

Halbjahresbericht 2007

allreal
holding

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	2
Liegenschaften im Überblick	3
Halbjahresbericht	4
Finanzbericht	
Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	8
Informationen zum Liegenschaftenportfolio	28
Bericht des Konzernprüfers	34
Struktur, Adressen, Kontakte und Termine	35

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2007 bzw. 30.06.2007*	1. Halbjahr 2006 bzw. 31.12.2006*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtumsatz ²	CHF Mio.	285.5	324.8	-12.1
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	92.0	69.7	+32.0
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	56.3	43.4	+29.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	67.3	59.6	+12.9
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	40.6	35.2	+15.3
Cashflow	CHF Mio.	60.1	46.5	+29.2
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	10.8	8.9	+1.9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.4	7.2	+0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	40.6	42.4	-1.8
Net Gearing ³ am Stichtag	%	122.1	110.7	+11.4
Marktwert Anlageliegenschaften	CHF Mio.	2 011.9	1 898.0	+6.0
Abgewickeltes Volumen Generalunternehmung	CHF Mio.	229.9	271.0	-15.2
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Stellen	251	244	+2.9
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	5.77	4.46	+29.4
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.16	3.62	+14.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern	CHF	115.15	111.20	+3.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern	CHF	107.80	105.50	+2.2
Börsenkurs am Stichtag	CHF	137.30	135.50	+1.3
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Anlageliegenschaften ⁴	%	5.1	4.8	+0.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.77	2.72	+0.1
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	49.3	40.4	+8.9
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	1 337.4	1 321.0	+1.2
Enterprise value (EV) ⁷	CHF Mio.	2 619.3	2 459.6	+6.5

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2007 bzw. 31.12.2006.

¹ Veränderungen von Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt.

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁴ Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

⁵ EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

⁶ Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Liegenschaften im Überblick

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2007*	2006*	2007*	2006*	2007*	2006*	2007*	2006*
Anlageliegenschaften								
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	29	29	12	11	8	7	49	47
Nutzfläche '000 m ²	255	255	80	66	33	31	368	352
Leerstandsquote ¹ %	3.5	2.9	13.4	4.9	14.0	16.7	6.1	4.5
Mietertrag CHF Mio.	35.4	33.5	7.3	8.4	3.8	3.5	46.5	45.4
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	30.4	26.5	6.4	6.1	3.3	3.0	40.1	35.6
Bruttorendite ³ %	6.0	5.9	5.4	6.1	5.8	5.6	5.8	6.0
Nettorendite ³ %	5.1	4.7	4.3	4.7	5.2	4.8	5.1	4.7
Anschaffungswert CHF Mio.	1 147.5	1 151.5	323.8	259.0	143.8	135.4	1 615.1	1 545.9
Marktwert CHF Mio.	1 211.5	1 199.2	335.6	257.2	132.3	125.4	1 679.4	1 581.8
Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio.	41.8	41.4	28.0	23.4	16.5	17.9	34.2	33.7
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	16.3	8.0	6.4	0.0	-1.2	1.1	21.5	9.1
Landreserven								
Grundstücksfläche '000 m ²	27	8	12	12	-	-	39	20
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	300.0	37.0	90.0	90.0	-	-	390.0	127.0
Marktwert CHF Mio.	36.6	17.0	8.4	12.1	-	-	45.0	29.1
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	0.0	0.0
Wohnliegenschaften								
Anzahl	4	4	14	14	3	3	21	21
Wohnfläche '000 m ²	9	10	61	61	13	13	83	84
Leerstandsquote ¹ %	9.4	4.2	2.1	1.6	3.5	5.3	3.4	3.8
Mietertrag CHF Mio.	1.2	1.7	6.0	6.0	1.5	0.5	8.7	8.2
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	1.0	1.5	5.1	5.2	1.3	0.4	7.4	7.1
Bruttorendite ³ %	5.7	5.4	6.1	6.2	6.3	6.0	6.1	6.0
Nettorendite ³ %	4.8	4.9	5.3	5.4	5.3	4.8	5.2	5.3
Anschaffungswert CHF Mio.	39.5	42.5	183.4	181.7	49.6	49.6	272.5	273.8
Marktwert CHF Mio.	39.9	41.9	199.9	196.4	47.7	48.8	287.5	287.1
Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio.	9.7	10.5	14.3	14.0	15.9	16.3	13.7	13.7
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	0.8	0.7	3.5	0.3	-1.1	0.0	3.2	1.0
Entwicklungsliegenschaften								
Entwicklungsreserven								
Grundstücksfläche '000 m ²	10.1	4.5	202.7	179.1	16.4	16.4	229.2	200.0
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	111.0	27.0	841.0	603.0	113.0	110.0	1 065.0	740.0
Buchwert CHF Mio.	24.1	6.0	163.3	83.1	4.4	3.2	191.8	92.3
Angefangene Bauten								
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	164.0	127.0	153.0	228.0	68.0	85.0	385.0	440.0
Buchwert CHF Mio.	51.9	58.8	90.4	125.2	40.2	40.7	182.5	224.7

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2007 bzw. 31.12.2006.

¹ In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

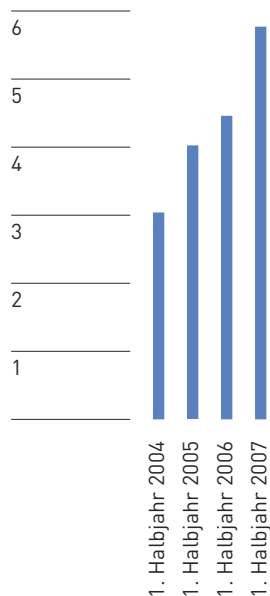
³ In Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar (annualisiert)

⁴ Pro Liegenschaft

⁵ Aus Neubewertung im 1. Halbjahr

Allreal schafft Werte

Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung
CHF



- Fortgesetzt positive Entwicklung
- Nettorendite des Portfolios von sehr erfreulichen 5.1 Prozent
- Generalunternehmung mit Rekordergebnis
- Gut abgesicherte Finanzierung

Im ersten Halbjahr 2007 konnte sich Allreal erneut gut behaupten. Das trotz anspruchsvollen Rahmenbedingungen deutlich über dem Vorjahreswert liegende Resultat beweist die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens im Immobilien- wie auch im Generalunternehmermarkt.

Nach volatiltem Kursverlauf im ersten Halbjahr schloss die Allreal-Aktie per 30. Juni 2007 bei CHF 137.30. Dieser Wert entspricht einer geringfügigen Veränderung von CHF 1.80 gegenüber dem Jahresendkurs von CHF 135.50. Mit einer Gesamtperformance in den ersten sechs Monaten von 5.0 Prozent und einem reduzierten Aufschlag gegenüber dem inneren Wert (NAV) von 27.4 Prozent per 30. Juni 2007 hat sich die Aktie als stabile Anlage bestätigt.

Erfreuliches Ergebnis und hohe Ertragskraft

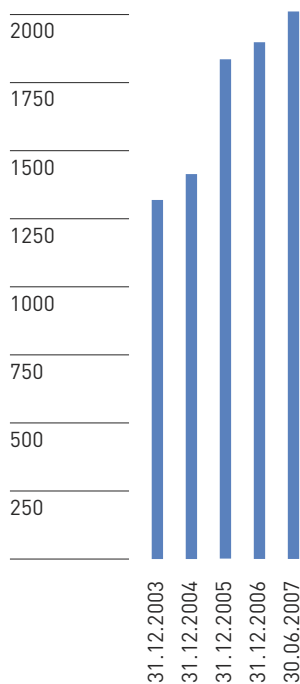
Die Zunahme der Mieterträge, ein tieferer Liegenschaftenaufwand, der Abschluss mehrerer Projekte sowie der Verkauf eines Anlageobjekts aus eigener Projektentwicklung und Realisation haben sich positiv auf das operative Ergebnis ausgewirkt. Der Gesamtumsatz verzeichnete infolge des tieferen abgewickelten Projektvolumens gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme um 12.1 Prozent auf CHF 285.5 Millionen (1. Halbjahr 2006: CHF 324.8 Mio.). Das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt stieg auf erfreuliche CHF 40.6 Millionen, was einer Zunahme um 15.3 Prozent gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (1. Halbjahr 2006: CHF 35.2 Mio.).

Die Aufwertung des Portfolios um CHF 24.7 Millionen – entsprechend 1.2 Prozent des Werts aller Anlageliegenschaften – resultierte in einem um 29.7 Prozent höheren Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 56.3 Millionen (1. Halbjahr 2006: CHF 43.4 Mio.).

