



INHALT	VORWORT	03
	KONZERNRECHNUNG	04
	AKTIVEN	04
	PASSIVEN	06
	ERFOLGSRECHNUNG	08
	EIGENKAPITALNACHWEIS	09
	INNERER WERT / NET ASSET VALUE	10
	ANHANG	11
	BEISPIELOBJEKT	13
	IMPRESSUM	14





SEHR GEEHRTE AKTIONÄRE UND PARTIZIPANTEN

Nachdem die SE Swiss Estates AG im Dezember 2006 erfolgreich den Gang an die Berner Börse umgesetzt hat, stand das erste Semester 2007 im Zeichen des kontinuierlichen Portfolioaufbaus. Der Portfoliowert mit abgeschlossenen Transaktionen konnte verdreifacht und die Objektpipeline für das zweite Halbjahr gut gefüllt werden. Die allgemein hohen Preise auf dem Immobilienmarkt betreffen natürlich auch uns, so dass wir teilweise begutachtete Objekte aufgrund höherer Gebote Dritter nicht erwerben konnten. Dessen ungeachtet halten wir an einer klaren renditeorientierten Strategie fest und verzichten eher auf schnelles Wachstum, als unsere Renditeziele in Frage zu stellen.

Nichtsdestotrotz gehen wir davon aus, dass wir aufgrund der Objekte, welche zurzeit in Verhandlungen stehen bis Ende Jahr das Portfolio auf wenigstens CHF 80 Mio. erweitern können.

Eine erste Road Show hat grosses Interesse an Investitionen in Titel der SE Swiss Estates AG gezeigt. Nebst einer ersten institutionellen Investition durch einen Investmentfonds, haben weitere institutionelle und private Investoren grosses Interesse signalisiert. Wir gehen davon aus, dass wir dementsprechend die Aktionärsbasis verbreitern und damit auch das Handelsvolumen unserer Titel erhöhen können.

Ich bedanke mich beim Verwaltungsrat, den Mitarbeitern und unseren externen Partnern für die gute und engagierte Zusammenarbeit, welche es uns ermöglicht hat, diese grosse Steigerung zu erreichen und die SE Swiss Estate auf positiven Kurs zu setzen und zu halten. Den Aktionären und Partizipanten danke ich auch im Namen des Verwaltungsrates für das uns entgegen gebrachte Vertrauen.

Dr. Markus Schmidiger
CEO

BILANZ // AKTIVEN

Umlaufvermögen in CHF	30.06.2007	31.12.2006
Kasse	1.100,00	1.100,00
Bank	1.760.910,32	97.350,00
Fest- und Callgelder	820.000,00	1.150.000,00
Wertschriften	0,00	1.359.230,00
Flüssige Mittel und Wertschriften	2.582.010,32	2.607.680,00
Debitoren	103.905,15	8.052,00
Forderungen gegenüber Aktionären	1.506,10	0,00
Andere Forderungen	39.070,28	54.475,00
Forderungen	144.481,53	62.527,00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	72.927,00	55.422,00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	72.927,00	55.422,00
Total Umlaufvermögen	2.799.418,85	2.725.629,00

BILANZ // AKTIVEN

Anlagevermögen in CHF	30.06.2007	31.12.2006
Langfristige Forderungen	2.200,00	200,00
Darlehensforderungen gegenüber Aktionären	1.575.125,30	0,00
Finanzanlagen	1.577.325,30	200,00
Sachanlagen	229.859,79	252.960,00
Sachanlagen	229.859,79	252.960,00
Immobilien	23.030.000,00	10.630.000,00
Anzahlungen an Immobilien	2.437.145,72	
Immobilien	25.467.145,72	10.630.000,00
Goodwill	4.700,00	9.471,00
Andere immaterielle Anlagen	25.300,00	30.300,00
Immaterielle Anlagen	30.000,00	39.771,00
Total Anlagevermögen	27.304.330,81	10.922.931,00
Total Aktiven	30.103.749,66	13.648.560,00

