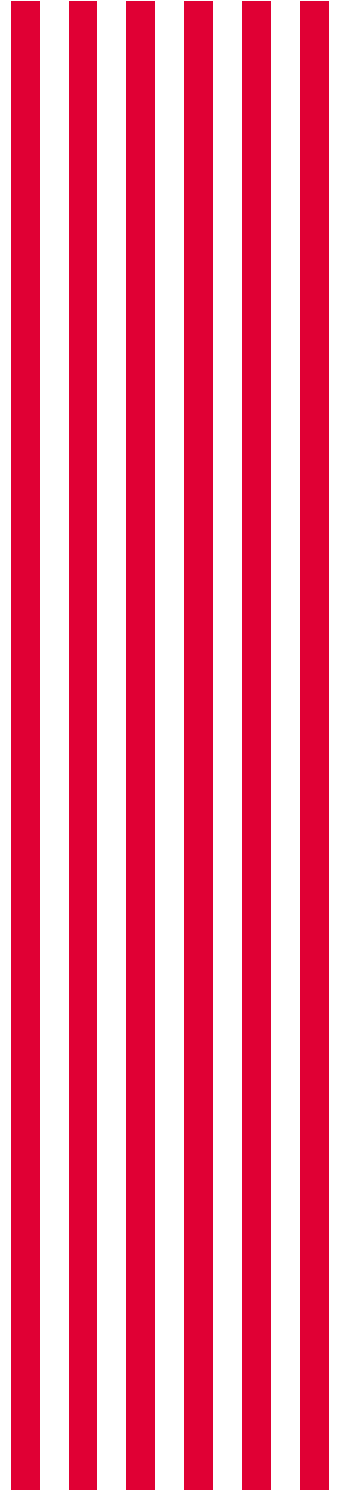


Halbjahresbericht 2018



Kennzahlen im Überblick

(konsolidiert – ungeprüft)

Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2018	01.01.-30.06.2017	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	TCHF	3'146	3'028	3.9
Betriebsergebnis (EBIT)	TCHF	1'077	871	23.7
Halbjahresergebnis vor Steuern	TCHF	497	1'024	-51.5
Halbjahresgewinn	TCHF	207	671	-69.2

		30.06.2018	31.12.2017	
Bilanzsumme	TCHF	171'981	167'963	2.4
Renditeliegenschaften ²	TCHF	162'176	161'298	0.6
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	111'055	106'277	4.5
Eigenkapital	TCHF	45'634	44'168	3.3
Eigenkapitalquote	%	26.5	26.3	0.8
Fremdkapital	TCHF	126'348	123'796	2.1
Fremdkapitalquote	%	73.5	73.7	-0.3
Loan to Value (LTV) ³	%	69.8	67.3	3.7
Net Gearing ⁴	%	246.3	244.4	0.8
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		17	18	-1
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00	CHF	13.22	13.16	0.5

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 den Halbjahresbericht 2018 vorlegen zu dürfen. Dieser ist, gemäss des Kotierungsreglements der BX Swiss, ungeprüft und bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 30. Juni 2018.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 3'146 (Vorjahr TCHF 3'028), das Betriebsergebnis auf TCHF 1'077 (Vorjahr TCHF 871), der Halbjahresgewinn vor Steuern auf TCHF 497 (Vorjahr TCHF 1'024) und der Halbjahresgewinn auf TCHF 207 (Vorjahr TCHF 671).

Das Halbjahresergebnis ist gekennzeichnet durch die Auswirkungen erheblicher Umfinanzierungen von Hypotheken, wobei bestehende kurz- und mittelfristige Hypothekendarfinanzierungen in langfristige und zinsfixierte Finanzierungen umgewandelt wurden. Dabei sind teilweise Auflösungskosten als Einmaleffekt, angefallen, welche das Halbjahresergebnis via Finanzaufwand belasten. Zudem sind auch Kosten im Zusammenhang mit dem im zweiten Halbjahr erfolgten weitgehenden Rückkauf der ausstehenden Obligationenanleihe entstanden, welche ebenfalls Eimaleffekte darstellen.

Swiss Estates AG befindet sich - wie bereits angekündigt - in konkreten Verhandlungen zur Akquisition von weiteren Immobilienportfolios, welche, das Zustandekommen der Transaktionen vorausgesetzt, noch im laufenden Geschäftsjahr umgesetzt werden sollen.

