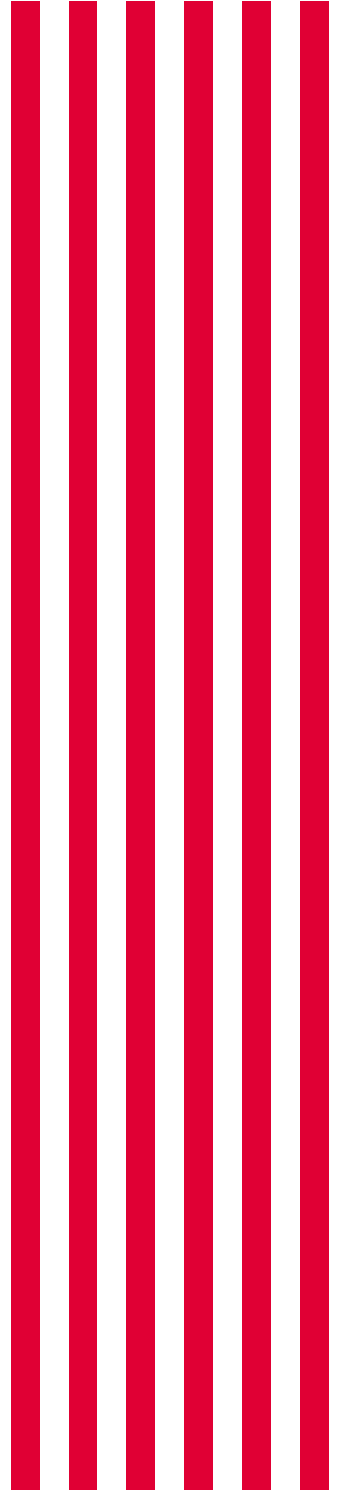


Halbjahresbericht 2020



Kennzahlen im Überblick

(konsolidiert – ungeprüft)

Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2020	01.01.-30.06.2019	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	TCHF	3'221	3'130	2.91%
Betriebsergebnis (EBITD)	TCHF	1'980	1'738	13.93%
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	TCHF	850	365	132.79%
Halbjahresgewinn	TCHF	736	106	594.24%
		30.06.2020	30.06.19	
Bilanzsumme	TCHF	158'301	163'772	-3.34%
Renditeliegenschaften ²	TCHF	152'270	151'460	0.53%
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	105'538	110'783	-4.73%
Eigenkapital	TCHF	41'165	39'238	4.91%
Eigenkapitalquote	%	26.0%	24.0 %	8.54%
Fremdkapital	TCHF	117'136	124'534	-5.94%
Fremdkapitalquote	%	74.0%	76.0 %	-2.69%
Loan to Value (LTV) ³	%	69.3%	73.5 %	-5.70%
Net Gearing ⁴	%	283.1	314.0 %	-9.82%
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		16	16	
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00	CHF	12.00	12.94	-7.26%

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

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
6	Aktienkurse
7	Bilanz / Aktiven
8	Bilanz / Passiven
9	Erfolgsrechnung
10	Eigenkapitalnachweis
11	Mittelflussrechnung
12	Net Asset Value
13	Anhang

Vorwort

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

Es freut uns Ihnen heute den Halbjahresbericht 2020 fristgerecht vorlegen zu dürfen. Dieser ist, gemäss der Reglemente, ungeprüft und bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2020 bis zum 30. Juni 2020.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 3'221 (Vorjahr TCHF 3'130), das Betriebsergebnis (EBITD) auf TCHF 1'980 (Vorjahr TCHF 1'738), das ordentliche Ergebnis vor ausserordentlichem Aufwand und Steuern auf TCHF 948 (Vorjahr TCHF 587) und der Halbjahresgewinn auf TCHF 736 (Vorjahr TCHF 106).

Das erste Halbjahr 2020 war durch die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie, insbesondere vom 17. März bis zum 11. Mai 2020 („Lockdown“) und auch darüber hinaus, gekennzeichnet. In diesem Zeitraum waren gewerbliche Mieter ausserordentlich betroffen, einerseits durch Zwangsschliessungen (z.B. Bars, Coiffeure, Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe, Zahnärzte) aber andererseits schlicht auch durch mangelnde Nachfrage („Para-Hotellerie“/„Managed Apartments“).

In der Konsequenz wurden von unserer Seite gewerblichen Mietern teilweise zinsfreie Stundungen gewährt. Einigen gewerblichen Mietern ging das jedoch nicht weit genug und teilweise wurden Zahlungen durch gewerbliche Mieter schlicht verweigert.

Das Schweizer Parlament hat in der Sommersession zwei gleichlautende Motionen verabschiedet und den Bundesrat beauftragt zuhanden des Parlaments einen Gesetzesentwurf zwecks Umsetzung vorzulegen.