BILANZ // PASSIVEN

Fremdkapital in CHF	30.06.2007	31.12.2006
Kreditoren	30.090,87	75.460,00
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	98.104,63	
Andere kurzfristige Verbindlichkeiten	7.228,67	1.383.306,00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	135.424,17	1.458.766,00
Transitorische Passiven	40.387,65	211.012,00
Kurzfristige Rückstellungen	130.894,00	10.000,00
Passive Rechnungsabgrenzungen	171.281,65	221.012,00
kurzfristiges Fremdkapital	306.705,82	1.679.778,00
Hypothekar-Verbindlichkeiten	14.731.500,00	5.433.500,00
Langfristige Verbindlichkeiten	14.731.500,00	5.433.500,00
Langfristige Rückstellungen	103.897,50	103.897,00
Langfristige Rückstellungen	103.897,50	103.897,00
langfristiges Fremdkapital	14.835.397,50	5.537.397,00
Total Fremdkapital	15.142.103,32	7.217.175,00

BILANZ // PASSIVEN

Eigenkapital in CHF	30.06.2007	31.12.2006
Aktienkapital	3.916.000,00	2.366.000,00
Partizipationsscheinkapital	5.871.800,00	2.651.000,00
./. Eigene Titel	-205.162,45	-229.266,00
Kapitalreserven	4.838.823,50	1.224.149,00
Gewinnvortrag / -Verlustvortrag	419.501,18	-36.293,00
Gewinn / -Verlust laufende Periode	120.684,11	455.795,00
Total Eigenkapital	14.961.646,34	6.431.385,00
Total Passiven	30.103.749,66	13.648.560,00

ERFOLGSRECHNUNG

IN CHF

01.01 BIS 30.06.2007

01.01. BIS 31.12.2006

Ertrag aus Mieteinnahmen, Dienstleistungsertrag	578.570,69	620.608,00
Neubewertung Liegenschaften	23.674,90	837.221,00
Ertrag aus Lieferungen und Leistungen	602.245,59	1.457.829,00
Immobilien- und Zinsaufwand, Dritteleistungen	-180.632,28	-363.475,00
Immobilien- und Zinsaufwand, Dritteleistungen	-180.632,28	-363.475,00
Personalaufwand	-69.820,11	-65.133,00
Personalaufwand	-69.820,11	-65.133,00
Betriebsaufwand	-101.688,26	-138.476,00
Verwaltungsaufwand	-69.077,50	-118.323,00
Werbeaufwand	-24.813,05	-56.926,00
Total Betriebsaufwand	-195.578,81	-313.725,00
Abschreibungen	-40.069,31	-109.393,00
Abschreibungen	-40.069,31	-109.393,00
Betriebsgewinn	116.145,08	606.103,00
Finanzergebnis	30.217,04	22.939,00
Finanzerfolg	30.217,04	22.939,00
Ausserordentlicher Ertrag	6.524,09	11.870,00
Ausserordentlicher Aufwand	0,00	-235.117,00
Auflösung nicht benötigte Rückstellungen	0,00	150.000,00
Ausserordentlicher Erfolg	6.524,09	-73.247,00
Gewinn (-Verlust) laufende Periode vor Steuern	152.886,21	555.795,00
Steuern	-32.202,10	-100.000,00
Gewinn (-Verlust) laufende Periode	120.684,11	455.795,00

EIGENKAPITALNACHWEIS IN CHF

	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Titel	Kapitalreserven	Gewinnreserven	Total Eigenkapital
Eigenkapital per 31.12.2005	521.000	188.750		84.899	-36.293	758.356
Kapitalerhöhungen nominal	1.845.000	2.462.250				4.307.250
Agio aus Kapitalerhöhungen *)				1.139.250		1.139.250
Eigene Partizipationsscheine		-162.600		-66.666		-229.266
Jahresgewinn 01.01. bis 31.12.2006					455.795	455.795
Eigenkapital per 31.12.2006	2.366.000	2.488.400		1.157.483	419.502	6.431.385
Umgliederung eigene Titel		162.600	-229.266	66.666		0
Kapitalerhöhungen nominal	1.550.000	3.220.800				4.770.800
Agio aus Kapitalerhöhungen *)				2.046.299		2.046.299
Zuschüsse von Aktionären				1.568.375		1.568.375
Periodengewinn 01.01. bis 30.06.2007					120.684	120.684
Veräusserung eigener Titel			47.354			47.354
Zugang eigene Titel			-23.250			-23.250
Eigenkapital per 30.06.2007	3.916.000	5.871.800	-205.162	4.838.823	540.186	14.961.647

zusätzliche Erläuterungen

*) Die Kapitalerhöhungskosten wurden laufend vom einbezahlten Agio in Abzug gebracht.