Dank

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

Zürich, den 30. September 2018

Mit freundlichen Grüssen

Swiss Estates AG

Udo Rössig

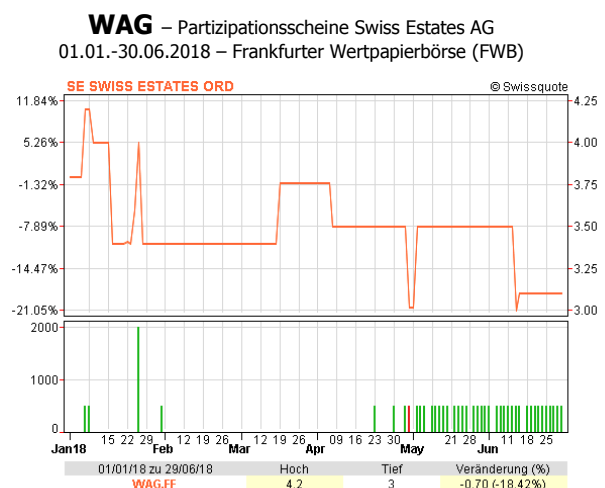
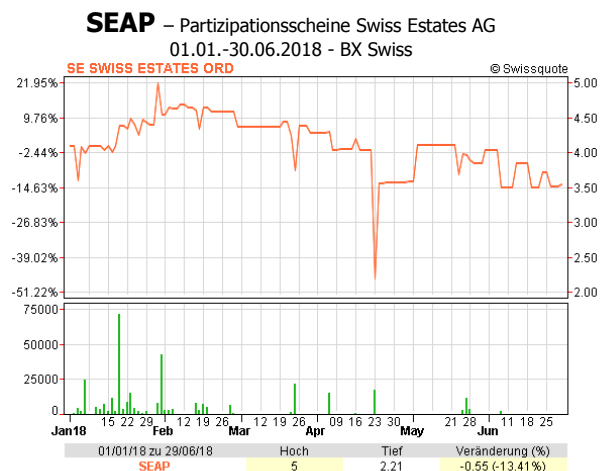
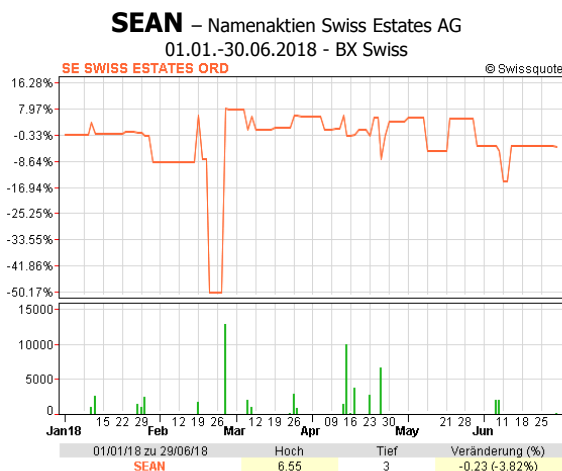
Präsident des Verwaltungsrates

Aktienkurse

Die Aktien und Partizipationsscheine der Swiss Estates AG, Luzern sind an der BX Swiss (vormals BX Berne eXchange) kotiert ("zum börslichen Handel zugelassen"). Die BX Swiss AG untersteht dem Finanzmarktinfrastukturgesetz und wird von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) beaufsichtigt. Mit der Einführung des Finanzmarktinfrastukturgesetzes mussten sämtliche Schweizerische Handelsplätze der FINMA ein Wiederbewilligungsgesuch einreichen. Die FINMA hat der BX Swiss die Wiederbewilligung in der höchsten Anforderungskategorie (Börsen) erteilt. Damit wurde die Erfüllung der neuen börsengesetzlichen Anforderungen und der Status der BX Swiss als vollwertige Schweizerische Börse bestätigt.

- Namenaktien: Valor 2392655 / ISIN CH0023926550 / Tickersymbol SEAN
- Partizipationsscheine: Valor 1930453 / ISIN CH0019304531 / Tickersymbol SEAP

Namenaktien unterliegen Erwerbsbeschränkungen für Personen im Ausland. Partizipationsscheine unterliegen keinen Erwerbsbeschränkungen; diese sind auch an der Frankfurter Wertpapierbörse unter der WKN A0MJ3Y und dem Tickersymbol WAG im Segment "Quotation Board" handelbar.