Das geplante Gesetz sieht vor, dass gewerbliche Mieter für die Periode der angeordneten Schliessung oder Einschränkung der Tätigkeit nur 40 Prozent der Miete bezahlen müssen; Vermieter hätten ihrerseits 60 Prozent des Mietzinses zu tragen.

Das geplante Bundesgesetz über den Miet- und den Pachtzins während Betriebsschliessungen und Einschränkungen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19) (Covid-19-Geschäftsmietegesetz) ist als dringliches befristetes Bundesgesetz konzipiert. Als Verfassungsgrundlage soll Artikel 100 der Bundesverfassung über die Konjunkturpolitik dienen.

Unterdessen ist jedoch noch nicht klar, ob dieses Gesetz in Kraft treten wird oder nicht. Wenigstens unserer Auffassung gemäss verstösst das geplante Covid-19-Geschäftsmietegesetz u.a. auch gegen Artikel 26 der Schweizerischen Bundesverfassung (Eigentumsgarantie).

Um das Gesetz dennoch – zum Nachteil der Hausbesitzer – durchbringen zu können bedarf es zudem dreier Voraussetzungen: Zunächst ist eine gesetzliche Grundlage als Voraussetzung zu nennen, dann muss ein öffentliches Interesse vorliegen und drittens müsste der Vorgang verhältnismässig sein.

Nach unserer Einschätzung sind diese Voraussetzungen jedoch nicht gegeben, weshalb wir eher annehmen, dass das Covid-19-Geschäftsmietegesetz, nicht in Kraft treten wird.

Dennoch haben wir im Umfang der maximal zu erwartenden Mietausfälle Rückstellungen gebildet.

Dank

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

Luzern, den 30. September 2020

Mit freundlichen Grüßen

Swiss Estates AG

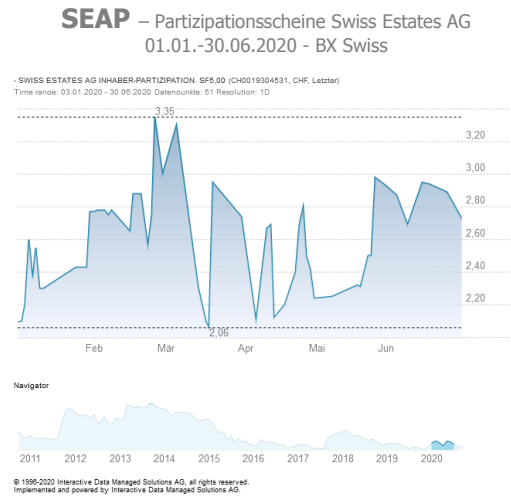
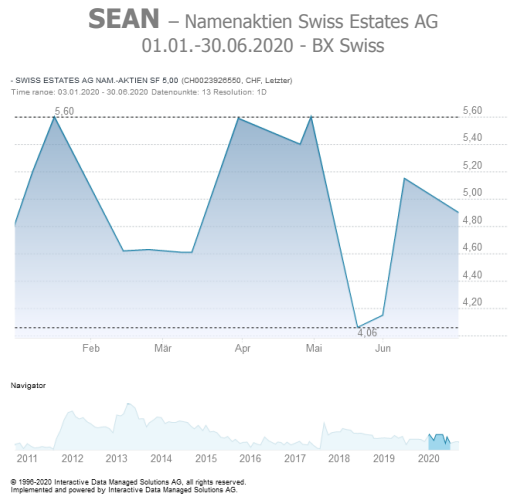
Peter Grote

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) in den Handel einbezogen (TICKER WAG / ISIN CH0019304531 / WKN A0MJ3Y).

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



Bilanz / Aktiven

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernbilanz / Aktiven	30.06.2020 CHF	31.12.2019 CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	584'138	1'341'022
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern	2'852'475	2'205'552
abzüglich Delkredere	-1'099'000	-1'012'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	2'277'048	3'722'825
Wertberichtigung	-297'000	-540'000
	3'733'522	4'376'377
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1'826'280	1'243'405
abzüglich Wertberichtigung	-1'208'354	-628'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	10'000	10'000
gegenüber Aktionären	269'171	490'315
gegenüber Dritten aus Handwerkerpfandrecht	585'000	580'000
abzüglich Wertberichtigung	-580'000	-580'000
	902'098	1'115'365
Aktive Rechnungsabgrenzung	635'188	672'653
Total Umlaufvermögen	5'854'946	7'505'417
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Wertschriften	200	200
Übrige Finanzanlagen	3'024'750	3'024'750
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'812'500
	118'700	212'450
Renditeliegenschaften	152'270'000	152'270'000
Übrige Sachanlagen	57'500	41'000
Total Anlagevermögen	152'446'200	152'523'450
TOTAL AKTIVEN	158'301'146	160'028'867

