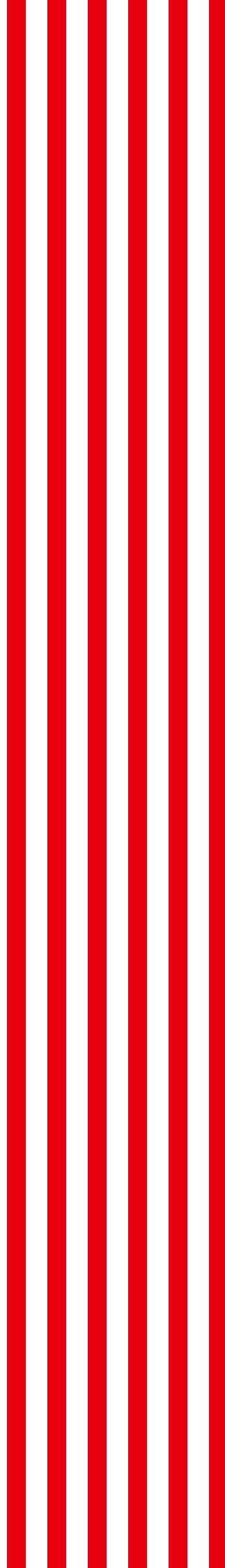




HALBJAHRESBERICHT 2023







INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Vorwort	Seite 5
3	Mission Statement	Seite 6
4	Aktienkurse	Seite 8
5	Net Asset Value	Seite 9
6	Marktbericht	Seite 10
7	Halbjahresrechnung Bilanz / Aktiven	Seite 16
8	Halbjahresrechnung Bilanz / Passiven	Seite 17
9	Halbjahresrechnung Erfolgsrechnung	Seite 18
10	Halbjahresrechnung Eigenkapitalnachweis	Seite 19
11	Anhang	Seite 20
	Impressum	Seite 26

Swiss Estates AG hat für den Halbjahresbericht 2023 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

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





AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER UNGEPRÜFTEN HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)	01. SEMESTER 2023	01. SEMESTER 2022	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	3'104 TCHF	2'969 TCHF	+ 4.54 %
EBITDA ²	1'760 TCHF	1'647 TCHF	+ 6.87 %
Jahresergebnis vor Steuern	700 TCHF	854 TCHF	- 18.04 %
Jahresgewinn	726 TCHF	925 TCHF	- 21.52 %

	30.06.2023	31.12.2022	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	191'185 TCHF	191'579 TCHF	- 0.21 %
wovon Renditeliegenschaften	188'530 TCHF	188'530 TCHF	+ 0.0 %
Hypothekarverbindlichkeiten	114'839 TCHF	113'819 TCHF	+ 0.9 %
Eigenkapital	62'268 TCHF	61'542 TCHF	+ 1.18 %
Eigenkapitalquote	32.6 %	32.1 %	+ 1.39 %
Fremdkapital	128'918 TCHF	130'037 TCHF	- 0.86 %
Fremdkapitalquote	67.4 %	67.9 %	- 0.66 %
Loan to Value (LTV) ³	60.9 %	60.4 %	+ 0.90 %
Net Gearing ⁴	206.8 %	210.4 %	- 6.9 %

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

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁶	15.02 CHF	15.05 CHF	- 0.2 %
--	-----------	-----------	---------

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.





VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen unseren ungeprüften Halbjahresbericht 2023 vorzulegen, der sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2023 bezieht.

Das erste Halbjahr war für unser Unternehmen einerseits gekennzeichnet von der Organisation der Fertigstellungsarbeiten und deren Umsetzung die neue Überbauung an der Büchelstrasse 8, 8a, 8b in 9464 Rüthi, Kanton St. Gallen (39 neue Wohnungen; ca. 60 Tiefgaragenplätze) betreffend und deren Erstvermietung, die erfolversprechend, bereits mit Abschluss erster Mietverträge, angelaufen ist. Andererseits hat auch der Umbau des Erdgeschosses an der Badenerstrasse 296 in 8004 Zürich (neue Filiale Denner AG) einige Aufmerksamkeit in Anspruch genommen, insbesondere, da hier beim Umbau ungeplant mit der Sanierung von Bauschadstoffen umgegangen werden musste, was aber unterdessen vollständig erledigt werden konnte.

Daneben fanden natürlich die Aktivitäten der Schweizerischen Nationalbank (SNB) unsere Aufmerksamkeit, nachdem der Leitzins bereits im Jahr 2022 auf 1.0 % gestiegen war und im Berichtszeitraum weiter bis auf 1.75 % erhöht wurde, während der SARON bei Redaktionsschluss bei 1.70 % lag. Diese Erhöhungen, welche mit Zinsentscheid 21. September 2023 glücklicherweise ihr vorläufiges Ende fanden, hatten natürlich erheblichen Einfluss auf die Refinanzierungskosten, was uns veranlasste im Berichtszeitraum diverse in diesem Geschäftsjahr auslaufende Finanzierungen neu auszugestalten, was sehr zufriedenstellend gelungen ist.

Erwähnenswert scheint auch, dass sich die Nachfrage nach Mietwohnungen immer noch vergrössert, was offensichtlich nach wie vor der Zuwanderung zuzuschreiben ist. Der etwa um 4.5 % gestiegene Nettoliegenschaftsertrag ist ein klares Indiz dafür, wobei hier Mieterhöhungen aufgrund des erstmals angestiegenen Referenzzinssatzes nicht berücksichtigt sind, da diese Mieterhöhungen, die wir nur sehr zurückhaltend umgesetzt haben, erst im zweiten Halbjahr 2023 in die Erfolgsrechnung einfließen werden.

Halbjahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER:

Der Gewinn für das erste Halbjahr 2023 beläuft sich auf Ebene Swiss GAAP FER (ungeprüft) auf TCHF 726 (Vorjahr TCHF 925 [1]), das Halbjahresergebnis vor Steuern auf TCHF 700 (Vorjahr TCHF 854 [1]), das Eigenkapital nach latenten Steuern auf TCHF 62'268 (Vorjahr TCHF 61'542), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 15.02 (Vorjahr CHF 15'05).

