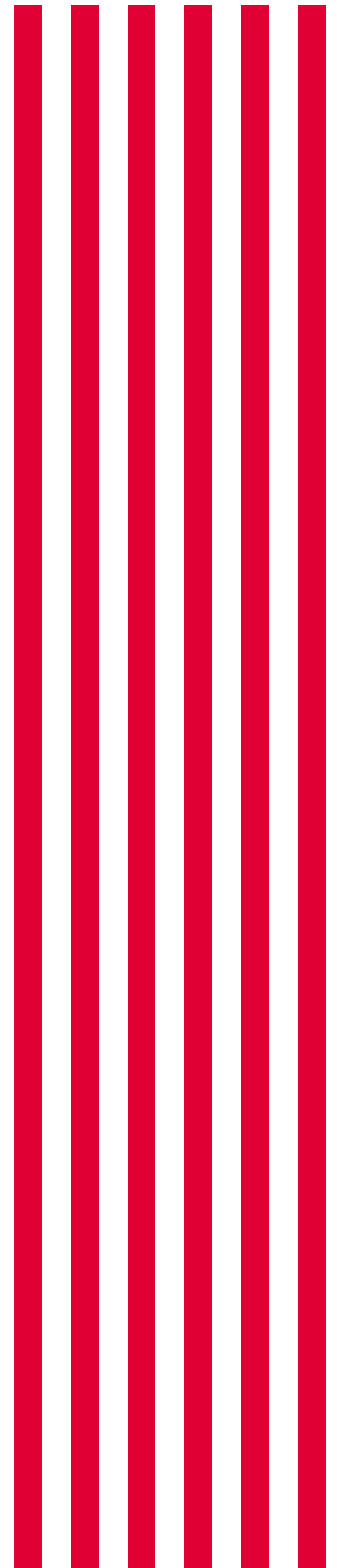




Halbjahresbericht 2025





INHALT

Kapitel	Bezeichnung	Seite
1	Kennzahlen	3
2	Vorwort	4
3	Mission Statement	5
4	Aktienkurse	6
5	Net Asset Value	7
6	Lagebericht	8
7	Bilanz / Aktiven	12
7	Bilanz / Passiven	13
7	Erfolgsrechnung	14
7	Eigenkapitalnachweis	15
8	Anhang	16

Anmerkung

Dieser Halbjahresbericht stellt eine vorläufige Version dar, welche bis in etwa 10 Tagen ab Veröffentlichung durch eine grafisch aufbereitete Version ersetzt wird, wobei keine Änderungen mehr an Texten und Zahlen erfolgen werden.

Swiss Estates AG

Immobilienaktiengesellschaft
Zentrum Staldenbach 3
8807 Freienbach

Telefon +41 (0) 58 252 60 00
Telefax +41 (0) 58 252 61 10

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





Kapitel 1 - Ausgewählte Finanzkennzahlen im Überblick

(basierend auf der ungeprüften Halbjahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER)

		01.01.-30.06.2024	01.01.-30.06.2025	Veränderung
Nettoliegenschaftsertrag (1)	TCHF	4'089	3'494	-14.6
Betriebsergebnis (EBITD) (2)	TCHF	2'974	2'594	-12.8
Ordentliches Ergebnis vor Steuern	TCHF	1'520	1'615	6.3
Halbjahresgewinn	TCHF	1'450	1'615	11.4
Bilanzsumme	TCHF	194'779	160'028	-17.8
wovon Renditeliegenschaften	TCHF	190'662	147'240	-22.8
Hypothekarverbindlichkeiten	TCHF	116'453	92'601	-20.5
Eigenkapital	TCHF	59'371	52'550	-11.5
Eigenkapitalquote	%	30.5	32.8	7.7
Fremdkapital	TCHF	135'408	107'478	-20.6
Fremdkapitalquote	%	69.5	67.2	-3.4
Beleihungsquote (Loan to Value LTV) (3)		62.5	59.0	-5.6
Net Gearing (4)		177.0	174.0	-1.7
Anzahl Renditeliegenschaften (5)		17	16	-5.9
Net Asset Value pro Titel zu CHF 5.00 (6) (vor Rückstellungen für latente Steuern)		14.99	12.09	-19.3

1 Nettoliegenschaftsertrag nach Abzug von Ertragsminderungen.

2 Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern.

3 Verzinsliches Fremdkapital im Verhältnis zum Marktwert der Anlageimmobilien.

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

5 Standorte mit mehreren zusammengebauten Liegenschaften gelten als eine Renditeliegenschaft.

6 Werte vor Rückstellung für latente Steuern.





Kapitel 2 – Vorwort des Vizepräsidenten des Verwaltungsrates

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

Es freut uns, Ihnen den Halbjahresbericht 2025 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 2025 bezieht.

Im Berichtszeitraum hat sich das Marktumfeld deutlich aufgehellt: Der Markt für Mietwohnungen, unser Hauptsegment, wird einerseits von der Nachfrage getrieben und andererseits von den Refinanzierungskosten. Zur Nachfrage äussern wir uns ausführlich im Lagebericht ab Seite 8 dieses Halbjahresberichts; zur Zinsentwicklung ist Folgendes von Bedeutung:

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Juni den SNB-Leitzins um 25 Basispunkte auf 0.00 Prozent gesenkt. Der Schritt wurde von den Finanzmärkten erwartet und wird von der Mehrheit der Marktteilnehmer als Abschluss des aktuellen Zinssenkungszyklus interpretiert.

