



SE SWISS ESTATES AG
IMMOBILIENAKTIENGESELLSCHAFT
BADENERSTRASSE 290
8004 ZÜRICH

WWW.SWISS-ESTATES.CH

INHALTSVERZEICHNIS

Seite

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates	3
Bilanz // Aktiven	5
Bilanz // Passiven	6
Erfolgsrechnung	7
Eigenkapitalnachweis	8
Net Asset Value	9
Anhang zum Zwischenabschluss	10

SWISS ESTATES

Wichtige Kennzahlen (konsolidiert per 30.06.2010)

Immobilienaktiengesellschaft

Betrag CHF

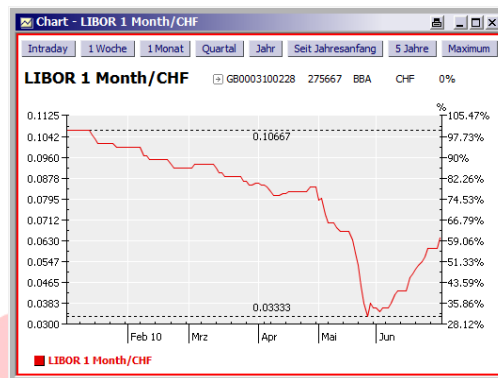
Nettoliegenschaftsertrag	2'708'763
Erfolg aus Neubewertung	662'720
Betriebsergebnis	834'236
Jahresergebnis vor Steuern	412'291
Jahresgewinn	232'490
Bilanzsumme	54'880'376
Renditeliegenschaften	51'235'000
Anzahl Renditeliegenschaften	9
Durchschnittliche Bruttorendite	5.92 %
Leerstandsquote	1.20 %

Vorwort des Präsidenten des Verwaltungsrates

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

Die erste Hälfte des Geschäftsjahres 2010 war, wie bereits im Geschäftsbericht 2009 angekündigt, durch eine notwendige Konsolidierungsphase gekennzeichnet. Einerseits mussten die durch den ehemaligen Verwaltungsrat verursachten Verbindlichkeiten abgebaut werden, was zu einem grossen Teil gelungen ist; andererseits konnten im Berichtszeitraum keine neuen Immobilien akquiriert werden, unter anderem auch, da der Wohnimmobilienmarkt Schweiz im Moment als tendenziell überhitzt zu betrachten ist.

Erfreulich war die Entwicklung der Zinsen im ersten Halbjahr 2010. Da wir zum grossen Teil kurzfristig finanziert sind konnte vom im Berichtszeitraum stabil tiefen LIBOR erheblich profitiert werden.



Die für uns angenehme Zinsentwicklung hat denn auch, nebst den umgesetzten Einsparungen, mit dazu beigetragen, dass die Gruppe im Berichtszeitraum, trotz erheblicher Rechtskosten, ein positives Resultat von CHF 426'043 (konsolidiert, ungeprüft; nach Steuern) ausweisen kann. Aus unserer Sicht bestätigt das Resultat die Strategie des Managements, wobei die zukünftige Entwicklung zum Teil vom Ausgang der hängigen Rechtsstreitigkeiten beeinflusst werden wird.

Auf der Ebene der Zivilprozesse im Zusammenhang mit den Auseinandersetzungen mit dem ehemaligen Verwaltungsrat konnte der im Geschäftsbericht 2009 (Seite 7) erwähnte und durch Riccardo Polla angestrebte Prozess „C“ (Anfechtungs- bzw. Nichtigkeitsklage die Beschlüsse der Generalversammlung vom 23. Juli 2009) am Handelsgericht des Kantons Zürich zu unseren Gunsten - endgültig - abgeschlossen werden. Somit ist dieser Prozess, welchem erhebliche Bedeutung zukam, „vom Tisch“.

