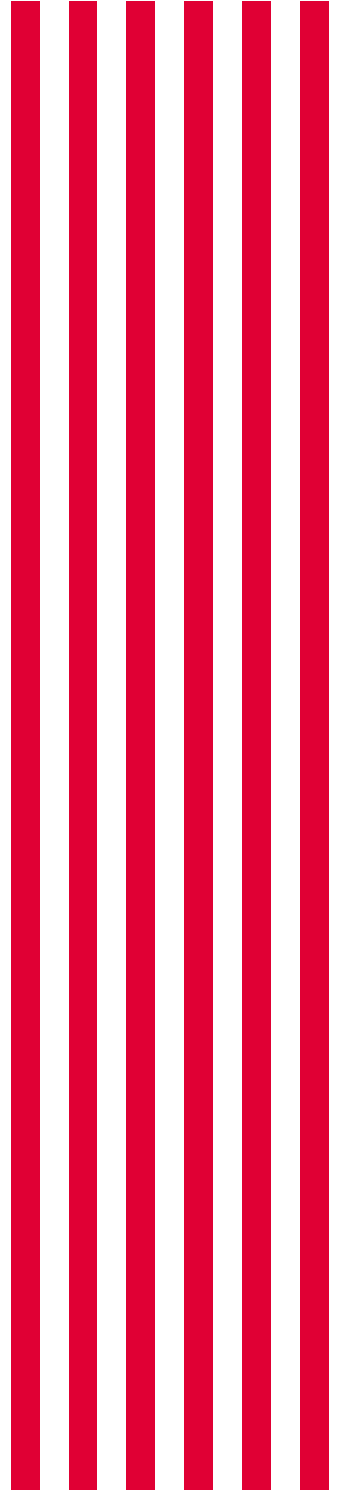


Halbjahresbericht 2017



Kennzahlen im Überblick

(konsolidiert – ungeprüft)

Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2017	01.01.-30.06.2016	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	TCHF	3'028	2'792	8.45
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	871	1'107	-21.32
Halbjahresergebnis vor Steuern	TCHF	1'024	558	83.51
Halbjahresgewinn	TCHF	671	488	37.50

		30.06.2017	31.12.2016	
Bilanzsumme	TCHF	167'963	167'851	0.07
Renditeliegenschaften ²	TCHF	161'298	161'243	0.03
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	106'277	107'196	-0.86
Eigenkapital	TCHF	44'168	43'306	1.99
Eigenkapitalquote	%	26.3	25.8	1.94
Fremdkapital	TCHF	123'796	124'545	-0.60
Fremdkapitalquote	%	73.7	74.2	-0.67
Loan to Value (LTV) ³	%	67.3	68.0	-1.03
Net Gearing ⁴	%	244.4	251.4	-2.78
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		18	18	-
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 9.80	CHF	13.16	12.97	1.46

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 + Mittelflussrechnung
- 10 Net Asset Value
- 11 Anhang

Vorwort

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

Es freut uns Ihnen heute unseren Halbjahresbericht 2017 vorlegen zu dürfen. Dieser ist, entsprechend dem Kotierungsreglement der BX Berne eXchange, ungeprüft und bezieht sich auf den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2017 bis zum 30. Juni 2017.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 3'028 (Vorjahr TCHF 2'792), das Betriebsergebnis auf TCHF 871 (Vorjahr TCHF 1'107), der Halbjahresgewinn vor Steuern auf TCHF 1'024 (Vorjahr TCHF 558) und der Halbjahresgewinn auf TCHF 671 (Vorjahr TCHF 488).

Im Berichtszeitraum wurden die ersten vier von insgesamt 22 geplanten Wohnungen im Rahmen des Umbauprojekts an der Egnacherstrasse 69 – 79 in 9320 Arbon fertiggestellt und bereits vermietet sowie der Umbau des Gebäudes Badenerstrasse 288 in 8004 Zürich (Erdgeschoss, Kinderkrippe) abgeschlossen, als Kinderkrippe durch die Behörden abgenommen und an den langfristigen Mieter übergeben.

Deutliche Zeichen konnten im Bereich der Vermietung gesetzt werden, indem der Nettoliegenschaftsertrag im ersten Halbjahr – bei unverändertem Liegenschaftsbestand und trotz sinkendem Referenzzinssatz – um TCHF 236 und somit um 8.45 Prozent auf insgesamt TCHF 3'028 gesteigert werden konnte. Hier lag im Berichtszeitraum ein deutlicher Schwerpunkt, welcher im zweiten Halbjahr nochmals akzentuiert wird.