Wir teilen diese Einschätzung nicht: Aus unserer Sicht handelte es sich bei der Senkung des Leitzinses auf 0.00 Prozent lediglich um einen geldpolitischen Zwischenhalt – nicht um das Ende des Lockerungspfads. Diese Einschätzung basiert auf der Erwartung einer weiteren wirtschaftlichen Verlangsamung, anhaltender globaler Unsicherheit und, sollte die Geldpolitik nicht weiter gelockert werden, dem Risiko einer starken Frankenaufwertung.

Daher ist die letzte Zinssenkung und die Tatsache, dass der SNB-Leitzins an der letzten Sitzung der SNB unverändert blieb kein geldpolitischer Schlusspunkt, sondern aus unserer Sicht ein bewusst gesetzter Zwischenstopp. Die SNB hat klar signalisiert, dass sie den starken Franken und die schwächeren globalen Impulse nicht aus dem Blick verliert. Sollte sich das aktuelle Umfeld nicht grundlegend verbessern, erscheint eine Fortsetzung der Lockerung wahrscheinlich – auch, um einer übermässigen Frankenstärke und einem dauerhaft zu tiefen Inflationsdruck entgegenzuwirken.

Halbjahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER

Der Gewinn für das erste Halbjahr 2025 beläuft sich auf Ebene Swiss GAAP FER (ungeprüft) auf TCHF 1'614 (Vorjahr TCHF 1'450), das Halbjahresergebnis vor Steuern auf TCHF 1'614 (Vorjahr TCHF 1'520), das Eigenkapital nach latenten Steuern auf TCHF 52'549 (Vorjahr TCHF 59'371), der innere Wert (NAV) pro Aktie/PS mit Nennwert von CHF 5.00 beläuft sich auf CHF 12.09 (Vorjahr CHF 14.99).

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

Freienbach, den 30. September 2025

Mit besten Grüssen
Swiss Estates AG

Udo Rössig
CEO & Vizepräsident des Verwaltungsrates





Kapitel 3 - 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 langfristig 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 3.25 Prozent, was der gemäss Bundesgericht zulässigen Nettorendite entspricht ⁽¹⁾.

(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) 1.25 Prozent beträgt die maximal zulässige Nettorendite somit 3.25 Prozent.





Kapitel 4 - 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 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) und auch an der Börse Frankfurt (www.boerse-frankfurt.de) handelbar.

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

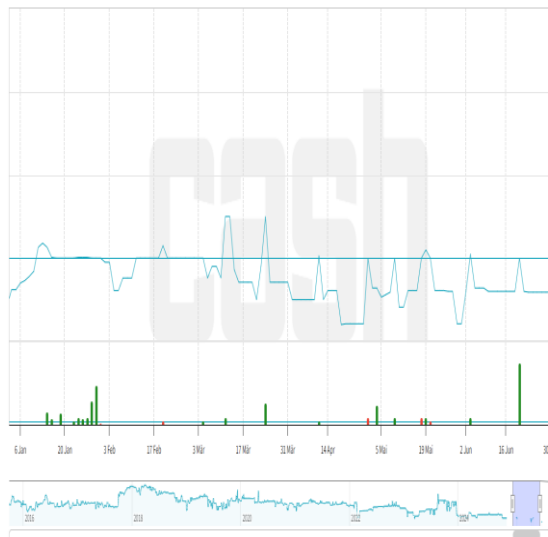
TICKER: SEAN

ISIN: CH0023926550

Börse: BX Swiss

Zeitraum: 01.01.-30.06.2025

Quelle: cash.ch



Partizipationsscheine nominal CHF 5.00

TICKER: SEAP

ISIN: CH0019304531

Börse: BX Swiss (1)

Zeitraum: 01.01.-30.06.2025



- (1) Die Partizipationsscheine sind auch an der Börse Düsseldorf im Segment Primärmarkt zum Handel zugelassen und auch an der Börse Frankfurt handelbar.





Kapitel 5 – Net Asset Value

Swiss Estates AG
Pfäffikon

Halbjahresrechnung gemäss Swiss GAAP-FER per 30.06.2025

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 30.06.2025	8'965'475	14'311'050	-668'569	27'564'481	50'172'437
(nach Rückstellung für latente Steuern) ohne Obligationenanleihe					

Rückstellung für latente Steuern

6'106'000

Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2025 ohne Obligationenanleihe

56'278'437

Berechnung NAV auf Eigenkapital nach Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2025

	<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	3.76%	1'886'058
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76%	17'438'980
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48%	30'847'399
			23'276'525	100.00%	50'172'437

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	1'886'058	1'750'000	1.08
Namenaktien (nominal 5.00)	17'438'980	1'618'095	10.78
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	30'847'399	2'862'210	10.78

Berechnung NAV auf Eigenkapital vor Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2025

	<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	3.76%	2'115'592
Namenaktien (nominal 5.00)	1'618'095	5.00	8'090'475	34.76%	19'561'309
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	2'862'210	5.00	14'311'050	61.48%	34'601'536
			23'276'525	100.00%	56'278'437

	<u>EK</u>	<u>Anzahl Titel</u>	<u>NAV je Titel</u>
Stimmrechtsaktien (nominal 0.50)	2'115'592	1'750'000	1.21
Namenaktien (nominal 5.00)	19'561'309	1'618'095	12.09
Partizipationsscheine (nominal 5.00)	34'601'536	2'862'210	12.09

Berechnungen ohne Wandelobligation





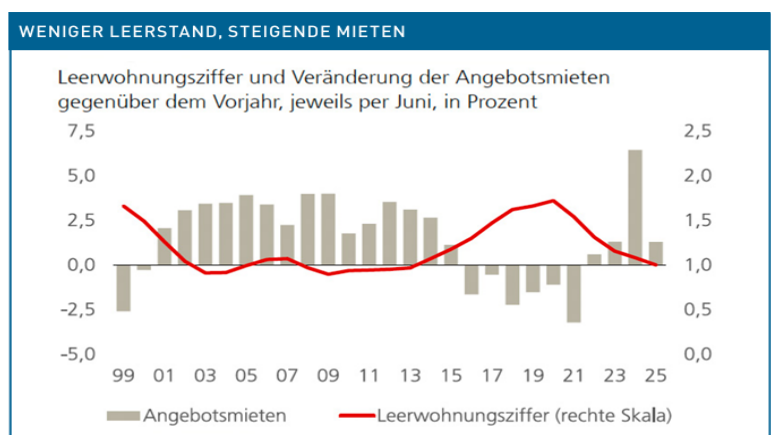
Kapitel 6 – Lagebericht

DIE LEERWOHNUNGSZIFFER IST 2025 IN DER SCHWEIZ VON 1.08 AUF 1.00 PROZENT GESUNKEN. DER RÜCKGANG IST DAMIT ETWAS DEUTLICHER AUSGEFALLEN ALS IM VORJAHR UND BETRAF GEMÄSS EINER AKTUELLEN STUDIE DES CHIEF INVESTMENT OFFICE GWM DER UBS SWITZERLAND AG SOWOHL MIETWOHNUNGEN ALS AUCH WOHNHEIGENTUM. BETROFFEN WAREN DABEI INSBESONDERE DIE KLEINEN UND MITTELGROSSEN EINHEITEN. DIE AUTOREN DER STUDIE GEHEN DAVON AUS, DASS DIE LEERSTANDSQUOTE 2026 NUR NOCH GERING- FÜGIG SINKEN WIRD.

Die vom BFS Bundesamt für Statistik jährlich erhobenen Leerwohnungszahlen sind im laufenden Jahr erneut gesunken: Per 1. Juni 2025 standen schweizweit noch 48'455 Wohnungen leer, was einer Leerwohnungsziffer von 1.00 Prozent entspricht (Vorjahreswert: 1.08 Prozent) – es ist der tiefste Stand seit zwölf Jahren. Die Anzahl leerstehender Wohnungen verringerte sich um 3'500. Neubautätigkeit bleibt weiterhin zu gering. Dass die Leerwohnungszahl zwischen dem 1. Juni 2024 und dem 1. Juni 2025, dem Stichtag der jährlichen Leerstandserhebung, zurückgegangen ist, obwohl per Saldo 13'000 Personen weniger in die Schweiz eingewandert sind als in der Vorperiode, deutet aus Sicht der von Ökonomen darauf hin, dass die Wohnbautätigkeit weiterhin zu gering ausfällt. Zu einer ähnlichen Einschätzung der Lage kam jüngst schon der Schweizerische Baumeisterverband. Zwar sei bei den Baubewilligungen seit Mitte 2024 eine Trendwende erkennbar, doch schlage sich diese bisher noch nicht in einer höheren Zahl fertiggestellter Wohnungen nieder, stellen die Autoren der Studie fest, und verweisen darauf, dass 2024 der Wohnungsbestand gemäss BFS um lediglich 0.95 Prozent gestiegen ist – dies sei «der niedrigste Wert seit über 20 Jahren».

Der Rückgang der Leerwohnungen betrifft vor allem Mietwohnungen, deren Leerwohnungsziffer mittlerweile auf historisch niedrige 1.4 Prozent gesunken ist. Doch anders als im Vorjahr ist gemäss einer aktuellen UBS-Studie auch die Zahl leerstehender Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen leicht gesunken. Gleichwohl liegt die Leerwohnungsziffer bei den Eigenheimen mit 0.5 weiterhin deutlich unter jener der Mietwohnungen.

Den Rückgang im Bereich Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentum sehen die Autoren vor allem als Folge der gesunkenen Zinsen «Wer die hohen Tragbarkeitshürden überwinden kann, profitiert beim Eigenheimerwerb von deutlich geringeren Nutzungskosten im Vergleich zur Miete.» Der durchschnittliche Kostenvorteil betrage rund 23 Prozent – was erkläre, warum die Nachfrage nach Einfamilienhäusern und Stockwerkeigentum, gemessen an den aktiven Suchabos, innerhalb eines Jahres um 11 Prozent gestiegen ist.





Weniger Leerstand bei allen Wohnungsgrössen

Die aktuellen Leerwohnungszahlen weisen gemäss der Studie bei allen Wohnungsgrössen eine sinkende Tendenz auf. Die Zahl kleiner und mittelgrosser leerstehender Wohnungen war im Vergleich zum Vorjahr im Vorjahresvergleich jeweils um rund 8 Prozent rückläufig, und bei den grösseren Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern um 1 Prozent. Einzig bei sehr grossen Eigenheimen mit sechs und mehr Zimmern stellten die UBS-Researcher einen Anstieg der Leerwohnungszahl um 6 Prozent fest.

«Die kräftigen Mietpreisanstiege veranlassen Haushalte, bei Umzügen Kompromisse bezüglich der Wohnungsgrösse einzugehen, was die Nachfrage nach kleineren Wohnungen erhöht», so die Autoren der erwähnten UBS-Studie. Gleichzeitig habe die Wohnungsknappheit zuletzt zu einer verstärkten Bildung grösserer Haushalte geführt – etwa durch den Zusammenzug von Paaren oder einen späteren Auszug aus dem Elternhaus, was wiederum zu einer steigenden Nachfrage nach mittelgrossen Wohnungen führe. Die niedrigsten Leerwohnungsziffern verzeichnen die Kantone Genf (0.34 Prozent), Zug (0.42 Prozent) und Zürich (0.48 Prozent). Mittlerweile liegt die Leerwohnungsziffer in 15 Kantonen unterhalb der Schwelle von 1.0 Prozent. Vor fünf Jahren traf dies lediglich auf fünf Kantone zu – mit Ausnahme von Obwalden allesamt städtisch geprägt. Bei der aktuellen Leerstandserhebung weisen sämtliche Zentralschweizer Kantone eine Leerwohnungsziffer von unter 1.0 Prozent aus.



Quellen: BFS, UBS

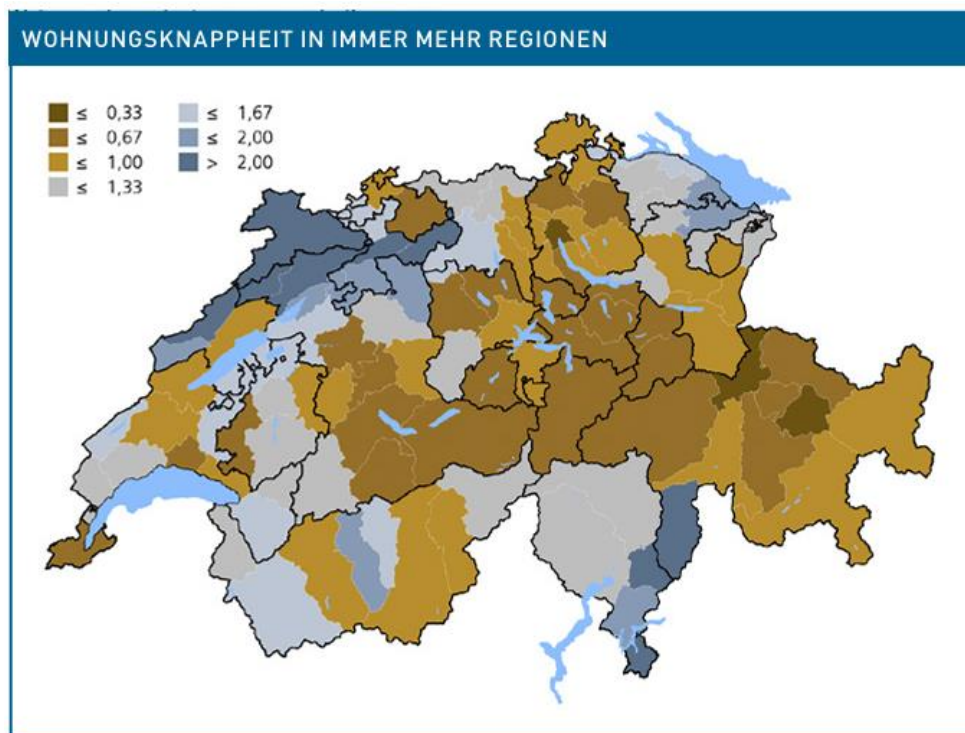
Hinzu kommen weitere ländlich geprägte Kantone wie Graubünden (0.57 Prozent), Glarus (0.61 Prozent) und Schaffhausen (0.83 Prozent), was zeigt, dass nicht mehr nur Grossagglomerationen, sondern auch über sie hinausreichende Regionen von Wohnungsknappheit betroffen sind.





Die Lage in den Zentren

Entgegen dem gesamtschweizerischen Trend sind die Leerwohnungszahlen im Vorjahresvergleich mit Ausnahme von Genf in allen Grosszentren angestiegen. Seit 2020 haben die fünf Grosszentren per Saldo jährlich über 10'000 Personen an ihr Umland verloren – vor allem aufgrund des ausgeprägten Mietpreisgefälles zwischen den Zentren und ihrem Umland sowie aufgrund der zunehmenden Verbreitung des ortsunabhängigen Arbeitens. Gleichzeitig verzeichneten sie weiterhin eine starke Zuwanderung aus dem Ausland. Insbesondere in der Stadt Zürich (Leerwohnungsziffer: 0.10 Prozent) und Genf (0.36 Prozent) bleiben Leerwohnungen die Ausnahme, während sich der Markt in Basel (0.95 Prozent) wesentlich entspannter zeigt. Stark von Wohnungsknappheit betroffen sind auch einige Mittelzentren wie Winterthur (0.18 Prozent), Thun (0.05 Prozent), Chur (0.23 Prozent) und Sion (0.22 Prozent). Die meisten zum Verkauf oder zur Vermietung angebotenen Wohnungen finden sich entlang des Jurabogens. In den Regionen La Chaux-de Fonds, Jura, Berner Jura, Olten und Thal liegt die Leerstandsquote jeweils über 2 Prozent.



Quellen: BFS, UBS

Angebotsmieten legen zu

Der Rückgang der Leerstandsquote dürfte sich nach Einschätzung der Autoren weiter fortsetzen, wenn auch in abgeschwächter Form, da die Wohnungsnachfrage im Zuge eines geringeren Beschäftigungswachstums und damit geringerer Zuwanderungszahlen voraussichtlich sinken werde. Zudem hemme der Mangel an verfügbarem Wohnraum die Umzugsbereitschaft und die gestiegenen Mieten fördere die Bildung grösserer Haushalte. Zwar sei die Zahl der neu baubewilligten Wohnungen in den letzten Quartalen leicht gestiegen, doch dies werde sich aufgrund langer Bauzeiten frühestens gegen Ende des nächsten Jahres auf das Angebot auswirken. Die UBS-Ökonomen gehen davon aus, dass die Leerstandsquote per 1. Juni 2026 bei rund 0.95 Prozent liegen wird, und dass die Wohnungsknappheit die Angebotsmieten weiter steigen lässt.





«Zwischen 2002 und 2014 lag die Leerstandsquote durchgehend bei etwa 1 Prozent und die Angebotsmieten stiegen durchschnittlich um 3 Prozent pro Jahr – bis Ende 2026 erwarten wir eine Verteuerung der Angebotsmieten zwischen 3 und 4 Prozent», schreiben die UBS-Ökonomen. «Sollte sich die Konjunktur jedoch deutlich abschwächen, dürfte der Anstieg der Mieten spürbar gedämpft ausfallen».

Anmerkung: Diesem Marktbericht wurden Publikationen der UBS, des Staatssekretariats für Wirtschaft SECO, von KPMG, Wüst & Partner, Raiffeisen Schweiz Research und dem Schweizer Immobilienbrief zugrunde gelegt und teilweise auch Grafiken daraus verwendet.

KEINE VERBREITUNG, AUFFORDERUNG ODER BERATUNG: Die Publikation „Lagebericht“ 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- oder Steuerberatung 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.





Kapitel 7 – Bilanz / Aktiven

Swiss Estates AG, Pfäffikon

Halbjahresabschluss gemäss Swiss GAAP FER

AKTIVEN		31.12.2024	30.06.2025
		CHF	CHF
Umlaufvermögen			
Flüssige Mittel		2'122'972	1'398'806
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
gegenüber Mietern		1'293'595	876'542
abzüglich Delkredere		-1'048'731	-701'234
Forderungen gegenüber Mietern nach Abzug Delkredere		244'864	175'308
Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern		286'945	243'114
Wertberichtigung		-107'000	-75'000
Vorausbezahlte Heiz- und Nebenkosten		130'604	512'260
Wertberichtigung Nebenkosten		-24'000	-24'000
	Anhang 1a)	531'413	831'682
Übrige kurzfristige Forderungen			
gegenüber Dritten	Anhang 1b)	7'567'257	7'442'359
abzüglich Wertberichtigung	Anhang 1b)	-2'498'002	-3'052'442
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		2'478	0
gegenüber Nahestehenden	Anhang 1c)	548'777	647'112
gegenüber Dritten	Anhang 1d)	5'362'746	5'362'746
		10'983'256	10'399'775
Aktive Rechnungsabgrenzung	Anhang 1e)	110'123	110'123
Total Umlaufvermögen		13'747'764	12'740'386
Anlagevermögen			
Finanzanlagen			
Wertschriften		9'920	41'176
Übrige Finanzanlagen	Anhang 1f)	3'011'176	0
abzüglich Wertberichtigung		-2'999'999	0
		21'097	41'176
Renditeliegenschaften	Anhang 1g)	147'240'000	147'240'000
Übrige Sachanlagen	Anhang 1h)	48'001	48'001
Total Anlagevermögen		147'309'098	147'288'001
T O T A L A K T I V E N		161'056'863	160'028'387





Kapitel 7 – Bilanz / Passiven

Swiss Estates AG, Pfäffikon

Halbjahresabschluss gemäss Swiss GAAP FER

PASSIVEN		31.12.2024	30.06.2025
		CHF	CHF
Fremdkapital und Rückstellungen			
Verbindlichkeiten			
gegenüber Dritten		620'560	315'602
gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		113'834	0
Vorausbezahlte Mietzinsen		423'745	268'020
Akontozahlungen Nebenkosten		53'070	460'227
Verbindlichkeiten gegenüber Stockwerkeigentümern		8'517	8'517
		1'219'725	1'052'366
Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten	Anhang 1h)	2'013'694	965'000
Übrige verzinsliche Verbindlichkeiten	Anhang 1i)	61'182	5'745
		2'074'876	970'745
Passive Rechnungsabgrenzung	Anhang 1j)	252'048	134'730
Kurzfristige Rückstellungen			
für Steuern	Anhang 1k)	6'614'408	6'614'408
		6'614'408	6'614'408
Kurzfristiges Fremdkapital		10'161'057	8'772'249
Langfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten	Anhang 1l)	93'854'924	92'600'500
Rückstellung für latente Steuern	Anhang 1m)	6'106'000	6'106'000
Langfristiges Fremdkapital		99'960'924	98'706'500
Total Fremdkapital und Rückstellungen		110'121'981	107'478'749
Eigenkapital			
Namenaktienkapital	Anhang 1n)	8'090'475	8'090'475
Vinkulierte Namenaktien		875'000	875'000
Partizipationsscheinkapital		14'311'050	14'311'050
Wandelanleihe		2'395'200	2'395'200
abzüglich eigene Titel	Anhang 1o)	-668'569	-668'569
Aktien- und Partizipationsscheinkapital		25'003'156	25'003'156
Kapital-, Bewertungs- und Gewinnreserven		32'918'687	25'931'725
Ergebnis (Jahres-/Halbjahresergebnis)		-6'986'962	1'614'756
Bilanzreserven	Anhang 1p)	25'931'725	27'546'481
Total Eigenkapital		50'934'882	52'549'638
TOTAL PASSIVEN		161'056'863	160'028'387





Kapitel 7 – Erfolgsrechnung

Swiss Estates AG, Pfäffikon

Halbjahresabschluss gemäss Swiss GAAP FER

ERFOLGSRECHNUNG

1. Sem. 2024 1. Sem. 2025
CHF CHF

Betriebsertrag

Ertrag aus Lieferungen und Leistungen

Ertrag aus Mietzinseinnahmen
abzüglich Erlösminderungen

Anhang 2a)

4'255'575
-167'070

3'602'704
-108'100

Total Betriebsertrag

4'088'505

3'494'604

Betriebsaufwand

Immobilienaufwand

365'562

278'620

Personalaufwand

410'733

351'378

Übriger Betriebsaufwand

129'786

97'412

Verwaltungsaufwand

204'989

167'540

Werbeaufwand

3'000

6'210

Total Betriebsaufwand

Anhang 2b)

1'114'070

901'160

Ergebnis vor Zinsen, Abschreibungen, Wertberichtigungen und Steuern (EBITDA)

2'974'435

2'593'444

Finanzerfolg

Hypothekarzinsen

-1'418'989

-925'167

Finanzaufwand

-35'508

-53'757

Finanzertrag

226

236

Total Finanzerfolg

Anhang 2c)

-1'454'271

-978'688

Ergebnis vor Wertberichtigungen, Ausserordentlichem und Steuern

1'520'164

1'614'756

Unternehmensergebnis vor Steuern

1'520'164

1'614'756

Halbjahresergebnis

1'520'164

1'614'756

Ergebnis je Titel

Anhang 2d)

Ergebnis je Stimmrechtsaktie

0.03

0.03

Ergebnis je Namensaktien

0.29

0.26

Ergebnis je Partizipationsschein

0.29

0.26





Kapitel 7 – Eigenkapitalnachweis

Swiss Estates AG, Pfäffikon

Halbjahresrechnung gemäss Swiss GAAP FER

EIGENKAPITALNACHWEIS per 30.06.2025

	Aktien- kapital CHF	Partizipations- scheinkapital CHF	Eigene Titel CHF	Wandel- obligation CHF	Gesetzliche Reserven	Gewinn- reserven CHF	Total Eigen- kapital CHF
Eigenkapital per 31.12.2024	8'965'475	14'311'050	-668'569	2'395'200	5'000'000	20'931'825	50'934'981
Halbjahresergebnis						1'614'756	1'614'756
Eigenkapital per 30.06.2025							52'549'737





Kapitel 8 – Anhang

Anhang zur Konzernrechnung gemäss Swiss GAAP FER der Swiss Estates AG, Freienbach per 30. Juni 2025

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 ab dem 31. Dezember 2022 eine Konsolidierung der Rechnungslegung der Swiss Estates AG und deren einzigen Beteiligung erfolgen. Diese Konsolidierung erfolgte auch per 30. Juni 2025.

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 Unternehmenstätigkeit. 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. Wertveränderungen werden erfolgswirksam verbucht. 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 betriebswirtschaftlicher Abschreibungen bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear aufgrund der folgenden geplanten maximalen Nutzungsdauern:

Anlagekategorie	Nutzungsdauer
Mobiliar, Einrichtungen	5 Jahre
Bilder (unter Mobiliar erfasst werden nicht abgeschrieben)	
Fahrzeuge	4 Jahre
Büromaschinen, Informatik	3 Jahre
Immaterielle Werte	5 Jahre
Fixe Einbauten	10 Jahre

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.

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 2025 auf insgesamt TCHF 877 (Ende 2024 TCHF 1'294). Die Abnahme um rund TCHF 417 resultiert einerseits aus Zahlungen durch Debitoren, aber auch durch definitive Nichteinbringlichkeit von diversen Positionen. Es besteht ein vorsichtig berechnetes Delkredere von TCHF 701 (Ende 2024 TCHF 1'048). Die Delkredere-Rückstellung wurde der Berechnung für den Jahresabschluss per 31.12.2024 entnommen und angeglichen. Bestehende Forderungen gegenüber bereits ausgezogenen Mietern wurden einem externen Inkassounternehmen zum Einzug übergeben. Der Verwaltungsrat rechnet mit einem Nettoeingang von bis zu 20 %. Die ausgewiesenen Forderungen gegenüber Stockwerkeigentümern sind aufgrund der durchgeführten Abrechnungen und deren Inkasso auf TCHF 243 (Ende 2024 TCHF 286) gesunken.





1b) 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. Weiter wurde hier eine Forderung gegen eine Anwaltskanzlei verbucht.

1c) Kurzfristige Forderungen gegenüber Nahestehenden

Per Bilanzstichtag bestand eine Forderung auf Kontokorrentbasis gegenüber Nahestehenden in Höhe von CHF 647'777 (Ende 2024 CHF 548'777). Diese Positionen werden mit zu erwartenden Boni und Leistungen, welche im Laufe des laufenden Geschäftsjahres abgerechnet bzw., beschlossen werden, verrechnet.

1d) Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten

Diese Position stellt die Forderung gegenüber der Stadt Zürich dar, welche in Geld beim Verkauf der Liegenschaften Badenerstrasse 288 – 296 in 8004 Zürich bei der Stadtkasse hinterlegt wurde. Die Abrechnung der Grundstücksgewinnsteuer ist derzeit pendent.

1e) 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. 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 per 30. Juni 2025 ausgewiesene Betrag beläuft sich auf CHF 110'123.

1f) Beteiligungen

Die Gesellschaft hält 600'000 Partizipationsscheine zu nominal je CHF 5.00 an der insignum ag mit Sitz in St. Gallen. Aufgrund von Inaktivität der insignum ag wurde diese Position ausgebucht. Weiter ist in dieser Position auch die Mietkaution für die Büroräumlichkeiten in Freienbach im Umfang von CHF 11'100.00 enthalten sowie Aktien und Genossenschaftsanteile an diversen Banken.

1g) Renditeliegenschaften

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die nachfolgend aufgeführten Immobilien, deren Werte durch CBRE (Zürich) AG per 31.12.2024 ermittelt wurden:



DCF VERGLEICHSLISTE 24.02.2025

No	PLZ	Ort	Strasse/Hausnummer	Typ	%nicht W	%nicht W	Fläche m2	Fläche m2	Marktwert	Marktwert	Δ %	Sollmiete	Sollmiete	Δ %
					2023	2024	2023	2024	2023	2024		2023	2024	
01	9320	Arbon	Egnacherstrasse 69	Wohnliegensch	19.86%	19.86%	4583	4583	13'487'000	13'644'000	+1.16%	540'492	543'432	+0.54%
02	2540	Grenchen	Bahnhofstrasse 31, 3	Wohn-/Gesch	39.92%	39.92%	3597	3597	10'826'000	10'951'000	+1.15%	586'332	606'492	+3.44%
03	2540	Grenchen	Bettlachstrasse 34, 3	Wohn-/Gesch	18.16%	18.16%	2032	2032	6'057'000	6'127'000	+1.16%	314'852	317'132	+0.72%
04	2540	Grenchen	Centralstr. 45	Wohn-/Gesch	30.38%	30.38%	474	474	1'644'000	1'631'000	-0.79%	86'760	85'320	-1.66%
05	3360	Herzogen	Lagerstrasse 18	Wohnliegensch	9.88%	9.88%	526.5	526.5	1'511'000	1'508'000	-0.20%	74'280	74'280	0.00%
06	3360	Herzogen	Lagerstrasse 41	Gewerbe	100.00%	100.00%	2381	2381	3'816'000	3'838'000	+0.58%	220'072	222'592	+1.15%
07	8575	Istighofen	Buhwilerstrasse 21	Wohnliegenschaft			516	516	1'919'000	1'949'000	+1.56%	105'984	105'984	0.00%
08	3326	Krauchth	Eichmatt 2-8 ger., 18	Wohnliegenschaft			800	800	2'882'000	2'934'000	+1.80%	145'848	149'448	+2.47%
09	9548	Matzingen	Juchstrasse 13, 15, 1	Wohnliegenschaft			1470	1470	4'912'000	4'962'000	+1.02%	268'872	269'352	+0.18%
10	4538	Oberbipp	Oltenstrasse 10b-10e	Wohnliegenschaft			520	520	1'689'000	1'724'000	+2.07%	92'474	95'114	+2.85%
11	8102	Oberengst	Rebbergstrasse 74	Wohnliegenschaft			330	330	2'404'000	2'477'000	+3.04%	93'936	100'776	+7.28%
12	3072	Ostermun	Schiessplatzweg 16,	Wohnliegensch	2.00%	2.00%	3300	3300	20'038'000	20'396'000	+1.79%	819'893	844'331	+2.98%
13	1008	Prilly	Route du Mont 1-3	Wohnliegenschaft			3022	3022	28'951'000	28'952'000	+0.00%	893'460	898'260	+0.54%
15	8047	Zürich	Rautistr. 10, 10a, 10t	Wohnliegenschaft			2386	2386	21'723'000	22'298'000	+2.65%	834'114	844'218	+1.21%
16	8050	Zürich	Regensbergstrasse 1	Wohnliegensch	4.45%	4.45%	472	472	3'690'000	3'730'000	+1.08%	135'804	140'880	+3.74%
17	9464	Rüthi SG	Büchelstrasse 8, 8a,	Wohnliegenschaft			2708.5	2708.5	19'631'000	20'119'000	+2.49%	675'660	700'620	+3.69%
Total 16 Liegenschaft(en)							29'118	29'118	145'180'000	147'240'000	1.42%	5'888'833	5'998'231	1.86%

(Unterjährig werden keine Neubewertungen vorgenommen).

