

Kurzbericht 2007

**allreal**

**holding**

# Inhaltsverzeichnis

<b>Kennzahlen im Überblick</b>	<b>2</b>
<b>Liegenschaften im Überblick</b>	<b>3</b>
<b>Jahresbericht</b>	<b>4</b>
<b>Organe</b>	<b>7</b>
Finanzkommentar	9
Konzernrechnung der Allreal-Gruppe (Kurzfassung ohne Anhang)	14
Jahresrechnung der Allreal Holding AG	18
<b>Struktur, Adressen, Kontakte, Termine</b>	<b>25</b>

# Kennzahlen im Überblick

		2007	2006	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtumsatz <sup>2</sup>	CHF Mio.	607.3	724.7	-16.2
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	151.3	131.2	+15.3
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	88.0	80.1	+9.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	125.5	115.2	+8.9
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	70.3	68.2	+3.1
Cashflow	CHF Mio.	117.1	54.8	+113.7
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	8.3	8.2	+0.1
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	7.1	7.0	+0.1
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember	%	46.9	42.4	+4.5
Net Gearing <sup>3</sup> am 31. Dezember	%	92.0	110.7	-18.7
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	CHF Mio.	2 031.3	1 898.0	+7.0
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	494.4	617.1	-19.9
Personalbestand am 31. Dezember	Anzahl Stellen	265	244	+8.6
<b>Allreal Holding AG</b>				
Jahresgewinn	CHF Mio.	58.5	26.4	+121.6
Aktienkapital	CHF Mio.	569.3	487.9	+16.7
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	8.78	8.10	+8.4
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.02	6.90	+1.7
Dividende je Aktie <sup>4</sup>	CHF	5.00	5.00	-
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	CHF	116.80	111.20	+5.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	CHF	110.40	105.50	+4.6
Börsenkurs am 31. Dezember	CHF	130.50	135.50	-3.7
Dividendenrendite <sup>4</sup>	%	3.8	3.7	+0.1
<b>Operative Kennzahlen</b>				
Nettorendite Anlageliegenschaften <sup>5</sup>	%	5.2	5.0	+0.2
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	%	2.81	2.72	+0.1
Operative Marge Generalunternehmung <sup>6</sup>	%	41.6	37.0	+4.6
<b>Bewertung am 31. Dezember</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>7</sup>	CHF Mio.	1 481.2	1 321.0	+12.1
Enterprise Value (EV) <sup>8</sup>	CHF Mio.	2 633.6	2 459.6	+7.1

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

<sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung

<sup>3</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

<sup>4</sup> Antrag des Verwaltungsrates CHF 5.00 pro Aktie für Geschäftsjahr 2007

<sup>5</sup> Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

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

<sup>7</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>8</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

# Liegenschaften im Überblick

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>Anlageliegenschaften</b>								
<b>Geschäftsliegenschaften</b>								
Anzahl	29	29	12	11	9	7	50	47
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	255	255	80	66	40	31	375	352
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	3.8	2.9	12.9	4.9	12.5	16.7	6.1	4.5
Mietertrag CHF Mio.	71.4	67.7	15.6	16.0	7.7	6.9	94.7	90.6
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	64.4	55.6	13.1	14.2	6.2	5.7	83.7	75.5
Bruttorendite %	6.0	5.8	5.1	6.3	5.6	5.4	5.8	5.9
Nettorendite <sup>3</sup> %	5.4	5.2	4.3	5.6	4.5	4.3	5.1	5.0
Anschaffungswert CHF Mio.	1 150.0	1 151.5	324.5	259.0	160.2	135.4	1 634.7	1 545.9
Marktwert CHF Mio.	1 216.7	1 199.2	337.3	257.2	146.0	125.4	1 700.0	1 581.8
Durchschnittlicher Marktwert <sup>4</sup> CHF Mio.	42.0	41.4	28.1	23.4	16.2	17.9	34.0	33.7
Marktwertveränderung <sup>5</sup> CHF Mio.	17.5	27.5	9.4	-9.8	-4.3	-1.5	22.6	16.2
<b>Landreserven</b>								
Grundstücksfläche '000 m <sup>2</sup>	25	8	12	12	-	-	37	20
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	350.0	37.0	90.0	90.0	-	-	440.0	127.0
Marktwert CHF Mio.	30.0	17.0	8.4	12.1	-	-	38.4	29.1
Marktwertveränderung <sup>5</sup> CHF Mio.	0.0	0.0	0.0	0.0	-	-	0.0	0.0
<b>Wohnliegenschaften</b>								
Anzahl	3	4	15	14	3	3	21	21
Wohnfläche '000 m <sup>2</sup>	9	10	63	61	13	13	85	84
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	3.9	4.2	1.9	1.6	3.7	5.3	3.0	3.8
Mietertrag CHF Mio.	2.4	3.1	12.3	12.0	3.0	1.6	17.7	16.7
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	2.1	2.6	11.3	11.1	2.5	1.4	15.9	15.1
Bruttorendite %	5.7	5.3	6.2	6.2	6.1	6.0	6.1	6.0
Nettorendite <sup>3</sup> %	5.0	4.5	5.7	5.7	5.2	5.0	5.5	5.0
Anschaffungswert CHF Mio.	38.4	42.5	189.9	181.7	49.6	49.6	277.9	273.8
Marktwert CHF Mio.	38.7	41.9	207.2	196.4	47.0	48.8	292.9	287.1
Durchschnittlicher Marktwert <sup>4</sup> CHF Mio.	12.9	10.5	13.8	14.0	15.7	16.3	13.9	13.7
Marktwertveränderung <sup>5</sup> CHF Mio.	0.7	0.8	4.3	0.7	-1.8	-1.7	3.2	-0.2
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>								
<b>Entwicklungsreserven</b>								
Grundstücksfläche '000 m <sup>2</sup>	12.2	4.5	260.7	179.1	22.4	16.4	295.3	200.0
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	112.0	27.0	1 085.0	603.0	128.0	110.0	1 325.0	740.0
Buchwert CHF Mio.	31.8	6.0	221.9	83.1	5.8	3.2	259.5	92.3
<b>Angefangene Bauten</b>								
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	164.0	127.0	293.0	228.0	68.0	85.0	525.0	440.0
Buchwert CHF Mio.	46.4	58.8	138.5	125.2	32.1	40.7	217.0	224.7

<sup>1</sup> In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

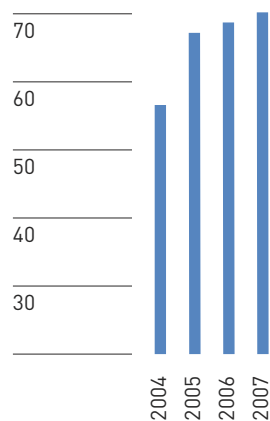
<sup>2</sup> Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

<sup>3</sup> In Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

<sup>4</sup> Pro Liegenschaft

<sup>5</sup> Aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2006 zu 31. Dezember 2007

Operatives Unternehmensergebnis  
CHF Mio.



- **Ausgezeichnetes Unternehmensergebnis belegt Wettbewerbsfähigkeit**
- **Anlageliegenschaften mit erfreulicher Nettorendite**
- **Starke Generalunternehmung mit hoher Ertragskraft**
- **Handlungsspielraum dank solider Finanzierung und Kapitalerhöhung**

Im Geschäftsjahr 2007 erzielte Allreal erneut ein überzeugendes Resultat. Trotz einem im Vergleich zum Vorjahr tieferen Gesamtumsatz verzeichnete das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt eine Steigerung um 9.9 Prozent auf CHF 88.0 Millionen. Das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt lag mit CHF 70.3 Millionen ebenfalls über dem Vorjahreswert. Das erneut sehr gute operative Resultat belegt die hohe Leistungsfähigkeit des Unternehmens.

Mit der im vierten Quartal 2007 trotz schwierigen Marktbedingungen erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung floss Allreal ein Nettoerlös von CHF 180.7 Millionen zu. Damit bewiesen die Aktionäre einmal mehr ihr Vertrauen in das Unternehmen wie auch in das bewährte Geschäftsmodell: Dieses kombiniert ein ertragsstabiles Immobilienportfolio mit der Tätigkeit des Generalunternehmers. Die Mittel ermöglichen die Fortführung des Wachstumskurses – insbesondere durch die Finanzierung von Eigenprojekten.

Die Finanzmärkte waren im abgelaufenen Geschäftsjahr durch zeitweise stark schwankende Zinsen und durch die US-Immobilienkrise verunsichert. Vor diesem Hintergrund hat sich die Allreal-Aktie erfreulich behauptet und ihren Ruf als solide Anlage bestätigt. Per 31. Dezember 2007 lag der Schlusskurs bei CHF 130.50 und damit nur 3.7 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Gesamtperformance des Titels, die sich aus der Dividende, dem Bezugsrecht aus Kapitalerhöhung und der Kursveränderung errechnet, lag bei im Sektorvergleich ansehnlichen 1.4 Prozent.

Die Börsenkapitalisierung von Allreal konnte hauptsächlich als Folge der Kapitalerhöhung um 12.1 Prozent auf CHF 1481.2 Millionen gesteigert werden.

Aufgrund des überzeugenden Resultats in der Berichtsperiode und einer optimistischen Einschätzung der Zukunft wird der Verwaltungsrat den Aktionären an der Generalversammlung der Gesellschaft eine Dividende von CHF 5.00 pro Aktie vorschlagen. Bezogen auf den Jahresendkurs entspricht dies einer Barrendite von 3.8 Prozent.

### **Auf hohem Niveau stabiles Geschäftsfeld Immobilien**

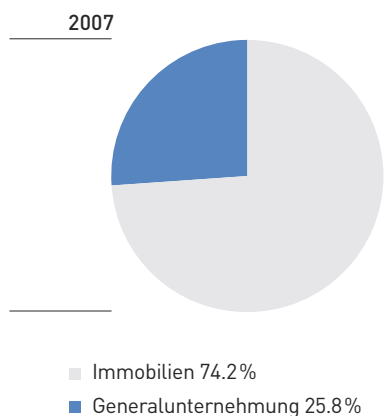
Das Portfolio der Anlageliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften sowie Landreserven) verzeichnete gegenüber dem Stichtag des Vorjahres eine Zunahme um 7.0 Prozent auf CHF 2 031 Millionen. Bei den Zugängen handelt es sich um vier Geschäfts- und Wohnliegenschaften sowie das als Landreserve ausgewiesene Toni-Areal in Zürich-West. Die Abgänge betreffen zehn im Stockwerkeigentum veräusserte Wohnungen einer Anlageliegenschaft in Zürich-Höngg und die Umklassierung von zwei als Landreserven ausgewiesenen Grundstücken zu den Entwicklungliegenschaften. Die Marktbewertung der Renditeliegenschaften resultierte in einer Aufwertung

vor Steuern um CHF 25.8 Millionen, entsprechend 1.3 Prozent des Marktwertes des gesamten Portfolios.

Dank mehrerer im Geschäftsjahr 2007 erstmals voll oder teilweise ertragswirksamen Liegenschaften verzeichneten die Mieterträge ein Wachstum um 4.9 Prozent auf CHF 112.9 Millionen. Dies gelang trotz einer leichten Zunahme der leerstandsbedingten Ertragsausfälle. Die durchschnittliche Nettorendite lag bei ausgezeichneten 5.2 Prozent.

Die gegenüber dem Vorjahr um 1.3 Prozentpunkte höhere, kumulierte Leerstandsquote lag am Stichtag bei 5.6 Prozent und damit immer noch deutlich unter dem geschätzten Marktdurchschnitt von 8 bis 10 Prozent. Bei den ganz oder teilweise leerstehenden Liegenschaften handelt es sich um ein Bürogebäude in der Stadt Zürich und ein Geschäftshaus in Urdorf. Die Anstrengungen zur Wiedervermietung führten zwar zu einer Reihe von Erfolg versprechenden Kontakten, bis Jahresende jedoch zu keinem Vertragsabschluss.

Anteil der Geschäftsfelder  
am operativen Betriebsergebnis



### Geschäftsfeld Generalunternehmung mit Rekordergebnis

Da sich Allreal auch im zunehmend härter umkämpften Markt konsequent auf Projekte mit intakten Gewinnaussichten beschränkt, erfuhr das abgewickelte Projektvolumen gegenüber dem Spitzenwert des Vorjahres einen Rückgang um 20 Prozent auf CHF 494.4 Millionen. Demgegenüber verzeichnete der mit Projektentwicklung, Realisation sowie dem Kauf und Verkauf von Liegenschaften erzielte Erfolg aus Geschäftstätigkeit eine markante Zunahme um 14.9 Prozent auf sehr gute CHF 78.8 Millionen.

Mit CHF 32.8 Millionen lag auch das Betriebsergebnis (EBIT) mit rund 30 Prozent über dem Wert des Vorjahres von CHF 25.3 Millionen. Zum ausgezeichneten Resultat beigetragen haben auch zyklisch anfallende Gewinne aus abgeschlossenen Projekten sowie Verkäufe von Entwicklungsliegenschaften aus eigener Entwicklung und Realisation.

Die in der Berichtsperiode erzielte operative Marge lag bei ausgezeichneten 41.6 Prozent, was einer Verbesserung gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres um 4.6 Prozentpunkte entspricht. Die Generalunternehmung verfügt über einen gesicherten Arbeitsvorrat von mindestens zwei Jahren und über einen gegenüber dem Vorjahr nochmals kräftig ausgebauten Bestand an Entwicklungsliegenschaften in Höhe von rund CHF 470 Millionen. Das verschafft ihr im zunehmend härteren Wettbewerb eine ausgesprochen vorteilhafte Ausgangslage.

### Hohe Sicherheit und grosser finanzieller Handlungsspielraum

In den von starken Zinsschwankungen geprägten Kapitalmärkten ist es dem Unternehmen gelungen, den durchschnittlichen Zins auf dem zu verzinsenden Fremdkapital bei tiefen 2.81 Prozent zu sichern. Mit einer Verlängerung der Restlaufzeit der durchschnittlichen Zinsbindung von 47 auf 48 Monate bleibt Allreal vorteilhaft und solide finanziert.

Der Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit erreichte eine gegenüber dem Vorjahr deutliche Steigerung auf CHF 117.1 Millionen.

Die erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung liess die Eigenkapitalquote auf 46.9 Prozent ansteigen. Damit verfügt das Unternehmen nun über eine ansehnliche Investitionskapazität von über CHF 900 Millionen. Die überschüssige Liquidität wurde vorläufig zur Rückzahlung von verzinslichem Fremdkapital verwendet.

### **Optimistische Einschätzung der Zukunftsaussichten**

Mit dem Erwerb grösserer Grundstücke und Liegenschaften in Au-Wädenswil, Uster, Wallisellen und Zürich konnte Allreal den für die Zukunftssicherung wichtigen Bestand an Entwicklungsliegenschaften erneut markant ausbauen. Die Entwicklung und Realisierung der entsprechenden Projekte für den Verkauf im Stockwerkeigentum oder für das eigene Portfolio repräsentiert ein Volumen von rund CHF 1.5 Milliarden.

Darüber hinaus verfügt das Unternehmen in der Kombination eines ertragsstabilen Portfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers seit Jahren über ein sehr erfolgreiches Geschäftsmodell und einen ausgezeichneten Leistungsausweis. Als Gesamtanbieter kann Allreal praktisch die ganze Wertschöpfungskette von Immobilien abdecken – von der Projektentwicklung über die Realisierung bis zur langfristig rentablen Anlageliegenschaft .

Für das Geschäftsjahr 2008 ist Allreal zuversichtlich. Das Unternehmen rechnet mit einem konstanten Geschäftsverlauf und einer stabilen Ertrags-situation.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum ausgezeichneten Geschäftsergebnis und den Aktionären für das Vertrauen und die Unterstützung.



Dr. Thomas Lustenberger  
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni  
Vorsitzender der Gruppenleitung

# Organe

Die folgende Tabelle enthält Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Gruppenleitung der Gesellschaft, die alle Wohnsitz in der Schweiz haben:

## Verwaltungsrat

Dr. Thomas Lustenberger (*1951, CH) Präsident, Mitglied seit 1999	Erich Walser (*1947, CH) Vizepräsident, Mitglied seit 1999	Dr. Rudolf W. Hug (*1944, CH) Mitglied, Mitglied seit 2003	Dr. Jakob Baer (*1944, CH) Mitglied, Mitglied seit 2005	Albert Leiser (*1957, CH) Mitglied, Mitglied seit 2005
Dr. iur., LL.M.	lic. oec. HSG, lic. iur.	Dr. iur., MBA INSEAD	Dr. iur., Fürsprecher	Eidg. diplomierter Immobilientreuhänder
Seit 1980 Partner in der Rechtsanwaltskanzlei Meyer Lustenberger, Zürich	Seit 2003 Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Gruppe	Seit 1997 selbständiger Unternehmensberater	Seit 2004 selbständiger Konsulent	Mitglied und Delegierter SVIT Zürich
VR-Mitglied Calida Holding AG, Oberkirch (Präsident); Micronas Semiconductor Holding AG, Zürich (Präsi- dent); SEZ Holding AG, Zürich, sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften	1994–2007 Vorsitzender der Ge- schäftsleitung der Helvetia Patria Gruppe  1991–1993 Vorsitzender der Ge- schäftsleitung der Helvetia Versicherungen  1979–1990 Verschiedene leitende Funktionen bei der Helvetia  VR-Mitglied Huber + Suh- ner AG, Herisau (Vizepräsi- dent), sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften  Präsident Schweizerischer Versicherungsverband, Zürich	1987–1997 Generaldirektor Sparte International SKA/CS/CSFB  1983–1986 Leiter Sitz Bern SKA  1977–1982 Leiter Ressort Nord- amerika Schweizerische Kreditanstalt [SKA]  1972–1976 Internationales Kreditge- schäft Chase Manhattan Bank New York und Düssel- dorf  VR-Mitglied Panalpina Welttransport (Holding) AG, Basel (Präsident); Deut- sche Bank (Schweiz) AG, Genf; Micronas Semicon- ductor Holding AG, Zürich; Orell Füssli Holding AG, Zürich; Schweizerische Post, Bern	1994–2004 CEO KPMG Schweiz sowie Mitglied der europäischen und internationalen Füh- rungsgremien von KPMG  1992–1994 Mitglied der Geschäfts- leitung KPMG Schweiz  1975–1992 Verschiedene leitende Funktionen bei der Fides Gruppe  1971–1975 Rechtsdienst der Eidg. Finanzverwaltung  VR-Mitglied Adecco S.A., Chéserey; Rieter Holding AG, Winterthur; Stäubli Holding AG, Pfäffikon SZ; Swiss Re, Zürich  VR-Mitglied zweier nicht kotierter Gesellschaften	Gemeinderat der Stadt Zürich  Seit 2004 Direktor der Hauseigentümerverbände Stadt und Kanton Zürich  1999–2004 Bereichsleiter Liegenschaf- ten und Hypotheken der Rentenanstalt/Swiss Life  1994–1998 Verschiedene leitende Funktionen bei Renten- anstalt/Swiss Life  1977–1994 Tätigkeit bei verschiedenen Immobilien-Unternehmen  VR-Mitglied zweier nicht kotierter Gesellschaften

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der vorerwähnten Mandate insbesondere keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk and Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt.



## Gruppenleitung

Bruno Bettoni (*1949, CH) Vorsitzender der Gruppenleitung seit 1999	Hans Engel (*1955, CH) Leiter Immobilien und Mitglied der Gruppenleitung seit 1999	Roger Herzog (*1972, CH) Leiter Finanzen und Mitglied der Gruppenleitung seit 2004
VR-Mitglied Eurogate Zürich AG (in Liquidation)	Eidg. diplomierter Immobilienrehänder	Betr. oec. HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer
1995–1999 Geschäftsführer der Oerlikon-Bührle Immobilien AG	1987–1999 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG	2003 Eintritt in die Allreal als Leiter Rechnungswesen
1983–1995 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG	1981 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Spezialist für Vertragswesen sowie den Kauf, Verkauf und die Entwicklung von Liegen- schaften	1998–2003 PricewaterhouseCoopers, Manager Wirtschaftsprüfung und -beratung
1973 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Projektleiter	1974–1980 Urkunds-, Konkurs- und Grundbuchbeamter in zwei Notariaten im Kanton Zürich	1995–1998 Zürcher HWV, Ausbildung zum Betriebsökonom
Lehre als Hochbauzeichner	Kaufmännische Lehre	1988–1995 Schweiz. Kreditanstalt, Mitarbeiter Devisenhandel und kommerzielle Kredite
Zusatzlehre als Maurer	Diverse berufsbezogene Weiterbildungskurse	Kaufmännische Lehre
SKU-Lehrgang für ganzheitliche Unternehmensführung		
Diverse betriebswirtschaftliche Weiterbildungskurse		

Die Mitglieder der Gruppenleitung haben mit Ausnahme von VR-Mandaten innerhalb von Allreal und der vorerwähnten Gesellschaften keine weiteren solchen Ämter inne und üben insbesondere keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus.

### Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Gruppenleitung zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft.

