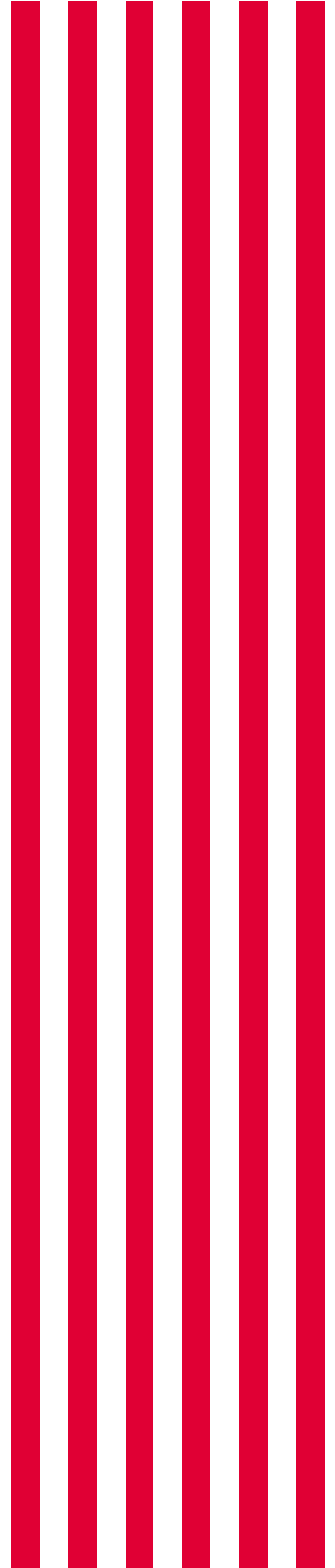


# Halbjahresbericht 2021



# Kennzahlen im Überblick

(konsolidiert – ungeprüft)



<b>Finanzkennzahlen</b>		01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2021	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag <sup>1</sup>	TCHF	<b>2'602</b>	3'221	-19.22%
Betriebsergebnis (EBITD)	TCHF	<b>1'499</b>	1'980	-24.30%
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	TCHF	<b>417</b>	850	-50.94%
Halbjahresgewinn	TCHF	<b>3'351</b>	736	355.36%

		30.06.2021	30.06.20	
Bilanzsumme	TCHF	<b>162'159</b>	158'301	2.44%
Renditeliegenschaften <sup>2</sup>	TCHF	<b>156'706</b>	152'270	2.91%
Hypothekerverbindlichkeiten	TCHF	<b>104'820</b>	105'538	-0.68%
Eigenkapital	TCHF	<b>46'921</b>	41'165	13.98%
Eigenkapitalquote	%	<b>28.9</b>	26.0%	11.27%
Fremdkapital	TCHF	<b>115'237</b>	117'136	-1.62%
Fremdkapitalquote	%	<b>71.1</b>	74.0%	-3.96%
Loan to Value (LTV) <sup>3</sup>	%	<b>66.9</b>	69.3%	-3.49%
Net Gearing <sup>4</sup>	%	<b>244.4</b>	283.1	-13.13%
Anzahl Renditeliegenschaften <sup>5</sup>		<b>16</b>	16	
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00	CHF	<b>12.91</b>	12.00	7.66%

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten.

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.





# Inhalt

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



Route du Mont 1 + 3 - 1008 Prilly - «L'Orée du Parc»





# Vorwort

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

Es freut uns Ihnen heute den Halbjahresbericht 2021 fristgerecht vorlegen zu dürfen. Dieser ist, gemäss der Reglemente, ungeprüft und bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2021 bis zum 30. Juni 2021.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 2'602 (Vorjahr TCHF 3'221), das Betriebsergebnis (EBITD) auf TCHF 1'499 (Vorjahr TCHF 1'980), das ordentliche Ergebnis vor Steuern auf TCHF 417 (Vorjahr TCHF 850) und der Halbjahresgewinn auf TCHF 3'351 (Vorjahr TCHF 736).

Unberücksichtigt bleibt bei einem Halbjahresabschluss, gemäss bisheriger Praxis der Swiss Estates AG, die Wertentwicklung der Liegenschaften, welche jeweils nur für den Jahresabschluss durch unabhängige Bewertungsexperten berechnet wird.

