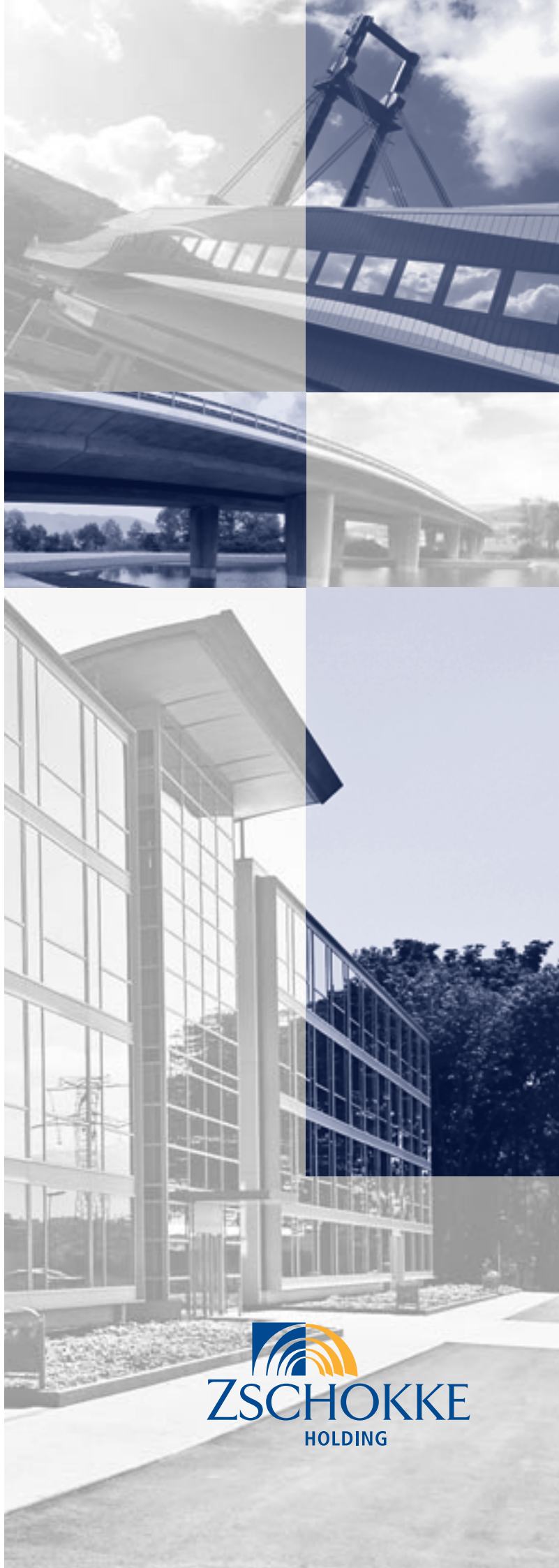


# Halbjahresbericht 2005



## **Kontakte**

### **CEO**

Christian Bubb

Telefon +41 (0)44 805 45 55

Fax +41 (0)44 805 45 56

E-Mail: christian.bubb@zschokke.ch

### **CFO**

Roger Merlo

Telefon +41 (0)22 787 03 16

Fax +41 (0)22 787 02 21

E-Mail: roger.merlo@zschokke.ch

### **Mediananfragen und -unterlagen**

Claude Vollenweider

Telefon +41 (0)43 233 38 60

Fax +41 (0)43 233 38 61

E-Mail: claud.vollenweider@zschokke.ch

### **Termine**

Bilanzpressekonferenz 2006

22. März 2006

Finanzanalystenkonferenz 2006

22. März 2006

Generalversammlung 2006

2. Mai 2006

(Traktandierungsgesuche sind  
bis 1. April 2006 einzureichen)

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Wir freuen uns, Ihnen den Halbjahresbericht 2005 der Zschokke-Gruppe überreichen zu dürfen.

### Stabile Baubranche

Bei einem derzeit abgeschwächten gesamtwirtschaftlichen Wachstum in der Schweiz verzeichnet die Baubranche insgesamt ein moderates Wachstum. Dank des immer noch prosperierenden Wohnungsbaus gewinnt der Hochbau weiter Marktanteile zulasten des Tiefbaus. Im Jahr 2005 gelangen insgesamt rund 40 000 Wohneinheiten, davon rund 26 000 Miet- und Eigentumswohnungen, neu auf den Markt. Dies wird zu einer erhöhten Marktliquidität führen. Im Büro- und Gewerbebau kommen dieses Jahr rund 0,6 Mio. m<sup>2</sup> neu erstellte Nutzflächen dazu und lassen damit wegen der fehlenden Nachfrage den Leerbestand auf fast 10% des Gesamtbestandes oder rund 4,7 Mio. m<sup>2</sup> ansteigen.

In den kommenden Monaten rechnet die Bauwirtschaft mit einem stabilen Auftragseingang. Da die Kapazitäten jedoch kurzfristig ohne grössere Probleme ausgeweitet werden können und sich die konstant steigenden Kosten nicht auf die Auftraggeber überwälzen lassen, hat die momentane Mengenkonjunktur keine positive Auswirkung auf das zur Zeit immer noch unbefriedigende Preisniveau. Trübe Aussichten herrschen im Tiefbau, da die öffentliche Hand wegen der prekären Finanzlage bei der Ausschreibung neuer Infrastrukturprojekte äusserst zurückhaltend ist. Dank der noch laufenden grossen Infrastrukturprojekte verfügen die grösseren Bauunternehmen aber nach wie vor über einen akzeptablen Auftragsbestand.