1h) Übrige Sachanlagen

Per Bilanzstichtag existierten die folgenden Sachanlagen:

Sachanlagespiegel						
Bezeichnung	Möbiliar und Einrichtungen	Büromaschinen und Informatik	Fahrzeuge	Fixe Einbauten	Internet-Auftritt Markenrechte	Total
	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF	CHF
Bruttowerte am 1.1.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Zugänge 2023	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte am 31.12.2023	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 1.1.2023	-159'970	-193'542	-14'500	-149'918	-50'300	-568'230
Abschreibung 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
Bruttowerte am 1.1.2024	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Zugänge 2024	0	0	0	0	0	0
Bruttowerte am 31.12.2024	194'970	210'542	36'500	149'918	50'300	642'230
Wertberichtigung bis 01.01.2024	-160'969	-200'542	-23'500	-149'918	-50'300	-585'229
Abschreibung 2024	0	-4'000	-5'000	0	0	-9'000
Wertberichtigung bis 31.12.2024	-160'969	-204'542	-28'500	-149'918	-50'300	-594'229
Nettobuchwerte per 31.12.2024	34'001	6'000	8'000	0	0	48'001
Nettobuchwerte per 30.06.2025	34'001	6'000	8'000	0	0	48'001

Der Nettobuchwert für Möbiliar und Einrichtungen setzt sich zusammen aus CHF 34'000.00 für Bilder, welche nicht abgeschrieben werden und dem Erinnerungsfranken für Möbiliar.



1h) Kurzfristige verzinsliche Finanzverbindlichkeiten

Die kurzfristigen verzinslichen Finanzverbindlichkeiten gegenüber Finanzinstituten beinhalten die in den folgenden 12 Monaten fälligen Amortisationen.

1i) Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten

Hier handelt es sich um von Mietern erhaltene Mieterdepots, welche per 30.06.2025 noch nicht auf die auf die Mieter lautenden Mietzinsdepots übertragen werden konnten.

1j) Passive Rechnungsabgrenzung

Unter dieser Position sind die aufgelaufenen Zinsen von 2.25 % der Obligationenanleihe in Höhe CHF 134'730 passiviert. Die Zinsen der Obligationenanleihe werden per Ende der Laufzeit nicht in Geld, sondern in Wertpapieren zur Zahlung fällig.

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 1g) 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 31.12.2024 übernommen.

1n) Aktienkapital- und Partizipationsscheinkapital

Das Aktienkapital beträgt am 30. Juni 2025 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 2025 CHF 14'311'050 und ist eingeteilt in 2'862'210 Inhaberprioritätsaktien zu CHF 5.00 Nennwert. Die Positionen des Aktien- und Partizipationsscheinkapitals blieben im ersten Halbjahr 2025 unverändert.

Unter dieser Position ist auch die gemäss Sacheinlagevertrag vom 19. Dezember 2022 ausgegeben Wandelobligation in Höhe von CHF 2'395'200.00 bilanziert. Die Laufzeit beträgt 10 Jahre. Der Zinssatz beläuft sich auf 2.25 % p.a. Die Verzinsung begann am 1. Januar 2023 und ist zahlbar nur in Partizipationsscheinen zu pari, fällig per Endfälligkeit oder per Wandlung. Es besteht ein beidseitig nicht konditioniertes Wandlungsrecht, auslösbar durch beide Parteien mittels einfacher schriftlicher





Notifikation, in Partizipationsscheinen der Gesellschaft zu pari. Teilweise wurde die Wandlung bereits beantragt und es ist vorgesehen, diese im Rahmen der nächsten Kapitalerhöhung umzusetzen.

1oq) 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 Halbjahresabschluss 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.

1p) Bilanzreserven

Die direkt den Reserven zugewiesenen Positionen sind aus dem Eigenkapitalnachweis ersichtlich.

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.

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 2025 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 Partizipations-scheine der Gesellschaft auch die Verzinsung der übrigen verzinslichen Verbindlichkeiten enthalten.





2d) 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-Informationen-System sowie entsprechende Kontrollprozesse. Dieses Konzept ist vollständig dokumentiert.

4 Weitere Erläuterungen

4a) Bedeutende Aktionäre

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

Udo Rössig, Grüzenstrasse 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 % (Vorjahr 72.3 %) sowie einen Aktienkapitalanteil von 53.6 % (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 Prozent sowie einen Aktienkapitalanteil von 48.2 Prozent.)

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 30.06.2025:

Martin Ritzmann, D-88662 Überlingen

4b) Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Der Verwaltungsrat setzt sich aus den folgenden Mitgliedern zusammen:

- Dr. iur. Marcel L. Aellen, Rechtsanwalt, Frauenkappelen, 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 als CEO für die Geschäftsführung verantwortlich, welche im Berichtszeitraum unverändert mit einem Salär von brutto CHF 318'000 pro Jahr honoriert wurde. Hinzu kommt ein Bonus gemäss Beschluss des Vergütungsausschusses. Einzelheiten dazu ergeben sich aus dem Vergütungsbericht im jeweiligen 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 19'774.00 (Ende 2024 CHF 42'816.00).

5e) Eigentumsbeschränkungen für eigene Verpflichtungen

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

5f) Transaktionen mit nahestehenden Personen

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

5g) Eventualverbindlichkeiten

Der Gesellschaft sind keine Eventualverbindlichkeiten bekannt.

6h) Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem 30. Juni 2025 ist bis zur effektiven Erstellung des Zwischenabschlusses per 30. September 2025 sind keine weiteren wesentlichen Ereignisse eingetreten, welche die Aussagefähigkeit des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2025 beeinträchtigen könnten, bzw. an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

