

Halbjahresbericht 2006

allreal
holding

Inhaltsverzeichnis

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

Kennzahlen im Überblick

| | | 1. Halbjahr 2006 bzw. 30.06.2006* | 1. Halbjahr 2005 bzw. 31.12.2005* | Veränderung in Prozent ¹ |
|---|----------------|--------------------------------------|--------------------------------------|--|
| Gruppe | | | | |
| Gesamtumsatz ² | CHF Mio. | 324.8 | 259.3 | +25.3 |
| Gesamtleistung inkl. Neubewertung ³ | CHF Mio. | 105.6 | 85.9 | +22.9 |
| Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung | CHF Mio. | 69.7 | 51.9 | +34.3 |
| Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 43.4 | 34.5 | +25.8 |
| <hr/> | | | | |
| Gesamtleistung exkl. Neubewertung | CHF Mio. | 95.5 | 87.4 | +9.3 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung | CHF Mio. | 59.6 | 53.4 | +11.6 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 35.2 | 35.6 | -1.1 |
| Cashflow | CHF Mio. | 46.5 | 50.0 | -7.0 |
| <hr/> | | | | |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert) | % | 8.9 | 7.4 | +1.5 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert) | % | 7.2 | 7.7 | -0.5 |
| Eigenkapitalanteil | % | 43.3 | 42.9 | +0.4 |
| Net Gearing ⁴ | % | 105.1 | 109.1 | -4.0 |
| <hr/> | | | | |
| Marktwert Anlageliegenschaften | CHF Mio. | 1 809.0 | 1 834.3 | -1.4 |
| Abgewickeltes Volumen Generalunternehmung | CHF Mio. | 271.0 | 211.3 | +28.3 |
| Personalbestand am Stichtag | Anzahl Stellen | 241 | 238 | +1.3 |
| <hr/> | | | | |
| Aktie | | | | |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt | CHF | 4.46 | 4.02 | +10.9 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt | CHF | 3.62 | 4.15 | -12.8 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie | CHF | 101.90 | 99.80 | +2.1 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | 126.00 | 116.00 | +8.6 |
| <hr/> | | | | |
| Operative Kennzahlen | | | | |
| Nettorendite Anlageliegenschaften ⁵ | % | 4.8 | 5.0 | -0.2 |
| Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | % | 2.77 | 2.79 | - |
| Operative Marge Generalunternehmung ⁶ | % | 40.4 | 47.2 | -6.8 |
| <hr/> | | | | |
| Bewertung am Stichtag | | | | |
| Börsenkapitalisierung ⁷ | CHF Mio. | 1 221.6 | 1 131.6 | +8.0 |
| Enterprise value (EV) ⁸ | CHF Mio. | 2 260.4 | 2 193.7 | +3.0 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2006 bzw. 31.12.2005.

¹ Veränderungen von Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt.

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung

³ Ertrag aus Vermietung und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften plus Erfolg aus Generalunternehmung

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁵ Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

⁶ EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

⁷ Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁸ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Liegenschaften auf einen Blick

| | Stadt Zürich | | Übriger Kanton Zürich | | Übrige Regionen | | Total Liegenschaften | |
|--|--------------|---------|-----------------------|-------|-----------------|-------|----------------------|---------|
| | 2006* | 2005* | 2006* | 2005* | 2006* | 2005* | 2006* | 2005* |
| Anlageliegenschaften | | | | | | | | |
| Geschäftsliegenschaften | | | | | | | | |
| Anzahl | 27 | 28 | 10 | 10 | 7 | 7 | 44 | 45 |
| Nutzfläche '000 m ² | 251 | 254 | 64 | 64 | 31 | 31 | 346 | 349 |
| Leerstandsquote ¹ % | 2.8 | 5.9 | 1.0 | 5.1 | 15.7 | 11.3 | 3.6 | 6.2 |
| Mietertrag CHF Mio. | 33.5 | 25.9 | 8.4 | 7.6 | 3.5 | 3.7 | 45.4 | 38.9 |
| Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio. | 26.5 | 19.2 | 6.1 | 6.7 | 3.0 | 3.0 | 35.6 | 30.6 |
| Bruttorendite % | 5.9 | 6.5 | 6.1 | 5.9 | 5.6 | 5.8 | 6.0 | 6.2 |
| Nettorendite ³ % | 4.7 | 5.6 | 4.7 | 4.9 | 4.8 | 4.7 | 4.7 | 5.1 |
| Anschaffungswert CHF Mio. | 1 111.6 | 1 112.0 | 234.7 | 234.7 | 135.3 | 135.3 | 1 481.6 | 1 482.0 |
| Marktwert CHF Mio. | 1 139.0 | 1 135.6 | 242.7 | 242.7 | 128.0 | 126.9 | 1 509.7 | 1 505.2 |
| Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio. | 42.2 | 40.6 | 24.3 | 24.3 | 18.3 | 18.1 | 34.3 | 33.4 |
| Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio. | 8.0 | -1.6 | 0.0 | 0.1 | 1.1 | 0.0 | 9.1 | -1.5 |
| Landreserven | | | | | | | | |
| Grundstücksfläche '000 m ² | 8 | 15 | 12 | 12 | - | - | 20 | 27 |
| Investitionsvolumen CHF Mio. | 17.0 | 37.0 | 90.0 | 90.0 | - | - | 107.0 | 127.0 |
| Buchwert CHF Mio. | 16.8 | 22.2 | 12.1 | 12.1 | - | - | 28.9 | 34.3 |
| Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio. | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | - | - | 0.0 | 0.0 |
| Wohnliegenschaften | | | | | | | | |
| Anzahl | 5 | 5 | 14 | 15 | 1 | 1 | 20 | 21 |
| Wohnfläche '000 m ² | 12 | 13 | 61 | 67 | 4 | 4 | 77 | 84 |
| Leerstandsquote ¹ % | 13.1 | 3.9 | 1.5 | 2.6 | 3.9 | 1.9 | 4.2 | 2.9 |
| Mietertrag CHF Mio. | 1.7 | 1.9 | 6.0 | 6.7 | 0.5 | 0.5 | 8.2 | 9.1 |
| Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio. | 1.5 | 1.7 | 5.2 | 4.7 | 0.4 | 0.3 | 7.1 | 6.7 |
| Bruttorendite % | 5.4 | 6.2 | 6.2 | 6.2 | 6.0 | 6.4 | 6.0 | 6.2 |
| Nettorendite ³ % | 4.9 | 5.1 | 5.4 | 4.8 | 4.8 | 4.2 | 5.3 | 4.6 |
| Anschaffungswert CHF Mio. | 59.1 | 61.9 | 182.1 | 200.9 | 15.6 | 15.6 | 256.8 | 278.4 |
| Marktwert CHF Mio. | 59.3 | 61.3 | 194.6 | 217.0 | 16.5 | 16.5 | 270.4 | 294.8 |
| Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio. | 11.9 | 12.3 | 13.9 | 14.5 | 16.5 | 16.5 | 13.5 | 14.0 |
| Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio. | 0.7 | 0.0 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.0 | 0.0 |
| Entwicklungsliegenschaften | | | | | | | | |
| Entwicklungsreserven | | | | | | | | |
| Grundstücksfläche '000 m ² | 14.2 | 4.5 | 165.8 | 151.3 | 26.8 | 32.7 | 206.8 | 188.5 |
| Investitionsvolumen CHF Mio. | 72.0 | 27.0 | 545.0 | 524.0 | 80.0 | 70.0 | 697.0 | 621.0 |
| Buchwert CHF Mio. | 11.9 | 6.0 | 48.5 | 40.9 | 0.8 | 6.0 | 61.2 | 52.9 |
| Angefangene Bauten | | | | | | | | |
| Investitionsvolumen CHF Mio. | 134.5 | 134.5 | 259.0 | 324.0 | 119.0 | 99.0 | 512.5 | 557.5 |
| Buchwert CHF Mio. | 77.8 | 75.5 | 111.2 | 99.3 | 64.9 | 46.1 | 253.9 | 220.9 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2006 bzw. 31.12.2005.

¹ In Prozent des Soll-Mietertrages, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

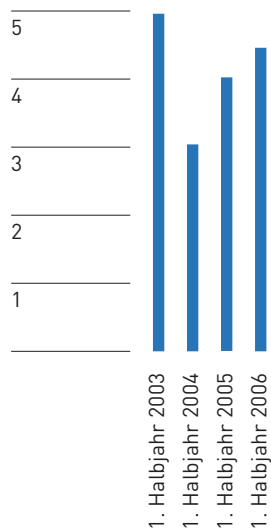
³ In Prozent des Marktwertes (annualisiert)

⁴ Pro Liegenschaft

⁵ Aus Neubewertung im 1. Halbjahr

Allreal schafft Werte

Gewinn je Aktie inkl. Neubewertung
CHF



- **Aktie überzeugt durch hohe Kursstabilität**
- **Renditeigenschaften garantieren konstant hohe Erträge**
- **Ertragsstabile Generalunternehmung mit hohem Umsatzwachstum**
- **Handlungsspielraum für weitere Investitionen**

Für das erste Halbjahr 2006 kann Allreal erneut ein gutes Ergebnis ausweisen. Das auf hohem Niveau stabile Resultat widerspiegelt den erfreulichen Geschäftsverlauf und unterstreicht die Leistungsfähigkeit des Unternehmens im anspruchsvollen Immobilien- und Generalunternehmermarkt.

In dem von starken Schwankungen geprägten Aktienmarkt vermochte sich Allreal gut zu behaupten. Der Titel konnte die Erwartungen der Anleger bezüglich Stabilität erneut erfüllen. Per 30. Juni 2006 schloss die Allreal-Aktie bei CHF 126.00 (31.12.2005: 116.00). Die Gesamtpformance betrug in den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahrs ansehnliche 12.8 Prozent.

Die im zweiten Quartal erfolgreich platzierte 1.875% Wandelanleihe über CHF 175 Millionen mit einer Laufzeit von vier Jahren ermöglicht Allreal den weiteren Ausbau des Portfolios durch den Erwerb zusätzlicher Wohn- und Geschäftsliegenschaften sowie die Finanzierung von Eigenprojekten. Bis zur vollständigen Investition der zugeflossenen Mittel wurde die überschüssige Liquidität zur Rückzahlung von kurzfristigem Fremdkapital verwendet.

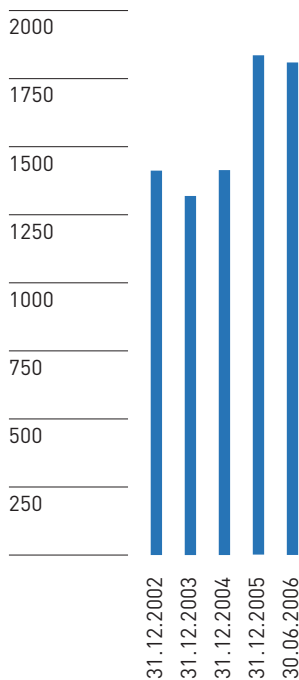
Erneut gesteigertes Ergebnis

Höhere Mieterträge als direkte Folge des 2005 realisierten Wachstums des Portfolios und eine markante Zunahme des von der Generalunternehmung abgewickelten Projektvolumens führten zu einer Steigerung des Gesamtumsatzes auf CHF 324.8 Millionen (1. Halbjahr 2005: CHF 259.3 Mio.).

Da im Geschäftsfeld Generalunternehmung ein Grossteil der Gewinne aus Bautätigkeit jeweils erst mit zeitlicher Verzögerung – nach Abschluss der Projekte – anfällt, hat sich das deutlich grössere Projektvolumen erwartungsgemäss noch nicht auf das Unternehmensergebnis (exklusive Neubewertungseffekt) ausgewirkt. Dieses lag mit CHF 35.2 Millionen denn auch leicht unter dem von mehreren Projektabschlüssen geprägten Vorjahreswert (1. Halbjahr 2005: CHF 35.6 Mio.).

Die insgesamt leicht höhere Bewertung des Immobilienportfolios um CHF 10.1 Millionen (entsprechend 0.5 Prozent des Anlagewerts des gesamten Portfolios) führte zu einem gegenüber der Vergleichsperiode nochmals verbesserten Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 43.4 Millionen (1. Halbjahr 2005: CHF 34.5 Mio.).

Anlageliegenschaften
CHF Mio.



Geschäftsfeld Immobilien

Die bisher im Baurecht gehaltene Liegenschaft an der Zollstrasse in Zürich war im ersten Halbjahr der einzige Zugang zum Portfolio. Die in der Berichtsperiode getätigten Verkäufe mehrerer Geschäfts- und Wohnliegenschaften resultierten in einem Verkaufsgewinn. Nach Zu- und Abgängen umfasste das Portfolio am Stichtag 64 Renditeliegenschaften mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von CHF 28.3 Millionen.

Nach dem Verkauf mehrerer Liegenschaften und der vom externen Liegenschaftenschätzer vorgenommenen Höherbewertung einzelner Liegenschaften um insgesamt CHF 10.1 Millionen betrug der Marktwert der Anlageliegenschaften CHF 1.81 Milliarden (31.12.2005: CHF 1.834 Mia.).

Nach dem Bilanzstichtag konnte der qualitative und quantitative Ausbau des Immobilienportfolios durch den Erwerb einer Wohnliegenschaft in Basel (Besitzantritt per 1. August 2006) und einer Gewerbeliegenschaft in Dietlikon (Besitzantritt per 1. November 2006) weiter fortgesetzt werden.

Dank der 2005 erworbenen beziehungsweise in das Portfolio übernommenen Geschäftliegenschaften «Center Eleven», «Vulkanstrasse» und «Bändliweg» verzeichneten die Mieterträge im Vergleich mit der Vorjahresperiode ein deutliches Wachstum. Dieses wäre ohne den Verkauf von zwei Liegenschaften sogar noch deutlicher ausgefallen.

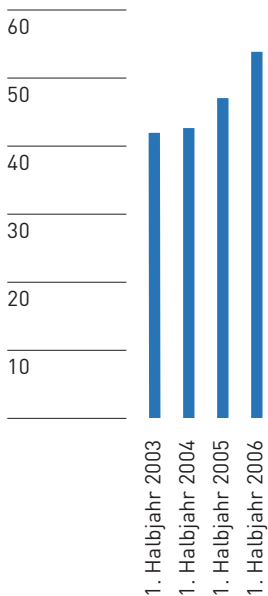
Die Nettorendite lag im ersten Halbjahr bei guten 4.8 Prozent. Dies ist umso erfreulicher, als dieser auch im Branchenvergleich gute Wert trotz steigenden Aufwendungen für die Neu- und Wiedervermietung und ohne Reduktion der werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen erzielt werden konnte.

Für das Bürogebäude an der Hohlstrasse 600 in Zürich-Altstetten konnte mit Swisscom ein erstklassiger Mieter für die gesamte Nutzfläche von über 10 000 Quadratmetern gefunden werden. Insbesondere dank dieser Wiedervermietung lag die Leerstandsquote (per Stichtag in Prozent des Soll-Mietertrags) bei tiefen 3.7 Prozent – und damit nochmals deutlich unter dem Wert von 5.6 Prozent per 31. Dezember 2005.

Aufgrund des anhaltend hohen Überangebotes an verfügbaren Büroflächen ist in der zweiten Jahreshälfte mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen.

Mit einem Betriebsergebnis exklusive Neubewertungseffekt (EBIT) von erfreulichen CHF 46.1 Millionen (1. Halbjahr 2005: CHF 34.5 Mio.) betrug der Anteil des Geschäftsfelds Immobilien am operativen EBIT der Gruppe 76 Prozent (1. Halbjahr 2005: 64 Prozent).

Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften
CHF Mio.



Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der mit Projektentwicklung, Projektmanagement und dem Verkauf von Liegenschaften im ersten Halbjahr 2006 erzielte Erfolg aus Geschäftstätigkeit lag bei CHF 35.6 Millionen (1. Halbjahr 2005: CHF 39.4 Mio.).

Mit CHF 14.4 Millionen lag das Betriebsergebnis (exklusive Neubewertungseffekt) unter dem Vergleichswert des Vorjahres (1. Halbjahr 2005: CHF 19.7 Millionen).

Die ansehnliche operative Marge von 40.4 Prozent sowie die gute Auslastung und die erfreuliche Auftragslage unterstreichen die ausgezeichnete Wettbewerbsfähigkeit der Generalunternehmung.

Aufgrund der für das Geschäftsfeld typischen Schwankungen verringerte sich der Anteil der Generalunternehmung am Betriebsergebnis (EBIT) der Gruppe im ersten Halbjahr 2006 auf 24 Prozent (1. Halbjahr 2005: 36 Prozent).

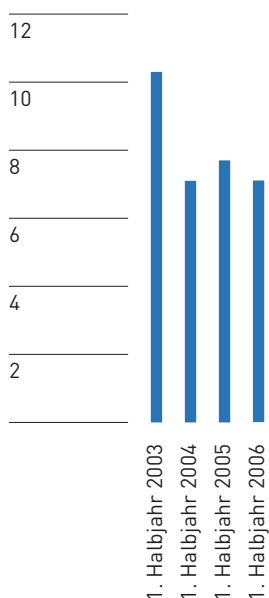
Die im Markt bestens positionierte Sparte Projektentwicklung arbeitete im ersten Halbjahr 2006 erfolgreich und konnte mehrere Projekte so weit vorantreiben, dass die Realisierung bereits in Angriff genommen werden konnte oder der Baubeginn in absehbarer Zeit bevorsteht. Dazu gehören insbesondere die Wohnsiedlung «Eichwiesen» in Fällanden, die Gebietsentwicklung «Lebern-Süd» in Adliswil und die Eigentumswohnungen «Im Blumenfeld» in Zürich-Affoltern.

Das vom Projektmanagement im ersten Halbjahr 2006 mit Neubauten, Umbauten und Renovationen abgewickelte Projektvolumen verzeichnete ein gegenüber dem ersten Halbjahr 2005 deutliches Wachstum um 28 Prozent auf CHF 271 Millionen. Der Anteil an Drittaufträgen konnte demgegenüber nochmals gesteigert werden und lag bei ansehnlichen 80 Prozent. 15 Prozent des Bauvolumens entfielen auf die Realisierung von Projekten für den Verkauf von Wohneigentum. Der Anteil der Projekte für das eigene Portfolio – ein Bürogebäude und eine Wohnüberbauung in Opfikon sowie ein Geschäftshaus im Zürcher Seefeld – belief sich auf fünf Prozent.

Am Stichtag befanden sich Projekte mit einem Bauvolumen von deutlich über einer Milliarde Schweizer Franken in Ausführung, entsprechend einem nochmals gestiegenen Arbeitsvorrat von rund 20 Monaten.

Mit 79 Einheiten konnte Allreal beim Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Ausführung an die guten Resultate des Vorjahres (1. Halbjahr 2005: 50 Einheiten) anknüpfen und die starke Stellung im anspruchsvollen Markt weiter festigen. Des Weiteren war die Sparte Kauf/Verkauf auch in der Erstvermietung von Büroflächen und Wohnungen fortgesetzt erfolgreich. Mit dem Kauf eines für Wohnungsbau geeigneten Grundstücks in Uster und dem gewinnbringenden Verkauf eines durch das Projektmanagement zu realisierenden Projekts in Regensdorf leistete die Sparte einen ansehnlichen Beitrag zum Resultat.

Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung
in Prozent



Handlungsspielraum dank tiefer Finanzierungskosten und komfortabler Eigenkapitalquote

Der Durchschnittszinssatz für Finanzverbindlichkeiten lag im ersten Halbjahr bei vorteilhaften 2.77 Prozent; bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 52 Monaten. Ein weiterer Anstieg des allgemeinen Zinsniveaus in nächster Zeit würde sich deshalb nur geringfügig auf die Finanzierungskosten des Unternehmens auswirken.

Mit 43.3 Prozent blieb die Eigenkapitalquote gegenüber dem 31. Dezember 2005 nahezu unverändert. Das Net Gearing lag konstant bei 105.1 Prozent und der Zinsdeckungsfaktor bei ebenfalls stabilen 4.3.

Die solide und gut abgesicherte Finanzierung verschafft dem Unternehmen die Möglichkeit, Wachstumschancen zu nutzen, und schützt es gleichzeitig vor den negativen Auswirkungen allenfalls steigender Zinsen.

Positive Einschätzung der Zukunftsaussichten

Aufgrund der hohen Ertragsstabilität der Renditeliegenschaften und der guten Auftragslage der Generalunternehmung erwartet Allreal für das zweite Halbjahr – und darüber hinaus – einen weiterhin erfreulichen Geschäftsverlauf. Für 2006 rechnet das Unternehmen deshalb mit einem Ergebnis in der Höhe des Vorjahrs.

Allreal kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers. Dadurch können Projekte selber entwickelt, realisiert und anschliessend in das eigene Portfolio übernommen werden. Die Finanzierung von Eigenprojekten ermöglicht den kontinuierlichen Ausbau des Liegenschaftenbestandes durch erstklassige Renditeobjekte, die auf dem überhitzten Transaktionsmarkt zurzeit allerdings nur sehr schwer zu finden sind.

Trotz unverändert anspruchsvollen und herausfordernden Rahmenbedingungen im Immobilien- wie auch im Generalunternehmermarkt rechnet Allreal auch zukünftig mit einem stabilen Geschäftsverlauf und einer konstanten Wertschöpfung. Die Aktionäre können deshalb weiterhin mit einer Dividende rechnen, die sich an der mit direkten Immobilienanlagen erzielbaren Rendite orientiert.

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

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrats

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernerfolgsrechnung

| CHF Mio. | Anmerkungen | 1. Halbjahr 2006 | 1. Halbjahr 2005 |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften | 2 | 53.8 | 48.0 |
| Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften | 3 | -10.9 | -10.7 |
| Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften | | 42.9 | 37.3 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 4 | 6.1 | 0.0 |
| Höherbewertung Anlageliegenschaften | | 11.6 | 1.8 |
| Tieferbewertung Anlageliegenschaften | | -1.5 | -3.3 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | | 10.1 | -1.5 |
| Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung | | 271.0 | 211.3 |
| Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung | | -250.9 | -186.9 |
| Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften | | 7.6 | 9.1 |
| Aktivierte Eigenleistungen | | 7.5 | 5.5 |
| Diverse Erträge | | 0.4 | 0.4 |
| Erfolg aus Generalunternehmung | 5 | 35.6 | 39.4 |
| Personalaufwand | | -18.8 | -17.5 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -6.0 | -5.5 |
| EBITDA | | 69.9 | 52.2 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | | -0.2 | -0.3 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 69.7 | 51.9 |
| Finanzertrag | | 0.4 | 0.2 |
| Finanzaufwand | | -14.5 | -12.5 |
| Unternehmensergebnis vor Steuern | | 55.6 | 39.6 |
| Steueraufwand | | -12.2 | -5.1 |
| Unternehmensergebnis | | 43.4 | 34.5 |
| Gesamtumsatz | | 324.8 | 259.3 |
| Gesamtleistung exkl. Erfolg aus Neubewertung | | 95.5 | 87.4 |
| EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung | | 59.8 | 53.7 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | | 59.6 | 53.4 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt | | 35.2 | 35.6 |
| Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | | | |
| — inkl. Neubewertungseffekt | 6 | 4.46 | 4.02 |
| — exkl. Neubewertungseffekt | 6 | 3.62 | 4.15 |
| Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | | | |
| — inkl. Neubewertungseffekt | 6 | 4.41 | 4.02 |
| — exkl. Neubewertungseffekt | 6 | 3.58 | 4.15 |

Konzernbilanz

| CHF Mio. | Anmerkungen | 30.06.2006 | 31.12.2005 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| Anlageliegenschaften | 7 | 1 802.1 | 1 788.3 |
| Entwicklungsliegenschaften | 8 | 315.1 | 273.8 |
| Übrige Sachanlagen | | 1.1 | 0.4 |
| Finanzanlagen | | 15.8 | 8.4 |
| Latente Steuerguthaben | | 13.3 | 17.6 |
| Anlagevermögen | | 2 147.4 | 2 088.5 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 81.0 | 112.3 |
| Übrige Forderungen | | 5.7 | 2.6 |
| Liquide Mittel | | 34.8 | 16.2 |
| Zwischentotal | | 121.5 | 131.1 |
| Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften | 7 | 6.9 | 46.0 |
| Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften | 8 | 4.8 | 5.5 |
| Umlaufvermögen | | 133.2 | 182.6 |
| Aktiven | | 2 280.6 | 2 271.1 |
| Aktienkapital | 9 | 487.9 | 487.9 |
| Kapitalreserven | | 283.1 | 283.1 |
| Eigene Aktien | | -7.7 | -0.2 |
| Gewinnreserven | | 224.6 | 203.0 |
| Konzerneigenkapital | | 987.9 | 973.8 |
| Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung | 10 | 314.5 | 176.7 |
| Rückstellung für latente Steuern | | 63.8 | 60.2 |
| Langfristige Rückstellungen | | 5.9 | 4.4 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | | 0.0 | 16.9 |
| Langfristiges Fremdkapital | | 384.2 | 258.2 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 102.9 | 92.7 |
| Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten | | 5.8 | 9.6 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 37.8 | 33.6 |
| Kurzfristige Rückstellungen | | 2.9 | 1.6 |
| Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung | 10 | 759.1 | 901.6 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 908.5 | 1 039.1 |
| Fremdkapital | | 1 292.7 | 1 297.3 |
| Passiven | | 2 280.6 | 2 271.1 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF | | | |
| — vor latenten Steuern | 11 | 107.10 | 104.20 |
| — nach latenten Steuern | 11 | 101.90 | 99.80 |

Konzerneigenkapitalnachweis

| CHF Mio. | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Eigene Aktien | Gewinnreserven | | | Total |
|--------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|----------------------------|-------------------------------|--------------|
| | | | | Hedging- reserven | Neubewer- tungsreserven | Übrige Gewinn- reserven | |
| Stand 1. Januar 2005 | 406.6 | 210.6 | -0.6 | -18.4 | 25.3 | 158.9 | 782.4 |
| 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 |
| Stand 30. Juni 2005 | 487.9 | 283.1 | -1.6 | -24.4 | 22.9 | 159.6 | 927.5 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 9.4 | | | 9.4 |
| Abgang eigene Aktien | | | 1.4 | | | | 1.4 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 35.5 | 35.5 |
| Umklassierung | | | | | -0.5 | 0.5 | 0.0 |
| Stand 31. Dezember 2005 | 487.9 | 283.1 | -0.2 | -15.0 | 22.4 | 195.6 | 973.8 |
| Dividendenauszahlung | | | | | | -46.8 | -46.8 |
| Wandelanleihe | | | | | | 5.1 | 5.1 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 19.9 | | | 19.9 |
| Erwerb eigene Aktien | | | -7.5 | | | | -7.5 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 43.4 | 43.4 |
| 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 |

Der Gesamtbetrag der im 1. Halbjahr 2006 direkt im Eigenkapital erfassten Gewinne und Verluste beträgt netto CHF 19.9 Mio. (1. Halbjahr 2005: CHF -6.0 Mio.) und das Total der erfassten Gewinne und Verluste CHF 63.3 Mio. (1. Halbjahr 2005: CHF 28.5 Mio.).

Konzerngeldflussrechnung

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2006 | 1. Halbjahr 2005 |
|--|---------------------|---------------------|
| Unternehmensergebnis vor Steuern | 55.6 | 39.6 |
| Nettofinanzaufwand | 14.1 | 12.3 |
| Neubewertung Anlageliegenschaften | -10.1 | 1.5 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | 0.2 | 0.3 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | -6.1 | 0.0 |
| Aktivierete Eigenleistungen | -7.5 | -5.5 |
| Übrige Positionen | 0.3 | 1.8 |
| Betrieblicher Geldfluss vor Veränderungen des Nettoumlaufvermögens (Cashflow) | 46.5 | 50.0 |
| Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 31.3 | -29.4 |
| Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen | -3.1 | -1.7 |
| Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen | 2.6 | -0.6 |
| Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 10.1 | 21.5 |
| Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | 5.4 | -0.5 |
| Betrieblicher Geldfluss nach Veränderungen des Nettoumlaufvermögens | 92.8 | 39.3 |
| Bezahlte Finanzkosten | -14.9 | -15.0 |
| Erhaltene Finanzerlöse | 0.4 | 0.2 |
| Bezahlte Steuern | -13.8 | -8.5 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | 64.5 | 16.0 |
| Investitionen Anlageliegenschaften | -18.7 | -122.7 |
| Devestitionen Anlageliegenschaften | 54.7 | 0.0 |
| Investitionen Entwicklungsliegenschaften | -60.1 | -32.9 |
| Devestitionen Entwicklungsliegenschaften | 30.5 | 14.7 |
| Investitionen übrige Sachanlagen | -0.9 | -0.2 |
| Zunahme Finanzanlagen | 0.0 | -1.5 |
| Abnahme Finanzanlagen | 0.2 | 2.3 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | 5.7 | -140.3 |
| Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 57.1 | 177.1 |
| Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung | -225.7 | -179.8 |
| Kapitalerhöhung | 0.0 | 154.1 |
| Emission Wandelanleihe | 171.2 | 0.0 |
| Kauf eigene Aktien | -26.2 | -11.5 |
| Verkauf eigene Aktien | 18.8 | 10.5 |
| Dividendenauszahlung | -46.8 | -36.5 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -51.6 | 113.9 |
| Liquide Mittel am 1. Januar | 16.2 | 30.1 |
| Liquide Mittel am 30. Juni | 34.8 | 19.7 |
| Veränderung liquide Mittel | 18.6 | -10.4 |

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2006

| CHF Mio. | Immobilien | General- unternehmung | Holding- funktionen | Eliminationen | Total |
|--|----------------|--------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| Erfolgsrechnung | | | | | |
| Erfolg aus Geschäftstätigkeit | 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 | 0.0 | -0.2 | 0.0 | 0.0 | -0.2 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 56.2 | 14.4 | -0.8 | -0.1 | 69.7 |
| Nettofinanzierungsaufwand | | | | | -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 ¹ | 94.1 | 40.4 | - | - | 70.4 |
| Operativer Netto-Cashflow ² | 46.1 | 13.7 | -0.8 | -0.1 | 58.9 |
| Gesamtumsatz | 53.8 | 271.0 | 0.0 | 0.0 | 324.8 |
| davon mit anderen Segmenten | 0.0 | 4.5 | 0.0 | 0.0 | 4.5 |
| Bilanz per 30.06. 2006³ | | | | | |
| Anlagevermögen | 1 827.6 | 319.8 | 0.0 | - | 2 147.4 |
| Umlaufvermögen | 16.2 | 111.6 | 5.4 | - | 133.2 |
| Aktiven | 1 843.8 | 431.4 | 5.4 | - | 2 280.6 |
| Rückstellungen | 0.7 | 8.1 | 0.0 | - | 8.8 |
| Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung) | 88.8 | 119.4 | 2.1 | - | 210.3 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung ⁵ | 942.3 | 131.3 | 0.0 | - | 1 073.6 |
| Fremdkapital | 1 031.8 | 258.8 | 2.1 | - | 1 292.7 |
| Eigenkapital⁴ | 812.0 | 172.6 | 3.3 | - | 987.9 |
| Geldflussrechnung³ | | | | | |
| Betrieblicher Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen | 39.8 | 7.1 | -0.4 | - | 46.5 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | 16.7 | 49.3 | -1.5 | - | 64.5 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | 36.1 | -30.4 | 0.0 | - | 5.7 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit ⁵ | -5.3 | 7.9 | -54.2 | - | -51.6 |
| Anschaffungskosten der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte | 0.1 | 3.1 | 0.0 | 0.0 | 3.3 |
| Investitionen in Sachanlagen | 0.1 | 1.2 | 0.0 | 0.0 | 1.3 |

¹ EBIT exkl. Neubewertung in Prozent des Erfolges aus Geschäftstätigkeit

² EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrender Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen

³ Die Segmentzahlen der Bilanz und Geldflussrechnung sind konsolidiert ausgewiesen

⁴ Für das Segment Generalunternehmung wurde, analog zur internen Finanzberichterstattung, eine Eigenkapitalquote von 40% festgelegt; die Verbindlichkeiten aus Finanzierung wurden entsprechend zugeordnet

⁵ Die Wandelanleihe ist dem Geschäftsfeld Immobilien zugeordnet, da die Mittel für Investitionen in Anlageliegenschaften verwendet werden.

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

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2005

| CHF Mio. | Immobilien | General- unternehmung | Holding- funktionen | Eliminationen | Total |
|--|----------------|--------------------------|------------------------|---------------|----------------|
| Erfolgsrechnung | | | | | |
| Erfolg aus Geschäftstätigkeit | 37.3 | 39.4 | 0.0 | 0.0 | 76.7 |
| Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen | -1.9 | 2.3 | -0.3 | -0.1 | 0.0 |
| Neubewertung Anlageliegenschaften | -1.5 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | -1.5 |
| Personal- und übriger Aufwand | -0.9 | -21.7 | -0.4 | 0.0 | -23.0 |
| EBITDA | 33.0 | 20.0 | -0.7 | -0.1 | 52.2 |
| Abschreibungen | 0.0 | -0.3 | 0.0 | 0.0 | -0.3 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 33.0 | 19.7 | -0.7 | -0.1 | 51.9 |
| Nettofinanzaufwand | | | | | -12.3 |
| Steueraufwand | | | | | -5.1 |
| Unternehmensergebnis | | | | | 34.5 |
| 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 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt | | | | | 35.6 |
| Operative Marge in Prozent ¹ | 92.6 | 47.2 | - | - | 68.0 |
| Operativer Netto-Cashflow ² | 34.4 | 19.9 | -0.7 | -0.1 | 53.5 |
| Gesamtumsatz | 48.0 | 211.3 | 0.0 | 0.0 | 259.3 |
| davon mit anderen Segmenten | 0.0 | 38.3 | 0.0 | 0.0 | 38.3 |
| Bilanz per 31.12.2005³ | | | | | |
| Anlagevermögen | 1 807.2 | 281.3 | 0.0 | - | 2 088.5 |
| Umlaufvermögen | 56.0 | 123.3 | 3.3 | - | 182.6 |
| Aktiven | 1 863.2 | 404.6 | 3.3 | - | 2 271.1 |
| Rückstellungen | 0.2 | 5.8 | 0.0 | - | 6.0 |
| Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung) | 96.7 | 113.6 | 2.7 | - | 213.0 |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 954.9 | 123.4 | 0.0 | - | 1 078.3 |
| Fremdkapital | 1 051.8 | 242.8 | 2.7 | - | 1 297.3 |
| Eigenkapital⁴ | 811.4 | 161.8 | 0.6 | - | 973.8 |
| Geldflussrechnung³ | | | | | |
| Betrieblicher Geldfluss vor Veränderung Nettoumlaufvermögen | 36.2 | 14.5 | -0.7 | - | 50.0 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | 18.9 | -2.1 | -0.8 | - | 16.0 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | -124.1 | -16.2 | 0.0 | - | -140.3 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | -27.1 | 24.4 | 116.6 | - | 113.9 |
| Anschaffungskosten der Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerte | | | | | |
| | 0.1 | 2.2 | 0.0 | 0.0 | 2.3 |
| Investitionen in Sachanlagen | 0.1 | 0.3 | 0.0 | 0.0 | 0.4 |

¹ EBIT exkl. Neubewertung in Prozent des Erfolges aus Geschäftstätigkeit

² EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrender Investitionen und Kauf/Verkauf Sachanlagen

³ Die Segmentzahlen der Bilanz und Geldflussrechnung sind konsolidiert ausgewiesen

⁴ Für das Segment Generalunternehmung wurde, analog zur internen Finanzberichterstattung, eine Eigenkapitalquote von 40% festgelegt; die 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 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. Der Konsolidierungskreis blieb unverändert. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2005.

Die per 31. Dezember 2005 vorgenommenen Anpassungen in der Konzernrechnung finden auch Anwendung für die Halbjahreskonzernrechnung 2006. Es handelt sich hierbei um die Neugliederung der Erfolgsrechnung, Behandlung von aktivierten Eigenleistungen in der Geldflussrechnung sowie Ausweis der in Bau befindlichen Liegenschaften und Finanzverbindlichkeiten in der Bilanz. Die Angaben zur Vorperiode 1. Januar bis 30. Juni 2005 wurden entsprechend erfolgsneutral angepasst.

Per 1. Januar 2006 wurden folgende IFRS-Rechnungslegungsstandards angepasst:

- IAS 19: Employee Benefits
- IAS 21: The Effects of Changes in Foreign Exchange Rates
- IAS 39: Financial Instruments: Recognition and Measurement
- IFRS 6: Exploration for and Evaluation of Mineral Resources

Im ersten Halbjahr 2006 wurden im Weiteren folgende Interpretationen in Kraft gesetzt, die im Geschäftsjahr 2006 durch Allreal angewendet werden:

- IFRIC 4: Determining whether an Arrangement contains a Lease
- IFRIC 5: Rights to Interests arising from Decommissioning, Restoration and Environmental Rehabilitation Funds
- IFRIC 6: Liabilities arising from Participating in a Specific Market – Waste Electrical and Electronic Equipment

Die überarbeiteten Standards und neuen Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital der Allreal-Gruppe.

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 2006 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 16. August 2006 genehmigt.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2006 | 1. Halbjahr 2005 |
|---|---------------------|---------------------|
| Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften | 45.4 | 38.9 |
| Mietertrag aus Wohnliegenschaften | 8.2 | 9.1 |
| Mietertrag aus Landreserven | 0.2 | 0.0 |
| Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften | 53.8 | 48.0 |

Vor allem bedingt durch die im Jahr 2005 vollzogenen Zukäufe bzw. die Übernahme von Geschäftsliegenschaften in das Portfolio, erhöhte sich der Mietertrag um CHF 5.8 Mio. auf CHF 53.8 Mio., wobei die im Vergleich zur Vorjahresperiode tiefere Leerstandsquote ebenfalls zu einer Verbesserung der Ertragsituation beitrug.

3 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2006 | 1. Halbjahr 2005 |
|----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Verwaltungs- und Betriebsaufwand | -2.4 | -2.9 |
| Unterhalts- und Reparaturaufwand | -8.5 | -7.8 |
| Liegenschaftenaufwand | -10.9 | -10.7 |

Im ersten Halbjahr 2006 wurden wegen der erfolgreichen Wiedervermietung von Büroflächen und für leer stehende Geschäftsliegenschaften grössere werterhaltende Unterhalts- und Reparaturarbeiten getätigt. Im Vergleich zur Vorjahresperiode fällt der Liegenschaftenaufwand bei gleichzeitig grösserem Portfoliobestand deshalb höher aus.

4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2006 | 1. Halbjahr 2005 |
|---|---------------------|---------------------|
| Verkaufserlös | 56.1 | 0.0 |
| Transaktionskosten aus Verkauf | -0.7 | 0.0 |
| Bildung Rückstellung für abgegebene Mietzinsgarantien | -0.7 | 0.0 |
| Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres | -48.6 | 0.0 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 6.1 | 0.0 |

Im ersten Halbjahr 2006 wurden zwei Anlageliegenschaften an Dritte im Total von CHF 53.2 Mio. veräussert, und zwar die Geschäftsliegenschaft an der Dufourstrasse 101 in Zürich und die Wohnliegenschaft Heiselstrasse 81-91 in Niederhasli. Die Käufer haben einen fixen Mietertrag bis 31. Januar 2009 bzw. 31. Dezember 2006 zugesichert erhalten, wofür entsprechende Rückstellungen gebildet wurden. Im Weiteren wurden sechs Wohnungen der bisher im Stockwerkeigentum gehaltenen Liegenschaft Bäulistrasse 15-21 in Zürich-Höngg mit einem totalen Verkaufspreis von CHF 2.9 Mio. verkauft. In der Vorjahresperiode wurden keine Anlageliegenschaften verkauft.

5 Erfolg aus Generalunternehmung

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2006 | 1. Halbjahr 2005 |
|--|---------------------|---------------------|
| Dritthonorare und Gewinne aus Bautätigkeit | 20.1 | 29.2 |
| Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften | 7.6 | 9.1 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 7.5 | 0.7 |
| Diverse Erträge | 0.4 | 0.4 |
| Erfolg aus Generalunternehmung | 35.6 | 39.4 |

Das abgewickelte Projektvolumen des Geschäftsfeldes Generalunternehmung betrug im ersten Halbjahr CHF 271.0 Mio. gegenüber CHF 211.3 Mio. in der Vorjahresperiode. Der Anstieg entspricht der erhöhten Auslastung infolge verschiedener Projekte, die sich im Vergleich zur Vorjahresperiode voll in Ausführung befinden.

Im ersten Halbjahr 2006 verteilte sich das abgewickelte Projektvolumen von CHF 271.0 Mio. auf Bauten für Dritte (CHF 216.8 Mio.) und auf Bauten für Eigenprojekte in den Entwicklungs- und Anlageliegenschaften (CHF 54.2 Mio.).

Gegenüber der Vorjahresperiode wurden im ersten Halbjahr 2006 weniger Eigenprojekte abgeschlossen, die eine Verbuchung der Gewinne aus Bautätigkeit zur Folge haben.

6 Unternehmensergebnis je Aktie

| | 1. Halbjahr 2006 | 1. Halbjahr 2005 |
|--|---------------------|---------------------|
| Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück) | 9 755 | 8 126 |
| Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück) | -60 | -9 |
| Aktienemission aus Kapitalerhöhung ('000 Stück) | 0 | 1 626 |
| Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück) | 9 695 | 9 743 |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien ('000 Stück) | 9 731 | 8 576 |
| Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.) | 43.4 | 34.5 |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 4.46 | 4.02 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.) | 35.2 | 35.6 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 3.62 | 4.15 |
| Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie | | |
| — inkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 4.41 | 4.02 |
| — exkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 3.58 | 4.15 |

In Übereinstimmung mit IAS 33 ergibt sich, bedingt durch die Ausgabe einer Wandelanleihe (vgl. Ziffer 10), 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 43.8 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 35.6 Mio. Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien erhöht sich um die maximal bei Wandlung auszugebenden Beteiligungsrechte (zeitgewichtet) von 9 731 000 auf 9 926 000 Aktien.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte zu einem Wandelpreis von CHF 149.50 pro Aktie würden 1 170 568 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

7 Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 30.06.2006 | 31.12.2005 |
|--|----------------|----------------|
| Geschäftsliegenschaften | 1 509.7 | 1 505.2 |
| Wohnliegenschaften | 270.4 | 294.8 |
| Landreserven | 28.9 | 34.3 |
| Anlageliegenschaften | 1 809.0 | 1 834.3 |
| davon bilanziert im Anlagevermögen | 1 802.1 | 1 788.3 |
| davon bilanziert als zur Veräußerung bestimmt (Umlaufvermögen) | 6.9 | 46.0 |

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2006 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| CHF Mio. | Geschäfts- liegenschaft | Wohn- liegenschaft | Land- reserven | Total |
|---------------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|----------------|
| Stand 01.01.2006 | 1 505.2 | 294.8 | 34.3 | 1 834.3 |
| Zukäufe | 18.5 | 0.0 | 0.2 | 18.7 |
| Abgänge | -23.1 | -25.4 | 0.0 | -48.5 |
| Umklassierung zu Entwicklungsreserven | 0.0 | 0.0 | -5.6 | -5.6 |
| Marktwertanpassung | 9.1 | 1.0 | 0.0 | 10.1 |
| Stand 30.06.2006 | 1 509.7 | 270.4 | 28.9 | 1 809.0 |

Zugänge Geschäfts- und Wohnliegenschaften

| Ort | Adresse | Typus ¹ | Erwerbsjahr | Nutzungs- übergang |
|--------|--|--------------------|-------------|-----------------------|
| Zürich | Zollstrasse/Josefstrasse 23-29 Klingenstrasse 4 | GL | 2006 | 01.01.2006 |

¹ GL = Geschäftsliegenschaft

Für die bisher bereits im Liegenschaftenportfolio stehende Geschäftsliegenschaft Zollstrasse/Josefstrasse 23-29/Klingenstrasse 4 (Baurecht) wurde per 01.01.2006 das Grundstück zum Preis von CHF 18.5 Mio. erworben. Damit steht diese Liegenschaft seit 1. Januar 2006 im Alleineigentum von Allreal.

Abgänge Geschäfts- und Wohnliegenschaften

| Ort | Adresse | Typus ¹ | Erwerbsjahr | Nutzungs- übergang |
|-------------|---------------------|--------------------|-------------|-----------------------|
| Zürich | Bäulistrasse 15-21 | WL | 2002 | 12.05.-30.06.2006 |
| Zürich | Dufourstrasse 101 | GL | 1999 | 31.01.2006 |
| Niederhasli | Heiselstrasse 81-91 | WL | 1992 | 31.01.2006 |

¹ GL = Geschäftsliegenschaft, WL = Wohnliegenschaft

Gemäss Beschluss des Verwaltungsrates wird die bisher im Stockwerkeigentum gehaltene Liegenschaft Bäulistrasse 15-21 in Zürich-Höngg veräussert, indem die 26 Wohneinheiten einzeln am Markt abgesetzt werden. Bis zum Bilanzstichtag wurden sechs Wohnungen verkauft, womit per 30. Juni 2006 20 Wohnungen im Liegenschaftenportfolio verbleiben.

Für detaillierte Angaben zum Liegenschaftenportfolio per 30.06.2006 vgl. S. 26-31.

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmieterttrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

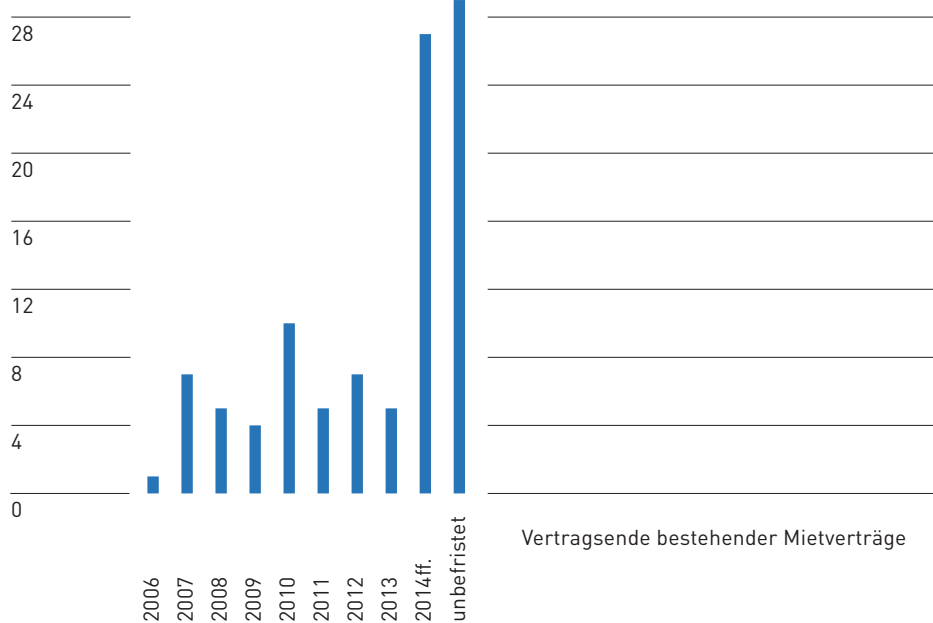
| | 30.06.2006 | 31.12.2005 |
|--|-------------|-------------|
| IBM Schweiz | 11 % | 11 % |
| Finanzdirektion Kanton Zürich ¹ | 7 % | - |
| Bank Vontobel AG | 6 % | 6 % |
| MAN TURBO AG Schweiz | 6 % | 6 % |
| Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe) | 5 % | 4 % |
| Bank Julius Bär & Co. AG ² | - | 3 % |
| Total | 35 % | 30 % |

¹ Der Mieter befand sich per 31.12.2005 noch nicht unter den fünf grössten Mietern

² Der Mieter befindet sich per 30.06.2006 nicht mehr unter den fünf grössten Mietern

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent des Mietertrages



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 6.5 Jahre (31.12.2005: 6.0 Jahre).

8 Entwicklungsliegenschaften

| CHF Mio. | 30.06.2006 | 31.12.2005 |
|---|--------------|--------------|
| Entwicklungsreserven | 61.2 | 52.9 |
| Angefangene Bauten | 253.9 | 220.9 |
| Fertig gestellte Liegenschaften | 4.8 | 5.5 |
| Entwicklungsliegenschaften | 319.9 | 279.3 |
| davon bilanziert im Anlagevermögen | 315.1 | 273.8 |
| davon bilanziert als zur Veräusserung bestimmt (Umlaufvermögen) | 4.8 | 5.5 |

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2006

| Ort | Liegenschaft | Erwerb/ Projektstart | Grund- stücks- fläche in m ² | Alllasten- verdachts- flächen- kataster | Buchwert CHF Mio. | Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹ | Projekt- bzw. Verkaufs- stand | Erwartete Fertig- stellung |
|-----------------------------------|------------------------------------|-------------------------|--|--|----------------------|--|--|----------------------------------|
| Entwicklungsreserven | | | | | | | | |
| Adliswil | Lebern-Dietlimoos | 2005 | 44 571 | nein | 0.3 | 125.0 | In Planung | offen |
| Aeugst am Albis | Unterdorf | 2005 | 6 210 | nein | 1.3 | 13.0 | In Planung | 2007/08 |
| Emmenbrücke | Hübelimatt | 2005 | 26 065 | nein | 0.1 | 50.0 | In Planung | offen |
| Fällanden | Schwerzenbacherstrasse | 2004 | 4 541 | nein | 2.5 | 8.0 | Baueingabe erfolgt | offen |
| Laufen/Uhwiesen | Chlosterbergstrasse | 2005 | 7 430 | nein | 0.3 | 12.0 | In Planung | offen |
| Opfikon | Lilienthal | 2005 | 8 893 | nein | 13.1 | 53.0 | In Planung | 2009 |
| Rümlang | Airport Business Park Trakt B/C | 1987 | 20 976 | nein | 8.6 | 80.0 | Baubewilligung | offen |
| Uster | Gschwaderstrasse | 2006 | 33 203 | nein | 3.1 | 106.0 | In Planung | 2009/10 |
| Volketswil | Zimipark | 2005 | 23 500 | nein | 0.9 | 80.0 | In Planung | offen |
| Wallisellen | Richti-Areal | 2002 | 16 439 | ja | 18.4 | 68.0 | In Planung | offen |
| Wil SG | Langensteig | 2006 | 746 | nein | 0.7 | 30.0 | In Planung | offen |
| Zürich | Blumenfeldstrasse | 1998/2004 | 6 600 | nein | 5.8 | 33.0 | Baubewilligung | 2008/09 |
| Zürich | Neunbrunnenstr. 45-55 | 1993 | 4 538 | ja | 6.0 | 27.0 | Vermietete Altliegenschaft | offen |
| Zürich | Rehalpstrasse | 2006 | 3 044 | ja | 0.1 | 12.0 | In Planung | 2008/09 |
| Total Entwicklungsreserven | | | 206 756 | | 61.2 | 697.0 | | |

¹ Gebäude- und Landkosten

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2006

| Ort | Liegenschaft | Erwerb/ Projekt- start | Grund- stücks- fläche in m ² | Altlasten- verdachts- flächen- kataster | Buchwert CHF Mio. | Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹ | Erwartete Fertig- stellung |
|--|--------------------|------------------------------|--|--|----------------------|--|----------------------------------|
| Angefangene Bauten | | | | | | | |
| Dättwil | Pilgerstrasse | 2003 | 7 037 | nein | 19.6 | 28.0 | 2006 |
| Fällanden | Eichwiesen | 2003 | 48 408 | nein | 41.5 | 140.0 | 2007/08 |
| Oberrohrdorf | Altberg | 2002 | 19 187 | nein | 18.2 | 48.0 | 2007/08 |
| Opfikon | Glattpark | 1987 | 10 828 | nein | 23.3 | 36.0 | 2007 |
| Opfikon | Lightcube | 1987 | 5241 | nein | 34.1 | 55.0 | 2006/07 |
| Sissach | Haldenweg | 2004 | 6 610 | nein | 6.3 | 20.0 | 2008 |
| Schwerzenbach | Widacher | 2004 | 11 347 | nein | 12.3 | 28.0 | 2006 |
| St. Gallen | Maestrani-Areal | 2004 | 29 616 | nein | 20.8 | 23.0 | 2006/07 |
| Zürich | Dolderstrasse | 2004 | 2 600 | nein | 3.8 | 14.5 | 2006 |
| Zürich | Kreuzstrasse | 2003 | 2 278 | ja | 10.2 | 19.0 | 2006 |
| Zürich | Langmatt | 2002/03 | 30 743 | nein | 63.8 | 90.0 | 2006/07 |
| Zürich | Riedhofstrasse | 1989/99 | 2 314 | nein | 0.0 | 11.0 | 2006 |
| Total angefangene Bauten | | | 176 209 | | 253.9 | 512.5 | |
| Fertig gestellte Liegenschaften | | | | | | | |
| Aesch | Schlosspark | 2005 | - | - | 0.8 | - | - |
| Bülach | Wisental 1. Etappe | 2005 | - | - | 0.5 | - | - |
| Hinterkappelen | Hausmatte | | - | - | 0.8 | - | - |
| Teufen | Lindengarten | | - | - | 2.7 | - | - |
| Total fertig gestellte Liegenschaften (bilanziert als «Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften») | | | | | 4.8 | | |
| Total Entwicklungsliegenschaften | | | | | 319.9 | 1 209.5 | |

¹ Gebäude- und Landkosten

9 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per 30.06.2006 aus 9 757 232 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. 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 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 31.12.2005 | 901.6 | 114.2 | 62.5 | 0.0 | 1 078.3 |
| Per 30.06.2006 | 759.1 | 106.6 | 219.0 | 0.0 | 1 084.7 |
| davon mit Tilgung | 291.0 | 71.4 | 0.0 | 0.0 | 362.4 |
| Tilgung p. a. | 11.8 | 3.6 | 0.0 | 0.0 | 15.4 |

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 ersten Halbjahr 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 Anleihensklauseln, welche dem Emissionsprospekt vom 17. Mai 2006 entnommen werden können. Darin eingeschlossen sind insbesondere die Möglichkeiten zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100 % des Nennwertes 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.

Gemäss IAS 32 ist bei der erstmaligen Erfassung der Wandelanleihe eine Aufteilung in Fremd- und Eigenkapital vorzunehmen, da in der Wandelanleihe «multiple embedded derivatives» enthalten sind. Die Zuweisung zum Eigenkapital entspricht der Differenz zwischen Emissionserlös vor Ausgabekosten und Fair Value der Finanzverbindlichkeiten, welche sich unter Berücksichtigung eines Referenzzinssatzes von 3.08% ergibt. Die Emissionskosten werden anteilmässig auf Fremd- und Eigenkapital aufgeteilt. Der Eigenkapitalanteil bleibt bis zu Wandlungen von Obligationen in Eigenkapital unverändert.

Per Bilanzstichtag ist die Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

| CHF Mio. | 30.06.2006 |
|--|--------------|
| Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung vor Emissionskosten | 167.2 |
| ./. anteilige Emissionskosten im FK | -3.6 |
| Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung (Schuldkomponente) | 163.6 |
| Zuweisung an Eigenkapital vor Emissionskosten | 7.8 |
| ./. anteilige Emissionskosten im EK | -0.1 |
| ./. Umgliederung in Rückstellungen für latente Steuern | -2.6 |
| Zuweisung an Eigenkapital netto | 5.1 |
| Rückstellungen für latente Steuern | 2.6 |

Die Differenz von CHF 11.4 Mio. zwischen der Schuldkomponente (CHF 163.6 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 175.0 Mio.) wird über vier Jahre 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 vier Jahre erfolgswirksam 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 31.12.2005 | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 1 068.5 | 7.3 | 2.5 | 0.0 | 1 078.3 |
| Effekt aus Zinssatzswaps | -850.0 | 220.0 | 230.0 | 400.0 | 0.0 |
| Total | 218.5 | 227.3 | 232.5 | 400.0 | 1 078.3 |
| Total in % | 20.3 | 21.0 | 21.6 | 37.1 | 100.0 |
| Per 30.06.2006 | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 900.0 | 9.7 | 175.0 | 0.0 | 1 084.7 |
| Effekt aus Zinssatzswaps | -830.0 | 280.0 | 150.0 | 400.0 | 0.0 |
| Total | 70.0 | 289.7 | 325.0 | 400.0 | 1 084.7 |
| Total in % | 6.4 | 26.7 | 30.0 | 36.9 | 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.

Positive Wiederbeschaffungswerte von Zinssatzswaps (Hedge Accounting), deren Restlaufzeit grösser als zwölf Monate ist, werden in den Finanzanlagen bilanziert.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate laufen zwei Zinssatzswaps mit einem Kontraktwert von CHF 50 Mio. bzw. CHF 20 Mio. und einem Zinssatz von 3.30% bzw. 1.73% aus.

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2006 beträgt 52 Monate (31. Dezember 2005: 50 Monate).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2006 beträgt 2.77% (31. Dezember 2005: 2.79%).

11 Eigenkapital (NAV) je Aktie

| | 30.06.2006 | 31.12.2005 |
|---|---------------|---------------|
| Ausstehende Aktien ('000 Stück) | 9 695 | 9 755 |
| Konzerneigenkapital (CHF Mio.) | 987.9 | 973.8 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF) | 101.90 | 99.80 |
| Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.) | 1 038.4 | 1 016.4 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF) | 107.10 | 104.20 |

12 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

| CHF Mio. | 30.06.2006 | 31.12.2005 |
|----------------------------|------------|------------|
| Kaufverpflichtungen | 62.0 | 23.0 |
| Garantien und Bürgschaften | 4.7 | 2.0 |

Die Kaufverpflichtungen stehen im Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von 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 627.5 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen von Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2005: CHF 645.3 Mio.).

Per 30. Juni 2006 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen.

13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2006 und dem 16. August 2006 (Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) wurden zwei Verträge für den Erwerb von Anlageliegenschaften unterzeichnet: für die Wohnliegenschaft Grosspeterstrasse 45/St. Jakob-Strasse 108 in Basel (Besitzesantritt 1. August 2006) und für die Gewerbeliegenschaft Fortishaus in Dietlikon (Besitzesantritt 1. November 2006). Mit diesen beiden Transaktionen erhöht sich der Anlagewert des Liegenschaftensportfolios gegenüber dem 30.06.2006 um rund CHF 38.0 Mio.

Ansonsten sind keine weiteren 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 2006

| Ort | Adresse | Eigen- tums- verhält- nis ¹ | Erwerbs- jahr | Baujahr | Renova- tionen ² | Grund- stücks- fläche in m ² | Altlas- tenver- dachts- flächen- kataster |
|------------------------------|--|---|------------------|------------|--------------------------------|--|---|
| 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 GR | 1 254 | nein |
| Zürich | Brandschenkestr. 38/40 | AE | 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 | 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 | 2006 TR | 2 894 | nein |
| Zürich | Kalchbühlstr. 22/24 | AE | 2000 | 1976 | | 3 101 | nein |
| Zürich | Lagerstr. 41+45 | AE | 2001 | 1954 | 2005 GR | 1 000 | nein |
| Zürich | Langgrütstr. 172 | BR | 2002 | 1964 | 2000 TR | 1 243 | ja |
| Zürich | Langstr. 94/Dienerstr. 33 | BR | 2002 | 1952 | 1996 TR | 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 | 2001 TR | 1 389 | nein |
| Zürich | Sihthallenstr. 28-30 | BR | 2002 | 1985 | | 737 | nein |
| Zürich | Thurgauerstr. 39 | AE | 1999 | 1970 | 2000/2005 GR | 3 640 | nein |
| Zürich | Vulkanstrasse 106 | AE | 2002 | 2005 | | 16 322 | nein |
| Zürich | Weststr. 117-119 | BR | 2002 | 1956 | 2002 TR | 922 | ja |
| Zürich | Zollstr./Josefstr. 23-29/Klingenstr. 4 | AE | 1993/2006 | 1997 | | 4 201 | nein |
| Total Stadt Zürich | | | | | | 153 230 | |
| Übriger Kanton Zürich | | | | | | | |
| Dielsdorf | Kronenstr. 10 | AE | 1999 | 1979 | 1995 TR | 1 936 | nein |
| Glattbrugg | Talackerstr. 11, Glatlor | AE | 1997 | 1969 | 1995 TR | 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+14 ⁵ | AE | 2002 | 1928/53/86 | | 18 386 | nein |
| Zumikon | Farlifangstr. 1 | AE | 2000 | 1986 | 2000/2001 GR | 2 717 | nein |
| Total Kanton Zürich | | | | | | 47 605 | |

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ in Prozent vom Soll-Mietertrag

| Nutzfläche in m ² | Anteil Büros in % | Anteil Läden in % | Anteil Woh- nungen in % | Übrige Nutzungen in % | Soll- Mietertag in CHF Mio. | 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 | 5.7 | 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 | 5.00/5.00 |
| 12 208 | 73.5 | 0.0 | 0.0 | 26.5 | 5.5 | 0.5 | 2 | 77 | 2014 | 5.00/5.00 |
| 26 381 | 7.3 | 54.1 | 32.7 | 5.9 | 6.6 | 0.8 | 4 | 48 | 2021 | 5.25/5.50 |
| 5 095 | 74.9 | 2.8 | 5.7 | 16.6 | 1.5 | 43.0 | 6 | 48 | - | 5.40/5.40 |
| 6 333 | 37.9 | 0.0 | 22.6 | 39.5 | 3.7 | 0.0 | 1 | 100 | 2011 | 5.10/5.25 |
| 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 | 2.2 | 8.5 | 5 | 75 | 2009 | 5.25/5.25 |
| 3 748 | 79.3 | 0.0 | 8.1 | 12.6 | 2.6 | 0.0 | 1 | 100 | 2009 | 5.10/5.10 |
| 12 847 | 16.5 | 7.6 | 32.8 | 43.1 | 3.3 | 3.4 | 34 | 34 | 2007 | 5.25/6.25 |
| 47 978 | 34.7 | 0.0 | 0.0 | 65.3 | 7.4 | 3.2 | 15 | 67 | 2013 | 6.45/8.29 |
| 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 | 3.5 | 0.0 | 1 | 100 | 2012 | 5.50/5.50 |
| 6 244 | 45.8 | 0.0 | 6.0 | 48.2 | 1.5 | 0.0 | 1 | 100 | 2009 | 5.40/5.40 |
| 5 279 | 75.4 | 0.0 | 0.0 | 24.6 | 2.7 | 0.1 | 1 | 100 | 2015 | 5.40/5.40 |
| 1 545 | 69.4 | 0.0 | 0.0 | 30.6 | 0.3 | 0.0 | 9 | 30 | - | 5.50/6.00 |
| 2 646 | 61.2 | 14.3 | 0.0 | 24.5 | 0.8 | 0.0 | 10 | 27 | - | 5.50/5.75 |
| 6 967 | 83.2 | 0.0 | 0.0 | 16.8 | 1.5 | 5.6 | 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 | 9.3 | 7 | 32 | - | 5.50/5.50 |
| 2 755 | 16.7 | 14.2 | 66.8 | 2.3 | 1.1 | 0.0 | 4 | 12 | - | 5.50/5.75 |
| 10 189 | 68.4 | 9.5 | 1.3 | 20.8 | 2.3 | 26.0 | 8 | 23 | 2011 | 5.50/5.50 |
| 37 746 | 93.7 | 0.0 | 0.0 | 6.3 | 10.8 | 0.0 | 1 | 100 | 2014 | 5.10/5.30 |
| 2 784 | 77.4 | 0.0 | 0.0 | 22.6 | 0.5 | 0.0 | 4 | 16 | - | 5.50/5.75 |
| 10 703 | 56.9 | 3.3 | 29.8 | 9.9 | 3.9 | 0.3 | 5 | 20 | 2008 | 5.30/5.30 |
| 251 072 | 56.9 | 7.2 | 10.1 | 25.8 | 73.4 | 2.8 | | | | |
| 1 705 | 26.0 | 56.0 | 3.6 | 14.4 | 0.3 | 0.0 | 4 | 70 | 2009 | 5.50/5.50 |
| 7 417 | 9.0 | 74.7 | 0.0 | 16.3 | 1.8 | 3.5 | 62 | 5 | 2008 | 5.50/5.50 |
| 4 343 | 97.5 | 0.0 | 0.0 | 2.5 | 1.9 | 1.3 | 6 | 70 | 2010 | 5.50/5.50 |
| 10 193 | 88.2 | 0.0 | 0.0 | 11.8 | 2.7 | 0.0 | 1 | 100 | 2013 | 5.50/5.50 |
| 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 | 2.0 | 0.0 | 1 | 100 | 2006 | 5.50/5.50 |
| 24 010 | 84.0 | 0.0 | 0.0 | 16.0 | 5.3 | 1.3 | 20 | 85 | 2011 | 5.50/5.50 |
| 2 326 | 51.4 | 0.0 | 0.0 | 48.6 | 0.6 | 0.0 | 1 | 100 | 2010 | 5.50/5.50 |
| 63 590 | 70.6 | 17.3 | 0.1 | 12.0 | 15.8 | 1.0 | | | | |

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2006

⁵ drei Liegenschaften

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2006

| Ort | Adresse | Eigen- tums- verhält- nis ¹ | Erwerbs- jahr | Baujahr | Renova- tionen ² | Grund- stücks- fläche in m ² | Altlas- tenver- dachts- flächen- kataster |
|--------------------------------------|--------------------------------|---|------------------|---------|--------------------------------|--|---|
| 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 | 2002 GR | 1 811 | ja |
| Basel | Steinenvorstadt 36 | AE | 1999 | 1982 | 2002 TR | 718 | nein |
| Muttenz | St. Jakobs-Str. 110 | AE | 1999 | 1987 | | 2 367 | nein |
| Total Übrige Regionen | | | | | | 29 155 | |
| Total Geschäftsliegenschaften | | | | | | 229 990 | |
| Landreserven | | | | | | | |
| Rümlang | Airport Business Park, Trakt A | AE | 1987 | | | 12 427 | nein |
| Zürich | Militärstr. 42/Jänergasse 7 | AE | 2001 | | | 6 284 | nein |
| Zürich | Hardturmstrasse 5 | AE | 2004 | | | 2 087 | ja |
| Opfikon | Parkhaus TMC Galleria | ME | 2002 | | | | |
| Total Landreserven | | | | | | 20 798 | |

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ in Prozent vom Soll-Mietertrag 2006

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2006

| Nutzfläche in m ² | Anteil Büros in % | Anteil Läden in % | Anteil Woh- nungen in % | Übrige Nutzungen in % | Soll- Mietertag in CHF Mio. | Leer- stand in % ³ | Anzahl Mieter | Anteil Haupt- mieter in % | Mietfähigkeit Hauptmieter (Laufzeit) | Diskontie- rungs- bzw. Kapitali- sierungs- satz in % ⁴ |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|------------------|------------------------------------|--|---|
| 2 920 | 41.6 | 41.7 | 0.0 | 16.7 | 0.9 | 0.4 | 13 | 23 | 2009 | 5.50/5.50 |
| 9 878 | 75.4 | 0.0 | 0.0 | 24.6 | 2.6 | 27.9 | 12 | 36 | 2010 | 5.50/5.50 |
| 6 231 | 63.0 | 12.4 | 11.1 | 13.5 | 1.4 | 31.9 | 19 | 29 | 2016 | 5.50/5.50 |
| 1 289 | 58.6 | 33.8 | 7.6 | 0.0 | 0.3 | 15.4 | 6 | 28 | 2011 | 5.50/5.50 |
| 3 985 | 81.8 | 0.0 | 8.0 | 10.2 | 1.2 | 3.5 | 1 | 100 | 2017 | 5.25/5.25 |
| 4 292 | 37.5 | 27.8 | 30.3 | 4.4 | 1.4 | 0.0 | 4 | 25 | 2007 | 5.25/5.25 |
| 2 043 | 98.0 | 0.0 | 0.0 | 2.0 | 0.5 | 5.4 | 5 | 24 | 2008 | 5.75/5.75 |
| 30 638 | 66.0 | 11.8 | 7.8 | 14.4 | 8.3 | 15.7 | | | | |
| 345 300 | 60.2 | 9.5 | 8.1 | 22.2 | 97.5 | 3.6 | | | | |
| | | | | | Buchwert | | | | | |
| | | | | | 8.4 | | | | | |
| | | | | | 10.2 | | | | | |
| | | | | | 6.6 | | | | | |
| | | | | | 3.7 | | | | | |
| | | | | | 28.9 | | | | | |

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2006

| Ort | Adresse | Eigen- tums- verhält- nis ¹ | Erwerbs- jahr | Baujahr | Renova- tionen ² | Grund- stücks- fläche in m ² | Altlas- 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 | StWE | 2002 | 1982 | | 5 143 | nein | 1 514 |
| 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 |
| Total Stadt Zürich | | | | | | 16 825 | | 12 153 |
| Übriger Kanton Zürich | | | | | | | | |
| 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 |
| 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/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 | 2005GR | 2 214 | nein | 1 515 |
| Schlieren | Zürcherstr. 64 | AE | 1999 | 1972 | 2005GR | 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 |
| Total Kanton Zürich | | | | | | 99 938 | | 60 907 |
| Übrige Regionen | | | | | | | | |
| Allschwil | Kurzelängeweg 26-38+32a | AE | 1999 | 1989 | | 6 260 | nein | 4 015 |
| Total Übrige Regionen | | | | | | 6 260 | | 4 015 |
| Total Wohnliegenschaften | | | | | | 123 023 | | 77 075 |

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ in Prozent vom Soll-Mietertrag

⁴ gemäss Bewertung per 30.06.2006

| 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 % ³ | Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % ⁴ |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| 6 | 4 | 10 | 2 | 2 | 24 | 10 | 0.4 | 0.0 | 5.50/5.75 |
| 2 | 7 | 11 | 0 | 0 | 20 | 39 | 0.6 | 0.0 | 5.50/5.75 |
| 5 | 7 | 15 | 17 | 4 | 48 | 1 799 | 1.5 | 8.1 | 5.50/5.50 |
| 4 | 36 | 0 | 0 | 0 | 40 | 212 | 0.7 | 0.7 | 5.35/5.35 |
| 3 | 7 | 7 | 7 | 0 | 24 | 1 454 | 0.9 | 45.8 | 5.35/5.35 |
| 20 | 61 | 43 | 26 | 6 | 156 | 3 514 | 4.1 | 13.1 | |
| 0 | 12 | 24 | 20 | 0 | 56 | 239 | 0.9 | 0.0 | 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 | 2.5 | 5.35/5.35 |
| 9 | 36 | 9 | 0 | 0 | 54 | 0 | 0.7 | 0.0 | 5.75/6.00 |
| 18 | 30 | 71 | 41 | 0 | 160 | 659 | 3.0 | 2.3 | 5.35/5.35 |
| 0 | 4 | 0 | 10 | 4 | 18 | 200 | 0.5 | 3.6 | 5.35/5.35 |
| 0 | 17 | 17 | 0 | 0 | 34 | 9 | 0.5 | 1.9 | 5.35/5.35 |
| 1 | 9 | 26 | 18 | 5 | 59 | 217 | 1.1 | 0.0 | 5.75/6.00 |
| 4 | 16 | 4 | 0 | 0 | 24 | 28 | 0.3 | 0.0 | 5.35/5.35 |
| 0 | 18 | 24 | 12 | 0 | 54 | 286 | 0.9 | 1.6 | 5.35/5.35 |
| 0 | 0 | 24 | 16 | 0 | 40 | 354 | 0.8 | 3.4 | 5.35/5.35 |
| 0 | 5 | 11 | 6 | 0 | 22 | 671 | 0.4 | 0.6 | 5.35/5.35 |
| 7 | 5 | 12 | 5 | 0 | 29 | 268 | 0.5 | 1.3 | 5.35/5.35 |
| 0 | 0 | 48 | 60 | 40 | 148 | 110 | 2.2 | 1.1 | 5.35/5.35 |
| 39 | 173 | 293 | 199 | 67 | 771 | 3 091 | 12.9 | 1.5 | |
| 0 | 7 | 20 | 20 | 0 | 47 | 490 | 1.0 | 3.9 | 5.35/5.35 |
| 0 | 7 | 20 | 20 | 0 | 47 | 490 | 1.0 | 3.9 | |
| 59 | 241 | 356 | 245 | 73 | 974 | 7 095 | 18.0 | 4.2 | |



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

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, Baar, für das am 30. Juni 2006 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, 16. August 2006

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

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 2006
Generalversammlung 2007
Halbjahresabschluss 2007

22. Februar 2007
30. März 2007, 16.00 Uhr
30. August 2007

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