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

Freienbach, den 29. September 2023

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Peter Grote, Dipl. Wirtschaftsprüfer
Präsident des Verwaltungsrates

MISSION STATEMENT

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

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

Swiss Estates AG ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien. In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften wird, mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly, durch eigenes Personal bewerkstelligt.

Die Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet; weiteres «Upside» wird durch die Neupositionierung von Liegenschaften (Optimierung sämtlicher Werttreiber) und die damit einhergehende Wertsteigerung erreicht.

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

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



AKTIENKURSE

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Freienbach, sind an der BX Swiss kotiert («zum geregelten börslichen Handel zugelassen»). Die BX Swiss AG betreibt eine auf die Bedürfnisse von Schweizer Anlegern und Emittenten fokussierte Börse. Sie untersteht dem Finanzmarktinfrastrukturgesetz (FinfraG) und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) überwacht. Die BX Swiss ermöglicht den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten und entspricht den Ansprüchen an einen geregelten Markt. Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (www.boerse-duesseldorf.de) in den Handel einbezogen (TICKER WAG/ISIN CH0019304531/WKN A0MJ3Y). Namenaktien unterliegen strengen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutarischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen und können daher auch durch Personen im Ausland gehalten werden.



Namenaktien nominal CHF 5.00
WKN: AORLQ5 ISIN: CH0023926550 – Börse: BX Swiss



Partizipationsscheine («Vorzüge») nominal CHF 5.00 –
WKN: A0MJ3Y ISIN: CH0019304531 – Börse: Düsseldorf

Quelle: mdirect



INNERER WERT (NET ASSET VALUE)

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

PER 30. 06. 2023

31. 12. 2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 30.06.2023 (nach Rückstellung für latente Steuern) ohne Obligationenanleihe	8'965'475	14'311'050	-477'209	36'347'544	59'146'860
Rückstellung für latente Steuern					10'790'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2023					69'936'860

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2023					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'223'420
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	20'558'318
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	36'365'122
			23'276'525	100.00	59'146'860

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'223'420	1'750'000	1.27
Namenaktien (nominal 5.00)	20'558'318	1'618'095	12.71
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	36'365'122	2'862'210	12.71

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2023					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'629'033
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	24'308'715
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	42'999'112
			23'276'525	100.00	69'936'860

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'629'033	1'750'000	1.50
Namenaktien (nominal 5.00)	24'308'715	1'618'095	15.02
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	42'999'112	2'862'210	15.02

MARKTBERICHT

Moderate Risiken im Bereich Mietwohnungen

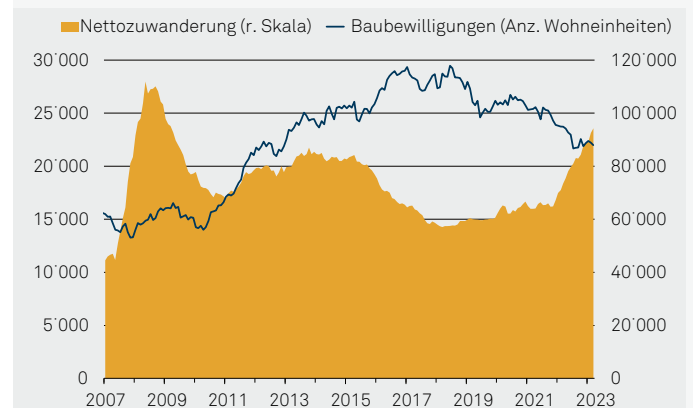
Der Schweizer Immobilienmarkt ist offenbar auf Kurs für eine sanfte Landung. Preiskorrekturen dürften zwar nicht gänzlich zu vermeiden sein, sie sollten aber dank des knappen Angebots und vor allem aufgrund der hohen Nachfrage nach Mietwohnungen bei Wohnditeliegenschaften eher überschaubar ausfallen.

Der wesentliche «Treiber» eines Immobilienmarkts ist, neben dem Angebot und der Nachfrage wie in jedem Markt, letztlich die Inflations- und Zinsentwicklung. Die Hartnäckigkeit der Inflation ist von vielen Marktteilnehmern unterschätzt worden, und auch die jüngsten Zahlen zeigen, dass das Thema noch nicht so schnell vom Tisch ist. Zweitrundeneffekte, wie die nun bevorstehenden Mietzinserhöhungen infolge des Anstiegs des Referenzzinssatzes, verhindern absehbar ein rasches Abklingen der Inflation. Klar ist jedoch auch, dass die grössten Einflüsse auf die Inflation von aussen kommen, zum Beispiel die Energie- und Nahrungsmittelpreise, und von der Schweiz, wenn überhaupt, nur sehr schwer zu beeinflussen sind. Trotz dieser widrigen Umstände schlägt sich der Schweizer Immobilienmarkt im europäischen Vergleich wacker, was aber wiederum vor allem mit der bedachten Zinspolitik der SNB aber auch mit deren Deviseninterventionen zu tun hat und auch mit der hohen Nachfrage durch Zuwanderung.

Wohnungssuche wird anspruchsvoller – Angebot und Nachfrage klappen auseinander

Der Mietwohnungsmarkt setzt seine kräftige Erholung der vergangenen zwei Jahren fort. Die vergleichsweise robuste hiesige Konjunktur sorgt für eine anhaltend hohe Nachfrage. Letztere basiert insbesondere auch auf der Nettozuwanderung der ausländischen Wohnbevölkerung, die bereits im vergangenen Jahr um fast ein Drittel gestiegen ist. Im ersten Quartal des laufenden Jahres wurden per Saldo bereits wieder 29'000 Zuzüge verzeichnet – nochmals 24 % mehr als in der gleichen Periode des Vorjahrs. Gleichzeitig deutet wenig auf eine baldige Trendwende bei der aktuellen Bauflaute hin: In den vergangenen zwölf Monaten wurden nochmals 1'700 Mietwohnungen weniger baubewilligt als in der Vorperiode. Somit vergrössert sich die Kluft zwischen Nachfrage und Angebot auf dem Mietwohnungsmarkt weiter.

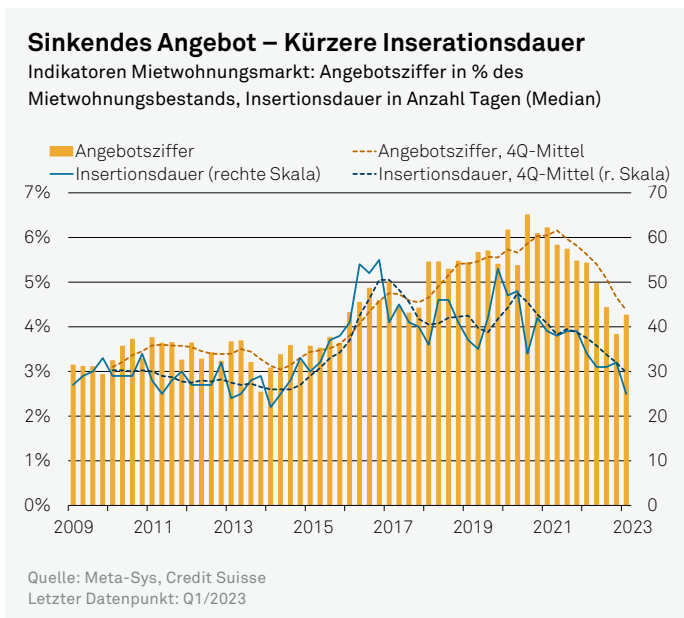
Weniger Wohnungen für mehr Zuzüger



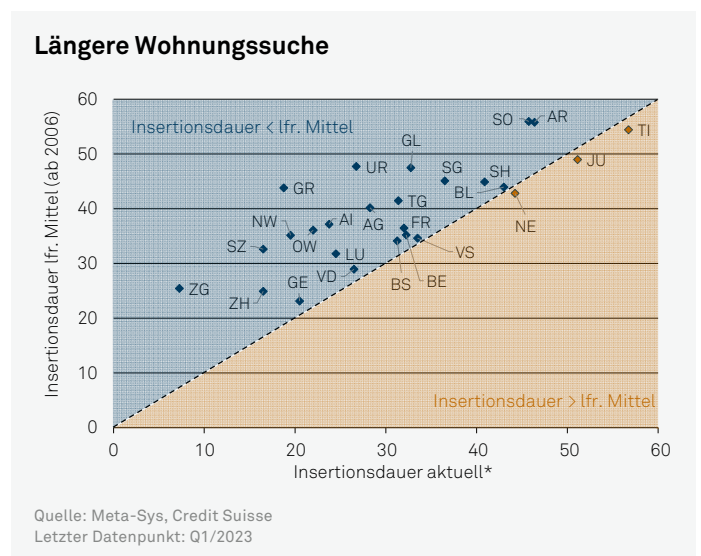
Quelle: Staatssekretariat für Migration, Baublatt, Credit Suisse
 Letzter Datenpunkt: 03/2023



Die Angebotsziffer – also der Anteil aller zur Vermietung ausgeschriebenen Mietwohnungen – ist im 1. Quartal 2023 zwar von 3.8% auf 4.3% gestiegen (nachstehende Abbildung), es dürfte sich dabei aber um einen saisonalen Effekt handeln. Der über ein Jahr gerechnete gleitende Mittelwert der Angebotsziffer sank derweil weiter auf 4.4 % – ein Wert der letztmals 2016 unterschritten wurde. Zudem bleibt auch die Insertionsdauer rückläufig. Diese misst die mittlere Zeitdauer (Median), während der ein Wohnungsinserat aufgeschaltet ist. Zwischen 2016 und 2020 dauerte die Mietersuche meist noch zwischen 40 und 50 Tagen. Inzwischen wird ein Inserat im Mittel bereits nach 25 Tagen wieder vom Netz genommen. Wer seine Traumwohnung finden will, muss sich daher zunehmend beeilen. Im langfristigen Vergleich sind dies jedoch keine aussergewöhnlich tiefen Werte. Von 2015 bis 2020 bestanden vielerorts Überangebote, die zuletzt fortlaufend abgebaut wurden.



Indessen ist die Situation auf den verschiedenen regionalen Märkten sehr unterschiedlich. Ein Blick auf die Insertionszeiten in den verschiedenen Kantonen bestätigt das Bild eines «Röstigrabens», auf den wir bereits in unserer Studie «Immobilienmarkt 2023» vom März 2023 anhand der regionalen Leerwohnungsziffern hingewiesen haben: In der lateinischen Schweiz ist die Erholung des Mietwohnungsmarkts noch weniger weit fortgeschritten als in der Deutschschweiz.



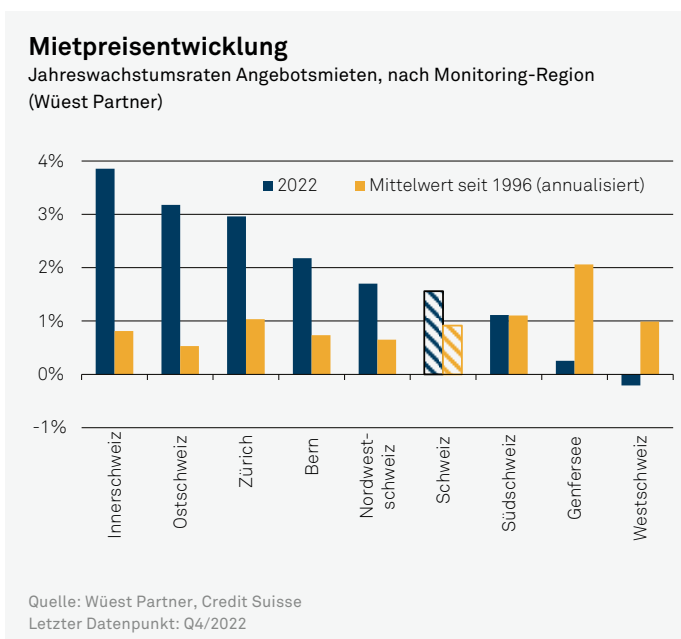
Die Insertionsdauer liegt in sämtlichen Westschweizer Kantonen nahe an ihrem langjährigen Mittelwert – in den Kantonen Neuenburg, Jura und Tessin sogar leicht darüber. Demgegenüber haben sich die Insertionszeiten in vielen Deutschschweizer Kantonen relativ zu ihrem Langfristmittel markant reduziert – am stärksten in den Zentralschweizer Kantonen Zug (–71 %), Schwyz (–49 %), Nidwalden und Uri (–44 %) sowie im Kanton Graubünden (–57 %).