### Konzernprüfer und Revisionsstelle

KPMG AG, Zürich

### Externer und unabhängiger Liegenschaftenschätzer

Sal. Oppenheim jr. & Cie., Corporate Finance (Schweiz) AG, Zürich

## Konzernerfolgsrechnung

Im Geschäftsjahr 2007 erzielte die Allreal-Gruppe ein operatives Unternehmensergebnis (Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt) von CHF 70.3 Millionen, entsprechend einer Steigerung von 3.1 Prozent gegenüber dem bereits sehr guten Vorjahresergebnis. Dieses war insbesondere geprägt durch einmalig angefallene Gewinne aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften in Höhe von CHF 6.7 Millionen. In der Berichtsperiode trugen höhere Mieterträge bei tieferem Liegenschaftenaufwand im Geschäftsfeld Immobilien sowie ein ausgezeichnetes Segmentergebnis der Generalunternehmung zur Resultatverbesserung bei und kompensierten die steigenden Personal-, Finanz- und Steueraufwendungen.

Im Geschäftsfeld Immobilien wuchsen die Mieterträge gegenüber dem Vorjahr wegen des Portfolioausbaus in den Jahren 2006 und 2007 um rund 5 Prozent auf CHF 112.9 Millionen. Der Mietertrag auf durchgehend gehaltenen Geschäfts- und Wohnliegenschaften blieb mit Veränderungsraten von +0.5 Prozent beziehungsweise -0.6 Prozent stabil (like-for-like rental growth). Dank sinkendem Liegenschaftenaufwand (11.5 Prozent der Mieterträge) erreichte die Nettorendite auf dem gesamten Portfolio mit 5.2 Prozent trotz steigender Leerstandsquote einen im Markt- und Konkurrenzvergleich erfreulich hohen Wert. Die Veräusserung der verbliebenen 10 von ursprünglich 26 Wohnungen der Anlageliegenschaft Bäulistrasse in Zürich-Höngg resultierte in einem Verkaufsgewinn von CHF 0.6 Millionen vor Steuern.

Die Bewertung durch den externen Liegenschaftenschätzer führte zu einer positiven Wertkorrektur um CHF 25.8 Millionen, entsprechend 1.3 Prozent des Anlagewertes des gesamten Portfolios. Zur Höherbewertung trugen insbesondere die Einwertung der Entwicklungsliegenschaft Bürogebäude Lightcube in Opfikon sowie die Neu beurteilung der kapitalisierten zukünftigen Zahlungsströme des Escher-Wyss-Areals in Zürich-West bei. Die durchschnittlichen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze wurden über das gesamte Portfolio betrachtet um drei Basispunkte leicht gesenkt. Die latenten Steuern auf der gesamten Neubewertung betragen CHF 8.1 Millionen, was im Geschäftsjahr 2007 einen positiven Neubewertungseffekt von CHF 17.7 Millionen in der Erfolgsrechnung ergab.

Das Ergebnis des Geschäftsfeldes Generalunternehmung war trotz sinkendem Projektvolumen geprägt durch die Abschlüsse mehrerer Projekte, mit welchen zusätzliche Gewinne in der Erfolgsrechnung erzielt wurden. Dies betraf insbesondere Eigenprojekte, die an institutionelle Investoren oder als Stockwerkeigentum an Dritte veräussert wurden. Im Vergleich zur Vorjahresperiode stiegen die Honorarerträge und Gewinne aus Bautätigkeit um 20.7 Prozent und der Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf von Entwicklungsliegenschaften um 3.4 Prozent. Der Erfolgsrechnung wurden für Wertberichtigungen auf fertiggestellte Entwicklungsliegenschaften CHF 1.6 Millionen belastet. Obwohl Personal- und Betriebsaufwendungen anstiegen, ergab sich eine gegenüber dem Vorjahr höhere operative Marge von 41.6 Prozent (2006: 37.0 Prozent). Der konsolidierte Erfolg aus Generalunternehmung betrug CHF 78.8 Millionen.

Der Zukauf einer kleineren Immobiliengesellschaft in Basel hatte mit deren Erfassung in der Konzernrechnung einen negativen Goodwill von CHF 0.4 Millionen zur Folge, der in der Berichtsperiode als Einmaleffekt erfolgswirksam aufgelöst wurde.

Wegen des Ausbaus der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften stieg der Nettofinanzaufwand im Vergleich zur Vorjahresperiode um 15.9 Prozent auf CHF 34.2 Millionen, worin jedoch auch liquiditätsunwirksame Aufzinsungseffekte aus der Amortisation Wandelanleihe von CHF 2.7 Millionen enthalten sind.

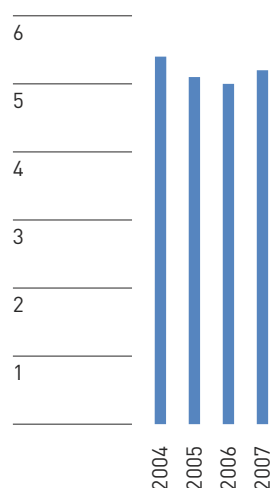
Der Steueraufwand fiel mit CHF 29.1 Millionen deutlich höher aus als im Vorjahr, entsprach aber mit 23 Prozent auf dem Unternehmensergebnis vor Steuern annähernd dem Konzernsteuersatz von 22 Prozent. Der Anstieg der Steuerlast ist hauptsächlich auf latente Steuereffekte aus Neubewertung der Anlageliegenschaften und Grundstückgewinnsteuern von abgeschlossenen Projekten im Geschäftsfeld Generalunternehmung zurückzuführen.

#### Konzernbilanz/Eigenkapitalnachweis

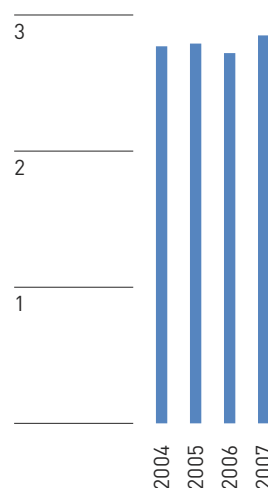
Der Marktwert der Anlageliegenschaften stieg um CHF 133.3 Millionen auf 2 031.3 Millionen. Im Total trugen Zukäufe (CHF 60.7 Mio.), wertvermehrende Investitionen in bestehende Renditeliegenschaften (CHF 3.2 Mio.) sowie Zu- und Abgänge gegenüber den Entwicklungsliegenschaften (CHF 47.5 Mio.) und die positive Wertkorrektur durch Neubewertung (CHF 25.8 Mio.) zur Erhöhung des Liegenschaftenbestandes bei. In der Berichtsperiode wurden die verbliebenen 10 von ursprünglich 26 Wohnungen der Anlageliegenschaft Bäulistrasse in Zürich-Höngg für CHF 4.8 Millionen verkauft.

Der Bestand an Entwicklungsliegenschaften erfuhr im Vergleich zum Vorjahr nochmals eine deutliche Zunahme. Mit einem Bilanzwert von CHF 491.5 Millionen per 31. Dezember 2007 erhöhte sich die Position um netto CHF 156.8

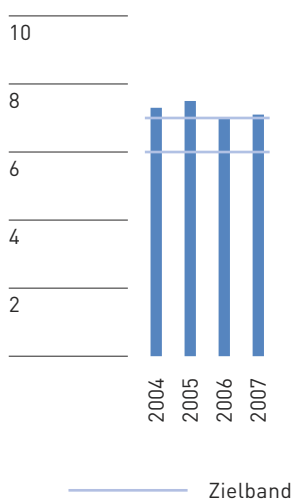
**Nettorendite Anlageliegenschaften**  
in Prozent



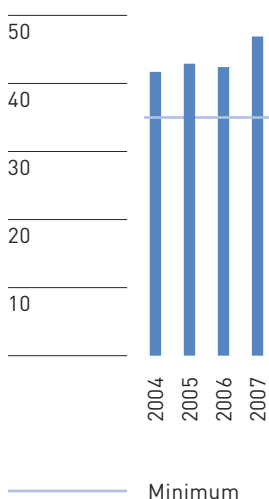
**Durchschnittliche Zinskosten**  
am 31. Dezember in Prozent



**Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung**  
in Prozent



**Eigenkapitalquote**  
in Prozent



Millionen. Der Anteil der zurzeit im Bau befindlichen Entwicklungsliegenschaften an der gesamten Bilanzposition belief sich auf 44 Prozent gegenüber 67 Prozent im Vorjahr. Der Rückgang erklärt sich aus den Zukäufen von mehreren Grundstücken im Jahr 2007, die als Entwicklungsreserven noch in der Projektierungsphase stehen und deshalb mit 53 Prozent der gesamten Entwicklungsliegenschaften grössere Mittel binden als in den Vorperioden. Die fertiggestellten und zum Verkauf stehenden Liegenschaften machten mit CHF 15.0 Millionen rund 3 Prozent aller Entwicklungsliegenschaften aus.

Aufgrund der Abnahme des abgewickelten Projektvolumens für Dritte im Geschäftsfeld Generalunternehmung um 20 Prozent reduzierten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem 31. Dezember 2006 um CHF 70.0 Millionen auf CHF 73.2 Millionen.

Bedingt durch die Bestandeserhöhung an Anlage- und Entwicklungsliegenschaften stieg das verzinsliche Fremdkapital um CHF 20 Millionen auf CHF 1172 Millionen. Die Rückstellungen für latente Steuern nahmen infolge der Aufwertung des Liegenschaftenportfolios sowie zeitlicher Differenzen zwischen Konzernrechnung und Einzelabschlüssen weiter zu und betragen am Ende der Berichtsperiode CHF 90.2 Millionen. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten reduzierten sich infolge rückläufigem Bauvolumen in der Generalunternehmung auf CHF 150 Millionen (31.12.2006: CHF 166 Mio.).

Das konsolidierte Eigenkapital erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um CHF 224.4 Millionen. Die erfolgreich abgeschlossene Kapitalerhöhung resultierte in einem Nettoerlös von CHF 180.7 Millionen nach Abzug der Emissionskosten (inklusive Steuern), die mit CHF 4.7 Millionen beziehungsweise 2.5 Prozent des Bruttoerlöses verhältnismässig tief ausfielen. Mit dem Unternehmensergebnis von CHF 88.0 Millionen und der Verbesserung der Wiederbeschaffungswerte für derivative Finanzinstrumente von CHF 7.9 Millionen stieg das Eigenkapital weiter an, wobei die Dividendenausschüttung (CHF 48.8 Mio.) und der Kauf von eigenen Aktien (CHF 3.8 Mio.) eine Reduktion des Eigenkapitals zur Folge hatte.

Das Eigenkapital je Aktie erhöhte sich um CHF 4.90 auf CHF 110.40 (NAV nach latenten Steuern).

**Konzerngeldflussrechnung**

Die erfreuliche Geschäftsentwicklung im Jahr 2007 hat zu einer Erhöhung des betrieblichen Geldflusses vor Veränderungen des Nettoumlaufvermögens von CHF 115.2 Millionen geführt (2006: CHF 95.0 Mio.). Unter Berücksichtigung der Erhöhung des Nettoumlaufvermögens um CHF 54.1 Millionen ergab sich ein Geldfluss von 169.3 Millionen. Für die Bezahlung von Finanzkosten und der laufenden Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern wurden CHF 36.6 Millionen respektive CHF 15.6 Millionen aufgewendet. Es resultierte ein Cashflow von CHF 117.1 Millionen.

Im Geschäftsfeld Immobilien war die Investitionstätigkeit im Geschäftsjahr 2007 geprägt durch die Zukäufe bei den Anlageliegenschaften um CHF 55.7 Millionen. Mit dem Erwerb einer kleineren Immobiliengesellschaft in Basel

wurden zudem weitere CHF 9.4 Millionen investiert (Kaufpreis inklusive Transaktionskosten, ohne flüssige Mittel).

Auf der Finanzierungsseite wurde mit der Kapitalerhöhung von netto CHF 180.7 Millionen und dem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Banken um CHF 17.8 Millionen sichergestellt, dass die Investitionen und die operative Geschäftstätigkeit weiter ausgebaut und finanziert werden konnten. Mit Einbezug der Dividendenauszahlung und dem Kauf von eigenen Aktien ergab sich ein Nettozufluss aus Finanzierungstätigkeit von CHF 146.0 Millionen.

### **Finanzielle Situation**

Die aus der Kapitalerhöhung im Dezember 2007 dem Eigenkapital zugeflossenen Mittel wurden noch vor Abschluss des Geschäftsjahres zur Rückzahlung von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten verwendet. Mit der Verbreiterung der Eigenkapitalbasis ist ein weiteres Wachstum des Umlauf- und Anlagevermögens von über CHF 900 Millionen möglich. Die Anlagerichtlinien definieren die maximale Verschuldungshöhe über vier massgebende Finanzkennzahlen. Diese wurden per 31. Dezember 2007 wie folgt eingehalten: Die Eigenkapitalquote betrug 46.9 Prozent (mindestens 35 Prozent), das Net Gearing 92.0 Prozent (maximal 150 Prozent), der Zinsdeckungsgrad 3.7 (mindestens 2.0) und die Belehnungshöhe der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften 46.5 Prozent (maximal 70 Prozent).

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten betrug am Ende des Geschäftsjahres 2.81 Prozent (2006: 2.72%), bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit (Duration) von 48 Monaten (2006: 47 Monate). Die leicht erhöhte durchschnittliche Verzinsung ist die Folge der im zweiten Halbjahr 2007 neu abgeschlossenen Zinssatzswaps, die zu einer Verlängerung der Restlaufzeit beigetragen haben. Das verzinsliche Fremdkapital per 31. Dezember 2007 ist zu 100 Prozent effektiv mit Zinssatzswaps, Festhypotheken und Wandelanleihe gegen Zinsveränderungen abgesichert. Eine Erhöhung des allgemeinen Zinsniveaus hat demzufolge auf das bestehende Hypothekenportfolio keinen Einfluss. In Anbetracht der langen Restlaufzeit, der tiefen Finanzierungskosten und der Eigenkapitalquote von 46.9 Prozent wird die finanzielle Situation als solide und attraktiv beurteilt.

Mit 81 Prozent des operativen Unternehmensergebnisses liegt die Ausschüttungsquote zwar über dem definierten Maximalwert von 75 Prozent; dies ist aufgrund der Dividendenberechtigung der neuen Aktien aus der Kapitalerhöhung 2007 aber verantwortbar.

### **Holdingabschluss**

Die Allreal Holding AG erzielte im Geschäftsjahr 2007 einen deutlich höheren Gewinn von CHF 58.5 Millionen (2006: CHF 26.4 Mio.). Im Vergleich zur Vorjahresperiode stiegen sowohl die Beteiligungserträge (auf CHF 49.0 Mio., 2006: CHF 22 Mio.) als auch das Netto-Finanzergebnis (auf CHF 11.6 Mio., 2006: CHF 6.6 Mio.). Dabei gilt zu beachten, dass im Jahr 2006 einmalige Finanzkosten von CHF 3.8 Millionen für die Ausgabe der Wandelanleihe anfielen. Die übrigen Aufwendungen und Steuern bewegten sich im Jahr 2007 mit CHF 2.1 Millionen auf Vorjahreshöhe.

Die Bilanzsumme erhöhte sich um CHF 190.4 Millionen auf CHF 1 243.1 Millionen und ist im Wesentlichen eine Folge der Kapitalerhöhung. Die zugeflossenen Mittel aus der Kapitalerhöhung wurden für die Geschäftsfinanzierung der Tochtergesellschaften in Form von verzinslichen Gruppendarlehen verwendet.

Per 31. Dezember 2007 betrug das Eigenkapital CHF 1 065.3 Millionen (31. Dezember 2006: CHF 874.5 Mio.). Der Anstieg ist auf die Erhöhung der eigenen Mittel infolge Kapitalerhöhung und Konversion Wandelanleihe um CHF 181.1 Millionen sowie den Jahresgewinn 2007 von CHF 58.5 Millionen zurückzuführen. Die an die Aktionäre im April 2007 ausgerichtete Dividende von CHF 48.8 Millionen wurde dem Eigenkapital belastet.

# Konzernrechnung der Allreal-Gruppe (Kurzfassung ohne Anhang)

## Konzernerfolgsrechnung

CHF Mio.	2007	2006
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	112.9	107.6
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-13.0	-16.9
<b>Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften</b>	<b>99.9</b>	<b>90.7</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>0.6</b>	<b>6.7</b>
Höherbewertung Anlageliegenschaften	44.1	39.9
Tieferbewertung Anlageliegenschaften	-18.3	-23.9
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>25.8</b>	<b>16.0</b>
Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung	494.4	617.1
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung	-440.4	-574.4
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften	12.2	11.8
Aktivierte Eigenleistungen	12.0	13.3
Diverse Erträge	0.6	0.8
<b>Erfolg aus Generalunternehmung</b>	<b>78.8</b>	<b>68.6</b>
Personalaufwand	-40.2	-37.7
Übriger Betriebsaufwand	-13.2	-12.5
<b>EBITDA</b>	<b>151.7</b>	<b>131.8</b>
Auflösung negativer Goodwill	0.4	0.0
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.8	-0.6
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>151.3</b>	<b>131.2</b>
Finanzertrag	1.1	0.8
Finanzaufwand	-35.3	-30.3
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>117.1</b>	<b>101.7</b>
Steueraufwand	-29.1	-21.6
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>88.0</b>	<b>80.1</b>
Gesamtumsatz	607.3	724.7
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	125.9	115.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	125.5	115.2
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>70.3</b>	<b>68.2</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>		
— inkl. Neubewertungseffekt	8.78	8.10
— exkl. Neubewertungseffekt	7.02	6.90
<b>Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF</b>		
— inkl. Neubewertungseffekt	8.27	8.26
— exkl. Neubewertungseffekt	6.70	7.07

## Konzernbilanz per 31. Dezember

CHF Mio.	2007	2006
Anlageliegenschaften	2 031.3	1 894.1
Entwicklungsliegenschaften	476.5	317.0
Übrige Sachanlagen	1.2	1.7
Finanzanlagen	30.2	14.5
Latente Steuerguthaben	17.7	15.6
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2 556.9</b>	<b>2 242.9</b>
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73.2	143.2
Übrige Forderungen	5.7	2.8
Kurzfristige Steuerguthaben	1.0	0.0
Liquide Mittel	19.5	13.3
Zwischentotal	99.4	159.3
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften	0.0	3.9
Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften	15.0	17.7
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>114.4</b>	<b>180.9</b>
<b>Aktiven</b>	<b>2 671.3</b>	<b>2 423.8</b>
Aktienkapital	569.3	487.9
Kapitalreserven	382.8	283.1
Eigene Aktien	-4.7	-1.1
Gewinnreserven	305.7	258.8
<b>Konzerneigenkapital</b>	<b>1 253.1</b>	<b>1 028.7</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	284.1	277.0
Rückstellung für latente Steuern	90.2	71.1
Langfristige Rückstellungen	6.0	5.7
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>380.3</b>	<b>353.8</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	111.0	121.8
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	0.0	1.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	37.0	41.4
Kurzfristige Rückstellungen	2.1	2.2
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	887.8	874.9
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 037.9</b>	<b>1 041.3</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>1 418.2</b>	<b>1 395.1</b>
<b>Passiven</b>	<b>2 671.3</b>	<b>2 423.8</b>
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF</b>		
— vor latenten Steuern	116.80	111.20
— nach latenten Steuern	110.40	105.50



## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neubewer- tungsreserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 1. Januar 2005</b>	<b>406.6</b>	<b>210.6</b>	<b>-0.6</b>	<b>-18.4</b>	<b>25.3</b>	<b>158.9</b>	<b>782.4</b>
Unternehmensergebnis						70.0	70.0
Bewertung Finanzinstrumente				3.4			3.4
Total erfasste Gewinne und Verluste				3.4		70.0	73.4
Kapitalerhöhung 2005	81.3	72.8					154.1
Abgang eigene Aktien			0.4				0.4
Dividendenauszahlung						-36.5	-36.5
Umklassierung		-0.3			-2.9	3.2	0
<b>Stand 31. Dezember 2005</b>	<b>487.9</b>	<b>283.1</b>	<b>-0.2</b>	<b>-15.0</b>	<b>22.4</b>	<b>195.6</b>	<b>973.8</b>
Unternehmensergebnis						80.1	80.1
Bewertung Finanzinstrumente				17.1			17.1
Total erfasste Gewinne und Verluste				17.1		80.1	97.2
Zugang eigene Aktien			-0.9			0.3	-0.6
Dividendenauszahlung						-46.8	-46.8
Wandelanleihe						5.1	5.1
Umklassierung					8.8	-8.8	0
<b>Stand 31. Dezember 2006</b>	<b>487.9</b>	<b>283.1</b>	<b>-1.1</b>	<b>2.1</b>	<b>31.2</b>	<b>225.5</b>	<b>1 028.7</b>
Unternehmensergebnis						88.0	88.0
Bewertung Finanzinstrumente				7.9			7.9
Total erfasste Gewinne und Verluste				7.9		88.0	95.9
Kapitalerhöhung 2007	81.3	99.4					180.7
Zugang eigene Aktien			-3.6			-0.2	-3.8
Dividendenauszahlung						-48.8	-48.8
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.1	0.3					0.4
Umklassierung					24.1	-24.1	0
<b>Stand 31. Dezember 2007</b>	<b>569.3</b>	<b>382.8</b>	<b>-4.7</b>	<b>10.0</b>	<b>55.3</b>	<b>240.4</b>	<b>1 253.1</b>

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) aus. Dieses ist nicht als Dividende ausschüttbar.

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2007	2006
Unternehmensergebnis vor Steuern	117.1	101.7
Nettofinanzaufwand	34.2	29.5
Neubewertung Anlageliegenschaften	-25.8	-16.0
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	1.6	0.0
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.8	0.6
Auflösung negativer Goodwill	-0.4	0.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.6	-6.7
Aktivierete Eigenleistungen	-12.0	-13.3
Übrige Positionen	0.3	-0.8
Abnahme / (Zunahme) Wertschriften	1.0	0.0
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	70.5	-30.9
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	-2.9	-0.2
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	0.2	1.8
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-10.8	29.1
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-3.9	10.0
Bezahlte Finanzkosten	-37.6	-30.3
Erhaltene Finanzerlöse	1.0	1.0
Bezahlte Steuern	-15.6	-20.7
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Cashflow)</b>	<b>117.1</b>	<b>54.8</b>
Investitionen Anlageliegenschaften	-55.7	-86.7
Devestitionen Anlageliegenschaften	4.8	58.8
Investitionen Entwicklungsliegenschaften	-372.5	-119.1
Devestitionen Entwicklungsliegenschaften	180.8	62.4
Investitionen übrige Sachanlagen	-0.3	-1.9
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)	-9.4	0.0
Zunahme Finanzanlagen	-5.0	-3.6
Abnahme Finanzanlagen	0.4	0.4
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-256.9</b>	<b>-89.7</b>
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	356.3	201.4
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-338.5	-292.9
Kapitalerhöhung	180.7	0.0
Emission Wandelanleihe	0.0	171.2
Kauf eigene Aktien	-54.5	-38.1
Verkauf eigene Aktien	50.8	37.2
Dividendenauszahlung	-48.8	-46.8
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>146.0</b>	<b>32.0</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>6.2</b>	<b>-2.9</b>
Liquide Mittel am 1. Januar	13.3	16.2
<b>Liquide Mittel am 31. Dezember</b>	<b>19.5</b>	<b>13.3</b>

# Jahresrechnung der Allreal Holding AG

## Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2007	2006
Ertrag aus Beteiligungen	2	49.0	22.0
Finanzertrag	3	15.3	12.3
<b>Ertrag</b>		<b>64.3</b>	<b>34.3</b>
Übriger Aufwand	4	-1.6	-1.5
Finanzaufwand	5	-3.7	-5.7
Steueraufwand		-0.5	-0.7
<b>Aufwand</b>		<b>-5.8</b>	<b>-7.9</b>
<b>Jahresgewinn</b>		<b>58.5</b>	<b>26.4</b>

## Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	6	606.7	581.7
Gruppendarlehen		625.8	463.0
<b>Anlagevermögen</b>		<b>1 232.5</b>	<b>1 044.7</b>
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften		0.6	5.2
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.1	0.1
Wertschriften	7	4.7	1.1
Liquide Mittel		5.2	1.6
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>10.6</b>	<b>8.0</b>
<b>Aktiven</b>		<b>1 243.1</b>	<b>1 052.7</b>
Aktienkapital	8	569.3	487.9
Gesetzliche Reserven	9	378.1	282.0
Reserve für eigene Aktien	10	4.7	1.1
Bilanzgewinn		113.2	103.5
<b>Eigenkapital</b>		<b>1 065.3</b>	<b>874.5</b>
Wandelanleihe	11	174.6	175.0
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>174.6</b>	<b>175.0</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		3.2	3.2
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>3.2</b>	<b>3.2</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>177.8</b>	<b>178.2</b>
<b>Passiven</b>		<b>1 243.1</b>	<b>1 052.7</b>

## Anhang

### 1 Grundlagen

Die Allreal Holding AG wurde am 17. Mai 1999 gegründet. Als Holdinggesellschaft übt sie keine operative Tätigkeit aus. Ihre Aufgabe ist die Führung der Allreal-Gruppe.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechts erstellt. Sie ergänzt die nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) aufgestellte Konzernrechnung. Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG auf die Konzernmuttergesellschaft allein. Die Bestimmungen gemäss Art. 663e OR werden eingehalten.

### 2 Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2007	2006
Allreal Generalunternehmung AG	20.0	10.0
Allreal Home AG	5.0	4.0
Allreal Office AG	10.0	1.0
Allreal Vulkan AG	1.0	0.0
Allreal West AG	3.0	2.0
Allreal Finanz AG	10.0	5.0
<b>Ertrag aus Beteiligungen</b>	<b>49.0</b>	<b>22.0</b>

### 3 Finanzertrag

CHF Mio.	2007	2006
Entschädigungen für zugunsten von Gruppengesellschaften ausgestellten Garantien	2.0	2.2
Zinsertrag Gruppendarlehen	13.1	9.7
Zinsertrag Dritte	0.2	0.1
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.0	0.3
<b>Finanzertrag</b>	<b>15.3</b>	<b>12.3</b>

### 4 Übriger Aufwand

Der übrige Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (VR-Honorare, Rechtsberatung und Versicherungen). Die an die Allreal Generalunternehmung AG bezahlten Management Fees betragen CHF 0.7 Mio. (2006: CHF 0.7 Mio.).

## 5 Finanzaufwand

CHF Mio.	2007	2006
Zinsaufwand Wandelanleihe	3.3	1.9
Emissionsaufwand Wandelanleihe	0.0	3.8
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.1	0.0
Zinsaufwand Gruppendarlehen	0.3	0.0
Finanzaufwand	3.7	5.7

## 6 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Be- teiligung 31.12.07	Be- teiligung 31.12.06
Allreal Finanz AG	Baar	100.5	100%	100%
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Home AG	Zürich	26.5	100%	100%
Allreal Markthalle AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Office AG	Zürich	100.0	100%	100%
Allreal Toni AG	Zürich	10.0	100%	-
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.0	100%	100%
Allreal West AG	Zürich	15.0	100%	100%

Im Juni 2007 wurde eine neue Tochtergesellschaft mit der Firma Allreal Toni AG und Sitz in Zürich gegründet, an welcher die Allreal Holding AG 100% der Aktien hält. Das Aktienkapital der Allreal Toni AG beträgt CHF 10.0 Mio. bei gleichzeitiger Einzahlung eines Agios von CHF 5.0 Mio.

Im ersten Halbjahr 2007 hat Allreal 100% des Aktienkapitals der Immobilien Missionsstrasse 64 AG, Basel, erworben. Aktiven und Passiven der Gesellschaft wurden per 1. Juli 2007 an die Allreal Office AG übertragen («Schwesternfusion»), deren Beteiligungswert sich deshalb um CHF 10.0 Mio. erhöhte. Die Immobilien Missionsstrasse 64 AG ist untergegangen und im Handelsregister gelöscht.

Der gesamte Bilanzwert der Beteiligungen ist demzufolge um CHF 25.0 Mio. auf CHF 606.7 Mio. angestiegen.

## 7 Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich wie im Vorjahr um eigene Aktien.

## 8 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht aus 11 386 593 Namenaktien zu nominal CHF 50 und wurde letztmals im November 2007 von CHF 487.9 Mio. um CHF 81.4 Mio. auf CHF 569.3 Mio. erhöht. Das mit Kapitalerhöhungen einbezahlte Agio wird unter den gesetzlichen Reserven ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat ist gemäss Statuten ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 31. März 2008 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs 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). Im November 2007 wurde durch die Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot das genehmigte Kapital von CHF 200.0 Mio. um CHF 81.3 Mio auf CHF 118.7 Mio. reduziert.

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten hat die Generalversammlung vom 31. März 2006 – unter Ausschluss des Bezugsrechts 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 (bedingtes Kapital).

Die Gesellschaft hat am 2. Juni 2006 eine Wandelanleihe über CHF 175.0 Mio. und mit 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.

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 per Bilanzstichtag nicht beansprucht.

## 9 Gesetzliche Reserven

CHF Mio.	2007	2006
Agio aus Kapitalerhöhungen	382.5	283.1
Agio aus Konversion Wandelanleihe	0.3	0.0
Übertrag an Reserve für eigene Aktien	-4.7	-1.1
<b>Gesetzliche Reserven per 31. Dezember</b>	<b>378.1</b>	<b>282.0</b>

Die aus Agio-Einzahlungen resultierenden gesetzlichen Reserven sind für Dividendenausschüttungen nicht verfügbar. Nur der Bilanzgewinn kann von der Generalversammlung für die Gewinnverwendung herangezogen werden.

## 10 Eigene Aktien

	2007		2006	
	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	7 933	1.1	1 884	0.2
Zugang	398 440	54.5	302 980	38.1
Abgang	-370 170	-50.9	296 931	-37.2
<b>Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember</b>	<b>36 203</b>	<b>4.7</b>	<b>7 933</b>	<b>1.1</b>
Stand der Reserve für eigene Aktien		4.7		1.1

## 11 Wandelanleihe

Im Jahr 2006 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Konditionen ausgegeben:

Betrag	CHF 174.6 Mio. (ursprünglich 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 147.64

Jede Inhaberoobligation von CHF 5 000 nominal kann bis 18. Mai 2010 in 33.86704 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen sind insbesondere die Möglichkeiten zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100 % des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85 % des ursprünglichen Anleihebetrags 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.

Aufgrund der Kapitalerhöhung wurden das Bezugsrechtsverhältnis von 33.44482 auf 33.86704 Namenaktien pro Inhaberoobligation von CHF 5 000 nominal bzw. der Wandelpreis von CHF 149.50 auf CHF 147.64 gemäss Anleihebedingungen angepasst.

Während der Berichtsperiode haben Obligationäre CHF 0.4 Mio. ihrer Wandelobligationen 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. Dezember 2006 auf CHF 174.6 Mio. per 31. Dezember 2007.

## 12 Bedeutende Aktionäre

Im Aktienregister der Allreal Holding AG sind per 31. Dezember die folgenden Aktionäre mit einer die 3%-Quote (31.12.2006: 5%) übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) eingetragen:

	2007	2006
Helvetia Gruppe, St. Gallen	14.1 %	16.2 %
Pensionskasse der Oerlikon Contraves AG, Zürich	8.8 %	8.8 %
Kanton Zürich, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Zürich	5.3 %	-
Swiss Life Funds AG, Lugano	4.4 %	-
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	4.4 %	5.1 %
PKE-CPE Vorsorgestiftung, Zürich	3.5 %	-
PKE Pensionskasse Energie, Zürich	3.1 %	-

## 13 Vergütungen und Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhielten Fixhonorare von total CHF 0.36 Mio., die bar ausbezahlt wurden. Weitere Vergütungen an diese Personen bestehen nicht.

Name	Funktion	2007 CHF Mio.
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident	0.12
Erich Walser	Vizepräsident	0.06
Dr. Rudolf W. Hug	Mitglied	0.06
Dr. Jakob Baer	Mitglied	0.06
Albert Leiser	Mitglied	0.06

Die drei Mitglieder der Gruppenleitung erhielten gesamthaft CHF 1.83 Mio., wovon CHF 0.68 Mio. als variable Vergütung (Bonus). Die fixen Vergütungen beinhalten Grundgehälter von CHF 0.98 Mio. und Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen (Kaderplan) von CHF 0.17 Mio. Die höchste Gesamtentschädigung wurde mit CHF 0.97 Mio. an Herrn Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung, ausgerichtet (Grundgehalt CHF 0.5 Mio., Bonus CHF 0.4 Mio., Kaderplan CHF 0.07 Mio.).

Die Vergütungen an den Verwaltungsrat werden durch die Allreal Holding AG direkt ausgerichtet. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind bei der zu 100% der Allreal Holding AG gehörenden Tochtergesellschaft Allreal Generalunternehmung AG angestellt, welche die Vergütungen an diese Personen ausbezahlt. Alle Beträge sind brutto ausgewiesen vor Sozialversicherungsbeiträgen zulasten des Vergütungsempfängers. Der Arbeitgeberanteil an Sozialversicherungsbeiträgen ist nicht berücksichtigt.

In der Berichtsperiode wurden weder Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Gruppenleitung gewährt noch Vergütungen an ehemalige Organmitglieder geleistet.



Folgende Mitglieder des Verwaltungsrates und der Gruppenleitung halten per Bilanzstichtag direkt oder indirekt eine Beteiligung an der Allreal Holding AG:

Name	Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident des Verwaltungsrates	4 558
Erich Walser	Vizepräsident des Verwaltungsrates	3 400
Bruno Bettoni	Vorsitzender der Gruppenleitung	11 280
Roger Herzog	Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung	1 000

Die bei Herrn Erich Walser ausgewiesene Anzahl Aktien enthält nicht die Beteiligung der Helvetia Gruppe, St. Gallen, bei welcher Herr Walser die Funktion des Präsidenten des Verwaltungsrates ausübt.

#### **14 Eventualverpflichtungen**

Per 31. Dezember 2007 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 630.6 Mio. (2006: CHF 664.8 Mio.). Im Zusammenhang mit der Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch zusammen mit den übrigen Allreal-Gruppengesellschaften für Verbindlichkeiten aus Abrechnungen der Mehrwertsteuer.

Es bestehen keine weiteren nach Art. 663b OR ausweispflichtigen Sachverhalte.

---

Falls Sie weitere Informationen zu Allreal wünschen, geben wir Ihnen gerne Auskunft:

Allreal-Gruppe  
Unternehmenskommunikation  
Matthias Meier  
T 044 319 12 67  
F 044 319 14 77  
matthias.meier@allreal.ch

---

Weitere Geschäftsberichte, den Kurzbericht wie auch die Zusammenfassung des Geschäftsberichts 2007 in englischer Sprache können Sie unter folgender Adresse bestellen:

Allreal-Gruppe  
Katharina Keller  
Eggbühlstrasse 15  
T 044 319 11 11  
F 044 319 11 12  
katharina.keller@allreal.ch

---

Die elektronische Version der Geschäftsberichte finden Sie unter [www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

---

Aktionäre, die anstelle des Kurzberichts die Zustellung des ausführlichen Geschäftsberichts wünschen oder auf die Zustellung von Berichten ganz verzichten und einzig die Einladung zur Generalversammlung erhalten wollen, können dies der Gesellschaft jederzeit mitteilen.

**Herausgeber**

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25, 6340 Baar  
T 041 711 33 03, F 041 711 33 09  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**Text und Redaktion**

Unternehmenskommunikation Allreal  
Eggbühlstrasse 15, CH-8050 Zürich

**Gestaltung**

WBG AG, Zürich

**Fotografie**

Zeljko Gataric, Zürich

**Prepress/Press**

Linkgroup AG, 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  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**allreal**

**schafft Werte**