

Kurzbericht 2008

allreal

holding

Herausgeber

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25, 6340 Baar
T 041 711 33 03, F 041 711 33 09
www.allreal.ch

Text und Redaktion

Unternehmenskommunikation Allreal
Eggbühlstrasse 15, CH-8050 Zürich

Gestaltung

WBG AG, Zürich

Prepress/Press

Linkgroup AG, Zürich

Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei

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

Allreal-Gruppe
Unternehmenskommunikation
Matthias Meier
T 044 319 12 67
F 044 319 15 35
matthias.meier@allreal.ch

Weitere Kurzberichte, den ausführlichen Geschäftsbericht wie auch die Zusammenfassung des Geschäftsberichts 2008 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

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.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	2
Liegenschaften im Überblick	3
Jahresbericht	4
Organe	7
Finanzkommentar	9
Konzernrechnung der Allreal-Gruppe (Kurzfassung ohne Anhang)	14
Jahresrechnung der Allreal Holding AG	18

Kennzahlen im Überblick

		2008	2007	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtumsatz ²	CHF Mio.	588.9	607.3	-3.0
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	152.5	151.3	+0.8
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	90.7	88.0	+3.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	135.3	125.5	+7.8
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	78.4	70.3	+11.5
Cashflow	CHF Mio.	46.5	117.1	-60.3
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	7.2	8.3	-1.1
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	6.1	7.1	-1.0
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember	%	43.7	46.9	-3.2
Net Gearing ³ am 31. Dezember	%	102.8	92.0	+10.8
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	CHF Mio.	2 162.3	2 031.3	+6.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	CHF Mio.	123.4	112.9	+9.3
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	465.5	494.4	-5.8
Personalbestand am 31. Dezember	Anzahl Stellen	265	265	-
Allreal Holding AG				
Jahresgewinn	CHF Mio.	31.6	58.5	-46.0
Aktienkapital	CHF Mio.	569.3	569.3	-
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.99	8.78	-9.0
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.91	7.02	-1.6
Dividende je Aktie ⁴	CHF	5.00	5.00	-
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	CHF	117.30	116.80	+0.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	CHF	110.25	110.40	-0.1
Börsenkurs am 31. Dezember	CHF	107.00	130.50	-18.0
Dividendenrendite ⁴	%	4.7	3.8	+0.9
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Anlageliegenschaften ⁵	%	5.2	5.2	-
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am 31. Dezember	%	2.79	2.81	-
Operative Marge Generalunternehmung ⁶	%	42.2	41.6	+0.6
Bewertung am 31. Dezember				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	1 213.7	1 481.2	-18.1
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	2 499.0	2 633.6	-5.1

¹ Veränderungen von Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt.

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁴ Antrag des Verwaltungsrates CHF 5.00 pro Aktie für Geschäftsjahr 2008

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 im Überblick

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Anlageliegenschaften								
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	29	29	13	12	8	9	50	50
Nutzfläche '000 m ²	259	255	93	80	37	40	389	375
Leerstandsquote ¹ %	4.5	3.8	10.4	12.9	8.5	12.5	6.2	6.1
Mietertrag CHF Mio.	74.0	71.4	20.0	15.6	8.6	7.7	102.6	94.7
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	63.6	64.4	17.5	13.1	7.3	6.2	89.0	83.7
Bruttorendite %	6.0	6.0	5.8	5.1	6.1	5.6	6.0	5.8
Nettorendite ³ %	5.2	5.4	5.0	4.3	4.7	4.5	5.2	5.1
Anschaffungswert CHF Mio.	1 170.2	1 150.0	352.6	324.5	145.7	160.2	1 705.7	1 634.7
Marktwert CHF Mio.	1 288.2	1 216.7	358.9	337.3	136.2	146.0	1 783.3	1 700.0
Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio.	44.4	42.0	27.6	28.1	17.0	16.2	35.7	34.0
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	12.2	17.5	-3.1	9.4	0.8	-4.3	9.9	22.6
Landreserven								
Grundstücksfläche '000 m ²	-	25	12	12	-	-	12	37
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	-	350.0	90.0	90.0	-	-	90.0	440.0
Marktwert CHF Mio.	-	30.0	8.4	8.4	-	-	8.4	38.4
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	-	0.0	0.0	0.0	-	-	0.0	0.0
Wohnliegenschaften								
Anzahl	4	3	16	15	3	3	23	21
Wohnfläche '000 m ²	11	9	78	63	13	13	102	85
Leerstandsquote ¹ %	1.7	3.9	1.6	1.9	4.2	3.7	2.0	3.0
Mietertrag CHF Mio.	2.9	2.4	14.6	12.3	3.2	3.0	20.7	17.7
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	2.6	2.1	12.9	11.3	2.2	2.5	17.1	15.9
Bruttorendite %	6.1	5.7	6.5	6.2	6.6	6.1	6.4	6.1
Nettorendite ³ %	5.2	5.0	5.6	5.7	4.5	5.2	5.3	5.5
Anschaffungswert CHF Mio.	48.8	38.4	250.0	189.9	49.5	49.6	348.3	277.9
Marktwert CHF Mio.	49.7	38.7	274.9	207.2	46.0	47.0	370.6	292.9
Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio.	12.4	12.9	17.2	13.8	15.3	15.7	16.1	13.9
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	0.6	0.7	7.6	4.3	-0.9	-1.8	7.3	3.2
Entwicklungsliegenschaften								
Entwicklungsreserven								
Grundstücksfläche '000 m ²	6.6	12.2	137.9	260.7	21.9	22.4	166.4	295.3
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	73.0	112.0	797.0	1 085.0	163.0	128.0	1 033.0	1 325.0
Buchwert CHF Mio.	16.0	31.8	151.1	221.9	29.5	5.8	196.6	259.5
Angefangene Bauten								
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	512.0	164.0	513.0	293.0	-	68.0	1 025.0	525.0
Buchwert CHF Mio.	107.0	46.4	209.3	138.5	-	32.1	316.3	217.0

¹ In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

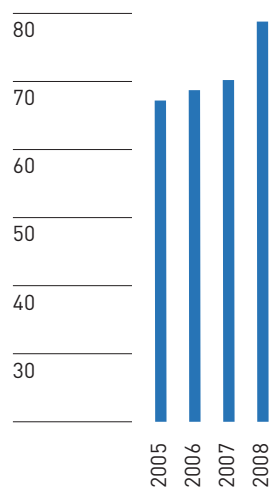
² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

³ In Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

⁴ Pro Liegenschaft

⁵ Aus Neubewertung im Vergleich 31. Dezember 2007 zu 31. Dezember 2008

Operatives Unternehmensergebnis
CHF Mio.



