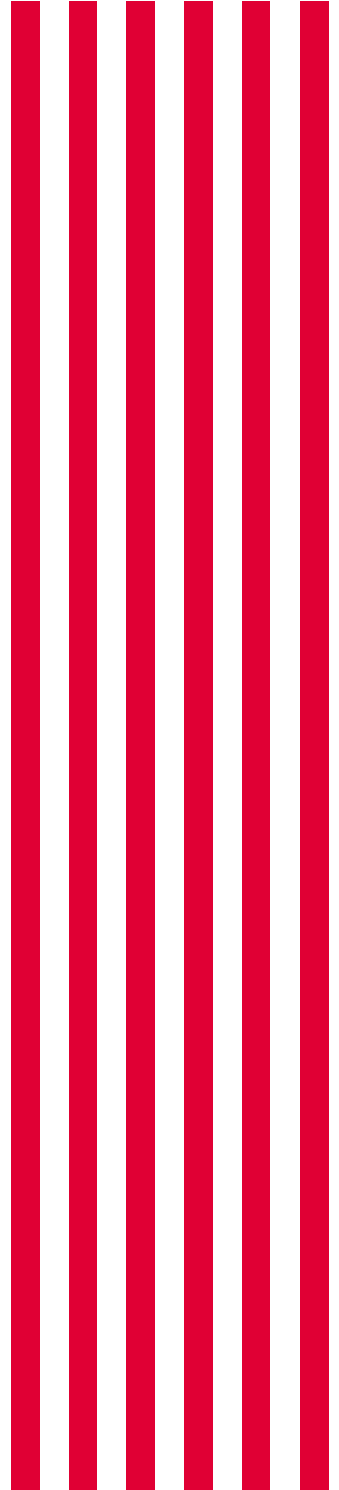


Halbjahresbericht 2015



Kennzahlen im Überblick

(konsolidiert – ungeprüft)

Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2015	01.01.-30.06.2014	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	TCHF	2'887	2'578	+11.9
Betriebsergebnis (EBIT) ²	TCHF	1'495	556	+168.9
Halbjahresergebnis vor Steuern	TCHF	372	523	-28.9
Halbjahresgewinn	TCHF	367	367	+0.0

		30.06.2015	31.12.2014	
Bilanzsumme	TCHF	162'444	161'856	+0.4
Renditeliegenschaften	TCHF	160'043	160'043	+0.0
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	102'562	102'411	+0.1
Eigenkapital	TCHF	42'345	43'575	-2.8
Eigenkapitalquote	%	26.1	26.9	-3.0
Fremdkapital	TCHF	120'099	118'280	+1.5
Fremdkapitalquote	%	73.9	73.1	+1.1
Loan to Value (LTV) ³	%	64.0	64.0	+0.0
Net Gearing ⁴	%	241.8	234.5	+3.1
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		18	18	0
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 10.00	CHF	13.24	13.15	+0.7%

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten.

2 Im Halbjahresabschluss 2015 wurden die Hypothekarzinsen gemäss Swiss GAAP FER dem Finanzergebnis zugeordnet. Im Vorjahr waren die Hypothekarzinsen noch im Immobilienaufwand enthalten. Daraus resultiert die vorliegende starke Veränderung dieser Position im Vergleich zum Vorjahr.

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.

Inhalt

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



«L'Orée du Parc» 1008 Prilly

Vorwort

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

Es freut uns Ihnen heute unseren Halbjahresbericht 2015 vorlegen zu dürfen. Dieser ist, entsprechend dem Kotierungsreglement der BX Berne eXchange, ungeprüft und bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2015 bis zum 30. Juni 2015.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 2'887 (Vorjahr TCHF 2'578), das Betriebsergebnis auf TCHF 1'495 (Vorjahr TCHF 556), der Halbjahresgewinn vor Steuern auf TCHF 372 (Vorjahr TCHF 523) und der Halbjahresgewinn auf TCHF 367 (Vorjahr TCHF 367).

Im Berichtszeitraum wurde vor allem die Integration der neu erworbenen Liegenschaften im Kanton Bern umgesetzt, sowie die Fertigstellung der in Prilly neu erworbenen Liegenschaften. Die Immobilien in Prilly konnten erst im zweiten Halbjahr bezugsfertig gestellt werden, sodass im ersten Halbjahr aus diesem Investment noch keine Mieteinnahmen generiert werden konnten. Die budgetierten Mieteinnahmen für diese Objekte liegen bei circa TCHF 0.8 pro Halbjahr.