Geschäftsfeld Immobilien

Im ersten Halbjahr 2007 verzeichnete das Portfolio den Zugang von zwei Renditeliegenschaften: dem unmittelbar nach Fertigstellung an Kraft Foods vermieteten Bürogebäude «Lightcube» und der Geschäftsliegenschaft Missionsstrasse 64 in Basel. Darüber hinaus wurde für das rund 25 000 Quadratmeter grosse «Toni-Areal» in Zürich-West eine erste Anzahlung geleistet. Diese als Landreserve geführte Liegenschaft ist vorgesehen als Standort der Zürcher Hochschulen der Künste und der Wissenschaften. Veräussert wurden in der Berichtsperiode weitere sieben von ursprünglich 26 Wohnungen der Anlageliegenschaft Bäulistrasse in Zürich-Höngg. Ein weiterer Abgang aus dem Portfolio ergab sich aus der Umklassierung der Landreserve Militärstrasse/Jänergasse in Zürich. Aufgrund des Beginns der Realisierungsarbeiten für ein sechsgeschossiges Bürogebäude im Mai 2007 wird die Liegenschaft neu als Entwicklungsliegenschaft bilanziert.

Anlageliegenschaften CHF Mio.



Am Stichtag belief sich der Wert sämtlicher Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften und Landreserven) auf CHF 2011.9 Millionen (31.12.2006: 1898.0 Mio.). Die Mieterträge erfuhren gegenüber der Vergleichsperiode einen Anstieg um 3.3 Prozent auf CHF 55.6 Millionen (1. Halbjahr 2007: 53.8 Mio.). Zum Wachstum wesentlich beigetragen haben mehrere erstmals voll oder teilweise ertragswirksame Liegenschaften.

Aufgrund tieferer Aufwendungen für werterhaltende und -vermehrnde Massnahmen sowie geringerer Betriebs- und Unterhaltskosten lag die Nettorendite bei ausgezeichneten 5.1 Prozent (1. Halbjahr 2006: 4.8%). Zu diesem auch im Konkurrenzvergleich sehr erfreulichen Wert beigetragen haben sowohl die konsequent opportunistische Kauf- und Verkaufspolitik als auch das erfolgreiche Ausnützen der Synergien und Potenziale, die sich aus der Kombination des Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers ergeben.

Die Leerstandquote lag am Stichtag bei im Marktvergleich tiefen 5.7 Prozent (31.12. 2007: 3.7%). Zu dem gegenüber dem Vorjahr höheren Wert beigetragen haben insbesondere zwei grössere Geschäftsliegenschaften in Urdorf beziehungsweise Zürich-Wiedikon (zurzeit in Umbau) sowie leer stehende Teilflächen in einem Bürogebäude in Baar. In dem nach wie vor von Überkapazitäten geprägten Markt erweist sich die Wiedervermietung trotz zahlreichen Kontakten mit verschiedenen Interessenten und potenziellen Mietern als sehr anspruchsvoll und ausgesprochen aufwendig.

Das vom Geschäftsfeld Immobilien erzielte Betriebsergebnis exklusive Neubewertungseffekt (EBIT) lag bei erfreulichen CHF 45.9 Millionen (1. Halbjahr 2006: CHF 46.1 Mio.). Damit liegt der Anteil am operativen Betriebsergebnis (EBIT) der Gruppe leicht unter dem Vorjahreswert, bei 67 Prozent.

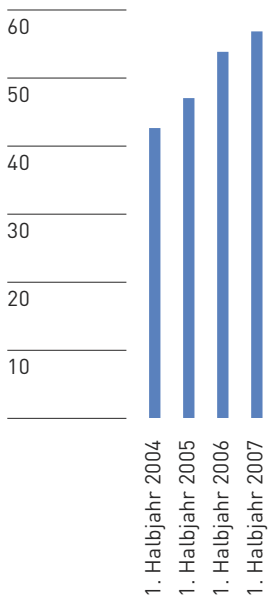
Geschäftsfeld Generalunternehmung

Die Tätigkeit des Generalunternehmers umfasst die Projektentwicklung, die Realisation sowie den Kauf und Verkauf von Liegenschaften. Der mit diesen Aktivitäten in der Berichtsperiode erzielte Erfolg aus Geschäftstätigkeit betrug sehr gute CHF 45.2 Millionen (1. Halbjahr 2006: CHF 35.6 Mio.). Das daraus resultierende operative Betriebsergebnis von CHF 22.3 Millionen lag in der Folge ebenfalls deutlich über dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2006: CHF 14.4 Mio.).

Zum markant besseren Resultat beigetragen haben insbesondere die zyklisch anfallenden Gewinne aus abgeschlossenen Projekten sowie die Verkäufe von selber entwickelten und realisierten Anlageobjekten.

Die konstant hohe operative Marge konnte nochmals um neun Prozentpunkte verbessert werden. Sie betrug in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahrs respektable 49.3 Prozent (1. Halbjahr 2006: 40.4%).

Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften
CHF Mio.



Die über Jahre kontinuierlich auf- und ausgebaute Projektentwicklung ist von strategischer Bedeutung für das Unternehmen. Dank der ausgewiesenen Fähigkeit, Projekte mit marktgerechten Renditen zu entwickeln und bis zur Baureife voranzutreiben, schafft die Sparte eine gute Basis für die Akquisition von Aufträgen für die Generalunternehmung. Darüber hinaus ermöglichen die Projektentwicklungen ein vom Transaktionsmarkt unabhängiges Portfoliowachstum sowie Verkaufsgewinne durch die Veräusserung von Anlageobjekten. Zu den wichtigsten im ersten Halbjahr bearbeiteten Projekte gehören die beiden Wohnsiedlungen Lebern-Dietlimoos in Adliswil und Gschwader in Uster mit insgesamt mehr als 600 Miet- und Eigentumswohnungen, ein Wohnhaus mit über 60 Mietwohnungen auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West sowie eine Überbauung mit insgesamt rund 100 Wohneinheiten in Volketswil.

Das von der Sparte Realisation mit Neubauten, Renovationen und Umbauten abgewickelte Projektvolumen verzeichnete bei einem gleich bleibenden Arbeitsvorrat von gegen 20 Monaten einen Rückgang um 15.2 Prozent auf CHF 229.9 Millionen (1. Halbjahr 2006: CHF 271.0 Mio.). Das tiefere Volumen ergibt sich aus der Beschränkung auf Projekte mit intakten Gewinnmöglichkeiten, aus dem konsequenten Verzicht auf Aufträge, die mit unkalkulierbaren Risiken behaftet sind, und einer Kalkulation, die den seit Monaten überdurchschnittlich stark steigenden Baupreisen Rechnung trägt. Der Anteil an Drittaufträgen von 74 Prozent am abgewickelten Projektvolumen belegt die Wettbewerbsfähigkeit der Sparte.

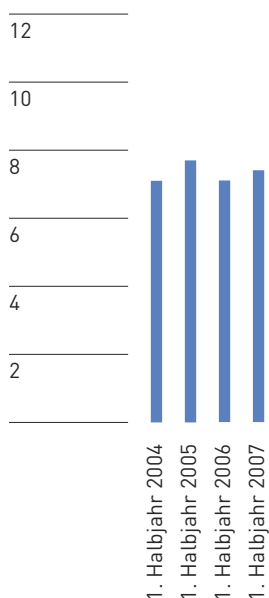
Mit dem Verkauf von Eigenheimen aus eigener Projektentwicklung und Realisation war die Sparte Kauf/Verkauf im anspruchsvollen Markt auf hohem Niveau erneut erfolgreich. Insbesondere sofort bezugsbereite Eigentumswohnungen erfreuten sich einer guten Nachfrage. Mit dem Erwerb mehrerer Grundstücke – darunter dem 70 000 Quadratmeter grossen Richti-Areal an bester Lage zwischen dem Einkaufszentrum Glatt und dem Bahnhof Wallisellen – konnte der Bestand zukunftssichernder Entwicklungsliegenschaften deutlich ausgebaut werden. Darüber hinaus leistete die Sparte mit Verkäufen einzelner Projekte an institutionelle Anleger einen substanziellen Beitrag zum guten Resultat des Geschäftsfelds.

Der vom Geschäftsfeld erarbeitete Anteil am EBIT der Gruppe lag bei ansehnlichen 33 Prozent (1. Halbjahr 2006: 24%).

Gut abgesicherte Finanzierung als Erfolgsfaktor

In den erwartungsgemäss von deutlich steigenden Zinsen geprägten Finanzmärkten profitierte Allreal von der bereits in den Vorjahren gesicherten Finanzierung. Mit einem nahezu unveränderten Durchschnittszinssatz für Finanzverbindlichkeiten von 2.77 Prozent bei einer geringeren Restlaufzeit von 38 Monaten ist das Unternehmen von einem fortgesetzten Anstieg der Zinsen bis auf Weiteres nur geringfügig betroffen.