- Erneut überzeugendes Unternehmensergebnis
- Liegenschaftenbestand mit erfreulicher Ertragssituation
- Fortgesetzt profitable Tätigkeit als Generalunternehmer
- Grosses Mass an Unabhängigkeit dank vorteilhafter Finanzierung

In der von der globalen Finanzkrise geprägten Berichtsperiode vermochte Allreal mit einem ausgezeichneten Resultat zu überzeugen. Mit CHF 78.4 Millionen lag das operative Unternehmensergebnis CHF 8.1 Millionen über dem Rekordwert des Vorjahres. Die Höherbewertung des Portfolios um CHF 17.2 Millionen führte zu einem erfreulich stabilen Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 90.7 Millionen. Der Gesamtumsatz betrug CHF 588.9 Millionen.

Nach dem Platzen der Immobilienblase in den USA entwickelte sich die Immobilienkrise 2008 innerhalb weniger Monate vom lokal begrenzten Ereignis zur globalen Finanzkrise mit zum Teil dramatischen Auswirkungen auf die nationalen Volkswirtschaften und einem Übergreifen auf die Realwirtschaft. Der damit einhergehende Vertrauensverlust der Anleger in die Finanzmärkte führte weltweit zu massiven Kursverlusten an den Börsen. Nachdem sich die Allreal-Aktie in den ersten drei Quartalen des Jahres 2008 noch erfreulich gut behaupten konnte und deutlich besser als der Gesamtmarkt abschnitt, kam der Kurs im vierten Quartal stärker unter Druck. Am Stichtag lag der Kurs bei CHF 107.00 und damit 18 Prozent unter dem Jahresendkurs 2007. Trotz ausgezeichnetem Leistungsausweis der Gesellschaft resultierte die Kursentwicklung in einer negativen Gesamtpformance der Allreal-Aktie von 14.2 Prozent.

Aufgrund des tieferen Aktienkurses betrug die Börsenkapitalisierung per 31. Dezember 2008 CHF 1 213.7 Millionen. Daraus ergibt sich ein Abschlag gegenüber dem inneren Wert des Unternehmens (Net Asset Value) von 2.9 Prozent.

Fortführung der bewährten Dividendenpolitik

An der Generalversammlung wird der Verwaltungsrat den Aktionären der Gesellschaft eine Dividende von CHF 5.00 pro Aktie vorschlagen – entsprechend einer auf den Jahresendkurs bezogenen Barrendite von ansehnlichen 4.7 Prozent.

Stabile Entwicklung und Erträge im Geschäftsfeld Immobilien

In der Berichtsperiode konnte der Geschäfts- und Wohnliegenschaften sowie Landreserven umfassende Immobilienbestand durch den Zukauf eines voll vermieteten Portfolios und die Einwertung von zwei Eigenprojekten weiter ausgebaut werden. Bei den Abgängen handelt es sich um ein Geschäftsgebäude in Aarau und zwei im Baurecht gehaltene Geschäftsliegenschaften in Zürich sowie um die Umklassierung des bislang als Landreserve ausgewiesenen Toni-Areals an der Förrlibuckstrasse in Zürich zu den Entwicklungsliegenschaften.

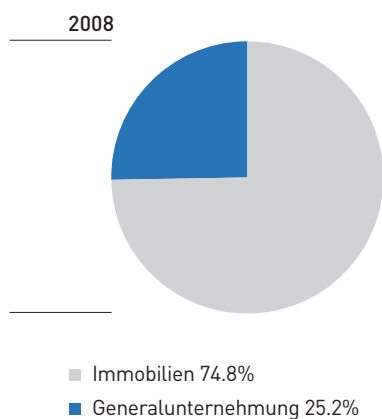
Der erfolgreiche Abschluss langjähriger Mietverträge in mehreren Liegenschaften sowie die Einwertung je einer Wohn-, Gewerbe- und Industrieliegenschaft führten zu einer Höherbewertung des Portfolios vor Steuern um CHF 17.2 Millionen. Die Aufwertung entspricht 0.8 Prozent des Marktwertes aller Anlageliegenschaften. In der Folge betrug der Wert des 73 Liegenschaften umfassenden Portfolios am Stichtag CHF 2 154 Millionen.

Der vor allem im ersten Halbjahr 2008 realisierte Ausbau des Portfolios sowie in der Berichtsperiode erstmals voll ertragswirksame Liegenschaften aus Zukäufen des Vorjahres bewirkten eine Zunahme der Mieterträge um 9.3 Prozent auf CHF 123.4 Millionen.

Bei einem im Vergleich mit dem Vorjahr leicht höheren Liegenschaftenaufwand von 13.9 Prozent des gesamten Mietertrages lag die Nettorendite erneut bei sehr guten 5.2 Prozent.

Der kumulierte Leerstand in den Wohn- und Geschäftsliegenschaften betrug im Geschäftsjahr 2008 stabil tiefe 5.5 Prozent des Soll-Mietertrages. Dank erfolgreicher Wiedervermietung mehrerer Objekte lag der Leerstand am 31. Dezember 2008 bei 4.2 Prozent. Für 2009 kann von einem kumulierten Wert zwischen vier und fünf Prozent ausgegangen werden.

Anteil der Geschäftsfelder am operativen Betriebsergebnis



Geschäftsfeld Generalunternehmung mit guter Rentabilität weiter auf Erfolgskurs

Zeitliche Verzögerungen bei mehreren Bauvorhaben, die Beschränkung auf Projekte mit intakten Gewinnmöglichkeiten und der sich akzentuierende Rückgang der Bautätigkeit führten gegenüber dem Vorjahreswert zu einer Verringerung des abgewickelten Projektvolumens um 5.8 Prozent auf CHF 465.5 Millionen.