INNERER WERT // NET ASSET VALUE

Berechnung NET ASSET VALUE (NAV)

	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	300.000	5,00	1.500.000	15,33%	2.292.902
Namenaktien (nominal 50.00)	48.320	50,00	2.416.000	24.68%	3.693.102
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	117.436	50,00	5.871.800	59,99%	8.975.643
			9.787.800	100,00%	14.961.647

	EK	Anzahl Titel	NAV je Titel
Namenaktien (nominal 50.00)	3.693.102	48.320	76,43
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	8.975.643	117.436	76,43

ANHANG Grundlagen

Der vorliegende ungeprüfte Zwischenabschluss der Konzernrechnung der SE Swiss Estates AG wurde in Übereinstimmung mit der Fachempfehlung zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 12 erstellt. Bei der Erstellung des Zwischenabschlusses wurden die gleichen Bewertungsgrundsätze wie in der Jahresrechnung per 31.12.2006 angewendet.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen. Der Geschäftsbetrieb befindet sich jedoch im Aufbau, was einen Vergleich mit Vorperioden erschweren kann. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Gesellschaft erst per 31.12.2006 der Konsolidierungspflicht unterliegt. Die Vorperiode umfasst somit das gesamte Geschäftsjahr 2006.

ANHANG Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die folgenden Immobilien:

PLZ / Ort	Kanton	Strasse	Art der Immobilie	Wert in CHF
4538 Oberbipp	BE	Oltenstrasse „Buchli“	4 Mehrfamilienhäuser	2.400.000,00
8280 Kreuzlingen	TG	Tägermosstrasse 7	Stockwerkeigentum	275.000,00
8202 Oberengstringen	ZH	Rebbergstrasse 74	Mehrfamilienhaus	1.525.000,00
9548 Matzingen	TG	Juchstrasse 13/15/17	3 Mehrfamilienhäuser	3.350.000,00
8575 Istighofen	TG	Buhwilerstrasse 21	Mehrfamilienhaus	1.080.000,00
8050 Zürich	ZH	Regensbergstrasse 92	Mehrfamilienhaus	2.000.000,00
8047 Zürich	ZH	Rautistrasse 10/10a/10b *)	3 Mehrfamilienhäuser	12.400.000,00

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.

*) Neuanschaffung per 01.03.2007

Zusätzliche Neuanschaffung in Abwicklung

8004 Zürich ZH Badenerstrasse 288/290/292/294/296

Wohn- und Geschäftshäuser im Gesamtwert von CHF 18.5 Mio., wovon bereits eine Anzahlung von TCHF 2'437 erfolgte.



BEISPIELOBJEKT Rautistrasse 10/10a/10b, 8047 Zürich



IMPRESSUM

SE Swiss Estates AG
Tödistrasse 65
CH-8002 Zürich

Telefon +41 (0) 848 00 60 00
Telefax +41 (0) 848 00 90 00

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

Die Titel der SE Swiss Estates AG sind an der BX Berne eXchange
(www.berne-x.com) kotiert.

- Namenaktien: Valor 2392655 / ISIN CH0023926550 / Tickersymbol SEAN

- Partizipationsscheine: Valor 1930453 / ISIN CH0019304531 / Tickersymbol SEAP

Partizipationsscheine der SE Swiss Estates AG sind auch an der Frankfurter
Wertpapierbörse und der Börse Berlin-Bremen (WKN A0MJ3Y / Tickersymbol WAG)
zum Handel zugelassen.