Ebenfalls wurde die Klage „B“, angestrengt durch RA Paul Schaltegger, welche ebenfalls im Geschäftsbericht 2009 erwähnt wurde, am Bezirksgericht Zürich und am Obergericht des Kantons Zürich jeweils zu unseren Gunsten entschieden. Eine Beschwerde Schalteggers gegen das Urteil des Obergerichts ist derzeit noch beim Bundesgericht rechtshängig.

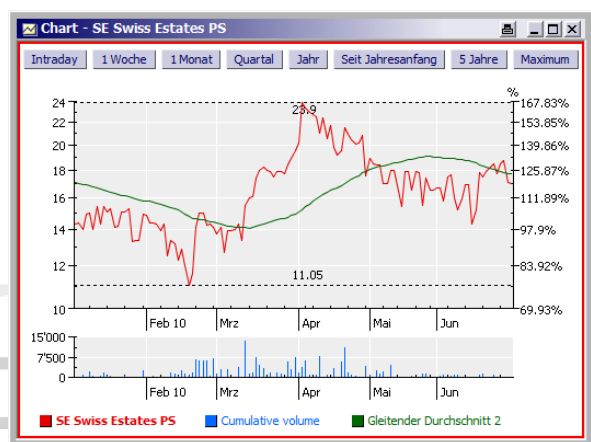
Weiter rechtshängig sind die im Geschäftsbericht 2009 angesprochenen und von uns angehobenen Verfahren „A“ (Klage gegen die Generalbau Rudolf Lüthy AG in Sachen Rückgabe eines Schuldbriefes beim Handelsgericht des Kantons Zürich) und „D“ (Klage der SE Swiss Estates AG gegen Esther Polla auf Rückgabe der Aktien der Generalbau Rudolf Lüthy AG beim Bezirksgericht Zürich).

Die Gesellschaft ist soweit heute bekannt und absehbar in keine weiteren zivilrechtlichen Verfahren verwickelt.

Was die Verbuchung der Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG und die damit einhergehenden Rückstellungen etc. betrifft verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2009.

Derzeit führt die Gesellschaft diverse Verhandlungen betreffend anstehender Immobilienakquisitionen deren Stand teilweise schon weit vorangeschritten ist. Wir werden zum gegebenen Zeitpunkt orientieren, wenn diese Investments umgesetzt werden können.

Hinsichtlich des Kursverlaufs konnten sich die kotierten Titel der SE Swiss Estates AG (Namenaktien und Partizipationscheine) von den Tiefständen im Jahr 2009 erholen und dies bei steigender Marktliquidität.



Es liegt auf der Hand, dass die vorstehenden Kurse, angesichts der früheren Höchststände, für unsere langfristigen Investoren nicht befriedigend sind, wobei kurzfristig orientierte Investoren durchaus vom im Berichtszeitraum grundsätzlich positiven Kursverlauf profitieren konnten. Das Management wird denn auch nächstens Massnahmen ergreifen um die Marktliquidität zusätzlich zu erhöhen, was den zukünftigen Kursverlauf durchaus positiv beeinflussen könnte. Weiter gehen wir davon aus, dass die zukünftige Erledigung der noch hängigen Zivilverfahren dem Kurs der Titel durchaus zuträglich sein wird.

Allen Aktionärinnen, Aktionären, Partizipantinnen und Partizipanten die uns die Treue gehalten haben möchten wir an dieser Stelle ausdrücklich danken; dies gilt selbstverständlich auch für unsere Geschäftspartner und insbesondere für unsere Kreditgeber.

