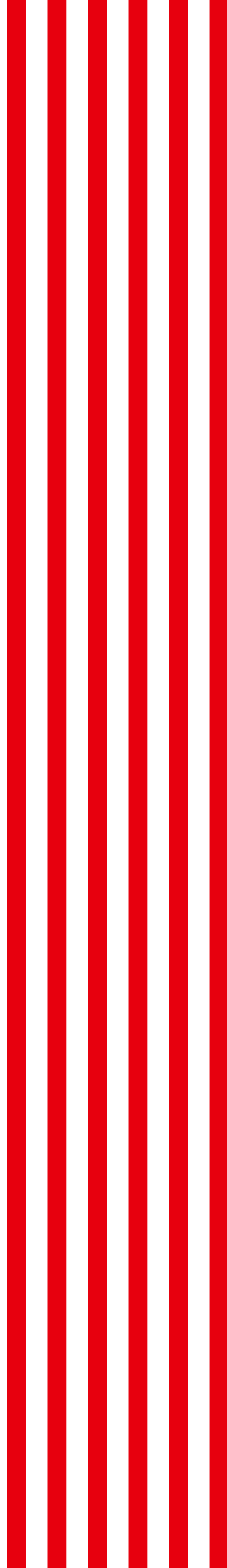




HALBJAHRESBERICHT 2024





Löschwassereinspeisung



INHALT

1	Ausgewählte Kennzahlen	Seite 3
2	Vorwort	Seite 4
3	Mission Statement	Seite 6
4	Aktienkurse	Seite 8
5	Net Asset Value	Seite 9
6	Lagebericht	Seite 10
7	Halbjahresrechnung Bilanz / Aktiven	Seite 16
8	Halbjahresrechnung Bilanz / Passiven	Seite 17
9	Halbjahresrechnung Erfolgsrechnung	Seite 18
10	Halbjahresrechnung Eigenkapitalnachweis	Seite 19
11	Anhang	Seite 20
	Impressum	Seite 26

Swiss Estates AG hat für den Halbjahresbericht 2024 von dem Berliner Künstler Andreas Töpfer die Erlaubnis erhalten, einige seiner Arbeiten zu zeigen.

Andreas Töpfer ist freier Grafikdesigner, Illustrator und Zeichner. Er ist Mitgründer des Verlags »kookbooks« und visueller Redakteur für das norwegische Literatur- und Kulturmagazin »Vagant«. Seine Arbeiten wurden ausgezeichnet von der Stiftung Buchkunst, u. a. mit dem Preis der Stiftung Buchkunst und waren unter den 100 Besten Plakaten Deutschland, Österreich, Schweiz. Seine Arbeiten erhielten Gold bei den Schönsten Büchern Norwegens, beim Deutschen Fotobuchpreis und dem IF-Communication Design Award. Mehr unter www.andreastoepfer.de





AUSGEWÄHLTE FINANZKENNZAHLEN (BASIEREND AUF DER UNGEPRÜFTEN HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER)

(BASIEREND AUF DER GEPRÜFTEN JAHRESRECHNUNG)	01.01. – 30.06.2024	01.01. – 30.06.2023	VERÄNDERUNG
Nettoliegenschaftsertrag ¹	4'089 TCHF	3'104 TCHF	+ 31.7%
Betriebsergebnis EBITDA ²	2'974 TCHF	1'760 TCHF	+ 69.0 %
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	1'520 TCHF	700 TCHF	+ 117.2 %
Halbjahresgewinn	1'450 TCHF	726 TCHF	+ 99.7 %

	30.06.2024	31.12.2023	VERÄNDERUNG
Bilanzsumme	194'779 TCHF	194'054 TCHF	+ 0.4 %
wovon Renditeliegenschaften	190'662 TCHF	190'662 TCHF	+ 0.0 %
Hypothekarverbindlichkeiten	116'453 TCHF	117'016 TCHF	– 0.5 %
Eigenkapital	59'371 TCHF	57'922 TCHF	+ 2.5 %
Eigenkapitalquote	30.5 %	29.9 %	+ 1.9 %
Fremdkapital	135'408 TCHF	136'132 TCHF	– 0.5 %
Fremdkapitalquote	69.5 %	70.2 %	– 1.0 %
Loan to Value (LTV) ³	61.1 %	71.5 %	– 14.6 %
Net Gearing ⁴	228.1 %	202.3 %	+ 12.7 %

Anzahl Renditeliegenschaften ⁵	17	17	+ 0.0 %
---	----	----	---------

Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00 ⁶	14.99 CHF	14.17 CHF	+ 5,8%
--	-----------	-----------	--------

¹ Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

² Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern

³ Verzinlichtes Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

⁴ Finanzschulden (zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten abzüglich flüssige Mittel) im Verhältnis zum Eigenkapital.

⁵ Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

⁶ Werte vor Rückstellung für latente Steuern.

Vorjahreszahlen ohne Rückstellungen (Altra) per 30.06.2023 ausgewiesen.

VORWORT

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

Es freut uns, Ihnen den Halbjahresbericht 2024 vorzulegen, der gemäss den Regeln von Swiss GAAP FER erstellt wurde, ungeprüft ist und sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar bis zum 30. Juni 2024 bezieht.

Im Berichtszeitraum hat sich das Marktumfeld deutlich aufgehellt: Die vom Bundesamt für Statistik (BFS) jährlich erhobenen Leerwohnungszahlen sind im laufenden Jahr erneut gesunken. Per 1. Juni 2024 standen schweizweit knapp 52'000 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 1.08 Prozent entspricht (Vorjahreswert: 1.15%). Damit ist die Quote auf den tiefsten Stand seit zehn Jahren gefallen. Angesichts des letztjährigen Bevölkerungswachstums von 1.7 Prozent und jährlichen Neubaubewilligungen unter der 1-Prozent-Marke ist die Zahl der leeren Wohnungen mit knapp 2800 überraschend wenig gesunken.

Diese Entwicklung hat aus mehreren Gründen so stattgefunden. Erstens hat der Wohnungsbestand im Jahr 2023 um rund 1.1 Prozent zugenommen. Dies ist deutlich mehr, als es die Neubaubewilligungen hätten vermuten lassen. Der Einfluss von Aufstockung, Umbau und Verdichtung auf den Wohnungsbestand wird gemeinhin unterschätzt. Zweitens dürften die gestiegenen Mieten die Haushaltsbildung gedämpft haben. Drittens ist in vielen Kantonen bereits ein Sockelleerstand erreicht worden. Der Nachfrageüberhang wird dort offensichtlich mittels steigender Mieten und nicht durch tieferen Leerstand kompensiert. Im Februar, im April und im September 2024 hat die Schweizerische Nationalbank den Leitzins schrittweise von 1.75 auf aktuell 1.00 Prozent gesenkt. Diverse Indikatoren deuten daraufhin, dass dieses Jahr noch ein weiterer Zinsschritt, dann voraussichtlich auf 0.75 Prozent erfolgen wird. Optimisten sprechen bereits von einem Leitzins von 0.50 Prozent, gewisse Analysten schliessen für die Zukunft auch einen Leitzins im Schweizer Franken im Minusbereich, einen sogenannten Negativzins wie bereits gehabt, nicht mehr aus.



Wie auch immer die zukünftige Entwicklung auch sein mag, vergleichsweise tiefe Zinsen hätten den willkommenen Vorteil, dass der Bau von Mietwohnungen wieder mehr Schwung bekommen könnte. Allerdings muss dazu zunächst auch die Frage der baulichen Verdichtung befriedigend gelöst werden, womit sich die Schweiz grundsätzlich schwertut. Dennoch kann man zusammenfassend sagen, dass sich die Stimmung in der Branche in der Schweiz wieder deutlich verbessert, was vor allem mit den vorerwähnten Rahmenbedingungen zu tun hat.

Halbjahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER

Der Gewinn für das erste Halbjahr 2024 beläuft sich auf Ebene Swiss GAAP FER (ungeprüft) auf TCHF 1'450 (Vorjahr TCHF 726¹), das Halbjahresergebnis vor Steuern auf TCHF 1'520 (Vorjahr TCHF 700¹), das Eigenkapital nach latenten Steuern auf TCHF 59'371 (Vorjahr TCHF 62'268¹), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 14.99 (Vorjahr CHF 14.17¹).