Nach wie vor beschäftigt die Situation rund um die COVID-19-Pandemie die Gesellschaft. Der Nettoliegenschaftsertrag sank im ersten Halbjahr im Vergleich zum Vorjahr um TCHF 619. Darin spiegeln sich einerseits Mietausfälle im Bereich von Managed Apartments, vor allem in der Überbauung in Prilly, sowie andererseits den Mietern gegenüber gewährte Mieterlasse. Hinzu kommen noch immer nicht beglichene Mieten aus dem ersten Lockdown, die abgeschrieben werden mussten.

Anzumerken ist zum Vermietungsstand, dass die entstandenen Leerstände unterdessen wieder vermietet werden konnten, sodass die Leerstandsituation des ersten Halbjahres auf das gesamte Geschäftsjahr projiziert voraussichtlich weniger dramatische Auswirkungen haben wird, wie es auf den ersten Blick scheinen mag.

## Dank

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

Freienbach, den 30. September 2021

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.

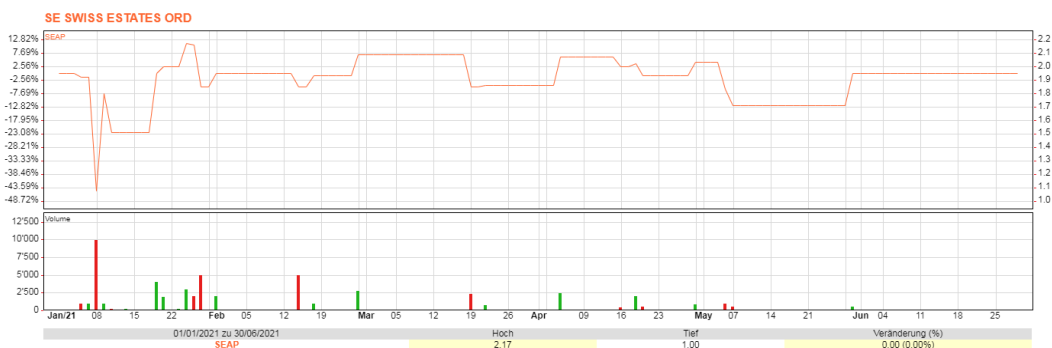
Die BX Swiss ermöglicht den vollständig integrierten elektronischen Handel von Effekten und entspricht den Ansprüchen an einen geregelten Markt. Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Düsseldorf im Primärmarkt ([www.boerse-duesseldorf.de](http://www.boerse-duesseldorf.de)) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).

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

**SEAN** – Namenaktien Swiss Estates AG  
01.01.-30.06.2021 - BX Swiss



**SEAP** – Partizipationsscheine Swiss Estates AG  
01.01.-30.06.2021 - BX Swiss



Quelle: Swissquote Bank SA





# Bilanz / Aktiven

Swiss Estates AG, Freienbach

ABSCHLUSS PER 30. JUNI 2021 UND 31. DEZEMBER 2020 NACH SWISS GAAP FER

Aktiven	30.06.2021	31.12.2020
	CHF	CHF
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>Flüssige Mittel</b>	<b>220'770</b>	<b>246'940</b>
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		
gegenüber Mietern	2'775'640	2'697'614
abzüglich Delkredere	-1'060'000	-1'036'000
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere	1'715'640	1'661'614
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	2'510'221	2'099'804
Wertberichtigung	-339'000	-339'000
	<b>3'886'860</b>	<b>3'422'418</b>
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		
gegenüber Dritten	2'502'837	1'842'327
abzüglich Wertberichtigung	-1'838'354	-1'168'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		4'991
gegenüber Aktionären	179'223	290'257
gegenüber Dritten aus Handwerkerpfandrecht	580'000	580'000
abzüglich Wertberichtigung	-580'000	-580'000
	<b>843'706</b>	<b>969'220</b>
<b>Aktive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>327'327</b>	<b>496'572</b>
<b>Total Umlaufvermögen</b>	<b>5'278'663</b>	<b>5'135'151</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>Finanzanlagen</b>		
Wertschriften	200	200
Übrige Finanzanlagen	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'906'250
	<b>93'950</b>	<b>93'950</b>
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>156'706'000</b>	<b>156'706'000</b>
<b>Übrige Sachanlagen</b>	<b>80'000</b>	<b>48'000</b>
<b>Total Anlagevermögen</b>	<b>156'879'950</b>	<b>156'847'950</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>	<b>162'158'613</b>	<b>161'983'101</b>



