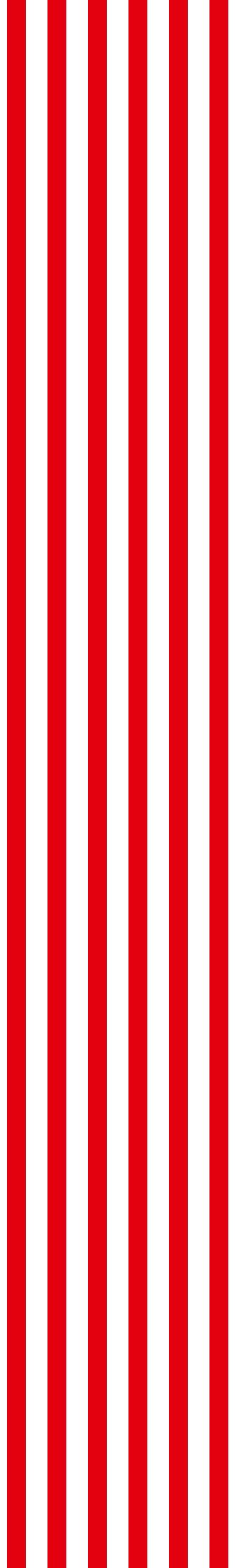




HALBJAHRESBERICHT 2013





SE Swiss Estates AG
Badenerstrasse 290
CH-8004 Zürich
www.swiss-estates.ch



INHALT

- 5 Kennzahlen
- 6 Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates
- 8 Bilanz /Aktiven
- 9 Bilanz / Passiven
- 10 Erfolgsrechnung
- 11 Eigenkapitalnachweis
- 12 Innerer Wert (Net Asset Value)
- 13 Anhang zum Zwischenabschluss



WICHTIGE KENNZAHLEN PER 30. JUNI 2013

ZEITRAUM 01.01. BIS 30.06. 2013 (KONSOLIDIERT – UNGEPRÜFT)

30.06.2013

VORJAHRESPERIODE

Nettoliegenschaftsertrag	1'667'403 CHF	1'660'025 CHF
Betriebsergebnis	334'429 CHF	561'149 CHF
Halbjahresergebnis vor Steuern	567'784 CHF	641'003 CHF
Halbjahresgewinn	457'407 CHF	539'154 CHF
Bilanzsumme	86'354'270 CHF	70'089'798 CHF
Wovon Renditeliegenschaften	80'648'932 CHF	63'512'568 CHF
Hypothekarverbindlichkeiten	52'074'193 CHF	42'394'179 CHF
Anzahl Renditeliegenschaften	12	10
Innerer Wert (Net Asset Value)	59,24	51,79
Fremdfinanzierungsgrad	66,9%	69,0%
Durchschnittliche Bruttorendite	5,43%	6,19%
Durchschnittliche Leerstandsquote	2,09%	2,33%

VORWORT DES PRÄSIDENTEN DES VERWALTUNGSRATES

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

Es freut uns Ihnen heute unseren Halbjahresbericht 2013 vorzulegen zu dürfen. Dieser ist, entsprechend dem Kotierungsreglement der BX Berne eXchange, ungeprüft und bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2013 bis zum 30. Juni 2013.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 1.667 Mio. (Vorjahr CHF 1.660 Mio.), das Betriebsergebnis auf CHF 0.334 Mio. (Vorjahr CHF 0.561 Mio.), der Halbjahresgewinn vor Steuern auf CHF 0.567 Mio. (Vorjahr CHF 0.641 Mio.) und der Halbjahresgewinn auf CHF 0.457 Mio. (Vorjahr CHF 0.539 Mio.).

Diesen Zahlen kann man entnehmen, dass einerseits die aktuell in Umsetzung befindlichen Sanierungsarbeiten (Umbau Gewerbeliegenschaft Badenerstrasse 294 in 25 Wohnungen) und andererseits die Integration und Optimierung der Vermietungssituation der im März 2013 neu erworbenen Liegenschaften in Grenchen zu kurzfristigen Mietzinsminderungen, bezogen auf das Gesamtportfolio, geführt haben, welche aber, nach Abschluss der Umbauarbeiten in Zürich und mit nachhaltiger Vermietung in Grenchen, zukünftig mehr als kompensiert werden. In diesem Zusammenhang erwarten wir für die Jahresrechnung 2013 einen günstigen Einfluss, vor allem was die Erstvermietung der 25 neuen Wohnungen

in Zürich und deren Einwertung betrifft. Dies wird auch einen nennenswerten positiven Effekt auf die vorliegenden Ertragsminderungen haben, welche primär durch umbaubedingten Leerstand verursacht wurden.

Mietwohnungen sind trotz der starken Anziehungskraft von Wohneigentum im Schweizer Immobilienmarkt nach wie vor begehrt; der hauptsächliche Grund dafür ist die Zuwanderung. Im ersten Halbjahr 2013 lag der Wanderungssaldo der ständigen ausländischen Wohnbevölkerung gemäss Bundesamt für Migration bei 47'000 Personen (+18% gegenüber dem Vorjahr).

Veränderungen in der Struktur der Zuwanderung werden zu Änderungen bei den Nachfragepräferenzen führen, da sich die Zuwanderung aus Portugal, Italien und Spanien deutlich erhöht hat. Die dortige Arbeitslosigkeit treibt vor allem Hochqualifizierte zur Emigration – dagegen ist der Wanderungssaldo der deutschen Staatsangehörigen stark gesunken. Es ist davon auszugehen, dass diese Entwicklung die Nachfrage im Mietwohnungssegment verschieben wird. Immerhin sind Einwanderer aus den südeuropäischen Ländern eher an ein deutlich tieferes Preisniveau gewohnt und dürften bei der Wohnungswahl sensibler auf die Höhe der Wohnungsmieten reagieren.



Das Angebot an preisgünstigen Mietwohnungen gewinnt somit vor dem Hintergrund dieser Nachfrageverschiebung an Gewicht. Wir betrachten uns in diesem Zusammenhang als gut positioniert, weil wir ausschliesslich auf Wohnungen im mittleren Preissegment ausgerichtet sind und daher auch zukünftigen Anforderungen in Sachen Wohnungsmieten entsprechen.

Ende Juni 2013 unterschritt der durchschnittliche Zinssatz aller Hypothekarkredite in der Schweiz mit 2,09 % den Schwellenwert von 2,125 %.

Dies hat einen Rückgang des hypothekarischen Referenzzinssatzes von 2,25 % auf 2 % bewirkt. (Zum Vergleich belief sich der Referenzzinssatz per 31. Dezember 2008 noch auf 3,5 %). Diese Entwicklung führt dazu, dass im zweiten Halbjahr Mietzinssenkungen im Umfang von 2,91 %, abzüglich 40 % der aufgelaufenen Teuerung und der gestiegenen Betriebs- und Unterhaltskosten, anfallen werden. Obwohl die langfristigen Hypothekarzinsen bereits teilweise gestiegen sind wird der Spielraum bei den Bestandesmieten auf längere Zeit begrenzt sein, da der Referenzzinssatz träge auf Zinsveränderungen reagiert.

Im Hinblick auf kommende Zinserhöhungen haben wir den überwiegenden Teil unserer Hypothekarfinanzierungen langfristig fixiert. Obwohl wir dabei, im Vergleich zu kurzfristigen Finanzierungen, eine «Prämie» auf den Finanzierungen bezahlen, sind wir der Auffassung, dass wir damit das bestehende Zinsanstiegsrisiko in notwendiger Weise adressieren.

Was die weitere Entwicklung unseres Portfolios angeht prüfen wir laufend entsprechende Angebote. Wir haben dabei den Eindruck gewonnen, dass die eingeführten Regulierungen auf dem Hypothekar- und Immobilienmarkt durch restriktivere Hypothekarausleihungen zu einer deutlichen Abschwächung der Preisdynamik bei Wohnimmobilien geführt haben. Aus diesem Grund gehen wir davon aus, unser Liegenschaftsportfolio künftig zu vernünftigen Konditionen weiter ausbauen zu können.