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

Freienbach, den 30. September 2024

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Udo Rössig,
CEO & Vizepräsident des Verwaltungsrates

¹ Vorjahreszahlen ohne Rückstellungen (Altra) per 30.06.2023 ausgewiesen.

MISSION STATEMENT

Swiss Estates AG investiert nach klaren Anlagekriterien in Immobilien ausschliesslich in der Schweiz. Der Fokus liegt auf Wohnimmobilien, Swiss Estates AG verzichtet in der Regel auf Investitionen in reine Gewerbeobjekte, ausser für Umnutzungsprojekte.

Swiss Estates AG fokussiert sich auf Wohnbauten in den städtischen Gebieten – inklusive Agglomerationen. Es werden Wohnimmobilien ab 20+ Mieteinheiten auf opportunistischer Basis erworben («Undermanaged Assets» oder «Assets mit Repositionierungspotenzial»). Es gilt hierbei die Maxime **«Buy and Develop»**, d. h. erworbene Renditeimmobilien werden lang fristig gehalten und weiterentwickelt; Verkäufe sind nur in Sondersituationen vorgesehen.

Swiss Estates AG ist eine operative Gesellschaft und daher nicht mit einem Investmentfonds oder einer dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) unterstellten kollektiven Kapitalanlage zu vergleichen. Die operative Tätigkeit besteht im Erwerb, in der Verwaltung und in der Weiterentwicklung von Anlageimmobilien. In diesem Zusammenhang wurden und werden Bestandes- und neu akquirierte Immobilien im Rahmen von Sanierungen, Umbauten und Umnutzungen neu positioniert; fallweise werden auch Neubauten erstellt. Die Verwaltung sämtlicher Liegenschaften wird grundsätzlich durch eigenes Personal bewerkstelligt.

Die Erträge der Gesellschaft werden aus der Vermietung der eigenen Liegenschaften erwirtschaftet; weiteres «Upside» wird durch die Neupositionierung von Liegenschaften (Optimierung sämtlicher Werttreiber) und die damit einhergehende Wertsteigerung erreicht.

Swiss Estates AG konzentriert sich auf Wohnbauten nur in der Schweiz; teilweise werden auch gewerbliche Bauten zum Zweck der Umnutzung in Wohnbauten erworben.

Swiss Estates AG beabsichtigt in den nächsten Jahren durchaus zu wachsen, wobei die aktuellen Marktgegebenheiten Zukäufe nur mit einer gewissen Zurückhaltung zulassen. Die angestrebte Eigenkapitalrendite (unverbindlich) liegt im Bereich von 5 bis 6 Prozent; die angestrebte Rendite der Liegenschaften liegt aktuell bei 3.75 Prozent, was der gemäss Bundesgericht zulässigen Nettorendite entspricht¹.

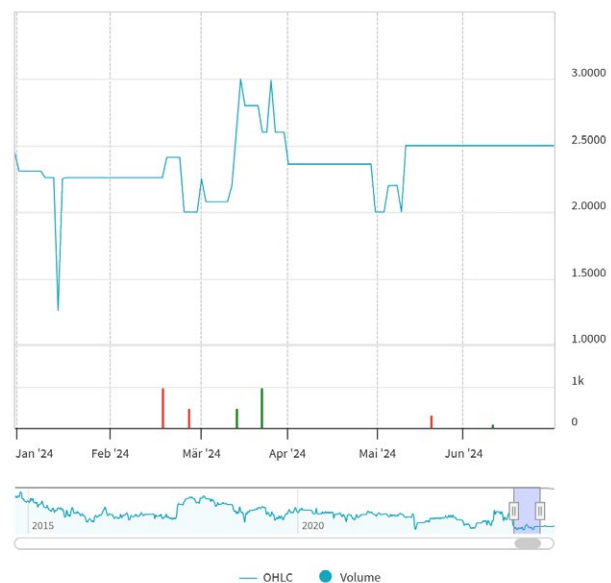
1 Mit Urteil vom 26. Oktober 2020 hat das Schweizerische Bundesgericht festgelegt, dass die Nettorendite bei einem Referenzzins von 2 oder weniger Prozent um maximal (2) Prozent über diesem Referenzzins liegen darf (BGE 4A_554/2019 E. 8.4). Bei einem Referenzzinssatz von (aktuell) 1.75 Prozent beträgt die maximal zulässige Nettorendite somit 3.75 Prozent.



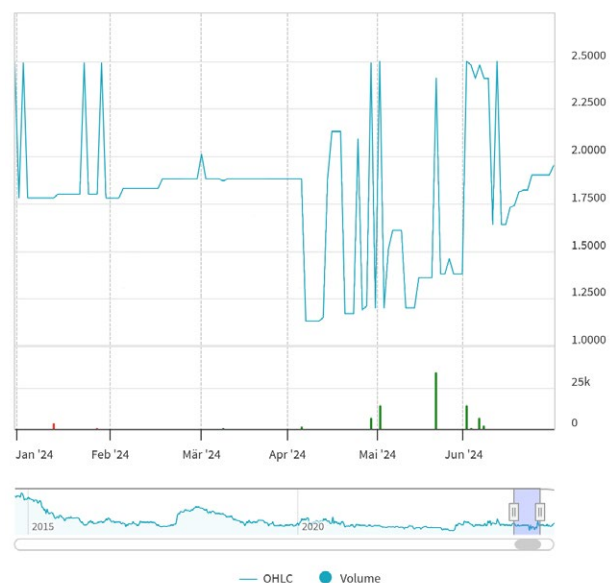
AKTIENKURSE

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Freienbach, 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 Finanzmarktinfrastrukturgesetz (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) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y). Namenaktien unterliegen strengen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland und zudem einer statutarischen Stimmrechtsbeschränkung von drei Prozent der gesamten Aktienstimmen. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen und können daher auch durch Personen im Ausland gehalten werden.



Namenaktien nominal CHF 5.00
TICKER: SEAN – ISIN: CH0023926550 – Börse: BX Swiss
Zeitraum: 01.01. – 30.06.2024



Partizipationsscheine («Vorzüge») nominal CHF 5.00 –
TICKER: SEAP – ISIN: CH0019304531 – – Börse: BX Swiss (1)
Zeitraum: 01.01. – 30.06.2024

¹ Die Partizipationsscheine sind auch an der Börse Düsseldorf im Segment Primärmarkt zum Handel zugelassen.



INNERER WERT (NET ASSET VALUE)

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

PER 30.06.2024

31.12.2019 (IN CHF)	AKTIENKAPITAL	PARTIZIPATIONS- SCHEINKAPITAL	EIGENE TITEL	BILANZRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL (IN CHF ²)
Eigenkapital per 30.06.2024 (nach Rückstellung für latente Steuern) ohne Obligationenanleihe	8'965'475	14'311'050	-668'569	34'260'772	59'371'428
Rückstellung für latente Steuern					10'421'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2023					69'792'428

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2024					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'231'862
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	20'636'373
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	36'503'193
			23'276'525	100.00	59'371'428

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'231'862	1'750'000	1.28
Namenaktien (nominal 5.00)	20'636'373	1'618'095	12.75
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	36'503'193	2'862'210	12.75

	ANZAHL TITEL	NOMINAL	KAPITAL NOMINAL	IN %	TOTAL EIGENKAPITAL NACH %
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2023					
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	3.76	2'623'604
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76	24'258'513
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48	42'910'311
			23'276'525	100.00	69'792'428

	EIGENKAPITAL	ANZAHL TITEL	NAV JE TITEL
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'623'604	1'750'000	1.50
Namenaktien (nominal 5.00)	24'258'513	1'618'095	14.99
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	42'910'311	2'862'210	14.99

LAGEBERICHT

Aktuelle allgemeine Situation

Während die Teuerung in der Eurozone im Mai 2024 leicht zugenommen hat und die USA weiterhin jährliche Inflationsraten von rund 3 Prozent verzeichnen, erfreut sich die Schweiz einer relativen Preisstabilität. Im Juni 2024 stieg die Inflation zwar ein wenig an, aber lediglich auf 1.3 Prozent. Wüest Partner erwartet gemäss der aktuellen Immobilienstudie, dass die Inflation im Schnitt des Jahres 2024 bei 1.4 Prozent und im 2025 bei 1.1 Prozent zu liegen kommt. Auch andere Marktbeobachter teilen diese Einschätzung in etwa.

Angesichts des nachlassenden Inflationsdrucks und primär aufgrund der Herausforderung, welche der starke Schweizer Franken für die Exportindustrie darstellt, hat

die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins im 1. Halbiahr 2024 und im September 2024 nochmals gesenkt. Diese Entscheidung hat die Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt gefestigt, was sich unter anderem durch stabile Nettoanfangsrenditen zeigt.

Die Realwirtschaft befindet sich in einer soliden Verfassung. Die Jahreswachstumsrate der Beschäftigung (gemessen an den Vollzeitäquivalenten) übertraf im 1. Quartal 2024 mit +1.4 Prozent erneut den Durchschnitt der letzten 10 Jahre. Für das laufende Jahr erwartet Wüest Partner ein Beschäftigungswachstum von 1.3 Prozent. Mit dem Anstieg der Beschäftigung dürfte auch die Bevölkerungszahl weiter zunehmen. Man rechnet hier ungefähr mit einem Plus von 0.9 Prozent im laufenden Jahr.

Kennzahlen zur Schweizer Wirtschaft		2021	2022	2023	2024
Bevölkerung					
Anzahl (in Mio.)		8.74	8.82	8.96 ¹	9.04 ¹
Jährliche Veränderung		0.8%	0.9%	1.6% ¹	0.9% ¹
Wirtschaftliches Umfeld					
Reales BIP: Jährliche Veränderung		5.1%	2.5%	1.3%	1.2% ²
Beschäftigung: Jährliche Veränderung		2.1%	2.4%	1.7%	1.3% ¹
Arbeitslosenquote		3.0%	2.2%	2.0%	2.4% ³
Index der Konsumentenstimmung (jeweils Juni)		–	–	–40	–37
Detailhandelsumsatz: mittlere jährl. Veränderung, real		4.2%	–0.7%	–1.7%	–
Hochbauinvestitionen (nominal)					
Jährliche Veränderung (Neu- und Umbau)		–0.5%	3.0% ¹	3.4% ¹	0.6% ¹
Geldmarkt					
Jährliche Teuerung	Gelbe Zahlen: Prognose ¹ Prognose Wüest Partner ² BIP-Prognose unter Berücksichtigung von KOF, SECO, SNB und UBS ³ Prognose SECO Juni 2024	0.6%	2.8%	2.1%	1.4% ¹
10-jährige Festhypothek (jeweils Juni)		1.35%	3.01%	3.00%	2.27%
Bundesobligationen (10 Jahre, jeweils Juli)		–0.37%	0.52%	0.98%	0.45%

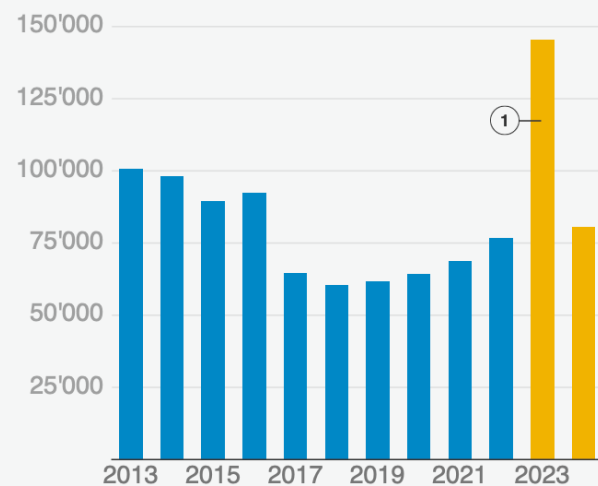
Quelle: Bundesamt für Statistik (Bfs), KOF, SECO, SNB, UBS, Wüest Partner



Obligationen- und Hypothekarzinsätze für Neugeschäfte

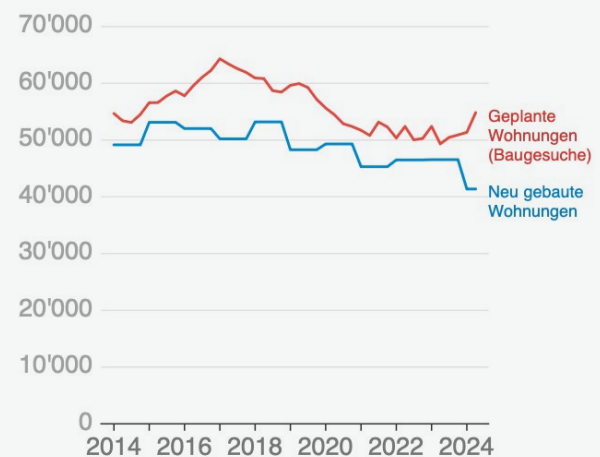


Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung



Quelle: Bundesamt für Statistik (BfS), Wüest Partner

Wachstum der ständigen Wohnbevölkerung



Quelle: Baublatt Info-Dienst, Bundesamt für Statistik (BfS), Wüest Partner

Mietwohnungsmarkt

In der Schweiz bleibt Wohnraum weiterhin knapp. Im 2. Quartal 2024 wurden im Vergleich zum 2. Quartal 2023 11 Prozent weniger Mietwohnungen inseriert. Nachdem die Angebotsquote in der ganzen Schweiz bereits im 4. Quartal 2023 den niedrigsten Stand seit 10 Jahren erreicht hatte, sank sie im 2. Quartal 2024 noch einmal, und zwar auf extrem tiefe 3.8 Prozent.

Der herrschende Mietwohnungsmangel treibt die Angebotsmieten kurzfristig weiter in die Höhe. Der klassische Angebotsmietpreisindex verzeichnete im 2. Quartal 2024 einen Anstieg von 6.4 Prozent. Da die Neubautätigkeit vorerst noch stockt und das Bevölkerungswachstum weiterhin dynamisch bleibt, ist bei der Entwicklung der Angebotsmietpreise in kurzer Frist keine Trendwende zu erwarten.

Es gibt aber erste Anzeichen dafür, dass die Wohnbautätigkeit endlich an Schwung gewinnt. Dadurch könnte der Wohnungsmangel zumindest mittelfristig etwas gelindert werden. Im Segment der Mietwohnungen

stieg die Zahl der Neubaugesuche im 2. Quartal 2024 im Vergleich zum 2. Quartal 2023 um 22 Prozent an.

Entwicklung der Wohnungsmieten

In der ganzen Schweiz sind die Mieten in der ersten Jahreshälfte im Durchschnitt um 2.6 Prozent gestiegen. Die Kantone Zug und Schaffhausen erleben den grössten Anstieg. Die Mieten steigen auch 2024 stetig weiter. Im ersten Halbjahr zogen die Angebotsmieten laut dem Mietindex von Homegate¹ schweizweit im Durchschnitt um 2.6 Prozent an. Entspannung ist nicht in Sicht.

Der erneute Anstieg sei in erster Linie immer noch auf einen klaren Nachfrageüberhang zurückzuführen, wie das Immobilienportal im Juli 2024 mitteilte. Denn die Wohnungsknappheit sei durch die geringe Bautätigkeit in Kombination mit dem Bevölkerungswachstum nochmals verschärft worden. «Der Überhang bei der Nachfrage nach Wohnraum erlaubte es Vermietern vielerorts, die geforderten Mietpreise nach oben anzupassen», heisst es dazu.

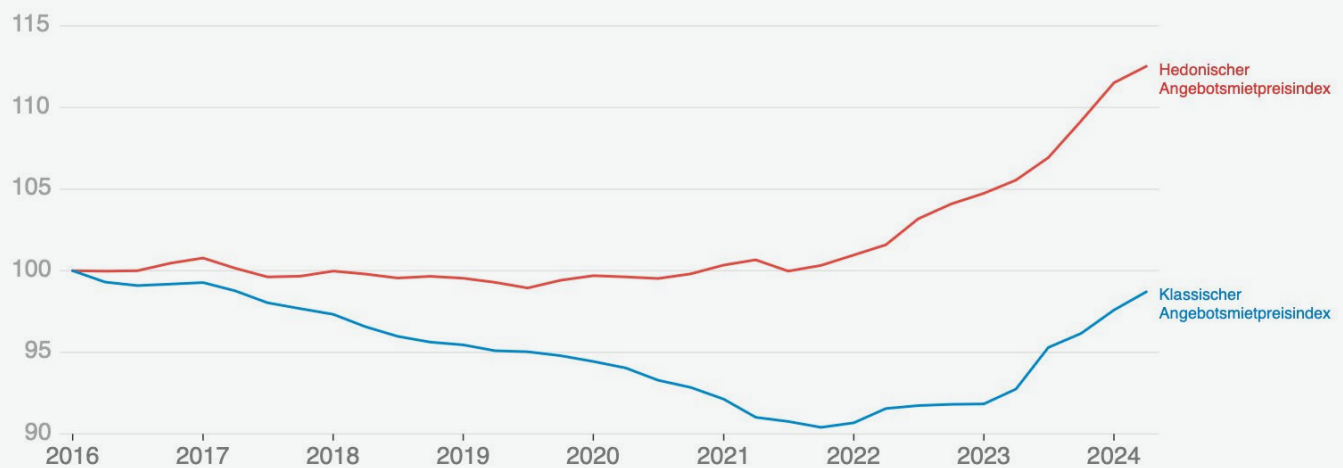


¹ Der Homegate-Mietindex für Angebotsmieten wird vom Immobilienmarktplatz Homegate in Zusammenarbeit mit der Zürcher Kantonalbank (ZKB) erhoben. Er misst die monatliche, qualitätsbereinigte Veränderung der Mietpreise für neue und wieder zu vermietende Wohnungen anhand der aktuellen Marktangebote.



Entwicklung der Mieten

Index 1. Quartal 2016 = 100

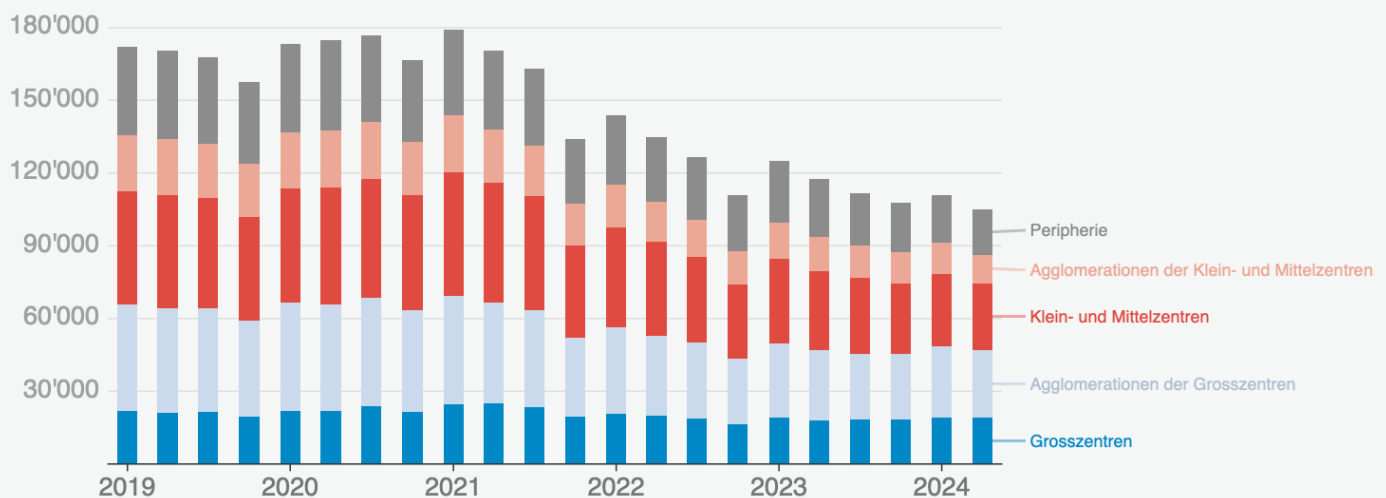


Quelle: Wüest Partner

Anstieg auf breiter Front

Neu dabei: Die höheren Mieten betreffen nicht mehr nur die grossen Städte wie Zürich und Genf. Ausnahmslos in allen Kantonen sind die Angebotsmieten in den letzten sechs Monaten gestiegen. Spitzenreiter waren die Kantone Zug und Schaffhausen mit je plus 5.6 Prozent. Aber auch im Kanton Luzern (+5.1 %) sowie im Wallis (+4.6 %) ging es deutlich nach oben. Die Wohnraumknappheit entwickelt sich somit langsam aber stetig von einem bisher primär städtischen zu einem breitflächigen Phänomen.

Die grössten Zunahmen zeigen sich daher auch immer mehr in den etwas kleineren Städten. Spitzenreiter im ersten Halbjahr 2024 unter den acht untersuchten Städten war Luzern mit einer Zunahme der Angebotsmieten von 6.3 Prozent. Gefolgt von Lugano (+5.1 %) und St. Gallen (+3.8 %).

Mietwohnungen: Anzahl angebotene Objekte pro Quartal

Quelle: Wüest Partner

Ein Lichtblick in diesem eher düsteren Szenario der Angebotsmieten ergab sich durch eine Medienmitteilung der Swiss Marketplace Group vom 18. September 2024: Für einmal gingen die Angebotsmieten im August schweizweit leicht zurück; konkret sind sie im vergangenen Monat auf nationaler Ebene um 0.6 Prozent gesunken. Damit befinden sie die Angebotsmieten wieder auf dem Niveau von April 2024. Der seither starke Anstieg lässt allerdings vermuten, dass es sich lediglich um eine temporäre Mietpreis-Entspannung handelt. Dies zeigen die aktuellen Zahlen des Homegate-Mietindex.

Die Tatsache, dass die Mieten zumindest kurzfristig nicht weiter angestiegen sind, zeigt aber auch, dass die Mieten einfach nicht ins Unendliche wachsen dürfen und können. Immerhin liegt die «Schmerzgrenze» für Mieter zweifelsfrei spätestens dann vor, wenn die wirtschaftliche Belastung durch die Miete ein Problem wird und solches war, vor allem in den städtischen Gebieten der Schweiz, schon des Öfteren zu beobachten.

Somit ist ein Vermieter voraussichtlich gut beraten, die Möglichkeiten von Mieterhöhungen nicht vollständig auszuschöpfen, was wiederum zu einer längeren Dauer der Wohnungsmietverträge beitragen und für weniger Konflikte sorgen dürfte.

Anmerkung: Diesem Marktbericht wurden Publikationen des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, von KPMG, Wüst & Partner, Raiffeisen Schweiz Research, Credit Suisse Research, ZKB, HEV, BMS und BFM zugrunde gelegt und teilweise auch Grafiken daraus verwendet.

Keine Verbreitung, Aufforderung oder Beratung: Die Publikation «Marktbericht» dient ausschliesslich zur Information und Veranschaulichung. Sie ist weder eine Aufforderung noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung oder zum Erwerb von Wertschriften

oder anderen Finanzinstrumenten. Alle Informationen, auch Tatsachen, Meinungen oder Zitate, sind unter Umständen gekürzt oder zusammengefasst und beziehen sich auf den Stand am Tag der Erstellung des Dokuments. Bei den in diesem Bericht enthaltenen Informationen handelt es sich lediglich um allgemeine Marktkommentare und in keiner Weise um eine regulierte Finanzberatung bzw. Rechts-, Steuer- oder andere regulierte Finanzdienstleistungen. Den finanziellen Zielen, Verhältnissen und Bedürfnissen einzelner Personen wird keine Rechnung getragen. Diese müssen indes berücksichtigt werden, bevor eine Anlageentscheidung getroffen wird.



HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / AKTIVEN

		30. 06. 2024 (IN CHF)	31. 12. 2023 (IN CHF)
UMLAUFVERMÖGEN			
Flüssige Mittel		88'097	144'633
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'211'614	1'271'467
abzüglich Delkredere		-740'376	-748'600
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere		471'238	522'867
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern		174'478	377'190
vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		770'731	8'107
	s. Anhang 1a)	1'416'447	908'163
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Mietern	s. Anhang 1b)	643'205	0
gegenüber Dritten	s. Anhang 1b)	3'926'359	3'926'359
abzüglich Wertberichtigung		-2'277'239	-1'902'061
gegenüber Nahestehenden	s. Anhang 1c)	132'851	100'083
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		995	995
		2'426'171	2'125'376
Aktive Rechnungsabgrenzung	s. Anhang 1d)	149'080	176'849
TOTAL UMLAUFVERMÖGEN		4'079'795	3'355'022
ANLAGEVERMÖGEN			
Finanzanlagen			
Wertschriften		9'520	9'120
Beteiligungen	s. Anhang 1e)	3'011'100	3'011'100
Wertberichtigung		-2'999'999	-2'999'999
TOTAL FINANZANLAGEN		20'621	20'221
Renditeliegenschaften	s. Anhang 1f)	190'622'000	190'622'000
Übrige Sachanlagen	s. Anhang 1g)	57'001	57'001
TOTAL ANLAGEVERMÖGEN		190'699'622	190'699'622
TOTAL AKTIVEN		194'779'417	194'054'244

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

BILANZ / PASSIVEN

		30. 06. 2024 (IN CHF)	31. 12. 2023 (IN CHF)
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		747'630	1'067'462
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	s. Anhang 1h)	17'574	35'857
vorausbezahlte Mietzinsen		389'753	293'204
Akontozahlungen Nebenkosten		468'182	11'412
sonstige Verbindlichkeiten		0	0
		1'623'139	1'407'936
Kurzfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten		1'185'000	1'798'117
übrige verzinsliche Verbindlichkeiten		5'401'928	132'109
	s. Anhang 1i)	6'586'928	1'930'226
Passive Rechnungsabgrenzungen		180'000	5'257'503
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern		143'172	99'738
andere kurzfristige Rückstellungen		0	0
	s. Anhang 1k)	143'172	99'738
Kurzfristiges Fremdkapital		8'533'239	8'695'402
Langfristige verzinsl. Finanzverbindlichkeiten			
Rückstellung für latente Steuern	s. Anhang 1l) s. Anhang 1m)	116'453'750 10'421'000	117'016'000 10'421'000
Langfristiges Fremdkapital		126'874'750	127'437'000
TOTAL FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		135'407'989	136'132'402
EIGENKAPITAL			
Aktien- & Partizipationsscheinkapital/Reserven			
Namenaktienkapital	s. Anhang 1n)	8'090'475	8'090'475
vinkulierte Namenaktien	s. Anhang 1n)	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital	s. Anhang 1n)	14'311'050	14'311'050
Obligationenanleihe	s. Anhang 1n)	2'395'200	2'395'200
abzüglich eigene Titel	s. Anhang 1p)	-668'569	-668'569
	s. Anhang 1n)	25'003'156	25'003'156
Bilanzreserven			
Kapital- Bewertungs- und Gewinnreserven	s. Anhang 1o)	32'918'687	36'347'544
Jahresergebnis		1'449'585	-3'428'857
		34'368'272	32'918'687
TOTAL EIGENKAPITAL		59'371'428	57'921'843
TOTAL PASSIVEN		194'779'417	194'054'245

HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

		1. HALBJAHR 2024 (IN CHF)	1. HALBJAHR 2023 (IN CHF)
ERFOLGSRECHNUNG			
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen			
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	Anhang 2a)	4'255'576	3'377'054
abzüglich Erlösminderungen		-167'070	-273'238
Total Betriebsertrag		4'088'506	3'103'816
Betriebsaufwand			
Immobilienaufwand		365'562	691'980
Personalaufwand		410'733	360'208
Übriger Betriebsaufwand		129'786	141'282
Verwaltungsaufwand		204'989	250'244
Werbeaufwand		3'000	6'900
Total Betriebsaufwand	Anhang 2b)	1'114'071	1'450'615
Gewinn aus Neubewertung		0	106'939
Erfolg aus Neubewertung		0	106'939
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)		2'974'435	1'760'140
Abschreibungen		0	-7'500
Finanzerfolg			
Hypothekarzinsen		-1'418'989	-975'251
Finanzaufwand		-35'508	-66'511
Finanzertrag		226	226
Total Finanzerfolg	Anhang 2c)	-1'454'271	-1'041'537
Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern		1'520'164	711'103
ausserordentlicher Ertrag	Anhang 2d)	0	130'864
ausserordentlicher Aufwand		0	-142'049
Unternehmensergebnis vor Steuern		1'520'164	699'919
Direkte Steuern		-70'579	-77'003
Veränderung latente Steuern	Anhang 2e)	0	103'000
Halbjahresergebnis		1'449'585	725'917

		ERGEBNIS PRO TITEL 2024 (IN CHF)	ERGEBNIS PRO TITEL 2023 (IN CHF)
ERGEBNIS JE BETEILIGUNGSRECHT			
Ergebnis pro Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	Anhang 2e)	0.03	0.01
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00)	Anhang 2e)	0.29	0.12
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00)	Anhang 2e)	0.29	0.12



HALBJAHRESRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER EIGENKAPITALNACHWEIS PER 30.06.2024

(IN CHF)	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital- anteil Wandelanleihe	Gesetzliche Reserven	Gewinn- Reserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital auf den 31.12.2023	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	27'918'687	57'921'843
Halbjahresergebnis						1'449'585	1'449'585
Eigenkapital am 30.06.2024	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	29'368'272	59'371'428

ANHANG ZUR KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER DER SWISS ESTATES AG, FREIENBACH PER 30. JUNI 2024

GRUNDSÄTZE DER KONSOLIDIERUNG

Die Gesellschaft hat am 19. Dezember 2022 eine Beteiligung erworben, deren einziges wesentliches Aktivum eine Liegenschaft in Rüthi, Kanton St. Gallen, ist. Deshalb musste auf den 31. Dezember 2022 eine Konsolidierung der Rechnungslegung der Swiss Estates AG und deren einzige Beteiligung erfolgen. Diese Konsolidierung erfolgte auch per 30. Juni 2024.

Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen «Purchase Methode». Dabei wird das Eigenkapital der Beteiligung mit den Buchwerten der Beteiligung bei der Muttergesellschaft verrechnet. Auf den Bilanzstichtag werden Aktiven und übrigen Passiven der Beteiligungsgesellschaft übernommen. Die verbleibende Differenz zwischen dem Kaufpreis der Beteiligung und deren Eigenkapital wird als Mehrwert der Liegenschaft separat als Aktivum ausgewiesen.

GRUNDSÄTZE DER KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Im Allgemeinen Die Rechnungslegung des Konzerns erfolgt in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung (Swiss GAAP FER) und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

Analog zur Berichterstattung für den Verwaltungsrat wird auf eine Segmentberichterstattung verzichtet, da die Gesellschaft nur in einem Segment tätig ist und die Schweiz den gesamten geografischen Markt darstellt.

Die Bewertungsgrundsätze wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet.

Fremdwährungsumrechnung Es bestehen keine wesentlichen Positionen in Fremdwährungen, weshalb eine Definition der Grundsätze entfällt.

Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze Die Rechnungslegung erfolgt unter dem Gesichtspunkt der Fortführung der Unternehmertätigkeit. Grundsätzlich werden die Aktiven höchstens zu Anschaffungskosten bzw. zu Herstellkosten unter Berücksichtigung von notwendigen Wertberichtigungen bewertet. Die Werte der Liegenschaften werden durch unabhängige Schätzer ermittelt und sind unabhängig von den Anschaffungskosten zum Marktwert berücksichtigt.

Die Passiven enthalten nur betriebsnotwendige Positionen. Allen erkennbaren Risiken und Minderwerten werden durch Wertberichtigungen oder Rückstellungen Rechnung getragen.

+ **Flüssige Mittel** Flüssige Mittel werden zum Nominalwert bilanziert und umfassen Bargeld, Post- und Bankguthaben.

+ **Wertschriften und übrige Finanzanlagen** Wertschriften und übrige Finanzanlagen werden zu aktuellen Werten bilanziert. Sofern der effektive Wert nicht ermittelt werden kann, erfolgt die Bewertung zu Anschaffungskosten abzüglich einer allfälligen Wertberichtigung.

+ **Eigene Aktien und Partizipationsscheine** Eigene Aktien und Partizipationsscheine werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten erfasst. Der Bestand an eigenen Aktien und Partizipationsscheinen wird als Minusposten im Eigenkapital ausgewiesen. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust direkt den Kapitalreserven zugeschrieben.

+ **Forderungen** Forderungen werden zum Nominalwert abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Wertberichtigungen bilanziert. Wertberichtigungen werden aufgrund von Erfahrungswerten vorgenommen. Das heisst, bei einem wahrscheinlichen Ausfall wird im Rahmen des erwarteten Ausfalls eine Wertberichtigung vorgenommen.

+ **Renditeliegenschaften** Die Renditeliegenschaften werden zu aktuellen Marktwerten bilanziert. Die Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. Die Liegenschaften werden jährlich, erstmals beim Kauf, von unabhängigen Schätzungsexperten neu bewertet. Der Marktwert wird auf Basis der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) ermittelt. Im Berichtszeitraum und im Vorjahr wurden sämtliche Liegenschaften einheitlich durch CBRE (Zürich) AG bewertet.

+ **Sachanlagen und immaterielle Anlagen** Sachanlagen und Immaterielle Anlagen werden zu Anschaffungs- oder Herstellkosten abzüglich von betriebswirtschaftlichen Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

ANLAGEKATEGORIE	NUTZUNGSDAUER
Mobilien und Einrichtungen	5 Jahre
Bilder (unter Mobilien erfasst werden nicht abgeschrieben)	
Fahrzeuge	4 Jahre
Büromaschinen, Informatik	3 Jahre
Immaterielle Werte	5 Jahre
Fixe Einbauten	10 Jahre

ERLÄUTERUNGEN ZUR JAHRESRECHNUNG

1 ANMERKUNGEN ZUR EINZELNEN BILANZPOSITIONEN

1a) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen Die laufenden ausstehenden Mieten bzw. Forderungen aus abgerechneten Nebenkosten belaufen sich auf den 30. Juni 2024 auf insgesamt TCHF 1'416 (Ende 2023 TCHF 908). Die Zunahme um rund TCHF 508 resultiert in erster Linie aus dem Umstand, dass im ersten Halbjahr 2024 die Nebenkosten für sämtliche Liegenschaften bis 31.12.2023 abgerechnet wurden, unterdessen aber natürlich wieder Zahlungen für Heiz- und Nebenkosten erfolgt sind, welche dann nach Ende des Kalenderjahres wieder abgerechnet werden. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 740 (Ende 2023 TCHF 748). Die Delkredere-Rückstellung wurde der Berechnung für den Jahresabschluss per 31.12.2023 entnommen. Die ausgewiesene Veränderung der Rückstellung ist auf Zahlungseingänge zurückgestellter Forderungen zurückzuführen. Im ausgewiesenen Betrag sind die ausstehenden Mieten gegenüber ausgezogenen Mietern im Wert von TCHF 831 nach wie vor enthalten. (Wertberichtigung von TCHF 770 unverändert). Diese Forderungen wurden einem externen Inkasso-Unternehmen zum Inkasso übergeben. Der Verwaltungsrat rechnet mit einem Nettoeingang von bis zu 20 Prozent. Die ausgewiesenen Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern sind aufgrund der durchgeführten Abrechnungen und deren Inkasso auf TCHF 174 (Ende 2023 TCHF 377) gesunken.

1b) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Mietern Diese Position umfasst die gemäss den bestehenden Mietverträge fälligen Mieten für den Monat Juli 2024. Dies ist in den Mietverträgen wie folgt formuliert: «Der Bruttomietzins ist zahlbar im Voraus auf den Ersten eines Monats.» Dies bedeutet, dass die Zahlung bis zum Ende des Vormonats geleistet werden muss, damit die Vermieterin am Ersten des Monats über den Mietzins verfügen kann. Somit ist diese Position folgerichtig und zwingend auch zum letzten Tag des Vormonats, in dem Fall per 30. Juni 2024, zu verbuchen.

Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten TCHF 1'902 des ausgewiesenen Betrages repräsentiert die Regressforderung gegenüber dem ehemaligen Besitzer der SE Espace Immobilien AG und der ALB Leman Immobilien AG per 01.01.2021. Die entsprechende Wertberichtigung beläuft sich auf TCHF 1'852. Da hier auch die zurückzugebenden Wertpapiere von Altra Foundation verbucht ist und sich deren Börsenkurs per 30.06.2024 reduziert hatte, ergab sich eine Erhöhung der Wertberichtigung um TCHF 375.

1c) Kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Nahestehenden in Höhe von CHF 132'851 (Ende 2023 CHF 100'083). Diese Positionen werden mit zu erwartenden Boni und Leistungen, welche im Laufe des Jahres abgerechnet bzw., beschlossen werden, verrechnet.

1d) Aktive Rechnungsabgrenzung Im Geschäftsjahr 2022 wurde zur Ablösung einer Hypothek, lastend auf der Liegenschaft in Prilly, die durch eine deutlich günstigere Finanzierung abgelöst werden konnte, eine Vorfälligkeitsentschädigung in Höhe von CHF 212'962.23 bezahlt. Die abgelöste Hypothek hatte eine Laufzeit bis zum 30. Juni 2026.

+ Verbindlichkeiten und Rückstellungen Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert eingesetzt. Rückstellungen werden auf der Basis wahrscheinlich eintreffender Verbindlichkeiten bewertet und aufgrund der Neubeurteilung erhöht, beibehalten oder aufgelöst.

+ Steuern Die Steuern auf dem laufenden Ergebnis und dem per Ende Geschäftsjahr steuerbaren Kapital werden unter Berücksichtigung der zulasten der Erfolgsrechnung erfolgten Zahlungen solange als Rückstellungen für Steuern abgegrenzt bis die Veranlagung durch die Steuerverwaltungen erfolgt ist. Auf Bewertungsdifferenzen zwischen den nach konzerneinheitlichen Richtlinien bewerteten Aktiven und Passiven im Vergleich zu den steuerrechtlich massgebenden Werten sind latente Ertragssteuern berücksichtigt worden. Für die Berechnung der jährlich abzugrenzenden latenten Ertragssteuern wurden im Berichtsjahr die neuen ab 2022 gültigen aufgrund der Steuerreform reduzierten Steuersätze herangezogen. Für die Renditeliegenschaften werden die jeweiligen Sätze am Ort der gelegenen Sache (Liegenschaft) angewendet. Der Ausweis von passiven latenten Ertragssteuern erfolgt als langfristige Rückstellung. Allfällige aktive latente Ertragssteuern auf verrechenbaren Verlustvorträgen werden in Abzug gebracht. Im Anhang werden die aktiven und passiven latenten Steuern aufgeführt. Mögliche Grundstückgewinnsteuern müssen nicht berücksichtigt werden, da diese grundsätzlich systembedingt bereits in den passiven latenten Steuern enthalten sind.

+ Ausserbilanzgeschäfte Eventualverbindlichkeiten und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen werden auf jeden Bilanzstichtag bewertet und offengelegt. Wenn Eventualverpflichtungen und weitere nicht zu bilanzierende Verpflichtungen zu einem Mittelabfluss ohne nutzbaren Mittelzufluss führen und dieser Mittelabfluss wahrscheinlich und abschätzbar ist, wird eine Rückstellung gebildet. Ist der Mittelabfluss nicht schätzbar und aufgrund der Einschätzung des Verwaltungsrates unwahrscheinlich, erfolgt keine Rückstellung.

+ Personalvorsorge Die angestellten Mitarbeiter sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen bei einer Sammelstiftung versichert. Die aktuelle Jahresrechnung der Sammelstiftung zeigt eine Überdeckung. Als Folge entfällt eine Bilanzierung einer wirtschaftlichen Verpflichtung. Ein wirtschaftlicher Nutzen aus der Überdeckung kann nicht geltend gemacht werden.

Diese Vorfälligkeitsentschädigung ist somit eine Zahlung für entgangenen Zinsgewinn an die kreditgebende Bank bis zum 30. Juni 2026. Zur Verbesserung der Kostenklarheit wird diese Vorfälligkeitszahlung als Zinsvorauszahlung aktiviert und semesterweise dem Zinsaufwand belastet. Der entsprechende Aufwand für das erste Semester 2024 beläuft sich auf CHF 26'700.00. Danach beläuft sich der zu verbuchende Zinsaufwand auf CHF 53'400 pro Jahr bzw. CHF 26'700 pro Semester. Die letzte Belastung erfolgt im ersten Semester 2026. Der per 30. Juni 2024 ausgewiesene Betrag beläuft sich auf CHF 149'080 (Ende 2023 CHF 176'849).

1e) Beteiligungen Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipations-scheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen, was dem bilanzierten Wert von TCHF 3'000 entspricht. Die Wertberichtigung wurde per Ende 2023 auf CHF 299'999.00 festgelegt womit sich ein Erinnerungswert von CHF 1.00 für diese Wertschriften ergibt. Weiter ist in dieser Position auch die Mietkaution für die Büroräumlichkeiten in Freienbach im Umfang von CHF 11'100.00 enthalten.

1f) Renditeliegenschaften Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG per 31.12.2023 ermittelt wurden:

KANTON	ADRESSE	BAUJAHR/ RENOVATIONS- JAHR	GRUND- STÜCK in m ²	MIET- FLÄCHE in m ²	VERKEHRSWERT 31.12.2023 in TCHF	VERÄNDERUNG zum Vorjahr in %	VERKEHRSWERT 31.12.2022 in TCHF	VERKEHRSWERT 31.12.2021 in TCHF
Zürich	Badenerstr. 288–296, 8004 Zürich	1954/2014/2023	3'244	5'672	45'442	+1.65	44'710	41'987
	Rautistr. 10–10a–10b, 8047 Zürich	1993/2014/2022	1'210	2'386	21'723	+1.31	21'442	20'900
	Regensbergstr. 92, 8050 Zürich	1938/2019	210	481	3'690	–0.14	3'695	3'621
	Rebbergstr. 74, 8102 Oberengstringen	1969/2010	727	330	2'404	–1.39	2'438	2'428
Total			5'391	8'869	73'259		72'285	68'936
Bern	Schiessplatzweg 16–30, 3072 Ostermundigen	1964/2012	6'047	3'300	20'038	–0.83	20'206	20'320
	Lagerstr. 41, 3360 Herzogenbuchsee	1925/1994	1'657	2'366	3'816	–0.39	3'831	3'768
	Lagerstr. 18, 3360 Herzogenbuchsee	1948/1999	626	527	1'511	–0.72	1'522	1'650
	Eichmatt 2–16, 3326 Krauchthal	1967/1989	2'316	800	2'882	+0.84	2'858	2'782
	Oltenstr. 10b–10e, 4538 Oberbipp	2002	400	520	1'689	+3.56	1'631	1'653
Total			11'046	7'513	29'936		30'048	30'173
de Vaud	Route du Mont 1+3, 1008 Prilly, «L'Orée du Parc»	2018	6'651	3'022	28'951	0	28'950	28'972
Total			6'651	3'022	28'951		28'950	28'972
Thurgau	Egnacherstr. 69–79, 9320 Arbon	1996/2013–2014	5'373	4'583	13'487	–0.04	13'492	13'555
	Juchstr. 13–15–17, 9548 Matzingen	1969/1997	2'852	1'470	4'912	+0.10	4'907	4'969
	Buhwilerstr. 21, 8575 Istighofen	1966/2012	1'223	516	1'919	–0.31	1'925	1'909
Total			9'448	6'569	20'318		20'324	20'433
Solothurn	Bahnhofstr. 31–39, 2540 Grenchen	1972/2005	3'033	3'418	10'826	–0.17	10'844	10'877
	Bettlachstr. 34–36 / Kappelstr. 3, 2540 Grenchen	1952/1998	844	2'032	6'057	–0.28	6'074	5'713
	Centralstr. 45, 2540 Grenchen	1900/1995	498	474	1'644	–0.42	1'651	1'680
Total			4'375	5'924	18'527		18'569	18'270
St. Gallen	Büchelstr. 8, 8a, 8b, 9464 Rüthi	2023	2'953	2'688	19'631	+6.95	18354	
Total			2'953	2'688	19'631		18'354	
Total, 17 Liegenschaften			39'864	34'585	190'622	+1.11	188'530	166'784

(Unterjährig werden keine Neubewertungen vorgenommen).

Die Verkehrswerte der Liegenschaften der Swiss Estates AG (inklusive Tochtergesellschaften) wurden für das Geschäftsjahr 2023, 2022 und 2021 durch CBRE (Zürich) AG (www.cbre.ch) ermittelt.



1g) Übrige Sachanlagen Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Sachanlagen:

Sachanlagenspiegel Swiss Estates AG per 30.06.2024:

BEZEICHNUNG (IN CHF)	MOBILIAR & EINRICHTUNGEN	BÜROMASCHINEN & INFORMATIK	FAHRZEUGE	FIXE EINBAUTEN	INTERNET- AUFTRITT & MARKENRECHTE	TOTAL
Bruttowerte per 01.01.2022	194'970	210'542	16'500	149'918	50'300	622'230
Zugänge 2022	0	0	20'000	0	0	20'000
Bruttowerte per 31.12.2022	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2022	-158'970	-183'542	-10'500	-149'918	-50'300	-553'230
Abschreibungen 2022	-1'000	-10'000	-4'000	0	0	-15'000
Wertberichtigung bis 31.12.2022	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Nettobuchwerte per 31.12.2022	35'000	17'000	22'000	0	0	74'000
Bruttowerte 01.01.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Zugänge 2023	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte 31.12.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2023	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Abschreibungen 2023	-999	-7'000	-9'000	0	0	-16'999
Wertberichtigung bis 31.12.2023	-160'969	-200'542	-23'500	-149'918	-50'300	-585'229
Nettobuchwerte per 31.12.2023	34'001	10'000	13'000	0	0	57'001
Nettobuchwerte per 30.06.2024	34'001	10'000	13'000	0	0	57'001

1h) Guthaben und Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen:

(IN CHF)	PER 30.06.2024	PER 30.06.2023
Ausgleichskasse	0	8'697.45
UVG	0	10'268.85
Personalvorsorge	-995	0.00
	-995	18'966.00

1i) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die in den folgenden 12 Monaten fälligen Amortisationen. Im Übrigen ist hier die an Altra Foundation noch zu bezahlende Restschuld verbucht.

1k) Kurzfristige Rückstellungen Die laufenden Steuern werden aufgrund des nach OR erstellten Einzelabschlusses nach dem Prinzip der Gegenwartsbemessung unter der Berücksichtigung der Möglichkeit der Verlustverrechnung abgegrenzt. Die allfällig in einzelnen Kantonen anfallenden Grundsteuern wurden ebenfalls berücksichtigt. Die entsprechenden Berechnungen erfolgen aufgrund der effektiven kantonal unterschiedlichen Verhältnisse.

1l) Langfristige Finanzverbindlichkeiten Bei sämtlichen Finanzverbindlichkeiten handelt es sich um Verbindlichkeiten in Schweizer Franken gegenüber Banken oder Versicherungen zur Finanzierung der unter 1f) aufgelisteten Renditeliegenschaften.

1m) Rückstellung für latente Steuern Da die Gesellschaft unterjährig, ausser bei Zukäufen, keine Verkehrswertbewertungen durchführen lässt und da auch die Steuererklärungen auf Kalenderjahrbasis erfolgen, ergibt sich vorliegend keine Änderung der Rückstellung für latente Steuern. Vielmehr wird diese unverändert aus dem geprüften Jahresabschluss per 31.12.2023 übernommen.

1n) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital Das Aktienkapital beträgt am 30. Juni 2024 CHF 8'955'475.00 und ist eingeteilt in 1'618'095 vinkulierten Namenaktien (Stammaktien) zu je CHF 5.00 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 8'090'475.00 und in 1'750'000 vinkulierten Namenaktien (Stimmrechtsaktien) zu CHF 0.50 Nennwert im gesamten Nominalwert von CHF 875'000.

