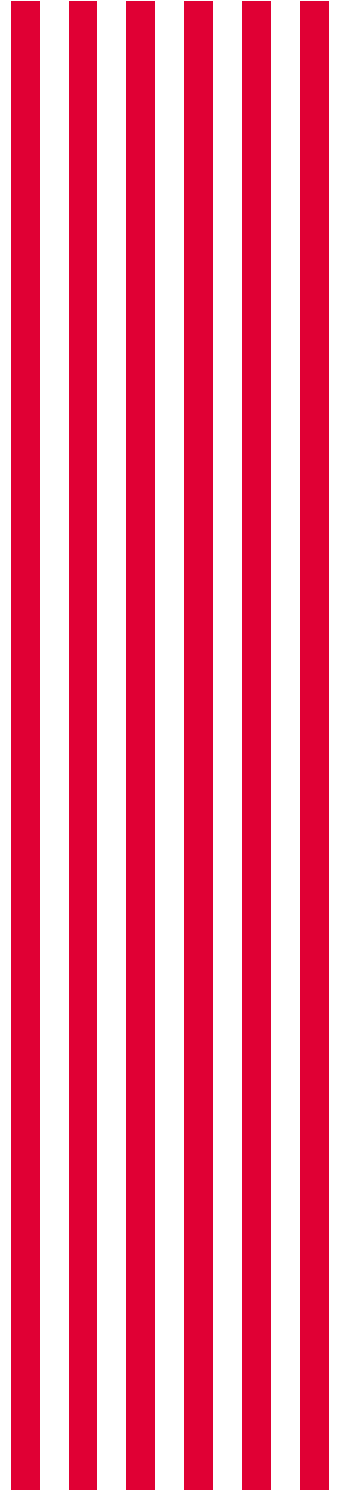


# Halbjahresbericht 2016



# Kennzahlen im Überblick

(konsolidiert – ungeprüft)

Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2016	01.01.-30.06.2015	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag <sup>1</sup>	TCHF	<b>2'792</b>	2'887	-3.3
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	<b>1'846</b>	1'495	+23.5
Halbjahresergebnis vor Steuern	TCHF	<b>558</b>	372	+50.0
Halbjahresgewinn	TCHF	<b>488</b>	367	+33.0
		30.06.2016	31.12.2015	
Bilanzsumme	TCHF	<b>167'072</b>	166'673	+0.2
Renditeliegenschaften <sup>2</sup>	TCHF	<b>161'198</b>	161'028	+0.1
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	<b>104'854</b>	105'236	-0.4
Eigenkapital	TCHF	<b>45'875</b>	45'193	+1.5
Eigenkapitalquote	%	<b>27.5</b>	27.1	+1.5
Fremdkapital	TCHF	<b>121'197</b>	121'480	-0.2
Fremdkapitalquote	%	<b>72.5</b>	72.9	-0.6
Loan to Value (LTV) <sup>3</sup>	%	<b>66.6</b>	67.0	-0.6
Net Gearing <sup>4</sup>	%	<b>231.7</b>	236.5	-2.0
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>5</sup>		<b>18</b>	18	-
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 9.80	CHF	<b>13.77</b>	13.62	+1.1

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

2 Im Halbjahresbericht werden 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.

# Inhalt

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

# Vorwort

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

Es freut uns Ihnen heute unseren Halbjahresbericht 2016 vorlegen zu dürfen. Dieser ist, entsprechend dem Kotierungsreglement der BX Berne eXchange, ungeprüft und bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2016 bis zum 30. Juni 2016.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 2'792 (Vorjahr TCHF 2'887), das Betriebsergebnis auf TCHF 1'845 (Vorjahr TCHF 1'495), der Halbjahresgewinn vor Steuern auf TCHF 558 (Vorjahr TCHF 372) und der Halbjahresgewinn auf TCHF 488 (Vorjahr TCHF 367).

Im Berichtszeitraum wurde vor allem die Integration der neu erworbenen Liegenschaften im Kanton Bern umgesetzt, sowie die Fertigstellung und Vermietung der in Prilly neu erworbenen Liegenschaften. Weiter wurde der Umbau des Gebäudes Badenerstrasse 288 in 8004 Zürich (Kinderkrippe) weitgehend umgesetzt sowie die Umnutzung des Gebäudes Egnacherstrasse 79 in 9320 Arbon-Frasnacht in Angriff genommen. Bei der Umnutzung des vorgenannten Gebäudes von einer gewerblichen Nutzung in eine reine Wohnnutzung entstehen 18 neue Wohnungen, wobei vier weitere Wohnungen in den Gebäuden Egnacherstrasse 69 und 77, ebenfalls durch Umnutzung von Gewerberäumen, entstehen werden.

Darüber hinaus wurden verschiedene Akquisitionsmöglichkeiten von Renditeliegenschaften intensiv geprüft, was voraussichtlich im zweiten Halbjahr 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 2016

Mit freundlichen Grüssen  
**SE Swiss Estates AG**

Udo Rössig  
Präsident des Verwaltungsrates

# Aktienkurse

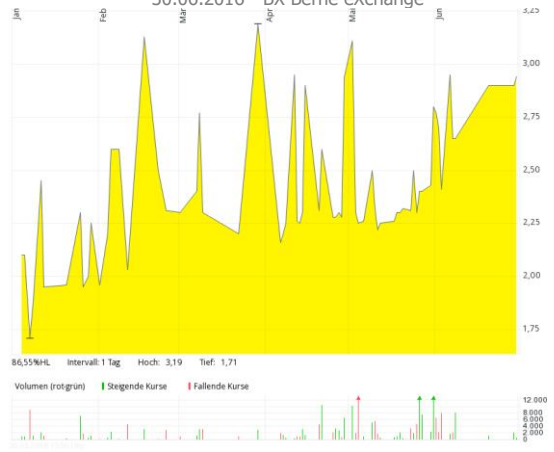
Die Aktien und Partizipationsscheine der SE Swiss Estates AG, Zürich sind an der BX Berne eXchange kotiert ("zum börslichen Handel zugelassen"). Die BX Berne eXchange wird von der BX Swiss AG, welche als ‚Berner Börsenverein‘ bereits 1884 gegründet wurde, betrieben. Bei der BX Berne eXchange handelt 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.

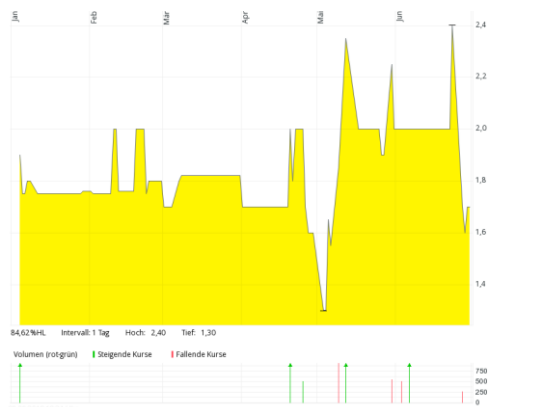
**SEAN** – Namenaktien SE Swiss Estates AG – 01.01.-30.06.2016 - BX Berne eXchange



**SEAP** – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 01.01.-30.06.2016 - BX Berne eXchange



**WAG** – Partizipationsscheine SE Swiss Estates AG – 01.01.-30.06.2016 – Frankfurter Wertpapierbörse (FWB)



Quelle: comdirect.de

# Bilanz / Aktiven

SE Swiss Estates AG  
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2016

<b>Bilanz</b>				In CHF
<b>AKTIVEN</b>		<b>30.06.2016</b>		<b>31.12.2015</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>				
Flüssige Mittel		<b>1'052'338</b>		1'032'729
Wertschriften	3'000'000		3'000'000	
./. Wertberichtigung	<u>-1'800'000</u>	<b>1'200'000</b>	<u>-1'368'900</u>	1'631'100
Forderungen aus dem Liegenschaften-Geschäft				
Mietzinsforderungen	358'772		171'145	
./. Delkredere	-50'000		-37'000	
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	2'630'927		2'116'950	
./. Wertberichtigung	<u>-235'000</u>	<b>2'704'699</b>	<u>-212'000</u>	2'039'095
Übrige Forderungen				
Forderungen gegenüber Dritten	265'965		164'205	
./. Wertberichtigung	-75'000		-75'000	
Forderungen gegenüber Aktionären	28'897		152'215	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	0		52'000	
Übrige Forderungen	<u>580'299</u>	<b>800'161</b>	<u>580'284</u>	873'704
Aktive Rechnungsabgrenzungen		<b>105'305</b>		52'898
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>5'862'503</b>		5'629'526
<b><u>Anlagevermögen</u></b>				
Renditeliegenschaften		<b>161'197'900</b>		161'027'900
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>	<b>401</b>	<u>400</u>	401
Übrige Sachanlagen		<b>11'000</b>		15'000
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>161'209'301</b>		161'043'301
<b>Total Aktiven</b>		<b>167'071'804</b>		166'672'827

# Bilanz / Passiven

SE Swiss Estates AG  
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2016

<b>Bilanz</b>		In CHF	
<b>PASSIVEN</b>	<u>30.06.2016</u>	<u>31.12.2015</u>	
<b><u>Fremdkapital</u></b>			
Verbindlichkeiten aus dem Liegenschaften-Geschäft			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	259'332	336'347	
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	506'331	418'498	
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	28'194	37'979	
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	262'575	240'956	
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	1'960'882	1'560'614	
Andere Verbindlichkeiten	<u>105'947</u>	<u>102'047</u>	2'696'441
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten	580'000	580'000	
gegenüber Nahestehenden	<u>65'272</u>	<u>47'271</u>	627'271
Passive Rechnungsabgrenzungen			
	<b>1'293'279</b>		1'473'441
Kurzfristige Rückstellungen			
Rückstellungen für Steuern	371'190	346'010	
Andere Rückstellungen	<u>0</u>	<u>0</u>	346'010
<b><u>Kurzfristiges Fremdkapital</u></b>			
	<b>5'433'002</b>		5'143'163
Langfristige Finanzverbindlichkeiten			
	<b>104'854'292</b>		105'236'485
Rückstellungen für latente Steuern			
	<b>8'431'000</b>		8'431'000
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe			
Wandelanleihe	2'535'000	2'730'000	
Anleihe im Eigenbesitz	<u>-56'277</u>	<u>-60'606</u>	2'669'394
<b><u>Langfristiges Fremdkapital</u></b>			
	<b>115'764'015</b>		116'336'879
<b>Total Fremdkapital</b>			
	<b>121'197'017</b>		121'480'042
<b><u>Eigenkapital</u></b>			
Namenaktienkapital			
	<b>12'652'731</b>		12'652'731
Partizipationsscheinkapital			
	<b>20'807'850</b>		20'807'850
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe			
Wandelanleihe	7'465'000	7'270'000	
Anleihe im Eigenbesitz	<u>-165'723</u>	<u>-161'394</u>	7'108'606
Bilanzreserven			
Kapitalreserven	-208'142	-211'960	
Neubewertungsreserven	28'327'003	28'327'003	
Gewinnreserven	<u>-23'003'932</u>	<u>-23'491'445</u>	4'623'598
<b>Total Eigenkapital</b>			
	<b>45'874'787</b>		45'192'785
<b>Total Passiven</b>			
	<b>167'071'804</b>		<b>166'672'827</b>

# Erfolgsrechnung

SE Swiss Estates AG  
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2016

## Erfolgsrechnung

In CHF

	<u>01.01. bis 30.06.2016</u>		<u>01.01. bis 30.06.2015</u>	
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'186'762		3'102'836	
./. Ertragsminderungen	<u>-395'075</u>		<u>-215'858</u>	
<b>Ertrag aus dem Liegenschaften-Geschäft</b>		<b>2'791'687</b>		2'886'978
<b>Immobilienaufwand</b>		<b>-399'054</b>		-420'356
<b>Personalaufwand</b>		<b>-272'897</b>		-388'060
<b>Betriebsaufwand</b>				
Betriebsaufwand	-34'057		-97'225	
Verwaltungsaufwand	-182'147		-250'894	
Werbeaufwand	<u>-53'760</u>	<b>-269'964</b>	<u>-50'877</u>	-398'996
<b>Abschreibungen</b>		<b>-4'000</b>		-7'100
<b>Betriebliches Ergebnis vor Neubewertung</b>		<b>1'845'772</b>		1'672'466
<b>Erfolg aus Neubewertung der Renditeliegenschaften</b>				
Verlust aus Neubewertung	<u>0</u>	<b>0</b>	<u>-177'614</u>	-177'614
<b>Betriebliches Ergebnis nach Neubewertung</b>		<b>1'845'772</b>		1'494'852
<b>Finanzergebnis</b>				
Finanzertrag	41		9'544	
Finanzaufwand	-548'354		-130'397	
Hypothekarzinsen	<u>-739'030</u>	<b>-1'287'343</b>	<u>-967'361</u>	-1'088'214
<b>Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern</b>		<b>558'429</b>		406'638
<b>Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis</b>				
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0		517	
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	<u>0</u>	<b>0</b>	<u>-35'314</u>	-34'797
<b>Gewinn vor Steuern</b>		<b>558'429</b>		371'841
<b>Latente Steuern</b>		<b>0</b>		34'934
<b>Ertrags- und Kapitalsteuern</b>		<b>-70'916</b>		-40'259
<b>Halbjahresgewinn</b>		<b>487'513</b>		366'516
<b>Ergebnis je Beteiligungsrecht</b>				
	unverwässert	verwässert	unverwässert	verwässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.98 / Vorjahr 1.00)	0.01	0.01	0.01	0.01
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 9.80 / Vorjahr 10.00)	0.14	0.13	0.11	0.10
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 9.80 / Vorjahr 10.00)	0.14	0.13	0.11	0.10



# Eigenkapitalnachweis

SE Swiss Estates AG  
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2016

## Eigenkapitalnachweis

In CHF

	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigenkapital-Anteil Wandelanleihe	Kapitalreserven	Neubewertungs- reserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2015</b>	<b>12'910'950</b>	<b>21'232'500</b>	<b>6'854'260</b>	<b>-2'096</b>	<b>28'000'354</b>	<b>-25'420'234</b>	<b>43'575'734</b>
Kapitalherabsetzung vom 04.06.2015 (Feststellkunde vom 07.09.2015)	-258'219	-424'650					-682'869
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe			254'346				254'346
Kursverlust auf eigenen Titeln				-209'864			-209'864
Jahresergebnis 2015					326'649	1'928'789	2'255'438
<b>Eigenkapital per 31.12.2015</b>	<b>12'652'731</b>	<b>20'807'850</b>	<b>7'108'606</b>	<b>-211'960</b>	<b>28'327'003</b>	<b>-23'491'445</b>	<b>45'192'785</b>
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe			190'671				190'671
Kursveränderung auf eigener Obligation				3'818			3'818
Halbjahresgewinn						487'513	487'513
<b>Eigenkapital per 30.06.2016</b>	<b>12'652'731</b>	<b>20'807'850</b>	<b>7'299'277</b>	<b>-208'142</b>	<b>28'327'003</b>	<b>-23'003'932</b>	<b>45'874'787</b>

# Mittelflussrechnung

## Fonds: Flüssige Mittel

01.01. bis 30.06.2016

01.01. bis 30.06.2015

<b>Geldzufluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>13'566</b>	<b>1'285'469</b>
<b>Geldabfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-170'000</b>	<b>-20'100</b>
<b>Geldzufluss /-Abfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>176'043</b>	<b>-1'289'766</b>
<b>Zunahme (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel</b>	<b><u>19'609</u></b>	<b><u>-24'397</u></b>
Flüssige Mittel am 1. Januar	<b>1'032'729</b>	<b>215'741</b>
<b>Flüssige Mittel am 30. Juni</b>	<b>1'052'338</b>	<b>191'344</b>

# Net Asset Value

Innerer Wert (Net Asset Value)						In CHF
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigenkapital-Anteil Wandelanleihe	Bilanzreserven	Total Eigenkapital	
<b>Eigenkapital per 30.06.2016</b>	<b>12'652'731</b>	<b>20'807'850</b>	<b>7'299'277</b>	<b>5'114'929</b>	<b>45'874'787</b>	
abzüglich Anteil Obligationäre						-7'299'277
<b>Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2016</b>						<b>38'575'510</b>
Rückstellung für latente Steuern						8'431'000
<b>Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2016</b>						<b>47'006'510</b>
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2016</b>						
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %	
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13%	1'977'162	
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69%	12'609'720	
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19%	23'988'628	
			<b>33'460'581</b>	<b>100.00%</b>	<b>38'575'510</b>	
	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>			
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'977'162	1'750'000	1.13			
Namenaktien (nominal 9.80)	12'609'720	1'116'095	11.30			
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	23'988'628	2'123'250	11.30			
<b>Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2016</b>						
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %	
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13%	2'409'288	
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69%	15'365'679	
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19%	29'231'543	
			<b>33'460'581</b>	<b>100.00%</b>	<b>47'006'510</b>	
	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>			
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	2'409'288	1'750'000	1.38			
Namenaktien (nominal 9.80)	15'365'679	1'116'095	13.77			
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	29'231'543	2'123'250	13.77			

# Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2016

## Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Konzernrechnung der SE 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 30.06.2015 und in der Jahresrechnung per 31.12.2015 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 30.06.2016</u>	<u>31.12.2015</u>
<u>Kanton Zürich</u>			
8047 Zürich	Rautistrasse 10/10a/10b	15'810'000	15'810'000
8004 Zürich	Badenerstrasse 288 – 296	34'470'000	34'320'000
8004 Zürich	Josefstrasse 103 / Langstr. 209	10'170'000	10'170'000
8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	2'370'000	2'370'000
8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'740'000	1'740'000
<u>Kanton Bern</u>			
3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16 – 30	17'510'000	17'510'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'340'000	1'340'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'940'000	3'940'000
3326 Krauchthal	Eichmatt 2	2'540'000	2'540'000
4538 Oberbipp	Oltenstrasse 10b – 10e	1'460'000	1'460'000
<u>Kanton Thurgau</u>			
8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'630'000	1'630'000
9548 Matzingen	Juchstrasse 13/15/17	3'980'000	3'980'000
9320 Arbon	Egnacherstrasse 69 – 79	13'310'000	13'290'000
8280 Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7	260'000	260'000
<u>Kanton Solothurn</u>			
2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31/33 - 35/39	11'370'000	11'370'000
2540 Grenchen	Centralstrasse 45	1'510'000	1'510'000
2540 Grenchen	Bettlachstrasse 34 – 36 und Kappelstrasse 3	5'270'000	5'270'000
<u>Kanton Waadt</u>			
1008 Prilly	Route du Mont 1/3	32'517'900	32'517'900
Total		<b>161'197'900</b>	161'027'900

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.

## Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die im Umlaufvermögen gehaltenen Wertschriften konnten nach dem Bilanzstichtag veräussert werden.

**SE Swiss Estates AG**

Alpenquai 28a  
6005 Luzern  
Schweiz  
www.swiss-estates.com  
info@swiss-estates.ch

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

Copyright © 2016 SE Swiss Estates AG  
Alle Rechte vorbehalten.



Egnacherstrasse 69–79 9320 Arbon