Weiter wurden umfangreiche Verhandlungen betreffend der Akquisition eines grösseren Immobilienportfolios geführt, worüber bereits zu Ende des Berichtszeitraums eine Grundsatzvereinbarung abgeschlossen wurde.

Dank

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

Zürich, den 2. Oktober 2017

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Udo Rössig

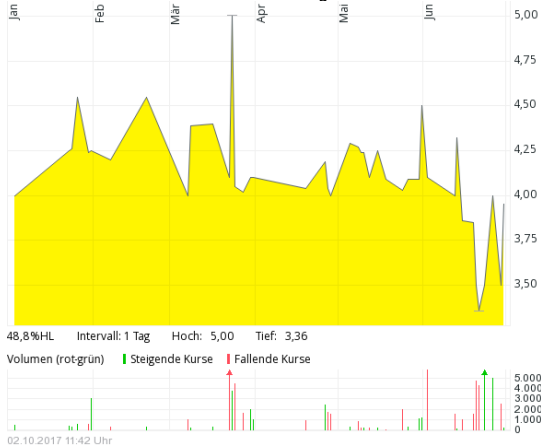
Präsident des Verwaltungsrates

Aktienkurse

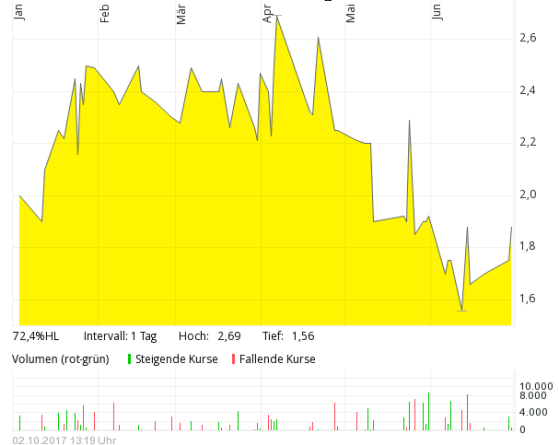
Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Luzern sind an der BX Berne eXchange kotiert ("zum börslichen Handel zugelassen"). Die lizenzierte und der FINMA sowie dem Börsengesetz unterstellte BX Berne eXchange ist heute die einzige alternative Börse neben der SIX Swiss Exchange in der Schweiz. Als preiswerte und emittentenfreundliche Börse, deren Handel und Settlement auf einer modernen, vollelektronischen Börsenplattform basiert, fokussiert sie sich auf Schweizer KMU sowie Immobilien-, Investment- und Fondsgesellschaften und auf die Bedürfnisse von Schweizer Investoren. Sie zeichnet sich aus durch einen unbürokratischen Ansatz sowie durch die gelebte Kundennähe und Flexibilität gegenüber ihren Emittenten. Träger der BX Berne eXchange ist die BX Swiss AG.

Die Partizipationsscheine der Swiss Estates AG sind auch an der Börse Frankfurt (FWB) im Segment "Quotation Board" in den Handel einbezogen.

SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG
01.01.-30.06.2017 - BX Berne eXchange



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG
01.01.-30.06.2017 - BX Berne eXchange



WAG – Partizipationsscheine Swiss Estates AG
01.01.-30.06.2017 – Frankfurter Wertpapierbörse (FWB)



Quelle: comdirect.de

Bilanz / Aktiven

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2017

Bilanz

In CHF

AKTIVEN

30.06.2017

31.12.2016

Umlaufvermögen

Flüssige Mittel		634'453		814'604
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen				
Mietzinsforderungen	350'353		302'344	
./. Delkreder	-127'000		-112'000	
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	2'858'056		3'049'455	
./. Wertberichtigung	<u>-367'500</u>	2'713'909	<u>-315'000</u>	2'924'799
Übrige kurzfristige Forderungen				
Forderungen gegenüber Dritten	388'940		320'011	
./. Wertberichtigung	-75'000		-75'000	
Forderungen gegenüber Aktionären	125'168		18'556	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	1'183'628		1'185'640	
./. Wertberichtigung	-383'631		-385'644	
Übrige Forderungen	<u>580'325</u>	1'819'430	<u>580'308</u>	1'643'871
Aktive Rechnungsabgrenzungen		180'215		199'213
Total Umlaufvermögen		<u>5'348'007</u>		5'582'487

