

# Halbjahresbericht 2005

**allreal**  
**holding**



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>Kennzahlen im Überblick</b>	<b>2</b>
<b>Liegenschaften auf einen Blick</b>	<b>3</b>
<b>Halbjahresbericht</b>	<b>4</b>
<b>Finanzbericht</b>	
Konzernrechnung der Allreal-Gruppe	8
Informationen zum Liegenschaftenportfolio	26
Bericht des Konzernprüfers	32
<b>Struktur, Adressen, Kontakte und Termine</b>	<b>33</b>

# Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2005 bzw. 30.06.2005*	1. Halbjahr 2004 bzw. 31.12.2004*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung inkl. Neubewertung	CHF Mio.	85.9	68.4	25.6
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	51.9	42.0	23.6
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	34.5	25.2	36.9
Gesamtleistung exkl. Neubewertung	CHF Mio.	87.4	71.9	21.6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	53.4	45.5	17.4
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	35.6	27.8	28.1
Cashflow	CHF Mio.	54.8	42.6	28.6
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.4	6.4	1.0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.7	7.1	0.6
Eigenkapitalanteil	%	45.4	41.7	3.7
Net Gearing <sup>2</sup>	%	94.7	111.3	-16.6
Marktwert Anlageliegenschaften	CHF Mio.	1 697.9	1 577.8	7.6
Abgewickeltes Volumen Generalunternehmung	CHF Mio.	211.3	173.7	21.6
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Mitarbeiter	234	232	0.9
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.02	3.04	32.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.15	3.37	23.1
Cashflow je Aktie	CHF	6.39	5.13	24.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie	CHF	95.20	96.30	-1.1
Börsenkurs am Stichtag	CHF	111.50	110.40	1.0
<b>Operative Kennzahlen</b>				
Nettorendite Anlageliegenschaften <sup>3</sup>	%	5.0	6.0	-1.0
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.71	2.77	-0.1
Operative Marge Generalunternehmung <sup>4</sup>	%	47.2	35.3	11.9
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>5</sup>	CHF Mio.	1 086.3	897.1	21.1
Enterprise value (EV) <sup>6</sup>	CHF Mio.	1 964.9	1 768.0	11.1

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage per 30.06.2005 bzw. per 31.12.2004.

<sup>1</sup> Veränderungen von Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

<sup>3</sup> Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar (annualisiert)

<sup>4</sup> EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Ertrages aus Geschäftstätigkeit

<sup>5</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>6</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

# Liegenschaften auf einen Blick

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2005*	2004*	2005*	2004*	2005*	2004*	2005*	2004*
<b>Geschäftsliegenschaften</b>								
<b>Anlageliegenschaften</b>								
Anzahl	26	25	10	10	7	7	43	42
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	199	173	64	64	32	32	295	269
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	3.8	3.6	8.4	7.9	10.2	3.5	5.4	4.7
Mietertrag CHF Mio.	25.9	20.3	7.6	8.0	3.7	4.8	37.2	33.1
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	19.2	18.5	6.7	7.5	3.0	4.2	28.9	30.2
Bruttorendite <sup>3</sup> %	6.5	6.7	6.4	6.4	5.8	7.5	6.4	6.7
Nettorendite <sup>3</sup> %	5.6	6.1	4.9	6.0	4.7	6.6	5.1	6.2
Ansaffungswert CHF Mio.	798.2	696.2	234.2	234.2	135.3	135.3	1167.7	1065.7
Marktwert CHF Mio.	818.0	717.6	242.6	242.5	126.6	126.6	1187.2	1086.7
Durchschnittlicher Marktwert <sup>4</sup> CHF Mio.	31.5	28.7	24.3	24.3	18.1	18.1	27.6	25.9
Marktwertveränderung <sup>5</sup> CHF Mio.	-1.6	-1.1	0.1	-1.6	0.0	0.0	-1.5	-2.7
<b>Liegenschaften im Bau</b>								
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	38	38	15	15	-	-	53	53
Mietertrag CHF Mio.	1.7	0.0	0.0	0.0	-	-	1.7	0.0
Investitionsvolumen CHF Mio.	185.0	185.0	55.0	55.0	-	-	240.0	240.0
Buchwert CHF Mio.	166.2	150.1	19.1	13.8	-	-	185.3	163.9
<b>Landreserven</b>								
Grundstücksfläche '000 m <sup>2</sup>	15	15	11	11	-	-	26	26
Investitionsvolumen CHF Mio.	37.0	37.0	90.0	90.0	-	-	127.0	127.0
Buchwert CHF Mio.	21.6	21.5	14.0	14.1	-	-	35.6	35.6
<b>Wohnliegenschaften</b>								
Anzahl	5	5	15	15	1	1	21	21
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	13	13	67	67	4	4	84	84
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	1.5	1.0	2.6	0.8	1.0	1.4	2.3	0.9
Brutto-Mietertrag CHF Mio.	1.9	2.0	6.7	7.0	0.5	0.5	9.1	9.5
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	1.7	1.8	4.7	6.6	0.3	0.4	6.7	8.8
Bruttorendite <sup>3</sup> %	6.2	6.3	6.2	6.6	6.4	6.3	6.2	6.5
Nettorendite <sup>3</sup> %	4.4	5.5	5.5	5.6	4.2	4.8	4.6	5.5
Ansaffungswert CHF Mio.	37.3	37.3	226.2	226.2	15.6	15.6	279.1	279.1
Marktwert CHF Mio.	37.7	37.7	236.2	238.0	15.9	15.9	289.8	291.6
Durchschnittlicher Marktwert <sup>4</sup> CHF Mio.	7.5	7.5	15.7	15.9	15.9	15.9	13.8	13.9
Marktwertveränderung <sup>5</sup> CHF Mio.	0.0	-0.8	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.8
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>								
<b>Entwicklungsreserven</b>								
Grundstücksfläche '000 m <sup>2</sup>	4.5	6.8	129.3	131.8	25.8	55.4	159.6	194.0
Investitionsvolumen CHF Mio.	27.0	38.0	494.0	469.0	68.0	88.0	589.0	595.0
Buchwert CHF Mio.	6.0	8.4	69.8	67.6	7.9	8.3	83.7	84.3
<b>Angefangene Bauten</b>								
Investitionsvolumen CHF Mio.	115.5	104.5	73.0	70.0	54.0	41.5	242.5	216.0
Buchwert CHF Mio.	58.8	45.3	21.1	19.6	26.6	16.0	106.5	80.9

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage per 30.06.2005 bzw. per 31.12.2004.

<sup>1</sup> In Prozent des Soll-Mietertrages

<sup>2</sup> Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

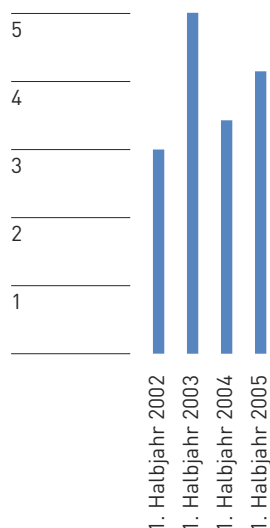
<sup>3</sup> In Prozent des Marktwertes (annualisiert)

<sup>4</sup> Pro Liegenschaft

<sup>5</sup> Aus Neubewertung im 1. Halbjahr

# Allreal schafft Werte

Gewinn je Aktie exkl. Neubewertung  
CHF



- **Stabiler Aktienkurs**
- **Ausbau des Portfolios auf CHF 1.7 Milliarden**
- **Generalunternehmung mit erfreulichem Betriebsergebnis**
- **Kapitalerhöhung sichert Handlungsfreiheit und ermöglicht weiteres Wachstum**

Mit einem gegenüber der Vergleichsperiode wiederum verbesserten Ergebnis hat sich Allreal im ersten Halbjahr 2005 sowohl im Markt als auch an der Börse überzeugend behauptet. Der erneut ausgesprochen erfreuliche Geschäftsverlauf und die über Jahre guten Resultate widerspiegeln sich in einem stabilen Aktienkurs. Per 30. Juni 2005 schloss der Titel bei CHF 111.50 (31.12.2004: CHF 110.40). Die Prämie gegenüber dem inneren Wert (NAV) beträgt 17 Prozent.

Die im Mai 2005 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung resultierte in einem Nettoerlös von CHF 154.1 Millionen. Diese Mittel ermöglichen dem Unternehmen die Fortführung des eingeschlagenen Wachstumskurses – durch den Erwerb zusätzlicher Wohn- und Geschäftsliegenschaften oder ganzer Liegenschaftenportfolios sowie durch die Finanzierung von Eigenprojekten der Generalunternehmung. Bis zur vollständigen Investition der Mittel wurde die überschüssige Liquidität zur Rückzahlung von Fremdkapital verwendet.

## **Steigerung von Gesamtleistung und Unternehmensergebnis**

Dank einem aus dem Portfoliowachstum resultierenden höheren Mietertrag und dem ausgezeichneten Ergebnis der Generalunternehmung konnte Allreal die operative Gesamtleistung (exklusive Neubewertung) um CHF 15.5 Millionen auf CHF 87.4 Millionen steigern. Das operative Unternehmensergebnis (Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt) verbesserte sich in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr um ansehnliche 28 Prozent von CHF 27.8 Millionen auf CHF 35.6 Millionen. Dazu haben sowohl das Geschäftsfeld Immobilien als auch das Geschäftsfeld Generalunternehmung beigetragen.