# Bilanz / Passiven

Swiss Estates AG, Freienbach

ABSCHLUSS PER 30. JUNI 2021 UND 31. DEZEMBER 2020 NACH SWISS GAAP FER

Passiven	30.06.2021 CHF	31.12.2020 CHF
<b>FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN</b>		
<b>Verbindlichkeiten</b>		
gegenüber Dritten	727'870	812'011
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	37'896	61'670
Vorausbezahlte Mietzinsen	333'664	347'059
Akontozahlungen Nebenkosten	1'803'462	1'545'349
Sonstige Verbindlichkeiten	580'000	580'000
	<b>3'482'892</b>	<b>3'346'089</b>
<b>Kurzfristige verzinsliche Finanzverb.</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	1'351'425	1'474'189
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	210'576	192'786
	<b>1'562'001</b>	<b>1'666'975</b>
<b>Passive Rechnungsabgrenzung</b>	<b>25'000</b>	<b>122'579</b>
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>		
für Steuern	137'391	124'560
andere kurzfristige Rückstellungen	805'000	765'000
	<b>942'391</b>	<b>889'560</b>
<b><i>Kurzfristiges Fremdkapital</i></b>	<b>6'012'283</b>	<b>6'025'203</b>
<b>Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>104'820'000</b>	<b>104'927'000</b>
<b>Rückstellung für latente Steuern</b>	<b>4'405'000</b>	<b>7'465'000</b>
<b><i>Langfristiges Fremdkapital</i></b>	<b>109'225'000</b>	<b>112'392'000</b>
<b>Total Fremdkapital und Rückstellungen</b>	<b>115'237'283</b>	<b>118'417'203</b>
<b>Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven</b>		
Namenaktienkapital	6'090'475	6'090'475
Vinkulierte Namenaktien	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital	12'906'250	12'906'250
abzüglich eigene Tteil	-478'949	-481'321
	<b>19'392'777</b>	<b>19'390'404</b>
Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven	24'177'406	21'039'001
Jahresergebnis	3'351'148	3'136'493
<b>Bilanzreserven</b>	<b>27'528'553</b>	<b>24'175'494</b>
<b>Total Eigenkapital</b>	<b>46'921'330</b>	<b>43'565'898</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>	<b>162'158'613</b>	<b>161'983'101</b>



# Erfolgsrechnung

Swiss Estates AG, Freienbach

HALBJAHRESABSCHLUSS NACH SWISS GAAP FER

Erfolgsrechnung	1. Halbjahr 2021 CHF	1. Halbjahr 2020 CHF
<b>Betriebsertrag</b>		
<b>Ertrag aus Lieferungen und Leistungen</b>		
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'322'436	3'573'246
abzüglich Erlösminderungen	-720'735	-352'055
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>2'601'701</b>	<b>3'221'191</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Immobilienaufwand	271'416	345'614
Personalaufwand	593'779	650'736
Übriger Betriebsaufwand	87'093	28'017
Verwaltungsaufwand	150'581	177'613
Werbeaufwand		39'155
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>1'102'869</b>	<b>1'241'135</b>
<b>Erfolg aus Neubewertung und Anlageverkäufen</b>		
Gewinn aus Neubewertung		
Verlust aus Neubewertung		
<b>Erfolg aus Neubewertung</b>		
<b>Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften</b>		
<b>Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITD)</b>	<b>1'498'832</b>	<b>1'980'056</b>
<b>Abschreibungen</b>	<b>-3'000</b>	
<b>Finanzerfolg</b>		
Hypothekarzinsen	-946'706	-910'195
Finanzaufwand	-131'848	-219'520
Finanzertrag	41	
<b>Total Finanzerfolg</b>	<b>-1'078'513</b>	<b>-1'129'715</b>
<b>Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern</b>	<b>417'318</b>	<b>850'341</b>
Ausserordentlicher Ertrag	1'341	135'318
Ausserordentliche Aufwand	-112'195	-38'096
<b>Unternehmungsergebnis vor Steuern</b>	<b>306'464</b>	<b>947'563</b>
Direkte Steuern	-15'316	-101'666
Veränderung latente Steuer	3'060'000	-110'000
<b>Halbjahresergebnis</b>	<b>3'351'148</b>	<b>735'897</b>

Ergebnis je Beteiligungsrecht

Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.50)	0.01	0.04
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00)	0.07	0.36
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00)	0.07	0.36







# Mittelflussrechnung

Swiss Estates AG, Freienbach

## Halbjahresabschluss SWISS GAAP FER

	1. Halbjahr 2021 CHF	1. Halbjahr 2020 CHF
<b>Mittelflussrechnung</b>		
<b>Jahresgewinn / -Verlust</b>	3'351'148	735'899
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen:		
Abschreibungen	4'912	
Erhöhung von Rückstellungen	90'000	
Veränderung Delkredere auf Forderungen gegenüber Mi	24'000	-156'500
Bewertungsveränderung nicht kotierter Beteiligungen		93'750
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	-3'060'000	110'000
Mittelzufluss durch		
Abnahme des übrigen Umlaufvermögens		1'104'588
Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	2'054	0
Mittelabfluss durch		
Zunahme der behördlich blockierte Mietzinsforderungen		-55'000
Zunahme des übrigen Umlaufvermögens	-193'682	
Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten		-1'907'733
<b>Mittelfluss aus Betriebstätigkeit</b>		
<b>Mittelzufluss</b>		
<b>Mittelabfluss</b>	218'432	-74'497
<b>Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen</b>		
<b>Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen</b>	-35'000	-16'500
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-104'974	-259'387
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-107'000	-406'500
Rückkauf von Obligation		
Abnahme Titel im Eigenbesitz	2'372	
Rücknahme von Paritipationsscheinen		
<b>Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		
<b>Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	-209'602	-665'887
<b>Abnahme flüssige Mittel</b>	-26'170	-756'884
Flüssige Mittel am 1. Januar 2021 bzw. 2020	246'940	1'341'022
<b>Flüssige Mittel am 30. Juni</b>	220'770	584'138



# Net Asset Value

Swiss Estates AG, Freienbach

Halbjahresrechnung SWISS GAAP FER per 30. Juni 2021

## Innerer Wert (Net Asset Value)

CHF

	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Bilanzreserven	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 30. Juni 2021</b>	<b>6'965'475</b>	<b>12'906'250</b>	<b>-478'949</b>	<b>27'528'553</b>	<b>46'921'329</b>
Rückstellung für latente Steuern					4'405'000
<b>Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30. Juni 2021</b>					<b>51'326'329</b>

### Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30. Juni 2021

	Anzahl Titel	nominal	<u>Kapital nom.</u>	in %	Total Eigenkapital nach %	
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40%	2'260'022	
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65%	15'730'981	
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95%	33'335'326	
			<b>19'871'725</b>	100.00%	<b>51'326'329</b>	
	Eigenkapital	Anzahl Titel	<b>NAV je Titel</b>	Gewinn (vor latente Steuern)	Gewinn pro Aktie	
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'260'022	1'750'000	<b>1.29</b>	12'820	0.01	
Namenaktien (nominal 5.00)	15'730'981	1'218'095	<b>12.91</b>	89'234	0.07	
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	33'335'326	2'581'250	<b>12.91</b>	189'094	0.07	



# Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2021

## Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Swiss Estates AG wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt. Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die gleichen Bewertungsgrundsätze wie im Zwischenabschluss per 30. Juni 2020 und der Jahresrechnung per 31. Dezember 2020 angewandt. Infolge der erfolgten Fusion (Absorptionsfusion) sämtlicher Tochtergesellschaften in die Swiss Estates AG ergibt sich eine Änderung der latenten Steuern (vgl. nachstehende Erläuterungen). Im Vergleich zur Jahresrechnung können Ausweis und Offenlegung im Zwischenbericht verkürzt dargestellt werden.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt grundsätzlich keinen nennenswerten Schwankungen. Das Ergebnis ist jedoch massiv beeinflusst durch Leerstände und Mietzinsausfälle, die überwiegend pandemiebedingt entstanden sind. Diese Ertragsminderungen konnten nach dem Berichtszeitraum durch Neuvermietung überwiegend beseitigt werden. Der Schätzwert der nachstehend aufgeführten Liegenschaften wird einmal jährlich per Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Die letzte Wertermittlung erfolgte im Rahmen des Abschlusses per 31. Dezember 2020. Die Werte per 30. Juni 2021 sind deshalb unverändert.

## **Übernahme der Tochtergesellschaften durch die Swiss Estates AG auf dem Wege der Absorptionsfusion.**

Sämtliche Tochtergesellschaften der Swiss Estates AG, Freienbach, wurden per 1. Januar 2021 auf dem Wege der Absorptionsfusion durch Swiss Estates AG übernommen. Die Firmen sämtlicher Tochtergesellschaften wurden im Handelsregister gelöscht. Als Folge dieser Fusion entfällt u.a. die Erstellung einer eigentlichen Konzernrechnung.

Die Buchwerte der Beteiligungen per 1. Januar 2021 waren wesentlich höher als das buchmässige Eigenkapital der Tochtergesellschaften zum gleichen Zeitpunkt. Aus dieser Differenz ergibt sich ein sogenannter unechter Fusionsverlust. Dieser Fusionsverlust ist deshalb unecht, weil in den Tochtergesellschaften erhebliche stille Reserven bestehen, welche sämtliche und ausschliesslich auf die Tatsache zurückzuführen sind, dass in den Tochtergesellschaften die Liegenschaften zu Werten bilanziert waren, welche niedriger sind, als die ermittelten Verkehrswerte gemäss nachstehender Aufstellung.

Da es sich somit um einen unechten Fusionsverlust handelt, muss dieser in der handelsrechtlichen Bilanz aktiviert und darf steuerlich nicht abgeschrieben werden, solange nachgewiesen ist, dass die Buchwerte der Liegenschaften einschliesslich Fusionsverlusten immer noch niedriger sind als die Schätzwerte der Liegenschaften. Aufgrund der Aktivierung der unechten Fusionsverluste haben sich die stillen Reserven in gleicher Höhe vermindert. Die latenten Steuern werden auf den stillen Reserven ermittelt. Durch die vorstehend umschriebene Verminderung der stillen Reserven haben sich infolgedessen auch die latenten Steuern vermindert.

Da die vorliegende Jahresrechnung keine Konzernrechnung mehr ist, entfällt die Tabelle für den Kapitalnachweis.





## Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Verkehrswerte durch CBRE (Zürich) AG einmal jährlich (letztmals per 31.12.2020) ermittelt werden:

Ort	Strasse	30.06.2021	31.12.2020
		CHF	CHF
<u>Kanton Zürich</u>			
Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	19'185'000	19'185'000
Zürich	Badenerstrasse 288 - 296, ger. Nr.	37'728'000	37'728'000
Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'093'000	2'093'000
Zürich	Regensbergstrasse 92	3'347'000	3'347'000
<u>Kanton Thurgau</u>			
Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'816'000	1'816'000
Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'534'000	4'534'000
Arbon	Egnacherstrasse 69 - 79	13'120'000	13'120'000
<u>Kanton Bern</u>			
Ostermundigen	Schiessplatzweg 16,18,24-30 ger.	18'979'000	18'979'000
Krauchthal	Eichmatt 2 - 8 / 18 - 24, ger. Nr.	2'579'000	2'579'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'546'000	1'546'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'680'000	3'680'000
Oberbipp	Oltenstrasse 10b - 10e	1'565'000	1'565'000
<u>Kanton Solothurn</u>			
Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'539'000	10'539'000
Grenchen	Centralstrasse 45	1'570'000	1'570'000
Grenchen	Bettlachstr. 34, 36 / Kapellstr. 3	5'475'000	5'475'000
<u>Kanton Waadt</u>			
Prilly	Route du Mont 1 + 3	28'950'000	28'950'000
<b>Total Immobilien</b>		<b>156'706'000</b>	<b>156'706'000</b>

Die Bewertung der Liegenschaften wird von unabhängigen Schätzungsexperten 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**

Immobilienaktiengesellschaft  
Grützenstrasse 1  
8807 Freienbach SZ  
Schweiz

[www.swiss-estates.ch](http://www.swiss-estates.ch)  
[info@swiss-estates.ch](mailto:info@swiss-estates.ch)

T +41 (0) 58 252 60 00

Copyright © 2021 Swiss Estates AG  
Alle Rechte vorbehalten.