Das Partizipationsscheinkapital beträgt am 30. Juni 2023 CHF 14'311'050 und ist eingeteilt in 2'862'210 Inhaberpapartizipationsscheine zu CHF 5.00 Nennwert.

Die Positionen des Aktien- und Partizipationsscheinkapitals blieben im ersten Halbjahr 2024 unverändert.

1o) Bilanzreserven Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.

1p) Eigene Aktien und Partizipationsscheine Die Gesellschaft hält 175'000 eigene Aktien (TICKER SEAN ISIN CH0023926550 VALOR 2392655) mit einem Nominalwert von CHF 5.00, welche analog der Position im geprüften Jahresabschluss mit CHF 668'569.00 (Nominalwert CHF 875'000.00) bilanziert ist. Swiss GAAP FER 24 «Eigenkapital und Transaktionen mit Aktionären» regelt die Darstellung von Bestand bzw. Veränderungen des Eigenkapitals sowie die Behandlung von eigenen Aktien. Der Erwerb eigener Aktien wird zu Anschaffungskosten bilanziert. Die eigenen Aktien sind als Minusposten im Eigenkapital zu erfassen und separat ausgewiesen. Es findet keine Folgebewertung dieser Bestände statt. Mehr- oder Mindererlöse bei der späteren Veräusserung werden nicht erfolgswirksam, sondern als Zugang resp. Reduktion der Kapitalreserven (Agio) erfasst.

2 ANMERKUNGEN ZUR KONZERNERFOLGSRECHNUNG

2a) Ertrag aus Lieferungen und Leistungen Der Ertrag aus Lieferungen und Leistungen besteht aus den Netto-Einnahmen der unter 1f) aufgelisteten gehaltenen Renditeliegenschaften.

In dieser Position auch enthalten sind die gemäss den bestehenden Mietverträge fälligen Mieten für den Monat Juli 2024. Dies ist in den Mietverträgen wie folgt formuliert: «Der Bruttomietzins ist zahlbar im Voraus auf den Ersten eines Monats.» Dies bedeutet, dass die Zahlung bis zum Ende des Vormonats geleistet werden muss, damit die Vermieterin am Ersten des Monats über den Mietzins verfügen kann. Somit ist diese Position folgerichtig und zwingend auch zum letzten Tag des Vormonats, in dem Fall per 30. Juni 2024, zu verbuchen. Die Ertragsminderungen beinhalten Mindereinnahmen durch Leerstände, Debitorenverluste und Anpassungen der Wertberichtigungen auf Forderungen.

2b) Betriebsaufwand Der unter dieser Position aufgeführte Immobilienaufwand beinhaltet den ordentlichen Liegenschaftsunterhalt sowie den Aufwand im Zusammenhang mit der Bereitstellung der Objekte für Neuvermietungen, Sanierungen, Versicherungen, allfälliger Aufwand für externe Liegenschaftsverwaltungen und alle in direktem Zusammenhang mit den Renditeliegenschaften stehenden Aufwendungen, insbesondere auch die mit den Mietern nicht abrechenbaren Nebenkosten wegen Leerstand.

Im ersten Halbjahr 2024 erfolgte die Verwaltung der Liegenschaften mit Ausnahme der Liegenschaft in Arbon, Prilly und Rüthi (nur technische Verwaltung) durch Personal der Swiss Estates AG.

2c) Finanzerfolg Im Finanzergebnis wird grundsätzlich der Aufwand für Hypothekarzinsen erfasst. Im Finanzaufwand ist neben den Kosten der Aufrechterhaltung der Kotierung der Aktien und Partizipationscheine der Gesellschaft auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.

2d) Ausserordentlicher Aufwand und Ertrag Unter der Position ausserordentlicher Ertrag sind die Ausbuchungen von verjährten verzinslichen Forderungen enthalten. Im ausserordentlichen Aufwand sind fast ausschliesslich Bereinigungen aus der Abrechnung der Heiz- und Nebenkosten mit Stockwerkeigentümern, welche die Vorjahre betreffen, enthalten.

2e) Ergebnis je Beteiligungsrecht Das Ergebnis wird je Beteiligungsrecht der unter 1l) erläuterten Titel des Eigenkapitals ausgewiesen.

3 RISIKOBEURTEILUNG UND INTERNES KONTROLLSYSTEM

Der Verwaltungsrat hat ein Risikomanagement-Konzept erarbeitet. Dazu gehören ein Organisationsreglement, ein Management-Informationssystem sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert.

4 WEITERE ERLÄUTERUNGEN

4a) Bedeutende Aktionäre Der Gesellschaft sind folgende Aktionäre bekannt, die per Bilanzstichtag 3 Prozent und mehr der Stimmrechte halten (nur gemäss Eintragung im Aktienbuch; nicht eingetragene Aktien bleiben unberücksichtigt.):

Udo Rössig, Grüntenstrasse 1, 8807 Freienbach SZ, (Aktionär Nr. 1012) 1'880'644 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) für 575'000 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 71.6 Prozent (Vorjahr 72.3 %) sowie einen Aktienkapitalanteil von 53.6 Prozent (Vorjahr 48.2 %). (Im Vorjahr belief sich sein Bestand auf 1'941'630 Aktien (Stimmen) und Optionen (Kaufrechte) für 496'260 Namenaktien, ergebend einen latenten (offenzulegenden) Stimmrechtsanteil von 72.3 % sowie einen Aktienkapitalanteil von 48.2 %.)

Der Vollständigkeit halber sei erwähnt, dass bei Berücksichtigung der nicht im Aktienbuch (mit Stimmrecht) eingetragenen Titel folgende privaten / juristischen Personen als massgeblich, d. h. über der Offenlegungsgrenze von drei (3) Prozent gelten würden:

Stand per 30.06.2023:

+ **Martin Ritzmann**, D-88662 Überlingen

4b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

+ **Peter Grote**, dipl. Wirtschaftsprüfer, wohnhaft in Basel, Präsident des Verwaltungsrates

+ **Udo Rössig**, wohnhaft in Freienbach, Vizepräsident des Verwaltungsrates;

+ **Christian Terberger**, Rechtsanwalt, MRICS, wohnhaft in München, Mitglied des Verwaltungsrates

In den Berichtsjahren zeichnete Udo Rössig für die Geschäftsführung verantwortlich, welche im Berichtszeitraum unverändert mit einem Salär von brutto CHF 306'000 pro Jahr honoriert wurde. Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht im geprüften Jahresbericht der Gesellschaft.

Der Präsident und die Mitglieder (ohne CEO) werden unverändert mit je CHF 30'000.00 pro Jahr entschädigt.

4c) Nicht bilanzierte Leasingverbindlichkeiten Es bestehen nicht bilanzierte künftige Verpflichtungen aus Leasingverträgen über CHF 62'419.00 (Ende 2023 CHF 82'168.00).

4d) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

Zur Sicherstellung der Hypothekarverbindlichkeiten sind bei den Kreditgebern Schuldbriefe im Gesamtumfang von TCHF 136'000, lastend auf den Immobilien, hinterlegt.

4e) Transaktionen mit nahestehenden Personen Andere als unter 1c) erläuterte Transaktionen mit Aktionären und nahestehenden Personen sind im Berichtszeitraum nicht erfolgt.

4f) Eventualverbindlichkeiten Der Gesellschaft sind keine Eventualverbindlichkeiten bekannt.

4g) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag Nach dem 30. Juni 2024 ist bis zur effektiven Erstellung des Zwischenabschlusses per 30. September 2024 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2024 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



SWISS ESTATES AG — IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFT
GRÜTZENSTRASSE 1, 8807 FREIENBACH, SCHWEIZ

WWW.SWISS-ESTATES.CH, INFO@SWISS-ESTATES.CH
TELEFON +41 (0) 58 252 60 00

Der vorliegende Halbjahresbericht 2024 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.

Diese Publikation darf mit Quellenangabe zitiert werden.
Copyright © 2024 Swiss Estates AG, Freienbach. Alle Rechte vorbehalten.

Gestaltung und Satz: Buchgut, Berlin (www.buchgut.com)
Fotos: Buchgut