Anlagevermögen

Finanzanlagen				
Wertschriften	3'000'000		3'000'000	
./. Wertberichtigung	-1'703'596		-2'003'040	
Darlehen und Forderungen gegenüber Dritten	1		1	
Andere Finanzanlagen	<u>400</u>	1'296'805	<u>400</u>	997'361
Renditeliegenschaften		161'298'005		161'243'005
Übrige Sachanlagen		20'500		28'000
Total Anlagevermögen		<u>162'615'310</u>		162'268'366
Total Aktiven		<u>167'963'317</u>		<u>167'850'853</u>

Bilanz / Passiven

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2017

Bilanz

In CHF

PASSIVEN	30.06.2017	31.12.2016
<u>Fremdkapital</u>		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	148'305	372'566
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	668'305	556'980
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	52'675	63'160
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	438'067	358'904
Akontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	2'058'550	2'324'851
Andere Verbindlichkeiten	<u>82'146</u>	<u>98'676</u>
	3'448'048	3'775'137
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2'041'250	2'600'150
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	580'000	580'000
übrige Verbindlichkeiten	<u>67'349</u>	<u>67'349</u>
	647'349	647'349
Passive Rechnungsabgrenzungen	1'355'378	972'644
Kurzfristige Rückstellungen		
Rückstellungen für Steuern	267'010	231'510
Andere Rückstellungen	<u>1'250'000</u>	<u>980'000</u>
	1'517'010	1'211'510
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	<i>9'009'035</i>	<i>9'206'790</i>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	104'235'250	104'595'850
Rückstellungen für latente Steuern	8'263'480	8'263'480
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe		
Wandelanleihe	2'340'000	2'535'000
Anleihe im Eigenbesitz	<u>-51'948</u>	<u>-56'277</u>
	2'288'052	2'478'723
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	<i>114'786'782</i>	<i>115'338'053</i>
Total Fremdkapital	123'795'817	124'544'843
<u>Eigenkapital</u>		
Namenaktienkapital	12'652'731	12'652'731
Partizipationsscheinkapital	20'807'850	20'807'850
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe		
Wandelanleihe	7'660'000	7'465'000
Anleihe im Eigenbesitz	<u>-170'052</u>	<u>-165'723</u>
	7'489'948	7'299'277
Bilanzreserven		
Kapitalreserven	-208'460	-208'193
Neubewertungsreserven	26'838'043	26'838'043
Gewinnreserven	<u>-23'411'043</u>	<u>-24'081'861</u>
	3'218'540	2'547'989
./. Eigene Partizipationsscheine	-1'569	-1'837
Total Eigenkapital	44'167'500	43'306'010
Total Passiven	<u>167'963'317</u>	<u>167'850'853</u>

Erfolgsrechnung

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2017

Konzernerfolgsrechnung

In CHF

	<u>01.01. bis 30.06.2017</u>		<u>01.01. bis 30.06.2016</u>	
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'602'355		3'186'762	
./. Ertragsminderungen	<u>-574'351</u>		<u>-395'075</u>	
Ertrag aus dem Lieferungen und Leistungen		3'028'004		2'791'687
Immobilienaufwand		-587'496		-399'054
Hypothekarzinsen		-943'882		-739'030
Personalaufwand		-379'360		-272'897
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand	-69'202		-34'057	
Verwaltungsaufwand	-120'619		-182'147	
Werbeaufwand	<u>-48'718</u>	-238'539	<u>-53'760</u>	-269'964
Abschreibungen		-7'500		-4'000
Betriebliches Ergebnis		871'227		1'106'742
Finanzergebnis				
Finanzertrag	299'230		41	
Finanzaufwand	<u>-146'740</u>	152'490	<u>-548'354</u>	-548'313
Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern		1'023'717		558'429
Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis				
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	2'013		0	
Bildung von Rückstellungen	<u>-270'000</u>	-267'987	<u>0</u>	0
Gewinn vor Steuern		755'730		558'429
Ertrags- und Kapitalsteuern		-84'912		-70'916
Halbjahresgewinn		670'818		487'513
Ergebnis je Beteiligungsrecht	unverw ässert	verw ässert	unverw ässert	verw ässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal CHF 0.98)	0.02	0.02	0.01	0.01
Ergebnis pro Namenaktie (nominal CHF 9.80)	0.20	0.17	0.14	0.13
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal CHF 9.80)	0.20	0.17	0.14	0.13