Mit freundlichen Grüßen
SE Swiss Estates AG

Udo Roessig
Präsident des Verwaltungsrates

SE Swiss Estates AG		Konzernrechnung per 30.06.2010		
Zürich				
Bilanz				
in CHF				
AKTIVEN		30.06.2010		30.06.2009
Umlaufvermögen				
Flüssige Mittel und Wertschriften		304'197		209'603
Forderungen				
Forderungen aus Lieferung und Leistung	225'515		475'743	
Delkredere	-156'652		-236'901	
Forderungen gegenüber Nahestehenden	1'499'058		5'148'458	
Wertberichtigung	-1'000'000		-4'101'578	
Übrige Forderungen (Vorausbezahlte Nebenkosten usw.)	814'613	1'382'534	143'258	1'428'980
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8'233		482'374
Total Umlaufvermögen		1'694'964		2'120'957
Anlagevermögen				
Renditeliegenschaften		51'235'000		92'010'000
Finanzanlagen				
nicht konsolidierte Beteiligungen		1'486'533		
Darlehen und Forderungen gegenüber Nahestehenden		1'951'261		
Wertberichtigung		-582'384		
übrige Finanzanlagen		400		0
Sachanlagen		24'380		160'844
Total Anlagevermögen		54'115'190		92'170'844
Total Aktiven		55'810'154		94'291'801

SE Swiss Estates AG		Konzernrechnung per 30.06.2010		
Zürich				
Bilanz				
in CHF				
PASSIVEN		<u>30.06.2010</u>		<u>30.06.2009</u>
<u>Fremdkapital</u>				
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung	292'388		698'660	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	<u>1'148'161</u>	1'440'549	<u>957'860</u>	1'656'520
Verbindlichkeit eigene Titel		2'035'035		0
Passive Rechnungsabgrenzungen		358'643		321'260
Kurzfristige Rückstellungen		50'165		177'598
Kurzfristige Rückstellungen im Zusammenhang mit dem Kauf von Beteiligungen und im Zusammenhang mit der Auseinandersetzung mit Nahestehenden		850'000		1'265'000
Kurzfristiges Fremdkapital		<u>4'734'392</u>		<u>3'420'378</u>
Hypothekar-Verbindlichkeiten		33'933'500		66'089'500
Verbindlichkeiten gegenüber Nahestehenden		800'910		0
Rückstellung für latente Steuern		1'806'689		3'770'000
Langfristiges Fremdkapital		<u>36'541'099</u>		<u>69'859'500</u>
Total Fremdkapital		<u>41'275'491</u>		<u>73'279'878</u>
<u>Eigenkapital</u>				
Aktienkapital		8'115'450		8'115'450
Partizipationsscheinkapital		12'900'000		12'900'000
Agio bei Kapitaleinzahlungen		8'740'750		8'740'750
Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG		-14'856'500		
Andere Reserven		444'871		
Kapitalreserven und Ergebnisvortrag		-1'235'951		-9'486'373
Periodengewinn (+) / -verlust (-)		426'043		742'096
Total Eigenkapital		<u>14'534'663</u>		<u>21'011'923</u>
Total Passiven		<u>55'810'154</u>		<u>94'291'801</u>

Erfolgsrechnung
in CHF

	<u>01.01. bis</u> <u>30.06.2010</u>	<u>01.01. bis</u> <u>30.06.2009</u>
Ertrag aus Mieteinnahmen Liegenschaften	1'457'985	2'328'752
Ertragsminderungen	-22'470	-7'675
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	1'435'515	2'321'077
Immobilien- und Zinsaufwand, Dritteleistungen	-388'057	-1'080'780
Personalaufwand	-244'161	-155'537
Betriebsaufwand	-59'794	-96'217
Verwaltungsaufwand	-126'683	-82'618
Werbeaufwand	-21'271	-3'902
Total Betriebsaufwand	-207'748	-182'737
Abschreibungen (Sach- und andere materielle Anlagen)	-102'485	-37'137
Ergebnis aus normaler Geschäftstätigkeit	493'064	864'886
Finanzaufwand	-2'643	-13'918
Finanzertrag	25'093	61'409
Finanzerfolg	22'450	47'491
Verlust aus Neubewertung Liegenschaften	-29'850	0
Unternehmensberatung	0	-114'494
Ausserordentlicher und periodenfremder Aufwand	0	-44'287
Ergebnis vor Steuern	485'664	753'596
Bildung / Reduktion Rückstellung für latente Steuern	5'600	0
Ertragssteuern	-65'221	-11'500
Periodengewinn (+) / -verlust (-)	426'043	742'096

EIGENKAPITALNACHWEIS

								Konzernrechnung per 30.06.2010
								in CHF
Aktienkapital	Partizipations- scheinkapital	Eigene Aktien / PS	Agio bei Kapitaleinzahlung	Beteiligung Generalbau Rudolf Lüthy AG	Andere Reserven	Kapitalreserven und Ergebnisvortrag	Jahres- Ergebnis	Total Eigenkapital
7'644'900	12'880'400	-334'222	8'419'469			-730'593	0	27'879'954
470'550	19'600		321'281					811'431
						-414'391		-414'391
		334'222						334'222
							-8'341'389	-8'341'389
8'115'450	12'900'000	0	8'740'750	0	0	-1'144'984	-8'341'389	20'269'827
8'115'450	12'900'000	0	8'740'750	0	0	-9'486'373	0	20'269'827
					308'378			308'378
				-14'856'500				-14'856'500
						8'017'932		8'017'932
							232'490	232'490
8'115'450	12'900'000	0	8'740'750	-14'856'500	308'378	-1'468'441	232'490	13'972'127
8'115'450	12'900'000	0	8'740'750	-14'856'500	308'378	-1'235'951	0	13'972'127
					136'493			136'493
							426'043	426'043
8'115'450	12'900'000	0	8'740'750	-14'856'500	444'871	-1'235'951	426'043	14'534'663

SWISS ESTATES
Immobilienaktiengesellschaft

NET ASSET VALUE (NAV)



Anhang zum Zwischenabschluss der Konzernrechnung per 30.06.2010

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 30.06.2009 und in der Jahresrechnung per 31.12.2009 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>30.06.2010</u>
Oberbipp	BE	Oltenstrasse „Buchli“	1'800'000	1'800'000
Kreuzlingen	TG	Tägermosstrasse 7	290'000	275'000
Oberengstringen	ZH	Rebbergstrasse 74	1'590'000	1'560'000
Matzingen	TG	Juchstrasse 13/15/17	3'640'000	3'520'000
Istighofen	TG	Buhwilerstrasse 21	1'130'000	1'100'000
Zürich	ZH	Regensbergstrasse 92	2'250'000	2'250'000
Zürich	ZH	Rautistrasse 10/10a/10b	12'660'000	12'690'000
Zürich	ZH	Badenerstrasse 288 – 296	20'170'000	20'150'000
Zürich	ZH	Langstrasse/Josefstrasse	7'010'000	7'890'000
Uerikon	ZH	Schoorenstrasse 7b	4'120'000	
Uerikon	ZH	Schoorenstrasse 7c		
Uerikon	ZH	Schoorenstrasse 9		
Uerikon	ZH	Schoorenstrasse 11a		
Wald	ZH	Plattenwiesenweg	7'500'000	
Oberterzen	SG	Chalet Glumis	350'000	
Rorbas	ZH	Nauengasse	700'000	
Dielsdorf	ZH	Bahnhofstrasse 19	1'470'000	
Eschenbach	SG	Rössligasse	4'550'000	
Zürich	ZH	Niederdorfstrasse 1	15'000'000	
Zurzach	AG	Hauptstrasse 23	1'840'000	
Zurzach	AG	Hauptstrasse 38/38a	2'050'000	
Kleindöttingen	AG	Hauptstrasse 7	3'890'000	
Total			92'010'000	51'235'000

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.

(Blau = Immobilien Generalbau Rudolf Lüthy AG)

Generalbau Rudolf Lüthy AG

Die Beteiligung an der Generalbau Rudolf Lüthy AG wird seit der Jahresrechnung 2009 als Minus-Eigenkapitalposten gezeigt. Auf diese Weise wird allen allfälligen Risiken Rechnung getragen. Für weitere Informationen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2009.