Darüber hinaus wurden verschiedene Akquisitionsmöglichkeiten von Renditeliegenschaften intensiv geprüft, was aber voraussichtlich erst im zweiten Halbjahr 2015 und im ersten Quartal 2016 zu weiteren Zukäufen von Immobilien führen wird.

Dank

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

Zürich, den 30. September 2015

Mit freundlichen Grüssen

SE Swiss Estates AG

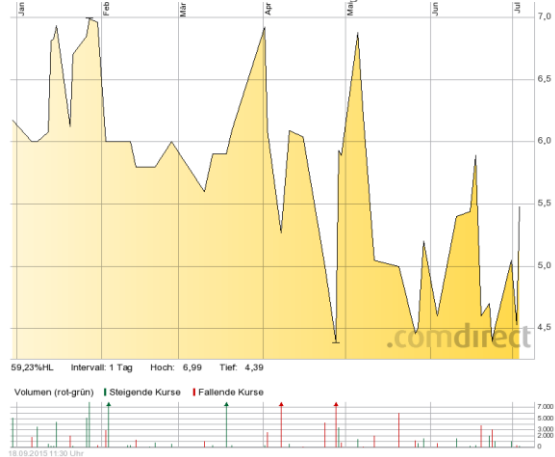
Udo Rössig
Präsident des Verwaltungsrates

Aktienkurse

Die Aktien und Partizipationsscheine der SE Swiss Estates AG, Zürich sind an der BX Berne eXchange kotiert ("zum börslichen Handel zugelassen"). Die BX Berne eXchange wird von der BX Swiss AG, welche als ‚Berner Börsenverein‘ bereits 1884 gegründet wurde, betrieben. Bei der BX Berne eXchange handelt es sich um eine international anerkannte Börse, gemäss dem Schweizerischen Bundesgesetz über die Börsen und Effektenhändler (BEHG), welche den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten ermöglicht und den Ansprüchen an einen geregelten Markt entspricht.

Die Partizipationsscheine der SE Swiss Estates AG sind auch an der Börse Frankfurt (FWB) im Segment "Quotation Board" in den Handel einbezogen.

SEAN – Namenaktien SE Swiss Estates AG – 01.01.-30.06.2015 - BX Berne eXchange



SEAP – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 01.01.-30.06.2015 - BX Berne eXchange



WAG – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 01.01.-30.06.2015 – Frankfurter Wertpapierbörse (FWB)



Quelle: comdirect.de

Bilanz / Aktiven

SE Swiss Estates AG
Zürich

Konzernrechnung per 30.06.2015

Bilanz		In CHF	
AKTIVEN	<u>30.06.2015</u>	<u>31.12.2014</u>	
<u>Umlaufvermögen</u>			
Flüssige Mittel	191'344	215'741	
Wertschriften	3'000'000	3'000'000	
./. Wertberichtigung	<u>-2'999'999</u> 1	<u>-2'999'999</u> 1	
Forderungen aus dem Liegenschaften-Geschäft			
Mietzinsforderungen	261'952	240'579	
./. Delkrederere	-152'733	-147'733	
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	1'682'674	1'335'284	
./. Wertberichtigung	<u>-175'000</u>	<u>-160'000</u>	
1'616'893			1'268'130
Übrige Forderungen			
Forderungen gegenüber Dritten	123'584	25'820	
./. Wertberichtigung	-24'267	-24'267	
Forderungen gegenüber Aktionären	0	142'937	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	267'296	20'804	
Andere übrige Forderungen	<u>283</u>	<u>276</u>	
366'896			165'570
Aktive Rechnungsabgrenzungen	202'100	153'852	
Total Umlaufvermögen	<u>2'377'234</u>	<u>1'803'294</u>	
<u>Anlagevermögen</u>			
Renditeliegenschaften	160'043'000	160'043'000	
Übrige Finanzanlagen			
Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	1'164'767	1'164'767	
./. Wertberichtigung	-1'164'766	-1'164'766	
Übrige Finanzanlagen	<u>400</u>	<u>400</u>	
401			401
Sachanlagen	23'001	10'001	
Total Anlagevermögen	<u>160'066'402</u>	<u>160'053'402</u>	
Total Aktiven	<u>162'443'636</u>	<u>161'856'696</u>	

Bilanz / Passiven

SE Swiss Estates AG
Zürich

Konzernrechnung per 30.06.2015

Bilanz

In CHF

PASSIVEN	30.06.2015		31.12.2014
<u>Fremdkapital</u>			
Verbindlichkeiten aus dem Liegenschaften-Geschäft			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	550'684	697'730	
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	441'829	977'349	
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	46'489	33'747	
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	471'343	545'764	
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	936'035	632'620	
Andere Verbindlichkeiten	106'769	129'629	3'016'839
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	14'027	0	
gegenüber Nahestehenden	1'764'023	186'020	186'020
Passive Rechnungsabgrenzungen			1'022'522
Kurzfristige Rückstellungen			
Rückstellungen für Steuern	200'210	183'710	
Andere Rückstellungen	460'000	460'000	643'710
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	6'571'180		4'869'091
Langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Banken			102'411'396
Rückstellungen für latente Steuern			8'166'735
Obligationenanleihe			
Wandelanleihe	2'925'000	2'925'000	
Anleihe im Eigenbesitz	-91'260	-91'260	2'833'740
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	113'527'589		113'411'871
Total Fremdkapital	120'098'769		118'280'962
<u>Eigenkapital</u>			
Aktienkapital	12'910'950		12'910'950
Partizipationsscheinkapital	21'232'500		21'232'500
./. Eigene Aktien und Partizipationsscheine	-1'597'382		0
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe			
Wandelanleihe	7'075'000	7'075'000	
Anleihe im Eigenbesitz	-220'740	-220'740	6'854'260
Bilanzreserven			
Kapitalreserven	-2'096	-2'096	
Neubewertungsreserven	27'822'740	28'000'354	
Gewinnreserven	-24'876'105	-25'420'234	2'578'024
Total Eigenkapital	42'344'867		43'575'734
Total Passiven	162'443'636		161'856'696

Erfolgsrechnung

SE Swiss Estates AG
Zürich

Konzernrechnung per 30.06.2015

Erfolgsrechnung

In CHF

	<u>01.01. bis 30.06.2015</u>		<u>01.01. bis 30.06.2014</u>	
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'102'836		2'994'060	
./. Ertragsminderungen	<u>-215'858</u>		<u>-416'371</u>	
Ertrag aus dem Liegenschaften-Geschäft		2'886'978		2'577'689
Immobilienaufwand		-420'356		-1'289'291
Personalaufwand		-388'060		-452'221
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand	-97'225		-73'379	
Verwaltungsaufwand	-250'894		-135'642	
Werbeaufwand	<u>-50'877</u>	-398'996	<u>-54'050</u>	-263'071
Abschreibungen		-7'100		-17'500
Betriebsergebnis vor Erfolg aus Neubewertung		1'672'466		555'606
Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften				
Verlust aus Neubewertung	<u>-177'614</u>	-177'614	<u>-1'985</u>	-1'985
Betriebsergebnis nach Erfolg aus Neubewertung		1'494'852		553'621
Finanzerfolg				
Finanzertrag	9'544		30'308	
Finanzaufwand	-130'397		-76'817	
Hypothekarzinsen	<u>-967'361</u>	-1'088'214		-46'509
Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern		406'638		507'112
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg				
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	517		15'986	
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	<u>-35'314</u>	-34'797	<u>0</u>	15'986
Halbjahresergebnis vor Steuern		371'841		523'098
Latente Steuern		34'934		0
Ertrags- und Kapitalsteuern		-40'259		-156'466
Halbjahresergebnis		366'516		366'632

Eigenkapitalnachweis

SE Swiss Estates AG
Zürich

Konzernrechnung per 30.06.2015

Eigenkapitalnachweis

In CHF

	<u>Aktienkapital</u>	<u>Partizipations- scheinkapital</u>	<u>Eigene Titel</u>	<u>Eigenkapital-Anteil Wandelanleihe</u>	<u>Kapitalreserven</u>	<u>Neubewertungs- reserven</u>	<u>Gewinnreserven</u>	<u>Total Eigenkapital</u>
Eigenkapital per 01.01.2014	11'870'450	14'155'000	0	0	0	23'661'434	-16'013'832	33'673'052
Kapitalerhöhung vom 19.09.2014	490'000	2'518'000						3'008'000
Goodwill bei Kauf SE Espace Immobilien AG							-2'888'900	-2'888'900
Ausgabe Obligationenanleihe				6'854'260				6'854'260
Kapitalerhöhung vom 12.12.2014	550'500	4'559'500						5'110'000
Goodwill bei Kauf ALB Leman Immobilien AG							-2'166'110	-2'166'110
Verlust aus Handel mit eigenen Titeln					-2'096			-2'096
Jahresergebnis 2014						4'338'920	-4'351'392	-12'472
Eigenkapital per 31.12.2014	12'910'950	21'232'500	0	6'854'260	-2'096	28'000'354	-25'420'234	43'575'734
Erwerb eigene Titel			-1'597'382					-1'597'382
Halbjahresergebnis 2015						-177'614	544'129	366'515
Eigenkapital per 30.06.2015	12'910'950	21'232'500	-1'597'382	6'854'260	-2'096	27'822'740	-24'876'105	42'344'867

Net Asset Value

SE Swiss Estates AG					Konzernrechnung per 30.06.2015	
Zürich						
Innerer Wert (Net Asset Value)						In CHF
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital		Kapitalreserven / Ergebnisvortrag	Total Eigenkapital	
Eigenkapital per 30.06.2015	12'910'950	21'232'500		2'944'539	37'087'989	
Rückstellung für latente Steuern					8'131'801	
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2015					45'219'790	
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2015						
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %	
Stimmrechtsaktien (nominal 1.00)	1'750'000	1.00	1'750'000	5.13%	1'900'920	
Namenaktien (nominal 10.00)	1'116'095	10.00	11'160'950	32.69%	12'123'473	
Partizipationsscheine (nominal 10.00)	2'123'250	10.00	21'232'500	62.19%	23'063'596	
			34'143'450	100.00%	37'087'989	
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel			
Stimmrechtsaktien (nominal 1.00)	1'900'920	1'750'000	1.09			
Namenaktien (nominal 10.00)	12'123'473	1'116'095	10.86			
Partizipationsscheine (nominal 10.00)	23'063'596	2'123'250	10.86			
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2015						
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %	
Stimmrechtsaktien (nominal 1.00)	1'750'000	1.00	1'750'000	5.13%	2'317'710	
Namenaktien (nominal 10.00)	1'116'095	10.00	11'160'950	32.69%	14'781'629	
Partizipationsscheine (nominal 10.00)	2'123'250	10.00	21'232'500	62.19%	28'120'450	
			34'143'450	100.00%	45'219'790	
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel			
Stimmrechtsaktien (nominal 1.00)	2'317'710	1'750'000	1.32			
Namenaktien (nominal 10.00)	14'781'629	1'116'095	13.24			
Partizipationsscheine (nominal 10.00)	28'120'450	2'123'250	13.24			

Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2015

Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Konzernrechnung der SE Swiss Estates AG wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 12 erstellt. Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die gleichen Bewertungsgrundsätze wie im Zwischenabschluss per 30.06.2014 und in der Jahresrechnung per 31.12.2014 angewendet.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen, jedoch wird darauf hingewiesen, dass der Marktwert der nachstehenden von der Gesellschaft gehaltenen Immobilien 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 31.12.2014</u>	<u>30.06.2015</u>
<u>Kanton Zürich</u>			
8047 Zürich	Rautistrasse 10/10a/10b	13'810'000	13'810'000
8004 Zürich	Badenerstrasse 288 – 296	35'200'000	35'200'000
8004 Zürich	Josefstrasse 103 / Langstr. 209	10'500'000	10'500'000
8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	2'250'000	2'250'000
8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'700'000	1'700'000
<u>Kanton Bern</u>			
3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16 – 30	17'140'000	17'140'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'703'000	1'703'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	4'190'000	4'190'000
3326 Krauchthal	Eichmatt 2	2'810'000	2'810'000
4538 Oberbipp	Oltenstrasse 10b – 10e	1'800'000	1'800'000
<u>Kanton Thurgau</u>			
8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'600'000	1'600'000
9548 Matzingen	Juchstrasse 13/15/17	3'900'000	3'900'000
9320 Arbon	Egnacherstrasse 69 – 79	13'800'000	13'800'000
8280 Kreuzlingen	Tägermosstrasse 7	250'000	250'000
<u>Kanton Solothurn</u>			
2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31/33 - 35/39	9'600'000	9'600'000
2540 Grenchen	Centralstrasse 45	1'600'000	1'600'000
2540 Grenchen	Bettlachstrasse 34 – 36 und Kappelstrasse 3	5'580'000	5'580'000
<u>Kanton Waadt</u>			
1008 Prilly	«L'Orée du Parc»	32'610'000	32'610'000
Total		160'043'000	160'043'000

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.

SE Swiss Estates AG

Badenerstrasse 290
CH-8004 Zürich
Postfach 725
CH-8040 Zürich
www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

T +41 (0) 848 00 60 00
F +41 (0) 848 00 90 00

Copyright © 2015 SE Swiss Estates AG
Alle Rechte vorbehalten.



Egnacherstrasse 69–79 9320 Arbon