Bilanz / Aktiven

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2018

Bilanz		In CHF	
AKTIVEN	30.06.2018		31.12.2017
<u>Umlaufvermögen</u>			
Flüssige Mittel	767'588		667'194
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Mietzinsforderungen	481'863	481'225	
./. Delkredere	-311'400	-266'900	
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	3'306'249	2'840'506	
./. Wertberichtigung	<u>-535'489</u>	<u>-517'489</u>	2'537'342
Übrige kurzfristige Forderungen			
Forderungen gegenüber Dritten	803'998	562'930	
./. Wertberichtigung	-211'195	-153'990	
Forderungen gegenüber Aktionären	416'962	138'148	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	1'188'934	1'188'934	
./. Wertberichtigung	-988'933	-788'934	
Übrige Forderungen	<u>2'580'051</u>	<u>580'042</u>	1'527'130
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1'399'925		313'967
Total Umlaufvermögen	8'898'553		5'045'633
<u>Anlagevermögen</u>			
Finanzanlagen			
Wertschriften	3'000'000	3'000'000	
./. Wertberichtigung	-2'100'000	-1'950'000	
Andere Finanzanlagen	<u>200</u>	<u>400</u>	1'050'400
Renditeliegenschaften	162'175'500		162'435'500
Übrige Sachanlagen	7'000		13'000
Total Anlagevermögen	163'082'700		163'498'900
Total Aktiven	<u>171'981'253</u>		<u>168'544'533</u>

Bilanz / Passiven

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2018

Bilanz

In CHF

PASSIVEN

30.06.2018

31.12.2017

Fremdkapital

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	293'113		274'403	
Verbindlichkeiten aus Liegenschaften-Unterhalt	515'516		682'601	
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	64'014		140'819	
Im Voraus erhaltene Mietzinsen	337'395		475'409	
Kontozahlungen für Heiz- und Nebenkosten	2'575'125		2'229'346	
Andere Verbindlichkeiten	80'077	3'865'240	85'627	3'888'205
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		1'021'000		1'360'250
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	883'964		580'000	
übrige Verbindlichkeiten	86'459	970'423	67'349	647'349
Passive Rechnungsabgrenzungen		883'615		1'149'159
Kurzfristige Rückstellungen				
Rückstellungen für Steuern	286'480		301'480	
Andere Rückstellungen	0	286'480	747'312	1'048'792
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>		<i>7'026'758</i>		<i>8'093'755</i>
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		110'034'250		105'737'250
Rückstellungen für latente Steuern		7'189'173		7'189'173
Fremdkapital-Anteil Obligationenanleihe				
Wandelanleihe	2'145'000		2'340'000	
Anleihe im Eigenbesitz	-47'619	2'097'381	-51'948	2'288'052
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>		<i>119'320'804</i>		<i>115'214'475</i>
Total Fremdkapital		126'347'562		123'308'230
<u>Eigenkapital</u>				
Namenaktienkapital		6'455'475		12'652'731
Partizipationsscheinkapital		10'616'250		20'807'850
Eigenkapital-Anteil Obligationenanleihe				
Wandelanleihe	7'855'000		7'660'000	
Anleihe im Eigenbesitz	-174'381	7'680'619	-170'052	7'489'948
Bilanzreserven				
Kapitalreserven	-206'607		-206'607	
Neubewertungsreserven	27'462'558		27'462'558	
Gewinnreserven	-6'371'181	20'884'770	-22'966'754	4'289'197
./. Eigene Partizipationsscheine		-3'423		-3'423
Total Eigenkapital		45'633'691		45'236'303
Total Passiven		171'981'253		168'544'533

Erfolgsrechnung

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2018

Konzernerfolgsrechnung

In CHF

	<u>01.01. bis 30.06.2018</u>		<u>01.01. bis 30.06.2017</u>	
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'626'553		3'602'355	
./. Ertragsminderungen	<u>-480'735</u>		<u>-574'351</u>	
Ertrag aus dem Lieferungen und Leistungen		3'145'818		3'028'004
Immobilienaufwand		-491'736		-587'496
Hypothekarzinsen		-942'671		-943'882
Personalaufwand		-376'999		-379'360
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand	-69'685		-69'202	
Verwaltungsaufwand	-136'959		-120'619	
Werbeaufwand	<u>-44'992</u>	-251'636	<u>-48'718</u>	-238'539
Abschreibungen		-6'000		-7'500
Betriebliches Ergebnis		1'076'776		871'227
Finanzergebnis				
Finanzertrag	32		299'230	
Finanzaufwand	<u>-579'852</u>	-579'820	<u>-146'740</u>	152'490
Ordentliches Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern		496'956		1'023'717
Ausserordentliches und periodenfremdes Ergebnis				
Gewinn aus Verkauf einer Renditeliegenschaft	90'000		0	
Bildung von Wertberichtigungen oder Rückstellungen	-282'206		-270'000	
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	<u>0</u>	-192'206	<u>2'013</u>	-267'987
Gewinn vor Steuern		304'750		755'730
Ertrags- und Kapitalsteuern		-98'033		-84'912
Halbjahresgewinn		206'717		670'818
Ergebnis je Beteiligungsrecht				
	unverw ässert	verw ässert	unverw ässert	verw ässert
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.50 / Vorjahr 0.98)	0.01	0.01	0.02	0.02
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00 / Vorjahr 9.80)	0.06	0.06	0.20	0.17
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00 / Vorjahr 9.80)	0.06	0.06	0.20	0.17