### Operatives Jahresergebnis voraussichtlich in der Höhe des Vorjahres

Trotz der schlechten Witterung im ersten Quartal 2005 erzielte die Zschokke-Gruppe im ersten Halbjahr wiederum ein gutes operatives Resultat, dies bei einem gegenüber der Vorjahresperiode nahezu unveränderten Umsatz. Für das gesamte Geschäftsjahr 2005 rechnen wir mit einem operativen Ergebnis in der Grössenordnung des Vorjahres. Dank des guten Auftragsbestandes sämtlicher Konzernbereiche erwarten wir einen leicht über dem Vorjahr liegenden Jahresumsatz.

### Gutes Halbjahresresultat

Im ersten Halbjahr 2005 erzielte die Zschokke-Gruppe ein gegenüber dem Vorjahr leicht verbessertes Gesamtergebnis von 4,2 Mio. Franken (Vorjahr 3,6 Mio. Franken). In den ersten sechs Monaten des laufenden Geschäftsjahres betrug der Gruppenumsatz inkl. Arbeitsgemeinschaften rund 739 Mio. Franken (Vorjahr 738 Mio. Franken). Den Jahresumsatz 2005 veranschlagen wir auf 1600 Mio. Franken (Vorjahr 1558 Mio. Franken).

Der Auftragsbestand der Gruppe hat sich gegenüber dem Vorjahr leicht verändert und betrug Ende Juli 2005 2064 Mio. Franken (Juli 2004: 2262 Mio. Franken), verteilt über mehrere Jahre. Das Eigenkapital der Gruppe belief sich am 30. Juni 2005 auf 188 Mio. Franken (30. Juni 2004: 170 Mio. Franken), der Cash-Flow vor Finanzierungstätigkeit auf minus 60,3 Mio. Franken (Vorjahr minus 17,7 Mio. Franken).

### Zielgerichtet in die Zukunft

Die Zschokke-Gruppe hat eine klare Vorstellung von den kommenden Marktveränderungen innerhalb der Bauwirtschaft und der eigenen Positionie-

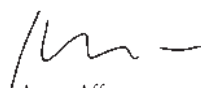
rung auf diesen Märkten. Die dafür notwendigen Kernkompetenzen werden weiter gezielt ausgebaut und falls nötig und möglich durch Kooperationen und Zukäufe ergänzt. Unsere Strategie zielt darauf ab, sich durch die Konzentration auf Qualität einen Konkurrenzvorteil zu verschaffen und sich soweit wie möglich dem Preisdruck zu entziehen. Die Zschokke-Gruppe wird ihr Portfolio verstärkt auf Aktivitäten ausrichten, die ihrem Kerngeschäft (General-/Totalunternehmung und Bauproduktion) vor- respektive nachgelagert sind. Damit können wir den Kunden neben der reinen Ausführung zusätzliche wesentliche Prozessschritte entlang der Wertschöpfungskette anbieten, ohne die eine Immobilie weder entstehen noch unterhalten noch bewirtschaftet werden könnte, verbunden mit einer Steigerung unserer Profitabilität.

### Optimierte Struktur

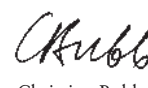
Der neue Konzernbereich Zschokke Real Estate, der ab 1. Januar 2006 operativ sein wird, fasst die Aktivitäten Asset Management, Projektentwicklung, Handel und Bewirtschaftung sowie die Sparten Haustechnik und technisches Facility Management zusammen. Diese Bündelung von bereits in verschiedenen Konzernbereichen vorhandenen Kompetenzen unter einem Dach gibt uns die Möglichkeit, unsere Kunden noch kompetenter und effizienter zu bedienen resp. zu unterstützen. Bisherige Doppelspurigkeiten und Schnittstellenprobleme werden eliminiert. Zusätzlich werden wir in die Lage versetzt, die genannten Aktivitäten zusammen mit einem verstärkten Auftritt als Co-Investor und Projektentwickler auszubauen. Die klare und nach innen und aussen transparente Abgrenzung dieser Leistungsbereiche und eine nachvollziehbare Geschäftslogik pro Leistungsbereich werden es uns ermöglichen, die für unsere Kunden und Partner erzielten Erfolge eindeutig und offen auszuweisen.

Wir danken Ihnen, sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, für das Vertrauen, das Sie uns stets entgegenbringen.

Mit freundlichen Grüssen



Anton Affentranger  
Präsident des Verwaltungsrates



Christian Bubb  
CEO

Genf, im September 2005

### Schlüsselzahlen der Gruppe

(Zahlen in 1000 Franken, soweit nicht anders vermerkt)

		überarbeitete Zahlen	überarbeitete Zahlen
	06/2005	06/2004	12/2004
Gesamtumsatz, inkl. Arbeitsgemeinschaften	738 876	738 142	1 558 215
Auftragsbestand	2 063 719 <sup>1</sup>	2 262 044 <sup>1</sup>	2 271 831 <sup>2</sup>
EBIT	6 976	6 962	28 291
EBITDA	15 771	15 839	47 096
Konzernergebnis	4 159	3 559	21 203
Cash-Flow vor Finanzierungstätigkeit	(60 314)	(17 712)	10 266
Eigenkapital	188 038	170 477	186 804
Mittlerer jährlicher Personalbestand	3 121 <sup>1</sup>	3 068 <sup>1</sup>	2 935 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Ende Juli

<sup>2</sup> Ende Februar 2005

## Entwicklung unserer Tätigkeiten

### Generalunternehmung

#### Gute Auftragslage

Für das laufende Geschäftsjahr rechnen wir mit einem Umsatz von rund 820 Mio. Franken (Vorjahr: 801 Mio. Franken) und einem EBIT-Ergebnis in der Grössenordnung von 9,6 Mio. Franken (Vorjahr 9,4 Mio. Franken).