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung in Prozent



Die Finanzierung mehrerer Projekte für das eigene Portfolio sowie der Erwerb verschiedener Entwicklungsliegenschaften und Landreserven resultierten in einem Rückgang der Eigenkapitalquote auf 40.6 Prozent (31.12.2006: 42.4%). Unter Berücksichtigung des vom Unternehmen festgelegten Mindestwerts von 35 Prozent beträgt das für die Finanzierung von Eigenprojekten oder den Erwerb von Liegenschaften verfügbare potenzielle Investitionsvolumen noch rund CHF 280 Millionen. Das Net Gearing lag in der Folge bei 122.1 Prozent (31.12.2006: 110.7%), die Eigenkapitalrendite (exklusive Neubewertungseffekt) bei 7.4 Prozent (1. Halbjahr 2006: 7.2%).

Unverändert optimistische Beurteilung der Zukunftsaussichten

Trotz des sich abzeichnenden Rückgangs der Bautätigkeit bleibt Allreal für das zweite Halbjahr 2007 und darüber hinaus bei einer positiven Einschätzung der Zukunftsaussichten. Wichtigste Gründe dafür sind die durch gute Halbjahreszahlen belegte Wettbewerbsfähigkeit, die stabile Entwicklung der Mieterträge, zahlreiche unmittelbar vor der Realisierung stehende Projekte, der Arbeitsvorrat von deutlich über einer Milliarde, das in Anlage- und Entwicklungsliegenschaften liegende Wertschöpfungspotenzial und die vorteilhafte Finanzierung.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2007 erwartet Allreal ein Unternehmensergebnis mindestens in Höhe des Vorjahresresultats. Das ermöglicht dem Unternehmen die Fortführung der eingeschlagenen Dividendenpolitik.

Für den weiteren Ausbau des Liegenschaftenbestandes durch den Erwerb zusätzlicher Anlageliegenschaften oder ganzer Portfolios wie auch durch die Finanzierung von Eigenprojekten benötigt Allreal zusätzliche Mittel in der Grössenordnung von CHF 200 Millionen. Diese sollen mit einer Kapitalerhöhung im zweiten Halbjahr 2007 beschafft werden.

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

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrats

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernerfolgsrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	55.6	53.8
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3	-7.7	-10.9
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften		47.9	42.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4	0.8	6.1
Höherbewertung Anlageliegenschaften		30.6	11.6
Tieferbewertung Anlageliegenschaften		-5.9	-1.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		24.7	10.1
Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung		229.9	271.0
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung		-200.5	-250.9
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften		8.7	7.6
Aktivierte Eigenleistungen		6.8	7.5
Diverse Erträge		0.3	0.4
Erfolg aus Generalunternehmung	5	45.2	35.6
Personalaufwand		-20.0	-18.8
Übriger Betriebsaufwand		-6.6	-6.0
EBITDA		92.0	69.9
Auflösung negativer Goodwill	6	0.4	0.0
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.4	-0.2
Betriebsergebnis (EBIT)		92.0	69.7
Finanzertrag		0.5	0.4
Finanzaufwand		-17.9	-14.5
Unternehmensergebnis vor Steuern		74.6	55.6
Steueraufwand		-18.3	-12.2
Unternehmensergebnis		56.3	43.4
Gesamtumsatz		285.5	324.8
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		67.3	59.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung		67.3	59.6
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt		40.6	35.2
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	7	5.77	4.46
— exkl. Neubewertungseffekt	7	4.16	3.62
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	7	5.37	4.41
— exkl. Neubewertungseffekt	7	3.93	3.58

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2007	31.12.2006
Anlageliegenschaften	8	2 010.8	1 894.1
Entwicklungsliegenschaften	9	374.3	317.0
Übrige Sachanlagen		1.5	1.7
Finanzanlagen		35.9	14.5
Latente Steuerguthaben		17.0	15.6
Anlagevermögen		2 439.5	2 242.9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		107.2	143.2
Übrige Forderungen		3.8	2.8
Liquide Mittel		12.6	13.3
Zwischentotal		123.6	159.3
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften	8	1.1	3.9
Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften	9	20.8	17.7
Umlaufvermögen		145.5	180.9
Aktiven		2 585.0	2 423.8
Aktienkapital	10	488.0	487.9
Kapitalreserven		283.4	283.1
Eigene Aktien		-2.8	-1.1
Gewinnreserven		281.5	258.8
Konzerneigenkapital		1 050.1	1 028.7
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	11	284.3	277.0
Rückstellung für latente Steuern		88.6	71.1
Langfristige Rückstellungen		5.9	5.7
Langfristiges Fremdkapital		378.8	353.8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		88.7	121.8
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		1.7	1.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		54.5	41.4
Kurzfristige Rückstellungen		1.0	2.2
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	11	1 010.2	874.9
Kurzfristiges Fremdkapital		1 156.1	1 041.3
Fremdkapital		1 534.9	1 395.1
Passiven		2 585.0	2 423.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF			
— vor latenten Steuern	12	115.15	111.20
— nach latenten Steuern	12	107.80	105.50

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neubewer- tungsreserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2006	487.9	283.1	-0.2	-15.0	22.4	195.6	973.8
Unternehmensergebnis						43.4	43.4
Bewertung Finanzinstrumente				19.9			19.9
Total erfasste Gewinne und Verluste							63.3
Erwerb eigene Aktien			-7.5				-7.5
Dividendenauszahlung						-46.8	-46.8
Wandelanleihe						5.1	5.1
Umklassierung					6.0	-6.0	0.0
Stand 30. Juni 2006	487.9	283.1	-7.7	4.9	28.4	191.3	987.9
Unternehmensergebnis						36.7	36.7
Bewertung Finanzinstrumente				-2.8			-2.8
Total erfasste Gewinne und Verluste							33.9
Abgang eigene Aktien			6.6			0.3	6.9
Umklassierung					2.8	-2.8	0.0
Stand 31. Dezember 2006	487.9	283.1	-1.1	2.1	31.2	225.5	1 028.7
Unternehmensergebnis						56.3	56.3
Bewertung Finanzinstrumente				15.5			15.5
Total erfasste Gewinne und Verluste							71.8
Erwerb eigene Aktien			-1.7			-0.3	-2.0
Dividendenauszahlung						-48.8	-48.8
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.1	0.3					0.4
Umklassierung					23.1	-23.1	0.0
Stand 30. Juni 2007	488.0	283.4	-2.8	17.6	54.3	209.6	1 050.1

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Unternehmensergebnis vor Steuern		74.6	55.6
Nettofinanzaufwand		17.4	14.1
Neubewertung Anlageliegenschaften		-24.7	-10.1
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.4	0.2
Auflösung negativer Goodwill	6	-0.4	0.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften		-0.8	-6.1
Aktivierete Eigenleistungen		-6.8	-7.5
Übrige Positionen		0.4	0.3
Betrieblicher Geldfluss vor Veränderungen des Nettoumlaufvermögens (Cashflow)		60.1	46.5
Abnahme / (Zunahme) Wertschriften		1.0	0.0
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		36.1	31.3
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		-0.4	-3.1
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		-1.0	2.6
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-33.2	10.1
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		13.2	5.4
Betrieblicher Geldfluss nach Veränderungen des Nettoumlaufvermögens		75.8	92.8
Bezahlte Finanzkosten		-18.4	-14.9
Erhaltene Finanzerlöse		0.5	0.4
Bezahlte Steuern		-5.9	-13.8
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		52.0	64.5
Investitionen Anlageliegenschaften		-30.0	-18.7
Devestitionen Anlageliegenschaften		3.5	54.7
Investitionen Entwicklungsliegenschaften		-221.5	-60.1
Devestitionen Entwicklungsliegenschaften		116.6	30.5
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.2	-0.9
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquide Mittel)	6	-8.8	0.0
Transaktionskosten Kauf Gesellschaften	6	-0.6	0.0
Zunahme Finanzanlagen		-2.7	0.0
Abnahme Finanzanlagen		0.2	0.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-143.5	5.7
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		198.0	57.1
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-56.4	-225.7
Emission Wandelanleihe		0.0	171.2
Kauf eigene Aktien		-20.3	-26.2
Verkauf eigene Aktien		18.3	18.8
Dividendenauszahlung		-48.8	-46.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		90.8	-51.6
Liquide Mittel am 1. Januar		13.3	16.2
Liquide Mittel am 30. Juni		12.6	34.8
Veränderung liquide Mittel		-0.7	18.6