Mit einem Erfolg aus Geschäftstätigkeit von ausgezeichneten CHF 81.8 Millionen vermochte die in einem ausgesprochen anspruchsvollen Markt tätige Generalunternehmung die Leistungsfähigkeit des Geschäftsfeldes erneut zu belegen. Zum sehr guten Ergebnis beigetragen haben wiederum insbesondere die ansehnlichen Gewinne aus erfolgreich abgeschlossenen Eigenprojekten: 2008 konnte Allreal 270 Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser absetzen.

Das Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 34.5 Millionen lag sogar leicht über dem Rekordwert des Vorjahres. In der Folge lag die operative Marge des Geschäftsfeldes Generalunternehmung im Geschäftsjahr 2008 bei sehr erfreulichen 42.2 Prozent.

Dank dem Arbeitsvorrat von rund CHF 1.25 Milliarden und dem hohen Bestand an Entwicklungsliegenschaften ist die Generalunternehmung für eine Fortführung des Erfolgskurses ausgesprochen gut positioniert.

Ansehnlicher Handlungsspielraum dank vorteilhafter Finanzierung

In der Berichtsperiode lag der durchschnittliche Zins auf dem zu verzinsenden Fremdkapital wie bereits im Vorjahr bei tiefen 2.79 Prozent. Mit einer Restlaufzeit der durchschnittlichen Zinsbindung von 44 Monaten ist die solide und vorteilhafte Finanzierung des Unternehmens gut abgesichert.

Per Stichtag lag die Eigenkapitalquote bei 43.7 Prozent. Damit verfügt Allreal unter Einhaltung des vom Unternehmen festgelegten Mindestwertes von 35 Prozent über ein potenzielles Investitionsvolumen von rund CHF 700 Millionen. Diese kurzfristig verfügbaren Mittel garantieren einen ansehnlichen Handlungsspielraum, ein hohes Mass an Flexibilität beim Erwerb von Liegenschaften und der Finanzierung von Projekten sowie die Sicherstellung der in Ausführung befindlichen Eigenprojekte.

Vorsichtig zuversichtliche Einschätzung der Aussichten

Durch die Kombination eines Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers verfügt Allreal über ein seit Jahren bewährtes Geschäftsmodell. Dank dem hohen Bestand an Entwicklungsliegenschaften und der komfortablen Finanzierung verfügt das Unternehmen darüber hinaus über gute Voraussetzungen, konjunkturelle Schwankungen abfedern zu können.

Für das Geschäftsjahr 2009 ist Allreal deshalb trotz der sich abzeichnenden Rezession vorsichtig zuversichtlich. Verwaltungsrat und Gruppenleitung gehen von einem stabilen Geschäftsverlauf aus und rechnen mit einem operativen Ergebnis, das aufgrund der geringeren Zahl von zu erwartenden Projektabschlüssen in der Generalunternehmung leicht unter dem Resultat des Vorjahres liegen dürfte.

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), 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+Suhner 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 Kredit- geschäft 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, sowie zweier nicht kotierter Gesell- schaften Stiftungsrat Ernst Göhner Stiftung	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; Swiss Re, Zürich VR-Mitglied Stäubli Holding AG, Pfäffikon SZ (Präsident), und von zwei weiteren nicht kotierten 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 Immobilienunternehmen VR-Mitglied dreier 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 1995–1999 Geschäftsführer der Oerlikon-Bührle Immobilien AG 1983–1995 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG 1973 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Projektleiter Lehre als Hochbauzeichner Zusatzlehre als Maurer SKU-Lehrgang für ganzheitliche Unternehmensführung Diverse betriebswirtschaftliche Weiterbildungskurse	Hans Engel [*1955, CH] Leiter Immobilien und Mitglied der Gruppenleitung seit 1999 Eidg. diplomierter Immobilitentreuhänder 1987–1999 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG 1981 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Spezialist für Vertragswesen sowie für den Kauf, Verkauf und die Entwicklung von Liegenschaften 1974–1980 Urkunds-, Konkurs- und Grundbuchbeamter in zwei Notariaten im Kanton Zürich Kaufmännische Lehre Diverse berufsbezogene Weiterbildungskurse	Roger Herzog [*1972, CH] Leiter Finanzen und Mitglied der Gruppenleitung seit 2004 Betr. oec. HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer 2003 Eintritt in die Allreal als Leiter Rechnungswesen 1998–2003 PricewaterhouseCoopers, Manager Wirtschaftsprüfung und -beratung 1995–1998 Zürcher HWV, Ausbildung zum Betriebsökonom 1988–1995 Schweiz. Kreditanstalt, Mitarbeiter Devisenhandel und kommerzielle Kredite Kaufmännische Lehre
---	---	---

Die Mitglieder der Gruppenleitung haben mit Ausnahme von VR-Mandaten innerhalb von Allreal 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

Das operative Unternehmensergebnis (Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt) wurde im Geschäftsjahr 2008 gegenüber der Vorjahresperiode nochmals gesteigert, um 11.5 Prozent auf CHF 78.4 Millionen. In der Berichtsperiode trugen ein höheres Liegenschaftenergebnis im Geschäftsfeld Immobilien sowie ein starkes Ergebnis des Geschäftsfeldes Generalunternehmung zur Resultatsverbesserung bei und vermochten die gestiegenen Personalaufwendungen mehr als zu kompensieren.

Im Geschäftsfeld Immobilien wuchsen die Mieterträge wegen des Portfolioausbaus um rund 9 Prozent auf CHF 123.4 Millionen. Der Mietertrag auf durchgehend gehaltenen Geschäfts- und Wohnliegenschaften blieb mit Veränderungsraten von -0.7 Prozent respektive 3.1 Prozent stabil (like-for-like rental growth). Der Liegenschaftenaufwand erreichte mit 13.9 Prozent der Mieterträge eine Grösse, die im Mehrjahresvergleich einen normalisierten Wert darstellt. Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2008 5.5 Prozent. Aufgrund erfolgreicher Wiedervermietungen wird dieser Wert 2009 deutlich sinken.