Bilanz / Passiven

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Konzernbilanz / Passiven	30.06.2020	31.12.2019
	CHF	CHF
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		
Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	1'391	60'944
aus Liegenschaften-Unterhalt	0	270'104
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	129'508	203'667
Vorausbezahlte Mietzinsen	281'593	430'256
Akontozahlungen Nebenkosten	1'694'893	2'692'620
Sonstige Verbindlichkeiten	580'000	580'000
	2'687'384	4'237'591
Kurzfristige verzinsliche Finanzverb.		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	1'392'568	1'619'933
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	225'196	257'218
	1'617'764	1'877'151
Passive Rechnungsabgrenzung	174'140	302'610
Kurzfristige Rückstellungen		
für Steuern	453'804	366'860
andere kurzfristige Rückstellungen	155'000	471'000
	608'804	837'860
Kurzfristiges Fremdkapital	5'088'092	7'255'212
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	105'537'750	105'944'250
Rückstellung für latente Steuern	6'510'000	6'400'000
Langfristiges Fremdkapital	112'047'750	112'344'250
Total Fremdkapital und Rückstellungen	117'135'842	119'599'462
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven		
Namenaktienkapital	6'090'475	5'580'475
Vinkulierte Namenaktien	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital	12'906'250	10'616'250
Wandelanleihe	0	2'800'000
abzüglich eigene Ttiel	-481'321	-481'321
	19'390'404	19'390'404
Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven	21'039'001	19'809'953
Jahresergebnis	735'899	1'229'048
Bilanzreserven	21'774'900	21'039'001
Total Eigenkapital	41'165'304	40'429'405
TOTAL PASSIVEN	158'301'146	160'028'867

Erfolgsrechnung

KONZERNRECHNUNG NACH SWISS GAAP FER

Erfolgsrechnung	1. Halbjahr 2020 CHF	1. Halbjahr 2019 CHF
Betriebsertrag		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'573'246	3'617'206
abzüglich Erlösminderungen	-352'055	-487'680
Total Betriebsertrag	3'221'191	3'129'526
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	345'614	587'395
Personalaufwand	650'736	604'317
Übriger Betriebsaufwand	28'017	86'462
Verwaltungsaufwand	177'613	108'254
Werbeaufwand	39'155	45'140
Total Betriebsaufwand	1'241'134	1'431'568
Erfolg aus Neubewertung und Anlageverkäufen	0	0
Gewinn aus Neubewertung	0	300'000
Verlust aus Neubewertung	0	-260'000
Erfolg aus Neubewertung	0	40'000
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	0	0
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITD)	1'980'057	1'737'958
Abschreibungen	0	-500
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-910'195	-1'051'145
Finanzaufwand	-219'520	-321'056
Finanzertrag	0	29
Total Finanzerfolg	-1'129'715	-1'372'172
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern	850'343	365'286
Ausserordentlicher Ertrag	135'318	218
Ausserordentliche Aufwand	-38'096	-183'353
Unternehmungsergebnis vor Steuern	947'565	182'151
Direkte Steuern	-101'666	-56'436
Veränderung latente Steuer	-110'000	-19'690
Halbjahresergebnis	735'899	106'025
Ergebnis je Beteiligungsrecht		
Ergebnis pro Stimmrechtsaktie (nominal 0.50)	0.02	0.04
Ergebnis pro Namenaktie (nominal 5.00)	0.19	0.36
Ergebnis pro Partizipationsschein (nominal 5.00)	0.19	0.36

Eigenkapitalnachweis

	Aktien- kapital CHF	Partizipations- scheinkapital CHF	Eigene Titel CHF	Eigenkapitalanteil Wandelanleihe CHF	Kapital- reserven CHF	Neube- wertungs- reserven CHF	Gewinn- reserven CHF	Total Eigen- kapital CHF
Eigenkapital auf den 01.01.2019	6'455'475	10'616'250	-3'423	2'226'700	10'000	19'520'186	279'767	39'104'955
Zunahme eigene Titel			-477'898					-477'898
Veränderung Eigenkapitalanteil Wandelanleihe				573'300				573'300
Veränderung Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven					90'000	810'000	329'048	1'229'048
Eigenkapital am 31.12.2019	6'455'475	10'616'250	-481'321	2'800'000	100'000	20'330'186	608'815	40'429'405
Veränderung Eigenkapitalanteil Wandelanleihe	510'000	2'290'000		-2'800'000				0
Veränderung Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven								
Eigenkapital am 30. Juni 2020						-5'991'002	5'991'002	735'899
Gemäss Konsolidierung	6'965'475	12'906'250	-481'321	0	100'000	14'339'184	6'599'817	41'165'304
								41'165'304