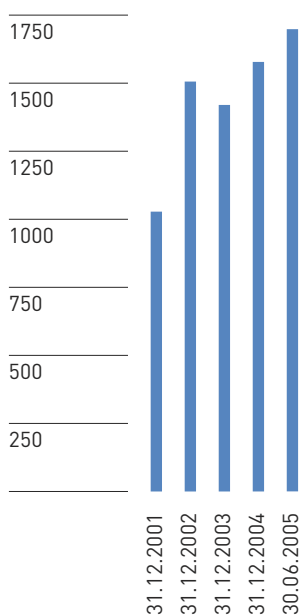
Trotz der leicht tieferen Bewertung einzelner Liegenschaften um insgesamt CHF 1.5 Millionen lag das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt mit CHF 34.5 Millionen ebenfalls 37 Prozent über dem Vorjahreswert von CHF 25.2 Millionen. Der Cashflow verbesserte sich im ersten Halbjahr im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 12.2 Millionen auf CHF 54.8 Millionen.

## **Geschäftsfeld Immobilien**

Per 1. Mai 2005 konnte der neue Hauptsitz von IBM Schweiz in Zürich-Altstetten dem Mieter übergeben werden. Das Gebäude wird nach Abschluss der letzten Ausbaurbeiten in das Portfolio überführt und per 31. Dezember 2005 erstmals zum Verkehrswert bilanziert. Die neu erworbene Geschäftsliegenschaft Bändliweg 21 in Zürich-Altstetten wird bis Ende 2005 ebenfalls in den Liegenschaftenbestand aufgenommen.

Der Kauf der langfristig vermieteten Wohn- und Gewerbeliegenschaft «Center Eleven» in Neu-Oerlikon, der Baufortschritt des neuen Hauptsitzes von IBM Schweiz an der Vulkanstrasse in Zürich-Altstetten und des Bürogebäudes «Lightcube» in Opfikon sowie die vom externen Liegenschaftenschätzer vorgenommenen Tieferbewertungen einzelner Liegenschaften um

## Anlageliegenschaften CHF Mio.



insgesamt CHF 1.5 Millionen resultierten in einem Wertzuwachs des Portfolios um CHF 120 Millionen auf nahezu CHF 1.7 Milliarden.

Rund ein Drittel der bis Ende Jahr auslaufenden Mietverträge konnte bis zum Stichtag neu ausgehandelt werden. Das grosse Überangebot und die geringe Nachfrage nach Büroflächen führen zu einem anhaltend hohen Preisdruck. Deshalb sind neue Vertragsabschlüsse zunehmend schwierig und aufwändig. Die Mieterträge verzeichneten im ersten Halbjahr gegenüber der Vergleichsperiode eine Zunahme um 13 Prozent von CHF 42.6 Millionen auf CHF 48.0 Millionen. Mit 5.0 Prozent lag die Nettorendite unter dem Vorjahreswert von 6.0 Prozent. Grund für den gegenüber dem ersten Halbjahr 2004 tieferen Wert ist der durch verschiedene Renovationsvorhaben markant höher ausgefallene Liegenschaftenaufwand.

Die Leerstandsquote (in Prozent des Soll-Mietertrages) erhöhte sich erwartungsgemäss von 4.0 Prozent per 31. Dezember 2004 auf 4.8 Prozent per 30. Juni 2005.

Durch die per 1. März 2005 erworbene Liegenschaft «Center Eleven» stieg der Anteil der Geschäftsliegenschaften am Gesamtportfolio von 69 Prozent auf 70 Prozent. Demgegenüber verringerte sich der Anteil der Wohnliegenschaften am vergrösserten Portfolio um absolut 1.5 Prozent auf 17 Prozent per 30. Juni 2005. Auf Liegenschaften im Bau und Landreserven entfielen 13 Prozent (31.12.2004: 12.5 Prozent). Nur marginal verändert hat sich die geografische Verteilung der Anlageliegenschaften: 91 Prozent befinden sich in Stadt und Kanton Zürich und damit in dem gesamtschweizerisch nach wie vor stärksten Wirtschaftsraum.

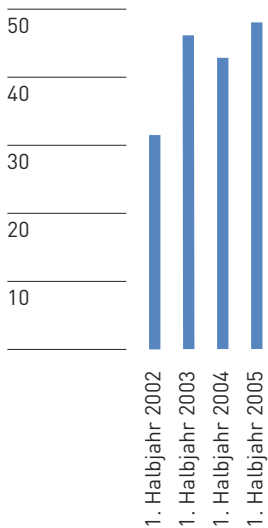
Der Anteil des Geschäftsfeldes Immobilien am Betriebsergebnis exklusive Neubewertungseffekt (EBIT) beträgt 64 Prozent.

### **Geschäftsfeld Generalunternehmung**

Bei einer überzeugend hohen Marge von 47.2 Prozent und einem gegenüber der Vorjahresperiode erhöhten Gesamtertrag von CHF 41.7 Millionen (1. Halbjahr 2004: CHF 31.7 Millionen) erarbeitete das Geschäftsfeld Generalunternehmung mit Projektentwicklung, Projektmanagement und Immobiliendienstleistungen einen deutlich verbesserten Betriebsgewinn von CHF 19.7 Millionen. Das ausgezeichnete Ergebnis resultierte in einem erneut erfreulich hohen Beitrag an den EBIT der Gruppe von 36 Prozent.

Die Projektentwicklung vermochte die hohen Erwartungen im ersten Halbjahr zu erfüllen. Dies sowohl bezüglich der erzielten Resultate als auch hinsichtlich der auf hohem Niveau stabilen Auftragslage. Das Investitionsvolumen der in Planung befindlichen Projekte liegt weiterhin bei über einer Milliarde Franken. Bedeutende Projekte, die in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres erfolgreich vorangetrieben werden konnten, sind das Industrieareal Escher-Wyss in Zürich West, die Liegenschaft «Grünhof-Areal» in Zürich-Aussersihl, die Gebietsentwicklung Lebern-Dietlimoos in Adliswil, ein Grundstück im Entwicklungsgebiet Glattpark in Opfikon sowie zwei Überbauungen mit insgesamt 105 Eigentumswohnungen in Zürich-Affoltern und Sissach (BL).

Ertrag aus Anlageliegenschaften  
CHF Mio.



Das von Allreal als General- oder Totalunternehmer im Neubau und bei Renovationen bewältigte Projektvolumen verzeichnete gegenüber der Vergleichsperiode eine deutliche Zunahme um 37.6 Millionen auf CHF 211.3 Millionen.

Im ersten Halbjahr 2005 konnten zahlreiche Projekte erfolgreich abgeschlossen und der Bauherrschaft übergeben werden. Daneben konnten verschiedene bedeutende Projekte nach zum Teil grösseren Verzögerungen – bedingt durch Einsprachen und zeitintensive Bewilligungsverfahren – in Angriff genommen werden. Dazu gehören unter anderem

- der Neubau der Pädagogischen Hochschule Schwyz in Goldau
- die Wohnüberbauung auf dem Maestrani-Areal in St. Gallen
- die Überbauung «Schlosspark» in Wetzikon
- die Wohnsiedlung «Huebelzelg» in Romanshorn
- die Sanierung und Erneuerung von zwei Wohnhäusern in Allschwil (BL)
- die Wohnüberbauung «Ruggächern» in Zürich-Affoltern
- die Wohnüberbauung «Wohnen im Glattpark» in Opfikon
- ein Geschäfts- und Wohnhaus an der Weststrasse in Zürich-Wiedikon sowie
- Eigentumswohnungen in Basel («Rheinresidenz»), Schwerzenbach und Zürich.

Der Anteil der Drittaufträge am gesamten Bauvolumen blieb mit 74 Prozent konstant hoch. Die gegen 100 in Ausführung befindlichen Projekte entsprechen einem Bauvolumen von rund CHF 1.1 Milliarden. Die laufenden und geplanten Projekte garantieren dem Projektmanagement die volle Auslastung der vorhandenen Kapazitäten für rund 18 Monate.

Mit dem Verkauf von 50 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern aus eigener Projektentwicklung und der fortgesetzt erfolgreichen Erstvermietung für Dritte konnte die Sparte Immobiliendienstleistungen im ersten Halbjahr 2005 an die guten Resultate der Vorjahresperiode anknüpfen. Dies ist umso erfreulicher, als der Immobilienmarkt sowohl beim Wohneigentum als auch bei der Erstvermietung von einem zunehmend härteren Wettbewerb geprägt wird.

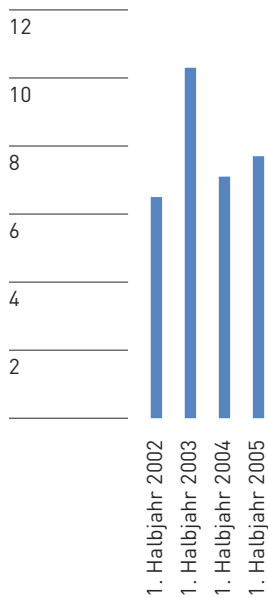
#### **Fortgesetzt solide Finanzierung**

Bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von komfortablen 43 Monaten lag der Durchschnittszinssatz für Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2005 bei konstant tiefen 2.71 Prozent. Das Unternehmen ist damit solide finanziert und gegen einen allfälligen Zinsanstieg gut abgesichert.

Die im Rahmen der Kapitalerhöhung beschafften Mittel führen zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote auf 45.4 Prozent und einem Net Gearing von 94.7 Prozent bei einem Zinsdeckungsfaktor von 4.4.



**Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung**  
in Prozent



### **Erweiterung des Verwaltungsrates**

Durch die Wahl von zwei zusätzlichen Verwaltungsräten – Dr. Jakob Baer und Albert Leiser – konnte das oberste Führungs- und Kontrollorgan des Unternehmens weiter verstärkt werden. Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates sind ausgewiesene Spezialisten in einem oder mehreren für das Unternehmen relevanten Fachgebiete – und damit Garant für eine fortgesetzt erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

### **Zuversichtlich trotz schwierig zu beurteilender Zukunftsaussichten**

Trotz erfreulichem Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2005 erwartet Allreal für beide Geschäftsfelder ein anspruchsvolles zweites Semester. Dies vor allem deshalb, weil sich sowohl der Druck auf die Mietpreise für Geschäfts- und ältere Wohnliegenschaften als auch der Wettbewerb im Generalunternehmermarkt durch den herrschenden Preiskampf weiter akzentuieren werden. Für das zweite Halbjahr geht Allreal dennoch von einem fortgesetzt stabilen Geschäftsverlauf mit beständig guter Wertschöpfung aus und rechnet mit einem gegenüber 2004 verbesserten Jahresergebnis.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Beitrag zum sehr guten Halbjahresergebnis und den Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Unterstützung.

Dr. Thomas Lustenberger  
Präsident des Verwaltungsrates

Bruno Bettoni  
Vorsitzender der Gruppenleitung

# Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

## Konzernerfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	1. Halbjahr 2005	1. Halbjahr 2004
Ertrag aus Anlageliegenschaften	2	48.0	42.8
Ertrag aus Generalunternehmung	3	39.4	29.1
Neubewertung Anlageliegenschaften	4	-1.5	-3.5
<b>Gesamtleistung</b>		<b>85.9</b>	<b>68.4</b>
Liegenschaftenaufwand	5	-10.7	-3.6
Personalaufwand		-17.5	-17.1
Übriger Betriebsaufwand		-5.5	-5.3
<b>EBITDA</b>		<b>52.2</b>	<b>42.4</b>
Abschreibung Sachanlagen		-0.3	-0.2
Amortisation Goodwill		0.0	-0.2
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>51.9</b>	<b>42.0</b>
Finanzertrag		0.2	0.2
Finanzaufwand		-12.5	-10.5
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>39.6</b>	<b>31.7</b>
Steuern aus Geschäftstätigkeit		-4.9	-5.0
Latente Steuern aus Neubewertung		0.4	0.9
Übrige latente Steuern		-0.6	-2.4
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>34.5</b>	<b>25.2</b>
Gesamtleistung exkl. Neubewertung		87.4	71.9
EBITDA exkl. Neubewertung		53.7	45.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung		53.4	45.5
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>		<b>35.6</b>	<b>27.8</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>			
— inkl. Neubewertungseffekt	6	4.02	3.04
— exkl. Neubewertungseffekt	6	4.15	3.37
<b>Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>			
— inkl. Neubewertungseffekt	6	4.02	3.04
— exkl. Neubewertungseffekt	6	4.15	3.37

## Konzernbilanz

CHF Mio.		Anhang 30.06.2005	31.12.2004
Anlageliegenschaften	7	1 697.9	1 577.8
Entwicklungsliegenschaften	8	190.2	165.2
Sachanlagen		0.4	0.5
Latente Steuerguthaben		15.4	8.9
Finanzanlagen		9.9	10.7
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 913.8</b>	<b>1 763.1</b>
Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften	8	2.6	4.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		105.2	75.8
Übrige Forderungen		3.4	1.7
Liquide Mittel		19.7	30.1
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>130.9</b>	<b>112.2</b>
<b>Aktiven</b>		<b>2 044.7</b>	<b>1 875.3</b>
Aktienkapital	9	487.9	406.6
Kapitalreserven		283.1	210.6
Eigene Aktien		-1.6	-0.6
Gewinnreserven		158.1	165.8
<b>Konzerneigenkapital</b>		<b>927.5</b>	<b>782.4</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	10	181.7	179.5
Rückstellung für latente Steuern		54.2	55.3
Langfristige Rückstellungen		4.7	5.6
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		30.2	18.4
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>270.8</b>	<b>258.8</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		89.7	68.2
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		4.8	9.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		25.9	25.4
Kurzfristige Rückstellungen		9.4	10.0
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	10	716.6	721.5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>846.4</b>	<b>834.1</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>1 117.2</b>	<b>1 092.9</b>
<b>Passiven</b>		<b>2 044.7</b>	<b>1 875.3</b>
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF</b>			
— vor latenten Steuern	11	99.15	102.00
— nach latenten Steuern	11	95.20	96.30

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neubewer- tungsreserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 1. Januar 2004</b>	<b>406.6</b>	<b>210.3</b>	<b>-2.1</b>	<b>-7.1</b>	<b>34.1</b>	<b>137.0</b>	<b>778.8</b>
Dividendenauszahlung						-36.5	-36.5
Bewertung Finanzinstrumente				5.8			5.8
Erwerb eigene Aktien			-0.8				-0.8
Unternehmensergebnis						25.2	25.2
Umklassierung					-2.2	2.2	0.0
<b>Stand 30. Juni 2004</b>	<b>406.6</b>	<b>210.3</b>	<b>-2.9</b>	<b>-1.3</b>	<b>31.9</b>	<b>127.9</b>	<b>772.5</b>
Bewertung Finanzinstrumente				-17.1			-17.1
Abgang eigene Aktien		0.3	2.3				2.6
Unternehmensergebnis						24.3	24.3
Umklassierung / Rundungsdifferenz					-6.6	6.7	0.1
<b>Stand 31. Dezember 2004</b>	<b>406.6</b>	<b>210.6</b>	<b>-0.6</b>	<b>-18.4</b>	<b>25.3</b>	<b>158.9</b>	<b>782.4</b>
Dividendenauszahlung						-36.5	-36.5
Kapitalerhöhung 2005	81.3	72.8					154.1
Bewertung Finanzinstrumente				-6.0			-6.0
Erwerb eigene Aktien			-1.0				-1.0
Unternehmensergebnis						34.5	34.5
Umklassierung		-0.3			-2.4	2.7	0.0
<b>Stand 30. Juni 2005</b>	<b>487.9</b>	<b>283.1</b>	<b>-1.6</b>	<b>-24.4</b>	<b>22.9</b>	<b>159.6</b>	<b>927.5</b>

Der Gesamtbetrag der im 1. Halbjahr 2005 direkt im Eigenkapital erfassten Gewinne und Verluste beträgt netto CHF -6.0 Mio. (1. Halbjahr 2004: CHF 5.8 Mio.).

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2005	1. Halbjahr 2004
Unternehmensergebnis vor Steuern	39.6	31.7
Nettofinanzaufwand	12.3	10.3
Abwertung Anlageliegenschaften	1.5	3.5
Abschreibung Sachanlagen	0.3	0.2
Amortisation Goodwill	0.0	0.2
Nettoerlös Verkauf Immobilien	0.0	-0.2
Aktivierete Eigenleistungen	-0.7	-1.0
Übrige Positionen	1.8	-2.1
<b>Betrieblicher Geldfluss vor Veränderungen des Nettoumlaufvermögens (Cashflow)</b>	<b>54.8</b>	<b>42.6</b>
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-29.4	-36.4
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	-1.7	11.9
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	-0.6	-1.1
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21.5	31.4
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-0.5	8.1
<b>Betrieblicher Geldfluss nach Veränderungen des Nettoumlaufvermögens</b>	<b>44.1</b>	<b>56.5</b>
Bezahlte Finanzkosten	-15.0	-10.9
Erhaltene Finanzerlöse	0.2	0.2
Bezahlte Steuern	-8.5	-8.2
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>20.8</b>	<b>37.6</b>
Investitionen Anlageliegenschaften	-122.7	-24.6
Devestitionen Anlageliegenschaften	0.0	11.4
Investitionen Entwicklungsliegenschaften	-37.7	-51.4
Devestitionen Entwicklungsliegenschaften	14.7	13.5
Investitionen Sachanlagen	-0.2	0.0
Zunahme Finanzanlagen	-1.5	0.0
Abnahme Finanzanlagen	2.3	0.0
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-145.1</b>	<b>-51.1</b>
Zunahme Anzahlungen auf Entwicklungsliegenschaften	0.0	17.6
Zunahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	177.1	207.0
Abnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-179.8	-166.8
Kapitalerhöhung	154.1	0.0
Kauf eigene Aktien	-11.5	-13.4
Verkauf eigene Aktien	10.5	12.8
Dividendenauszahlung	-36.5	-36.5
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>113.9</b>	<b>20.7</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-10.4</b>	<b>7.2</b>
Liquide Mittel am 1. Januar	30.1	6.6
Liquide Mittel am 30. Juni	19.7	13.8
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-10.4</b>	<b>7.2</b>

## Segmentinformationen erstes Halbjahr 2005

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Holding- funktionen	Eliminationen	Total
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Ertrag aus Geschäftstätigkeit	48.0	41.7	0.0	-2.3	87.4
Neubewertung Anlageliegenschaften	-1.5	0.0	0.0	0.0	-1.5
<b>Gesamtleistung</b>	<b>46.5</b>	<b>41.7</b>	<b>0.0</b>	<b>-2.3</b>	<b>85.9</b>
Liegenschaften-, Personal-, übriger Aufwand	-13.5	-21.7	-0.7	2.2	-33.7
<b>EBITDA</b>	<b>33.0</b>	<b>20.0</b>	<b>-0.7</b>	<b>-0.1</b>	<b>52.2</b>
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	-0.3	0.0	0.0	-0.3
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>33.0</b>	<b>19.7</b>	<b>-0.7</b>	<b>-0.1</b>	<b>51.9</b>
Nettofinanzierungsaufwand					-12.3
Steuern					-5.1
<b>Unternehmensergebnis</b>					<b>34.5</b>
EBITDA exkl. Neubewertung	34.5	20.0	-0.7	-0.1	53.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	34.5	19.7	-0.7	-0.1	53.4
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>					<b>35.6</b>
Operative Marge in Prozent <sup>1</sup>	71.9	47.2	-	-	61.1
Operativer Netto-Cashflow <sup>2</sup>	34.4	19.9	-0.7	-0.1	53.5
<b>Bilanz per 30.06. 2005<sup>3</sup></b>					
Anlagevermögen	1715.1	198.7	0.0	-	1913.8
Umlaufvermögen	10.4	115.9	4.6	-	130.9
<b>Aktiven</b>	<b>1725.5</b>	<b>314.6</b>	<b>4.6</b>	<b>-</b>	<b>2044.7</b>
Rückstellungen	0.2	13.9	0.0	-	14.1
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung)	99.2	104.8	0.8	-	204.8
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	828.3	70.0	0.0	-	898.3
<b>Fremdkapital</b>	<b>927.7</b>	<b>188.7</b>	<b>0.8</b>	<b>-</b>	<b>1117.2</b>
<b>Konzerneigenkapital<sup>4</sup></b>	<b>797.8</b>	<b>125.9</b>	<b>3.8</b>	<b>-</b>	<b>927.5</b>
<b>Geldflussrechnung<sup>3</sup></b>					
Betrieblicher Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	36.2	19.3	-0.7	-	54.8
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	18.9	2.7	-0.8	-	20.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-124.1	-21.0	0.0	-	-145.1
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-27.1	24.4	116.6	-	113.9
<b>Anschaffungskosten der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte</b>					
	<b>0.1</b>	<b>2.0</b>	<b>0.0<sup>5</sup></b>	<b>0.0</b>	<b>2.1</b>
<b>Investitionen in Sachanlagen</b>	<b>0.1</b>	<b>0.1</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>

<sup>1</sup> EBIT exkl. Neubewertung in Prozent des Ertrages aus Geschäftstätigkeit

<sup>2</sup> EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrnde Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen

<sup>3</sup> Die Segmentzahlen der Bilanz und Geldflussrechnung sind konsolidiert ausgewiesen.

<sup>4</sup> Für das Segment Generalunternehmung wurde, analog zur internen Finanzberichterstattung, eine Eigenkapitalquote von 40 Prozent festgelegt.

Die totalen Verbindlichkeiten aus Finanzierung wurden entsprechend zugeordnet.

<sup>5</sup> Durch die Abschreibung des Goodwill im Vorjahr wurden die Anschaffungskosten mit den kumulierten Abschreibungen verrechnet.

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine Berichterstattung nach Ländern entfällt deshalb.

## Segmentinformationen erstes Halbjahr 2004

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Holding- funktionen	Eliminationen	Total
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Ertrag aus Geschäftstätigkeit	43.2	31.7	0.0	-3.0	71.9
Neubewertung Anlageliegenschaften	-3.5	0.0	0.0	0.0	-3.5
<b>Gesamtleistung</b>	<b>39.7</b>	<b>31.7</b>	<b>0.0</b>	<b>-3.0</b>	<b>68.4</b>
Liegenschaften-, Personal-, übriger Aufwand	-5.4	-20.3	-1.6	1.3	-26.0
<b>EBITDA</b>	<b>34.3</b>	<b>11.4</b>	<b>-1.6</b>	<b>-1.7</b>	<b>42.4</b>
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	-0.2	-0.2	0.0	-0.4
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>34.3</b>	<b>11.2</b>	<b>-1.8</b>	<b>-1.7</b>	<b>42.0</b>
Nettofinanzaufwand					-10.3
Steuern					-6.5
<b>Unternehmensergebnis</b>					<b>25.2</b>
EBITDA exkl. Neubewertung	37.8	11.4	-1.6	-1.7	45.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	37.8	11.2	-1.8	-1.7	45.5
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>					<b>27.8</b>
Operative Marge in Prozent <sup>1</sup>	87.5	35.3	-	-	63.3
Operativer Netto-Cashflow <sup>2</sup>	37.8	11.4	-1.6	-1.7	45.9
<b>Bilanz per 31.12.2004<sup>3</sup></b>					
Anlagevermögen	1586.7	176.4	0.0	-	1763.1
Umlaufvermögen	31.7	79.1	1.4	-	112.2
<b>Aktiven</b>	<b>1618.4</b>	<b>255.5</b>	<b>1.4</b>	<b>-</b>	<b>1875.3</b>
Rückstellungen	0.2	15.4	0.0	-	15.6
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung)	91.0	84.6	0.7	-	176.3
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	847.7	53.3	0.0	-	901.0
<b>Fremdkapital</b>	<b>938.9</b>	<b>153.3</b>	<b>0.7</b>	<b>-</b>	<b>1092.9</b>
<b>Konzerneigenkapital<sup>4</sup></b>	<b>679.5</b>	<b>102.2</b>	<b>0.7</b>	<b>-</b>	<b>782.4</b>
<b>Geldflussrechnung<sup>3</sup></b>					
Betrieblicher Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen	35.7	12.3	-5.4	-	42.6
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	23.1	22.4	-7.9	-	37.6
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-13.2	-37.9	-	-	-51.1
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	39.8	18.0	-37.1	-	20.7
<b>Anschaffungskosten der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte</b>	<b>0.0</b>	<b>1.9</b>	<b>17.7</b>	<b>0.0</b>	<b>19.6</b>
<b>Investitionen in Sachanlagen</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>	<b>0.0</b>

<sup>1</sup> EBIT exkl. Neubewertung in Prozent des Ertrages aus Geschäftstätigkeit

<sup>2</sup> EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrnde Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen

<sup>3</sup> Die Segmentzahlen der Bilanz und Geldflussrechnung sind konsolidiert ausgewiesen.

<sup>4</sup> Für das Segment Generalunternehmung wurde, analog zur internen Finanzberichterstattung, eine Eigenkapitalquote von 40 Prozent festgelegt. Die totalen Verbindlichkeiten aus Finanzierung wurden entsprechend zugeordnet.

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine Berichterstattung nach Ländern entfällt deshalb.

## Ausgewählte Anmerkungen

### 1 Grundlagen

Die Halbjahreskonzernrechnung steht im Einklang mit IAS 34 und entspricht den Rechnungslegungsvorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der Schweizer Börse SWX. Der Konsolidierungskreis blieb unverändert. Es gelten grundsätzlich die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2004 unter Berücksichtigung nachstehender Ergänzungen. Am 1. Januar 2005 sind die folgenden neuen bzw. überarbeiteten Rechnungslegungsstandards (IFRS) in Kraft getreten:

Neue Standards:

- IFRS 2 Share-based Payment
- IFRS 3 Business Combinations
- IFRS 4 Insurance Contracts
- IFRS 5 Non-current Assets Held for Sale and Discontinued Operations

IFRS 5 bestimmt unter anderem, dass zum Verkauf bestimmte langfristige Aktiven sowie zum Verkauf bestimmte Gruppen von Aktiven und Verbindlichkeiten (sog. «Disposal groups») in der Bilanz in einer separaten Position ausgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass solche langfristigen Aktiven für einen unmittelbaren Verkauf in ihrem gegenwärtigen Zustand verfügbar sind und der Verkauf hoch wahrscheinlich ist. Nebst anderen Kriterien muss der Verkauf innerhalb eines Jahres erwartet werden können. Abzuschreibende Vermögensgegenstände werden ab dem Zeitpunkt der Umklassierung nicht mehr abgeschrieben und zum tieferen Buch- oder Verkehrswert abzüglich Verkaufskosten bilanziert.

Der neue Standard kann für Allreal im Geschäftsfeld Immobilien zukünftig insofern eine Auswirkung haben, dass Anlageliegenschaften, für die eine Veräusserung beschlossen und ein Verkauf aktiv in die Wege geleitet wurde, separat in der Bilanz auszuweisen sind. Per 30.06.2005 bestanden keine solchen zur Veräusserung bestimmten Anlageliegenschaften. Im Geschäftsfeld Generalunternehmung werden als Folge von IFRS 5 die fertiggestellten Liegenschaften neu als zur Veräusserung bestimmt im Umlaufvermögen ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen wurden dementsprechend erfolgsneutral angepasst. Im Übrigen hatten die neuen Standards keinen Einfluss auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital.

Es wurden insgesamt 17 Standards überarbeitet. Darunter befinden sich die folgenden:

- IAS 32 Financial Instruments: Disclosure and Presentation
- IAS 36 Impairment of Assets
- IAS 38 Intangible Assets
- IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement

Diese überarbeiteten IFRS Standards sind für Allreal relevant, haben aber keinen unmittelbaren Einfluss auf das Unternehmensergebnis oder das Konzerneigenkapital.



Im Weiteren wurde die Darstellung der Konzernrechnung wie folgt geändert: In Übereinstimmung mit IAS 1 wird die Fristigkeit der Finanzverbindlichkeiten anhand der vertraglich vereinbarten Restlaufzeit in den Kreditverträgen bilanziert (vgl. 10). Per 31. Dezember 2004 wurden die Rückstellungen erstmals in kurzfristige und langfristige Verbindlichkeiten gegliedert. Die Vorjahresangaben in der Geldflussrechnung wurden entsprechend erfolgsneutral angepasst.

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen bezogen auf den Jahresverlauf Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung, so zum Beispiel die Planung und Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Stockwerkeigentum. Im ersten Halbjahr 2005 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die Halbjahreskonzernrechnung wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 18. August 2005 genehmigt.

## 2 Ertrag aus Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2005	1. Halbjahr 2004
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	38.9	33.1
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	9.1	9.5
<b>Mietertrag total</b>	<b>48.0</b>	<b>42.6</b>
Gewinne aus Verkauf	0.0	0.6
Verluste aus Verkauf	0.0	-0.4
<b>Ertrag aus Anlageliegenschaften</b>	<b>48.0</b>	<b>42.8</b>

Die Gewinne/Verluste aus Verkauf ermitteln sich wie folgt:

Verkaufserlös	0.0	11.4
Verkaufsaufwand	0.0	-0.1
Bestehende Rückstellung für Verkaufsverluste	0.0	0.1
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres	0.0	-11.2
<b>Gewinne/Verluste aus Verkauf</b>	<b>0.0</b>	<b>0.2</b>

### 3 Ertrag aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2005	1. Halbjahr 2004
Dritthonorare und Gewinne aus Bautätigkeit	29.2	25.7
Aktivierte Eigenleistungen	0.7	1.0
Erträge aus Projektentwicklung	9.1	1.3
Diverse Erträge	0.4	1.1
<b>Ertrag aus Generalunternehmung</b>	<b>39.4</b>	<b>29.1</b>

Das abgewickelte Projektvolumen des Geschäftsfeldes Generalunternehmung betrug im ersten Halbjahr 2005 CHF 211.3 Mio. gegenüber CHF 173.7 Mio. in der Vorjahresperiode. Der Anstieg entspricht der erhöhten Auslastung infolge verschiedener Grossprojekte, die sich im Vergleich zum Jahr 2004 voll in der Ausführung befinden.

### 4 Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2005	1. Halbjahr 2004
Höherbewertungen Wohn- und Geschäftsliegenschaften	1.8	2.1
Tieferbewertungen Wohn- und Geschäftsliegenschaften	-3.3	-5.6
<b>Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>-1.5</b>	<b>-3.5</b>

Der unabhängige Liegenschaftenschätzer hat zum Zweck des Halbjahresabschlusses das ganze Liegenschaftenportfolio einer Review unterzogen und zwei Geschäftsliegenschaften und zwei Wohnliegenschaften mit wesentlichen Wertveränderungspotenzialen identifiziert. Bei diesen Objekten wurde der Marktwert per 30.06.2005 neu berechnet.

### 5 Liegenschaftenaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2005	1. Halbjahr 2004
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	-2.9	-2.4
Unterhalts- und Reparaturaufwand	-7.8	-1.2
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-10.7</b>	<b>-3.6</b>

Im ersten Halbjahr 2005 wurden grössere werterhaltende Unterhalts- und Reparaturarbeiten bei Wohn- und Geschäftsliegenschaften ausgelöst. Im Vergleich zur Vorjahresperiode fällt der Liegenschaftenaufwand bei gleichzeitig gesteigertem Portfoliobestand entsprechend höher aus.

## 6 Unternehmensergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2005	1. Halbjahr 2004
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	8 126	8 107
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-9	-5
Aktienemission aus Kapitalerhöhung ('000 Stück)	1 626	0
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	9 743	8 102
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien ('000 Stück)	8 576	8 300
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	34.5	25.2
<b>Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>4.02</b>	<b>3.04</b>
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	35.6	27.8
<b>Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>4.15</b>	<b>3.37</b>
<b>Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie</b>		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.02	3.04
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.15	3.37

Das Unternehmensergebnis pro Aktie für das erste Halbjahr 2004 wurde in Übereinstimmung mit IAS 33 infolge der Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot im Mai 2005 neu berechnet, um die Vergleichbarkeit mit der laufenden Berichtsperiode zu ermöglichen.

## 7 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2005	31.12.2004
Geschäftsliegenschaften	1 187.2	1 086.7
Wohnliegenschaften	289.8	291.6
Liegenschaften im Bau	185.3	163.9
Landreserven	35.6	35.6
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>1 697.9</b>	<b>1 577.8</b>

Das Bürogebäude an der Vulkanstrasse 106 in Zürich-Altstetten wurde per 1. Mai 2005 an IBM Schweiz zur Miete übergeben. Auf Basis eines provisorischen Mietvertrages betrug die Miete CHF 1.7 Mio. für die Monate Mai und Juni 2005.

Da per Bilanzstichtag noch keine abschliessende Bauabrechnung für die Erstellung des Vulkan-Gebäudes vorliegt und im Übrigen ein Innenausbau in Ausführung ist, wird die Geschäftsliegenschaft per 30.06.2005 weiterhin als Liegenschaft im Bau zu Anschaffungskosten bilanziert. Nach Vorliegen der definitiven Bauabrechnung wird die Liegenschaft durch den externen Liegenschaftenschätzer per 31.12.2005 bewertet.

Am 22. März 2005 wurde ein Kaufvertrag über den Erwerb der Liegenschaft Bändliweg 21 in Zürich-Altstetten mit voraussichtlichem Übergang von Nutzen und Gefahren per 31.12.2005 abgeschlossen. Der Zukauf wird ab dem Jahr 2006 ertragswirksam.

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2005 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Geschäfts- liegenschaft	Wohn- liegenschaft	Liegenschaft im Bau/Land- reserven	Total
Stand 01.01.2005	1 086.7	291.6	199.5	1 577.8
Zukäufe	102.0	0.0	0.0	102.0
Anpassung Anschaffungswert	0.0	-1.8	0.0	-1.8
Aus eigener Bautätigkeit	0.0	0.0	21.4	21.4
Marktwertanpassung	-1.5	0.0	0.0	-1.5
<b>Stand 30.06.2005</b>	<b>1 187.2</b>	<b>289.8</b>	<b>220.9</b>	<b>1 697.9</b>

Der Zugang betrifft die folgende Liegenschaft:

Ort	Adresse	Typus	Erwerbsjahr	Nutzungs- übergang
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99, Therese-Giehse-Strasse 1, «Center Eleven»	GL <sup>1</sup>	2005	01.03.2005

<sup>1</sup> GL = Wohn- und Geschäftsliegenschaft (als Geschäftsliegenschaft bilanziert)

Die neu erworbene Liegenschaft «Center Eleven» wird nächstmals per 31.12.2005 durch den externen Liegenschaftenschätzer bewertet.

Für detaillierte Angaben zum Liegenschaftensportfolio per 30.06.2005 vgl. S. 26-31.

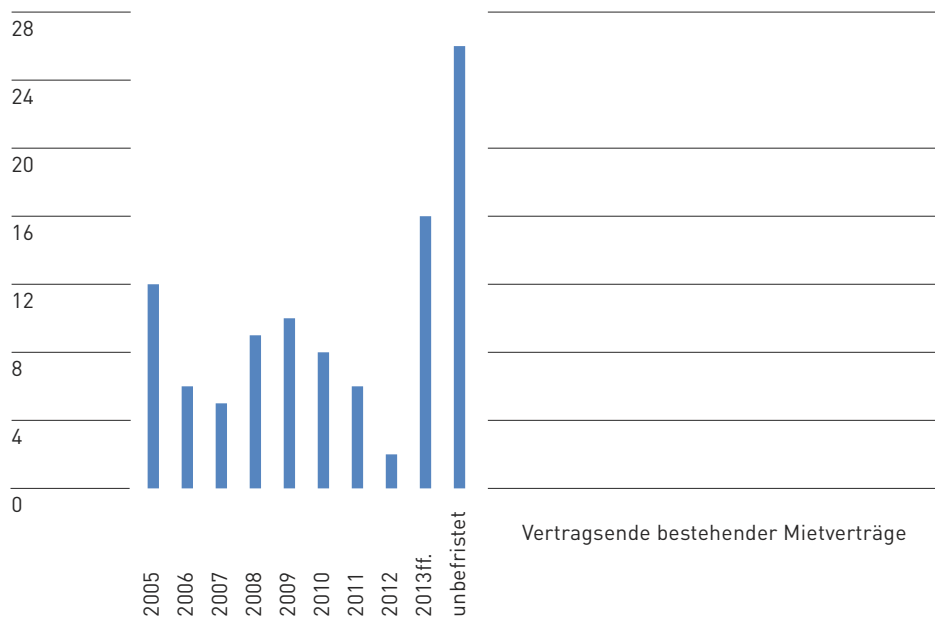
## Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmieterttrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	30.06.2005	31.12.2004
IBM Schweiz	11 %	5 %
Bank Vontobel AG	6 %	8 %
MAN TURBO AG Schweiz	6 %	7 %
Partner Reinsurance Company Ltd. (Partner Re)	4 %	5 %
Bank Julius Bär & Co. AG	3 %	4 %
<b>Total</b>	<b>30 %</b>	<b>29 %</b>

## Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent des Mietertrages



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 6.5 Jahre (31.12.2004: 5.9 Jahre).

## 8 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2005	31.12.2004
Entwicklungsreserven	83.7	84.2
Angefangene Bauten	106.5	81.0
Fertig gestellte Liegenschaften	2.6	4.6
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>192.8</b>	<b>169.8</b>
davon bilanziert als zur Veräusserung bestimmt	2.6	4.6

### Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2005

Ort	Liegenschaft	Typus <sup>1</sup> bzw. Beschrieb	Erwerb	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. <sup>2</sup>	Projekt- bzw. Verkaufs- stand	Erwartete Fertig- stellung
<b>Entwicklungsreserven</b>									
Fällanden	Schwerzen- bacherstrasse	9 StWE/3 EFH	2004	4 541	nein	2.4	8.0	Baueingabe erfolgt	2006
Fällanden	Eichwiesen	270 WL Mietw./StWE	2003	48 408	nein	30.0	140.0	In Planung	2007/08
Oberrohrdorf	Altberg	66 StWE	2002	19 187	nein	7.1	48.0	Bau- bewilligung	2006/07
Ober- winterthur	Eulachpark	WL	2004	11 328	nein	0.9	60.0	In Planung	2007
Opfkon	Lilienthal	WL	2005	8 893	nein	1.1	53.0	In Planung	offen
Regensdorf	Rainbow Park	GL	1990	18 700	nein	7.6	85.0	Bau- bewilligung	offen
Rümlang	Airport Business Park Trakt B/C	GL	1987	20 976	nein	8.6	80.0	In Planung	offen
Sissach	Haldenweg	36 StWE	2004	6 610	nein	0.8	20.0	In Planung	2007
Wallisellen	Richti-Areal	GL/WL	2002	16 439	ja	18.9	68.0	In Planung	offen
Zürich	Escher-Wyss- Areal	PE	2002	-	-	0.1	-	In Planung	offen
Zürich	Grünhof-Areal	PE	2002	-	-	0.2	-	In Planung	offen
Zürich	Neunbrunnen- str. 45-55	GL	1993	4 538	ja	6.0	27.0	Vermietete Altliegen- schaft	offen
<b>Total Entwicklungsreserven</b>				<b>159 620</b>		<b>83.7</b>	<b>589.0</b>		

<sup>1</sup> EFH = Einfamilienhaus, GL = Geschäftsliegenschaft, StWE = Stockwerkeigentum, WL = Wohnliegenschaft, PE = Projektentwicklung für Anlageliegenschaften

<sup>2</sup> Gebäude- und Landkosten

## Entwicklungsliegenschaften per 30.06.2005

Ort	Liegenschaft	Typus <sup>1</sup> bzw. Beschrieb	Erwerb	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. <sup>2</sup>	Projekt- bzw. Verkaufs- stand	Erwartete Fertig- stellung
<b>Angefangene Bauten</b>									
Bülach	Wisental 2. Etappe	18 StWE	2002	2 560	nein	3.8	9.0	17/18	2005/06
Dättwil	Pilgerstrasse	49 StWE	2003	7 037	nein	14.0	25.0	1/49	2006
Opfikon	Glattpark	WL	1987	10 828	nein	9.9	36.0	in Ausführung	2006
Schwerzen- bach	Widacher	45/EFH/StWE	2004	11 347	nein	7.4	28.0	28/45	2006
St. Gallen	Maestrani-Areal	24 StWE	2004	29 616	nein	8.3	23.0	In Ausführung	2006
Teufen	Lindengarten	WL	2004	2 200	nein	4.3	6.0	1/7	2005
Zürich	Dolderstrasse	8 StWE	2004	2 600	nein	9.2	14.5	2/8	2006
Zürich	Langmatt	51 WL/StWE	2002/03	30 743	nein	47.0	90.0	13/50	2006/07
Zürich	Riedhofstrasse	15 StWE	1989/99	2 314	nein	2.6	11.0	14/15	2006
<b>Total angefangene Bauten</b>				<b>99 245</b>		<b>106.5</b>	<b>242.5</b>		
<b>Fertiggestellte Liegenschaften</b>									
Aesch	Schlosspark	2 StWE	2005	-	-	0.8		-	-
Zürich	Frohbühl	2 StWE	2003	-	-	1.4		-	-
Bülach	Wisental 1. Etappe	1 StWE	2005	-	-	0.4		-	-
<b>Total fertiggestellte Liegenschaften</b> (bilanziert als «Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften»)						<b>2.6</b>			
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>						<b>192.8</b>	<b>831.5</b>		

<sup>1</sup> EFH = Einfamilienhaus, GL = Geschäftsliegenschaft, StWE = Stockwerkeigentum, WL = Wohnliegenschaft

<sup>2</sup> Gebäude- und Landkosten

## 9 Aktienkapital

Aufgrund der im Mai 2005 durchgeführten Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot wurde das Aktienkapital von bisher CHF 406.6 Mio. um CHF 81.3 Mio. auf CHF 487.9 Mio. erhöht und besteht per 30.06.2005 aus 9 757 232 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Der Emissionserlös aus der Kapitalerhöhung betrug CHF 157.8 Mio, wovon CHF 3.7 Mio. als Emissionskosten im Konzerneigenkapital direkt mit den Kapitalreserven verrechnet wurden. Für Veränderungen des Eigenkapitals vgl. Konzerneigenkapitalnachweis auf Seite 10.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechtes – bis 19. März 2006 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbes von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 150.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 3 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Dieser Betrag wurde aufgrund der Kapitalerhöhung gegenüber dem 31.12.2004 um CHF 81.3 Mio. auf CHF 68.7 Mio. reduziert.

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 10.0 Mio. (200 000 Namenaktien à nominal CHF 50) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Das bedingte Kapital ist nicht beansprucht.

## 10 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

### Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2004	721.4	117.0	62.6	0.0	901.0
<b>Per 30.06.2005</b>	<b>714.5</b>	<b>121.3</b>	<b>62.5</b>	<b>0.0</b>	<b>893.3</b>
davon mit Tilgung	230.1	77.0	62.5	0.0	369.6
Tilgung p. a.	6.4	3.5	1.7	0.0	11.6

Alle Finanzschulden der Allreal-Gruppe sind grundpfandgesicherte Bankkredite. Sie bestehen in Form von festen Vorschüssen, Hypotheken und Baukrediten, die jeweils auf rollender Basis verlängert werden. Bis Ende 2004 wurde für die Feststellung der Fristigkeit bei hypothekarisch gesicherten Krediten auf Anlageliegenschaften in der Regel davon ausgegangen, dass diese de facto langfristigen Charakter haben (> 5 Jahre). In Übereinstimmung mit IAS 1 werden ab dem laufenden Geschäftsjahr als langfristige Finanzverbindlichkeiten nur solche Kredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit grösser 12 Monaten haben. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.



## Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
<b>Per 31.12.2004</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	885.4	13.0	2.6	0.0	901.0
Effekt aus Zinssatzswaps	-750.0	120.0	280.0	350.0	0.0
<b>Total</b>	<b>135.4</b>	<b>133.0</b>	<b>282.6</b>	<b>350.0</b>	<b>901.0</b>
Total in %	15.0	14.8	31.4	38.8	100.0
<b>Per 30.06.2005</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	888.7	7.3	2.3	0.0	898.3
Effekt aus Zinssatzswaps	-700.0	170.0	330.0	200.0	0.0
<b>Total</b>	<b>188.7</b>	<b>177.3</b>	<b>332.3</b>	<b>200.0</b>	<b>898.3</b>
Total in %	21.0	19.7	37.0	22.3	100.0

Die zeitliche Klassierung der Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt bei der Zinsbindung aufgrund des effektiven Fälligkeitsdatums der unterliegenden festen Vorschüsse und Hypotheken.

Innerhalb der nächsten 12 Monate läuft ein Zinssatzwap mit einem Kontraktwert von CHF 50 Mio. und einem Zinssatz von 2.90% aus.

Die durchschnittliche Zinsbindung per 30. Juni 2005 beträgt 43 Monate (31. Dezember 2004: 47 Monate).

Der durchschnittliche Zinssatz per 30. Juni 2005 beträgt 2.71% (31. Dezember 2004: 2.77%).

## 11 Eigenkapital (NAV) je Aktie

	30.06.2005	31.12.2004
Ausstehende Aktien ('000 Stück)	9 743	8 126
Konzerneigenkapital (CHF Mio.)	927.5	782.4
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)</b>	<b>95.20</b>	<b>96.30</b>
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	966.2	828.8
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)</b>	<b>99.15</b>	<b>102.0</b>

## 12 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2005	31.12.2004
Kaufverpflichtungen	24.4	24.1
Garantien und Bürgschaften	677.8	546.4

Die Kaufverpflichtungen stehen im Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von Entwicklungsliegenschaften.

Die Garantien und Bürgschaften werden von der Allreal Holding AG gewährt und stehen im Zusammenhang mit Finanzierungen von Dritten für einzelne Tochtergesellschaften.

Per 30. Juni 2005 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die finanzielle Position der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen.

## 13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2005 und dem 18. August 2005 (Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Halbjahresberichtes durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offen gelegt werden müssen.

allrea

# Informationen zum Liegenschaftenportfolio

## Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2005

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlas- tenver- dachts- flächen- kataster
<b>Stadt Zürich</b>							
Zürich	Badenerstr. 141	BR	2002	1968	2002TR	713	ja
Zürich	Bellerivestr. 30	AE	2004	1986		2 316	nein
Zürich	Bellerivestr. 36	AE	2004	1974		10 494	ja
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99, Therese-Giehse-Strasse1, «Center Eleven»	AE	2005	2001		11 712	nein
Zürich	Birmensdorferstr. 108/Weststr. 75	AE	2000	1983		1 254	nein
Zürich	Brandschenkestr. 38/40	BR	2001	1992		1 402	nein
Zürich	Buckhauserstr. 32	AE	2003	1968		1 905	nein
Zürich	Dianastr. 5	AE	2000	1966		790	nein
Zürich	Dreikönigstr. 37	AE	2000	1990		1 264	nein
Zürich	Dufourstr. 101	AE	1999	1969		710	nein
Zürich	Grüngasse 27-31/Badenerstr. 119-133	AE	2002	1925	1987TR	7 870	ja
Zürich	Hardstr. 319 (Escher-Wyss-Areal)	AE	2002	1945-1997		60 729	ja
Zürich	Hardturmstr. 100-106	BR	2002	1911		2 674	ja
Zürich	Hofwiesenstr. 370/Nansenstr. 12/16	StWE	1999	1972		1 757	nein
Zürich	Hohlstr. 600	AE	2001	1986		2 894	nein
Zürich	Kalchbühlstr. 22/24	AE	2000	1976		3 101	nein
Zürich	Lagerstr. 41+45	AE	2001	1954		1 000	nein
Zürich	Langgrütstr. 172	BR	2002	1964	2000 TR	1 243	ja
Zürich	Langstr. 94/Dienerstr. 33	BR	2002	1952	1996TR	772	nein
Zürich	Max Höggerstr. 2	AE	2003	1975		2 131	ja
Zürich	Neugasse 50+52	BR	2002	1930		744	nein
Zürich	Renggerstr. 3	AE	1999	1966	2001TR	1 389	nein
Zürich	Sihlhallenstr. 28-30	BR	2002	1985		737	nein
Zürich	Thurgauerstr. 39	AE	1999	1970	1989/2000GR	3 640	nein
Zürich	Weststr. 117-119	BR	2002	1956	2002TR	922	ja
Zürich	Zollstr./Josefstr. 23-29/Klingenstr. 4	BR	1993	1997		4 201	nein
<b>Total Stadt Zürich</b>						<b>128 364</b>	
<b>Übriger Kanton Zürich</b>							
Dielsdorf	Kronenstr. 10	AE	1999	1979	1995TR	1 936	nein
Glattbrugg	Talackerstr. 11, Glattor	AE	1997	1969	1995TR	4 086	nein
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000	nein
Schlieren	Bernstr. 55	AE	2003	2003		7 089	nein
Schlieren	Zürcherstr. 104	AE	2002	1988		4 724	nein
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667	nein
Winterthur	Schützenstr. 2/Zürcherstr. 12+146 <sup>6</sup>	AE	2002	1928/53/86		18 386	nein
Zumikon	Farlifangstr. 1	AE	2000	1986	2000/2001 GR	2 717	nein
<b>Total Kanton Zürich</b>						<b>47 605</b>	

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; StWE = Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> in Prozent vom Soll-Mietertrag

<sup>4</sup> gemäss Bewertung per 31.12.2004 bzw. Review per 30.06.2005

<sup>5</sup> H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen

<sup>6</sup> drei Liegenschaften

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Woh- nungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll- Mietertag in CHF Mio.	Leer- stand in % <sup>3</sup>	Anzahl Mieter	Anteil Haupt- mieter in %	Mietfähigkeit Hauptmieter (Laufzeit)	Diskontie- rungs- bzw. Kapitali- sierungs- satz in % <sup>4</sup>	Strate- gie <sup>5</sup>
2 409	79.0	0.0	0.0	21.0	1.0	0.0	5	39	2014	5.50/5.50	H
3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.3	0.6	1	100	2014	5.20/5.20	H
12 208	73.5	0.0	0.0	26.5	5.3	0.4	2	77	2014	5.10/5.10	H
26 381	7.3	54.1	32.7	5.9	6.5	1.5	4	48	2021	5.50/7.00	H
5 095	74.9	2.8	5.7	16.6	1.8	0.1	6	48	2005	5.50/5.50	H
6 333	37.9	0.0	22.6	39.5	3.7	0.1	1	100	2011	5.10/5.25	H
2 699	42.8	0.0	0.0	57.2	0.4	0.0	1	100	2008	5.50/5.50	H
2 750	78.7	0.0	14.5	6.8	2.1	8.5	5	75	2009	5.25/5.25	H
3 748	79.3	0.0	8.1	12.6	2.5	0.0	1	100	2009	5.10/5.10	H
3 639	86.3	0.0	0.0	13.7	1.4	8.3	8	20	2010	5.40/5.40	H
12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.3	3.9	34	34	2007	5.25/6.25	I
47 978	34.7	0.0	0.0	65.3	7.4	2.0	15	67	2008	7.04/8.87	I
4 397	7.5	18.4	65.7	8.4	1.3	0.0	1	100	-	5.50/5.75	H
1 250	100.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	1	100	2007	5.75/5.75	H
10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	3.5	28.4	1	100	-	5.50/5.50	H
6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.5	0.0	1	100	2009	5.40/5.40	H
5 279	75.4	0.0	0.0	24.6	3.0	1.3	1	100	2015	5.50/5.50	I
1 545	69.4	0.0	0.0	30.6	0.3	0.0	9	30	-	5.50/6.00	H
2 646	61.2	14.3	0.0	24.5	0.8	0.0	10	27	-	5.50/5.75	H
6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	7.4	8	24	2007	5.50/5.50	H
2 480	0.0	0.0	69.4	30.6	1.0	0.0	1	100	2010	5.50/5.75	H
1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.4	4.5	7	32	2005	5.50/5.50	H
2 755	16.7	14.2	66.8	2.3	1.1	0.0	4	12	-	5.50/5.75	H
10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	2.4	41.9	8	23	2007	5.50/5.50	H
2 784	77.4	0.0	0.0	22.6	0.5	0.0	4	16	-	5.50/5.75	H
10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	3.8	0.3	5	20	2008	5.40/5.40	H
<b>198 323</b>	<b>47.4</b>	<b>9.3</b>	<b>12.8</b>	<b>30.5</b>	<b>58.2</b>	<b>3.8</b>					
1 705	26.0	56.0	3.6	14.4	0.3	0.1	4	70	2009	5.50/5.50	H
7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	1.8	2.7	62	5	2008	5.50/5.50	H
4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.9	1.3	6	70	2010	5.50/5.50	H
10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.7	0.0	1	100	2013	5.50/5.50	H
2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	1.2	0.0	1	100	2012	5.50/5.75	H
10 891	75.9	0.0	0.0	24.1	2.6	26.2	1	100	2006	5.50/5.50	H
24 010	84.0	0.0	0.0	16.0	5.4	5.8	20	85	2011	5.50/5.50	H
3 557	51.4	0.0	0.0	48.6	0.7	61.5	1	100	2009	5.50/5.50	H
<b>63 590</b>	<b>70.7</b>	<b>12.0</b>	<b>0.1</b>	<b>17.2</b>	<b>16.6</b>	<b>8.4</b>					

## Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2005

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlas- tenver- dachts- flächen- kataster
<b>Übrige Regionen</b>							
Aarau	Bahnhofstr. 29	AE	1999	1971		898	nein
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17960	nein
Baar	Oberdorfstr. 9-13	AE	2000	1989		5216	nein
Basel	Clarastr. 56	AE	1999	1980		185	ja
Basel	Missionsstr. 60-62a	AE	1999	1972	2002GR	1811	ja
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2002TR	718	nein
Muttenz	St. Jakobs-Str. 110	AE	1999	1987		2367	nein
<b>Total Übrige Regionen</b>						<b>29 155</b>	
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						<b>205 124</b>	
<b>Liegenschaften im Bau</b>							
Zürich	Vulkanstrasse	AE	2002	2005		16322	ja
Opfikon	Lightcube	AE	1987	2006 <sup>6</sup>		5 241	nein
<b>Total Liegenschaften im Bau</b>						<b>21 563</b>	
<b>Landreserven</b>							
Rümlang	Airport Business Park, Trakt A	AE	1987			11 000	nein
Zürich	Militärstr. 42/Jänergasse 7	AE	2001			6 284	nein
Zürich	Blumenfeldstrasse	AE	1998/2004			6 600	
Zürich	Hardturmstrasse 5	AE	2004			2 087	
Opfikon	Parkhaus TMC Galleria						
<b>Total Landreserven</b>						<b>25 971</b>	

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; StWE = Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> in Prozent vom Soll-Mietertrag

<sup>4</sup> gemäss Bewertung per 31.12.2004 bzw. Review per 30.06.2005

<sup>5</sup> H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen

<sup>6</sup> erwartetes Datum der Fertigstellung

Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Woh- nungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll- Mietertag in CHF Mio.	Leer- stand in % <sup>3</sup>	Anzahl Mieter	Anteil Haupt- mieter in %	Mietfähigkeit Hauptmieter (Laufzeit)	Diskontie- rungs- bzw. Kapitali- sierungs- satz in % <sup>4</sup>	Strate- gie <sup>5</sup>
2 920	41.6	41.7	0.0	16.7	0.9	1.0	13	23	2008	5.50/5.50	H
9 878	75.4	0.0	0.0	24.6	2.6	14.7	12	36	2010	5.50/5.50	H
6 231	63.0	12.4	11.1	13.5	1.4	28.4	19	29	2011	5.50/5.50	H
1 289	58.6	33.8	7.6	0.0	0.3	18.3	6	28	2011	5.50/5.50	V
3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	6.5	1	100	2017	5.25/5.25	H
4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.4	2.1	4	25	2007	5.25/5.25	H
2 043	98.0	0.0	0.0	2.0	0.5	4.0	5	24	2008	5.75/5.75	H
<b>30 66.0</b>	<b>65.9</b>	<b>11.8</b>	<b>7.9</b>	<b>14.3</b>	<b>8.3</b>	<b>10.2</b>					
<b>292 551</b>	<b>54.4</b>	<b>10.1</b>	<b>9.5</b>	<b>26.0</b>	<b>83.1</b>	<b>5.4</b>					
37 700					Buchwert CHF Mio.:		166.2		Investitionsvolumen CHF Mio.:	185.0	
14 660					Buchwert CHF Mio.:		19.1		Investitionsvolumen CHF Mio.:	55.0	
<b>52 360</b>							<b>185.3</b>			<b>240.0</b>	
							10.3				90.0
							10.0				37.0
							5.0				-
							6.6				-
							3.7				-
							<b>35.6</b>				<b>127.0</b>

## Wohnliegenschaften per 30. Juni 2005

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Atlas- tenver- dachts- flächen- kataster	Woh- nungs- fläche in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Zürich</b>								
Zürich	Bächlerstr. 54-58	BR	2002	1954		2 327	nein	1 412
Zürich	Bäulistr. 15-21	StWE	2002	1982		5 143	nein	1 977
Zürich	Heerenwiesen 23-41	AE	2003	1996		6 970	nein	4 670
Zürich	Josefstr. 137	AE	1999	1984		903	ja	2 747
Zürich	Weststr. 74	AE	1996	1995		1 482	nein	1 810
<b>Total Stadt Zürich</b>						<b>16 825</b>		<b>12 616</b>
<b>Übriger Kanton Zürich</b>								
Au ZH	Seeguetstr. 2+4/11-15	BR	2002	1962	2002TR	6 181	nein	3 748
Au ZH	Seeguetstr. 8	BR	2002	1961		1 979	nein	1 435
Bülach	Hohfuristr. 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpen 2	AE	1999	1979		8 412	nein	3 850
Effretikon	Brandriet 2+4, Florastr. 4+6, Rütli 3+5	BR	2002	1970		5 337	ja	2 808
Glattbrugg	Hohenstieglenstr. 1-23, 2-16	AE	1999	1990		29 639	nein	14 654
Kloten	Schaffhauserstr. 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	2 090
Niederhasli	Heiselstr. 81-91	AE	1992	1996		20 672	nein	6 096
Oberglatt	Chlierietstr. 6, 8, 10	AE	2003	1974		2 028	nein	2 479
Richterswil	Bodenstr. 13-21	BR	2002	1974		6 142	nein	4 693
Schlieren	Badenerstr. 58-60	AE	2003	1955		1 408	nein	1 184
Schlieren	Limmataustr. 2-8/ Limmatstr. 9-11/Engstringermatt	AE	1999	1984		8 907	ja	5 100
Schlieren	Schulstr. 71-77/Flöhrebenstr. 6	StWE	2002	1988		2 543	nein	3 332
Schlieren	Zürcherstr. 52	AE	2002	1972		2 214	nein	1 515
Schlieren	Zürcherstr. 64	AE	1999	1972		1 395	ja	1 783
Volketswil	Sunnebuelstr. 1-17/ Ifangstr. 12-20/Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003GR	20 110	nein	12 236
<b>Total Kanton Zürich</b>						<b>120 610</b>		<b>67 003</b>
<b>Übrige Regionen</b>								
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989		6 260	nein	4 015
<b>Total Übrige Regionen</b>						<b>6 260</b>		<b>4 015</b>
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						<b>143 659</b>		<b>83 634</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; StWE = Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> in Prozent vom Soll-Mietertrag

<sup>4</sup> gemäss Bewertung per 31.12.2004 bzw. Review per 30.06.2005

<sup>5</sup> H = Halten; I = Investieren; V = Verkaufen



1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	≥5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Soll-Mietertrag in CHF Mio.	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % <sup>4</sup>	Strategie <sup>5</sup>
6	4	10	2	2	24	10	0.4	0.0	5.50/5.75	H
2	9	15	0	0	26	45	0.6	0.0	5.50/5.75	H
5	7	15	17	4	48	1 799	1.5	1.6	5.50/5.50	H
4	36	0	0	0	40	212	0.7	0.2	5.50/5.50	H
3	7	7	7	0	24	1 454	1.0	8.3	5.50/5.50	H
<b>20</b>	<b>63</b>	<b>47</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>162</b>	<b>3 520</b>	<b>4.2</b>	<b>1.5</b>		
0	12	24	20	0	56	239	0.9	0.0	5.75/6.00	H
0	12	7	5	0	24	0	0.3	0.0	5.75/6.00	H
0	9	16	6	18	49	50	0.8	3.3	5.50/5.50	H
9	36	9	0	0	54	0	0.7	0.0	5.75/6.00	H
18	30	71	41	0	160	659	3.0	1.0	5.50/5.50	H
0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.9	5.50/5.50	H
0	9	15	47	0	71	158	1.5	4.5	5.50/5.50	H
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.9	5.50/5.50	H
1	9	26	18	5	59	217	1.1	0.0	5.75/6.00	H
4	16	4	0	0	24	28	0.3	0.5	5.50/5.50	H
0	18	24	12	0	54	286	0.9	0.4	5.50/5.50	H
0	0	24	16	0	40	354	0.8	1.9	5.50/5.75	H
0	5	11	6	0	22	671	0.4	0.6	5.50/5.50	H
7	5	12	5	0	29	268	0.4	1.0	5.50/5.50	H
0	0	48	60	40	148	110	2.2	0.5	5.50/5.50	I
<b>39</b>	<b>182</b>	<b>308</b>	<b>246</b>	<b>67</b>	<b>842</b>	<b>3 249</b>	<b>14.3</b>	<b>2.6</b>		
0	7	20	20	0	47	490	1.0	1.0	5.50/5.50	H
0	7	20	20	0	47	490	1.0	1.0		
<b>59</b>	<b>252</b>	<b>375</b>	<b>292</b>	<b>73</b>	<b>1 051</b>	<b>7 351</b>	<b>19.5</b>	<b>2.3</b>		



**KPMG Fides Peat**

**Audit**

Badenerstrasse 172  
CH-8004 Zürich

Postfach  
CH-8026 Zürich

Telefon +41 44 249 31 31  
Telefax +41 44 249 23 19  
Internet [www.kpmg.ch](http://www.kpmg.ch)

Bericht über die Review an den Verwaltungsrat der

**Allreal Holding AG, Baar**

---

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) des konsolidierten Zwischenabschlusses (Konzernerfolgsrechnung, Konzernbilanz, Konzerneigenkapitalnachweis, Konzerngeldflussrechnung und ausgewählte Anmerkungen auf den Seiten 8 bis 31) der Allreal Holding AG für das am 30. Juni 2005 abgeschlossene Halbjahr vorgenommen.

Für den konsolidierten Zwischenabschluss ist der Verwaltungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, aufgrund unserer Review einen Bericht über diesen konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

Unsere Review erfolgte nach dem Schweizer Prüfungsstandard 910 sowie dem International Standard on Review Engagements 2400. Eine Review besteht hauptsächlich aus der Befragung von Mitarbeitenden sowie analytischen Prüfungshandlungen in Bezug auf die dem konsolidierten Zwischenabschluss zugrunde liegenden Daten und vermittelt daher im Vergleich zu einer Prüfung geringere Sicherheit. Wir haben keine Prüfung durchgeführt und geben aus diesem Grund kein Prüfungsurteil ab.

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der konsolidierte Zwischenabschluss kein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* sowie dem Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der Schweizer Börse SWX vermittelt.

KPMG Fides Peat

Orlando Lanfranchi  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

Thomas Lehner  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

Zürich, 18. August 2005

# Struktur, Adressen, Kontakte und Termine

## Struktur und Adressen

Allreal Holding AG  
Allreal Finanz AG

Grabenstrasse 25  
6340 Baar

Allreal Home AG

Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich  
T 044 319 11 11

Allreal Office AG  
Allreal Vulkan AG  
Allreal West AG

Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich  
T 044 319 11 11

Allreal Generalunternehmung AG

Eggbühlstrasse 15  
8050 Zürich  
T 044 319 11 11

St. Alban-Vorstadt 80  
4052 Basel  
T 061 206 96 96

Talgut-Zentrum 25  
3063 Bern-Ittigen  
T 031 917 18 88

## Kontakte

**Bruno Bettoni**  
Vorsitzender der Gruppenleitung

T 044 319 12 37  
F 044 319 15 35  
bruno.bettoni@allreal.ch

**Roger Herzog**  
Finanzen/Investor Relations

T 044 319 12 04  
F 044 319 15 35  
roger.herzog@allreal.ch

**Matthias Meier**  
Kommunikation

T 044 319 12 67  
F 044 319 14 77  
matthias.meier@allreal.ch

## Termine

Jahresabschluss 2005  
Generalversammlung 2006  
Halbjahresabschluss 2006

16. Februar 2006  
31. März 2006, 16.00 Uhr  
24. August 2006

## Impressum

Herausgeber  
Allreal-Gruppe  
Unternehmenskommunikation, 8050 Zürich  
Gestaltung  
Weiersmüller Bosshard Grüniger WBG  
AG für visuelle Kommunikation, 8008 Zürich  
Fotografie  
Zeljko Gataric, 8037 Zürich  
Prepress/Press  
Linkgroup, 8008 Zürich  
Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
CH-6340 Baar/Schweiz  
T +41 41 711 33 03  
F +41 41 711 33 09  
E-Mail: [info@allreal.ch](mailto:info@allreal.ch)  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)