

Halbjahresbericht 2009

allreal
holding

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	2
Liegenschaften im Überblick	3
Halbjahresbericht	4
Finanzbericht	
Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	10
Bericht des Konzernprüfers	38
Struktur, Adressen, Kontakte und Termine	39

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2009 bzw. 30.06.2009*	1. Halbjahr 2008 bzw. 31.12.2008* ¹	Veränderung in Prozent ²
Gruppe				
Gesamtumsatz ³	CHF Mio.	270.9	270.6	+0.1
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Neubewertung	CHF Mio.	67.2	71.2	-5.6
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	39.4	42.2	-6.6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	CHF Mio.	74.3	71.3	+4.2
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	CHF Mio.	44.8	41.3	+8.5
Cashflow	CHF Mio.	5.1	66.2	-92.3
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.3	6.7	-0.4
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.1	6.5	+0.6
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	40.3	43.7	-3.4
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	121.3	102.8	+18.5
Marktwert Anlageliegenschaften ⁵ am Stichtag	CHF Mio.	2 196.5	2 162.3	+1.6
Abgewickeltes Volumen Generalunternehmung	CHF Mio.	205.4	211.3	-2.8
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Stellen	267	265	+0.8
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.47	3.72	-6.7
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.95	3.64	+8.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	114.65	117.30	-2.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	107.85	110.25	-2.2
Börsenkurs am Stichtag	CHF	128.80	107.00	+20.4
Operative Kennzahlen				
Nettorendite Anlageliegenschaften ⁶	%	5.3	5.2	+0.1
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.48	2.79	-0.3
Operative Marge Generalunternehmung ⁷	%	40.7	48.0	-7.3
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁸	CHF Mio.	1 464.1	1 213.7	+20.6
Enterprise Value (EV) ⁹	CHF Mio.	2 951.1	2 499.0	+18.1

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2009 bzw. 31.12.2008.

¹ Angepasste Werte aufgrund geänderter Richtlinien für die Rechnungslegung (IAS 2)

² Veränderungen von Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

³ Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁵ Exklusive Anlageliegenschaften im Bau

⁶ Liegenschaftenerfolg in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

⁷ EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

⁸ Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁹ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Liegenschaften im Überblick

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2009*	2008*	2009*	2008*	2009*	2008*	2009*	2008*
Anlageliegenschaften								
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	28	29	11	11	8	8	47	48
Nutzfläche '000 m ²	263.3	259.0	91.1	93.0	51.0	37.0	405.4	389.0
Leerstandsquote ¹ %	2.3	4.5	8.4	10.4	4.1	8.5	3.7	6.2
Mietertrag CHF Mio.	39.0	36.2	11.0	9.5	4.1	4.1	54.1	49.8
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	34.8	32.2	9.2	8.1	3.5	3.5	47.5	43.8
Bruttorendite ³ %	6.2	5.9	6.1	5.7	6.7	6.0	6.2	5.9
Nettorendite ³ %	5.6	5.1	5.1	4.5	5.6	5.2	5.4	5.2
Anschaffungswert CHF Mio.	1 172.7	1 170.2	348.6	352.6	226.7	145.7	1 748.0	1 668.5
Marktwert CHF Mio.	1 251.0	1 288.2	353.0	358.9	214.0	136.2	1 818.0	1 783.3
Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio.	44.7	44.4	32.1	27.6	23.8	17.0	38.7	35.7
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	-5.7	-0.3	-2.8	0.8	-4.3	-0.3	-12.8	0.2
Wohnliegenschaften								
Anzahl	4	4	16	16	3	3	23	23
Wohnfläche '000 m ²	10.5	11.0	77.7	78.0	13.5	13.0	101.7	102.0
Leerstandsquote ¹ %	1.0	1.7	1.7	1.6	16.0	4.2	3.6	2.0
Mietertrag CHF Mio.	1.5	1.5	8.5	6.4	1.4	1.6	11.4	9.5
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	1.4	1.3	7.6	5.3	-0.6	1.2	8.4	7.8
Bruttorendite ³ %	6.2	6.0	6.2	6.3	5.8	6.1	6.1	6.2
Nettorendite ³ %	5.5	5.2	5.5	5.1	-2.6	5.0	4.5	5.1
Anschaffungswert CHF Mio.	48.8	48.8	251.1	250.0	53.5	49.5	353.5	348.3
Marktwert CHF Mio.	49.8	49.7	277.2	274.0	51.5	46.0	378.5	369.7
Durchschnittlicher Marktwert ⁴ CHF Mio.	12.5	12.4	17.3	17.2	17.2	15.3	16.5	16.1
Marktwertveränderung ⁵ CHF Mio.	0.1	0.0	1.2	0.3	1.5	-0.6	2.8	-0.3
Anlageliegenschaften im Bau								
Anzahl	2	1	1	1	1	1	4	3
Grundstücksfläche '000 m ²	24.4	24.4	12.7	12.7	1.4	1.4	38.5	38.5
Investitionsvolumen CHF Mio.	458.0	450.0	140.0	140.0	40.0	40.0	638.0	630.0
Entwicklungsliegenschaften								
Entwicklungsreserven								
Grundstücksfläche '000 m ²	6.6	6.6	178.9	137.9	15.0	21.9	200.6	166.4
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	67.0	73.0	1 071.0	797.0	76.0	163.0	1 214.0	1 033.0
Buchwert CHF Mio.	16.4	16.0	202.8	151.1	2.1	7.2	221.3	174.3
Angefangene Bauten								
Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio.	36.0	512.0	373.0	513.0	0.0	0.0	409.0	1 025.0
Buchwert CHF Mio.	29.5	107.0	169.3	209.3	0.0	0.0	198.8	316.3

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2009 bzw. 31.12.2008.

¹ In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

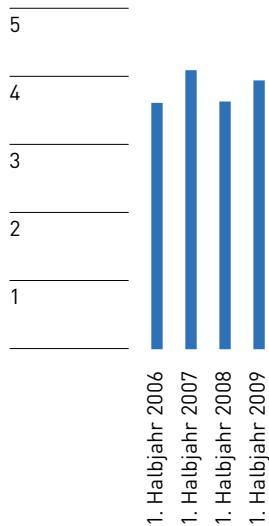
³ In Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar (annualisiert)

⁴ Pro Liegenschaft

⁵ Aus Neubewertung im 1. Halbjahr

Allreal schafft Werte

Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungseffekt
CHF



- Erfreuliches Halbjahresresultat auf hohem Niveau
- Immobilienportfolio mit beachtlicher Nettorendite von über fünf Prozent
- Erfolgreiche und leistungsfähige Generalunternehmung
- Attraktive Finanzierung als Fundament stabiler Geschäftstätigkeit

Im ersten Halbjahr 2009 vermochte Allreal erneut ein sehr erfreuliches Ergebnis zu erzielen. Das mit CHF 74.3 Millionen 4.2 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres liegende operative Betriebsergebnis (EBIT exkl. Neubewertungseffekt) belegt die intakte Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

An der Börse konnte Allreal ebenfalls überzeugen. Mit einer Wertsteigerung um 20.4 Prozent gegenüber dem Jahresendkurs per 31. Dezember 2008 übertraf der Allreal-Titel sowohl den Gesamtmarkt als auch den SWX Real Estate Index deutlich. Am 30. Juni 2009 schloss die Allreal-Aktie bei CHF 128.80. Damit lag die Gesamtpformance (Kursentwicklung plus Dividende) bei ansehnlichen 25 Prozent; der Aufschlag gegenüber dem inneren Wert (NAV) somit bei 19.4 Prozent (31.12.2008: -2.9%).

Dank höherer Mieterträge und Verkaufsgewinne lag das Unternehmensergebnis ohne Neubewertungseffekt trotz einer Zunahme des Liegenschaftenaufwandes und einem leicht tieferen Ergebnis der Generalunternehmung bei CHF 44.8 Millionen und damit 8.5 Prozent über dem Vorjahreswert (1. Halbjahr 2008: CHF 41.3 Mio.).

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt lag bei CHF 39.4 Millionen und damit 6.6 Prozent unter dem Wert der Vergleichsperiode (1. Halbjahr 2008: CHF 42.2 Mio.). Das respektable Resultat unterstreicht die gute Qualität und die hohe Ertragssicherheit des Immobilienportfolios sowie die Profitabilität der Tätigkeit als Generalunternehmer.

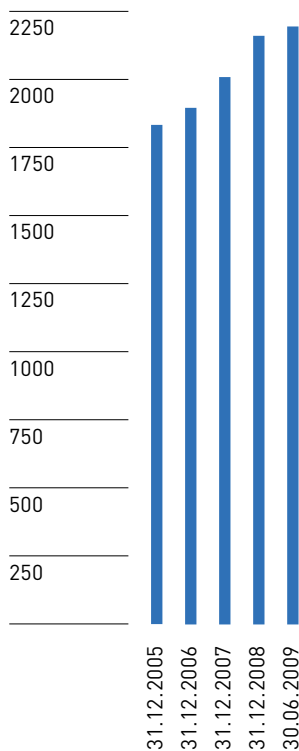
Geschäftsfeld Immobilien

Mit dem Erwerb eines nahezu vollständig vermieteten repräsentativen Bürogebäudes an erstklassiger Lage in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs SBB in Basel konnte Allreal den Bestand an Renditeliegenschaften weiter ausbauen. Die im Jahr 1998 erstellte Immobilie verfügt über eine Nutzfläche von gegen 20000 Quadratmeter und wird bereits ab dem zweiten Halbjahr 2009 voll ertragswirksam. Der jährliche Soll-Mietertrag beläuft sich auf CHF 5.4 Millionen.

Weitere Zugänge waren die aufgrund geänderter Vorschriften für die Rechnungslegung neu den Anlageliegenschaften zuzuordnenden Liegenschaften im Bau für das eigene Portfolio. Es handelt sich dabei um das Toni-Areal in Zürich, die Wohn- und Gewerbeüberbauung MITTIM in Wallisellen, das Bürogebäude Lancy-Square in Genf-Lancy und den Neubau eines weiteren Prüfstandes auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West mit einem kumulierten Marktwert von CHF 265.6 Millionen.

Anlageliegenschaften

CHF Mio.



Die Veräusserung von je einer Geschäftsliegenschaft in Zürich und in Ebikon ergab einen Verkaufsgewinn vor Steuern von CHF 4.8 Millionen, entsprechend 9.7 Prozent über den bilanzierten Marktwerten per 31. Dezember 2008.

Am 30. Juni 2009 zählte das Portfolio 70 Renditeliegenschaften mit einem durchschnittlichen Verkehrswert von CHF 31.4 Millionen.