Eigenkapitalnachweis

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2017

Eigenkapitalnachweis

In CHF

	<u>Aktienkapital</u>	<u>Partizipations- scheinkapital</u>	<u>Eigene Titel</u>	<u>Eigenkapital-Anteil Wandelanleihe</u>	<u>Kapitalreserven</u>	<u>Neubewertungs- reserven</u>	<u>Gewinnreserven</u>	<u>Total Eigenkapital</u>
Eigenkapital per 01.01.2016	12'652'731	20'807'850	0	7'108'606	-211'960	28'327'003	-23'491'445	45'192'785
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				190'671				190'671
Kursveränderung auf eigener Obligation					3'817			3'817
Eigene PS / Kursverlust			-1'837		-50			-1'887
Jahresergebnis 2016						-1'488'960	-590'416	-2'079'376
Eigenkapital per 31.12.2016	12'652'731	20'807'850	-1'837	7'299'277	-208'193	26'838'043	-24'081'861	43'306'010
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				190'671				190'671
Eigene PS / Kursverlust			268		-267			1
Halbjahresgewinn							670'818	670'818
Eigenkapital per 30.06.2017	12'652'731	20'807'850	-1'569	7'489'948	-208'460	26'838'043	-23'411'043	44'167'500

Mittelflussrechnung

Mittelflussrechnung

Fonds: Flüssige Mittel

01.01. bis 30.06.2017

01.01. bis 30.06.2016

Geldzufluss aus Betriebstätigkeit	794'349	13'566
Geldabfluss aus Investitionstätigkeit	-55'000	-170'000
Geldzufluss / -Abfluss aus Finanzierungstätigkeit	-919'500	176'043
Zunahme (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel	<u>-180'151</u>	<u>19'609</u>
Flüssige Mittel am 1. Januar	814'604	1'032'729
Flüssige Mittel am 30. Juni	634'453	1'052'338

Net Asset Value

Swiss Estates AG						Konzernrechnung per 30.06.2017	
Luzern							
Innerer Wert (Net Asset Value)						In CHF	
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Eigenkapital-Anteil Wandelanleihe	Bilanzreserven	Total Eigenkapital	
Eigenkapital per 30.06.2017	12'652'731	20'807'850	-1'569	7'489'948	3'218'540	44'167'500	
abzüglich Anteil Obligationäre						-7'489'948	
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2017						36'677'552	
Rückstellung für latente Steuern						8'263'480	
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2017						44'941'032	
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2017							
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %		
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13%	1'879'884		
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69%	11'989'308		
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19%	22'808'361		
			33'460'581	100.00%	36'677'552		
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'879'884	1'750'000	1.07				
Namenaktien (nominal 9.80)	11'989'308	1'116'095	10.74				
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	22'808'361	2'123'250	10.74				
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2017							
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %		
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	1'750'000	0.98	1'715'000	5.13%	2'303'423		
Namenaktien (nominal 9.80)	1'116'095	9.80	10'937'731	32.69%	14'690'508		
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	2'123'250	9.80	20'807'850	62.19%	27'947'101		
			33'460'581	100.00%	44'941'032		
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 0.98)	2'303'423	1'750'000	1.32				
Namenaktien (nominal 9.80)	14'690'508	1'116'095	13.16				
Partizipationsscheine (nominal 9.80)	27'947'101	2'123'250	13.16				

Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2017

Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Konzernrechnung der 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 30.06.2016 und in der Jahresrechnung per 31.12.2016 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 30.06.2017</u>	<u>31.12.2016</u>
<u>Kanton Zürich</u>			
8047 Zürich	Rautistrasse 10/10a/10b	15'890'000	15'890'000
8004 Zürich	Badenerstrasse 288 – 296	34'445'000	34'410'000
8004 Zürich	Josefstrasse 103 / Langstr. 209	11'130'000	11'130'000
8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	2'370'000	2'370'000
8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'750'000	1'750'000
<u>Kanton Bern</u>			
3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16 – 30	17'550'000	17'550'000
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	1'470'000	1'470'000
<u>Kanton Thurgau</u>			
8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'640'000	1'640'000
9548 Matzingen	Juchstrasse 13/15/17	4'000'000	4'000'000
9320 Arbon	Egnacherstrasse 69 – 79	13'590'000	13'570'000
8280 Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7	260'000	260'000
<u>Kanton Solothurn</u>			
2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31/33 - 35/39	11'250'000	11'250'000
2540 Grenchen	Centralstrasse 45	1'490'000	1'490'000
2540 Grenchen	Bettlachstrasse 34 – 36 und Kappelstrasse 3	5'250'000	5'250'000
<u>Kanton Waadt</u>			
1008 Prilly	Route du Mont 1/3	31'393'005	31'393'005
Total		161'298'005	161'243'005

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.

Swiss Estates AG

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

T +41 (0) 58 252 60 00

F +41 (0) 58 252 60 10

Copyright © 2017 Swiss Estates AG
Alle Rechte vorbehalten.



Egnacherstrasse 69–79 9320 Arbon