

# ZWISCHENABSCHLUSS

**Konzernrechnung der Swiss Estates Gruppe nach Swiss GAAP FER  
PER 30. JUNI 2026**

---

## INHALT

- 1 Konzernbilanz – Aktiven
  - 2 Konzernbilanz – Passiven
  - 3 Konzernerfolgsrechnung
  - 4 Eigenkapitalnachweis
  - 5 Mittelflussrechnung
  - 6 Anhang zur Konzernrechnung
  - 7 Ausgewählte Kennzahlen
  - 8 Net Asset Value (NAV)
- 

Erstellungsdatum

20. August 2026

---

**SWISS ESTATES AG — IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFT**

Zentrum Staldenbach 3, 8808 Pfäffikon SZ · Telefon +41 (0) 58 252 60 00

[www.swiss-estates.ch](http://www.swiss-estates.ch) · [info@swiss-estates.ch](mailto:info@swiss-estates.ch)

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## KONZERNBILANZ NACH SWISS GAAP FER

| AKTIVEN                                                 | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|---------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                         | CHF                | CHF                |
| <b>Umlaufvermögen</b>                                   |                    |                    |
| <b>Flüssige Mittel</b>                                  | <b>1'445'327</b>   | <b>564'342</b>     |
| <b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>       |                    |                    |
| gegenüber Mietern                                       | 992'708            | 1'064'166          |
| abzüglich Wertberichtigung Mietern                      | (881'916)          | (880'431)          |
| gegenüber Stockwerkeigentümern                          | 219'266            | 247'030            |
| abzüglich Wertberichtigung Stockwerkeigentümern         | (122'000)          | (122'000)          |
| Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten                    | 116'308            | 24'677             |
| gegenüber Käuferschaft Entwicklungsliegenschaft         | 3'135'813          | –                  |
| <b>Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b> | <b>3'460'179</b>   | <b>333'442</b>     |
| <b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>                  |                    |                    |
| gegenüber Dritten                                       | 4'163'285          | 2'504'537          |
| abzüglich Wertberichtigung                              | (2'504'535)        | (2'504'535)        |
| gegenüber Sozialversicherungen                          | 471                | 446                |
| gegenüber Nahestehenden                                 | 3'858'507          | 229                |
| gegenüber staatlichen Stellen                           | 5'362'746          | 5'362'746          |
| <b>Total übrige kurzfristige Forderungen</b>            | <b>10'880'474</b>  | <b>5'363'423</b>   |
| <b>Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen</b>   | <b>2'029'750</b>   | –                  |
| <b>Immobilienentwicklungen</b>                          | <b>56'050'700</b>  | –                  |
| <b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>                       | <b>758'569</b>     | <b>91'402</b>      |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                             | <b>74'625'000</b>  | <b>6'352'610</b>   |
| <b>Anlagevermögen</b>                                   |                    |                    |
| <b>Finanzanlagen</b>                                    |                    |                    |
| Wertschriften                                           | 19'517             | 10'060             |
| Übrige Finanzanlagen                                    | 8'254'499          | 7'523'710          |
| abzüglich Wertberichtigung                              | (2'999'999)        | (2'999'999)        |
| <b>Total Finanzanlagen</b>                              | <b>5'274'017</b>   | <b>4'533'771</b>   |
| <b>Sachanlagen</b>                                      |                    |                    |
| Renditeliegenschaften                                   | 238'567'813        | 150'988'000        |
| Renditeliegenschaften im Bau                            | 4'473'455          | –                  |
| Übrige Sachanlagen                                      | 619'291            | 49'601             |
| <b>Total Sachanlagen</b>                                | <b>243'660'559</b> | <b>151'037'601</b> |
| <b>Immaterielle Anlagen</b>                             |                    |                    |
| Goodwill                                                | 19'456'604         | –                  |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                             | <b>268'391'180</b> | <b>155'571'372</b> |
| <b>TOTAL AKTIVEN</b>                                    | <b>343'016'180</b> | <b>161'923'981</b> |

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## KONZERNBILANZ NACH SWISS GAAP FER

| PASSIVEN                                                       | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                                | CHF                | CHF                |
| <b>Fremdkapital</b>                                            |                    |                    |
| <b>Verbindlichkeiten</b>                                       |                    |                    |
| gegenüber Dritten                                              | 12'390'652         | 535'531            |
| gegenüber Stockwerkeigentümern                                 | (95'983)           | 7'297              |
| Vorausbezahlte Mietzinsen                                      | 309'757            | 347'571            |
| gegenüber Vorsorgeeinrichtungen                                | –                  | 29'317             |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                          | 54'503             | –                  |
| <b>Total Verbindlichkeiten</b>                                 | <b>12'658'930</b>  | <b>919'717</b>     |
| <b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>       |                    |                    |
| gegenüber Banken                                               | 1'121'167          | 965'000            |
| gegenüber Dritten                                              | 42'212             | 190'702            |
| gegenüber Nahestehenden                                        | 364'125            | 306'212            |
| gegenüber Aktionären                                           | 3'029'794          | –                  |
| <b>Total kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>4'557'299</b>   | <b>1'461'914</b>   |
| <b>Anzahlungen für Immobilienentwicklungen</b>                 | <b>8'195'560</b>   | <b>–</b>           |
| <b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>                             | <b>974'307</b>     | <b>341'625</b>     |
| <b>Kurzfristige Rückstellungen</b>                             |                    |                    |
| für Steuern                                                    | 4'484'184          | 4'483'350          |
| für Baugarantien                                               | 100'000            | –                  |
| <b>Total kurzfristige Rückstellungen</b>                       | <b>4'584'184</b>   | <b>4'483'350</b>   |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                        | <b>30'970'279</b>  | <b>7'206'606</b>   |
| <b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>       |                    |                    |
| gegenüber Banken                                               | 195'991'374        | 91'153'000         |
| gegenüber Dritten                                              | 5'912'694          | –                  |
| <b>Total langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>201'904'068</b> | <b>91'153'000</b>  |
| <b>Rückstellung für latente Steuern</b>                        | <b>14'467'631</b>  | <b>6'560'000</b>   |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                        | <b>216'371'698</b> | <b>97'713'000</b>  |
| <b>Total Fremdkapital</b>                                      | <b>247'341'978</b> | <b>104'919'606</b> |
| <b>Eigenkapital</b>                                            |                    |                    |
| Namenaktienkapital                                             | 8'090'475          | 11'676'495         |
| Vinkulierte Namenaktien                                        | 45'700'250         | 1'771'505          |
| Partizipationsscheinkapital                                    | 14'311'050         | 14'311'050         |
| Wandel-Obligationenanleihe                                     | 2'395'200          | 2'395'200          |
| abzüglich eigene Titel                                         | (1'494'450)        | (1'494'450)        |
| <b>Aktien- und Partizipationsscheinkapital</b>                 | <b>69'002'525</b>  | <b>28'659'800</b>  |
| Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven                       | 28'344'575         | 25'459'239         |
| Jahresergebnis                                                 | (1'672'899)        | 2'885'336          |
| <b>Bilanzreserven</b>                                          | <b>26'671'676</b>  | <b>28'344'575</b>  |
| <b>Total Eigenkapital</b>                                      | <b>95'674'201</b>  | <b>57'004'375</b>  |
| <b>TOTAL PASSIVEN</b>                                          | <b>343'016'180</b> | <b>161'923'981</b> |

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## KONZERNERFOLGSRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

| ERFOLGSRECHNUNG                                                                         | 01.01. -<br>30.06.2026 | 01.01. -<br>31.12.2025 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                         | CHF                    | CHF                    |
| <b>Betriebsertrag</b>                                                                   |                        |                        |
| <b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>                                            |                        |                        |
| Ertrag aus Mietzinseinnahmen                                                            | 4'391'353              | 6'191'123              |
| Ertrag aus Immobilienentwicklungen                                                      | 7'890'596              | –                      |
| Ertrag aus Dienstleistungen (GU & Management)                                           | 1'697'046              | –                      |
| Übriger betrieblicher Ertrag                                                            | 283'396                | –                      |
| abzüglich Erlösminderungen                                                              | (354'598)              | (943'254)              |
| Veränderung Wertberichtigung Forderungen                                                | –                      | 168'300                |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                                                             | <b>13'907'794</b>      | <b>5'416'169</b>       |
| <b>Betriebsaufwand</b>                                                                  |                        |                        |
| Aufwand aus Renditeliegenschaften                                                       | 1'119'765              | 923'090                |
| Aufwand aus Immobilienentwicklungen                                                     | 6'846'923              | –                      |
| Aufwand aus Dienstleistungen (GU & Management)                                          | 1'532'865              | –                      |
| Personalaufwand                                                                         | 1'009'109              | 838'245                |
| Verwaltungsaufwand                                                                      | 378'657                | 331'090                |
| Werbeaufwand                                                                            | 67'946                 | 6'210                  |
| Übriger Betriebsaufwand                                                                 | 696'067                | 256'260                |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>                                                            | <b>11'651'332</b>      | <b>2'354'895</b>       |
| Gewinn aus Neubewertung                                                                 | –                      | 3'303'766              |
| Verlust aus Neubewertung                                                                | –                      | (132'000)              |
| <b>Erfolg aus Neubewertung</b>                                                          | <b>–</b>               | <b>3'171'766</b>       |
| <b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen,<br/>Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)</b> | <b>2'256'462</b>       | <b>6'233'039</b>       |
| <b>Abschreibungen</b>                                                                   |                        |                        |
| Abschreibungen Übrige Sachanlagen                                                       | (85'702)               | (7'884)                |
| Abschreibungen Goodwill                                                                 | (2'161'845)            | –                      |
| <b>Total Abschreibungen</b>                                                             | <b>(2'247'547)</b>     | <b>(7'884)</b>         |

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## KONZERNERFOLGSRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

| ERFOLGSRECHNUNG                                           | 01.01. -           | 01.01. -           |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                                           | 30.06.2026         | 31.12.2025         |
|                                                           | CHF                | CHF                |
| <b>Finanzerfolg</b>                                       |                    |                    |
| Hypothekarzinsen                                          | (1'357'618)        | (1'836'512)        |
| Finanzaufwand                                             | (431'281)          | (162'902)          |
| Finanzertrag                                              | 148'555            | 16'079             |
| <b>Total Finanzerfolg</b>                                 | <b>(1'640'344)</b> | <b>(1'983'335)</b> |
| <b>Ergebnis vor ausserordentlichen Posten und Steuern</b> | <b>(1'631'430)</b> | <b>4'241'821</b>   |
| <b>Rechtskosten</b>                                       | –                  | (84'584)           |
| <b>Ausserordentlicher Ertrag</b>                          | 11'101             | 52'325             |
| <b>Ausserordentlicher Aufwand</b>                         | (4'270)            | (602'474)          |
| <b>Unternehmungsergebnis vor Steuern</b>                  | <b>(1'624'599)</b> | <b>3'607'088</b>   |
| <b>Direkte Steuern</b>                                    | (48'300)           | (267'752)          |
| <b>Veränderung latente Steuern</b>                        | –                  | (454'000)          |
| <b>Jahresergebnis</b>                                     | <b>(1'672'899)</b> | <b>2'885'336</b>   |
| <b>Ergebnis je Titel</b>                                  |                    |                    |
|                                                           | unverwässert       | unverwässert       |
| Ergebnis je Stimmrechtsaktie                              | (0.01)             | 0.06               |
| Ergebnis je Namenaktien                                   | (0.12)             | 0.61               |
| Ergebnis je Partizipationsschein                          | (0.12)             | 0.61               |
|                                                           | verwässert         | verwässert         |
| Ergebnis je Stimmrechtsaktie                              | (0.01)             | 0.06               |
| Ergebnis je Namenaktien                                   | (0.12)             | 0.55               |
| Ergebnis je Partizipationsschein                          | (0.12)             | 0.55               |

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS NACH SWISS GAAP FER

|                                   | Aktien-<br>kapital<br>CHF | Partizipations-<br>schein kapital<br>CHF | Eigene<br>Titel<br>CHF | Wandel-<br>Anleihe<br>CHF | Gesetzliche<br>Reserven<br>CHF | Gewinn-<br>reserven<br>CHF | Total Eigen-<br>kapital<br>CHF |
|-----------------------------------|---------------------------|------------------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| <b>Eigenkapital am 01.01.2025</b> | <b>8'965'475</b>          | <b>14'311'050</b>                        | <b>(668'569)</b>       | <b>2'395'200</b>          | <b>5'000'000</b>               | <b>20'931'825</b>          | <b>50'934'982</b>              |
| Jahresergebnis                    |                           |                                          |                        |                           |                                | 2'885'336                  | 2'885'336                      |
| Dividendenausschüttungen          |                           |                                          |                        |                           |                                | (472'586)                  | (472'586)                      |
| Kapitalerhöhung                   | 4'482'525                 |                                          |                        |                           |                                |                            | 4'482'525                      |
| Rückabwicklung eigene Aktien      |                           |                                          | (168'561)              |                           |                                |                            | (168'561)                      |
| Rückabwicklung eigene PS          |                           |                                          | (657'320)              |                           |                                |                            | (657'320)                      |
| <b>Eigenkapital am 31.12.2025</b> | <b>13'448'000</b>         | <b>14'311'050</b>                        | <b>(1'494'450)</b>     | <b>2'395'200</b>          | <b>5'000'000</b>               | <b>23'344'575</b>          | <b>57'004'375</b>              |
| Jahresergebnis                    |                           |                                          |                        |                           |                                | (1'672'899)                | (1'672'899)                    |
| Kapitalerhöhung                   | 40'342'725                |                                          |                        |                           |                                |                            | 40'342'725                     |
| <b>Eigenkapital am 30.06.2026</b> | <b>53'790'725</b>         | <b>14'311'050</b>                        | <b>(1'494'450)</b>     | <b>2'395'200</b>          | <b>5'000'000</b>               | <b>21'671'676</b>          | <b>95'674'201</b>              |

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## KONZERNMITTELFLUSSRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

| MITTELFLUSSRECHNUNG                                                                               | 01.01. -<br>30.06.2026 | 01.01. -<br>31.12.2025 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                                                   | CHF                    | CHF                    |
| <b>MITTELFLUSS AUS BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>                                                          |                        |                        |
| <b>Jahresergebnis</b>                                                                             | (1'672'899)            | 2'885'336              |
| <b>Nicht liquiditätswirksame Positionen:</b>                                                      |                        |                        |
| Abschreibungen (+)                                                                                | 2'247'547              | 7'884                  |
| Erfolg aus Neubewertung Renditeliegenschaften (-/+)                                               | –                      | (3'171'766)            |
| Anpassung Wert der Wertschriften (-/+)                                                            | –                      | 60                     |
| Ausserordentliche Wertberichtigung auf hinterlegte Aktien (+)                                     | –                      | 602'474                |
| Ausserordentlicher Ertrag Ausbuchung verjährter Forderungen (-)                                   | –                      | (63'601)               |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Rückstellung für Steuern                                                | 836                    | (2'131'058)            |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Rückstellung für latente Steuern                                        | –                      | 454'000                |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Rückstellung für Baugarantien                                           | (440'000)              | –                      |
| <b>Veränderung des Nettoumlaufvermögens:</b>                                                      |                        |                        |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Forderungen ggü. Mietern                                                | 72'944                 | 61'129                 |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Forderungen ggü. Stockwerkeigentümern                                   | 27'764                 | 54'915                 |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten                                    | (91'631)               | 81'927                 |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Übrige kurzfristige Forderungen                                         | (1'369'668)            | 2'366'580              |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Aktive Rechnungsabgrenzung                                              | (304'139)              | 18'721                 |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Forderungen ggü. Käuferchaft Entwicklungsliegenschaft                   | (797'493)              | –                      |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Verbindlichkeiten ggü. Dritten                                          | (1'446'161)            | (85'029)               |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Verbindlichkeiten ggü. Vorsorgeeinrichtungen                            | (29'317)               | (84'516)               |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Vorausbezahlte Mietzinsen und Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten | (141'095)              | (130'463)              |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                                   | 54'503                 | –                      |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Passive Rechnungsabgrenzung                                             | (475'958)              | 89'577                 |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen                          | (940'000)              | –                      |
| (-) Zunahme / (+) Abnahme Immobilienentwicklungen                                                 | (7'890'596)            | –                      |
| (-) Abnahme / (+) Zunahme Anzahlungen für Immobilienentwicklungen                                 | 6'960'905              | –                      |
| <b>Mittelfluss aus Betriebstätigkeit</b>                                                          | <b>(6'234'458)</b>     | <b>956'170</b>         |
| <b>MITTELFLUSS AUS INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>                                                      |                        |                        |
| Investitionen in Renditeliegenschaften (-)                                                        | (7'473'376)            | (576'234)              |
| Investitionen in übrige Sachanlagen (-)                                                           | –                      | (9'484)                |
| Investitionen in Wertschriften und übrige Finanzanlagen (-)                                       | (440'000)              | (30'208)               |
| Investitionen in Renditeliegenschaften im Bau (-)                                                 | (62'336)               | –                      |
| Veränderung Konsolidierungskreis                                                                  | 714'392                | –                      |
| <b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>                                                      | <b>(7'261'321)</b>     | <b>(615'926)</b>       |
| <b>MITTELFLUSS AUS FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>                                                     |                        |                        |
| (-) Rückzahlung / (+) Aufnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten                               | 3'079'553              | (714'765)              |
| (-) Rückzahlung / (+) Aufnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten                               | 11'297'212             | (876'927)              |
| Dividendenausschüttung an Aktionäre (-)                                                           | –                      | (307'181)              |
| <b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                                                     | <b>14'376'764</b>      | <b>(1'898'873)</b>     |
| <b>VERÄNDERUNG FLÜSSIGE MITTEL</b>                                                                | <b>880'985</b>         | <b>(1'558'630)</b>     |
| Flüssige Mittel am 1. Januar                                                                      | 564'342                | 2'122'972              |
| <b>Flüssige Mittel am 30. Juni / 31. Dezember</b>                                                 | <b>1'445'327</b>       | <b>564'342</b>         |

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

### GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERUNG

#### + Konsolidierungskreis

In die Konzernrechnung werden die Swiss Estates AG als Muttergesellschaft sowie alle Gesellschaften einbezogen, an denen die Swiss Estates AG direkt oder indirekt über die Mehrheit der Stimmrechte verfügt oder die sie auf andere Weise beherrscht. Die Konsolidierung erfolgt nach der Methode der Vollkonsolidierung; Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag werden zu 100 Prozent übernommen, konzerninterne Forderungen, Verbindlichkeiten, Aufwände und Erträge werden eliminiert.

#### + Einbezogene Gesellschaften per 30.06.2026

In den Konsolidierungskreis sind per 30. Juni 2026 die folgenden Gesellschaften einbezogen. Kapital- und Stimmrechtsanteil sind bei allen einbezogenen Gesellschaften identisch. Die Kolumbus Immobilien AG und deren Tochtergesellschaft Mubenpull AG wurden in der Berichtsperiode erstmals konsolidiert.

| GESELLSCHAFT                                | ANTEIL             |
|---------------------------------------------|--------------------|
| Swiss Estates AG, Pfäffikon SZ              | Muttergesellschaft |
| SE Rheintal AG, Freienbach                  | 100%               |
| Kolumbus Immobilien AG, Ittigen             | 100%               |
| Mubenpull AG, Ittigen (Tochtergesellschaft) | 100%               |

#### + Kapitalkonsolidierung

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase-Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Beteiligung zum Zeitpunkt des Erwerbs mit dem Buchwert der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Aktiven und Passiven der Beteiligungsgesellschaft werden zum Erwerbszeitpunkt zu aktuellen Werten neu bewertet. Eine nach dieser Neubewertung verbleibende Differenz zwischen Kaufpreis und neu bewertetem Eigenkapital wird als Goodwill aktiviert und linear über fünf Jahre abgeschrieben.

#### + Akquisition

Mit Vollzug der zweiten Tranche (90 %) am 4. Februar 2026 wurde die Kolumbus Immobilien AG, Ittigen, samt ihrer Tochtergesellschaft Mubenpull AG, Ittigen, übernommen und ab diesem Zeitpunkt vollkonsolidiert. Aus Praktikabilitätsgründen erfolgt die Erstkonsolidierung per 1. Januar 2026; der Effekt der Abweichung auf das Halbjahresergebnis und das Eigenkapital des Konzerns ist unwesentlich. Die übernommenen Gesellschaften wiesen zum Erwerbszeitpunkt die folgenden wesentlichen Bilanzpositionen (nach Neubewertung zu aktuellen Werten) auf:

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

| ÜBERNOMMENE NETTOAKTIVEN PER 1. JANUAR 2026           | in CHF               |
|-------------------------------------------------------|----------------------|
| Flüssige Mittel                                       | 714'391.55           |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen            | 2'338'319.69         |
| Übrige kurzfristige Forderungen                       | 4'147'383.19         |
| Vorräte und nicht fakturierte Dienstleistungen        | 1'089'750.00         |
| Immobilienentwicklungen                               | 48'160'103.98        |
| Aktive Rechnungsabgrenzung                            | 363'027.37           |
| Finanzanlagen                                         | 4'782'771.20         |
| Renditeliegenschaften (zu Verkehrswerten)             | 80'106'437.35        |
| Renditeliegenschaften im Bau                          | 4'411'118.35         |
| Übrige Sachanlagen                                    | 655'392.60           |
| Immaterielle Anlagen (historischer Goodwill Kolumbus) | 6'338'821.67         |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen      | -6'796'441.78        |
| Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten     | -15'832.14           |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten                 | -6'504'840.04        |
| Anzahlungen für Immobilienentwicklungen               | -1'234'654.61        |
| Passive Rechnungsabgrenzung                           | -1'108'639.05        |
| Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten     | -99'453'855.95       |
| Kurzfristige Rückstellungen                           | -540'000.00          |
| Rückstellung für latente Steuern                      | -7'907'630.62        |
| <b>= Nettoaktiven</b>                                 | <b>29'545'622.76</b> |
| Total Kaufpreis 100 % (Tranchen 1 und 2)              | 44'825'250.00        |
| abzüglich Nettoaktiven ohne hist. Goodwill            | -23'206'801.09       |
| <b>= Goodwill aus Erstkonsolidierung</b>              | <b>21'618'448.91</b> |

### + Stichtag und Berichtsperiode

Alle einbezogenen Gesellschaften schliessen ihre Rechnung auf den 31. Dezember ab. Der vorliegende Zwischenabschluss umfasst die Bilanz per 30. Juni 2026 mit Vergleichszahlen per 31. Dezember 2025 sowie die Erfolgsrechnung, den Eigenkapitalnachweis und die Mittelflussrechnung für die Periode vom 1. Januar bis 30. Juni 2026 mit Vergleichszahlen für das Geschäftsjahr 2025.

## GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

### + Im Allgemeinen

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

### + Fremdwährungsumrechnung

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

### + Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

### + Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben. Kontokorrentkredite bei Banken werden nicht mit den flüssigen Mitteln verrechnet, sondern unter den kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

### + Wertschriften und übrige Finanzanlagen

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

### + Forderungen

Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Die Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen; bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung gebildet.

### + Eigene Aktien und Partizipationsscheine

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

### + Renditeliegenschaften

Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Wertveränderungen werden erfolgswirksam als Erfolg aus Neubewertung verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt.

### + Renditeliegenschaften im Bau

Renditeliegenschaften im Bau werden bis zur Fertigstellung zu Anschaffungs- und Herstellkosten bewertet. Bauzinsen werden bis zur Fertigstellung aktiviert. Eine Neubewertung zum Marktwert erfolgt erstmals nach Fertigstellung und Erreichen der Vermietungsfähigkeit; ab diesem Zeitpunkt wird die Liegenschaft in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

### + Immobilienentwicklungen

Immobilienentwicklungen umfassen Grundstücke und Projekte, die zur Veräusserung bestimmt sind. Ertrag und Aufwand werden nach der Percentage-of-Completion-Methode (POC) erfasst: Der Ertrag wird entsprechend dem Fertigstellungsgrad des jeweiligen Projekts anteilig realisiert, der zugehörige Aufwand wird zeitgleich verbucht. Der Fertigstellungsgrad wird auf Basis der angefallenen zu den geschätzten Gesamtkosten ermittelt. Bereits fakturierte, aber noch nicht als Ertrag erfasste Beträge werden als Anzahlungen der Käuferschaft unter den kurzfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen; noch nicht fakturierte, aber bereits realisierte Erträge werden als Forderungen gegenüber der Käuferschaft ausgewiesen. Drohen Verluste, werden sie sofort und in vollem Umfang zurückgestellt.

### + Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen

Übrige Sachanlagen und immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

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

*Bilder (unter Möbiliar erfasst) werden nicht abgeschrieben.*

### + Goodwill

Der aus der Erstkonsolidierung entstandene Goodwill wird aktiviert und linear über fünf Jahre abgeschrieben. Die Abschreibung wird in der Erfolgsrechnung als Abschreibung Goodwill separat ausgewiesen. Auf jeden Bilanzstichtag wird geprüft, ob Anzeichen für eine Wertbeeinträchtigung vorliegen; ist dies der Fall, wird eine zusätzliche Wertberichtigung erfasst.

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

---

### + Verbindlichkeiten und Rückstellungen

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

### + Steuern

Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen als Rückstellung für Steuern abgegrenzt, bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven und den steuerrechtlich massgebenden Werten werden latente Ertragssteuern berücksichtigt. Für die Renditeliegenschaften werden die Sätze am Ort der gelegenen Sache angewendet. Der Ausweis passiver latenter Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung; allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Mögliche Grundstückgewinnsteuern werden nicht separat berücksichtigt, da sie systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.

### + Ausserbilanzgeschäfte

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

### + Personalvorsorge

Die angestellten Mitarbeitenden sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung, weshalb keine wirtschaftliche Verpflichtung zu bilanzieren ist. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

### + Mittelflussrechnung

Der Fonds «Flüssige Mittel» entspricht der Bilanzposition Flüssige Mittel. Der Mittelfluss aus Betriebstätigkeit wird nach der indirekten Methode ermittelt. Nicht liquiditätswirksame Vorgänge – insbesondere Neubewertungserfolge, Abschreibungen, der Goodwill aus Erstkonsolidierung und Sacheinlagen in das Aktien- und Partizipationsscheinkapital – werden im Mittelfluss eliminiert und in der Mittelflussrechnung als solche gekennzeichnet.

## ANGABEN ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

### + Vergleichsperiode der Erfolgsrechnung

Die Erfolgsrechnung, der Eigenkapitalnachweis und die Mittelflussrechnung der Berichtsperiode (1. Januar bis 30. Juni 2026, sechs Monate) werden dem Geschäftsjahr 2025 (1. Januar bis 31. Dezember 2025, zwölf Monate) gegenübergestellt. Die Vergleichszahlen sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

# Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

## ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

### WEITERE ERLÄUTERUNGEN

#### + Bedeutende Aktionäre

Der Gesellschaft ist per 30. Juni 2026 die Kolumbus Group AG, Ittigen, als einzige Aktionärin bekannt, die 3 Prozent und mehr der Stimmrechte hält. Sie hält einen Stimmrechtsanteil von 96 Prozent und einen Kapitalanteil von 83 Prozent.

| KOLUMBUS GROUP AG, ITTIGEN                 | ANTEIL     |
|--------------------------------------------|------------|
| Stimmrechtsanteil                          | 96.0%      |
| Anteil am Aktienkapital                    | 83.0%      |
| Total Stimmen der Gesellschaft             | 93'018'595 |
| Total Aktienkapital der Gesellschaft (CHF) | 53'790'725 |

#### + Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat setzt sich per 30. Juni 2026 aus den folgenden Mitgliedern zusammen: Dr. Marcel Livio Aellen, von Saanen, in Frauenkappelen, Präsident des Verwaltungsrates; Adrian Uebersax, von Thörigen, in Bolligen, Vizepräsident des Verwaltungsrates und Geschäftsführer; Petar Rados, kroatischer Staatsangehöriger, in Köniz, Mitglied des Verwaltungsrates; Sanjeevan Sathasivam, von Brugg, in Studen (BE), Mitglied des Verwaltungsrates. Die Geschäftsführung obliegt Adrian Uebersax.

#### + Revisionsstelle

Als Revisionsstelle ist die Treuhand- und Revisionsgesellschaft Mattig-Suter und Partner, Zweigniederlassung Pfäffikon (CHE-177.529.307), in Freienbach, im Amt. Der vorliegende Zwischenabschluss wurde weder geprüft noch prüferisch durchgesehen.

#### + Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe hinterlegt, die auf den Immobilien lasten. Der Buchwert der verpfändeten Liegenschaften setzt sich wie folgt zusammen:

| BUCHWERT DER VERPFÄNDETEN LIEGENSCHAFTEN | TCHF           |
|------------------------------------------|----------------|
| Renditeliegenschaften                    | 238'568        |
| Renditeliegenschaften im Bau             | 4'473          |
| Immobilienentwicklungen                  | 56'051         |
| <b>Total per 30.06.2026</b>              | <b>299'092</b> |
| <b>Total per 31.12.2025</b>              | <b>150'988</b> |

#### + Transaktionen mit nahestehenden Personen

Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen erfolgen zu marktkonformen Bedingungen. Die entsprechenden Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Aufwände und Erträge werden in der Konzernbilanz und in der Konzernerfolgsrechnung direkt als solche offengelegt.

#### + Eventualverbindlichkeiten

Der Gesellschaft sind keine Eventualverbindlichkeiten bekannt.

#### + Risikobeurteilung und internes Kontrollsystem

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationen-System sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert.

#### + Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im zweiten Halbjahr 2026 wurden zwei von insgesamt vier Einheiten der Liegenschaft Krauchthal, Eichmatt, verkauft. Aus diesen Verkäufen resultiert ein Buchgewinn, der in der Rechnung des zweiten Halbjahres 2026 ausgewiesen wird. Weitere wesentliche Ereignisse zwischen dem 30. Juni 2026 und der Erstellung dieses Zwischenabschlusses sind nicht eingetreten.

## Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

### AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN

|                                                      | <u>01.01.–30.06.2026</u> | <u>01.01.–31.12.2025</u> | <u>Veränderung</u> |
|------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------|
| Bruttoliegenschaftsertrag                            | 4'391 TCHF               | 6'191 TCHF               | -29.1%             |
| Ertrag aus Immobilienentwicklungen                   | 7'891 TCHF               | -                        |                    |
| Ertrag aus Dienstleistungen (GU & Management)        | 1'697 TCHF               | -                        |                    |
| <b>Total Betriebsertrag</b>                          | <b>13'908 TCHF</b>       | <b>5'416 TCHF</b>        | <b>156.8%</b>      |
| Erfolg aus Neubewertung <sup>1</sup>                 | -                        | 3'172 TCHF               | -100.0%            |
| EBITDA <sup>2</sup>                                  | 2'256 TCHF               | 6'233 TCHF               | -63.8%             |
| Jahresergebnis vor Steuern                           | (1'625) TCHF             | 3'607 TCHF               | -145.0%            |
| <b>Jahresergebnis</b>                                | <b>(1'673) TCHF</b>      | <b>2'885 TCHF</b>        | <b>-158.0%</b>     |
| Jahresergebnis vor Goodwillabschreibung <sup>4</sup> | 489 TCHF                 | 2'885 TCHF               | -83.1%             |

|                                                                | <u>30.06.2026</u>   | <u>31.12.2025</u>   | <u>Veränderung</u> |
|----------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|
| <b>Bilanzsumme</b>                                             | <b>343'016 TCHF</b> | <b>161'924 TCHF</b> | <b>111.8%</b>      |
| wovon Renditeliegenschaften                                    | 238'568 TCHF        | 150'988 TCHF        | 58.0%              |
| wovon Immobilienentwicklungen und Renditeliegenschaften im Bau | 60'524 TCHF         | -                   |                    |
| Hypothekarverbindlichkeiten                                    | 197'113 TCHF        | 92'118 TCHF         | 114.0%             |
| <b>Eigenkapital</b>                                            | <b>95'674 TCHF</b>  | <b>57'004 TCHF</b>  | <b>67.8%</b>       |
| Eigenkapitalquote                                              | 27.9%               | 35.2%               | -20.8%             |
| Fremdkapital                                                   | 247'342 TCHF        | 104'920 TCHF        | 135.7%             |
| Fremdkapitalquote                                              | 72.1%               | 64.8%               | 11.3%              |
| Anzahl Renditeliegenschaften <sup>3</sup>                      | 28                  | 16                  | 75.0%              |
| Anzahl Entwicklungsliegenschaften <sup>5</sup>                 | 16                  | –                   |                    |
| Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00   | 5.42 CHF            | 11.02 CHF           | -50.8%             |

<sup>1</sup> Marktwertveränderungen der Anlageimmobilien vor latenten Steuern.

<sup>2</sup> Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

<sup>3</sup> Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

<sup>4</sup> Jahresergebnis vor Abschreibung des Goodwills aus der Erstkonsolidierung (Amortisation über 5 Jahre).

<sup>5</sup> Entwicklungsliegenschaften der Kolumbus Immobilien AG; Standorte mit mehreren Parzellen gelten als eine Liegenschaft.

Swiss Estates Gruppe

Zwischenabschluss per 30. Juni 2026

INNERER WERT (NET ASSET VALUE) PER 30.06.2026

In CHF

|                                                       |               |                              |              |                |                    |
|-------------------------------------------------------|---------------|------------------------------|--------------|----------------|--------------------|
|                                                       | Aktienkapital | Partizipations-scheinkapital | Eigene Titel | Bilanzreserven | Total Eigenkapital |
| Eigenkapital per 30.06.2026                           | 53'790'725    | 14'311'050                   | -1'494'450   | 26'671'676     | 93'279'001         |
| Goodwill per 30.06.2026                               |               |                              |              |                | (19'456'604)       |
| Eigenkapital nach Goodwill Verrechnung per 30.06.2026 |               |                              |              |                | 73'822'397         |

Berechnung NAV auf Eigenkapital per 30.06.2026

|                                      | Anzahl Titel | nominal | Kapital nom. | in %    | total EK nach % |
|--------------------------------------|--------------|---------|--------------|---------|-----------------|
| Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)     | 91'400'500   | 0.50    | 45'700'250   | 67.11%  | 62'595'632      |
| Namenaktien (nominal 5.00)           | 1'618'095    | 5.00    | 8'090'475    | 11.88%  | 11'081'524      |
| Partizipationsscheine (nominal 5.00) | 2'862'210    | 5.00    | 14'311'050   | 21.01%  | 19'601'845      |
|                                      |              |         | 68'101'775   | 100.00% | 93'279'001      |

|                                      | EK         | Anzahl Titel | NAV je Titel |
|--------------------------------------|------------|--------------|--------------|
| Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)     | 62'595'632 | 91'400'500   | 0.68         |
| Namenaktien (nominal 5.00)           | 11'081'524 | 1'618'095    | 6.85         |
| Partizipationsscheine (nominal 5.00) | 19'601'845 | 2'862'210    | 6.85         |

**Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Goodwill Verrechnung per 30.06.2026**

|                                      | <u>Anzahl Titel</u> | <u>nominal</u> | <u>Kapital nom.</u> | <u>in %</u> | <u>total EK nach %</u> |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|---------------------|-------------|------------------------|
| Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)     | 91'400'500          | 0.50           | 45'700'250          | 67.11%      | 49'539'120             |
| Namenaktien (nominal 5.00)           | 1'618'095           | 5.00           | 8'090'475           | 11.88%      | 8'770'084              |
| Partizipationsscheine (nominal 5.00) | 2'862'210           | 5.00           | 14'311'050          | 21.01%      | 15'513'194             |
|                                      |                     |                | <b>68'101'775</b>   | 100.00%     | <b>73'822'397</b>      |

|                                      | <u>EK</u>  | <u>Anzahl Titel</u> | <u>NAV je Titel</u> |
|--------------------------------------|------------|---------------------|---------------------|
| Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)     | 49'539'120 | 91'400'500          | <b>0.54</b>         |
| Namenaktien (nominal 5.00)           | 8'770'084  | 1'618'095           | <b>5.42</b>         |
| Partizipationsscheine (nominal 5.00) | 15'513'194 | 2'862'210           | <b>5.42</b>         |