Die Bewertung durch den externen Liegenschaftenschätzer führte zu einer positiven Wertkorrektur um CHF 17.2 Millionen, entsprechend 0.8 Prozent des Anlagewertes des gesamten Portfolios. Zur Höherbewertung trugen einerseits massgeblich die Einwertung der Wohn- und Gewerbeliegenschaft Eichwiesen in Fällanden und andererseits die erfreuliche Entwicklung bei der Neubeurteilung der kapitalisierten zukünftigen Zahlungsströme von mehreren Geschäftsliegenschaften bei (Erst- und Wiedervermietungen sowie neue Vertragsgestaltung bei Liegenschaften im Baurecht). Die durchschnittlichen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze blieben gegenüber dem Vorjahr über das gesamte Liegenschaftenportfolio unverändert. Die latenten Steuern auf der gesamten Neubewertung betrugen CHF 4.9 Millionen, was im Geschäftsjahr 2008 einen positiven Neubewertungseffekt von CHF 12.3 Millionen in der Erfolgsrechnung ergab.

Die Veräusserung von drei Geschäftsliegenschaften im ersten Halbjahr 2008 resultierte in einem Verkaufsgewinn von CHF 2.1 Millionen vor Steuern, entsprechend einer positiven Differenz gegenüber den bilanzierten Marktwerten per 31. Dezember 2007 von 7.9 Prozent.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung leistete in der Berichtsperiode wiederum einen substanziellen Beitrag zum Konzernergebnis. Das Segmentergebnis stieg aufgrund von Abschlüssen mehrerer Projekte, welche zusätzliche Gewinne generierten, trotz leicht tieferem Projektvolumen auf einen neuen Rekordwert. Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Honorarerträge und die Gewinne aus Bautätigkeit zwar um 3.0 Prozent, der Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf von Entwicklungsliegenschaften stieg jedoch markant um 55.7 Prozent. Positiv auf das Ergebnis hat sich insbesondere ausgewirkt, dass keine Wertberichtigungen auf fertiggestellten Liegenschaften notwendig waren (2007: CHF 1.6 Mio.). Obwohl in der Berichtsperiode höhere Personalkosten anfielen, ergab sich eine unverändert hohe operative Marge von 42.2 Prozent (2007: 41.6 Prozent). Der konsolidierte Erfolg aus Generalunternehmung betrug CHF 81.8 Millionen (2007: CHF 78.8 Mio.).

Der Zukauf einer Zürcher Immobiliengesellschaft hatte mit deren Erfassung in der Konzernrechnung einen Goodwill von CHF 0.5 Millionen zur Folge, der aufgrund fehlender Werthaltigkeit in der Berichtsperiode als Einmalaufwand der Erfolgsrechnung belastet wurde.

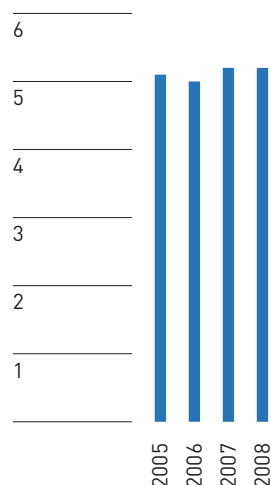
Trotz dem Ausbau der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften stieg der Nettofinanzaufwand bei gleichbleibenden Zinsen im Vergleich zur Vorjahresperiode nur um CHF 0.4 Millionen auf CHF 34.6 Millionen, da mit dem Handel und Teilrückkauf von Wandelobligationen ein einmaliger Ertrag von CHF 2.0 Mio. anfiel. Im Finanzaufwand schlugen liquiditätsunwirksame Aufzinsungseffekte aus der Amortisation Wandelanleihe mit CHF 2.9 Mio. zu Buche.

Mit einem Steueraufwand von CHF 27.2 Millionen reduzierte sich dieser zwar gegenüber dem Vorjahr, entsprach aber mit 23.1 Prozent auf dem Unternehmensergebnis vor Steuern nahezu dem Konzernsteuersatz von 22 Prozent. Unter Ausklammerung der latenten Steuereffekte aus Neubewertung der Anlageliegenschaften resultierten Steuern von CHF 22.3 Millionen, wovon CHF 5.3 Millionen auf latente Steuern aus zeitlichen Differenzen und CHF 17.0 Millionen auf laufende Steuern entfielen. Die hohen Gewinne aus abgeschlossenen Eigenprojekten im Geschäftsfeld Generalunternehmung führten zu erheblichen Belastungen durch Grundstückgewinnsteuern, die mit rund 30 Prozent des gesamten Steueraufwandes zu Buche schlugen.

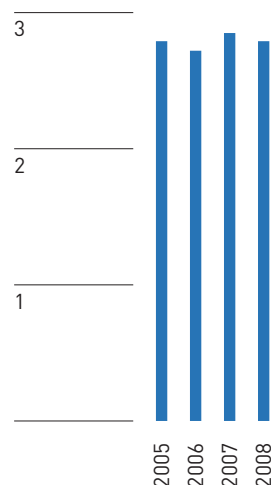
Konzernbilanz und Eigenkapitalnachweis

Der Marktwert der Anlageliegenschaften betrug am 31. Dezember 2008 CHF 2 162.3 Millionen, wovon CHF 2 153.9 Millionen auf Renditeliegenschaften und CHF 8.4 Millionen auf Landreserven entfielen. Zu- und Verkäufe (CHF 100.3 Mio.), wertvermehrnde Investitionen und Reduktionen von Anschaffungskosten bei bestehenden Renditeliegenschaften (CHF 13.2 Mio.), Umklassierungen von Entwicklungsliegenschaften (CHF 0.3 Millionen) sowie die

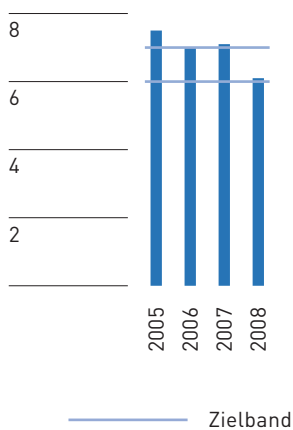
Nettorendite Anlageliegenschaften
in Prozent



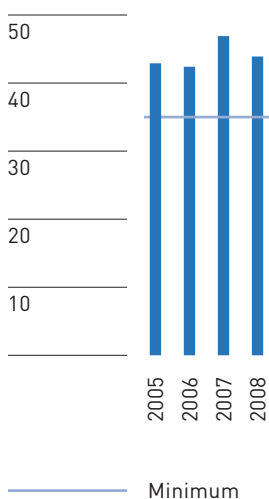
Durchschnittliche Zinskosten
am 31. Dezember in Prozent



Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung
in Prozent



Eigenkapitalquote
in Prozent



Aufwertung der Renditeliegenschaften (CHF 17.2 Mio.) resultierten in einer Erhöhung des Bilanzwertes um total CHF 131 Millionen.