Mittelflussrechnung

	1. Halbjahr 2020	1. Halbjahr 2019
	CHF	CHF
Jahresgewinn / -Verlust	735'899	106'025
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen:		
Abschreibungen	0	500
Ergebnis Neubewertung Liegenschaften	0	0
Veränderung Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	-156'000	37'500
Bewertungsveränderung nicht kotierter Beteiligungen	93'750	0
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	110'000	10'690
Mittelzufluss durch		
Abnahme des übrigen Umlaufvermögens	1'104'588	416'620
Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	0	0
Mittelabfluss durch		
Zunahme der behördlich blockierte Mietzinsforderungen	-55'000	-55'000
Zunahme des übrigen Umlaufvermögens		
Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	-1'907'733	-622'666
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelzufluss		0
Mittelabfluss	-74'497	-106'331
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen	0	11'860'000
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen	-16'500	0
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	-259'387	
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	-406'500	-5'512'066
Rückkauf von Obligation		
Rücknahme von Titeln	0	0
Rücknahme von Paritzipationsscheinen	0	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit		0
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit	-665'887	-5'512'066
Abnahme flüssige Mittel	-756'884	6'241'603
Flüssige Mittel am 1. Januar	1'341'022	185'133
Flüssige Mittel am 30. Juni	584'138	6'426'736

Net Asset Value

Innerer Wert (Net Asset Value)

In CHF

	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Bilanzreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 30. Juni 2020	6'965'475	12'906'250	-481'321	21'774'900	41'165'304
Rückstellung für latente Steuern					6'510'000
Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern auf den 30. Juni 2020					47'675'304

Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern auf den 30. Juni 2020					
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	Total EK nach %
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40%	1'812'608
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65%	12'616'733
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95%	26'735'963
			19'871'725	100.00%	41'165'304
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel		
Namenaktien (nominal 5.00)	1'812'608	1'750'000	1.04		
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	12'616'733	1'218'095	10.36		
	26'735'963	2'581'250	10.36		
Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern auf den 30. Juni 2020					
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	Total Kapital nach %
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40%	2'099'259
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65%	14'611'980
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95%	30'964'065
			19'871'725	100.00%	47'675'304
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	Eigenkapital	Anzahl Titel	NAV je Titel		Gewinn pro Aktie
Namenaktien (nominal 5.00)	2'099'259	1'750'000	1.20		32'403
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	14'611'980	1'218'095	12.00		225'545
	30'964'065	2'581'250	12.00		477'950

Ausgewiesener Gewinn

735'899

Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2020

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 30.06.2019 und in der Jahresrechnung per 31.12.2019 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 30.06.2020</u>	<u>31.12.2019</u>
<u>Kanton Zürich</u>			
8047 Zürich	Rautistrasse 10/10a/10b	16'800'000	16'800'000
8004 Zürich	Badenerstrasse 288 – 296	36'470'000	36'470'000
8102 Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	1'960'000	1'960'000
8050 Zürich	Regensbergstrasse 92	2'700'000	2'700'000
<u>Kanton Thurgau</u>			
8575 Istighofen	Buhwilerstrasse 2	1'750'000	1'750'000
9548 Matzingen	Juchstrasse 13/15/17	4'250'000	4'250'000
9320 Arbon	Egnacherstrasse 69 – 79	13'270'000	13'270'000
<u>Kanton Bern</u>			
3072 Ostermundigen	Schiessplatzweg 16 – 30	18'420'000	18'420'000
3326 Krauchthal	Eichmatt 2-8/18-24	2'540'000	2'540'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'440'000	1'440'000
3360 Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'900'000	3'900'000
4538 Oberbipp	Oltenstrasse 10b–10e	1'510'000	1'510'000
<u>Kanton Solothurn</u>			
2540 Grenchen	Bahnhofstrasse 31/33/35/39	11'020'000	11'020'000
2540 Grenchen	Centralstrasse 45	1'550'000	1'550'000
2540 Grenchen	Bettlachstrasse 34 – 36 und Kappellstrasse 3	5'440'000	5'440'000
<u>Kanton Waadt</u>			
1008 Prilly	Route du Mont 1/3	29'250'000	29'250'000
Total		152'270'00	152'270'000

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

Immobilienaktiengesellschaft

Alpenquai 28a

6005 Luzern

Schweiz

www.swiss-estates.ch

info@swiss-estates.ch

T +41 (0) 58 252 60 00

Copyright © 2020 Swiss Estates AG

Alle Rechte vorbehalten.