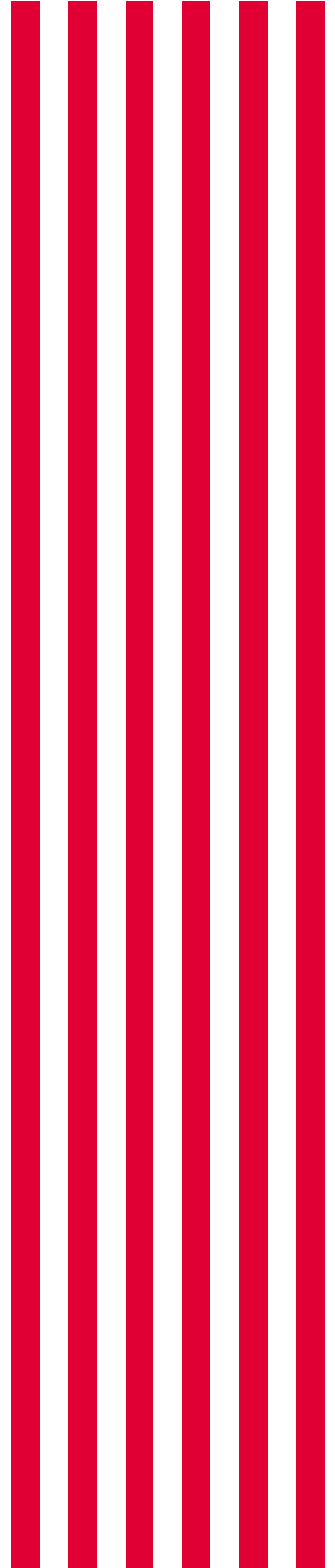


Halbjahresbericht 2022



Kennzahlen im Überblick

(gemäss Swiss GAAP FER - ungeprüft)



Finanzkennzahlen		01.01.-30.06.2021	01.01.-30.06.2020	Veränderung %
Nettoliegenschaftsertrag ¹	TCHF	2'969	2'602	+14.1
Betriebsergebnis (EBITD)	TCHF	1'647	1'499	+9.9
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	TCHF	-3'546	417	--
Halbjahresverlust	TCHF	-3'215	3'351	--

		30.06.2021	30.06.2020	
Bilanzsumme	TCHF	171'241	162'159	+5.6
Renditeliegenschaften ²	TCHF	166'784	156'706	+6.4
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	104'123	104'820	-0.7
Eigenkapital	TCHF	48'919	46'921	+4.3
Eigenkapitalquote	%	28.6	28.9	-1.3
Fremdkapital	TCHF	113'330	115'237	-1.7
Fremdkapitalquote	%	71.4	71.1	+0.5
Loan to Value (LTV) ³	%	62.4	66.9	-6.7
Net Gearing ⁴	%	231.1	245.1	-5.7
Anzahl Renditeliegenschaften ⁵		16	16	-
Innerer Wert (Net Asset Value) pro Titel zu nominal CHF 5.00	CHF	14.57	12.91	+12.9

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Leerständen und Debitorenverlusten.

2 Im Halbjahresbericht werden üblicherweise keine Neubewertungseffekte ermittelt.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.





Inhalt

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



Überbauung « Sämtisblick » Egnacherstrasse 69 – 79 – 9320 Arbon





Vorwort

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

Es freut uns Ihnen heute den Halbjahresbericht 2022 fristgerecht vorlegen zu dürfen. Dieser ist, gemäss der Reglemente, ungeprüft und bezieht sich auf den Zeitraum vom 1. Januar 2022 bis zum 30. Juni 2022.

Der Nettoliegenschaftsertrag belief sich in der Berichtsperiode auf TCHF 2'969 (Vorjahr TCHF 2'602), das Betriebsergebnis (EBITD) auf TCHF 1'647 (Vorjahr TCHF 1'499), das ordentliche Ergebnis vor Steuern auf TCHF -3'456 (Vorjahr TCHF 417) und der Halbjahresverlust auf TCHF -3'215 (Vorjahr TCHF 351). Der innere Wert einer Aktie und eines Partizipationsscheins mit Nominalwert CHF 5.00 beläuft sich per 30.06.2022 auf CHF 14.57 (Vorjahr CHF 12.91).

