



**SE SWISS ESTATES AG**  
**IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFT**  
**STOCKERSTRASSE 55**  
**8002 ZÜRICH**

**WWW.SWISS-ESTATES.CH**

## INHALTSVERZEICHNIS

Seite

---

<b>Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates</b>	<b>3</b>
<b>Bilanz // Aktiven</b>	<b>6</b>
<b>Bilanz // Passiven</b>	<b>7</b>
<b>Erfolgsrechnung</b>	<b>8</b>
<b>Eigenkapitalnachweis</b>	<b>10</b>
<b>Net Asset Value</b>	<b>10</b>
<b>Anhang zum Zwischenabschluss</b>	<b>11</b>



## **Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates**

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

Das erste Halbjahr 2009 war gekennzeichnet durch Streitigkeiten unter Aktionären. Der Kernpunkt dieser Auseinandersetzungen war, dass die ehemalige Verkäuferin der Tochtergesellschaft Generalbau Rudolf Lüthy AG, diese Gesellschaft wurde mit Vertrag vom 20.11.07 erworben, den Verkauf „rückabwickeln“ wollte. Zu diesem Zweck erklärte die damalige Verkäuferin der Generalbau Rudolf Lüthy AG die Anfechtung des Kaufvertrages. Der damalige Verwaltungsrat anerkannte die Anfechtung und schloss mit der ehemaligen Verkäuferin im April 2009 einen Vertrag, welcher die Aufhebung des Kaufvertrages vom 20.11.2007 und somit die Rückgabe der Generalbau Rudolf Lüthy AG regeln sollte. Im Rahmen des Verkaufs der Generalbau Rudolf Lüthy AG hatte die damalige Verkäuferin Aktien und Partizipations-scheine der SE Swiss Estates AG gezeichnet. Diese sollten insgesamt zurück gegeben werden, was zum Teil auch stattfand. Weiter überwies eine Gesellschaft der ehemaligen Verkäuferin den Betrag von etwas mehr als 800'000.— als Ausgleich für Partizipationsscheine der SE Swiss Estates AG die sie nicht mehr besass und die daher nicht zurück gegeben werden konnten.

Der vorstehende Vorgang ist nach der überwiegenden Meinung der konsultierten Rechtsexperten rechtlich nicht haltbar und die „Rückabwicklungsverträge“ sind rechtswidrig. In der Konsequenz hat die SE Swiss Estates AG Anspruch auf die Aktien der Generalbau Rudolf Lüthy AG. Die physischen Aktientitel befinden sich aber nicht mehr im Besitz der SE Swiss Estates AG, sondern wurden vom ehemaligen Verwaltungsrat an die frühere Verkäuferin der Generalbau Rudolf Lüthy AG herausgegeben.

Aufgrund dieser Rechtslage gestaltet sich die Darstellung des Halbjahresberichts eher speziell. Gestützt auf umfangreiche Abklärungen wie vorzugehen sei, hat sich der Verwaltungsrat entschlossen in der Halbjahresrechnung die Generalbau Rudolf Lüthy AG zwar zu führen, dies aber völlig erfolgsneutral. Konkret wurden Aufwand und Ertrag der Generalbau Rudolf Lüthy AG, basierend auf den Vorjahreswerten, so aufgeführt, dass diese Positionen keinerlei Einfluss auf den Unternehmenserfolg haben. Weiter wird im Anhang dargestellt, wie es sich verhalten würde, wenn die Generalbau Rudolf Lüthy AG nicht mehr im Eigentum der SE Swiss Estates AG wäre.

**Beachten Sie in dem Zusammenhang bitte den Hinweis im Anhang zum Zwischenabschluss „Generalbau Rudolf Lüthy AG“.**

SE Swiss Estates AG hat rechtliche Schritte gegen die ehemalige Verkäuferin eingeleitet mit dem Ziel, dass diese verpflichtet wird die Aktientitel der Generalbau Rudolf Lüthy AG zurück zu geben. Obwohl wir der Rechtsauffassung sind, dass die Chancen die Aktien der Generalbau Rudolf Lüthy AG zurück zu erhalten grösser als 50 Prozent sind, können über den Ausgang von Prozessen naturgemäss keine verbindlichen Angaben gemacht werden.

Der Verwaltungsrat versucht des Weiteren mit der ehemaligen Verkäuferin der Generalbau Rudolf Lüthy AG eine Verhandlungslösung zu erreichen. Ob eine solche Lösung gefunden und auch umgesetzt werden kann ist völlig offen. Auch aus diesem Grund wurde die vorliegende Darstellungsweise des Halbjahresberichtes gewählt.

Zum Verlauf des ersten Halbjahres ist festzustellen, dass durch die Auseinandersetzungen unter den Aktionären keine Weiterentwicklung der Gesellschaft möglich war. Es wurden keine neuen Liegenschaften erworben. Auch konnten aufgrund der Streitigkeiten keine Kapitalmassnahmen umgesetzt werden.

Hingegen haben die Vorfälle im ersten Halbjahr enorme Kosten verursacht, die jedoch bereits in der Jahresrechnung 2008 weitgehend zurück gestellt worden sind.

Derzeit bemüht sich der Verwaltungsrat die Situation zu bereinigen. In dem Zusammenhang sind verschiedene Prozesse zu führen, welche auch noch wenigstens das zweite Halbjahr belasten werden. Diese Kosten würden im Fall einer aussergerichtlichen Einigung entfallen.

Wie bereits im Jahresbericht 2008 angesprochen haben die geschilderten Streitigkeiten die Liquidität der Gesellschaft weiter belastet. Der Verwaltungsrat arbeitet derzeit mit Hochdruck daran, die Liquidität der Gesellschaft zu verbessern und hat in dem Zusammenhang eine Reihe von Massnahmen eingeleitet, welche einerseits die Kostenstruktur massiv verschlanken und andererseits neues Kapital in die Gesellschaft einbringen sollen.

Unter der Voraussetzung, dass die vorstehenden Massnahmen umgesetzt werden können wird sich die Situation der Gesellschaft in absehbarer Zeit voraussichtlich verbessern. Allerdings sei nicht verschwiegen, dass die aktuelle Situation der Gesellschaft eine Reihe von Schwierigkeiten impliziert, die erhebliche Risiken beinhalten.

Seien Sie versichert, dass der Verwaltungsrat alles daran setzt, die vorliegenden Problematiken so bald wie möglich zu bereinigen, um die Gesellschaft wieder auf Wachstumskurs zu bringen.

Mit freundlichen Grüssen  
**SE Swiss Estates AG**

Udo Roessig  
Präsident des Verwaltungsrates



**SWISS** ESTATES  
Immobilienaktiengesellschaft

Badenerstrasse 288 – 296 – Zürich



<b>SE Swiss Estates AG</b>		Konzernrechnung per 30.06.2009	
Zürich			
<b>Bilanz</b>			
in CHF			
<b>AKTIVEN</b>		<b>30.06.2009</b>	<b>30.06.2008</b>
<b><u>Umlaufvermögen</u></b>			
Flüssige Mittel und Wertschriften		<b>209'603</b>	1'246'147
Forderungen			
Mietzinsforderungen	475'743		269'566
Delkredere	-236'901		-143'100
Forderungen gegenüber Nahestehenden	5'148'458		218'858
Wertberichtigung	-4'101'578		0
Übrige Forderungen (Vorausbezahlte Nebenkosten usw.)	143'258	<b>1'428'979</b>	1'056'645
Aktive Rechnungsabgrenzungen		<b>482'374</b>	543'204
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>2'120'956</b>	2'845'996
<b><u>Finanzinvestitionen</u></b>			
Immobilien		<b>92'010'000</b>	96'100'875
<b><u>Anlagevermögen</u></b>			
Finanzanlagen			
Langfristige Finanzanlagen		<b>0</b>	1'661
Darlehensforderungen		<b>0</b>	4'681'907
Sachanlagen		<b>155'546</b>	183'265
Immaterielle Anlagen			
Goodwill		<b>0</b>	1'725'676
Andere immaterielle Anlagen		<b>5'300</b>	15'300
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>160'846</b>	6'607'809
<b>Total Aktiven</b>		<b>94'291'801</b>	105'554'680

<b>SE Swiss Estates AG</b>		Konzernrechnung per 30.06.2009		
Zürich				
<b>Bilanz</b>				
in CHF				
<b>PASSIVEN</b>		<b>30.06.2009</b>		<b>30.06.2008</b>
<b><u>Fremdkapital</u></b>				
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	698'660		175'882	
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehende	0		276'734	
Verbindlichkeit aus Immobilienverkauf	0		8'760'000	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	957'861	<b>1'656'520</b>	<b>712'353</b>	9'924'969
Passive Rechnungsabgrenzungen		<b>321'260</b>		436'364
Kurzfristige Rückstellungen		<b>177'598</b>		95'000
Kurzfristige Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Beteiligungen und im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit Nahestehenden		<b>1'265'000</b>		0
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>3'420'378</b>		<b>10'456'333</b>
Hypothekar-Verbindlichkeiten		<b>66'089'500</b>		59'840'720
Rückstellung für latente Steuern		<b>3'770'000</b>		4'662'886
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>69'859'500</b>		<b>64'503'606</b>
<b>Total Fremdkapital</b>		<b>73'279'878</b>		<b>74'959'939</b>
<b><u>Eigenkapital</u></b>				
Aktienkapital		<b>8'115'450</b>		7'644'900
Partizipationsscheinkapital		<b>12'900'000</b>		12'880'400
Agio bei Kapitaleinzahlungen		<b>8'740'750</b>		8'402'258
Kapitalreserven und Ergebnisvortrag		<b>-9'486'373</b>		1'161'436
Jahresverlust (-) / -gewinn		<b>742'096</b>		505'748
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>21'011'923</b>		<b>30'594'741</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>94'291'801</b>		<b>105'554'680</b>



SE Swiss Estates AG Zürich	Konzernrechnung per 30.06.2009	
<b>Erfolgsrechnung</b> in CHF		
	<u>01.01. bis 30.06.2009</u>	<u>01.01. bis 30.06.2008</u>
Ertrag aus Mieteinnahmen Liegenschaften	2'328'752	2'393'003
Ertragsminderungen	-7'675	-27'150
<b>Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>2'321'077</b>	<b>2'365'853</b>
<b>Immobilien- und Zinsaufwand, Dritteleistungen</b>	<b>-1'080'780</b>	<b>-1'701'996</b>
<b>Personalaufwand</b>	<b>-155'537</b>	<b>-71'124</b>
Betriebsaufwand	-96'217	-44'216
Verwaltungsaufwand	-82'618	-144'755
Werbeaufwand	-3'902	-26'053
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-182'737</b>	<b>-215'024</b>
Abschreibungen (Sach- und andere materielle Anlagen)	-37'137	-32'144
Abschreibungen auf Goodwill		-191'742
<b>Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit</b>	<b>864'886</b>	<b>153'823</b>
Finanzaufwand	-13'918	-13'081
Finanzertrag	61'409	110'273
<b>Finanzerfolg</b>	<b>47'492</b>	<b>97'192</b>
Dienstleistungsertrag	<b>0</b>	75'550
Gewinn aus Neubewertung Liegenschaften	0	263'475
Verlust aus Neubewertung Liegenschaften	0	0
Unternehmensberatung	-114'494	0
Ausserordentlicher und periodenfremder Ertrag	0	233
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	-44'287	-1'477
<b>Jahresergebnis vor Steuern</b>	<b>753'596</b>	<b>588'796</b>
<b>Bildung / Reduktion Rückstellung für latente Steuern</b>	<b>0</b>	<b>-52'695</b>
<b>Ertragssteuern</b>	<b>-11'500</b>	<b>-30'353</b>
<b>Jahresverlust (-) / -gewinn</b>	<b>742'096</b>	<b>505'748</b>



Rautistrasse 10, 10a, 10b - Zürich



SE Swiss Estates AG							Konzernrechnung per 30. Juni 2009
Zürich							
<b>Eigenkapitalnachweis</b>							in CHF
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Aktien / PS	Agio* bei Kapitaleinzahlung	Kapitalreserven und Gewinnvortrag	Jahres- Ergebnis	Total Eigenkapital
<b>Eigenkapital per 01.01.2007</b>	2'366'000	2'651'000	-229'266	1'256'986	386'664	0	6'431'384
Kapitalerhöhungen nominal	5'278'900	10'229'400		7'162'483	32'837		22'703'620
Nicht werthaltiger Goodwill					-1'202'818		-1'202'818
Badwill					1'420'933		1'420'933
Erwerb eigene Partizipationsscheine			-253'008				-253'008
Veräusserung eigene Partizipationsscheine			148'052				148'052
Jahresverlust 01.01. bis 31.12.2007						-1'368'209	-1'368'209
<b>Eigenkapital per 31.12.2007</b>	<b>7'644'900</b>	<b>12'880'400</b>	<b>-334'222</b>	<b>8'419'469</b>	<b>637'616</b>	<b>-1'368'209</b>	<b>27'879'954</b>
<b>Eigenkapital per 01.01.2008</b>	<b>7'644'900</b>	<b>12'880'400</b>	<b>-334'222</b>	<b>8'419'469</b>	<b>-730'593</b>	<b>0</b>	<b>27'879'954</b>
Kapitalerhöhungen nominal	470'550	19'600		321'281			811'431
Agio aus Kapitalerhöhungen *)							0
Korrekturen aus Vorjahr					-414'391		-414'391
Veräusserung eigene Partizipationsscheine			334'222				334'222
Jahresverlust 01.01. bis 31.12.2008						-8'341'389	-8'341'389
<b>Eigenkapital per 31.12.2008</b>	<b>8'115'450</b>	<b>12'900'000</b>	<b>0</b>	<b>8'740'750</b>	<b>-1'144'984</b>	<b>-8'341'389</b>	<b>20'269'827</b>
Vorjahresverlust					-8'341'389	8'341'389	0
Periodengewinn 01.01. bis 30.06.2009						742'096	742'096
<b>Eigenkapital per 30.06.2009</b>	<b>8'115'450</b>	<b>12'900'000</b>	<b>0</b>	<b>8'740'750</b>	<b>-9'486'373</b>	<b>742'096</b>	<b>21'011'923</b>

zusätzliche Erläuterungen

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

<b>Innerer Wert (Net Asset Value)</b>							
	Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Aktien / PS	Kapitalreserven Gewinnvortrag	Jahres- Ergebnis	Total Eigenkapital	
<b>Eigenkapital per 30.06.2009</b>	<b>8'115'450</b>	<b>12'900'000</b>	<b>0</b>	<b>8'740'750</b>	<b>-9'486'373</b>	<b>742'096</b>	<b>21'011'923</b>
Rückstellungen für latente Steuern							3'770'000
<b>Eigenkapital + Rückstellungen für latente Steuern per 30.06.2009</b>							<b>24'781'923</b>

<b>Berechnung NAV</b>						
	Anzahl Titel	nominal	Kapital nom.	in %	total EK nach %	
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	350'000	5.00	1'750'000	8.33%	2'063'642	
Namenaktien (nominal 50.00)	127'309	50.00	6'365'450	30.29%	7'506'291	
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	258'000	50.00	12'900'000	61.38%	15'211'990	
			21'015'450	100.00%	24'781'923	
	<b>EK</b>	<b>Anzahl Titel</b>		<b>NAV je Titel</b>		
Stimmrechtsaktien (nominal 5.00)	2'063'642	350'000		<b>5.90</b>		
Namenaktien (nominal 50.00)	7'506'291	127'309		<b>58.96</b>		
Partizipationsscheine (nominal 50.00)	15'211'990	258'000		<b>58.96</b>		

## Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2009

### 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 im Zwischenabschluss per 30.06.2008 und in der Jahresrechnung per 31.12.2008 angewendet.

Die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft unterliegt keinen nennenswerten saisonalen Schwankungen. Der Geschäftsbetrieb befindet sich jedoch im Aufbau, was einen Vergleich mit den Vorperioden erschweren kann.

### Immobilien

Die Gesellschaft hält per Bilanzstichtag die folgenden Immobilien:

<u>Ort</u>	<u>Kanton</u>	<u>Strasse</u>	<u>Wert in CHF per 30.06.2009</u>	<u>30.06.2008</u>
Oberbipp	BE	Oltenstrasse „Buchli“	1'800'000	2'320'000
Kreuzlingen	TG	Tägermosstrasse 7	290'000	270'875
Oberengstringen	ZH	Rebbergstrasse 74	1'590'000	1'520'000
Matzingen	TG	Juchstrasse 13/15/17	3'640'000	3'400'000
Istighofen	TG	Buhwilerstrasse 21	1'130'000	1'020'000
Zürich	ZH	Regensbergstrasse 92	2'250'000	2'220'000
Zürich	ZH	Rautistrasse 10/10a/10b	12'660'000	11'370'000
Zürich	ZH	Badenerstrasse 288 – 296	20'170'000	20'020'000
Zürich	ZH	Langstrasse/Josefstrasse	7'010'000	7'180'000
Uerikon	ZH	Schoonenstrasse 7b		1'040'000
Uerikon	ZH	Schoonenstrasse 7c		1'280'000
Uerikon	ZH	Schoonenstrasse 9	4'120'000	800'000
Uerikon	ZH	Schoonenstrasse 11a		1'290'000
Wald	ZH	Plattenwiesenweg	7'500'000	9'360'000
Oberterzen	SG	Chalet Glumis	350'000	390'000
Rorbas	ZH	Nauengasse	700'000	780'000
Dielsdorf	ZH	Bahnhofstrasse 19	1'470'000	1'460'000
Eschenbach	SG	Rössligasse	4'550'000	5'780'000
Zürich	ZH	Niederdorfstrasse 1	15'000'000	15'000'000
Zurzach	AG	Hauptstrasse 23	1'840'000	2'600'000
Zurzach	AG	Hauptstrasse 38/38a	2'050'000	2'400'000
Kleindöttingen	AG	Hauptstrasse 7	3'890'000	4'600'000
Total			92'010'000	96'100'875

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.

(Blau = Immobilien Generalbau Rudolf Lüthy AG)

## **Generalbau Rudolf Lüthy AG**

Aufgrund der im Vorwort genannten Umstände muss allenfalls damit gerechnet werden, dass die Rückführung der Aktien der Generalbau Rudolf Lüthy AG nicht gelingen wird. In der Konsequenz würde die Beteiligung an der Generalbau Rudolf Lüthy AG aus dem Konsolidierungskreis ausscheiden und sich die Eckdaten wie folgt verändern:

<b>Abnahme des Immobilienbestandes um:</b>	<b>CHF 41'470'000</b>
<b>Verringerung der Bilanzsumme um:</b>	<b>CHF 42'107'359</b>

Am inneren Wert (Net Asset Value) der Gesellschaft würde sich in dem Fall voraussichtlich keine wesentliche Änderung ergeben. Dies unter der Voraussetzung, dass die im Zusammenhang mit dem Erwerb der Generalbau Rudolf Lüthy AG durch die damalige Verkäuferin gezeichneten Aktien und Partizipationsscheine entweder vernichtet oder aber im Rahmen von neuen Immobilieninvestitionen bzw. –beteiligungen verwendet, d.h. an Dritte im Zusammenhang mit Akquisitionen veräussert, würden.

**Im vorliegenden Zwischenabschluss wurde die Generalbau Rudolf Lüthy AG mit einem neutralen Ergebnis, also weder mit Gewinn noch Verlust geführt.**