Im hart umkämpften Generalunternehmermarkt ist nach wie vor der Preis das entscheidende Zuschlagskriterium. Als umsatzstärkster Generalunternehmer der Schweiz mit 17 Niederlassungen verfügen wir über eine starke lokale Präsenz, was eine ausgeprägte Nähe zu den Kunden gewährleistet. Zudem ist vorgesehen, die Umbauaktivitäten in allen Regionen weiter auszubauen. Dank unserer Politik, Aufträge nicht um jeden Preis zu akquirieren, stellen wir mittelfristig eine stabile Ertragslage sicher.

### Bauproduktion

#### Weiterhin tiefes Preisniveau in allen Sparten

Der Jahresumsatz der seit dem 1. Januar 2005 in der Zschokke Bau AG zusammengefassten Bauproduktion dürfte 2005 insgesamt rund 750 Mio. Franken erreichen (Vorjahr 739 Mio. Franken). Das EBIT-Ergebnis schätzen wir aus heutiger Sicht auf 8,7 Mio. Franken (Vorjahr 10,1 Mio. Franken). Der Auftragsbestand betrug Ende Juli 944 Mio. Franken (Vorjahr 1070 Mio. Franken).

Der Neubaumarkt wird sich kurzfristig auf dem heutigen Niveau stabilisieren. Die Aufträge für Infrastrukturbauten werden sich mittelfristig von der Lötshberg- und Gotthardachse in die Ballungszentren verschieben. Der Umbau- und Renovationsmarkt nimmt langsam zu, sowohl im Wohnungsbau als auch im Infrastrukturbereich.

Trotz einer im allgemeinen befriedigenden Auftragslage der Branche haben die immer noch vorhandenen Überkapazitäten und eine gewisse Zukunftsangst einen unerbittlichen Preiskampf zur Folge. Dennoch lässt die überfällige Marktberreinigung weiter auf sich warten.

### Engineering

#### Befriedigendes Ergebnis

Die Robert Aerni Ingenieur AG erwartet für das laufende Geschäftsjahr ein EBIT-Ergebnis in der Grössenordnung von 0,5 Mio. Franken (Vorjahr 1,0 Mio. Franken). Den Jahresumsatz schätzen wir auf 12,6 Mio. Franken (Vorjahr 12,4 Mio. Franken).

Der Preisdruck hat sich in den letzten Jahren auch bei den Planungsleistungen erheblich verschärft. Neben einer gesamthaften Honorarreduktion aufgrund der tieferen Bausummen (bis ca. 30%) sind auch die Honorarkonditionen eingebrochen. Die Anforderungen an die Haustechnik werden weiter steigen, und die Kunden verlangen zunehmend nach differenzierten Planungsmodellen und gesamtheitlichen, nachhaltigen Lösungen.

### Schlüsselzahlen Generalunternehmung

(in 1000 CHF)

	06/2005	06/2004	12/2004
Umsatz *	380 516	374 484	801 400
Auftragsbestand	1 006 170 <sup>1</sup>	1 070 581 <sup>1</sup>	1 122 245 <sup>2</sup>
EBIT	4 467	4 620	9 416
EBITDA	4 650	4 807	9 824
Mittlerer jährlicher Personalbestand	322 <sup>1</sup>	316 <sup>1</sup>	320

\*vor Eliminierung interner Umsatz

<sup>1</sup> Ende Juli

<sup>2</sup> Ende Februar 2005

### Schlüsselzahlen Zschokke Bau

(in 1000 CHF)

	06/2005	06/2004	12/2004
Umsatz *	346 678	351 595	738 881
Auftragsbestand	944 174 <sup>1</sup>	1 070 065 <sup>1</sup>	1 031 389 <sup>2</sup>
EBIT	1 238	240	10 092
EBITDA	6 781	5 443	21 097
Mittlerer jährlicher Personalbestand	2 357 <sup>1</sup>	2 378 <sup>1</sup>	2 187

\*vor Eliminierung interner Umsatz

<sup>1</sup> Ende Juli

<sup>2</sup> Ende Februar 2005

### Schlüsselzahlen Beratung und Engineering

(in 1000 CHF)

	06/2005	06/2004	12/2004
Umsatz *	6 273	6 421	12 359
Auftragsbestand	5 772 <sup>1</sup>	5 484 <sup>1</sup>	8 197 <sup>2</sup>
EBIT	282	495	1 018
EBITDA	372	528	1 175
Mittlerer jährlicher Personalbestand	66 <sup>1</sup>	60 <sup>1</sup>	65

\*vor Eliminierung interner Umsatz

<sup>1</sup> Ende Juli

<sup>2</sup> Ende Februar 2005

## Immobilienbewirtschaftung

### Schwierige Marktverhältnisse

Die Privera AG rechnet für das Gesamtjahr mit einem EBIT-Ergebnis von 0,6 Mio. Franken (Vorjahr: 2,5 Mio. Franken). Der Jahresumsatz 2005 dürfte 66,9 Mio. Franken erreichen (Vorjahr 65,8 Mio. Franken).

Der Markt der Immobilienbewirtschaftung ist extrem atomisiert, beträgt doch der Marktanteil der grössten Firma nur gerade 1%. Die Stärke der Privera AG liegt in der Bewirtschaftung von komplexen Geschäftsliegenschaften und grossen Wohnüberbauungen. Vorgesehen ist, zukunftssträchtige Sparten wie Facility Management und das Portfoliomanagement auf- resp. auszubauen.

## Schlüsselzahlen Bewirtschaftung

(in 1000 CHF)

	06/2005	06/2004	12/2004
Umsatz *	32 311	34 489	65 828
Auftragsbestand	107 603 <sup>1</sup>	115 914 <sup>1</sup>	110 000 <sup>2</sup>
EBIT	(1)	683	2 503
EBITDA	340	912	3 293
Mittlerer jährlicher Personalbestand	323 <sup>1</sup>	341 <sup>1</sup>	312

\* vor Eliminierung interner Umsatz

<sup>1</sup> Ende Juli

<sup>2</sup> Ende Februar 2005

## Projektentwicklungen

### Ausgezeichnetes Ergebnis

Nach heutiger Einschätzung erwarten wir ein Ergebnis von 11,8 Mio. Franken (Vorjahr 8,7 Mio. Franken). Für dieses gute Resultat ist vor allem der erfolgreiche Verkauf eines grossen, durch uns entwickelten Bürohauses in Genf verantwortlich. Diverse Projekte sind in Bearbeitung und sollten dadurch zu einer Verstetigung der Ergebnisse beitragen. Zusätzlich werden wir die Kapazitäten, die für die Entwicklung und Realisierung von Immobilien nötig sind, innerhalb des neuen Konzernbereiches Real Estate weiter ausbauen. Die für das Gesamtjahr vorgesehenen Desinvestitionen können voraussichtlich realisiert werden.

## Schlüsselzahlen Projektentwicklungen

(in 1000 CHF)

	06/2005	überarbeitete Zahlen 06/2004	überarbeitete Zahlen 12/2004
Investitionen	20 554	5 936	19 001
Desinvestitionen	(11 683)	(34 287)	(51 474)
EBIT	2 447	3 078	8 683
EBITDA	3 573	4 203	10 932

Dieser Halbjahresbericht enthält vorausschauende Aussagen, die auf gegenwärtig dem Verwaltungsrat und der Konzernleitung zur Verfügung stehenden Informationen basieren. Diese beinhalten Risiken und Unsicherheiten hinsichtlich zukünftiger Entwicklungen, welche vom Unternehmen nicht beeinflusst werden können. Dazu gehören unter anderem globale Wirtschaftsbedingungen, Währungsschwankungen, gesetzliche Vorschriften, veränderte Marktbedingungen usw.

# Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in 1000 CHF)

			überarbeitete Zahlen Januar bis Juni 2004
	Kommentar	Januar bis Juni 2005	
<b>Konzernumsatz</b>	2	<b>642 340</b>	<b>630 183</b>
Material und Unterakkordanten		(405 589)	(393 055)
Personalaufwand	3	(187 701)	(184 802)
Übriger Betriebsaufwand		(34 688)	(37 695)
Ergebnis aus nahestehenden Gesellschaften		106	46
Ergebnis aus übrigen Beteiligungen		646	542
Ausserbetriebliches Ergebnis		657	620
<b>EBITDA</b>		<b>15 771</b>	<b>15 839</b>
Abschreibungen		(8 795)	(8 877)
<b>Ergebnis vor Netto-Finanzaufwand und Steuern (EBIT)</b>		<b>6 976</b>	<b>6 962</b>
Finanzaufwand	4	(1 790)	(1 905)
Finanzertrag	4	997	470
<b>Ergebnis vor Steuern</b>		<b>6 183</b>	<b>5 527</b>
Gewinnsteuern		(2 024)	(1 968)
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>	2	<b>4 159</b>	<b>3 559</b>
<b>Aufteilung des konsolidierten Konzernergebnisses</b>			
Aktionäre der Zschokke Holding AG		4 236	3 443
Minderheitsaktionäre		(77)	116
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>		<b>4 159</b>	<b>3 559</b>
Ergebnis je Aktie	7	CHF 14.40	CHF 11.80

Siehe Kommentar Nr. 1: Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA

# Konsolidierte Bilanz

(in 1000 CHF)

7

	Kommentar	30.06.05	überarbeitete Zahlen 31.12.04
<b>AKTIVEN</b>			
Flüssige Mittel		32 736	70 971
Kunden	5	205 497	168 354
Arbeitsgemeinschaften		53 970	43 746
Übrige Debitoren		21 693	16 423
Objekte in Arbeit	6	75 427	55 183
Vorräte		4 282	4 250
Immobilien­geschäfte, netto		128 299	114 832
Rechnungsabgrenzungsposten		3 793	7 650
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>525 697</b>	<b>481 409</b>
Sachanlagen		103 221	103 894
Finanzanlagen: Nahestehende Gesellschaften		2 988	3 022
Übrige Finanzanlagen		38 195	39 945
Immaterielle Anlagen		5 343	5 376
Aktive aufgeschobene Steuern		5 107	4 797
<b>Anlagevermögen</b>		<b>154 854</b>	<b>157 034</b>
<b>TOTAL</b>		<b>680 551</b>	<b>638 443</b>
<b>PASSIVEN</b>			
Kurzfristige Schulden		25 045	–
Kurzfristiger Teil der langfristigen Schulden		–	38
Lieferanten		101 529	88 621
Übrige Kreditoren		33 675	31 693
Arbeitsgemeinschaften		10 836	16 463
Objekte in Arbeit	6	249 248	247 490
Geschuldete Steuern		3 421	2 683
Rechnungsabgrenzungsposten		46 569	43 027
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>470 323</b>	<b>430 015</b>
Langfristige Schulden		3 308	3 300
Rückstellung für aufgeschobene Steuern		18 451	17 407
Übrige Rückstellungen		431	917
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>22 190</b>	<b>21 624</b>
Aktienkapital Zschokke Holding AG		28 200	28 200
Reserven		154 328	136 187
Jahresergebnis		4 236	21 043
		<b>186 764</b>	<b>185 430</b>
Minderheitsanteile		1 274	1 374
<b>Eigenkapital</b>		<b>188 038</b>	<b>186 804</b>
<b>TOTAL</b>		<b>680 551</b>	<b>638 443</b>

Siehe Kommentar Nr. 1: Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA

# Konsolidierte Mittelflussrechnung

(in 1000 CHF)