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

Auffallend ist der im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich gestiegene Nettoliegenschaftsertrag, was aufzeigt, dass in den Vorjahren aufgrund der Covid-19-Pandemie entstandenen Leerstände wieder vermietet werden konnten. Krass störend ist hingegen der Halbjahresverlust, welcher darauf zurückzuführen ist, dass im Zusammenhang mit einem erstinstanzlich verlorenen Prozess, die Akquisition von Liegenschaften der ehemaligen ALB Espace Immobilien AG und der ehemaligen ALB Lemman Immobilien AG betreffend, Rückstellungen gebildet werden mussten.

Dank

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

Freienbach, den 30. September 2022

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.

SEAN – Namenaktien Swiss Estates AG
01.01.-30.06.2022 - BX Swiss



SEAP – Partizipationsscheine Swiss Estates AG
01.01.-30.06.2022 - BX Swiss



Quelle: Swisquote Bank SA



Bilanz / Aktiven

Swiss Estates AG, Freienbach

ABSCHLUSS PER 30. JUNI 2022 UND 31. DEZEMBER 2021 GEMÄSS SWISS GAAP FER

Aktiven	30.06.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
UMLAUFVERMÖGEN		
Flüssige Mittel	260'710	101'189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
gegenüber Mietern und Stockwerkeigentümern	1'838'932	1'832'518
abzüglich Delkredere	-1'017'000	-964'000
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere	821'932	868'518
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten	3'032'617	2'501'472
Wertberichtigung	-545'000	-545'000
	3'309'548	2'824'990
Übrige kurzfristige Forderungen		
gegenüber Dritten	1'906'062	1'906'063
abzüglich Wertberichtigung	-1'848'354	-1'848'355
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	0	0
gegenüber Aktionären	332'843	346'749
	390'551	404'457
Aktive Rechnungsabgrenzung	342'071	218'218
Total Umlaufvermögen	4'302'881	3'548'855
ANLAGEVERMÖGEN		
Finanzanlagen		
Übrige Finanzanlagen	3'000'000	3'000'000
abzüglich Wertberichtigung	-2'906'250	-2'906'250
	93'750	93'750
Renditeliegenschaften	166'784'000	166'784'000
Übrige Sachanlagen	60'500	69'000
Total Anlagevermögen	166'938'250	166'946'750
TOTAL AKTIVEN	171'241'131	170'495'605

Bilanz / Passiven

Swiss Estates AG, Freienbach

ABSCHLUSS PER 30. JUNI 2022 UND 31. DEZEMBER 2021 GEMÄSS SWISS GAAP FER

Passiven	30.06.2022	31.12.2021
	CHF	CHF
FREMDKAPITAL UND RÜCKSTELLUNGEN		
Verbindlichkeiten		
gegenüber Dritten	493'033	478'670
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen	3'973	33'385
Vorausbezahlte Mietzinsen	338'006	308'966
Akontozahlungen Nebenkosten	2'088'359	1'792'216
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0
	2'923'372	2'613'237
Kurzfristige verzinsliche Finanzverb.		
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	1'681'396	1'673'034
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	256'231	249'383
	1'937'628	1'922'417
Passive Rechnungsabgrenzung	77'000	127'000
Kurzfristige Rückstellungen		
für Steuern	129'792	173'000
andere kurzfristige Rückstellungen	4'140'000	218'000
	4'269'792	391'000
<i>Kurzfristiges Fremdkapital</i>	9'207'791	5'053'654
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	104'123'000	103'886'500
Rückstellung für latente Steuern	8'991'000	9'421'000
<i>Langfristiges Fremdkapital</i>	113'114'000	113'307'500
Total Fremdkapital und Rückstellungen	122'321'791	118'361'154
Aktien- und Partizipationsscheinkapital/Reserven		
Namenaktienkapital	6'090'475	6'090'475
Vinkulierte Namenaktien	875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital	12'906'250	12'906'250
abzüglich eigene Tteil	-477'209	-477'209
	19'394'516	19'394'516
Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven	32'739'935	24'175'494
Jahresergebnis	-3'215'112	8'564'441
Bilanzreserven	29'524'823	32'739'935
Total Eigenkapital	48'919'339	52'134'451
TOTAL PASSIVEN	171'241'130	170'495'605

