
Sanktionsbescheid in Sachen Y.

GBZ-RLE-VII/07

1. Sachverhalt

1. Die Y. (nachstehend Y. oder Gesellschaft) ist eine Aktiengesellschaft Schweizer Rechts mit Sitz in [...]. Die Aktien der Gesellschaft sind im Hauptsegment der SWX Swiss Exchange (SWX) in Zürich kotiert.
2. Die Prüfung der SWX basiert auf der IFRS-Konzernrechnung [...] der Gesellschaft.
3. Mit Schreiben vom [...] sowie [...] ersuchte der Geschäftsbereich Zulassung die Gesellschaft im Rahmen ihrer Vorabklärungen zu einer möglichen Verletzung der Rechnungslegungsvorschriften um eine Stellungnahme.
4. Die Gesellschaft antwortete fristgerecht mit den Schreiben vom [...] und [...].
5. Die SWX eröffnete aufgrund der erhaltenen Stellungnahmen am [...] eine Untersuchung betr. Konzernrechnung [...] der Y.
6. Mit Schreiben vom [...] stellte die SWX der Gesellschaft im Rahmen der Untersuchung Zusatzfragen, welche diese mit ihrer Stellungnahme vom [...] beantwortet hat.
7. In Bezug auf die Verpflichtung der Gesellschaft, die Vorschriften von Art. 66 ff. des Kotierungsreglements (KR) bzw. der angewandten IFRS zu beachten, konnte die Untersuchung den Verdacht einer Verletzung der Rechnungslegungsvorschriften durch Y. nicht entkräften. Der Geschäftsbereich Zulassung erlässt deshalb, gestützt auf Ziff. 3.5 Abs. 2 der Verfahrensordnung (VO), den vorliegenden Sanktionsbescheid.

2. Erwägungen

2.1 Zuständigkeit

8. Als Aktiengesellschaft nach schweizerischem Recht mit Sitz in [...], deren Aktien im Hauptsegment der SWX kotiert sind, untersteht Y. der Sanktionsordnung gemäss dem VII. Kapitel des Kotierungsreglements.
9. Wenn der Emittent die Bestimmungen über die periodische Berichterstattung (Art. 64 ff. KR) verletzt, kann der Geschäftsbereich Zulassung gemäss Ziff. 3.5 Abs. 2 VO als Sanktion einen Verweis oder eine Busse aussprechen. Diese Sanktion ist in jedem Fall zu publizieren (Ziff. 6.2 Abs. 5 VO).
10. Es gilt Art. 81 Abs. 2 KR und Ziff. 9 VO, weshalb der Geschäftsbereich Zulassung den vorliegenden Sanktionsbescheid erlässt.

2.2 Allgemeines

11. Gemäss Art. 64 Abs. 1 KR sind die Emittenten kotierter Beteiligungsrechte verpflichtet, einen Geschäftsbericht zu veröffentlichen. Der Geschäftsbericht umfasst die geprüfte Jahresrechnung gemäss den anwendbaren Rechnungslegungsstandards.
12. Nach Art. 66 ff. KR hat die Rechnungslegung des Emittenten ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage zu vermitteln.
13. Die Gesellschaft wendet IFRS als Rechnungslegungsstandard an. IFRS ist nach Art. 70 KR ein von der Zulassungsstelle der SWX anerkannter Rechnungslegungsstandard.

2.3 Mängel in der IFRS-Konzernrechnung [...]

14. In der IFRS-Konzernrechnung [...] der Gesellschaft besteht nach Ansicht des Geschäftsbereichs Zulassung der folgende sanktionswürdige Mangel:

2.3.1 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

15. Die Konzernrechnung [...] der Y. umfasst auf der einen Seite die Aktivitäten der A (Segment Industrie) und auf der anderen Seite diejenigen der B. (Segment Immobilien). Die B. ist auf die Realisierung von Entwicklungsprojekten spezialisiert, [...].
16. Die dem Segment Immobilien zugewiesenen Entwicklungsliegenschaften der Y. werden in der Konzernrechnung [...] als Sachanlagen gemäss IAS 16 zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet ([...]) und unter dem Anlagevermögen ausgewiesen.
17. Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften werden hingegen bei Bauende von den Sachanlagen (IAS 16) zu den Renditeliegenschaften umklassifiziert (IAS 40); per Stichtag [...] und [...] bestanden keine solchen unverkauften Entwicklungsliegenschaften.