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

Zürich, den 30. September 2013

Mit freundlichen Grüssen
SE Swiss Estates AG

Udo Roessig
Präsident des Verwaltungsrates

BILANZ / AKTIVEN

	30. 06. 2013 (IN CHF)	30. 06. 2012 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	545'355	85'116
Wertschriften	3'000'000	3'000'000
Forderungen aus Geschäftstätigkeit mit Liegenschaften	775'815	617'996
Mietzinsforderungen	234'685	306'196
Abgrenzung HK/NK-Abrechnungen	746'130	538'800
./. Wertberichtigung	-205'000	-227'000
Übrige Forderungen	94'859	353
Forderungen gegenüber Dritten	94'641	90
Übrige Forderungen	218	263
Aktive Rechnungsabgrenzungen	88'829	181'139
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN	4'504'858	3'884'604
ANLAGEVERMÖGEN		
Renditeliegenschaften	80'648'932	63'512'568
Nicht konsolidierte Beteiligungen	0	1'784'984
Übrige Finanzanlagen	1'138'352	801'510
Darlehen und Forderungen im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	1'474'451	1'164'767
./. Wertberichtigung	-336'699	-363'857
Übrige Finanzanlagen	600	600
Sachanlagen	62'128	106'132
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN	81'849'412	66'205'194
TOTAL AKTIVEN	86'354'270	70'089'798



BILANZ / PASSIVEN

	30. 06. 2013 (IN CHF)	30. 06. 2012 (IN CHF)
FREMDKAPITAL		
Kurzfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus Geschäftstätigkeit mit Liegenschaften	1'757'808	1'389'216
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	566'535	226'075
Verbindlichkeiten aus Geschäftstätigkeit mit Liegenschaften	226'762	359'388
Vorausbezahlte Mietzinsen	277'598	160'766
Vorausbezahlte Heiz-/Nebenkosten	651'769	399'272
Andere Verbindlichkeiten	35'144	243'715
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	128'313	10
Passive Rechnungsabgrenzungen	260'432	220'821
Kurzfristige Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Beteiligungen	8'925	119'000
Rückstellungen für Steuern	360'160	122'160
Kurzfristiges Fremdkapital	2'515'638	1'851'207
Hypotheken	52'074'193	42'394'179
Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit der Generalbau Rudolf Lüthy AG	800'910	800'910
Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	130'979	676'323
Rückstellung für latente Steuern	2'284'350	2'673'505
Langfristiges Fremdkapital	55'290'432	46'544'917
TOTAL FREMDKAPITAL	57'806'070	48'396'124
EIGENKAPITAL		
Aktienkapital	11'870'450	9'370'450
Partizipationskapital	14'155'000	14'155'000
Agio aus Kapitaleinzahlungen	8'740'750	8'740'750
./. Eigene Titel	-160	-166
Bilanzgewinn/-verlust (-)	-6'217'840	-10'572'360
Ergebnisvortrag und Kapitalreserven	-6'675'247	-11'111'514
Periodengewinn	457'407	539'154
TOTAL EIGENKAPITAL	28'548'200	21'693'674
TOTAL PASSIVEN	86'354'270	70'089'798

ERFOLGSRECHNUNG

	01. 01. BIS 30. 06. 2013 (IN CHF)	01. 01. BIS 30. 06. 2012 (IN CHF)
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	1'667'403	1'660'025
Ertrag aus Mieteinnahmen Liegenschaften	2'028'785	1'832'130
Ertragsminderungen	-361'382	-172'105
Immobilienaufwand und Immobilienzinsen, Dritteleistungen	-675'630	-636'010
Personalaufwand	-256'310	-255'222
Betriebsaufwand	-369'729	-181'219
Betriebsaufwand	-48'972	-44'310
Verwaltungsaufwand	-270'823	-112'419
Werbeaufwand	-49'934	-24'490
Abschreibungen	-31'305	-26'425
Betriebsergebnis	334'429	561'149
Finanzerfolg	-7'106	32'979
Finanzertrag	210	38'341
Finanzaufwand	-7'316	-5'362
Ausserordentlicher und periodenfremder Erfolg	240'461	46'875
Gewinn aus Neubewertung Renditeliegenschaften	240'378	290'000
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	83	167
Ausserordentlicher Aufwand in Zusammenhang mit dem Rechtsstreit bezüglich der Generalbau Rudolf Lüthy AG	0	-243'292
Jahresergebnis vor Steuern	567'784	641'003
Latente Steuern	-41'095	-58'000
Ertrags- und Kapitalsteuern	-69'282	-43'849
Periodengewinn	457'407	539'154



EIGENKAPITALNACHWEIS

30. 06. 2013 (IN CHF)	AKTIEN- KAPITAL	PARTIZI- PATIONS- SCHEIN- KAPITAL	AGIO AUS KAPITAL- EINZAHLUNG	BETEILIGUNG GENERALBAU RUDOLF LÜTHY AG	EIGENE TITEL	ANDERE RESERVEN	KAPITAL- RESERVEN UND ERGEBNIS- VORTRAG	PERIODEN- ERGEBNIS	TOTAL EIGEN- KAPITAL
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 General- bau 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					50'150				50'150
Jahresgewinn 2012								4'436'267	4'436'267
Eigenkapital per 31.12.2012	9'370'450	14'155'000	8'740'750	0	-160	0	-11'111'514	4'436'267	25'590'793
Eigenkapital per 01.01.2013	9'370'450	14'155'000	8'740'750	0	-160	0	-6'675'247	0	25'590'793
Kapitalerhöhung	2'500'000								2'500'000
Periodengewinn 01.01. bis 30.06.2013								457'407	457'407
Eigenkapital per 30.06.2013	11'870'450	14'155'000	8'740'750	0	-160	0	-6'675'247	457'407	28'548'200

INNERER WERT (NET ASSET VALUE)

30. 06. 2013 (IN CHF)	AKTIEN- KAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	AGIO	EIGENE TITEL	KAPITALRESERVEN / ERGEBNISVORTRAG	ERGEBNIS	TOTAL EIGENKAPITAL
Eigenkapital per 30.06.2013	11'870'450	14'155'000	8'740'750	-160	-6'675'247	457'407	28'548'200
Rückstellung für latente Steuern							2'284'350
Eigenkapital und Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2013							30'832'550

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGEN- KAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital und Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2013			26'025'450	100,00	30'832'550
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	350'000	5,00	1'750'000	6,72	2'073'238
Namenaktien (nominal 50.00)	202'409	50,00	10'120'450	38,89	11'989'775
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	283'100	50,00	14'155'000	54,39	16'769'537

	EIGEN- KAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	2'073'238	350'000	5,92
Namenaktien (nominal 50.00)	11'989'775	202'409	59,24
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	16'769'537	283'100	59,24



ANHANG ZUM ZWISCHENABSCHLUSS

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 dieselben Bewertungsgrundsätze wie im Zwischenabschluss per 30.06.2012 und in der Jahresrechnung per 31. 12. 2012 angewandt.

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:

ORT	KANTON	STRASSE	30. 06. 2013 (IN CHF)	30. 06. 2012 (IN CHF)
Oberbipp	BE	Oltenstrasse «Buchli»	1'800'000	1'770'000
Kreuzlingen	TG	Tägermosstrasse 7	250'000	275'000
Oberengstringen	ZH	Rebbergstrasse 74	1'700'000	1'540'000
Matzingen	TG	Juchstrasse 13/15/17	3'800'000	3'720'000
Istighofen	TG	Buhwilerstrasse 21	1'400'000	1'000'000
Zürich	ZH	Regensbergstrasse 92	2'200'000	2'170'000
Zürich	ZH	Rautistrasse 10/10a/10b	13'200'000	13'000'000
Zürich	ZH	Badenerstrasse 288–296	21'148'932	20'750'000
Zürich	ZH	Langstrasse/Josefstrasse	10'300'000	8'690'000
Arbon-Frasnacht	TG	Egnacherstrasse 69–79	12'100'000	10'300'000
Grenchen	SO	Bahnhofstrasse 31/33–35/39 und Centralstrasse 45	12'500'000	0
Anzahlungen			250'000	297'568
TOTAL			80'648'932	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.

Egnacherstrasse Arbon-Frasnacht (Fassadensanierung)



Der vorliegende Halbjahresbericht 2013 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.

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

DIESE PUBLIKATION DARF MIT QUELLENANGABE ZITIERT WERDEN.
COPYRIGHT © 2013 SE SWISS ESTATES AG
ALLE RECHTE VORBEHALTEN.
GESTALTUNG UND SATZ: BUCHGUT, BERLIN