

Halbjahresbericht 2012

SWISS ESTATES
Immobilienaktiengesellschaft

SWISS ESTATES
Immobilienaktiengesellschaft®



Inhaltsverzeichnis

Seite

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	3
Bilanz // Aktiven	5
Bilanz // Passiven	6
Erfolgsrechnung	7
Eigenkapitalnachweis	8
Net Asset Value	9
Anhang zum Zwischenabschluss	10

Wichtige Kennzahlen per 30.06.2012 (konsolidiert - ungeprüft)

(Zeitraum 01. Januar 2012 bis 30. Juni 2012)	CHF/30.06.2012	Vorperiode
Nettoliegenschaftsertrag	1'660'025	1'432'395
Betriebsergebnis	561'149	588'565
Halbjahresergebnis vor Steuern	641'003	654'361
Halbjahresgewinn	539'154	518'923
Bilanzsumme	70'089'798	58'699'048
wovon Renditeliegenschaften	63'512'568	52'535'000
Hypothekarverbindlichkeiten	42'394'179	33'514'532
Anzahl Renditeliegenschaften	10	9
Net Asset Value (NAV)	51.79	47.33
Fremdfinanzierungsgrad	69.0%	70.5%
Durchschnittliche Bruttorendite	6.19%	5.97%
Durchschnittliche Leerstandsquote	2.33%	0.53%



Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

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

Es freut uns Ihnen heute ein ansprechendes Halbjahresergebnis 2012 vorzulegen zu können. Dieser Halbjahresbericht kann bei der Gesellschaft kostenfrei bezogen werden und ist auf unserer Webseite www.swiss-estates.ch als Download im PDF-Format in der Rubrik „Investor Relations“ unter „Finanzberichte“ verfügbar. Der vorliegende Halbjahresbericht ist entsprechend dem Kotierungsreglement der BX Berne eXchange ungeprüft und bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2012 bis zum 30. Juni 2012.

Der Nettoliegenschaftsertrag beläuft sich in der Berichtsperiode auf CHF 1.66 Mio. (Vorjahr CHF 1.432 Mio.), das Betriebsergebnis auf CHF 0.561 Mio. (Vorjahr CHF 0.588 Mio.), der Halbjahresgewinn vor Steuern auf CHF 0.641 Mio. (Vorjahr CHF 0.654 Mio.) und der Halbjahresgewinn auf CHF 0.539 Mio (Vorjahr CHF 0.518 Mio.).

Diese Zahlen zeigen, dass im ersten Halbjahr 2012, obwohl keine Akquisitionen getätigt wurden und der im Berichtszeitraum nochmals gesunkene Referenzzinssatz zu leicht sinkenden Mieteinnahmen führte, durchaus Optimierungen möglich waren, was sich auch bei der ‚Net Asset Value‘, durch eine Erhöhung auf 51.79 CHF (Vorjahr CHF 47.33) pro Titel (Nennwert CHF 50.00), mit einer Steigerung um 9.4 Prozent ausgewirkt hat.

Weiter ist der Fremdfinanzierungsgrad auf 69 Prozent gesunken und die durchschnittliche Bruttorendite im Gegenzug von 5.97 Prozent auf 6.19 Prozent gestiegen. Die Leerstandsquote hat sich allerdings von 0.53 Prozent auf 2.33 Prozent erhöht, was sich jedoch mit derzeit stattfindenden Renovationen von Liegenschaften erklärt.

Wie Sie den Medien entnehmen konnten, hat sich der Immobilienmarkt im Berichtszeitraum eher schwierig dargestellt; konkret befindet sich der Markt für Wohnimmobilien in der Schweiz derzeit in städtischen Gebieten teilweise in einer eher überhitzten Phase, was sinnvolle Neuakquisitionen aufgrund der aktuell erzielbaren Renditen eher schwierig gestaltet. Unabhängig davon verfolgen wir unsere Expansionsstrategie, jedoch mit der in der aktuellen Marktsituation notwendigen Vorsicht.

Neben den anstehenden Neuerwerbungen haben wir uns im Berichtszeitraum auch darauf konzentriert bestehende Liegenschaften zu optimieren und teilweise zu sanieren. Aktuell haben wir die Renovierung der Liegenschaft Buhwilerstrasse 21 in 8575 Istighofen (TG) abgeschlossen, wobei hier vor allem energetische Sanierungen (Fassade, Heizung etc.) vorgenommen und zeitgleich auch das Dachgeschoss ausgebaut wurde, um weitere vermietbare Flächen zu schaffen. Als nächste Projekte stehen nun die Sanierung der Liegenschaften in Arbon-Frasnacht (Fassaden, Fenster) und ein Umbauprojekt an der Badenerstrasse 294 in Zürich an, wobei - durch Umnutzung einer Gewerbefläche - 24 neue Wohnungen erstellt werden.



Die Zinsen blieben in der Berichtsperiode wiederum auf historischen Tiefständen, wovon das Unternehmen durchaus profitieren konnte. Allerdings haben wir in der letzten Zeit verstärkt mittel- und langfristige Zinsbindungen abgeschlossen, um den Unsicherheiten an den Finanzmärkten Rechnung zu tragen und eine langfristige Planung zu ermöglichen. Die mittlere Laufzeit unserer Hypothekendarfinanzierungen beträgt aktuell etwas mehr als sechs Jahre.

Dank

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

Zürich, den 30. September 2012

Mit freundlichen Grüßen
SE Swiss Estates AG

Udo Roessig
Präsident des Verwaltungsrates



SWISS ESTATES
Immobilienaktiengesellschaft



SE Swiss Estates AG				Konzernrechnung per 30.06.2012	
Zürich					
Bilanz					In CHF
AKTIVEN			30.06.2012		30.06.2011
Umlaufvermögen					
Flüssige Mittel			85'116		144'711
Forderungen aus Geschäftstätigkeit mit Liegenschaften					
Mietzinsforderungen	306'196			404'901	
./. Delkrede	-220'000			-150'000	
Abgrenzung HK/NK-Abrechnungen	538'800			673'222	
./. Wertberichtigung	-7'000		617'996	-156'194	771'929
Übrige Forderungen					
Forderungen gegenüber Dritten	90			3'124	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	0			48'992	
Übrige Forderungen	263		353	1'514	53'630
Aktive Rechnungsabgrenzungen			181'139		19'265
Total Umlaufvermögen			884'604		989'535
Anlagevermögen					
Renditeliegenschaften			63'512'568		52'535'000
Nicht konsolidierte Beteiligungen			1'784'984		2'024'984
Übrige Finanzanlagen					
Wertschriften	3'000'000			0	
Darlehen und Forderungen gegenüber Aktionären	0			2'211'616	
Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	1'164'767			1'164'767	
./. Wertberichtigung Generalbau Rudolf Lüthy AG	-363'857			-363'857	
./. Wertberichtigung gegenüber Aktionären	0			0	
Übrige Finanzanlagen	600		3'801'510	400	3'012'926
Sachanlagen			106'132		136'603
Total Anlagevermögen			69'205'194		57'709'513
Total Aktiven			70'089'798		58'699'048



SE Swiss Estates AG		Konzernrechnung per 30.06.2012		
Zürich				
Bilanz				In CHF
PASSIVEN		30.06.2012		30.06.2011
Fremdkapital				
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus Geschäftstätigkeit mit Liegenschaften				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	226'075		306'044	
Verbindlichkeiten aus Geschäftstätigkeit mit Liegenschaften	359'388		158'308	
Vorausbezahlte Mietzinsen	160'766		158'691	
Vorausbezahlte Heiz-/Nebenkosten	399'272		371'102	
Andere Verbindlichkeiten	243'715	1'389'216	281'129	1'275'274
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeit gegenüber treuhänderisch gehaltenem Vermögen	0		2'867'932	
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	10	10	0	2'867'932
Passive Rechnungsabgrenzungen		220'821		214'078
Kurzfristige Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Beteiligungen		119'000		119'000
Rückstellungen für Steuern		122'160		12'640
Kurzfristiges Fremdkapital		1'851'207		4'488'924
Hypotheken		42'394'179		33'514'532
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG		800'910		800'910
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären		676'323		0
Rückstellung für latente Steuern		2'673'505		2'599'971
Langfristiges Fremdkapital		46'544'917		36'915'413
Total Fremdkapital		48'396'124		41'404'337
Eigenkapital				
Aktienkapital		9'370'450		8'115'450
Partizipationskapital		14'155'000		12'900'000
Agio aus Kapitaleinzahlungen		8'740'750		8'740'750
./. Eigene Titel		-166		0
./. Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG		0		-14'856'500
Bilanzgewinn / -verlust (-)				
Ergebnisvortrag und Kapitalreserven	-11'111'514		1'876'088	
Periodengewinn	539'154	-10'572'360	518'923	2'395'011
Total Eigenkapital		21'693'674		17'294'711
Total Passiven		70'089'798		58'699'048



SE Swiss Estates AG		Konzernrechnung per 30.06.2012	
Zürich			
Erfolgsrechnung			In CHF
		01.01. bis 30.06.2012	01.01. bis 30.06.2011
Ertrag aus Mieteinnahmen Liegenschaften		1'832'130	1'488'096
Ertragsminderungen		-172'105	-55'701
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften		1'660'025	1'432'395
Immobilienaufwand und Immobilienzinsen, Dritteleistungen		-636'010	-429'196
Personalaufwand		-255'222	-234'917
Betriebsaufwand			
Betriebsaufwand	-44'310		-39'508
Verwaltungsaufwand	-112'419		-82'011
Werbeaufwand	-24'490	-181'219	-26'522
Abschreibungen		-26'425	-31'676
Betriebsergebnis		561'149	588'565
Finanzerfolg			
Finanzertrag	38'341		28'863
Finanzaufwand	-5'362	32'979	-4'207
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg			
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	290'000		534'113
Verlust aus Neubewertung Renditeliegenschaften	0		0
Aufwand aus Kursanpassungen gegenüber treuhänderisch gehaltenem Vermögen	0		-376'311
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	167		19
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0		-116'681
Ausserordentlicher Aufwand in Zusammenhang mit dem Rechtsstreit bezüglich der Generalbau Rudolf Lüthy AG	-243'292	46'875	41'140
Jahresergebnis vor Steuern		641'003	654'361
Latente Steuern		-58'000	-106'823
Ertrags- und Kapitalsteuern		-43'849	-28'615
Periodengewinn		539'154	518'923



SE Swiss Estates AG								Konzernrechnung per 30.06.2012	
Zürich									
Eigenkapitalnachweis								In CHF	
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Agio aus Kapitaleinzahlung	Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG	Eigene Titel	Andere Reserven	Kapitalreserven und Ergebnisvortrag	Perioden- Ergebnis	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 01.01.2010	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	0	308'378	-1'235'951		13'972'127
Auflösung andere Reserven						-308'378			-308'378
Jahresgewinn 2010								3'112'039	3'112'039
Eigenkapital per 31.12.2010	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	0	0	-1'235'951	3'112'039	16'775'788
Eigenkapital per 01.01.2011	8'115'450	12'900'000	8'740'750	-14'856'500	0	0	1'876'088		16'775'788
Kapitalerhöhung	1'255'000	1'255'000							2'510'000
Ausbuchung Generalbau Rudolf Lüthy AG				14'856'500					14'856'500
Kapitalreserven bei Erstkonsolidierung der Saentisblick Liegenschaften AG							-6'171'398		-6'171'398
Abtretung eines Darlehens von Dritten							6'600'000		6'600'000
Eigene Titel					-50'310				-50'310
Jahresverlust 2011								-13'416'204	-13'416'204
Eigenkapital per 31.12.2011	9'370'450	14'155'000	8'740'750	0	-50'310	0	2'304'690	-13'416'204	21'104'376
Eigenkapital per 01.01.2012	9'370'450	14'155'000	8'740'750	0	-50'310	0	-11'111'514	0	21'104'376
Veräusserung eigene Titel					50'144				50'144
Periodengewinn 01.01. bis 30.06.2012								539'154	539'154
Eigenkapital per 30.06.2012	9'370'450	14'155'000	8'740'750	0	-166	0	-11'111'514	539'154	21'693'674

SWISS ESTATES

Liegenschaft Egnacherstrasse 69 - 79, 9320 Arbon-Frasnacht





SE Swiss Estates AG						Konzernrechnung per 30.06.2012	
Zürich							
Innerer Wert (Net Asset Value)						In CHF	
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Agio	eigene Titel	Kapitalreserven / Ergebnisvortrag	Ergebnis	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 30.06.2012	9'370'450	14'155'000	8'740'750	-166	-11'111'514	539'154	21'693'674
Rückstellung für latente Steuern							2'673'505
Eigenkapital + Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2012							24'367'179
Berechnung NAV auf Eigenkapital und Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2012							
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %		
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	350'000	5.00	1'750'000	7.44%	1'812'614		
Namenaktien (nominal 50.00)	152'409	50.00	7'620'450	32.39%	7'893'106		
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	283'100	50.00	14'155'000	60.17%	14'661'459		
			23'525'450	100.00%	24'367'179		
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	1'812'614	350'000	5.18				
Namenaktien (nominal 50.00)	7'893'106	152'409	51.79				
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	14'661'459	283'100	51.79				

SWISS ESTATES

Immobilienaktiengesellschaft

Sanierung Liegenschaft Buhwilerstrasse 21, 8575 Istighofen





Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2012

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 30.06.2011 und in der Jahresrechnung per 31.12.2011 angewendet.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen.

Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien:

Ort	Kanton	Strasse	Wert in CHF per 30.06.2011	30.06.2012
Oberbipp	BE	Oltenstrasse „Buchli“	1'800'000	1'770'000
Kreuzlingen	TG	Tägermosstrasse 7	275'000	275'000
Oberengstringen	ZH	Rebbergstrasse 74	1'560'000	1'540'000
Matzingen	TG	Juchstrasse 13/15/17	3'760'000	3'720'000
Istighofen	TG	Buhwilerstrasse 21	1'070'000	1'000'000
Zürich	ZH	Regensbergstrasse 92	2'150'000	2'170'000
Zürich	ZH	Rautistrasse 10/10a/10b	12'880'000	13'000'000
Zürich	ZH	Badenerstrasse 288 – 296	20'350'000	20'750'000
Zürich	ZH	Langstrasse/Josefstrasse	8'690'000	8'690'000
Frasnacht	TG	Egnacherstrasse 69 – 79	0	10'300'000
Anzahlungen für bevorstehende Sanierungen			0	297'568
Total			52'535'000	63'512'568

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

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

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2011 SE Swiss Estates AG
Alle Rechte vorbehalten.