Die Zeiten, in denen Vermieter steigende Leerstände zu beklagen hatten und Mieter mit Gratismonaten anzulocken versuchten, sind folglich vorbei. Wohnungssuchende sehen sich wegen des knapper werdenden Angebots und steigender Mieten zunehmend mit Gegenwind konfrontiert. Dennoch besteht unseres Erachtens in den meisten Regionen heute noch keine Wohnungsnot. Kritischer als das aktuelle Angebotsniveau ist jedoch aus Mietersicht die Tatsache, dass noch keine Entspannung in Sicht ist. Die Verknappungstendenz dürfte sich vielmehr in den nächsten Quartalen fortsetzen und auch Regionen erreichen, die heute noch über ein ausreichendes Wohnungsangebot verfügen. Grund dafür ist, dass die Bautätigkeit voraussichtlich auch in den kommenden ein bis zwei Jahren zu gering ausfallen wird und die dringend erforderliche bauliche Verdichtung bisher zu zögerlich verläuft.

Anmerkungen zur absehbaren Entwicklung der Wohnungsmieten

Die im internationalen Vergleich zwar moderate, aber dennoch hartnäckige Inflation in der Schweiz hat die Schweizerische Nationalbank (SNB) dazu veranlasst, innerhalb von nur gerade neun Monaten ihren Leitzins von -0.75% auf 1.5% anzuheben. Die Zinswende im Eiltempo hat nun dafür gesorgt, dass auch der hypothekarische Referenzzinssatz, der die Entwicklung der Mieten laufender Mietverträge bestimmt, angestiegen ist. Am 1. Juni 2023 hat das Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) eine Anhebung des Referenzzinssatzes auf 1.5% kommuniziert. Nachdem insbesondere langjährige Mieter in den vergangenen Jahren mehrmals von Mietreduktionen profitiert haben, sehen sie sich nun mit steigenden Kosten konfrontiert. Wirksam wird der Anstieg in den meisten Fällen per Oktober 2023.

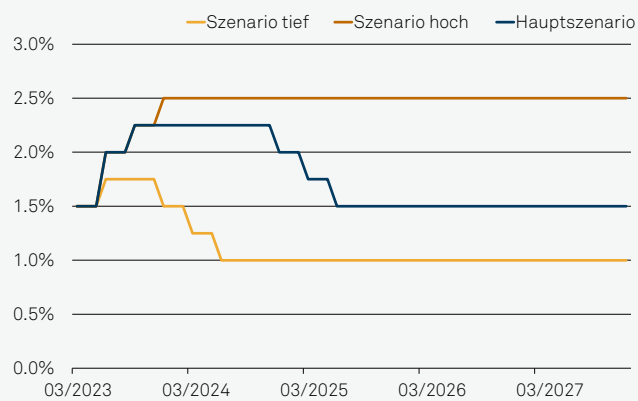
Mit grosser Wahrscheinlichkeit wird der Referenzzinssatz bis Dezember 2023 auf 1.75% ansteigen. Zu einem Referenzzinssatz von 1.25% berechnete Nettomieten dürften folglich aufgrund des Anstiegs bis April 2024 um 6% zulegen. Da Vermieter zusätzlich 40% der aufgelaufenen Teuerung und (üblicherweise) jährlich 0.5% allgemeine Kostensteigerungen geltend machen dürfen, kann der Anstieg jedoch bis zu 10% betragen. Mietsenkungen aufgrund eines gefallen Referenzzinssatzes müssen jedoch oft aktiv durch die Mieter eingefordert werden. Daher dürften rund die Hälfte aller Mietverträge auf einem höheren als dem bisher geltenden Referenzzinssatz von 1.25% basieren.





Szenarien für den SNB-Leitzins

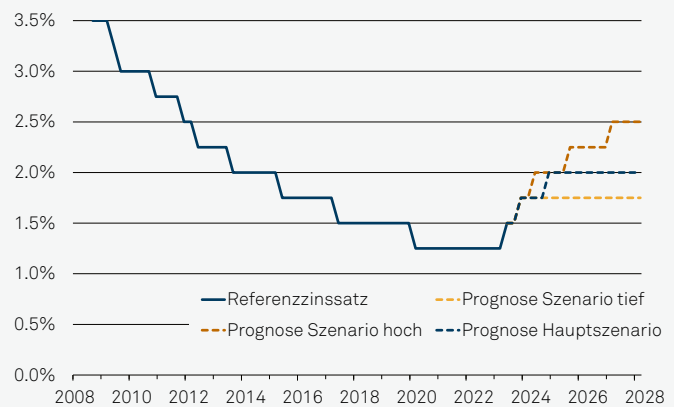
Drei Szenarien für die Entwicklung des Leitzinssatzes bis Ende 2027



Quelle: Credit Suisse Letzter
Datenpunkt: 03/2023

Referenzzinssatz dürfte 2023 zweimal steigen

Prognostizierte Verläufe des Referenzzinssatzes für drei Zinsszenarien



Quelle: BWO, Credit Suisse Letzter
Datenpunkt: 06/2023

Im Mittel dürfte der Mietpreisanstieg folglich geringer ausfallen und bis zu 7% betragen. Dennoch kommt er für viele Mieter zur Unzeit, da sie bereits mit massiven Anstiegen bei den Neben- und Energiekosten konfrontiert sind. Gleichzeitig mildern die steigenden Mieterträge den Druck, den die gestiegenen Zinsen auf die Liegenschaftswerte ausüben.

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

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

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





HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / AKTIVEN

	30. 06. 2023 (IN CHF)	31. 12. 2022 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	144'061	524'954
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	1'463'499	1'306'499
abzüglich Delkredere	-1'017'000	-889'000
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere	446'499	417'499
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern	381'846	509'732
Wertberichtigung	-10'000	-32'000
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	860'435	892'282
Wertberichtigung	s. Anhang 1a)	-195'000
	1'549'980	1'592'513
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1'902'062	1'933'331
abzüglich Wertberichtigung	s. Anhang 1b)	-1'852'062
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	0
gegenüber Nahestehenden	s. Anhang 1c)	487'446
	579'515	568'716
Aktive Rechnungsabgrenzung	s. Anhang 1d)	186'000
	2'475'255	2'872'183
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Wertschriften	9'120	9'120
Mietkaution Freienbach	11'100	0
übrige Finanzanlagen	s. Anhang 1e)	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'906'250
	113'970	102'870
Renditeliegenschaften	188'530'000	188'530'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 1g)	74'000
	188'710'470	188'706'870
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	188'710'470	188'706'870
TOTAL AKTIVEN	191'185'725	191'579'053

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / PASSIVEN

		30. 06. 2023 (IN CHF)	31. 12. 2022 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		581'184	1'814'572
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	18'966	41'554
vorausbezahlte Mietzinsen		355'744	382'335
Akontozahlungen Nebenkosten		477'702	488'194
sonstige Verbindlichkeiten		0	11'133
		1'433'596	2'737'788
Kurzfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten		1'440'185	1'856'068
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		105'467	252'891
	s. Anhang 1i)	1'545'653	2'108'959
Passive Rechnungsabgrenzungen		139'000	151'246
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern		170'500	109'500
andere kurzfristige Rückstellungen		0	218'000
	s. Anhang 1k)	170'500	327'500
Kurzfristiges Fremdkapital		3'288'749	5'325'493
Langfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten			
Langfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten	s. Anhang 1l)	114'839'000	113'818'500
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 1m)	10'790'000	10'893'000
Langfristiges Fremdkapital		125'629'000	124'711'500
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		128'917'749	130'036'993
EIGENKAPITAL			
Aktien- & Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Namenaktienkapital	s. Anhang 1n)	8'090'475	8'090'475
vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	14'311'050
Obligationenanleihe		2'395'200	2'395'200
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 1p)	-477'209	-477'209
		25'194'516	25'194'516
Bilanzreserven			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven	s. Anhang 1p)	36'347'544	32'739'935
Jahresergebnis		725'917	3'607'609
		37'073'461	36'347'544
TOTAL EIGENKAPITAL		62'267'977	61'542'060
TOTAL PASSIVEN		191'185'725	191'579'053

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

		1. HALBJAHR 2023 (IN CHF)	1. HALBJAHR 2022 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	Anhang 2a)	3'377'054	3'309'808
abzüglich Erlösminderungen		-273'238	-340'384
Total Betriebsertrag		3'103'816	2'969'425
Betriebsaufwand			
Immobilienaufwand		691'980	523'553
Personalaufwand		360'208	413'165
Übriger Betriebsaufwand		141'282	210'635
Verwaltungsaufwand		250'244	168'031
Werbeaufwand		6'900	7'152
Total Betriebsaufwand	Anhang 2b)	1'450'615	1'322'535
Gewinn aus Neubewertung		106'939	0
Verlust aus Neubewertung		0	0
Erfolg aus Neubewertung	Anhang 2c)	106'939	0
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)		1'760'140	1'646'890
Abschreibungen		-7'500	-8'500
Finanzerfolg			
Hypothekarzinsen		-975'251	-892'823
Finanzaufwand		-66'511	-135'435
Finanzertrag		226	2'740
Total Finanzerfolg	Anhang 2d)	-1'041'537	-1'025'518
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern		711'103	612'872
ausserordentlicher Ertrag		130'864	27'619
ausserordentlicher Aufwand		-142'049	-46'522
Unternehmensergebnis vor Steuern		699'919	593'969
Direkte Steuern		-77'003	-99'081
Veränderung latente Steuern		103'000	430'000
Halbjahresergebnis		725'917	-924'888

ERGEBNIS PRO TITEL 2022
(IN CHF)

ERGEBNIS PRO TITEL 2021
(IN CHF)

ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT			
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)		1.50	1.46
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00)		15.02	14.57
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00)		15.02	14.57



HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 30.06.2023

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- anteil Wandelanleihe	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 01.01.2022	6'965'475	12'906'250	-477'209	0	400'000	32'339'935	52'134'451
Zuweisung an die gesetzliche Reserve					4'600'000	-4'600'000	0
Kapitalerhöhung	2'000'000	1'404'800		2'395'200			5'800'000
Jahresergebnis						3'607'609	3'607'609
Eigenkapital per 31.12.2022	8'965'475	14'311'050	-477'209	2'395'200	5'000'000	31'347'544	61'542'060
Zuweisung gesetzliche Reserven					3'000'000	-3'000'000	0
Halbjahresergebnis						725'917	725'917
Eigenkapital am 30.06.2023	2'000'000	1'404'800		2'395'200			5'800'000
Jahresergebnis						3'607'609	3'607'609
Eigenkapital am 31.12.2022	8'965'475	14'311'050	-477'209	2'395'200	8'000'000	29'073'461	62'267'977

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER DER SWISS ESTATES AG, FREIENBACH PER 30. JUNI 2023

GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERUNG

Die Gesellschaft hat am 19. Dezember 2022 eine Beteiligung erworben, deren einziges wesentliches Aktivum eine Liegenschaft in Rüthi, Kanton St. Gallen, ist. Deshalb musste auf den 31. Dezember 2022 eine Konsolidierung der Rechnungslegung der Swiss Estates AG und deren einzigen Beteiligung erfolgen. Diese Konsolidierung erfolgte auch per 30. Juni 2023

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Beteiligung mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und übrigen Passiven der Beteiligungsgesellschaft übernommen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Mehrwert der Liegenschaft separat als Aktivum ausgewiesen.

GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Im Allgemeinen Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Analog zur Berichterstattung für den Verwaltungsrat wird auf eine Segmentberichterstattung verzichtet, da die Gesellschaft nur in einem Segment tätig ist und die Schweiz den gesamten geografischen Markt darstellt.

Die Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

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

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Rechnungslegung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Unternehmens-tätigkeit. Grundsätzlich werden die Aktiven höchstens zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bewertet. Die Werte der Liegenschaften werden durch unabhängige Schätzer ermittelt und sind unabhängig von den Anschaffungskosten zum Marktwert berücksichtigt.

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

- + **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.
- + **Wertschriften und übrige Finanzanlagen** Wertschriften und übrige Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.
- + **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.
- + **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.
- + **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.
- + **Sachanlagen und immaterielle Anlagen** Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:



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

- + Verbindlichkeiten und Rückstellungen** Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlich eintreffender Verbindlichkeiten bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.
- + Steuern** Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die neuen ab 2022 gültigen aufgrund der Steuerreform reduzierten Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.
- + Ausserbilanzgeschäfte** Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Ist der Mittelabfluss nicht schätzbar und aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates unwahrscheinlich, erfolgt keine Rückstellung.
- + Personalvorsorge** Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

1 ANMERKUNGEN ZUR EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

1a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich auf den 30. Juni 2023 auf insgesamt TCHF 632 (Ende 2022 TCHF 459). Die Zunahme um rund TCHF 173 resultiert in erster Linie aus dem Umstand, dass im ersten Semester 2023 nun die Nebenkosten für sämtliche Liegenschaften abgerechnet wurden. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 317 (Ende 2022 TCHF 189). Die Berechnung des Delkredere für den Ausstand basiert einerseits auf der Entwicklung des Ausstandes in neuer Rechnung und andererseits durch das erhöht bestehende Risiko bei der Eintreibung der in Rechnung gestellten Nebenkosten wegen der niedrigen Anzahlungen.

Im ausgewiesenen Betrag sind die in 2021 ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern in Werte von TCHF 831 nach wie vor enthalten. Die Wertberichtigung von TCHF 770 wurde unverändert belassen. Diese Forderungen wurden einem externen Inkasso-Unternehmen zur Eintreibung übergeben. Der Verwaltungsrat rechnet mit einem Nettoeingang von bis zu 20%.

Die ausgewiesenen Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern gehen aus den entsprechenden Abrechnungen, der durch die Stockwerkeigentümer zu übernehmenden Kosten hervor. Per 31. Dezember 2022 wurden sämtliche Nebenkosten abgerechnet und die Forderungen verbucht. Der Versand der Rechnungen erfolgte erst im Laufe des ersten Semesters. Per 30. Juni 2023 sind noch Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern in Höhe von TCHF 381 ausgewiesen. Die Kostenabrechnungen erfolgten rückwirkend für 5 Jahre für die Liegenschaften in der Egnacherstrasse in Arbon und Schiessplatzweg in Ostermündigen. Durch die rückwirkende Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten entstanden auch Forderungen gegen gegenüber Eigentümern, welche ihr Stockwerkeigentum per 31.12.2022 bereits verkauft hatten. Die Forderungen gegenüber den Stockwerkeigentümern in der Liegenschaft in Grenchen belaufen sich auf TCHF 88 und für Arbon auf TCHF 282. Die Forderung gegenüber den Stockwerkeigentümern ergibt sich nach einem durch die Swiss Estates gewährten Rabatt auf den Nebenkosten von TCHF 142, welcher Betrag als ausserordentlicher Aufwand ausgewiesen ist. Für den im Zeitpunkt der Berichterstattung noch ausstehende Ausstand gegenüber Stockwerkeigentümern in Arbon wurde ein Delkredere von CHF 10'000.00 gebildet.

Die vorausbezahlten Nebenkosten für das erste Semester belaufen sich auf TCHF 860. Wegen Leerstandes in der Lagerstrasse 41 Grenchen (25%), in der Bahnhofstrasse Grenchen (20%) und in der Egnacherstrasse 23%) musste eine entsprechende Rückstellung gebildet werden, da in dieser Höhe die Nebenkosten nicht abgerechnet werden können. Wegen der teilweise wesentlich zu niedrigen Akonto-Zahlungen wurde ebenfalls eine Rückstellung gebildet. Die Wertberichtigung wurde per Ende Juni 2023 mit TCHF 128 festgelegt (per Ende 2022 TCHF 195).

1b) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 01.01.2021. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'852.

1c) Kurzfristige Forderungen gegenüber Aktionären Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Nahestehenden in Höhe von CHF 529'515 (Ende 2022 CHF 487'446). Diese Positionen werden mit zu erwartenden Boni und Leistungen, welche im Laufe des Jahres abgerechnet werden, bzw., beschlossen werden, verrechnet.

1d) Aktive Rechnungsabgrenzung Im Geschäftsjahr 2022 wurde zur Ablösung einer Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, die durch eine deutlich günstigere Finanzierung abgelöst werden konnte, eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962.23 bezahlt. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026. Diese Vorfälligkeitsentschädigung ist somit eine Zahlung für entgangenen Zinsgewinn an die kreditgebende Bank bis zum 30. Juni 2026. Zur Verbesserung der Kostenklarheit wird diese Vorfälligkeitszahlung als Zinsvorauszahlung aktiviert und semesterweise dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das erste Semester 2023 beläuft sich auf CHF 26'700.00. Danach beläuft sich der zu verbuchende Zinsaufwand auf CHF 53'400 pro Jahr bzw. CHF 26'700 pro Semester. Die letzte Belastung erfolgt im ersten Semester 2026. Der per 30. Juni 2023 ausgewiesene Betrag beläuft sich auf CHF 159'300. Ferner wurden bereits bezahlte Kosten für das ganze Jahr 2023 in Höhe

von 42'400.00 transitorisch erfasst. Der ausgewiesene Betrag beläuft sich somit auf TCHF 201.7 (per 31.12.2022 TCHF 186).

1e) Übrige Finanzanlagen Die Gesellschaft hat im ersten Semester für ihren Hauptsitz in Freienbach Räumlichkeiten angemietet. Der entsprechende Mietkautionsbetrag beläuft sich auf CHF 11'100.00. Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von CHF 3'000'000.00 entspricht. Der Verwaltungsrat hat nach wie vor Anlass anzunehmen, dass die insignum ag mittelfristig Erfolg haben kann. Dabei stützt sich der Verwaltungsrat auf Aussagen der massgeblichen Personen und vorliegenden schriftlichen Darlehenszusagen in erheblichem Ausmass seitens Dritter. Aufgrund des Umstandes, dass sich einerseits die Erfolgsaussichten konkret noch nicht wesentlich verbesserten, aber auch nicht verschlechtert haben, wurde der ausgewiesene Wert nach Wertberichtigung in der Höhe von CHF 93'750 unverändert belassen.

1f) Renditeliegenschaften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG per 31.12.2022 ermittelt wurden:

KANTON	ORT	STRASSE	30.06.2023 (IN CHF)	31.12.2022 (IN CHF)
Kanton Zürich	Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	21'442'000	21'442'000
Kanton Zürich	Zürich	Badenerstrasse 288–296, ger. Nr.	44'710'000	44'710'000
Kanton Zürich	Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'438'000	2'438'000
Kanton Zürich	Zürich	Regensbergstrasse 92	3'695'000	3'695'000
Kanton Thurgau	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'925'000	1'925'000
Kanton Thurgau	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'907'000	4'907'000
Kanton Thurgau	Arbon	Egnacherstrasse 69–79	13'492'000	13'492'000
Kanton Bern	Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24–30, ger. Nr.	20'206'000	20'206'000
Kanton Bern	Krauchthal	Eichmatt 2–8, 18–24, ger. Nr.	2'858'000	2'858'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'522'000	1'522'000
Kanton Bern	Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'831'000	3'831'000
Kanton Bern	Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'631'000	1'631'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'844'000	10'844'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Centralstrasse 45	1'651'000	1'651'000
Kanton Solothurn	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 36 / Kapellstrasse 3	6'074'000	6'074'000
Kanton Waadt	Prilly	Route du Mont 1 + 3	28'950'000	28'950'000
Kanton St. Gallen	Rüthi	Büchelstrasse 8, 8a, 8b	18'354'000	18'354'000
Total Renditeliegenschaften (Konzern)			188'530'000	188'530'000

(Unterjährig werden keine Neubewertungen vorgenommen).



1g) Übrige Sachanlagen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Sachanlagen:

Sachanlagespiegel Swiss Estates AG per 30.06.2023:

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2022	194'970	210'542	16'500	149'918	50'300	622'230
Zugänge 2022	0	0	20'000	0	0	20'000
Bruttowerte per 31.12.2022	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Zugänge 1. Semester 2023	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte 30.06.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2022	-158'970	-183'542	-10'500	-149'918	-50'300	-553'230
Abschreibungen 2022	-1'000	-10'000	-4'000	0	0	-15'000
Wertberichtigung bis 01.01.2022	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Nettobuchwerte per 31.12.2022	35'000	17'000	22'000	0	0	74'000
Abschreibungen 1. Semester 2023	-500	-5'000	-2'000	0	0	-7'500
Wertberichtigung bis 30.06.2023	-160'470	-193'542	-16'500	-149'918	-50'300	-575'730
Nettobuchwerte per 30.06.2023	34'500	12'000	20'000	0	0	66'500

1h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 30.06.2023	PER 31.12.2022
Ausgleichskasse	8'697.45	28'635.00
UVG	10'268.85	12'300.00
Personalvorsorge	0.00	619.00
	18'966.00	41'554.00

1i) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die im Folgejahr fälligen Amortisationen, sowie die per 03.01.2023 bezahlten Zinsen und Amortisationen.

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

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

1l) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften. Die Laufzeit beträgt bis zu 10 Jahren, die jeweiligen Zinssätze liegen zwischen 1.04 % und 2.62 %, mit der Ausnahme von zwei nachrangigen Finanzierungen, welche derzeit noch mit 4.87 % verzinst werden.

1m) Rückstellung für latente Steuern Die Rückstellung für latente Steuern vermindert sich von 10'893'000 per 31.12.2022 um CHF 103'000 auf CHF 10'790'000 per 30. Juni 2023. Die aktiven latenten Steuern, berechnet auf den verrechenbaren Verlustvorträgen, belaufen sich auf TCHF 282 (per 31.12.2022 TCHF 342). Sie vermindern sich aufgrund des im ersten Semester erzielten Gewinnes. Die passiven latenten Steuern, berechnet auf den un versteuerten Reserven in den Aktiven und belaufen sich auf TCHF 10'790 (per 31.12.2022 TCHF 11'236). Die Verminderung der passiven latenten Steuern ist einerseits auf die Anwendung der niedrigeren Steuersätze im ersten Semester 2023 und auf die Tatsache, dass sich die stillen Reserven auf der Baute Rüthi durch Aktivierung der Baukosten verminderte, zurückzuführen.

Bei der Betrachtung der passiven latenten Steuern ist zu beachten, dass bei deren Berechnung der Anschaffungswert aus Beteiligungen in der Höhe von 21.4 Mio. Franken, nicht berücksichtigt wurden. Dies nach dem Hinweis des Steuerexperten der Revisionsstelle, dass dieser Wert als «aktivierten Fusionsverlust» zu bezeichnen sei und deshalb bei einem Verkauf dieser Wert steuerlich nicht als Anschaffungswert berücksichtigt werde. Der Verwaltungsrat teilt diese Meinung nicht und wird bei einem – ohnehin nicht zur Diskussion stehenden – Verkauf die Zustimmung dazu mittels eines Steuerrulings einholen. Aus Vorsichtsgründen wird im vorliegenden Abschluss der Meinung des Steuerexperten der Revisionsstelle folgend, die Berechnung der latenten passiven Steuern ohne Berücksichtigung der Anschaffungswerte aus Beteiligungen durchgeführt, was nach Meinung des Verwaltungsrates eine unnötig negative Darstellung der Verhältnisse ergibt.

1n) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital An der öffentlich beurkundeten ausserordentlichen Generalversammlung der Aktionäre der Swiss Estates AG vom 20. Oktober 2022 wurde durch Statutenänderung eine genehmigte Kapitalerhöhung im Maximalbetrag von CHF 2'000'000.00 sowie eine genehmigte Erhöhung des Partizipationskapitals im Maximalbetrag von CHF 6'453'125.00 beschlossen. Gemäss diesem Beschluss diente diese genehmigte Kapitalerhöhung einzig dem Erwerb oder der Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder aber als

Entgelt für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft.

Gemäss öffentlich beurkundetem Beschluss des Verwaltungsrates vom 19. Dezember 2022 wurde zur Übernahme der SE Rheintal AG das Kapital um 400'000 vinkulierte Namenaktien zu je CHF 5.00, total CHF 2'000'000.00 und um 280'960 Inhaberpapierbeteiligungsscheine zu je CHF 5.00, total um CHF 1'404'800.00 erhöht.

Das Aktienkapital beträgt am 30. Juni 2023 CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 (+ 400'000) vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in unverändert 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 875'000.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 30. Juni 2023 CHF 14'311'050 (+ CHF 1'404'800.00) und ist eingeteilt in 13'187'210 (+ 280'960) Inhaberpapierbeteiligungsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

Die Wandel-Obligationenanleihe kann gemäss Sacheinlagevertrag nur in Form von Partizipationsscheinen zurückbezahlt, bzw. vorzeitig umgewandelt werden. Gemäss Sacheinlagevertrag erfolgt die Umwandlung zu pari. Diese Position wird deshalb im Swiss GAAP-Abschluss als Eigenkapitalposition geführt.

Die Positionen des Aktien- und Partizipationsscheinkapitals blieben im ersten Semester 2023 unverändert.

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

1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält unverändert 96'894 Namenaktien zu CHF 5.00 Nominalwert (CHF 488'645.00) welche zum Anschaffungswert von CHF 477'209.00) bilanziert sind.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

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

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

2b) Betriebsaufwand Der unter dieser Position aufgeführte Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen, insbesondere auch die mit den Mietern nicht abrechenbaren Nebenkosten wegen Leerstand.

Im ersten Semester 2023 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Prilly (nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG.

2c) Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften Infolge einer Gutschrift auf den Baukosten der Baute Rüthi verminderte sich der Buchwert dieser Liegenschaft, was zu einer entsprechenden Erhöhung der Reserve führt. Eine Neubewertung der Liegenschaften erfolgte auf den 30. Juni 2023 nicht

2d) Finanzerfolg Im Finanzergebnis wird grundsätzlich der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst.

Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Aufrechterhaltung der Kotierung der Aktien und Partizipationsscheine der Gesellschaft auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten. Unter der Position Finanzertrag ist der Zinsertrag aus der Verzinsung des Aktionärskontokorrents enthalten. Die Verzinsung erfolgte nach den Richtlinien der Eidg. Steuerverwaltung.

2e) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Forderungen enthalten. Im ausserordentlichen Aufwand sind fast ausschliesslich Bereinigungen aus der Abrechnungen der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern, welche die Vorjahre betreffen, enthalten.

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

3 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert. Die Personalsituation hat sich aber im Januar 2020 vollständig geändert. Sämtliche Mitarbeiter, ausser dem CEO, sind durch neue Mitarbeiter ersetzt worden. Aus diesem Umstand ergibt sich, dass das vorliegende Konzept überarbeitet werden muss. Dies ändert nichts daran, dass der Verwaltungsrat die Unternehmensrisiken laufend beurteilt.



4 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

4a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3% und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.):

Stand per 30.06.2023:

+ **Udo Rössig**, Freienbach:

1'750'000 NA (Namenaktien zu nominal CHF 0.50)
 205'130 NA (Stammaktien zu nominal CHF 5.00)
 496'260 NA (Stammaktien zu nominal CHF 5.00 – Kaufrechte)
 ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von **72.3%**; Aktienkapitalanteil von **53.6%**

Stand per 31.12.2022:

+ **Udo Rössig**, Freienbach:

1'750'000 NA (Namenaktien zu nominal CHF 0.50)
 191'630 NA (Stammaktien zu nominal CHF 5.00 – Kaufrechte)
 ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von **72.3%**; Aktienkapitalanteil von **48.2%**

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

Stand per 30.06.2023:

+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen

Stand per 31.12.2022:

+ **ALSA Pensionskasse**, 8732 Neuhaus SG
 + **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen

4b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

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

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche im Berichtszeitraum unverändert mit einem Salär von brutto CHF 306'000 pro Jahr honoriert wurde. Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht im geprüften Jahresbericht der Gesellschaft.

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt.

4c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 104'3250.30 (Per 31.12.2022 CHF 121'520.50).

5e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekerverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von TCHF 136'000, lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

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

5g) Eventualverbindlichkeiten Es besteht seit Jahren ein penderter Rechtsstreit mit dem ehemaligen Eigentümer der durch die Swiss Estates AG am 1.1. 2021 absorbierten SE Espace Immobilien AG. Gemäss Urteil des Handelsgerichts des Kantons Zürich vom 13. September 2022 wurde die Swiss-Estates zur Zahlung verpflichtet. Am 28. September 2022 wurde gegen das Urteil des Handelsgerichtes Beschwerde beim Bundesgericht erhoben. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2020 wurde vom Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt.

Der vom Verwaltungsrat beauftragte Jurist hat in seiner Prozesseinschätzung in seinem «Lawyers' letter» an die Revisionsstelle (Jahresbericht 2022) festgestellt, dass es sich bei diesem Urteil nach seiner Auffassung um ein Fehlurteil handle. Ferner ist bei der Beurteilung des Risikos zu berücksichtigen, dass das Bundesgericht der Beschwerde aufschiebende Wirkung erteilt hat, obwohl am Bundesgericht üblicherweise die einheitliche Regelung gilt, wonach Rechtsmittel an das Bundesgericht keine aufschiebende Wirkung haben (Art. 103 Abs. 1 BGG). Der Verwaltungsrat beurteilt das Risiko der effektiven Verurteilung aufgrund der vorstehenden Ausführungen und aufgrund des hohen Vertrauens in das Schweizerische Bundesgericht als gering und verzichtet deshalb im Jahresabschluss 2022 und auch im Zwischenabschluss auf den 30. Juni 2023 auf die Bildung einer Rückstellung. Im Zwischenabschluss per 30. Juni 2022 wurde für diesen Sachverhalt eine Rückstellung gebildet. Im Zeitpunkt der Erstellung des Zwischenabschlusses 2022 war noch nicht absehbar, ob das Bundesgericht der Gesellschaft in Bezug auf das vorliegende Urteil aufschiebende Wirkung erteilen würde. Inzwischen liegt der Entscheid über die aufschiebende Wirkung vor, was uns, in Kombination mit der vorerwähnten Prozesseinschätzung des mit dem Fall betrauten Juristen, veranlasst hat, keine Rückstellung zu bilden. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde in diesem Halbjahresbericht die Rückstellung in der Vorjahresperiode nicht berücksichtigt.

5h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem 30. Juni 2023 ist bis zur effektiven Erstellung des Zwischenabschlusses per 29. September 2023 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2023 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

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

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

Der vorliegende Halbjahresbericht 2023 kann von der Gesellschaft kostenlos bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik «Investor Relations» unter der Auswahl «Finanzberichte» verfügbar.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2023 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

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



ie

Maximale
PKW-Höhe
2,00m

Kraftfahrzeuge
mit Druckgasantrieb
dürfen in dieser Garage
nicht abgestellt werden