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2007

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Holding- funktionen	Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Erfolg aus Geschäftstätigkeit ¹	48.7	45.2	0.0	0.0	93.9
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-1.8	2.2	-0.4	0.0	0.0
Neubewertung Anlageliegenschaften	24.7	0.0	0.0	0.0	24.7
Personal- und übriger Aufwand	-1.4	-24.7	-0.5	0.0	-26.6
EBITDA	70.2	22.7	-0.9	0.0	92.0
Abschreibungen und Amortisationen	0.4	-0.4	0.0	0.0	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)	70.6	22.3	-0.9	0.0	92.0
Nettofinanzaufwand					-17.4
Steueraufwand					-18.3
Unternehmensergebnis					56.3
EBITDA exkl. Neubewertung	45.5	22.7	-0.9	0.0	67.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	45.9	22.3	-0.9	0.0	67.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt					40.6
Operative Marge in Prozent ²	94.3	49.3	-	-	71.7
Operativer Netto-Cashflow ³	45.5	22.5	-0.9	0.0	67.1
Gesamtumsatz gegenüber Dritten	55.6	229.9	0.0	0.0	285.5
Gesamtumsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	7.1	0.0	0.0	7.1
Bilanz per 30.06. 2007					
Anlagevermögen	2 010.9	375.8	0.0		2 386.7
Umlaufvermögen	8.0	125.0	0.1		133.1
Total Segmentaktiven	2 018.9	500.8	0.1		2 519.8
Nicht zugeweilte Aktiven				65.2	65.2
Total Aktiven					2 585.0
Rückstellungen	0.6	6.3	0.0		6.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	9.74	121.6	0.3		131.6
Total Segmentverbindlichkeiten	10.3	127.5	0.3		138.5
Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinsabgrenzung)				1 306.1	1 306.1
Steuerverbindlichkeiten				90.3	90.3
Total Fremdkapital					1 534.9
Total zugeordnetes Eigenkapital⁴	837.8	204.8	7.5		1 050.1
Anschaffungskosten der übrigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte	0.1	4.6	0.0	-	4.7
Investitionen in Sachanlagen	30.0	221.7	0.0	-	251.7

¹ Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien) bzw. Erfolg aus Generalunternehmung (Geschäftsfeld Generalunternehmung)

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

³ EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrender Investitionen und Kauf/Verkauf übrige Sachanlagen

⁴ Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet.

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

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2006

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Holding- funktionen	Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Erfolg aus Geschäftstätigkeit ¹	49.0	35.6	0.0	0.0	84.6
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.1	2.6	-0.4	-0.1	0.0
Neubewertung Anlageliegenschaften	10.1	0.0	0.0	0.0	10.1
Personal- und übriger Aufwand	-0.8	-23.6	-0.4	0.0	-24.8
EBITDA	56.2	14.6	-0.8	-0.1	69.9
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	-0.2	0.0	0.0	-0.2
Betriebsergebnis (EBIT)	56.2	14.4	-0.8	-0.1	69.7
Nettofinanzaufwand					-14.1
Steueraufwand					-12.2
Unternehmensergebnis					43.4
EBITDA exkl. Neubewertung	46.1	14.6	-0.8	-0.1	59.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	46.1	14.4	-0.8	-0.1	59.6
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt					35.2
Operative Marge in Prozent ²	94.1	40.4	-	-	70.4
Operativer Netto-Cashflow ³	46.1	13.7	-0.8	-0.1	58.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten	53.8	271.0	0.0	0.0	324.8
Gesamtumsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	4.5	0.0	0.0	4.5
Bilanz per 31.12.2006					
Anlagevermögen	1 895.3	329.2	0.0		2 224.5
Umlaufvermögen	10.1	157.3	0.1		167.5
Total Segmentaktiven	1 905.4	486.5	0.1		2 392.0
Nicht zugeweilte Aktiven				31.8	31.8
Total Aktiven					2 423.8
Rückstellungen	0.1	7.8	0.0		7.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	12.7	138.2	0.4		151.3
Total Segmentverbindlichkeiten	12.8	146.0	0.4		159.2
Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinsabgrenzung)				1 163.8	1 163.8
Steuerverbindlichkeiten				72.1	72.1
Total Fremdkapital					1 395.1
Total zugeordnetes Eigenkapital⁴	837.6	190.5	0.6		1 028.7
Anschaffungskosten der übrigen Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte	0.1	4.1	0.0	-	4.2
Investitionen in Sachanlagen	18.8	60.9	0.0	-	79.7

¹ Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien) bzw. Erfolg aus Generalunternehmung (Geschäftsfeld Generalunternehmung)

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

³ EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrender Investitionen und Kauf/Verkauf übrige Sachanlagen

⁴ Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet.

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

Ausgewählte Anmerkungen

1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung steht im Einklang mit IAS 34 und entspricht den Rechnungslegungsvorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der Schweizer Börse SWX. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2006.

Der Konsolidierungskreis änderte sich im ersten Halbjahr 2007 aufgrund der Akquisition der Immobilien Missionsstrasse 64 AG und der Neugründung der Gruppengesellschaft Allreal Toni AG. Die Gesellschaften wurden ab Erwerbs- bzw. Gründungsdatum neu in den Konsolidierungskreis miteinbezogen.

Die per 31. Dezember 2006 vorgenommenen Anpassungen in der Konzernrechnung finden auch Anwendung für die Halbjahreskonzernrechnung 2007. Es handelt sich hierbei um die Aufteilung von Aktiven und Passiven der einzelnen Geschäftsfelder ohne direkte Zuordnung von Finanzaktiven und -verbindlichkeiten bzw. Steueraktiven und -verbindlichkeiten in der Segmentsrechnung (IAS 14). Diese Bilanzpositionen werden in der Segmentsrechnung als nicht zugeteilte Aktiven und Passiven aufgeführt. Die Angaben zur Vorperiode 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006 wurden entsprechend erfolgsneutral angepasst.

Im ersten Halbjahr 2007 wurden folgende neuen oder überarbeiteten IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen in Kraft gesetzt:

- IAS 1: Presentation of Financial Statements (Amendment), ab 1. Januar 2007
- IFRS 7: Financial Instruments: Disclosures, ab 01. Januar 2007
- IFRIC 7: Applying the Restatement Approach under IAS 29 Financial Reporting in Hyperinflationary Economies, ab 1. Januar 2007
- IFRIC 10: Interim Financial Reporting and Impairment, ab November 2006
- IFRIC 11: IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions, ab 1. März 2007

Bedingt durch IFRS 7 und die damit verbundene Erweiterung von IAS 1 werden zusätzliche Offenlegungspflichten in der konsolidierten Jahresrechnung wirksam. Die überarbeiteten Standards und neuen Interpretationen haben aber keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital der Allreal-Gruppe.

Für die nächsten Berichterstattungen treten folgende neuen oder überarbeiteten IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen in Kraft:

- IAS 23: Borrowing Costs (Amendment), ab 1. Januar 2009
- IFRS 8: Operating Segments, ab 1. Januar 2009
- IFRIC 12: Service Concession Arrangements, ab 1. Januar 2008

Diese Änderungen werden durch die Allreal-Gruppe nicht prospektiv angewendet und eventuelle Auswirkungen auf die Konzernrechnung erst in den Folgejahren berücksichtigt.

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 2007 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, welche die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 20. August 2007 genehmigt.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	46.5	45.4
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	8.7	8.2
Mietertrag aus Landreserven	0.4	0.2
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	55.6	53.8

Bedingt vor allem durch die in den Jahren 2006 und 2007 vollzogenen Zukäufe bzw. die Übernahme von baulich vollendeten Liegenschaften in das Portfolio erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode der Mietertrag um CHF 1.8 Mio. auf CHF 55.6 Mio., wobei der temporäre Anstieg der Leerstandsquote einen gegenläufigen Effekt hatte.

3 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Verwaltungs- und Betriebsaufwand	-2.3	-2.4
Unterhalts- und Reparaturaufwand	-5.4	-8.5
Liegenschaftenaufwand	-7.7	-10.9

Im Vergleich zur Vorjahresperiode fielen die Unterhalts- und Reparaturaufwendungen erheblich tiefer aus, da im Jahr 2006 wegen erfolgreichen Wiedervermietungen von Büroflächen für leer stehende Geschäftsliegenschaften grössere werterhaltende Aufwendungen getätigt wurden.

4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Verkaufserlös	3.7	56.1
Transaktionskosten aus Verkauf	-0.2	-0.7
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres	-2.8	-48.6
Auflösung Rückstellung für abgegebene Mietzinsgarantien	0.1	-0.7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.8	6.1

Im ersten Halbjahr 2007 wurden sieben Wohnungen der bisher im Stockwerkeigentum gehaltenen Liegenschaft Bäulistrasse 15–21 in Zürich-Höngg mit einem totalen Verkaufspreis von CHF 3.7 Mio. verkauft. Nach Abzug der Transaktionskosten verblieb ein Verkaufserfolg von CHF 0.7 Mio.

Für im Vorjahr gebildete Rückstellungen für Mietzinsgarantien auf verkauften Anlageliegenschaften wurden im ersten Halbjahr 2007 CHF 0.1 Mio. infolge Nichtbenutzung wieder aufgelöst.

In der Vorjahresperiode wurde zwei Anlageliegenschaften sowie sechs Wohnungen der Liegenschaft Bäulistrasse 15–21 mit einem Gesamterfolg aus Verkauf von CHF 6.1 Mio. veräussert.

5 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Dritthonorare und Gewinne aus Bautätigkeit	29.4	20.1
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften	8.7	7.6
Aktivierete Eigenleistungen	6.8	7.5
Diverse Erträge	0.3	0.4
Erfolg aus Generalunternehmung	45.2	35.6

Das abgewickelte Projektvolumen des Geschäftsfeldes Generalunternehmung betrug im ersten Halbjahr CHF 229.9 Mio. gegenüber CHF 271.0 Mio. in der Vorjahresperiode. Der Rückgang ist Folge einerseits der bewussten Beschränkung auf Projekte mit intaktem Gewinnpotenzial und andererseits auf verschiedene Grossprojekte, die sich in der Vorjahresperiode voll in Ausführung befanden.

Im ersten Halbjahr 2007 verteilte sich das abgewickelte Projektvolumen von CHF 229.9 Mio. auf Bauten für Dritte (CHF 169.1 Mio.) und auf Bauten für Eigenprojekte in den Entwicklungs- und Anlageliegenschaften (CHF 60.8 Mio.).

Gegenüber der Vorjahresperiode wurden im ersten Halbjahr 2007 mehrere grosse Eigenprojekte abgeschlossen, die zu einer Verbuchung der Gewinne aus Bautätigkeit führten.

6 Kauf Gesellschaften

Per 8. März 2007 erwarb Allreal 100% des Aktienkapitals der Immobilien Missionsstrasse 64 AG, Basel, zu einem barbezahlten Kaufpreis von CHF 9.4 Mio.

Die Gesellschaft wurde rückwirkend per 1. Januar 2007 übernommen und hat bis zum 30. Juni 2007 Mieterträge von 0.3 Mio. und einen Beitrag zum Unternehmensergebnis von CHF 0.3 Mio. generiert.

Durch die Akquisition wurden folgende Aktiven und Passiven übernommen:

CHF Mio.	Anschaffungs- wert per 08.03.2007	Fair Value per 08.03.2007
Anlageliegenschaften	8.5	8.9
Übrige Forderungen	0.2	0.2
Wertschriften	0.9	0.9
Liquide Mittel	0.6	0.6
Aktiven	10.2	10.6
Rückstellung für latente Steuern		0.1
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	0.1	0.1
Passiven	0.1	0.2
Übernommene Nettoaktiven	10.1	10.4
Kaufpreis		-9.4
Transaktionskosten		-0.6
Negativer Goodwill		0.4

Der negative Goodwill wurde in der Berichtsperiode als Einmaleffekt erfolgswirksam aufgelöst.

CHF Mio.	Fair Value per 08.03.2007
Kaufpreis zulasten liquider Mittel	9.4
Erworbene liquide Mittel	-0.6
Nettomittelabfluss für Kauf Gesellschaft	8.8

7 Unternehmensergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2007	1. Halbjahr 2006
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	9 749	9 755
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-11	-60
Aktienemission aus Wandelanleihe ('000 Stück)	3	0
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	9 741	9 695
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien ('000 Stück)	9 750	9 731
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	56.3	43.4
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.77	4.46
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	40.6	35.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.16	3.62
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.37	4.41
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.93	3.58

In Übereinstimmung mit IAS 33 ergibt sich, bedingt durch die Ausgabe einer Wandelanleihe, ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für die Berechnung der Verwässerung wurde das Unternehmensergebnis um die Effekte aus der Wandelanleihe korrigiert (Finanzaufwand, Emissionskosten, latente Steuern). Dies führte zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt von CHF 58.7 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 43.0 Mio. Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien erhöht sich um die maximal bei Wandlung auszugebenden Beteiligungsrechte (zeitgewichtet) von 9 750 000 auf 10 918 000 Aktien.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte zu einem Wandelpreis von CHF 149.50 pro Aktie würden 1 167 863 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

8 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2007	31.12.2006
Geschäftsliegenschaften	1 679.4	1 581.8
Wohnliegenschaften	287.5	287.1
Landreserven	45.0	29.1
Anlageliegenschaften	2 011.9	1 898.0
davon bilanziert im Anlagevermögen	2 010.8	1 894.1
davon bilanziert als zur Veräusserung bestimmt (Umlaufvermögen)	1.1	3.9

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2007 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Land- reserven	Total
Stand 01.01.2007	1 581.8	287.1	29.1	1 898.0
Zukäufe	8.5	0.0	30.0	38.5
Abgänge	-2.7	-2.8	0.0	-5.5
Umklassierung von/zu Entwicklungsliegenschaften	66.6	0.0	-10.4	56.2
Umklassierung innerhalb Anlageliegenschaften	3.7	0.0	-3.7	0.0
Marktwertanpassung	21.5	3.2	0.0	24.7
Stand 30.06.2007	1 679.4	287.5	45.0	2 011.9

Zugänge Geschäfts- und Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Typus ¹	Erwerbsjahr	Nutzungs- übergang
Basel	Missionsstrasse 64-64a	GL	2007	01.01.2007

¹ GL = Geschäftsliegenschaft

Abgänge Geschäfts- und Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Typus ¹	Erwerbsjahr	Nutzungs- übergang
Zürich	Bäulistrasse 15-21	WL	2002	28.02.-30.06.2007

¹ WL = Wohnliegenschaft

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates wird die bisher im Stockwerkeigentum gehaltene Liegenschaft Bäulistrasse 15-21 in Zürich-Höngg veräussert, indem die zehn Wohneinheiten per 31.12.2006 einzeln am Markt abgesetzt werden. Bis zum Bilanzstichtag wurden sieben Wohnungen verkauft, womit per 30. Juni 2007 drei Wohnungen im Liegenschaftsportfolio verbleiben.

Der auf Seite 19 aufgeführte Abgang bei den Geschäftsliegenschaften betrifft die Auflösung von im Vorjahr erfolgsneutral gebildeten Baukostenabgrenzungen für das per 1. Dezember 2006 in die Anlageliegenschaften übernommene Bürogebäude Kreuzstrasse 5 in Zürich-Seefeld, die nicht mehr benötigt werden.

Die Umklassierung von den Entwicklungs- zu den Geschäftsliegenschaften betrifft die Übernahme des Bürogebäudes Lightcube an der Lindbergh-Allee 1 in Opfikon zum Buchwert, da erste Teilflächen an den Hauptmieter übergeben wurden. Per 30. Juni 2007 wurde die Liegenschaft zu Marktwerten bilanziert und die Differenz zwischen Buch- und Marktwert als Teil der Marktwertanpassungen berücksichtigt.

Das bisher in den Landreserven bilanzierte Grundstück an der Militärstrasse/Jänergasse in Zürich wurde infolge Baubeginn im Mai 2007 für ein neues Bürogebäude mit dem Buchwert per 31. Dezember 2006 von CHF 10.4 Mio. von den Landreserven zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert.

Bei der Umgliederung innerhalb der Anlageliegenschaften handelt es sich um den Transfer der Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria zu Marktwerten, die bisher als Landreserve und neu als Teil der Geschäftsliegenschaften offengelegt sind, da die Einstellplätze integrierender Bestandteil des Mietvertrages mit dem Hauptmieter des Bürogebäudes Lightcube sind.

Für detaillierte Angaben zum Liegenschaftsportfolio per 30.06.2007 vgl. S. 28-33.

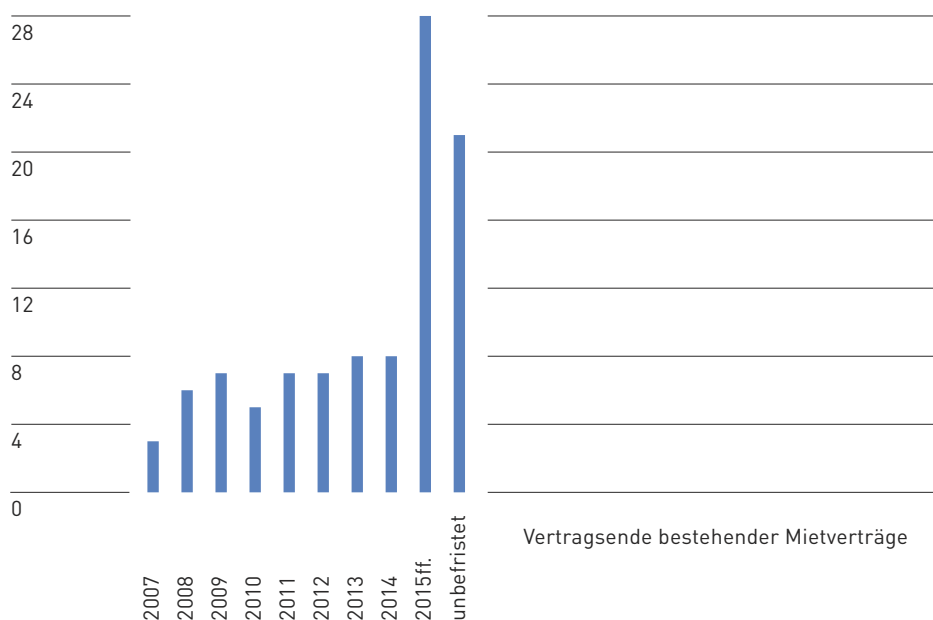
Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmieterttrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

	30.06.2007	31.12.2006
IBM Schweiz	10%	10%
Finanzdirektion Kanton Zürich	6%	6%
Bank Vontobel AG	6%	6%
MAN TURBO AG Schweiz	6%	6%
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	5%	5%
Total	33%	33%

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent des Mietertrages



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 6.5 Jahre (31.12.2006: 6.5 Jahre).

9 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2007	31.12.2006
Entwicklungsreserven	191.8	92.3
Angefangene Bauten	182.5	224.7
Fertig gestellte Liegenschaften	20.8	17.7
Entwicklungsliegenschaften	395.1	334.7
davon bilanziert im Anlagevermögen	374.3	317.0
davon bilanziert als zur Veräusserung bestimmt (Umlaufvermögen)	20.8	17.7

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2007

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projekt- stand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Adliswil	Lebern-Dietlimoos	2005	44 571	nein	29.8 ²	150.0	Baueingabe	2009/10
Aesch ZH	Feld-/Püntstrasse	2007	4392	nein	0.6 ³	15.0	Baueingabe	2010
Basel	Markthalle	2006	8 966	ja	3.0 ³	80.0	In Planung	2010
Rümlang	Airport Business Park Trakt B/C	1987	20 976	nein	8.7 ²	80.0	Baubewilligung	offen
Uster	Gschwaderstrasse	2006	33 203	nein	28.6 ²	109.0	Baubewilligung	2009/10
Volketswil	Im Gries	2006	20 799	nein	1.8 ³	68.0	In Planung	2010
Wallisellen	Richti-Areal	2002	72 055	ja	90.1 ²	400.0	In Planung	offen
Wetzikon	Müliwisen	2007	6 770	nein	3.7 ²	19.0	In Planung	2010/11
Wil SG	Langensteig	2006	7 416	nein	1.4 ³	33.0	Baueingabe	2009
Zürich	Escher-Terrassen	2007	-	ja	0.6 ⁴	47.0	Baueingabe	2010
Zürich	Neunbrunnenstr. 45-55	1993	4 538	ja	6.0 ²	27.0	Vermietete Allliegenschaft	offen
Zürich	Im Schürbungert	2007	5 548	nein	17.5 ²	37.0	Baubewilligung	2010
Total Entwicklungsreserven			229 234		191.8	1 065.0		

¹ Gebäude- und Landkosten

² Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück und aufgelaufene Projektkosten Dritter

³ Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für geleistete Anzahlungen für Grundstücke und aufgelaufene Projektkosten Dritter (Eigentumsübertragung für Grundstücke ausstehend)

⁴ Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für aufgelaufene Projektkosten Dritter (Grundstück bilanziert in Landreserven)

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2007

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Erwartete Fertig- stellung
Angefangene Bauten							
Aeugst am Albis	Weieracher	2005	6 210	nein	7.4	13.0	2008
Fällanden	Eichwiesen	2003	48 408	nein	83.0	140.0	2007/08
Oberrohrdorf AG	Altberg	2002	19 187	nein	29.9	48.0	2007/08
Sissach BL	Haldenweg	2004	6 610	nein	10.3	20.0	2008
Zürich	Blumenfeldstrasse	1998/2004	6 600	nein	11.5	33.0	2008
Zürich	Escher-Wyss-Areal/ Turboprüfstand	2007	-	ja	0.5 ²	11.0	2008
Zürich	Langmatt	2002/03	30 743	nein	25.2	82.0	2007
Zürich	Militärstrasse/Järgergasse	2001	6 284	nein	11.2	26.0	2008/09
Zürich	Rehalpstrasse	2006	3 044	ja	3.5	12.0	2008
Total angefangene Bauten			127 086		182.5	385.0	
Fertig gestellte Liegenschaften							
Dättwil AG	Pilgerstrasse	2006	-	-	5.8		
Fällanden	Schwerzenbachstrasse	2004	-	-	0.4	-	-
St. Gallen	Maestrani-Areal	2007	-	-	7.9	-	-
Teufen AR	Lindenwiese	2005	-	-	2.1	-	-
Wettingen AG	Kreuzkapelle	2007	-	-	4.6	-	-
Total fertig gestellte Liegenschaften (bilanziert als «Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften»)					20.8		
Total Entwicklungsliegenschaften					395.1	1 450.0	

¹ Gebäude- und Landkosten

² Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für aufgelaufene Projektkosten Dritter (Grundstück bilanziert in Anlageliegenschaften)

10 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per 30.06.2007 aus 9 759 937 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert (31.12.2006: 9 757 232 Namenaktien). Es hat sich im ersten Halbjahr 2007 um 2 705 Namenaktien erhöht. Für Veränderungen des Eigenkapitals vgl. Konzernkapitalnachweis auf Seite 10.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechtes – bis 31. März 2008 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 200.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 4 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten hat die Generalversammlung vom 31. März 2006 – unter Ausschluss des Bezugsrechtes für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 125.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 500 000 Namenaktien à nominal CHF 50 geschaffen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Die Gesellschaft hat am 2. Juni 2006 eine Wandelanleihe über CHF 175.0 Mio. und einer Laufzeit von vier Jahren begeben. Seit der Liberierung der Wandelanleihe wurden 2 705 Aktien à nominal CHF 50 aus bedingtem Kapital geschaffen. Dieses bedingte Kapital hat sich deshalb um CHF 0.1 Mio. auf CHF 124.9 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2007).

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. Dieses bedingte Kapital ist nicht beansprucht.

11 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2006	871.3	115.4	175.0	0.0	1 161.7
Per 30.06.2007	1 010.2	292.7	0.0	0.0	1 302.9
davon mit Tilgung	324.4	59.2	0.0	0.0	383.6
Tilgung p. a.	11.8	1.6	0.0	0.0	13.4

Die Finanzschulden der Allreal-Gruppe bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten und einer Wandelanleihe. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen und Hypotheken werden jeweils auf rollender Basis verlängert. Als langfristige Finanzverbindlichkeiten sind nebst der Wandelanleihe nur Bankkredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate haben.

In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung ist eine Wandelanleihe enthalten, welche im Jahr 2006 mit folgenden Konditionen ausgegeben wurde:

Betrag	CHF 175.0 Mio.
Emissionspreis	100%
Coupon	1.875% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 2. Juni, erstmals per 2. Juni 2007
Laufzeit	4 Jahre
Rückzahlung	am 2. Juni 2010 zum Nennwert
Wandelpreis	CHF 149.50
Kotierung	SWX Swiss Exchange
Valorenummer	2 516 045 (ALL06)

Jede Inhaberoobligation von CHF 5000 nominal kann vom 13. Juli 2006 bis 18. Mai 2010 in 33.44482 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie vereinbarte Anleiensklauseln. Darin eingeschlossen sind insbesondere die Möglichkeiten zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100% des Nennwerts inkl. aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85% des ursprünglichen Anleihebetrages gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder ab dem 2. Juni 2008, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Allreal Holding AG innerhalb von 30 aufeinander folgenden Handelstagen während 20 Handelstagen mindestens den Preis von CHF 194.35 erreicht.

Während der Berichtsperiode haben Obligationäre CHF 0.4 Mio. ihrer Wandelobligation in Namenaktien mit einem Wandelpreis von CHF 149.50 pro Titel umgetauscht. Es wurden 2 705 Namenaktien aus bedingtem Kapital geschaffen. Die Nominalschuld aus Wandelanleihe reduzierte sich dadurch von CHF 175.0 Mio. per 31.12.2006 auf CHF 174.6 Mio. per 30.06.2007.

Per Bilanzstichtag ist die Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	30.06.2007	31.12.2006
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung vor Emissionskosten	167.2	167.2
Untergang Wandelanleihe infolge Konversion in Namenaktien	-0.4	0.0
./. anteilige Emissionskosten im Fremdkapital	-3.6	-3.6
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	3.0	1.6
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung (Schuldkomponente)	166.2	165.2
Zuweisung an Eigenkapital vor Emissionskosten	7.8	7.8
./. anteilige Emissionskosten im Eigenkapital	-0.1	-0.1
./. Umgliederung in Rückstellungen für latente Steuern	-2.6	-2.6
Zuweisung an Eigenkapital netto	5.1	5.1
Umgliederung für Rückstellungen für latente Steuern	2.2	2.6
Auflösung latente Steuerverbindlichkeiten	-0.3	-0.4
Rückstellungen für latente Steuern	1.9	2.2

Im ersten Halbjahr 2007 wurden damit CHF 1.4 Mio. für die Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag zulasten des Finanzaufwands verbucht.

Die Differenz von CHF 8.4 Mio. per 30.06.2007 zwischen der Schuldkomponente (CHF 166.2 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 174.6 Mio.) wird über die restliche Laufzeit der Wandelanleihe bis 2010 nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

Auf der Differenz zwischen Steuerwert der Wandelanleihe und Buchwert der Schuldkomponente sowie anteiliger Emissionskosten im Eigenkapital werden latente Steuerverbindlichkeiten zum Konzernsteuersatz von 22% berücksichtigt und über die Laufzeit der Wandelanleihe erfolgswirksam aufgelöst. Im ersten Halbjahr 2007 wurden latente Steuern von CHF 0.3 Mio. zugunsten des Steueraufwands aufgelöst.

In der Erfolgsrechnung wird nebst dem tatsächlichen zu bezahlenden Zins von 1.875% auch der Aufwand, welcher einem Effektivzinssatz von 3.57% entspricht, abgegrenzt.

Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2006					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	977.8	8.9	175.0	0.0	1 161.7
Effekt aus Zinssatzswaps	-880.0	280.0	250.0	350.0	0.0
Total	97.8	288.9	425.0	350.0	1 161.7
Total in %	8.4	24.9	36.6	30.1	100.0
Per 30.06.2007					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 107.1	195.8	0.0	0.0	1 302.9
Effekt aus Zinssatzswaps	-780.0	330.0	100.0	350.0	0.0
Total	327.1	525.8	100.0	350.0	1 302.9
Total in %	25.1	40.3	7.7	26.9	100.0

Die zeitliche Klassierung der Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt bei der Zinsbindung aufgrund des effektiven Fälligkeitsdatums der unterliegenden festen Vorschüsse und Hypotheken bzw. dem Laufzeitende der Wandelanleihe. Bei Berechnung der Kapital- und Zinsbindung wird die Wandelanleihe mit ihrem Nominalwert und dem Coupon von 1.875% berücksichtigt.

Per 30. Juni 2007 bestehen neben der Wandelanleihe mit CHF 174.6 Mio. Feste Vorschüsse in Höhe von CHF 1 099.7 Mio. und Festhypotheken von CHF 28.6 Mio. (alles zu Nominalwerten).

Innerhalb der nächsten zwölf Monate läuft ein Zinssatzswap mit einem Kontraktwert von CHF 100.0 Mio. und einem Zinssatz von 2.00% sowie eine Festhypothek von CHF 7.3 Mio. und einem Zinssatz von 4.00% aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2007 beträgt 38 Monate (31. Dezember 2006: 47 Monate).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2007 beträgt 2.77% (31. Dezember 2006: 2.72%).

12 Eigenkapital (NAV) je Aktie

	30.06.2007	31.12.2006
Ausstehende Aktien ('000 Stück)	9 741	9 749
Konzerneigenkapital (CHF Mio.)	1 050.1	1 028.7
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	107.80	105.50
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	1 121.7	1 084.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	115.15	111.20

13 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2007	31.12.2006
Kaufverpflichtungen	106.6	60.9
Garantien und Bürgschaften	9.7	4.7

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

Die Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter wurden zur Sicherstellung von Bauvorhaben im Geschäftsfeld Generalunternehmung abgegeben. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 674.8 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen von Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2006: CHF 660.1 Mio.).

Per 30. Juni 2007 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen.

14 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2007 und dem 20. August 2007 (Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Halbjahresberichts 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.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2007

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenverdachtsflächenkataster
Stadt Zürich							
Zürich	Badenerstr. 141	BR	2002	1968	2002TR	713	ja
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995		9 254	nein
Zürich	Bellerivestr. 30	AE	2004	1986		2 316	nein
Zürich	Bellerivestr. 36	AE	2004	1974		10 494	ja
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99, Therese-Giehse-Strasse 1, «Center Eleven»	AE	2005	2001		11 712	nein
Zürich	Birmensdorferstr. 108/Weststr. 75	AE	2000	1983	2006/2007GR	1 254	nein
Zürich	Brandschenkestr. 38/40	AE	2001	1992		1 402	nein
Zürich	Buckhauserstr. 32	AE	2003	1968	2006TR	1 905	nein
Zürich	Dianastr. 5	AE	2000	1966	2006TR	790	nein
Zürich	Dreikönigstr. 37	AE	2000	1990		1 264	nein
Zürich	Grüngasse 27-31/Badenerstr. 119-133	AE	2002	1925	2006/2007TR	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. 16	StWE	1999	1972		1 757	nein
Zürich	Hohlstr. 600	AE	2001	1986	2006TR	2 894	nein
Zürich	Kalchbühlstr. 22/24	AE	2000	1976		3 101	nein
Zürich	Kreuzstr. 5	BR	2006	2006		3 333	nein
Zürich	Lagerstr. 41+45	AE	2001	1954	2005GR	1 000	nein
Zürich	Langgrütstr. 172	BR	2002	1964	2000TR	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	2000/2005GR	3 640	nein
Zürich	Vulkanstr. 106	AE	2002	2005		16 322	nein
Zürich	Weststr. 74	AE	1996	1995		1 482	nein
Zürich	Weststr. 117-119	BR	2002	1956	2002TR	922	ja
Zürich	Zollstr./Josefstr. 23-29/Klingenstr. 4	AE	1993/2006	1997		4 201	nein
Total Stadt Zürich						158 045	

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; StWE = Stockwerkeigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ in Prozent vom Soll-Mietertrag

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2007

⁵ nur Bürofläche

Nutzfläche in m ²	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Woh- nungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2007	Leer- stand in % ³	Anzahl Mieter	Anteil Haupt- mieter in %	Mietfähigkeit Hauptmieter (Laufzeit)	Diskontie- rungs- bzw. Kapitali- sierungs- satz in % ⁴
2 409	79.0	0.0	0.0	21.0	1.0	0.0	5	39	2014	5.50/5.50
18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	5.9	0.0	1	100	2020	4.90/5.30
3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.4	0.6	1	100	2014	4.90/4.90
12 208	73.5	0.0	0.0	26.5	5.5	0.6	2	77	2014	4.90/4.90
26 381	7.3	54.1	32.7	5.9	6.7	0.5	4	48	2021	5.00/5.00
5 095	74.9	2.8	5.7	16.6	1.3	100.0	-	-	-	5.40/5.40
6 333	37.9	0.0	22.6	39.5	3.7	0.0	1	100	2011	4.90/4.90
2 699	42.8	0.0	0.0	57.2	0.4	0.0	1	100	2008	5.50/5.50
2 750	78.7	0.0	14.5	6.8	2.3	13.9	5	75	2009	5.00/5.00
3 748	79.3	0.0	8.1	12.6	2.6	0.0	1	100	2009	4.90/4.90
12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.3	2.6	34	34	2009	5.53/5.53
47 978	34.7	0.0	0.0	65.3	7.5	1.8	15	67	2013	6.34/7.12
4 397	7.5	18.4	65.7	8.4	1.3	0.0	1	100	2010	5.50/5.75
1 250	100.0	0.0	0.0	0.0	0.4	0.0	1	100	2007	5.75/5.75
10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	3.6	0.0	1	100	2012	5.00/5.00
6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.5	0.0	1	100	2009	5.10/5.10
2 111	73.3	0.0	0.0	26.7	1.0 ⁵	0.0	1	100	2016	5.00/5.25
5 279	75.4	0.0	0.0	24.6	2.7	0.0	1	100	2015	5.20/5.20
1 545	69.4	0.0	0.0	30.6	0.3	2.8	9	30	-	5.50/6.00
2 646	61.2	14.3	0.0	24.5	0.8	1.0	10	27	-	5.50/5.75
6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	7.5	8	24	2011	5.50/5.50
2 480	0.0	0.0	69.4	30.6	1.0	0.0	1	100	2010	5.50/5.75
1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.0	7	32	-	5.30/5.30
2 755	16.7	14.2	66.8	2.3	1.0	2.5	4	12	-	5.50/5.75
10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	2.3	1.9	8	23	2011	5.30/5.30
36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	10.7	0.0	1	100	2014	5.00/5.00
3 264	33.2	0.0	55.5	11.3	0.9	32.8	24	6	-	5.25/5.25
2 784	77.4	0.0	0.0	22.6	0.5	12.9	4	16	-	5.50/5.75
10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	3.9	0.0	5	20	2008	5.00/5.00
255 012	56.5	7.2	10.7	25.6	75.5	3.5				

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2007

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlas- tenver- dachts- flächen- kataster
Übriger Kanton Zürich							
Dielsdorf	Kronenstr. 10	AE	1999	1979	1995TR	1 936	nein
Dietlikon	Alte Dübendorferstr. 17	AE	2006	2006		2 464	nein
Glattbrugg	Talackerstr. 11, Glattor	AE	1997	1969	1995TR	4 086	nein
Kloten	Schaffhauserstr. 115/121	AE	2001	1992		4 000	nein
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 ⁵	AE	1987	2005–2007		5 241	ja
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+14 ⁶	AE	2002	1928/53/86		18 386	nein
Zumikon	Farlifangstr. 1	AE	2000	1986	2000/2001 GR	2 717	nein
Total übriger Kanton Zürich						55 310	
Übrige Regionen							
Aarau	Bahnhofstr. 29	AE	1999	1971		898	nein
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960	nein
Baar	Oberdorfstr. 9–13	AE	2000	1989		5 216	nein
Basel	Clarastr. 56	AE	1999	1980		185	ja
Basel	Missionsstr. 60–62a	AE	1999	1972	2002GR	1 811	ja
Basel	Missionsstr. 64–64a	AE	2007	1972		1 658	nein
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2002TR	718	nein
Muttenz	St.-Jakobs-Str. 110	AE	1999	1987		2 367	nein
Total Übrige Regionen						30 813	
Total Geschäftsliegenschaften						244 168	
Landreserven							
Rümlang	Airport Business Park, Trakt A	AE	1987			12 427	nein
Zürich	Förrlibuckstrasse 109 ⁷	-	-			24 435	ja
Zürich	Hardturmstrasse 5	AE	2004			2 087	ja
Total Landreserven						38 949	

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; ME = Miteigentum, StWE = Stockwerkeigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ in Prozent vom Soll-Mietertrag

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2007

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ drei Liegenschaften

⁷ Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für geleistete Anzahlung des Grundstücks (Eigentumsübertragung ausstehend)

Nutzfläche in m ²	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Woh- nungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2007	Leer- stand in % ³	Anzahl Mieter	Anteil Haupt- mieter in %	Mietfähigkeit Hauptmieter (Laufzeit)	Diskontie- rungs- bzw. Kapitali- sierungs- satz in % ⁴
1 705	26.0	56.0	3.6	14.4	0.3	0.0	4	70	2009	5.40/5.40
2 730	0.0	75.8	0.0	24.2	1.3	0.0	2	97	2016	5.00/5.30
7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	1.8	4.7	62	5	2008	5.50/5.50
4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.9	0.3	6	70	2010	5.40/5.40
13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	1.3	0.0	1	100	2018	4.99/4.99
10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.8	0.0	1	100	2013	5.40/5.40
2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	1.2	0.0	1	100	2012	5.50/5.75
10 891	75.9	0.0	0.0	24.1	2.2	100.0	-	-	-	5.50/5.50
24 010	84.0	0.0	0.0	16.0	5.2	0.9	20	85	2011	5.50/5.50
2 356	51.4	0.0	0.0	48.6	0.6	0.0	1	100	2010	5.50/5.50
79 664	70.8	12.2	0.1	16.9	18.6	13.4				
2 920	41.6	41.7	0.0	16.7	0.9	0.0	13	23	2009	5.50/5.50
9 878	75.4	0.0	0.0	24.6	2.6	34.6	12	36	2010	5.50/5.50
6 231	63.0	12.4	11.1	13.5	1.4	30.2	19	29	2016	5.50/5.50
1 289	58.6	33.8	7.6	0.0	0.3	6.1	6	28	2011	5.50/5.50
3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	4.3	1	100	2017	5.25/5.25
2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.5	0.3	5	72	2015	5.25/5.25
4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.4	0.0	4	25	2016	5.10/5.10
2 043	98.0	0.0	0.0	2.0	0.5	6.8	5	24	2008	5.75/5.75
33 467	66.5	10.8	7.1	15.6	8.8	14.0				
368 143	60.6	8.6	8.3	22.5	102.9	6.1				
					Buchwert					
					8.4					
					30.0					
					6.6					
					45.0					

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2007

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Atlas- tenver- dachts- flächen- kataster	Woh- nungs- fläche in m ²
Stadt Zürich								
Zürich	Bächlerstr. 54-58	BR	2002	1954		2 327	nein	1 412
Zürich	Bäulistr. 15-21 ⁵	StWE	2002	1982		-	nein	225
Zürich	Heerenwiesen 23-41	AE	2003	1996		6 970	nein	4 670
Zürich	Josefstr. 137	AE	1999	1984		903	ja	2 747
Total Stadt Zürich						10 200		9 054
Übriger Kanton Zürich								
Au ZH	Seeguetstr. 2+4/9-15	BR	2002	1962	2002 TR	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
Oberglatt	Chlirietstr. 6, 8, 10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	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/Engstringermatte	AE	1999	1984		8 907	ja	5 100
Schlieren	Schulstr. 71-77/Flöhrenstr. 6	StWE	2002	1988		2 543	nein	3 332
Schlieren	Zürcherstr. 52	AE	2002	1972	2005/2006 GR	2 214	nein	1 515
Schlieren	Zürcherstr. 64	AE	1999	1972	2005/2006 GR	1 395	ja	1 783
Volketswil	Sunnebuelstr. 1-17/ Ifangstr. 12-20/Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	12 236
Total übriger Kanton Zürich						99 938		60 907
Übrige Regionen								
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989		6 260	nein	4 015
Basel	Achilles-Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969		2 420	ja	6 435
Basel	Grosspeterstr. 45/St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	3 022
Total Übrige Regionen						10 747		13 472
Total Wohnliegenschaften						120 885		83 433

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; StWE = Stockwerkeigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ in Prozent vom Soll-Mietertrag

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2007

⁵ drei Wohnungen im Stockwerkeigentum zur Veräusserung bestimmt

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. für 2007	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % ⁴
6	4	10	2	2	24	10	0.4	4.6	5.50/5.75
0	1	2	0	0	3	0	0.2	89.6	5.50/5.75
5	7	15	17	4	48	1 799	1.5	5.4	5.25/5.25
4	36	0	0	0	40	212	0.7	0.0	5.10/5.10
15	48	27	19	6	115	2 021	2.8	9.4	
0	12	24	20	0	56	239	0.8	6.10	5.75/6.00
0	12	7	5	0	24	0	0.3	0.0	5.75/6.00
0	9	16	6	18	49	50	0.8	1.8	5.25/5.25
9	36	9	0	0	54	0	0.7	1.1	5.75/6.00
18	30	71	41	0	160	659	3.0	2.4	5.10/5.10
0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.3	5.10/5.10
0	17	17	0	0	34	9	0.5	6.8	5.10/5.10
1	9	26	18	5	59	217	1.0	3.8	5.75/6.00
4	16	4	0	0	24	28	0.3	0.0	5.25/5.25
0	18	24	12	0	54	286	0.9	0.2	5.25/5.25
0	0	24	16	0	40	354	0.8	3.5	5.25/5.25
0	5	11	6	0	22	671	0.4	0.4	5.25/5.25
7	5	12	5	0	29	268	0.5	0.7	5.25/5.25
0	0	48	60	40	148	110	2.3	0.1	5.10/5.10
39	173	293	199	67	771	3 091	12.8	2.1	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	1.0	5.25/5.25
28	24	28	23	0	103	1 317	1.3	1.7	5.20/5.20
0	21	9	8	0	38	47	0.9	8.0	5.30/5.30
28	52	57	51	0	188	1 881	3.2	3.5	
82	273	377	269	73	1 074	6 993	18.8	3.4	



KPMG AG

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

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 33) der Allreal Holding AG, Baar, für das am 30. Juni 2007 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 2410. 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 steht.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi
dipl. Wirtschaftsprüfer

Thomas Lehner
dipl. Wirtschaftsprüfer

Zürich, 20. August 2007

Struktur, Adressen, Kontakte und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG
Allreal Finanz AG

Grabenstrasse 25
6340 Baar

Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal Vulkan AG
Allreal West AG

Allreal Generalunternehmung AG
Allreal Markthalle AG

Allreal Home AG

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

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

Gaiserwaldstrasse 14
9015 St. Gallen
T 071 314 08 20

Kontakte

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

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

Roger Herzog
Leiter Finanzen

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

Matthias Meier
Leiter Unternehmenskommunikation

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

Termine

Jahresabschluss 2007

21. Februar 2008

Generalversammlung 2008

28. März 2008, 16.00 Uhr

Halbjahresabschluss 2008

28. August 2008

Impressum

Herausgeber
Allreal-Gruppe
Unternehmenskommunikation, 8050 Zürich
Gestaltung
Weiersmüller Bosshard Grüninger WBG AG
für visuelle Kommunikation, 8008 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
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte