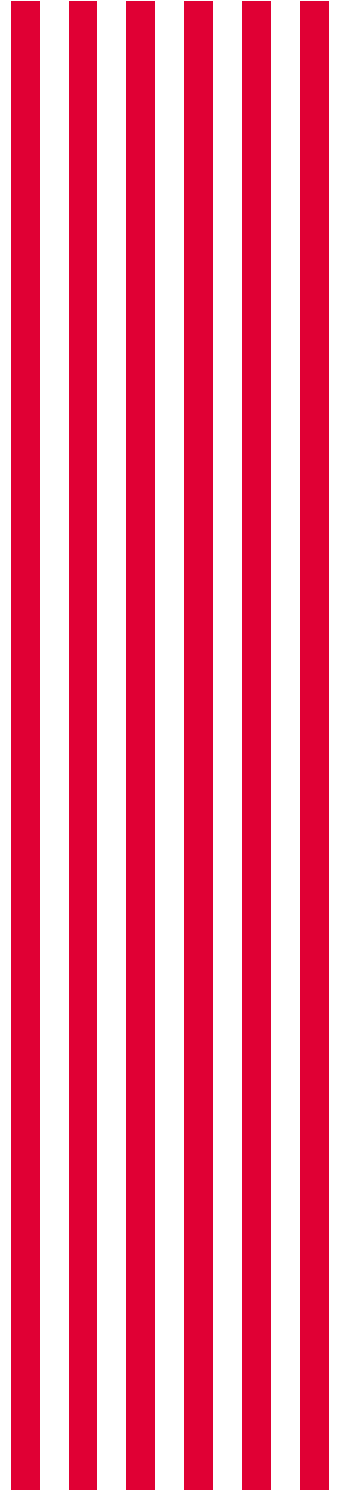


Halbjahresbericht 2019



Kennzahlen im Überblick

(konsolidiert – ungeprüft)

Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2019	01.01.-30.06.2018	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	TCHF	3'130	3'146	-0.51
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	646	1'077	-40.02
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	TCHF	365	587	-37.82
Halbjahresgewinn	TCHF	106	207	-48.97
		30.06.2019	30.06.18	
Bilanzsumme	TCHF	163'772	171'981	-4.77
Renditeliegenschaften ²	TCHF	151'460	162'176	-6.61
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	110'783	111'055	-0.24
Eigenkapital	TCHF	39'238	45'634	-14.02
Eigenkapitalquote	%	24.0 %	26.5%	-9.58
Fremdkapital	TCHF	124'534	126'348	-1.44
Fremdkapitalquote	%	76.0 %	73.5%	3.46
Loan to Value (LTV) ³	%	73.5 %	69.8%	5.30
Net Gearing ⁴	%	267.3 %	246.3%	8.53
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		16	17	-5.88
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁶	CHF	12.94	13.22	-2.12

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten. Reduktion als Auswirkung des reduzierten Referenzzinssatzes.

2 Im Halbjahresbericht werden üblicherweise keine Neubewertungseffekte ermittelt.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Innerer Wert (NAV) per 31.12.2018 pro Titel zu nominal CHF 5.00 = CHF 12.90

Inhalt

- 2 Kennzahlen
- 4 Vorwort
- 5 Aktienkurse
- 6 Bilanz / Aktiven
- 7 Bilanz / Passiven
- 8 Erfolgsrechnung
- 9 Eigenkapitalnachweis + Mittelflussrechnung
- 10 Net Asset Value
- 11 Anhang

Vorwort

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

Es freut uns Ihnen heute den Halbjahresbericht 2019 vorlegen zu dürfen. Dieser ist, gemäss des Kotierungsreglements der BX Swiss, ungeprüft und bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis zum 30. Juni 2019.

Swiss Estates AG hat den Halbjahresbericht 2019 für den Zeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2019 fristgerecht veröffentlicht. Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 3'130 (Vorjahr TCHF 3'146), das Betriebsergebnis auf TCHF 646 (Vorjahr TCHF 1'077), das ordentliche Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern auf TCHF 365 (Vorjahr TCHF 587) und der Halbjahresgewinn auf TCHF 106 (Vorjahr TCHF 207).

Das erste Halbjahr 2019 war nicht durch besondere Vorkommnisse gekennzeichnet, vielmehr wurde die Strategie des Unternehmens ruhig umgesetzt. Dabei wurden diverse Renovationen und Umbauten in Zürich und Grenchen vorangetrieben, was zur ausgewiesenen Zunahme des Immobiliaaufwandes führte; das Umnutzungsprojekt in Arbon ist jedoch leider noch immer nicht definitiv bewilligt. Die Investitionen in Grenchen zeigten bereits insofern Wirkung, als dass der Vermietungsstand in den Gebäuden Bahnhofstrasse 31 – 39 in 2540 Grenchen massiv verbessert werden konnte, wobei der damit einhergehende Anstieg der Mieteinnahmen erst im Jahresabschluss bemerkbar sein wird. Durch den deutlich höheren Vermietungsstand wurde eine Neubewertung dieser Liegenschaft zum Halbjahresultimo notwendig, welche eine Aufwertung der Immobilie zeigte. Mit Bezug auf die Liquidität und hinsichtlich des Abbaus von Fremdkapital wirkte sich der Verkauf der Liegenschaften Langstrasse 209/Josefstrasse 103 in 8004 Zürich «Casa Aurelio» per Ende Juni 2019 sehr positiv aus.

Swiss Estates AG prüft nach wie vor Akquisitionen von Liegenschaften und dies in grösserem Umfang. Allerdings lässt die aktuelle Marktlage den sinnvollen Erwerb von Wohnimmobilien nur begrenzt zu, sodass im ersten Halbjahr keine neuen Objekte gekauft wurden.

Dank

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

Luzern, den 30. September 2019

Mit freundlichen Grüssen
Swiss Estates AG

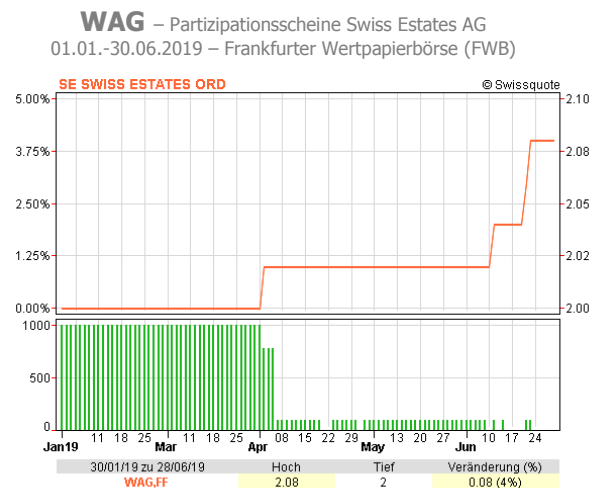
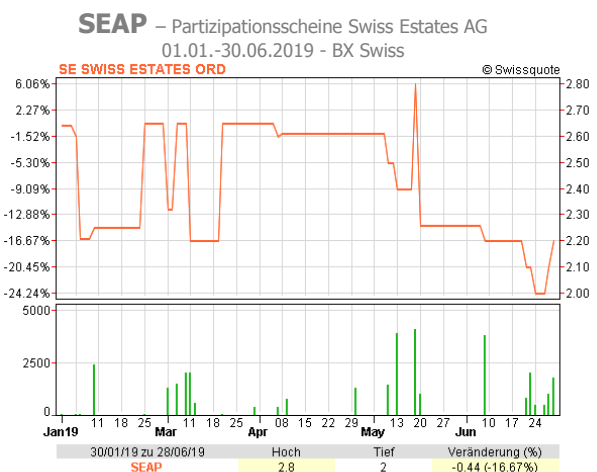
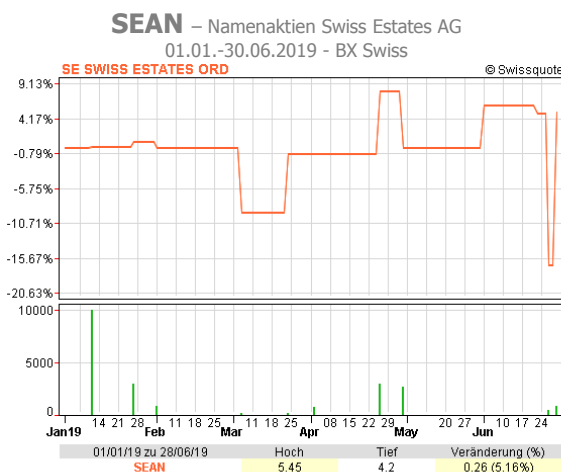
Peter Grote
Präsident des Verwaltungsrates

Aktienkurse

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Luzern, 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 Finanzmarktinfrastukturgesetz (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 Frankfurt im Quotation Board (www.boerse-frankfurt.de) und der Börse Düsseldorf im Primärmarkt (www.boerse-duesseldorf.de) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).

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



Quelle: Swissquote.ch

Bilanz / Aktiven

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2019

Bilanz		In CHF	
AKTIVEN	30.06.2019	31.12.2018	
<u>Umlaufvermögen</u>			
Flüssige Mittel	6'426'736		185'133
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinsforderungen	599'923	595'543	
./. Delkreder	-355'000	-345'000	
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	3'383'069	3'391'556	
./. Wertberichtigung	<u>-837'500</u>	<u>-810'000</u>	2'832'099
2'790'492			
Übrige kurzfristige Forderungen			
Forderungen gegenüber Dritten	1'704'875	1'466'642	
./. Wertberichtigung	-867'735	-670'243	
Forderungen gegenüber Aktionären	270'755	547'689	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	1'187'450	1'187'450	
./. Wertberichtigung	-1'187'449	-1'187'449	
Übrige Forderungen	<u>580'190</u>	<u>580'493</u>	1'924'582
1'688'086			
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'006'530		1'145'047
Total Umlaufvermögen	11'911'844		6'086'861
<u>Anlagevermögen</u>			
Finanzanlagen			
Wertschriften	3'000'000	3'000'000	
./. Wertberichtigung	-2'625'000	-2'625'000	
Nicht konsolidierte Beteiligung	24'750	24'750	
Andere Finanzanlagen	<u>200</u>	<u>200</u>	399'950
399'950			
Renditeliegenschaften	151'460'000		163'020'000
Übrige Sachanlagen	500		1'000
Total Anlagevermögen	151'860'450		163'420'950
Total Aktiven	163'772'294		169'507'811

Bilanz / Passiven

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2019

Bilanz

In CHF

PASSIVEN	30.06.2019		31.12.2018
<u>Fremdkapital</u>			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	273'816		178'749
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	773'342		626'540
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	34'196		103'847
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	268'592		328'121
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	2'352'990		2'503'967
Andere Verbindlichkeiten	96'178	3'799'114	101'073
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		4'037'250	1'594'750
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	580'000		580'000
übrige Verbindlichkeiten	96'014	676'014	96'014
Passive Rechnungsabgrenzungen		1'004'180	733'761
Kurzfristige Rückstellungen			
Rückstellungen für Steuern	224'180		240'230
Andere Rückstellungen	314'165	538'345	597'583
Kurzfristiges Fremdkapital		10'054'903	7'684'635
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		106'745'750	114'977'250
Rückstellungen für latente Steuern		7'187'361	7'167'671
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe			
Wandelanleihe	1'950'000		2'047'500
Anleihe im Eigenbesitz	-1'404'000	546'000	-1'474'200
Langfristiges Fremdkapital		114'479'111	122'718'221
Total Fremdkapital		124'534'014	130'402'856
<u>Eigenkapital</u>			
Namenaktienkapital		6'455'475	6'455'475
Partizipationsscheinkapital		10'616'250	10'616'250
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe			
Wandelanleihe	8'050'000		7'952'500
Anleihe im Eigenbesitz	-5'796'000	2'254'000	-5'725'800
Bilanzreserven			
Kapitalreserven	-206'607		-206'607
Neubewertungsreserven	28'334'068		28'034'068
Gewinnreserven	-8'211'483	19'915'978	-8'017'508
./. Eigene Partizipationsscheine		-3'423	-3'423
Total Eigenkapital		39'238'280	39'104'955
Total Passiven		163'772'294	169'507'811

Erfolgsrechnung

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2019

Konzernerfolgsrechnung

In CHF

	<u>01.01. bis 30.06.2019</u>		<u>01.01. bis 30.06.2018</u>	
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'617'206		3'626'553	
./. Ertragsminderungen	<u>-487'680</u>		<u>-480'735</u>	
Ertrag aus dem Lieferungen und Leistungen		3'129'526		3'145'818
Immobilienaufwand		-587'395		-491'736
Hypothekarzinsen		-1'051'145		-942'671
Personalaufwand		-604'317		-376'999
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand	-86'462		-69'685	
Verwaltungsaufwand	-108'254		-136'959	
Werbeaufwand	<u>-45'140</u>	-239'856	<u>-44'992</u>	-251'636
Abschreibungen		-500		-6'000
Betriebliches Ergebnis		646'313		1'076'776
Gewinn aus Neubewertung		300'000		0
Erfolg aus Verkauf einer Renditeliegenschaft		-260'000		90'000
Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung und Verkauf		686'313		1'166'776
Finanzergebnis				
Finanzertrag	29		32	
Finanzaufwand	<u>-321'056</u>	-321'027	<u>-579'852</u>	-579'820
Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern		365'286		586'956
Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis				
Bildung von Wertberichtigungen oder Rückstellungen	-183'353		-282'206	
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	<u>218</u>	-183'135	<u>0</u>	-282'206
Gewinn vor Steuern		182'151		304'750
Ertrags- und Kapitalsteuern, latente Steuern		-76'126		-98'033
Halbjahresgewinn		106'025		206'717
Ergebnis je Beteiligungsrecht				
	unverwässert	verwässert	unverwässert	verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal CHF 0.50)	0.00	0.00	0.01	0.01
Ergebnis pro Namenaktie (nominal CHF 5.00)	0.03	0.03	0.06	0.06
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal CHF 5.00)	0.03	0.03	0.06	0.06

Eigenkapitalnachweis

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2019

Eigenkapitalnachweis

In CHF

	Aktienkapital	Participations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital-Anteil Wandelanleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2018	12'652'731	20'807'850	-3'423	7'489'948	-206'607	27'462'558	-22'966'754	45'236'303
Kapitalherabsetzung	-6'197'256	-10'191'600					16'388'856	0
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				-5'263'248				-5'263'248
Jahresergebnis 2018						571'510	-1'439'610	-868'100
Eigenkapital per 31.12.2018	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'226'700	-206'607	28'034'068	-8'017'508	39'104'955
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				27'300				27'300
Halbjahresgewinn						300'000	-193'975	106'025
Eigenkapital per 30.06.2019	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'254'000	-206'607	28'334'068	-8'211'483	39'238'280

Mittelflussrechnung

Mittelflussrechnung

Fonds: Flüssige Mittel

01.01. bis 30.06.2019

01.01. bis 30.06.2018

Geldfluss aus Betriebstätigkeit	-106'331	-3'988'742
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	11'860'000	260'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-5'512'066	3'829'136
Zunahme (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel	<u>6'241'603</u>	<u>100'394</u>
Flüssige Mittel am 1. Januar	185'133	667'194
Flüssige Mittel am 30. Juni	6'426'736	767'588

Net Asset Value

Swiss Estates AG						Konzernrechnung per 30.06.2019	
Luzern							
Innerer Wert (Net Asset Value)						In CHF	
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital-Anteil Wandelanleihe	Bilanzreserven	Total Eigenkapital	
Eigenkapital per 30.06.2019	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'254'000	19'915'978	39'238'280	
abzüglich Anteil Obligationäre						-2'254'000	
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2019						36'984'280	
Rückstellung für latente Steuern						7'187'361	
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2019						44'171'641	
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2019							
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %		
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13%	1'895'605		
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69%	12'089'572		
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19%	22'999'103		
			17'071'725	100.00%	36'984'280		
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'895'605	1'750'000	1.08				
Namenaktien (nominal 5.00)	12'089'572	1'116'095	10.83				
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	22'999'103	2'123'250	10.83				
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2019							
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %		
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13%	2'263'988		
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69%	14'439'006		
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19%	27'468'647		
			17'071'725	100.00%	44'171'641		
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'263'988	1'750'000	1.29				
Namenaktien (nominal 5.00)	14'439'006	1'116'095	12.94				
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	27'468'647	2'123'250	12.94				

Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2019

Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Konzernrechnung der Swiss Estates AG wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 31 erstellt. Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die gleichen Bewertungsgrundsätze wie im Zwischenabschluss per 30.06.2018 und in der Jahresrechnung per 31.12.2018 angewandt. Im Vergleich zu einer Jahresrechnung können Ausweis und Offenlegungen im Zwischenbericht verkürzt dargestellt werden.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt grundsätzlich keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Marktwert der nachstehenden von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien jeweils einmal jährlich per Ende Geschäftsjahr angepasst wird.

Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien:

<u>Ort</u>	<u>Adresse</u>	<u>Wert in CHF per 30.06.2019 31.12.2018</u>	
<u>Kanton Zürich</u>			
8047 Zürich	Rautistrasse 10/10a/10b	16'400'000	16'400'000
8004 Zürich	Josefstr. 103 / Langstr. 209	verkauft	12'060'000
8004 Zürich	Badenerstrasse 288 – 296	36'010'000	35'810'000
8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'860'000	1'860'000
8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	2'550'000	2'550'000
<u>Kanton Thurgau</u>			
8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'720'000	1'720'000
9548 Matzingen	Juchstrasse 13/15/17	4'140'000	4'140'000
9320 Arbon	Egnacherstrasse 69 – 79	13'530'000	13'530'000
<u>Kanton Bern</u>			
3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16 – 30	18'210'000	18'210'000
3326 Krauchthal	Eichmatt 2-8/18-24	2'580'000	2'580'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'380'000	1'380'000

3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'930'000	3'930'000
4538 Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'480'000	1'480'000
<u>Kanton Solothurn</u>			
2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31/33 - 35/39	11'190'000	10'890'000
2540 Grenchen	Centralstrasse 45	1'440'000	1'440'000
2540 Grenchen	Bettlachstrasse 34 – 36 und Kappelstrasse 3	5'360'000	5'360'000
<u>Kanton Waadt</u>			
1008 Prilly	Route du Mont 1/3	29'680'000	29'680'000
Total		151'460'000	163'020'000

Die Bewertung wird aufgrund von aktuellen Marktwertschätzungen vorgenommen. Die Bewertung erfolgt in der Regel jährlich per Ende des Geschäftsjahres oder bei Neuanschaffungen erstmals im Zeitpunkt der Anschaffung. Investitionen, die vor der nächsten Bewertung stattfinden, werden aktiviert.

Swiss Estates AG

Alpenquai 28a
6005 Luzern
Schweiz

www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

T +41 (0) 58 252 60 00
F +41 (0) 58 252 60 10

Copyright © 2019 Swiss Estates AG
Alle Rechte vorbehalten.