18. IAS 16 kommt für Immobilien zur Anwendung, welche für die künftige Nutzung als Finanzinvestition erstellt oder entwickelt werden, die jedoch noch nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie (Renditeliegenschaft) nach IAS 40 erfüllen (IAS 16p5). Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden in IAS 40p5 Gebäude oder Grundstücke definiert, die vom Eigentümer zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden.
19. IAS 40p9(a) bestimmt ferner, dass Immobilien, die zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder des dazu nötigen Erstellungsprozesses beabsichtigt sind, nicht in den Anwendungsbe-
reich von IAS 40 fallen, sondern gemäss IAS 2 als Vorräte zu behandeln sind. Nach IAS 2p6 umfasst die Definition von Vorräten unter anderem Vermögenswerte, welche entweder zum Verkauf im normalen Geschäftsgang gehalten werden oder sich in der Herstellung für einen solchen Verkauf befinden.
20. Die SWX stellte der Gesellschaft aufgrund der wesentlichen Verkäufe fertig gestellter Entwicklungsliegenschaften in den Geschäftsjahren [...] und [...] die Frage, weshalb nicht zumindest gewisse Entwicklungsliegenschaften in Übereinstimmung mit IAS 2 als Vorräte ausgewiesen wurden.
21. Nach Angaben der Gesellschaft werden die Entwicklungsliegenschaften im Anlagevermögen ausgewiesen, weil sich die diesbezüglichen Landreserven historisch seit Jahrzehnten im Eigentum der B. befänden, sich die Baudauer etappenweise über mehrere Jahre erstrecke und Bauverzögerungen durch Einsprachen und hängige Bewilligungsverfahren möglich seien. Entwicklungsliegenschaften hätten aus Sicht des Managements einen langfristigen Charakter. Vorräte seien als Bestandteil des Umlaufvermögens dagegen als kurzfristige Vermögenswerte zu verstehen. Gestützt auf IAS 40p9(d) würden die Entwicklungsliegenschaften daher als Anlagevermögen ausgewiesen.
22. Die Gesellschaft hält weiter fest, dass das Management der B. die zukünftige Nutzungsform für jedes einzelne Entwicklungsprojekt prüfe und bestimme. In den letzten drei Geschäftsjahren konnten im Raum [...] durch eine starke Wohnungsnachfrage hohe Verkaufspreise für Wohneigentum erzielt werden.
23. Ferner wird ausgeführt, dass alle in den Geschäftsjahren [...] bis [...] abgeschlossenen Entwicklungsprojekte nicht als Renditeliegenschaften im Besitz der Gesellschaft verblieben, sondern bei Realisierung veräussert wurden [...]. Die zusätzliche Auflistung der Y. zeigt, dass neben den abgeschlossenen auch die geplanten bzw. laufenden Entwicklungsprojekte [...] mit Ausnahme der Überbauung "[...]" zur Veräusserung bestimmt sind.
24. Die Tatsache, dass sämtliche in den Geschäftsjahren [...] bis [...] abgeschlossenen Entwicklungsliegenschaften bei Fertigstellung verkauft worden sind, zeigt nach Ansicht der SWX und deren Expertengruppe für Rechnungslegungsfragen klar auf, dass entgegen der Meinung der Gesellschaft die Entwicklungsliegenschaften nicht im Sinne von IAS 40p9(d) als zukünftig zu haltende Renditeliegenschaften nach IAS 40p8 erstellt wurden.
25. Aus diesem Grund hätte die Behandlung dieser zum Verkauf designierten Entwicklungsliegenschaften [...] nach Meinung der SWX und deren Expertengruppe für Rechnungslegungsfragen für die Geschäftsjahre [...] und [...] in Übereinstimmung mit IAS 40p9(a)

nicht nach IAS 16 als Sachanlagen, sondern als Vorräte nach IAS 2 erfolgen müssen.