Eigenkapitalnachweis

Swiss Estates AG
Luzern

Konzernrechnung per 30.06.2018

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 01.01.2017	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
Kursgewinn auf eigenen PS			-1'586		1'586			0
Jahresergebnis 2017						624'515	1'115'107	1'739'622
Eigenkapital per 31.12.2017	12'652'731	20'807'850	-3'423	7'489'948	-206'607	27'462'558	-22'966'754	45'236'303
Kapitalherabsetzung	-6'197'256	-10'191'600					16'388'856	0
Veränderung EK-Anteil Wandelanleihe				190'671				190'671
Halbjahresgewinn							206'717	206'717
Eigenkapital per 30.06.2018	6'455'475	10'616'250	-3'423	7'680'619	-206'607	27'462'558	-6'371'181	45'633'691

Mittelflussrechnung

Mittelflussrechnung

Fonds: Flüssige Mittel

01.01. bis 30.06.2018

01.01. bis 30.06.2017

Geldfluss aus Betriebstätigkeit	-3'988'742	794'349
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	260'000	-55'000
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	3'829'136	-919'500
Zunahme (+) / Abnahme (-) flüssige Mittel	<u>100'394</u>	<u>-180'151</u>
Flüssige Mittel am 1. Januar	667'194	814'604
Flüssige Mittel am 30. Juni	767'588	634'453

Net Asset Value

Swiss Estates AG						Konzernrechnung per 30.06.2018	
Luzern							
Innerer Wert (Net Asset Value)						In CHF	
		Partizipations-	Eigene	Eigenkapital-Anteil			
	Aktienkapital	scheinkapital	Titel	Wandelanleihe	Bilanzreserven	Total Eigenkapital	
Eigenkapital per 30.06.2018	6'455'475	10'616'250	-3'423	7'680'619	20'884'770	45'633'691	
abzüglich Anteil Obligationäre						-7'680'619	
Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2018						37'953'072	
Rückstellung für latente Steuern						7'189'173	
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2018						45'142'245	
Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2018							
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %		
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13%	1'945'260		
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69%	12'406'255		
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19%	23'601'558		
			17'071'725	100.00%	37'953'072		
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'945'260	1'750'000	1.11				
Namenaktien (nominal 5.00)	12'406'255	1'116'095	11.12				
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	23'601'558	2'123'250	11.12				
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2018							
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %		
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	5.13%	2'313'736		
Namenaktien (nominal 5.00)	1'116'095	5.00	5'580'475	32.69%	14'756'281		
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'123'250	5.00	10'616'250	62.19%	28'072'228		
			17'071'725	100.00%	45'142'245		
	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel				
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'313'736	1'750'000	1.32				
Namenaktien (nominal 5.00)	14'756'281	1'116'095	13.22				
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	28'072'228	2'123'250	13.22				

Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2018

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 30.06.2017 und in der Jahresrechnung per 31.12.2017 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 30.06.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
<u>Kanton Zürich</u>			
8047 Zürich	Rautistrasse 10/10a/10b	16'070'000	16'070'000
8004 Zürich	Badenerstrasse 288 – 296	34'880'000	34'880'000
8004 Zürich	Josefstrasse 103 / Langstr. 209	11'190'000	11'190'000
8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	2'390'000	2'390'000
8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'770'000	1'770'000
<u>Kanton Bern</u>			
3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16 – 30	17'720'000	17'720'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'350'000	1'350'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'982'500	3'982'500
3326 Krauchthal	Eichmatt 2-8/18-24	2'580'000	2'580'000
4538 Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'470'000	1'470'000
<u>Kanton Thurgau</u>			
8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'660'000	1'660'000
9548 Matzingen	Juchstrasse 13/15/17	4'020'000	4'020'000
9320 Arbon	Egnacherstrasse 69 – 79	13'590'000	13'590'000
8280 Kreuzlingen	Tägermoosstrasse 7 verkauft im 1. Halbjahr 2018		260'000
<u>Kanton Solothurn</u>			
2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31/33 - 35/39	11'340'000	11'340'000
2540 Grenchen	Centralstrasse 45	1'500'000	1'500'000
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	31'393'000	31'393'000
Total		162'175'500	162'435'500

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 © 2018 Swiss Estates AG
Alle Rechte vorbehalten.