	Kommentar	Januar bis Juni 2005	überarbeitete Zahlen Januar bis Juni 2004
<b>Geschäftstätigkeit</b>			
Nettogewinn vor Steuern		6 183	5 527
Abschreibungen		8 795	8 880
Veränderung der Rückstellungen		(486)	547
Übriges, Wertberichtigungen		114	(221)
Veränderung Kunden und übrige Debitoren		(42 412)	11 589
Veränderung Lieferanten und übrige Kreditoren		14 891	(35 845)
Veränderung Objekte in Arbeit, Vorräte		(18 516)	(15 839)
Veränderung Arbeitsgemeinschaften		(15 851)	(13 381)
Veränderung Immobiliengeschäfte		(13 466)	28 264
Übrige kurzfristige Aktiven und Passiven		7 224	3 050
Bezahlte Zinsen		(480)	(938)
Erhaltene Zinsen		548	478
Bezahlte Steuern		(446)	(961)
<b>Mittelfluss aus Geschäftstätigkeit</b>	a)	<b>(53 902)</b>	<b>(8 850)</b>
<b>Investitionstätigkeit</b>			
Investitionen in Sachanlagen		(8 102)	(5 844)
Desinvestitionen von Sachanlagen		179	262
Kauf von Gesellschaften		–	(3 380)
Übrige Investitionen in Finanzanlagen		(1 520)	( 24)
Übrige Desinvestitionen von Finanzanlagen		3 198	369
Investitionen von immateriellen Anlagen		(167)	(245)
Desinvestitionen von immateriellen Anlagen		–	–
<b>Mittelfluss aus Investitionstätigkeit</b>	b)	<b>(6 412)</b>	<b>(8 862)</b>
<b>Finanzierungstätigkeit</b>			
Zunahme/(Rückzahlung) der kurzfristigen Schulden		25 007	(5 083)
Zunahme/(Rückzahlung) der langfristigen Schulden		8	17
Minderheitsanteile		(23)	(46)
Ausgeschüttete Dividenden		(4 128)	(4 093)
Bewegungen der eigenen Aktien		1 215	804
<b>Mittelfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	c)	<b>22 079</b>	<b>(8 401)</b>
<b>Zunahme/(Abnahme) der flüssigen Mittel (a+b+c)</b>		<b>(38 235)</b>	<b>(26 113)</b>
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn		70 971	80 786
<b>Flüssige Mittel zum Jahresende</b>		<b>32 736</b>	<b>54 673</b>

Siehe Kommentar Nr. 1: Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA

## Veränderung des konsolidierten Eigenkapitals

(in 1000 CHF)

	Anteil der Aktionäre der Zschokke Holding AG				Zwischentotal	Anteil der Minderheitsaktionäre	Total Eigenkapital
	Aktienkapital	Eigene Aktien	Gewinnreserven	Ergebnis			
Stand per 1.1.2004, wie publiziert	30 000	(3 489)	137 125	18 230	181 866	1 260	183 126
Auswirkung Konsolidierung SDT per 1.1.2004			(12 251)	(482)	(12 733)		(12 733)
Stand per 1.1.2004, SDT konsolidiert	30 000	(3 489)	124 874	17 748	169 133	1 260	170 393
Übertrag Gewinn 2003			17 748	(17 748)	–		–
Dividendenausschüttung			(4 093)		(4 093)	(46)	(4 139)
Veränderung eigene Aktien <sup>1</sup>		804			804		804
Umrechnungsdifferenzen			(72)		(72)		(72)
Auswirkung Konsolidierung SDT vom 1.1. bis 30.6.2004			(68)	(522)	(590)		(590)
Gewinn				3 965	3 965	116	4 081
<b>Stand per 30.06.2004</b>	<b>30 000</b>	<b>(2 685)</b>	<b>138 389</b>	<b>3 443</b>	<b>169 147</b>	<b>1 330</b>	<b>170 477</b>
Stand per 1.1.2005 (Stand 31.12.2004 publiziert)	28 200	(2 470)	151 182	21 141	198 053	1 374	199 427
Auswirkung der Konsolidierung der SDT			(12 525)	(98)	(12 623)		(12 623)
Stand per 1.1.2005, SDT konsolidiert	28 200	(2 470)	138 657	21 043	185 430	1 374	186 804
Übertrag Gewinn 2004			21 043	(21 043)	–		–
Dividendenausschüttung			(4 128)		(4 128)	(23)	(4 151)
Veränderung eigene Aktien <sup>1</sup>		1 215			1 215		1 215
Umrechnungsdifferenzen			11		11		11
Gewinn				4 236	4 236	(77)	4 159
<b>Stand per 30.06.2005</b>	<b>28 200</b>	<b>(1 255)</b>	<b>155 583</b>	<b>4 236</b>	<b>186 764</b>	<b>1 274</b>	<b>188 038</b>

Siehe Kommentar Nr. 1: Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA

<sup>1</sup> Veränderung eigene Aktien	Durchschnittlicher Einheitspreis (in CHF)		Total
	Anzahl		
Stand per 1.1.2004	9 328	374	3 489
Kauf	–	–	–
Verkauf (Plan Mitarbeiter)	(1 710)	470	(804)
<b>Stand per 30.06.2004</b>	<b>7 618</b>	<b>352</b>	<b>2 685</b>
Stand per 1.1.2005	7 319	337	2 470
Kauf	45	667	30
Verkauf (Plan Mitarbeiter)	(2 188)	569	(1 245)
<b>Stand per 30.06.2005</b>	<b>5 176</b>	<b>242</b>	<b>1 255</b>

## Allgemeines

Der Zwischenabschluss über das erste Halbjahr ist gemäss der IAS-Norm 34 «Zwischenberichterstattung» erstellt. Er ist nicht von der externen Revisionsstelle geprüft.

Gewisse IFRS-Normen sind abgeändert worden oder traten auf den 1. Januar 2005 in Kraft. Diese Änderungen haben folgende Auswirkungen auf unsere im Jahresbericht 2004 publizierten Rechnungslegungs-Grundsätze:

**Immobilien-geschäfte:** Die in einfachen Gesellschaften oder in Immobilien-Aktiengesellschaften ausgeführten Immobilien-geschäfte, bei denen unsere Beteiligung über 50% beträgt, werden neu nach der Methode der Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen; dies sofern ihr Verkauf nicht innerhalb eines Jahres vorgesehen ist.

**Liegenschaften:** Gemäss überarbeiteter Norm 16 ist die Abschreibungsdauer für jeden signifikanten Bestandteil dieser Liegenschaften entsprechend seiner Lebensdauer separat zu bestimmen. Der aktuelle Immobilienpark enthält hauptsächlich vor langer Zeit eingekaufte oder selbst erstellte Betriebsliegenschaften. Für diese ist eine Aufteilung in deren Bestandteile nicht mehr möglich. Hingegen werden Neu-Zukäufe oder Neubauten gemäss den neuen Grundsätzen behandelt werden.

**Goodwill:** Gemäss IFRS-Norm 3 wird der Goodwill nicht mehr linear abgeschrieben. Jährlich ein Mal wird ein Test auf Wertminderung, zur Feststellung eines eventuellen Minderwertes, durchgeführt.

Die übrigen Änderungen oder Neuheiten in den IFRS-Normen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Darstellung des konsolidierten Zwischenabschlusses. Wo erforderlich, sind die Vergleichsperioden in diesem Bericht angepasst worden.

## 1 Veränderung des Konsolidierungskreises

### Fusionen

Die Gesellschaften Zschokke-Locher AG, GU Tiefbau AG und Erval AG sind am 18. Mai 2005 (rückwirkend auf den 1.1.2005) von Zschokke Bau AG durch Fusion absorbiert worden.

Die Gesellschaft Zschokke GmbH Berlin ist am 13. Juni 2005 (rückwirkend auf den 1.1.2005) von Zschokke Holding Deutschland GmbH durch Fusion absorbiert worden.

Diese Fusionen haben keine Auswirkungen auf die Darstellung der Konzernrechnung.

### Einbezug in den Konsolidierungskreis

Bis zum 31. Dezember 2004 wurden die mittels Finanzbeteiligungen in Aktiengesellschaften oder in einfachen Gesellschaften ausgeführten Immobilien-geschäfte unter der Rubrik «Immobilien-geschäfte» ausgewiesen, dies auch bei Beteiligungen von über 50%. Diese Gesellschaften werden jeweils für ein bestimmtes Objekt gegründet und bei dessen Verkauf wieder liquidiert.

Ab 1. Januar 2005 werden Mehrheitsbeteiligungen an Immobilien-geschäften nur noch nach dieser Methode ausgewiesen, sofern ihre Dauer 12 Monate nicht übersteigt. Mehrheitsbeteiligungen an Geschäften mit einer Dauer von über 12 Monaten werden nach der Methode der Vollkonsolidierung in die Konzernrechnung einbezogen; dies gemäss der auf den 1. Januar 2005 überarbeiteten IAS-Norm 27.

Als Folge dieser Änderungen ist die Mehrheitsbeteiligung am Immobilien-geschäft Archamps, Frankreich (über eine Beteiligung von 100% an der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA mit ihrer Tochtergesellschaft Junior Sport Archamps SA, in der Zschokke Generalunternehmung AG) zum ersten Mal in die Konsolidierung einbezogen worden.

Die Konsolidierung von Développements Transfrontaliers SA und ihrer Tochtergesellschaft erforderte eine Überarbeitung der Vorperioden mit rückwirkender Anpassung von Aktiv- und Passivpositionen und des Eigenkapitals. Die Änderungen erfolgten im Rahmen der Vorschriften von IAS 8 betreffend Behandlung bei Änderungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Die diesbezüglichen Zusatzinformationen sind auf Ziffer 29 der genannten Norm abgestützt.

Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA	Auswirkung 2005	Anpassungen 2004 <sup>1</sup>
<b>Hauptsächliche Positionen in der Erfolgsrechnung</b>		
Konzernumsatz	784	1 253
Personalaufwand	(97)	–
Material und Unterakkordanten	(531)	(202)
Übriger Betriebsaufwand	(1 632)	(793)
Ergebnis aus Nahestehenden Gesellschaften	–	(14)
Finanzertrag	17	(740)
<b>Konsolidiertes Ergebnis</b>	<b>(1 460)</b>	<b>(522)</b>
<b>Hauptsächliche Positionen in der Bilanz</b>		
Kunden	4 443	3 430
Übrige Debitoren	1 262	631
Immobilien­geschäfte, netto/Vorräte	691	(14 385)
Aktive Rechnungsabgrenzungsposten	529	639
Aktive aufgeschobene Steuern	2 815	2 815
Sachanlagen	20	–
Kurzfristige Schulden	45	–
Lieferanten	1 439	1 119
Passive Rechnungsabgrenzungsposten	2 586	3 156
Langfristige Schulden	1 809	1 804
Eigenkapital	(1 460)	(12 623)
<b>Hauptsächliche Positionen in der Mittelflussrechnung</b>		
Nettogewinn vor Steuern	(1 460)	(519)
Veränderung der Rückstellungen	–	414
Übrige, Wertberichtigungen	–	(377)
Veränderung Kunden und übrige Debitoren	782	(3 352)
Veränderung Lieferanten und übrige Kreditoren	202	(4 867)
Veränderungen Immobilien­geschäfte	(483)	5 066
Übrige kurzfristige Aktiven und Passiven	(460)	924
Flüssige Mittel zum Jahresbeginn	153	2 698
Flüssige Mittel zum Jahresende	(117)	2

<sup>1</sup> Abweichungen zwischen den im Jahresbericht 2004 ausgewiesenen und den angepassten Zahlen

## Auswirkungen auf das konsolidierte Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gruppe verringert sich per 1. 1. 2004 um etwas mehr als 12 Mio. Franken. Die Veränderung ergibt sich aus der Differenz zwischen dem buchmässigen Eigenkapital von Développements Transfrontaliers SA (SDT) und dem Bilanzwert der Immobilienbeteiligung in unserer Tochtergesellschaft Zschokke Generalunternehmung AG, welcher einen geschätzten zukünftigen Verkaufswert darstellt.

Wert des Projektes SDT per 31.12.04, unter der Rubrik «Immobilien­geschäfte, netto»	31 593
./. Eigenkapital der SDT per 31. 12. 04	(16 155)
./. Aktivierte aufgeschobene Steuern <sup>2</sup>	(2 815)

## Anpassung des Eigenkapitals 12 623

<sup>2</sup> Per 31.12.2004 verfügt die Gesellschaft SDT über einen steuerlich verrechenbaren Verlustvortrag von KCHF 26 763. Gemäss Finanzplan erlauben die geschätzten zukünftigen Gewinne zum Satz von 30% eine Aktivierung von aufgeschobenen Steuern im Betrag von KCHF 2 815.

## 2 Sektorielle Information

Die operative Organisation der Gruppe basiert auf den folgenden Hauptaktivitäten:

- Generalunternehmung (Allgemeine Planung, General- und Totalunternehmung)
- Immobilienbewirtschaftung (Immobilienverwaltung)
- Bauproduktion (Hochbau, Tiefbau, Spezialarbeiten)
- Immobilien (Promotionen, Projektentwicklungen)

Die Aktivitäten Engineering und die auslaufenden Aktivitäten in Deutschland und Frankreich werden unter «Übrige» gezeigt.

	Januar bis Juni 2005	überarbeitete Zahlen Januar bis Juni 2004
<b>2.1 Ergebnis gemäss operativer Struktur</b>		
Generalunternehmung	4 467	4 620
Immobilienbewirtschaftung	(1)	683
Bauproduktion	1 238	240
Immobilien	2 447	3 078
Übrige	(23)	368
Gemeinkosten Holding und Diverses	(1 152)	(2 027)
<b>Ergebnis vor Netto-Finanzaufwand und Steuern (EBIT)</b>	<b>6 976</b>	<b>6 962</b>
Netto-Finanzaufwand	(793)	(1 435)
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>6 183</b>	<b>5 527</b>
Gewinnsteuern	(2 024)	(1 968)
<b>Konzernergebnis (inkl. Anteil Minderheitsaktionäre)</b>	<b>4 159</b>	<b>3 559</b>
<b>Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA</b>		
Immobilien	(1 477)	244
Netto-Finanzaufwand	17	(763)

## 2.2 Umsatz

Der Anteil am Umsatz der Arbeitsgemeinschaften wird nicht verbucht. Nur der Anteil am Ergebnis der Arbeitsgemeinschaften sowie die eigenen Leistungen an diese Arbeitsgemeinschaften werden im Umsatz verbucht. Der Gesamtumsatz mit Anteil des Konzerns an den Arbeitsgemeinschaften wird statistisch angegeben.

	Januar bis Juni 2005	überarbeitete Zahlen Januar bis Juni 2004
<b>Gemäss operativer Struktur</b>		
<b>Generalunternehmung</b>		
Umsatz vor Eliminierung des internen Umsatzes	380 516	374 484
./. Konzerninterne Leistungen	2 472	856
./. Anteil am Umsatz der Arbeitsgemeinschaften und Fakturierung an die Arbeitsgemeinschaften	2 509	6 793
<b>Umsatz</b>	<b>375 535</b>	<b>366 835</b>
<b>Immobilienbewirtschaftung</b>		
Umsatz vor Eliminierung des internen Umsatzes	32 311	34 489
./. Konzerninterne Leistungen	1 815	481
./. Anteil am Umsatz der Arbeitsgemeinschaften und Fakturierung an die Arbeitsgemeinschaften	–	–
<b>Umsatz</b>	<b>30 496</b>	<b>34 008</b>

# Kommentar zur konsolidierten Rechnung

(in 1000 CHF)

13

	Januar bis Juni 2005	überarbeitete Zahlen Januar bis Juni 2004
<b>Gemäss operativer Struktur</b>		
<b>Bauproduktion</b>		
Umsatz vor Eliminierung des internen Umsatzes	346 678	351 595
./. Konzerninterne Leistungen	28 761	32 171
./. Anteil am Umsatz der Arbeitsgemeinschaften und Fakturierung an die Arbeitsgemeinschaften	94 030	101 166
<b>Umsatz</b>	<b>223 887</b>	<b>218 258</b>
<b>Immobilien</b>		
Umsatz vor Eliminierung des internen Umsatzes	6 242	6 936
./. Konzerninterne Leistungen	158	2 106
./. Anteil am Umsatz der Arbeitsgemeinschaften und Fakturierung an die Arbeitsgemeinschaften	–	–
<b>Umsatz</b>	<b>6 084</b>	<b>4 830</b>
<b>Übrige</b>		
Umsatz vor Eliminierung des internen Umsatzes	14 090	17 947
./. Konzerninterne Leistungen	7 752	11 695
./. Anteil am Umsatz der Arbeitsgemeinschaften und Fakturierung an die Arbeitsgemeinschaften	–	–
<b>Umsatz</b>	<b>6 338</b>	<b>6 252</b>
<b>Konzernumsatz</b>	<b>642 340</b>	<b>630 183</b>
<b>Gemäss geografischer Aufteilung</b>		
Schweiz	643 549	628 759
Europa	(1 209)	1 424
	<b>642 340</b>	<b>630 183</b>
<b>Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA</b>		
Immobilien	784	1 253
<b>3 Personalaufwand</b>	Januar bis Juni 2005	Januar bis Juni 2004
Löhne und Gehälter	130 156	131 691
Sozialabgaben	20 279	19 843
Personalvorsorgestiftungen	13 356	11 419
Übriger Aufwand (inkl. Personal von Dritten)	23 910	21 849
	<b>187 701</b>	<b>184 802</b>
<b>4 Finanzaufwand und -Ertrag</b>	Januar bis Juni 2005	überarbeitete Zahlen Januar bis Juni 2004
Zinsaufwand	(490)	(945)
Übriger Finanzaufwand	(1 300)	(960)
	<b>(1 790)</b>	<b>(1 905)</b>
Zinsertrag	592	7
Übriger Finanzertrag	405	463
	<b>997</b>	<b>470</b>
<b>Netto-Finanzaufwand</b>	<b>(793)</b>	<b>(1 435)</b>

**5 Kunden**

Es handelt sich um Rechnungen an Kunden für beendete Arbeiten und um Zwischenabrechnungen für Baustellen in Arbeit.

	30.06.05	überarbeitete Zahlen 31.12.04
Kunden öffentliche Hand Schweiz	47 540	40 612
Private Kunden	168 038	138 189
./. Delkredere	(10 081)	(10 447)
	<b>205 497</b>	<b>168 354</b>
<b>Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA</b>		
Private Kunden	4 898	3 972
Delkredere	(140)	(140)

**6 Objekte in Arbeit**

Die Objekte in Arbeit beinhalten Abgrenzungen für ausgeführte aber noch nicht fakturierte Arbeiten, einschliesslich Vorräte auf Baustellen. Vorauszahlungen von Kunden und an Lieferanten für noch nicht ausgeführte Arbeiten. Abgrenzungen für ausstehende Rechnungen von Lieferanten und Unterakkordanten.

	30.06.05	31.12.04
<b>Bilanzdarstellung:</b>		
Objekte in Arbeit, Aktivsalden	75 427	55 183
Objekte in Arbeit, Passivsalden	(249 248)	(247 490)
	<b>(173 821)</b>	<b>(192 307)</b>
<b>Informationen zu den Fertigungsaufträgen:</b>		
Erhaltene Vorauszahlungen	58 576	53 361
Garantierückbehalte	7 709	7 187
Seit Beginn der Baustellen angefallene Auftragskosten der laufenden Aufträge	3 384 975	3 746 165
	Januar bis Juni 2005	Januar bis Juni 2004
In der Periode erfasste Auftragserlöse	556 111	552 843

**7 Ergebnis je Aktie**

	Januar bis Juni 2005	überarbeitete Zahlen Januar bis Juni 2004
Ergebnis netto	4 236	3 443
Gewichtetes Mittel der Anzahl Aktien im Umlauf	294 056	291 527
Ergebnis je Aktie <sup>1</sup>	CHF 14.40	CHF 11.80
Anzahl Aktien im Umlauf per 30.06	294 824	292 382
<b>Auswirkungen der Konsolidierung der Gesellschaft Développements Transfrontaliers SA</b>		
Ergebnis je Aktie	CHF (5.00)	CHF (0.90)

<sup>1</sup> Es gibt keinen Verwässerungseffekt.

**8 Eventualverpflichtungen**

	30.06.05	31.12.04
an Dritte gewährte Garantien	172 409	165 983

## 9 Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

---

Die Vorsorgestiftung der Zschokke-Gruppe hat mit Zschokke Generalunternehmung AG einen Vertrag für den Kauf von Land und den Bau eines Verwaltungsgebäudes in Morges zu einem Gesamtbetrag von CHF 22.6 Mio. abgeschlossen. Der Bau wird 2007 fertig gestellt sein. Für das zukünftige Objekt besteht schon ein Mietvertrag mit Logitech SA.

Vom 1. Januar bis 30. Juni 2005 wurden von den Gesellschaften der Gruppe Necker, bei denen Herr Paul Fichot, Verwaltungsratsmitglied der Zschokke Holding, Aktionär ist, Honorare im Betrag von CHF 976 572 verrechnet. Die Leistungen betreffen ein vom Verwaltungsrat vergebenes Mandat, sowie Mandate für Projektentwicklungen und Projektleitungen.

## 10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Die ordentliche Generalversammlung vom 3. Mai 2005 hat beschlossen, eine Teilrückvergütung von CHF 9.– des Aktiennennwerts der Zschokke Holding AG vorzunehmen. Unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen erfolgte die Teilrückzahlung, wie vorgesehen, am 9. August 2005. Ab diesem Datum beträgt das Aktienkapital der Zschokke Holding AG CHF 25 500 000.–.

## 11 Genehmigung der Konzernrechnung

---

Am 7. September 2005 hat der Verwaltungsrat der Zschokke Holding AG diesen Halbjahresbericht für die Publikation angenommen.



**Geschäftssitz** Zschokke Holding AG Rue du 31-Décembre 42 1211 Genève 6 Tel. 022 787 02 00 Fax 022 787 02 10  
**Direktion** Industriestrasse 24 8305 Dietlikon Tel. 044 805 45 55 Fax 044 805 45 56  
Rue du 31-Décembre 42 1211 Genève 6 Tel. 022 787 02 00 Fax 022 787 02 10 [www.zschokke.ch](http://www.zschokke.ch)