Der Bestand an Entwicklungsliegenschaften erreichte mit CHF 528.8 Millionen einen neuen Höchstwert (31.12.2007: CHF 491.5 Mio.). Der erwartete Anstieg hängt massgeblich mit den für das Liegenschaftenportfolio bestimmten Eigenprojekten Toni-Areal in Zürich-West und der Zentrumsüberbauung MITTIM in Wallisellen zusammen, die auch in den Folgejahren grössere Mittel binden werden. Der Anteil aller zurzeit im Bau befindlichen Entwicklungsliegenschaften an der gesamten Bilanzposition belief sich auf 60 Prozent – gegenüber 44 Prozent im Vorjahr. Erfreulich gestaltete sich in der Berichtsperiode der Verkauf von schon länger fertiggestellten Liegenschaften, die mit CHF 15.9 Millionen noch rund 3 Prozent aller Entwicklungsliegenschaften ausmachen.

Mit der Erhöhung der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften stieg das verzinsliche Fremdkapital um CHF 133 Millionen auf CHF 1 304 Millionen. Die Rückstellungen für latente Steuern nahmen wegen der Aufwertung des Liegenschaftenportfolios sowie zeitlicher Differenzen zwischen Konzernrechnung und Einzelabschlüssen weiter zu auf CHF 105.8 Millionen.

Das konsolidierte Eigenkapital erreichte am 31. Dezember 2008 mit CHF 1 250.7 Millionen annähernd den Wert des Vorjahres. Dem Unternehmensergebnis von CHF 90.7 Millionen standen die Dividendenausschüttung (CHF –56.8 Mio.), der Kauf von eigenen Aktien (CHF –1.2 Mio.) und die starke Korrektur der Wiederbeschaffungswerte für derivative Finanzinstrumente (CHF –35.0 Mio.) gegenüber. Letztere ist Folge des deutlich tieferen allgemeinen Zinsniveaus, das sich in der Bewertung der Zinssatzswaps niederschlägt.

Das Eigenkapital je Aktie reduzierte sich um CHF 0.15 auf CHF 110.25 (NAV nach latenten Steuern).

Konzerngeldflussrechnung

Die anhaltend positive Geschäftsentwicklung hat in der Berichtsperiode zu einem konstanten betrieblichen Geldfluss vor Veränderungen des Nettoumlaufvermögens von CHF 115.9 Millionen geführt (2007: CHF 115.2 Mio.). Die vorwiegend im Geschäftsfeld Generalunternehmung bestehenden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich infolge leicht tieferer Bautätigkeit im Vergleich zum Vorjahr stärker reduziert, was wesentlich zu einer Erhöhung des Nettoumlaufvermögens beigetragen hat. Unter Berücksichtigung der gesamten Veränderungen des Nettoumlaufvermögens um CHF –23.1 Millionen ergab sich ein Geldfluss von CHF 92.8 Millionen. Für die Bezahlung der Finanzkosten und der Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern wurden CHF 35.4 Millionen respektive CHF 10.9 Millionen aufgewendet. Es ergab sich ein Cashflow von CHF 46.5 Millionen (2007: CHF 117.1 Mio.).

Die Investitionstätigkeit war im Geschäftsjahr 2008 geprägt durch den Erwerb einer Immobiliengesellschaft in Zürich, wofür CHF 61.7 Millionen (Kaufpreis inklusive Transaktionskosten, ohne liquide Mittel) aufgewendet wurden, und den Anstieg der Liegenschaften von netto CHF 30.2 Millionen, wobei der Kauf des Toni-Areals und der Baufortschritt bei verschiedenen Projekten am stärksten ins Gewicht fielen. Es resultierte ein Geldfluss aus Investitionstätigkeit von CHF 88.9 Millionen.

Auf der Finanzierungsseite kam es aufgrund der getätigten Investitionen zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten gegenüber Banken um CHF 118.7 Millionen. Unter Einbezug der Dividendenauszahlung, dem Kauf eigener Aktien und dem Teilrückkauf der Wandelanleihe ergab sich ein Nettozufluss aus Finanzierungstätigkeit von CHF 42.0 Millionen.

Finanzielle Situation

Die im vierten Quartal 2007 durchgeführte Kapitalerhöhung und die damit einhergehende Erhöhung der Eigenkapitalquote trugen massgeblich dazu bei, dass im Geschäftsjahr 2008 die Finanzierung der geplanten Investitionen trotz Finanzkrise wie vorgesehen sichergestellt werden konnte. Seitens der kreditgebenden Banken und Versicherungen war insbesondere im zweiten Halbjahr 2008 weder eine Kreditverknappung noch eine Verschlechterung der Konditionen festzustellen. Die Anlagerichtlinien von Allreal definieren die maximale Verschuldungshöhe über vier massgebende Finanzkennzahlen. Diese wurden während der gesamten Berichtsperiode und per 31. Dezember 2008 wie folgt eingehalten: Die Eigenkapitalquote betrug 43.7 Prozent (Minimalwert 35 Prozent), das Net Gearing 102.8 Prozent (Maximalwert 150 Prozent), der Zinsdeckungsgrad 4.0 (Minimalwert 2.0) und die Belehnungshöhe der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften 48.5 Prozent (Maximalwert 70 Prozent). Es besteht die Möglichkeit, das Umlauf- und Anlagevermögen um weitere CHF 700 Millionen zu erhöhen, bevor neue Eigenmittel zugeführt werden müssen.

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten betrug am Ende des Geschäftsjahres 2.79 Prozent (31.12.2007: 2.81%), bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 44 Monaten (31.12.2007: 48 Monate). Die unveränderte durchschnittliche Verzinsung ist Folge der im zweiten Halbjahr 2008 neu abgeschlossenen Zinssatzswaps. Das verzinsliche Fremdkapital per 31. Dezember 2008 ist zu 98.7 Prozent effektiv mit Zinssatzswaps, Festhypotheken und Wandelanleihe gegen Zinsveränderungen abgesichert. Aufgrund der starken Leitzinssenkung durch die Schweizerische Nationalbank gegen Ende des Jahres 2008 hat sich das Zinsniveau an den Geld- und Kapitalmärkten massiv reduziert. Von diesen tiefen Zinsen wird Allreal im Folgejahr profitieren, da die Finanzierung von neuen Investitionen bis auf Weiteres kurzfristig und zu sehr günstigen Konditionen möglich ist.

Die Ausschüttungsquote liegt mit 72 Prozent des operativen Unternehmensergebnisses unterhalb dem von der Gesellschaft vorgegebenen Maximalwert von 75 Prozent.

Holdingabschluss

Die Allreal Holding AG erzielte im Geschäftsjahr 2008 einen deutlich tieferen Gewinn von CHF 31.6 Millionen (2007: CHF 58.5 Mio.). Im Vergleich zur Vorjahresperiode fiel das Netto-Finanzergebnis mit CHF 20.5 Millionen zwar höher aus, jedoch reduzierten sich die Erträge aus den Beteiligungen an den Tochtergesellschaften auf CHF 14.0 Millionen (2007: CHF 49.0 Mio.). Das Finanzergebnis wurde wesentlich durch den Erfolg aus eigenen Aktien und den vorzeitigen Teilrückkauf der Wandelanleihe beeinflusst. Die übrigen Aufwendungen und Steuern bewegten sich mit CHF 2.9 Millionen auf Vorjahreshöhe.

Die Bilanzsumme reduzierte sich um CHF 46.4 Millionen auf CHF 1196.7 Millionen. Der Rückgang ist auf die Reduktion der Verbindlichkeiten aus Wandelanleihen zurückzuführen. Der Teilrückkauf von Wandelobligationen wurde über die Rückführung von Darlehen an die Gruppengesellschaften finanziert.

Per 31. Dezember 2008 betrug das Eigenkapital CHF 1040.1 Millionen (31.12.2007: CHF 1065.3 Mio.). Die Abnahme resultiert aus der im April 2008 ausgerichteten Dividende von CHF 56.8 Millionen, welche durch den Jahresgewinn 2008 von CHF 31.6 Millionen nicht vollständig kompensiert wurde.

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzernerfolgsrechnung

CHF Mio.	2008	2007
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	123.4	112.9
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-17.2	-13.0
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	106.2	99.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	2.1	0.6
Höherbewertung Anlageliegenschaften	36.7	44.1
Tieferbewertung Anlageliegenschaften	-19.5	-18.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	17.2	25.8
Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung	465.5	494.4
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung	-422.8	-440.4
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften	19.0	12.2
Aktivierete Eigenleistungen	19.4	12.0
Diverse Erträge	0.7	0.6
Erfolg aus Generalunternehmung	81.8	78.8
Personalaufwand	-41.8	-40.2
Übriger Betriebsaufwand	-11.5	-13.2
EBITDA	154.0	151.7
Wertberichtigung / Auflösung negativer Goodwill	-0.5	0.4
Abschreibung übrige Sachanlagen	-1.0	-0.8
Betriebsergebnis (EBIT)	152.5	151.3
Finanzertrag	2.7	1.1
Finanzaufwand	-37.3	-35.3
Unternehmensergebnis vor Steuern	117.9	117.1
Steueraufwand	-27.2	-29.1
Unternehmensergebnis	90.7	88.0
Gesamtumsatz	588.9	607.3
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	136.8	125.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	135.3	125.5
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	78.4	70.3
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		
— inkl. Neubewertungseffekt	7.99	8.78
— exkl. Neubewertungseffekt	6.91	7.02
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		
— inkl. Neubewertungseffekt	7.51	8.27
— exkl. Neubewertungseffekt	6.53	6.70

Konzernbilanz per 31. Dezember

CHF Mio.	2008	2007
Anlageliegenschaften	2 128.3	2 031.3
Entwicklungsliegenschaften	512.9	476.5
Übrige Sachanlagen	1.6	1.2
Finanzanlagen	10.7	30.2
Latente Steuerguthaben	26.0	17.7
Anlagevermögen	2 679.5	2 556.9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108.2	73.2
Übrige Forderungen	3.9	5.7
Kurzfristige Steuerguthaben	0.0	1.0
Liquide Mittel	19.1	19.5
Zwischentotal	131.2	99.4
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften	34.0	0.0
Zur Veräusserung bestimmte Entwicklungsliegenschaften	15.9	15.0
Umlaufvermögen	181.1	114.4
Aktiven	2 860.6	2 671.3
Aktienkapital	569.3	569.3
Kapitalreserven	382.8	382.8
Eigene Aktien	-5.1	-4.7
Gewinnreserven	303.7	305.7
Eigenkapital	1 250.7	1 253.1
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	179.6	284.1
Rückstellung für latente Steuern	105.8	90.2
Langfristige Rückstellungen	5.7	6.0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	31.4	0.0
Langfristiges Fremdkapital	322.5	380.3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	85.3	111.0
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	6.4	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	69.2	37.0
Kurzfristige Rückstellungen	1.7	2.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 124.8	887.8
Kurzfristiges Fremdkapital	1 287.4	1 037.9
Fremdkapital	1 609.9	1 418.2
Passiven	2 860.6	2 671.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF		
— vor latenten Steuern	117.30	116.80
— nach latenten Steuern	110.25	110.40

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neubewer- tungsreserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2006	487.9	283.1	-0.2	-15.0	22.4	195.6	973.8
Unternehmensergebnis						80.1	80.1
Bewertung Finanzinstrumente				17.1			17.1
Total erfasste Gewinne und Verluste				17.1		80.1	97.2
Kauf eigene Aktien			-38.1				-38.1
Verkauf eigene Aktien			37.2			0.3	37.5
Dividendenauszahlung						-46.8	-46.8
Wandelanleihe						5.1	5.1
Umklassierung					8.8	-8.8	0.0
Stand 31. Dezember 2006	487.9	283.1	-1.1	2.1	31.2	225.5	1 028.7
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
Kauf eigene Aktien			-54.5				-54.5
Verkauf eigene Aktien			50.9			-0.2	50.7
Dividendenauszahlung						-48.8	-48.8
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.1	0.3					0.4
Umklassierung					24.1	-24.1	0.0
Stand 31. Dezember 2007	569.3	382.8	-4.7	10.0	55.3	240.4	1 253.1
Unternehmensergebnis						90.7	90.7
Bewertung Finanzinstrumente				-35.0			-35.0
Total erfasste Gewinne und Verluste				-35.0		90.7	55.7
Kauf eigene Aktien			-64.3				-64.3
Verkauf eigene Aktien			63.9			-0.8	63.1
Dividendenauszahlung						-56.8	-56.8
Umklassierung / Rundungsdifferenz					15.0	-15.1	-0.1
Stand 31. Dezember 2008	569.3	382.8	-5.1	-25.0	70.3	258.4	1 250.7

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.	2008	2007
Unternehmensergebnis vor Steuern	117.9	117.1
Nettofinanzaufwand	34.6	34.2
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-17.2	-25.8
Wertberichtigung Entwicklungsliegenschaften	0.0	1.6
Abschreibung übrige Sachanlagen	1.0	0.8
Wertberichtigung / (Auflösung negativer) Goodwill	0.5	-0.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-2.1	-0.6
Aktivierete Eigenleistungen	-19.4	-12.0
Übrige Positionen	0.6	0.3
Abnahme / (Zunahme) Wertschriften	0.0	1.0
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-34.5	70.5
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	3.8	-2.9
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	-0.7	0.2
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-25.7	-10.8
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	34.0	-3.9
Bezahlte Finanzkosten	-36.0	-37.6
Erhaltene Finanzerlöse	0.6	1.0
Bezahlte Steuern	-10.9	-15.6
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Cashflow)	46.5	117.1
Investitionen Anlageliegenschaften	-43.1	-55.7
Devestitionen Anlageliegenschaften	28.8	4.8
Investitionen Entwicklungsliegenschaften	-242.2	-372.5
Devestitionen Entwicklungsliegenschaften	226.3	180.8
Investitionen übrige Sachanlagen	-1.4	-0.3
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)	-61.7	-9.4
Zunahme Finanzanlagen	0.0	-5.0
Abnahme Finanzanlagen	4.4	0.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-88.9	-256.9
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	306.5	356.3
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-187.8	-338.5
Kapitalerhöhung	0.0	180.7
Teilrückkauf Wandelanleihe	-19.5	0.0
Kauf eigene Aktien	-64.3	-54.5
Verkauf eigene Aktien	63.9	50.8
Dividendenauszahlung	-56.8	-48.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	42.0	146.0
Veränderung liquide Mittel	-0.4	6.2
Liquide Mittel am 1. Januar	19.5	13.3
Liquide Mittel am 31. Dezember	19.1	19.5

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2008	2007
Ertrag aus Beteiligungen	2	14.0	49.0
Finanzertrag	3	24.9	15.3
Ertrag		38.9	64.3
Übriger Aufwand	4	-1.5	-1.6
Finanzaufwand	5	-4.4	-3.7
Steueraufwand		-1.4	-0.5
Aufwand		-7.3	-5.8
Jahresgewinn		31.6	58.5

Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	6	606.7	606.7
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften		580.0	625.8
Anlagevermögen		1 186.7	1 232.5
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften		1.4	0.6
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.1	0.1
Wertschriften	7	4.7	4.7
Liquide Mittel		3.8	5.2
Umlaufvermögen		10.0	10.6
Aktiven		1 196.7	1 243.1
Aktienkapital	8	569.3	569.3
Gesetzliche Reserven	9	377.7	378.1
Reserve für eigene Aktien	10	5.1	4.7
Bilanzgewinn		88.0	113.2
Eigenkapital		1 040.1	1 065.3
Wandelanleihe	11	152.9	174.6
Langfristiges Fremdkapital		152.9	174.6
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		3.7	3.2
Kurzfristiges Fremdkapital		3.7	3.2
Fremdkapital		156.6	177.8
Passiven		1 196.7	1 243.1

Anhang

1 Grundlagen

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

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Sie ergänzt die nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) erstellte Konzernrechnung (Seiten 66 bis 131). Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG (Seiten 141 bis 148) allein auf die Konzernmuttergesellschaft. Die Bestimmungen gemäss Art. 663e OR werden eingehalten.

2 Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2008	2007
Allreal Generalunternehmung AG	0.0	20.0
Allreal Home AG	3.0	5.0
Allreal Office AG	5.0	10.0
Allreal Vulkan AG	1.0	1.0
Allreal West AG	0.0	3.0
Allreal Finanz AG	5.0	10.0
Ertrag aus Beteiligungen	14.0	49.0

3 Finanzertrag

CHF Mio.	2008	2007
Entschädigungen für zugunsten von Gruppengesellschaften ausgestellten Garantien	2.2	2.0
Zinsertrag Gruppendarlehen	20.2	13.1
Zinsertrag Dritte	0.0	0.2
Erfolg im Zusammenhang mit Teilrückkauf Wandelanleihe	2.5	0.0
Finanzertrag	24.9	15.3

4 Übriger Aufwand

Der übrige Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (VR-Honorare, Rechtsberatung, Versicherungen und Kapitalsteuern). Die an die Allreal Generalunternehmung AG bezahlten Management Fees betragen CHF 0.7 Mio. (2007: CHF 0.7 Mio.).

5 Finanzaufwand

CHF Mio.	2008	2007
Zinsaufwand Wandelanleihe	3.2	3.3
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	1.2	0.1
Zinsaufwand Gruppendarlehen	0.0	0.3
Finanzaufwand	4.4	3.7

6 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktien- kapital CHF Mio.	Be- teiligung 31.12.08	Be- teiligung 31.12.07
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%	100%
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.0	100%	100%
Allreal West AG	Zürich	15.0	100%	100%

Der gesamte Bilanzwert der Beteiligungen beträgt wie im Vorjahr CHF 606.7 Mio., da sich in der Berichtsperiode keine Änderungen ergeben haben.

7 Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich wie im Vorjahr um eigene Aktien, die zum Börsenkurs per 31. Dezember bewertet sind.

8 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht aus 11 386 593 Namenaktien zu nominal CHF 50 und hat sich im Geschäftsjahr 2008 nicht verändert. Das mit Kapitalerhöhungen und Konversion Wandelanleihe einbezahlte Agio wird unter den gesetzlichen Reserven ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechtes – bis 28. März 2010 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 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. Die Gesellschaft hat am 2. Juni 2006 eine Wandelanleihe über CHF 175.0 Mio. 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 (Stand: 31. Dezember 2008).

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 10.0 Mio. (200 000 Namenaktien à nominal CHF 50) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Dieses bedingte Kapital ist nicht beansprucht.

9 Gesetzliche Reserven

CHF Mio.	2008	2007
Agio aus Kapitalerhöhungen	382.5	382.5
Agio aus Konversion Wandelanleihe	0.3	0.3
Übertrag an Reserve für eigene Aktien	-5.1	-4.7
Gesetzliche Reserven per 31. Dezember	377.7	378.1

10 Eigene Aktien

	2008		2007	
	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	36 203	4.7	7 933	1.1
Käufe	507 349	64.3	398 440	54.5
Verkäufe	-499 489	-64.0	-370 170	-50.9
Unrealisierte Kurserfolge per 31. Dezember		-0.3		0.0
Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember	44 063	4.7	36 203	4.7
Stand der Reserve für eigene Aktien		5.1		4.7

11 Wandelanleihe

Im Jahr 2006 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Konditionen ausgegeben:

Betrag	CHF 152.9 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 ist insbesondere die Möglichkeit 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 191.93 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2008 nicht erfüllt.

Im Jahr 2007 haben Obligationäre CHF 0.4 Mio. ihrer Wandelobligationen in Namenaktien umgetauscht, womit 2 705 Namenaktien aus bedingtem Kapital geschaffen wurden. Dadurch reduzierte sich der Nominalbetrag der Wandelanleihe von ursprünglich CHF 175.0 Mio. auf CHF 174.6 Mio. Die Gesellschaft hat im zweiten Halbjahr 2008 über den ordentlichen Börsenhandel Obligationen mit einem Nominalwert von CHF 21.7 Mio. und einem Durchschnittskurs von 89.7 % zurückgekauft, womit sich die Nominalschuld aus Wandelanleihe auf CHF 152.9 Mio. reduzierte.

Die Differenz von CHF 2.2 Mio. zwischen Nominalbetrag und Anschaffungswert für die Teilrückkäufe der Wandelobligationen sowie weitere CHF 0.3 Mio. aus dem Handel mit Wandelobligationen wurden dem Finanzertrag gutgeschrieben.

12 Bedeutende Aktionäre

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

	2008	2007
Helvetia Gruppe, St. Gallen	14.1 %	14.1 %
Pensionskasse der Oerlikon Contraves AG, Zürich	8.8 %	8.8 %
Kanton Zürich, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Zürich	5.3 %	5.3 %
Swiss Life Funds AG, Lugano	4.4 %	4.4 %
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	4.4 %	4.4 %
PKE-CPE Vorsorgestiftung, Zürich	3.5 %	3.5 %
PKE Pensionskasse Energie, Zürich	3.1 %	3.1 %

13 Vergütungen und Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

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

Name	Funktion	2008 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 2.01 Mio. (2007: CHF 1.83 Mio.), wovon CHF 0.81 Mio. (2007: CHF 0.68 Mio.) als variable Vergütung (Bonus). Die fixen Vergütungen beinhalten Grundgehälter von CHF 1.02 Mio. und Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen (Kaderplan) von CHF 0.18 Mio. Die höchste Gesamtentschädigung wurde mit CHF 1.09 Mio. (2007: CHF 0.97 Mio.) an Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung, ausgerichtet (Grundgehalt CHF 0.52 Mio., Bonus CHF 0.5 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	2 200
Bruno Bettoni	Vorsitzender der Gruppenleitung	11 280
Roger Herzog	Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung	1 200

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

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen einer Beteiligungsquote von 0.17% am Aktienkapital der Gesellschaft.

Ein Mitglied des Verwaltungsrates hält per Bilanzstichtag CHF 0.2 Mio. nominal der 1.875% Wandelanleihe der Allreal Holding AG, die im Jahr 2008 erworben wurden.

14 Angaben zur Risikobeurteilung

Um die Übereinstimmung des Jahresabschlusses der Allreal Holding AG mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Unternehmensberichterstattung zu gewährleisten, wurden interne Vorkehrungen getroffen. Diese beziehen sich auf zeitgemässe Buchhaltungssysteme und -abläufe ebenso wie auf die Erstellung des Jahresabschlusses.

Als Holdinggesellschaft besteht die Aufgabe der Allreal Holding AG in der Führung der Allreal-Gruppe, deren finanzielle Berichterstattung in einer Konzernrechnung zusammengefasst ist. Dementsprechend stützt sich die Allreal Holding AG auf das konzerninterne Risikomanagement und die Risikobeurteilung ab, welche in der Konzernrechnung des Geschäftsjahres 2008 offengelegt sind.

15 Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2008 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 632.3 Mio. (31.12.2007: CHF 630.6 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.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung folgenden Ergebnisverwendungsvorschlag:

CHF Mio.	2008	2007
Vortrag aus Vorjahr	56.3	54.7
Dividende auf eigenen Aktien	0.1	0.0
Jahresgewinn	31.6	58.5
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	88.0	113.2
Dividendenausschüttung CHF 5.00 (CHF 5.00) pro Aktie	-56.9	-56.9
Vortrag auf neue Rechnung	31.1	56.3

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht dividendenberechtigt.

Da die gesetzlichen Reserven 50% des Aktienkapitals übersteigen, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Im Ergebnisverwendungsvorschlag sind bei der Dividendenausschüttung allfällig neue Aktien aus Wandlung (Emission aus bedingtem Kapital) nicht berücksichtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Dividende für das Geschäftsjahr 2008 wird den Aktionären unter Abzug von 35% Verrechnungssteuer spesenfrei ab 2. April 2009 durch die Bank Vontobel AG an den von ihnen angegebenen Zahlungsort ausbezahlt.

Baar, 16. Februar 2009

Für den Verwaltungsrat:
Dr. Thomas Lustenberger, Präsident

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar/Schweiz
T +41 41 711 33 03
F +41 41 711 33 09
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte