Juli 2018 hat die SEG Suisse Estate Group SA 100 % der Streetbox SA, CHE-114.827.087 für insgesamt CHF 300'000 erworben.

<b>Anlagentyp</b>	<b>31.12.2018</b> in CHF	<b>31.12.2017</b> in CHF
Einrichtungen und Anlagen	3'431	3'431
./. Abschreibungsfonds auf Einrichtungen und Anlagen	- 1'734	- 361
<b>TOTAL</b>	<b>1'697</b>	<b>3'070</b>

## 2.5 Sachanlagen

Die Sachanlagen werden zum Anschaffungswert bilanziert, unter Abzug der notwendigen Abschreibung betreffend die entstehende Wertminderung.

## 2.6 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

<b>in CHF</b>	<b>31.12.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	40'890	0
<b>TOTAL</b>	<b>40'890</b>	<b>0</b>

## 2.7 Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Bankkredite	2'000'000	0
Anleihe gegenüber Gruppengesellschaften	2'808'678	0
Anleihe gegenüber Aktionären	0	506'308
<b>TOTAL</b>	<b>4'808'678</b>	<b>506'308</b>

Der Zinssatz auf die Anleihen gegenüber Gruppengesellschaften ist vertraglich zu 3 % p.a festgelegt.

## 2.8 Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Bankkredite	11'700'000	0
<b>TOTAL</b>	<b>11'700'000</b>	<b>0</b>

Am 24. September 2018 wurde ein Rahmenvertrag über eine Kreditlinie von CHF 25'000'000 mit der Credit Suisse SA abgeschlossen. Diese Kreditlinie kann in Form von auf CHF lautenden festen Vorschüssen mit einer Mindestlaufzeit von 3 Monaten und einer Höchstlaufzeit von 24 Monaten verwendet werden. Der Zinssatz auf den Anleihen per 31.12.2018 beläuft sich auf 1.95 % p.a. Der Zinssatz wird basierend auf der aus der konsolidierten Jahresrechnung per 31. Dezember 2018 hervorgehenden Schuldenquote wie folgt angepasst:

Schuldenquote  $\geq 2.0 \times < 2.5 \times$  / Marge: 1.95% p.a.

Schuldenquote  $\geq 1.5 \times < 2.0 \times$  / Marge: 1.70% p.a.

Schuldenquote  $\geq 1.5 \times$  / Marge: 1.50% p.a.

Die Senkung oder Rückerstattung der Anleihen gestaltet sich wie folgt:

- 30.06.2019: CHF 2'000'000
- 30.06.2020: CHF 2'000'000
- 30.06.2021: CHF 4'000'000
- 30.06.2022: CHF 4'000'000
- 30.06.2023: CHF 2'000'000

Da die erste Zahlung 6 Monate nach dem Stichtag fällig ist, wurde der entsprechende Betrag unter den kurzfristigen verzinslichen Verbindlichkeiten erfasst. Der Saldo wird unter den langfristigen Verbindlichkeiten erfasst.

### 2.9 Verpfändete Aktiven zur Sicherung der Verbindlichkeiten

Im Zusammenhang mit dem unter den Punkten 2.7 und 2.8 erwähnten Kreditvertrag, wurden die untenstehenden Beteiligungen zugunsten der Credit Suisse SA verpfändet:

- Verpfändung von 5'000 Namenaktien der Procimmo SA mit einem Nennwert von CHF 100 per Aktie
- Verpfändung von 20'400'000 Namenaktien der Procimmo Invest AG mit einem Nennwert von CHF 0.01 per Aktie
- Generelle Abtretung der gesamten aktuellen und zukünftigen Kundenforderungen gegenüber der Procimmo Invest AG

## 3. Aufwand

### 3.1 Betriebsaufwand

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Raumaufwand und Nebenkosten	- 18'154	- 310
Fahrzeugkosten	- 8'563	0
Versicherungen	- 20'329	0
Verwaltungs- und IT-Aufwand	- 298'007	- 112'107
<b>TOTAL</b>	<b>- 345'053</b>	<b>- 112'417</b>

### 3.2 Abschreibungen und Wertberichtigung

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Abschreibung auf Einrichtungen und Anlagen	- 1'373	- 361
Wertminderung der Beteiligung Streetbox SA	- 169'995	0
<b>TOTAL</b>	<b>- 171'368</b>	<b>- 361</b>

### 3.3 Finanzaufwand

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Bankkosten	- 1'529	- 1'517
Bankzinsen (Debitoren)	- 44	0
Börsengebühren	- 15'000	0
Wechselkursverlust	- 277	0
Finanzaufwand für Anleihe	- 208'725	- 12'704
Zinsen auf Anleihen	- 10'130	0
Finanzaufwand für Anleihe gegenüber Gruppengesellschaften	- 73'330	0
Übriger Finanzertrag	898	0
Verzugszinsen	- 1'805	0
<b>TOTAL</b>	<b>- 309'942</b>	<b>- 14'221</b>

### 3.4 Betriebsfremder Aufwand

in CHF	31.12.2018	31.12.2017
Gebühren	- 3'500	- 1'133
Stempelsteuern	- 26'874	- 30'652
<b>TOTAL</b>	<b>- 30'374</b>	<b>- 31'785</b>

## **4. Weitere Angaben**

### **4.1 Aktienkapital**

Die SEG Suisse Estate Group SA, CHE-200.078.552, ist eine Aktiengesellschaft mit Sitz in Zug, Schweiz. Am 18. Juli 2018 hat die Gesellschaft eine Kapitalerhöhung in der Höhe von CHF 106'144 durchgeführt, durch die Ausgabe von vollständig einbezahlten Aktien, mit einem Agio von CHF 2'613'856. Am 31. Dezember 2018 beläuft sich das Aktienkapital der Gesellschaft auf CHF 2'759'744, d.h. 41'600'000 Namenaktien mit einem Nennwert von CHF 0.06634 pro Aktie.

### **4.2 Vollzeitstellen**

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag im Berichtsjahr unter 10.

### **4.3 Honorare der Revisionsstelle**

Geschätzte Honorare der Revisionsstelle, inklusive aller Steuern und Abgaben, für das Berichtsjahr: CHF 59'235.

### **4.4 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Die indirekte Beteiligung an der Solufonds SA, in der Höhe von CHF 586'000, d.h. 12.21 % des Aktienkapitals der durch die Procimmo SA gehaltenen Gesellschaft, wird zu Gunsten der SEG Suisse Estate Group SA als Sachdividende bei der Gewinnverteilung für das Jahr 2018 an der nächsten Generalversammlung am 10. Mai 2019 ausgeschüttet.

Nach dem Bilanzstichtag sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche gemäss Art. 959c des Obligationenrechts die Buchwerte der Aktiven und Passiven, die offengelegt sind oder die in dem Anhang erfasst werden sollen, beeinflussen.

# ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

<b>Antrag des Verwaltungsrates</b>	2018 in CHF	2017 in CHF
Vortrag per 1. Januar	30'958	0
Jahresgewinn	5'897'221	3'830'958
<b>Bilanzgewinn zur Verfügung der Generalversammlung</b>	5'928'179	3'830'958
Zuweisung gesetzliche Reserve/Gewinnreserve	0	0
Antrag Dividendenausschüttung	- 5'500'000	- 3'800'000
<b>VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG</b>	<b>428'179</b>	<b>30'958</b>

# **Bericht der Revisions- stelle zur Jahres- rechnung**

# **Bericht der Revisionsstelle** **an die Generalversammlung der SEG Suisse Estate Group SA** **Zug**

## **Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung**

### **Prüfungsurteil**

Wir haben die Jahresrechnung der SEG Suisse Estate Group SA – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung zum 31. Dezember 2018 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.

### **Unser Prüfungsansatz**

#### **Überblick**



Gesamtwesentlichkeit: CHF 506'000

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

Bewertung von Beteiligungen

PricewaterhouseCoopers SA, avenue Giuseppe-Motta 50, Postfach, 1211 Genf 2  
Telefon: +41 58 792 91 00, Telefax: +41 58 792 91 10, [www.pwc.ch](http://www.pwc.ch)

PricewaterhouseCoopers SA ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

### **Wesentlichkeit**

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 506'000
<i>Herleitung</i>	1% der Bilanzsumme, angepasst an die Wesentlichkeit, die für die Prüfung der Konzernrechnung der SEG Suisse Real Estate Group SA verwendet wurde.
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Wir haben die Bilanzsumme als Benchmark gewählt, da sie unserer Meinung nach eine Schlüsselgrösse für die Anleger einer Holdinggesellschaft und eine von der Branche anerkannte Benchmark für diese Unternehmensart darstellt.

### **Umfang der Prüfung**

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

### **Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund 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.

### **Bewertung von Beteiligungen**

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
Die Beteiligungen der SEG Suisse Estate Group SA betragen CHF 54.9 Mio. oder mehr als 83% der Bilanzsumme. Hierbei handelt es sich um Tochterunternehmen oder assoziierte Unternehmen.	Wir haben folgende Prüfungshandlungen durchgeführt: <ul style="list-style-type: none"> <li>Für ausgewählte Beteiligungen, eine Beurteilung der Angemessenheit der verwendeten Modelle durch die Geschäftsleitung, zur Be-</li> </ul>

---

Die Beteiligungen werden zum Anschaffungswert abzüglich abzüglich der betriebswirtschaftlich notwendigen Wertminderungen bilanziert.

Aufgrund der Bedeutung dieses Bilanzpostens und des Spielraums bei der Schätzung einer möglichen Wertminderung der Beteiligungen betrachten wir dies als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt.

stimmung des beizulegenden Werts der Beteiligung, nämlich die Discounted-Cashflow-Methode, den Ertragswert, die Discounted-Dividend-Methode und den Wert der letzten Transaktion.

- Überprüfung der Angemessenheit der Daten und der wichtigsten in den Bewertungsmodellen verwendeten Annahmen, d.h. Schätzungen des Nettogewinns oder der Cashflows oder Dividenden und Schätzungen der gewichteten durchschnittlichen Kapitalkosten oder des Diskontsatzes.
- Für ausgewählte Beteiligungen eine Überprüfung der Jahresrechnungen, um festzustellen, ob die Finanzergebnisse den Fortbestand der Unternehmen in Frage stellen.

Anhand der durchgeführten Prüfungshandlungen konnten wir die Angemessenheit der rechnungslegungsbezogenen Wert der Beteiligungen sowie den Umstand überprüfen, dass keine weiteren Wertminderungen notwendig waren.

---

### ***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, 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 sowie 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.

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen in der Jahresrechnung, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf

diese Risiken durch sowie erlangten Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- schlussfolgern wir über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit durch den Verwaltungsrat sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung treffen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben im Anhang der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

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

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

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Verwaltungsrat bzw. dessen zuständigem Ausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bericht, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schliessen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äusserst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bericht mitgeteilt werden soll, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## ***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.



PricewaterhouseCoopers SA

Jean-Sébastien Lassonde  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Marc-Olivier Cadoche  
Revisionsexperte

Genf, 28. Mai 2019

**Der vorliegende Bericht wird in Französisch und in Deutsch veröffentlicht. Massgebend ist die französische Version.**

Beilagen:

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

**SEG Suisse Estate Group SA**

Gubelstrasse 15

CH 6300 Zug

+41 41 711 70 75

[info@suisseestategroup.ch](mailto:info@suisseestategroup.ch)

[www.suisseestategroup.ch](http://www.suisseestategroup.ch)