Erfolgsrechnung

Swiss Estates AG, Freienbach

HALBJAHRESABSCHLUSS GEMÄSS SWISS GAAP FER

	1. Halbjahr 2022 CHF	1. Halbjahr 2021 CHF
Erfolgsrechnung		
Betriebsertrag		
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen		
Ertrag aus Mietzinseinnahmen	3'309'808	3'322'436
abzüglich Erlösminderungen	-340'384	-720'735
Total Betriebsertrag	2'969'425	2'601'701
Betriebsaufwand		
Immobilienaufwand	523'553	271'416
Personalaufwand	413'165	593'779
Übriger Betriebsaufwand	210'635	87'093
Verwaltungsaufwand	168'031	150'581
Werbeaufwand	7'152	0
Total Betriebsaufwand	1'322'535	1'102'869
Erfolg aus Neubewertung und Anlageverkäufe	0	0
Gewinn aus Neubewertung	0	0
Verlust aus Neubewertung	0	0
Erfolgs aus Neubewertung	0	0
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	0	0
Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen und Steuern (EBITD)	1'646'890	1'498'832
Abschreibungen	-8'500	-3'000
Finanzerfolg		
Hypothekarzinsen	-892'823	-946'706
Finanzaufwand	-135'435	-131'848
Finanzertrag	2'740	41
Total Finanzerfolg	-1'025'518	-1'078'513
Ergebnis vor Wertberichtigungen, ausserordentlichem und Steuern	612'872	417'318
Bildung Rückstellung Altra Foundation	-4'140'000	0
Ausserordentlicher Ertrag	27'619	1'341
Ausserordentliche Aufwand	-46'522	-112'195
Unternehmungsergebnis vor Steuern	-3'546'031	306'464
Direkte Steuern	-99'081	-15'316
Veränderung latente Steuer	430'000	0
Halbjahresergebnis	-3'215'112	291'148

Mittelflussrechnung

Swiss Estates AG, Freienbach

HALBJAHRESABSCHLUSS GEMÄSS SWISS GAAP FER

	1. Halbjahr 2022 CHF	1. Halbjahr 2021 CHF
Mittelflussrechnung		
Jahresgewinn / -Verlust	-3'215'112	291'148
Elemente des Jahresergebnisses, welche nicht zu einem Mittelabfluss bzw. -Zufluss führen:		
Abschreibungen	8'500	4'912
Verminderung(-) Erhöhung (+) von allgemeinen Rückstellungen	0	90'000
Rückstellung Prozess Altra Foundation	4'140'000	0
Veränderung Delkredere auf Forderungen gegenüber Mietern	0	24'000
Bewertungsveränderung nicht kotierter Beteiligungen	0	
Veränderung der Rückstellung für latente Steuern	-430'000	
Mittelzufluss durch		
Abnahme des übrigen Umlaufvermögens	0	0
Zunahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten	0	2'054
Mittelabfluss durch		
Zunahme des übrigen Umlaufvermögens	0	-193'682
Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten		
Mittelfluss aus Betriebstätigkeit		
Mittelzufluss	503'388	0
Mittelabfluss	0	218'432
Mittelzufluss aus Liegenschaftenverkäufen	0	0
Mittelabfluss durch Zukäufe im Anlagevermögen	0	-35'000
Zunahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-104'974
Zunahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	0
Abnahme langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	-107'000
Abnahme Titel im Eigenbesitz		2'372
Rücknahme von Paritzipationsscheinen	0	0
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	
Mittelabfluss aus Finanzierungstätigkeit		-209'602
Abnahme flüssige Mittel		-26'170
Zunahme flüssige Mittel	503'388	
Flüssige Mittel am 1. Januar 2022 bzw. 2021	101'189	246'940
Flüssige Mittel am 30. Juni	604'577	220'770



Net Asset Value

Swiss Estates AG, Freienbach

Jahresrechnung nach Swiss GAAP-FER per 30.06.2022

Innerer Wert (Net Asset Value)

In CHF

	<u>Aktienkapital</u>	<u>Partizipations-</u> <u>scheinkapital</u>	<u>Eigene</u> <u>Titel</u>	<u>Bilanzreserven</u>	<u>Total Eigenkapital</u>
Eigenkapital per 30.06.2022	6'965'475	12'906'250	-477'209	29'524'823	48'919'339
(nach Rückstellung für latente Steuern)					

Rückstellung für latente Steuern

8'991'000

Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2022

57'910'339

Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2022

	<u>Anzahl Titel</u>	<u>nominal</u>	<u>Kapital nom.</u>	<u>in %</u>	<u>total EK nach %</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40%	2'154'037
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65%	14'993'264
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95%	31'772'039
			19'871'725	100.00%	48'919'339

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'154'037	1'750'000	1.23
Namenaktien (nominal 5.00)	14'993'264	1'218'095	12.31
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	31'772'039	2'581'250	12.31

Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2022

	<u>Anzahl Titel</u>	<u>nominal</u>	<u>Kapital nom.</u>	<u>in %</u>	<u>total EK nach %</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'750'000	0.50	875'000	4.40%	2'549'932
Namenaktien (nominal 5.00)	1'218'095	5.00	6'090'475	30.65%	17'748'911
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'581'250	5.00	12'906'250	64.95%	37'611'497
			19'871'725	100.00%	57'910'339

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'549'932	1'750'000	1.46
Namenaktien (nominal 5.00)	17'748'911	1'218'095	14.57
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	37'611'497	2'581'250	14.57





Anhang

zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2022

Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Swiss Estates AG wurde in Übereinstimmung mit den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER erstellt. Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die gleichen Bewertungsgrundsätze wie im Zwischenabschluss per 30. Juni 2021 und der Jahresrechnung per 31. Dezember 2021 angewandt. Aufgrund der Rückstellung für die entstandenen Prozessrisiken verändern sich auch die latenten Steuern.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt grundsätzlich keinen nennenswerten Schwankungen. Das Ergebnis ist jedoch massiv beeinflusst durch Leerstände und Mietzinsausfälle, die überwiegend pandemiebedingt entstanden sind. Diese Ertragsminderungen konnten nach dem Berichtszeitraum durch Neuvermietung überwiegend beseitigt werden. Der Schätzwert der nachstehend aufgeführten Liegenschaften wird einmal jährlich per Ende des Geschäftsjahres ermittelt. Die letzte Wertermittlung erfolgte im Rahmen des Abschlusses per 31. Dezember 2021. Die Werte per 30. Juni 2022 sind deshalb unverändert.

Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Verkehrswerte durch CBRE (Zürich) AG einmal jährlich (letztmals per 31.12.2021) ermittelt werden:

Ort	Strasse	30.06.2022	31.12.2021
Kanton Zürich			
Zürich	Rautistrasse 10, 10a, 10b	20'900'000	20'900'000
Zürich	Badenerstrasse 288 - 296, ger. Nr.	41'987'000	41'987'000
Oberengstringen	Rebbergstrasse 74	2'428'000	2'428'000
Zürich	Regensbergstrasse 92	3'621'000	3'621'000
Kanton Thurgau			
Istighofen	Buhwilerstrasse 21	1'909'000	1'909'000
Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 17	4'969'000	4'969'000
Arbon	Egnacherstrasse 69 - 79	13'555'000	13'555'000
Kanton Bern			
Ostermundigen	Schiessplatzweg 16, 18, 24-30 ger.	20'320'000	20'320'000
Krauchthal	Eichmatt 2 - 8 / 18 - 24, ger. Nr.	2'782'000	2'782'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 18	1'650'000	1'650'000
Herzogenbuchsee	Lagerstrasse 41	3'768'000	3'768'000
Oberbipp	Oltenstrasse 10b - 10e	1'653'000	1'653'000
Kanton Solothurn			
Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 33, 35, 39	10'877'000	10'877'000
Grenchen	Centralstrasse 45	1'680'000	1'680'000
Grenchen	Bettlachstr. 34, 36 / Kapellstr. 3	5'713'000	5'713'000
Kanton Waadt			
Prilly	Route du Mont 1 + 3	28'972'000	28'972'000
Total Immobilien		166'784'000	166'784'000

Die Bewertung der Liegenschaften wird von unabhängigen Schätzungsexperten vorgenommen. Die Bewertung erfolgt in der Regel jährlich per Ende des Geschäftsjahres oder bei Neuanschaffungen erstmals im Zeitpunkt der Anschaffung. Investitionen, die vor der nächsten Bewertung stattfinden, werden aktiviert.





Swiss Estates AG

Immobilienaktiengesellschaft
Grützenstrasse 1
8807 Freienbach SZ
Schweiz

www.swiss-estates.ch
info@swiss-estates.ch

T +41 (0) 58 252 60 00

Copyright © 2022 Swiss Estates AG
Alle Rechte vorbehalten.