26. Y. vertritt die Meinung, dass die Änderung der Qualifikation dieser zum Verkauf designierten Entwicklungsliegenschaften als Vorräte anstatt als Sachanlagen keine wesentliche Auswirkung auf die Konzernbilanzen gehabt hätte. Die von der Gesellschaft zwecks Visualisierung der Auswirkungen der geänderten Bilanzierungsmethode eingereichten Grundlagen zeigen innerhalb der Konzernbilanzen eine Umgliederung der Beträge von TCHF X'XXX per [...] und TCHF XX'XXX per [...] aus dem Anlage- ins Umlaufvermögen. Der diesbezügliche Einfluss auf die Konzernbilanz per [...] wird von der SWX als wesentlich angesehen, da beim Anlagevermögen eine Reduktion um über 5%, beim Umlaufvermögen sogar eine Zunahme von 7% erfolgt.

Konzernbilanz [...] (in TCHF)	Vor Umgliederung	Umgliederung	Nach Umgliederung
Umlaufvermögen	XXX'XXX	+X'XXX	XXX'XXX (+1%)
Anlagevermögen	XXX'XXX	-X'XXX	XXX'XXX (-1%)

Konzernbilanz [...] (in TCHF)	Vor Umgliederung	Umgliederung	Nach Umgliederung
Umlaufvermögen	XXX'XXX	+XX'XXX	XXX'XXX (+7%)
Anlagevermögen	XXX'XXX	-XX'XXX	XXX'XXX (-5%)

27. Y. betont darüber hinaus, dass die oben erwähnte Umqualifikation auch keine wesentlichen Auswirkungen auf die Konzerngeldflussrechnungen gehabt hätte. Der Geldabfluss aus Investitionstätigkeit [...] hätte sich aber gemäss den der SWX eingereichten Informationen von TCHF -X'XXX um TCHF -X'XXX auf TCHF -X'XXX (-276%) erhöht. Der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit [...] von TCHF XX'XXX wäre um diese TCHF X'XXX auf TCHF XX'XXX (17%) gestiegen. Der Geldabfluss aus Investitionstätigkeit [...] hätte sich um TCHF X'XXX von TCHF -X'XXX auf TCHF -XXX (+91%) reduziert. Ebenso wäre der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit [...] von TCHF XX'XXX um TCHF X'XXX auf TCHF XX'XXX (-26%) verringert worden. Als Folge der fehlerhaften bilanziellen Behandlung der zum Verkauf designierten Entwicklungsliegenschaften ergibt sich nach Ansicht der SWX demnach ein wesentlicher Einfluss auf die Konzerngeldflussrechnungen [...] und [...].

Konzerngeldflussrechnung [...] (in TCHF)	Vor Umgliederung	Umgliederung	Nach Umgliederung
Geldfluss Geschäftstätigkeit	XX'XXX	+X'XXX	XX'XXX (+17%)
Geldfluss Investitionstätigkeit	-X'XXX	-X'XXX	-X'XXX (-276%)

Konzerngeldflussrechnung [...] (in TCHF)	Vor Umgliederung	Umgliederung	Nach Umgliederung
Geldfluss Geschäftstätigkeit	XX'XXX	-X'XXX	XX'XXX (-26%)
Geldfluss Investitionstätigkeit	-X'XXX	+X'XXX	-XXX (+91%)

28. Den Einfluss aus der fehlerhaften Behandlung der Entwicklungsliegenschaften auf die Erfolgsrechnungen [...] und [...] beurteilt die SWX wie auch Y. als nicht wesentlich, weil die damit zusammenhängenden Erträge ("[...]") von TCHF X'XXX für das Geschäftsjahr [...] und TCHF [...] für das Geschäftsjahr [...] im Umsatz - und damit in Übereinstimmung mit den Vorschriften von IAS 2 bzw. IAS 18 - erfasst wurden.
29. Die Gesellschaft hält weiter fest, dass die fraglichen Entwicklungsprojekte in der Konzernrechnung der Y. transparent und für den Bilanzleser nachvollziehbar sowohl in den Bilanzierungsgrundsätzen

als auch im Anhang dargestellt worden seien. Zudem seien die Entwicklungsliegenschaften sowohl in der Konzernbilanz als auch in der Geldflussrechnung separat ausgewiesen worden.

30. Nach Ansicht der SWX ändert die von der Gesellschaft vorgenommene Offenlegung nichts an der Tatsache, dass der von Y. fehlerhaft vorgenommene Ausweis der Entwicklungsliegenschaften in der Bilanz und Geldflussrechnung als Sachanlagen zu einer für den Anleger wesentlichen Fehldarstellung führte. Weiter wird zu den von der Gesellschaft vorgebrachten Argumenten auf die Vorschriften von IAS 1p16 verwiesen, wonach die Anwendung von unangemessenen Rechnungslegungsmethoden weder durch die Angabe der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze noch durch Offenlegungen im Anhang oder durch zusätzliche Erläuterungen geheilt werden kann. (vgl. auch Rz. 8 des Rundschreibens Nr. 6 der Zulassungsstelle).

2.4 Verschulden und Schwere der Verletzung

31. Art. 82 Abs. 1 KR bestimmt, dass beim Ergreifen einer Sanktion das Verschulden und die Schwere der Verletzung zu berücksichtigen sind.

2.4.1 Verschulden

32. Die Emittenten sind gemäss Kotierungsreglement dazu verpflichtet, dafür Sorge zu tragen, dass sie ihren Informationspflichten gegenüber dem Markt und der SWX nachkommen.
33. Fahrlässig handelt, wer die Folgen seines Verhaltens aus pflichtwidriger Unvorsichtigkeit nicht bedacht oder darauf nicht Rücksicht genommen hat (BGE 130 IV 10, 126 IV 91 E. 4, 122 IV 225 E. 2). Grundvoraussetzung für das Bestehen einer Sorgfaltpflichtverletzung und mithin für die Zurechnung der Verantwortung ist die Vorhersehbarkeit der Tatbestandsverwirklichung. Die zur Tatbestandsverwirklichung führenden Geschehensabläufe müssen in ihren wesentlichen Zügen voraussehbar sein.
34. Bei einer Unterlassung liegt eine Sorgfaltswidrigkeit dann vor, wenn die aufgrund der konkreten Umstände gebotene Sorgfalt nicht aufgewendet wurde, d.h. wenn nicht gehandelt wurde, obwohl nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge und der allgemeinen Lebenserfahrung zum Zeitpunkt der Unterlassung die zur Diskussion stehenden Verletzungen voraussehbar und vermeidbar waren.
35. Eventualvorsatz ist dann gegeben, wenn der Emittent den Eintritt der Tatbestandsverwirklichung für möglich hält, aber dennoch handelt, weil er die Tatbestandsverwirklichung für den Fall des Eintritts in Kauf nimmt. Er findet sich mit ihm ab, mag er ihm auch unerwünscht sein.
36. Von Vorsatz wird dann gesprochen, wenn die Regelverletzung bewusst gewollt ist. Der Wille braucht sich nur auf die Regelwidrigkeit zu beziehen. Der Emittent muss nicht auch die Herbeiführung eines Schadens wollen. Eventualvorsatz und Vorsatz werden bei der Strafzumessung jedoch gleich behandelt (Urteil des BGer vom 1.10.2003, 6S.216/2003).
37. In den von der Gesellschaft im Rahmen der Vorabklärungen und Untersuchung eingereichten Unterlagen wird zur von Y. vorgenom-

menen Behandlung der Entwicklungsliegenschaften auf den historischen, langfristigen Zweck der dafür verwendeten Landreserven sowie auf den mehrjährigen Erstellungsprozess Bezug genommen. Dazu ist festzuhalten, dass mit dem Entscheid, eine Landreserve zu entwickeln, in den Geschäftsjahren [...] bis [...] praktisch ausnahmslos eine Zweckänderung von einer langfristigen "Hold"-Strategie (Landreserve) in eine kurzfristige "Sell"-Strategie (Entwicklungsliegenschaft) erfolgte. Bezüglich dem mehrjährigen Erstellungsprozess kann festgestellt werden, dass dieser nicht abstrakt, sondern im Sinne einer wirtschaftlichen Betrachtungsweise im Zusammenhang mit dem verfolgten Zweck (Verkauf) zu betrachten ist (vgl. auch IAS 11).

38. Die von der Gesellschaft vorgenommene Behandlung der Entwicklungsliegenschaften als Sachanlagen hätte sich somit nur dann gerechtfertigt, wenn diese Entwicklungsliegenschaften im Sinne einer langfristigen Perspektive ins eigene Liegenschaftsportfolio übertragen worden wären, um als Renditeliegenschaften bewirtschaftet zu werden. Der Zweck der in den Geschäftsjahren [...] bis [...] von der B. selbst erstellten Entwicklungsliegenschaften lag mit Ausnahme der Überbauung "[...]" aber in deren Verkauf und nicht in deren Bewirtschaftung als Renditeliegenschaft im Sinn von IAS 40p8.
39. Die Realisierung und der geplante Verkauf von Entwicklungsliegenschaften stellt über die letzten drei Geschäftsjahre zweifelsfrei eine "gewöhnliche Geschäftstätigkeit" der Y. dar. Die Entwicklungsliegenschaften, welche zum Verkauf im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit oder des Erstellungs- oder Entwicklungsprozesses für einen solchen Verkauf gehalten wurden, waren somit in Übereinstimmung mit IAS 40p9(a) als Vorräte nach IAS 2p6 zu behandeln.
40. Es ist kein Hinweis auf ein eventualvorsätzliches oder gar vorsätzliches Verhalten ersichtlich. Bei der von Y. vorgenommenen fehlerhaften Behandlung der zum Verkauf designierten Entwicklungsliegenschaften entgegen den Bestimmungen von IAS 40p9(a) als Sachanlagen nach IAS 16 anstatt als Vorräte nach IAS 2 ist aufgrund der vorliegenden Informationen von **Fahrlässigkeit** auszugehen. Bei pflichtgemässer Sorgfalt hätte dieser Fehler aufgrund seiner relativen und absoluten Grösse erkannt werden müssen.

2.4.2 Schwere der Verletzung

41. Die aus der fehlerhaften Behandlung der Entwicklungsliegenschaften resultierenden Änderungen in der Konzernbilanz per [...] (Rz. 26) und in den Konzerngeldflussrechnungen [...] und [...] (Rz. 27) sind als wesentlich zu betrachten. So hätte die korrekte Behandlung der Entwicklungsliegenschaften per [...] zu einer Reduktion des Anlagevermögens von über 5% und zu einer Zunahme des Umlaufvermögens von 7% geführt. Darüber hinaus wäre der Geldabfluss aus Investitionstätigkeit [...] um 276]%, der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit um 17% erhöht worden. In Bezug auf die Konzerngeldflussrechnung [...] wäre der Geldabfluss aus Investitionstätigkeit um 91% reduziert sowie der Geldzufluss aus Geschäftstätigkeit um 26% verringert worden.
42. Die Sanktionsorgane der SWX haben bereits mehrfach in publizierten und auf der SWX-Website im Volltext abrufbaren Fällen den Tatbestand des fehlerhaften Ausweises in der Geldflussrechnung sanktioniert, wobei diese Verletzungen jeweils als schwer beurteilt wurden (DK/RLE/II/04 vom 28. Mai 2004, DK/RLE/II/05 vom 31. Januar 2005,

ZUL/RLE/III/05 vom 12. April 2005, DK/RLE/I/06 vom 19. Dezember 2006, SK/RLE/II/07 vom 12. März 2007).

43. Bei der von Y. vorgenommenen fehlerhaften Behandlung der zum Verkauf designierten Entwicklungsliegenschaften entgegen den Bestimmungen von IAS 40p9(a) als Sachanlagen nach IAS 16 anstatt als Vorräte nach IAS 2 hat die Gesellschaft in mindestens **mittelschwerer** Weise gegen IFRS und somit gegen die Vorschriften von Art. 66 ff. KR verstossen.

2.5 Schlussfolgerungen

44. Y. hat insgesamt **fahrlässig** und in **mittelschwerer Weise** gegen die angewandten IFRS verstossen und damit den Anlegern in der IFRS-Konzernrechnung [...] wesentliche Informationen zur Beurteilung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage vorenthalten.
45. Bei der Beurteilung ist zu berücksichtigen, dass von der SWX gegen Y. in den letzten drei Jahren keine Sanktion ausgesprochen wurde. Allfällige früher ausgesprochene Sanktionen werden nicht berücksichtigt.
46. Die fehlerhafte Anwendung der Bestimmungen von IAS 16 durch die Gesellschaft rechtfertigt es, einen **Verweis** im Sinne von Art. 82 Abs. 1 Ziff. 1 KR auszusprechen, wobei diese Sanktion publiziert wird (Ziff. 6.2 Abs. 5 VO).
47. Als IFRS-Anwender bedeutet dies für die Gesellschaft, dass Y. in ihrer zukünftigen Finanzberichterstattung die fehlerhafte Anwendung der oben erwähnten Bestimmungen als Fehlerkorrektur nach IAS 8p41-49 darzustellen und offen zu legen hat. Falls in diesem Zusammenhang, wie von der Gesellschaft angekündigt, die B. im Geschäftsbericht [...] als aufgebener Geschäftsbereich nach IFRS 5 qualifiziert wird, so ist die Anwendbarkeit der Bestimmungen von IAS 8p41-49 mit dem neuen Sachverhalt abzustimmen.

2.6 Gebühren

48. Bei Sanktionsverfahren gemäss Art. 81 ff. KR werden die Gebühren gemäss Ziff. 7.8 der Gebührenordnung nach Aufwand festgelegt. Im vorliegenden Fall rechtfertigen sich unter Berücksichtigung des für das Verfahren benötigten Aufwands Gebühren in der Höhe von CHF [...]. Diese Gebühren sind der Gesellschaft aufzuerlegen.

3. Sanktionsbescheid

Der Geschäftsbereich Zulassung erlässt folgenden Sanktionsbescheid:

Es wird festgestellt, dass die Y. die Rechnungslegungsvorschriften nach Art. 66 ff. des Kotierungsreglements in mittelschwerer und fahrlässiger Art verletzt hat, indem sie in der IFRS-Konzernrechnung [...] in fehlerhafter Weise die zum Verkauf designierten Entwicklungsliegenschaften entgegen den Vorschriften von IAS 40p9(a) als Sachanlagen nach IAS 16 anstatt als Vorräte nach IAS 2 behandelt hat.

1. Gegenüber der Y. wird ein **Verweis** ausgesprochen (Art. 82 Abs. 1 Ziff. 1 KR), wobei diese Sanktion zu publizieren ist (Ziff. 6.2 Abs. 5 VO).
2. Es werden der Y. **Verfahrenskosten** in der Höhe von CHF [...] auferlegt.

(Sanktionsbescheid vom 12. November 2007)