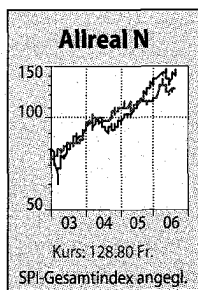


## Es harzt im Büromarkt

# Allreal spielt Stärken aus



Die Immobiliengesellschaft Allreal weist im ersten Semester einen gemessen am Wert der Vorjahresperiode 26% höheren Gewinn von 43,4 Mio. Fr. aus. Das Ergebnis ist geprägt von indirekten Immobilienerträgen:

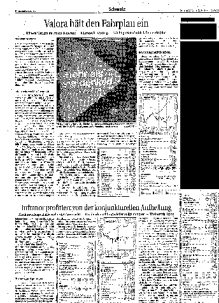
10,1 Mio. Fr. stammen aus Aufwertungen und 6,1 Mio. Fr. aus Verkaufsgewinn. Bereinigt um Liegenschaftverkäufe und -käufe stagnierte der direkte Ertrag aus Vermietung. Für Stabilität sorgte der Wohnanteil von 15% im 1,8 Mrd. Fr. schweren Portefeuille und die niedrige Leerstandsquote von 3,7% (Branchendurchschnitt 10%).

Die Zahlen zeigen, dass im Büroflächenmarkt Fünfjahresmietverträge aus der Hochpreisperiode um 2001 auslaufen und nicht mehr zu ähnlichen Konditionen erneuert werden konnten. Die Neu- und Wiedervermietung ist schwieriger geworden. Das spürte Allreal auch im Verkauf: Den Käufern von zwei Geschäftshäusern mussten fixe Mieteinnahmen – in einem Fall bis Ende 2009 – zugesichert werden, was Rückstellungen erforderte. Gesellschaften, die ausschliesslich in kommerzielle Liegenschaften investieren, werden von dieser Marktentwicklung härter getroffen als Allreal.

Eine zusätzliche Stärke von Allreal ist, neben der Portefeuillestruktur, die Generalunternehmung, die einen Anteil von 24% zum Betriebsergebnis liefert. Der GU-Bereich hat mit einem Auftragsvolumen von über 1 Mrd. Fr. rund 20 Monate Arbeitsvorrat. Die solide und gut abgesicherte Finanzierung gibt Allreal

Spielraum, um neben Käufen eigene Projekte zu entwickeln und mit Mehrwert in die Anlageliegenschaften zu übernehmen.

Das Management rechnet dank der Ertragsstabilität und der guten Auftragslage für das Gesamtjahr mit einem operativen Ergebnis in Vorjahreshöhe (über 100 Mio. Fr. ohne Neubewertung). Die Allreal-Titel sind trotz hoher Prämie von 26% auf dem Buchwert von 101.90 Fr. ein gutes und berechenbares Langfristengagement in Schweizer Immobilien. **KK**



	KENNZAHLEN			
	1. Sem. 2005	1. Sem. 2006		
in Mio. Fr.				
<b>Gesamtertrag</b>	<b>85,9</b>	<b>105,6</b>		
- aus Liegenschaften	48,0	53,8		
- Liegenschaftenverkauf	0	6,1		
- aus Generalunternehmen	39,4	35,6		
- Neubewertung	-1,5	10,1		
Betriebsaufwand	33,7	35,7		
Betriebsergebnis	52,2	69,9		
Finanzierungsaufwand	12,5	14,5		
Cash-flow	50,0	46,5		
Gewinn inkl. Neubewertung	34,5	43,4		
Gewinn exkl. Neubewertung	35,6	35,2		
<b>Bilanz</b>	<b>31.12.05</b>	<b>30.6.06</b>		
Bilanzsumme	2271,1	2280,6		
Anlageliegenschaften	1834,3	1809,0		
Entwicklungliegenschaften	273,8	315,1		
Eigenkapital	973,8	987,9		
- in % der Bilanzsumme	42,9	43,3		
<b>Bewertung</b>	<b>Na.</b>			
Kurs 25. August 2006, 14 Uhr, in Fr.	128,80			
Rendite in %	3,7			
KGV 2006	18			
KGV 2007	18			
Börsenwert in Mio. Fr.	1257			
- in % der Anlageimmobilien	70			
- in % des Eigenkapitals	127			
<b>Angaben pro Titel in Fr.</b>				
Gewinn 2005	7,25			
Gewinn 2006, geschätzt	7,30			
Gewinn 2007, geschätzt	7,30			
Dividende per 2004	4,50			
Dividende per 2005	4,80			
Pay-out ratio	66%			
Buchwert	101,90			
<b>Extremkurse</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>
Hoch	93,85	111,80	119,80	136
Tief	74,60	94	106	116,40
<b>Stammdaten</b>				
Kategorie	Valoren-Nr.	Telekurs	Reuters	
Namen	883 756	ALLN	ALLN	
Aktienkapital: 487,9 Mio. Fr.				
- eingeteilt in 9 757 232 Na. à 50 Fr. nom.				
Bedeutende Aktionäre: Aktionärspool Helvetia-Patria-Gruppe (16,2%), PK Oerlikon-Contraves (9,6%), Basellandschaftliche PK (5,1%), Vontobel Beteiligungen, Suva, Ihag, PK Siemens u. a. (zusammen ca. 54%)				
<b>FuW-Rating</b>				
<b>B+</b> Wachstum	<b>A-</b> Aktionärsbeziehungen	<b>A-</b> Transparenz		