Projekte, die nach Fertigstellung in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt werden, müssen neu wie Renditeliegenschaften zu Marktwerten geschätzt werden. Die erstmals nach neuer Regelung erfolgte Bewertung der bestehenden sowie der in Bau befindlichen Liegenschaften führte zu einer geringfügigen negativen Wertkorrektur um CHF 7.1 Millionen.

Per 30. Juni 2009 resultierten die Zu- und Abgänge sowie die Neubewertung der Renditeliegenschaften in einer Wertzunahme des Portfolios um 1.6 Prozent auf CHF 2.2 Milliarden.

Insbesondere die im Vorjahr erzielten Vermietungserfolge sowie die Übernahme einer voll vermieteten Wohnliegenschaft aus eigener Projektentwicklung und Ausführung in Fällanden im zweiten Halbjahr 2008 bewirkten eine weitere Zunahme der Mieterträge um CHF 10.5 Prozent auf CHF 65.5 Millionen (1. Halbjahr 2008: CHF 59.3 Mio.).

Mit CHF 9.6 Millionen lag der Liegenschaftenaufwand 24.7 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres. Den höheren Betrag verursacht haben namentlich Investitionen in die Totalsanierung einer Wohnliegenschaft in Basel. Der Anteil der Verwaltungs- und Betriebskosten am Liegenschaftenaufwand blieb stabil. Die Nettorendite des gesamten Portfolios lag praktisch unverändert bei erfreulichen 5.3 Prozent (1. Halbjahr 2008: 5.2%).

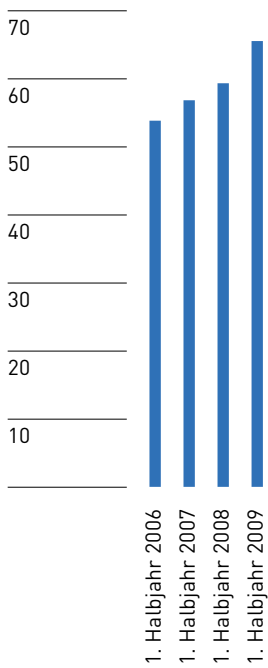
Nach Abschluss von Renovations- und Umbauarbeiten bei verschiedenen Wohn- und Geschäftsliegenschaften konnte die Leerstandsquote erwartungsgemäss weiter gesenkt werden. In der Berichtsperiode lag sie bei 3.8 Prozent und damit 1.7 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert (2008: 5.5%). Die Wiedervermietung der am Stichtag nicht belegten Flächen, insbesondere bei peripher gelegenen Liegenschaften, dürfte sich aufgrund der aktuellen Wirtschaftslage sehr anspruchsvoll gestalten.

Das vom Geschäftsfeld erzielte Betriebsergebnis exklusive Neubewertungseffekt (EBIT) von CHF 57.8 Millionen (1. Halbjahr 2008: CHF 50.3 Mio.) entspricht einem Anteil am EBIT der Gruppe von 76.7 Prozent.

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der von den Sparten Projektentwicklung, Realisation und Kauf/Verkauf von Liegenschaften erarbeitete Erfolg aus Geschäftstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2009 bei CHF 43.2 Millionen. Der 5.3 Prozent unter dem Ergebnis der Vorjahresperiode liegende Wert ist einerseits stark geprägt von der geringen Zahl abgeschlossener Eigenprojekte, andererseits von rückläufigen Produktionspreisen in der Realisation und den daraus resultierenden Vergabegewinnen.

Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften CHF Mio.



Das Fehlen der zyklisch anfallenden Gewinne aus abgeschlossenen Eigenprojekten führte trotz stabilem Aufwand zu einem gegenüber dem Vorjahr leicht tieferen Betriebsergebnis (EBIT) von CHF 17.6 Millionen (1. Halbjahr 2008: CHF 21.9 Mio.).

Die ausgezeichnete operative Marge von 40.7 Prozent (2008: 42.2%) widerspiegelt die hohe Rentabilität des Geschäftsfeldes.

Unter Federführung der Sparte Projektentwicklung wurde mit renommierten Architekten und Planern sowie mit Vertretern der Gemeinde Wallisellen ein privater Gestaltungsplan für das zwischen Bahnhof Wallisellen und Glattzentrum gelegene Richti-Areal erarbeitet. Dieser wurde von der Gemeindeversammlung am 23. Juni 2009 mit überwältigendem Mehr verabschiedet. Mit diesem Entscheid schufen die Walliseller Stimmbürgerinnen und Stimmbürger die Voraussetzungen dafür, dass Allreal auf der 72000 Quadratmeter grossen Industriebrache ein attraktives Quartier realisieren kann, mit rund 450 Miet- und Eigentumswohnungen für etwa 1200 Bewohnerinnen und Bewohner sowie etwa 2500 Arbeitsplätzen.

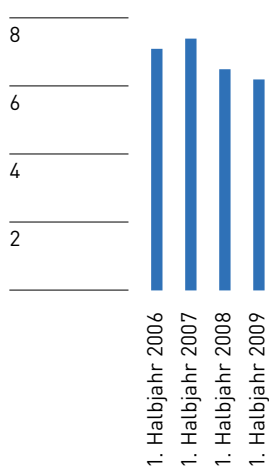
Die sechs fünfgeschossigen Blockrandbauten und das 68 Meter hohe Bürogebäude mit einer Nutzfläche von insgesamt 125 000 Quadratmetern repräsentieren ein Investitionsvolumen von rund CHF 500 Millionen. Das Baugesuch für zwei Bürogebäude mit einer Nutzfläche von gegen 30000 Quadratmetern wird Allreal bereits im zweiten Halbjahr 2009 einreichen. Einen Grossteil der verfügbaren Fläche wird Allianz Suisse anmieten. Der Mietvertrag für die ab Frühjahr 2013 bezugsbereiten Gebäude konnte mit dem Versicherungsunternehmen bereits abgeschlossen werden. Die Wohnbauten und ein weiteres Bürogebäude sollen in mehreren aufeinanderfolgenden Etappen bis 2015 fertiggestellt sein. Die Realisation des geplanten Quartiers auf dem Richti-Areal ist schweizweit eines der grössten privaten Bauvorhaben und für das Geschäftsfeld wie auch für das gesamte Unternehmen von grosser Bedeutung.

Ein weiteres ausgesprochen wichtiges Bauvorhaben ist das im Januar 2009 in Angriff genommene Projekt auf dem Toni-Areal in Zürich-West. Ab 2012 soll der ehemalige Milchverarbeitungsbetrieb von der Zürcher Hochschule der Künste und von zwei Departementen der Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften genutzt werden. Darüber hinaus entstehen Flächen für öffentliche und halböffentliche Nutzungen sowie 90 Mietwohnungen. Ermöglicht wird die neue Nutzung durch umfassende Umbau- und Erweiterungsarbeiten. Das Investitionsvolumen für Grund- und Mieterausbau beläuft sich auf rund CHF 350 Millionen.

Nach Abzug von dem für Eigenprojekte geleisteten Aufwand lag das von der Sparte Realisation für Dritte (inklusive Verkauf von Wohneigentum) abgewickelte Projektvolumen bei CHF 205.4 Millionen und damit 2.8 Prozent unter dem Vorjahreswert (1. Halbjahr 2008: CHF 211.3 Mio.).

Nach wie vor blockiert ist das Projekt eines Wohnhochhauses an der Hardturmstrasse in Zürich-West. Obwohl die Anpassung des Gestaltungsplanes im ersten Halbjahr 2009 rechtskräftig wurde und die gesamte Projektentwicklung in Zusammenarbeit und Absprache mit den städtischen Behörden und Ämtern erfolgte, ist eine rechtskräftige Baubewilligung noch immer ausstehend.

**Eigenkapitalrendite exkl.
Neubewertungseffekt**
in Prozent



Bei der Markthalle Basel führten strengere Vorgaben bezüglich Erdbebensicherheit und Auflagen der Denkmalpflege zu einer Verzögerung um rund zwölf Monate. Der Start der Renovations- und Umbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden und der Baubeginn für das von Diener & Diener entworfene 14-geschossige Wohnhochhaus mit 48 Mietwohnungen erfolgt im September 2009.

Vom abgewickelten Projektvolumen entfielen 69.5 Prozent auf Drittaufträge und 30.5 Prozent auf Projekte aus eigener Entwicklung für den Verkauf von Wohneigentum. Am Stichtag verfügte die Sparte über einen praktisch unverändert hohen Arbeitsvorrat von rund 20 Monaten.

Mit dem Absatz von 138 Wohneinheiten aus eigener Projektentwicklung und Realisation war die Sparte Kauf/Verkauf im ersten Halbjahr 2009 erneut ausgesprochen erfolgreich. Zusätzlich zu den noch in Ausführung befindlichen Wohnungen und Häusern konnten dank vorgezogenem Endausbau auch zahlreiche bereits fertiggestellte Objekte abgesetzt werden. In die Berichtsperiode fällt zudem die vertragliche Sicherung von zwei für die Planung und Realisation von Wohneigentum geeigneten Grundstücken in Meilen beziehungsweise Erlenbach.

Im ersten Halbjahr 2009 lag der Anteil des Geschäftsfeldes Generalunternehmung am EBIT der Gruppe bei 23.3 Prozent.

Fortgesetzt solide und vorteilhafte Finanzierung

Dank tiefem Zinsniveau konnte Allreal den durchschnittlichen Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten auf günstige 2.48 Prozent senken (31.12.2008: 2.79%). Durch den im vorteilhaften Zinumfeld begründeten Verzicht auf neue Absicherungen lag die Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals am Stichtag bei 33 Monaten (31.12.2008: 44 Monate).

Die Finanzierung geplanter und bereits in Ausführung stehender Projekte sowie der Erwerb von Liegenschaften und Grundstücken führte zu einem Rückgang des Eigenkapitalanteils auf 40.3 Prozent (31.12.2008: 43.7%). Unter Einhaltung der in den Anlagerichtlinien definierten Untergrenze des Eigenkapitalanteils von 35 Prozent belief sich das frei verfügbare Investitionsvolumen am Stichtag auf gegen CHF 500 Millionen. Um den eingeschlagenen Wachstumskurs auf Grundlage der bewährten Kombination eines ertragsstabilen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers fortsetzen zu können, wird Allreal im zweiten Halbjahr 2009 die Lancierung einer Wandelanleihe prüfen.

In der Berichtsperiode lag die operative Eigenkapitalrendite bei ansehnlichen 7.1 Prozent (1. Halbjahr 2008: 6.5%). Aufgrund des tieferen Eigenkapitalanteils erfuhr das Net Gearing eine Zunahme auf 121.3 Prozent per 30. Juni 2009 (31.12.2008: 102.8%).

Erwartungsgemäss stabiler Geschäftsgang im zweiten Halbjahr

Der konjunkturelle Abschwung hat sich bislang weder auf den Geschäftsgang noch auf die Resultate des Unternehmens negativ ausgewirkt. Im Geschäftsfeld Immobilien sind es insbesondere der Wohnanteil im Portfolio sowie der ausgewogene Mietermix und die tiefe Leerstandsquote bei den

Geschäftsliegenschaften, die auch zukünftig stabile Erträge erwarten lassen. Darüber hinaus garantieren mehrere in Ausführung befindliche und bereits vermietete Renditeliegenschaften ein fortgesetztes Wachstum der Mieterträge.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung profitiert in hohem Masse von der anhaltend hohen Wohnbautätigkeit und der ungebrochenen Nachfrage nach Wohnraum – sei es als Eigentum oder zur Miete – in den städtischen und stadtnahen Gebieten. Dank tiefer Hypothekarzinsen und der langjährigen Erfahrung in der Entwicklung und Realisation von Wohneigentum scheint ein substantieller Absatzrückgang wenig wahrscheinlich. Die zahlreichen Eigen- und Drittprojekte, die sich bereits in Ausführung befinden oder deren Realisationsstart unmittelbar bevorsteht, garantieren die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während mindestens zwei Jahren.

Im zweiten Halbjahr 2009 und darüber hinaus rechnet Allreal mit einem stabilen Geschäftsgang. Für das gesamte Geschäftsjahr geht das Unternehmen von einem operativen Ergebnis in der Höhe des Vorjahres aus. Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum erfreulichen Halbjahresergebnis und den Aktionären für das Vertrauen und die Unterstützung.



Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	65.5	59.3
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3	-9.6	-7.7
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften		55.9	51.6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4	4.8	2.1
Höherbewertung Anlageliegenschaften		15.6	6.0
Tieferbewertung Anlageliegenschaften		-25.6	-6.1
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		16.9	-
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		-14.0	-
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	-7.1	-0.1
Abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung		205.4	211.3
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung		-175.3	-188.7
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften		1.7	11.4
Aktivierte Eigenleistungen		10.8	11.3
Diverse Erträge		0.6	0.3
Erfolg aus Generalunternehmung	6	43.2	45.6
Personalaufwand		-22.7	-21.4
Übriger Betriebsaufwand		-6.5	-5.6
EBITDA		67.6	72.2
Wertberichtigung/Auflösung negativer Goodwill		0.0	-0.5
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.4	-0.5
Betriebsergebnis (EBIT)		67.2	71.2
Finanzertrag		0.3	0.4
Finanzaufwand		-16.7	-19.2
Unternehmensergebnis vor Steuern		50.8	52.4
Steueraufwand		-11.4	-10.2
Unternehmensergebnis		39.4	42.2
Bewertung Finanzinstrumente		-13.3	12.7
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		2.9	-2.8
Sonstiges Ergebnis		-10.4	9.9
Gesamtergebnis		29.0	52.1
Gesamtumsatz		270.9	270.6
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		74.7	72.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung		74.3	71.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt		44.8	41.3
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	7	3.47	3.72
— exkl. Neubewertungseffekt	7	3.95	3.64
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	7	3.35	3.56
— exkl. Neubewertungseffekt	7	3.79	3.49

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2009	31.12.2008 ¹	01.01.2008 ¹
Anlageliegenschaften	8	2 196.5	2 128.3	2 031.3
Anlageliegenschaften im Bau	8	265.6	156.3	81.7
Übrige Sachanlagen		1.5	1.6	1.2
Finanzanlagen		7.8	10.7	30.2
Latente Steuerguthaben		34.8	26.0	17.7
Anlagevermögen		2 506.2	2 322.9	2 162.1
Entwicklungsliegenschaften	9	421.6	372.5	409.8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		99.5	108.2	73.2
Übrige Forderungen		1.8	3.9	5.7
Kurzfristige Steuerguthaben		0.0	0.0	1.0
Liquide Mittel		15.3	19.1	19.5
Zwischentotal		538.2	503.7	509.2
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften		0.0	34.0	0.0
Umlaufvermögen		538.2	537.7	509.2
Aktiven		3 044.4	2 860.6	2 671.3
Aktienkapital	10	569.3	569.3	569.3
Kapitalreserven		382.8	382.8	382.8
Eigene Aktien	10	-2.3	-5.1	-4.7
Gewinnreserven		276.0	303.7	305.7
Konzerneigenkapital		1 225.8	1 250.7	1 253.1
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	11	18.0	179.6	284.1
Rückstellung für latente Steuern		112.0	105.8	90.2
Langfristige Rückstellungen		5.7	5.7	6.0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		43.1	31.4	0.0
Langfristiges Fremdkapital		178.8	322.5	380.3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		100.8	85.3	111.0
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		11.2	6.4	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		42.2	69.2	37.0
Kurzfristige Rückstellungen		1.3	1.7	2.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	11	1 484.3	1 124.8	887.8
Kurzfristiges Fremdkapital		1 639.8	1 287.4	1 037.9
Fremdkapital		1 818.6	1 609.9	1 418.2
Passiven		3 044.4	2 860.6	2 671.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF				
— vor latenten Steuern	12	114.65	117.30	116.80
— nach latenten Steuern	12	107.85	110.25	110.40

¹ Angepasste Werte aufgrund geänderter Richtlinien für die Rechnungslegung (IAS 2)

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neubewer- tungsreserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2008	569.3	382.8	-4.7	10.0	55.3	240.4	1 253.1
Gesamtergebnis				9.9		42.2	52.1
Kauf eigene Aktien			-29.7				-29.7
Verkauf eigene Aktien			29.3			0.1	29.4
Dividendenauszahlung						-56.8	-56.8
Umklassierung					6.7	-6.7	0.0
Stand 30. Juni 2008	569.3	382.8	-5.1	19.9	62.0	219.2	1 248.1
Gesamtergebnis				-44.9		48.5	3.6
Kauf eigene Aktien			-34.6				-34.6
Verkauf eigene Aktien			34.6			-0.9	33.7
Dividendenauszahlung							0.0
Umklassierung					8.3	-8.4	-0.1
Stand 31. Dezember 2008	569.3	382.8	-5.1	-25.0	70.3	258.4	1 250.7
Gesamtergebnis				-10.4		39.4	29.0
Kauf eigene Aktien			-11.0				-11.0
Verkauf eigene Aktien			13.8			0.1	13.9
Dividendenauszahlung						-56.8	-56.8
Umklassierung					-1.9	1.9	0.0
Stand 30. Juni 2009	569.3	382.8	-2.3	-35.4	68.4	243.0	1 225.8

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008 ¹
Unternehmensergebnis vor Steuern		50.8	52.4
Nettofinanzaufwand		16.4	18.8
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	7.1	0.1
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.4	0.5
Wertberichtigung/Auflösung negativer Goodwill		0.0	0.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4	-4.8	-2.1
Aktivierete Eigenleistungen		-10.8	-11.3
Übrige Positionen		-0.2	-0.5
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		-31.4	36.6
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		9.3	-2.6
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		2.1	2.7
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		-0.4	-0.6
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		15.6	-17.0
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-27.8	6.0
Bezahlte Finanzkosten		-12.8	-13.6
Erhaltene Finanzerlöse		0.3	0.3
Bezahlte Steuern		-8.7	-4.0
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Cashflow)		5.1	66.2
Investitionen Anlageliegenschaften		-105.1	-3.6
Devestitionen Anlageliegenschaften		51.1	28.8
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau		-103.2	-16.5
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.3	-0.8
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel) ²		0.0	-61.7
Zunahme Finanzanlagen		-0.8	0.0
Abnahme Finanzanlagen		6.7	0.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-151.6	-53.6
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		204.0	165.5
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-7.4	-101.5
Kauf eigene Aktien		-11.0	-29.7
Verkauf eigene Aktien		13.9	29.3
Dividendenauszahlung		-56.8	-56.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		142.7	6.8
Veränderung liquide Mittel		-3.8	19.4
Liquide Mittel am 1. Januar		19.1	19.5
Liquide Mittel am 30. Juni		15.3	38.9

¹ Angepasste Werte aufgrund geänderter Richtlinien für die Rechnungslegung (IAS 2)

² Per 16. Juni 2008 erwarb Allreal 100% des Aktienkapitals der Apalux AG, Zürich. Die Transaktion führte zu einem Nettomittelabfluss von CHF 61.7 Mio.

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2009

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Erfolg aus Geschäftstätigkeit ¹	60.7	43.2	103.9	0.0	103.9
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-1.9	2.2	0.3	-0.3	0.0
Neubewertung Anlageliegenschaften	-7.1	0.0	-7.1	0.0	-7.1
Personal- und übriger Aufwand	-0.9	-27.5	-28.4	-0.8	-29.2
EBITDA	50.8	17.9	68.7	-1.1	67.6
Abschreibungen und Amortisationen	-0.1	-0.3	-0.4	0.0	-0.4
Betriebsergebnis (EBIT)	50.7	17.6	68.3	-1.1	67.2
Nettofinanzaufwand	-14.4	-2.0	-16.4	0.0	-16.4
Steueraufwand	-3.3	-4.8	-8.1	-3.3	-11.4
Unternehmensergebnis	33.0	10.8	43.8	-4.4	39.4
EBITDA exkl. Neubewertung	57.9	17.9	75.8	-1.1	74.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	57.8	17.6	75.4	-1.1	74.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	38.4	10.8	49.2	-4.4	44.8
Operative Marge in Prozent ²	95.2	40.7	72.6	-	71.5
Operativer Netto-Cashflow ³	50.3	17.7	68.0	-1.1	66.9
Gesamtumsatz gegenüber Dritten	65.5	205.4	270.9	0.0	270.9
Gesamtumsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	38.1	38.1	-38.1	0.0
Bilanz per 30.06.2009					
Anlagevermögen	2 500.4	5.8	2 506.2	0.0	2 506.2
Umlaufvermögen	9.0	521.2	530.2	8.0	538.2
Total Aktiven	2 509.4	527.0	3 036.4	8.0	3 044.4
Rückstellungen	1.2	5.8	7.0	0.0	7.0
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	68.9	117.2	186.1	0.0	186.1
Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinsabgrenzung)	1 323.1	179.2	1 502.3	0.0	1 502.3
Steuerverbindlichkeiten	102.3	14.0	116.3	6.9	123.2
Total Fremdkapital	1 495.5	316.2	1 811.7	6.9	1 818.6
Total zugeordnetes Eigenkapital⁴	1 013.9	210.8	1 224.7	1.1	1 225.8

¹ Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien) bzw. Erfolg aus Generalunternehmung (Geschäftsfeld Generalunternehmung) ohne Wertberichtigung auf Entwicklungsliegenschaften

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit inklusive Wertberichtigung Vermögenswerte

³ EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrender Investitionen und Kauf/Verkauf übrige Sachanlagen

⁴ Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet.

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2008

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Erfolg aus Geschäftstätigkeit ¹	53.7	45.6	99.3	0.0	99.3
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-1.8	2.2	0.4	-0.4	0.0
Neubewertung Anlageliegenschaften	-0.1	0.0	-0.1	0.0	-0.1
Personal- und übriger Aufwand	-1.0	-25.5	-26.5	-0.5	-27.0
EBITDA	50.8	22.3	73.1	-0.9	72.2
Abschreibungen und Amortisationen	-0.6	-0.4	-1.0	0.0	-1.0
Betriebsergebnis (EBIT)	50.2	21.9	72.1	-0.9	71.2
Nettofinanzaufwand	-16.2	-2.6	-18.8	0.0	-18.8
Steueraufwand	-3.1	-5.9	-9.0	-1.2	-10.2
Unternehmensergebnis	30.9	13.4	44.3	-2.1	42.2
EBITDA exkl. Neubewertung	50.9	22.3	73.2	-0.9	72.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	50.3	21.9	72.2	-0.9	71.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	31.0	13.4	44.4	-2.1	42.3
Operative Marge in Prozent ²	93.7	48.0	72.7	-	73.3
Operativer Netto-Cashflow ³	46.9	21.7	68.6	-0.9	67.7
Gesamtumsatz gegenüber Dritten	59.3	211.3	270.6	0.0	270.6
Gesamtumsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	18.6	18.6	-18.6	0.0
Bilanz per 31.12.2008					
Anlagevermögen (angepasst)	2 311.3	11.6	2 322.9	0.0	2 322.9
Umlaufvermögen (angepasst)	41.7	488.0	529.7	8.0	537.7
Total Aktiven	2 353.0	499.6	2 852.6	8.0	2 860.6
Rückstellungen	1.2	6.2	7.4	0.0	7.4
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	77.9	108.0	185.9	0.0	185.9
Finanzverbindlichkeiten (inkl. Zinsabgrenzung)	1 034.2	270.1	1 304.3	0.0	1 304.3
Steuerverbindlichkeiten	98.3	9.2	107.5	4.8	112.3
Total Fremdkapital	1 211.6	393.5	1 605.1	4.8	1 609.9
Total zugeordnetes Eigenkapital⁴	985.1	262.4	1 247.5	3.2	1 250.7

¹ Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien) bzw. Erfolg aus Generalunternehmung (Geschäftsfeld Generalunternehmung) ohne Wertberichtigung auf Entwicklungsliegenschaften

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit inklusive Wertberichtigung Vermögenswerte

³ EBITDA abzüglich Neubewertung, wertvermehrender Investitionen und Kauf/Verkauf übrige Sachanlagen

⁴ Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet.

Ausgewählte Anmerkungen

1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung steht im Einklang mit IAS 34 und entspricht den Rechnungslegungsvorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der Schweizer Börse SIX. Der Konsolidierungskreis blieb unverändert. Mit Ausnahme der nachfolgenden Änderungen gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2008.

Ab 1. Januar 2009 kommen folgende neuen IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals in der Konzernrechnung zur Anwendung:

- IAS 1: Presentation of Financial Statements (Amendment)
- IAS 40: Investment Property (Revised)
- IFRS 8: Operating Segments

Diese Änderungen haben auf den Halbjahresabschluss der Berichtsperiode folgende Auswirkungen:

IAS 40, Investment Property (Revised) schreibt vor, dass Entwicklungsliegenschaften (Anlageliegenschaften im Bau), die bei Fertigstellung für das Geschäftsfeld Immobilien bestimmt sind, zu Marktwerten (Fair Value) in die Bilanz eingestellt werden. Effekte aus der Ersterfassung per 1. Januar 2009 wie auch Veränderungen der Marktwerte in den nachfolgenden Perioden werden über die Konzernerfolgsrechnung verbucht. Per 1. Januar 2009 betrug der Marktwert der damaligen drei Anlageliegenschaften im Bau CHF 156.0 Mio. Bis zum 31. Dezember 2008 erfolgte die Bewertung während der Entwicklungsphase gemäss IAS 16 zu historischen Kosten. Damit Entwicklungsprojekte zu Marktwerten gemäss IAS 40 erfasst werden, müssen kumulativ folgende Voraussetzungen erfüllt sein: Die Realisierung ist für das Portfolio der Anlageliegenschaften bestimmt, es besteht eine rechtskräftige Baubewilligung, und der interne Ausführungsentscheid durch die Gruppenleitung liegt vor. Im Weiteren sind Aufwendungen und Erträge zuverlässig schätzbar, damit der externe Liegenschaftenschätzer eine Marktwertschätzung unter Verwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) durchführen kann. Falls diese Kriterien nicht erfüllt sind, erfolgt die Bewertung der Entwicklungsliegenschaften zu Anschaffungskosten.

Aufgrund dieser Ausgangslage erfüllten im 1. Halbjahr 2009 die Projekte Lancy-Square, Lancy, MITTIM, Wallisellen, Toni-Areal, Zürich, und MAN Turbo Prüfstand auf dem Escher-Wyss-Areal diese Voraussetzungen und wurden erstmals zu Marktwerten in der Bilanz eingestellt. Die erwähnten Projekte wurden von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau umgegliedert.

Mit IAS 40 (Revised) haben sich für die Behandlung der Entwicklungsliegenschaften beziehungsweise Anlageliegenschaften im Bau grundlegende Neuerungen ergeben. Im Rahmen dieser Neuerungen hat die Gesellschaft den Ausweis der Entwicklungsliegenschaften in der Bilanz nochmals grundlegend analysiert. Als Resultat davon werden bestimmte Entwicklungsliegenschaften nach IAS 2 bilanziert und rückwirkend auf den 1. Januar 2008 vom Anlagevermögen ins Umlaufvermögen umgegliedert. Die Vorjahreszah-

len wurden entsprechend angepasst. Die Anwendung von IAS 2 führt zu keiner Veränderung der Bewertung der übrigen Entwicklungsliegenschaften oder des ausgewiesenen Konzernergebnisses und Konzerneigenkapitals. Die nachfolgende Tabelle zeigt die Auswirkungen der Anpassung auf die Bilanz:

Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2009	31.12.2008 angepasst	31.12.2008
Anlagevermögen			
Anlageliegenschaften im Bau	265.6	156.3	0
Entwicklungsliegenschaften	0	0	512.9
Umlaufvermögen			
Entwicklungsliegenschaften ¹	421.6	372.5	15.9

¹ Per 31.12.2008 inklusive der zur Veräusserung bestimmten Entwicklungsliegenschaften

Die Neugliederung der Entwicklungsliegenschaften nach IAS 2 hat einen wesentlichen Einfluss auf die Geldflussrechnung. Die Investitionen und Deinvestitionen in die übrigen Entwicklungsliegenschaften werden neu nicht mehr wie bisher im Geldfluss aus Investitionstätigkeit, sondern im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Die Vorjahreszahlen in der Geldflussrechnung wurden entsprechend angepasst. Diese Veränderung wird mit nachfolgender Tabelle veranschaulicht:

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008 angepasst	1. Halbjahr 2008
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit (Cashflow)	5.1	66.2	29.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-151.6	-53.6	-16.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	142.7	6.8	6.8
Veränderung liquide Mittel	-3.8	19.4	19.4

Der Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit des 1. Halbjahres 2008 erhöht sich durch die Umklassierung der Entwicklungsliegenschaften vom Anlage- ins Umlaufvermögen um CHF 36.8 Mio., während sich der Geldfluss aus Investitionstätigkeit im gleichen Betrag reduziert. Innerhalb des Geldflusses aus Investitionstätigkeit werden neu die Investitionen in Anlageliegenschaften im Bau gezeigt, welche im 1. Halbjahr 2008 CHF 16.5 Mio. betragen.

Die Änderungen von IFRS 8 und IAS 1 haben keine Auswirkungen auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital. Die Segmentzusammensetzung bleibt unverändert (vgl. Geschäftsbericht 2008). Die Segmentberichterstattung gemäss IFRS 8 wird neu nach dem sogenannten Management Approach erstellt, wodurch die Offenlegung der Segmentberichterstattung erweitert wird. Die Konzernergebnisrechnung wird neu durch eine Gesamtergebnisrechnung gemäss IAS 1 ersetzt. Sämtliche übrigen ab dem 1. Januar

2009 erstmals anzuwendenden Neuerungen, insbesondere IFRIC 15 «Vereinbarungen zur Erstellung von Liegenschaften», haben keine Auswirkungen auf den Halbjahresabschluss 2009.

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen – bezogen auf den Jahresverlauf – Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung; so zum Beispiel die Planung und Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Stockwerkeigentum. Im ersten Halbjahr 2009 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte aufgetreten, welche die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 17. August 2009 genehmigt.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Mietertrag aus Geschäftliegenschaften	54.1	49.8
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	11.4	9.5
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	65.5	59.3

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 10.5% auf CHF 65.5 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf die im Vorjahr erzielten Vermietungserfolge sowie die Übernahme einer voll vermieteten Wohnliegenschaft aus eigener Projektentwicklung und Ausführung in Fällanden zurückzuführen ist.

3 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftliegenschaften	-2.0	-1.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.6	-0.8
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftliegenschaften	-4.6	-4.1
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-2.4	-0.9
Liegenschaftenaufwand	-9.6	-7.7

4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Verkaufserlös	55.0	28.9
Transaktionskosten aus Verkauf	-0.9	-0.1
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres	-49.3	-26.7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4.8	2.1

Im ersten Halbjahr 2009 wurden zwei Geschäftliegenschaften in Zürich und Ebikon mit einem Verkaufspreis von total CHF 55.0 Mio. verkauft. Nach Abzug der Transaktionskosten verblieb ein Verkaufserfolg von CHF 4.8 Mio.

In der Vorjahresperiode wurden eine Geschäftliegenschaft in Aarau sowie zwei im Baurecht gehaltene Bürogebäude in Zürich mit einem Gesamterfolg aus Verkauf von CHF 2.1 Mio. veräussert.

5 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Höherbewertung Geschäftliegenschaften	12.0	4.7
Höherbewertung Wohnliegenschaften	3.6	1.2
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	16.9	-
Tiefebewertung Geschäftliegenschaften	-24.8	-4.5
Tiefebewertung Wohnliegenschaften	-0.8	-1.5
Tiefebewertung Anlageliegenschaften im Bau	-14.0	-
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-7.1	-0.1

Projekte, die nach Fertigstellung in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt werden, müssen aufgrund geänderter Richtlinien für die Rechnungslegung (IAS 40, Investment Property [Revised]) neu wie Renditeliegenschaften zu Marktwerten geschätzt werden.

Die durchschnittlichen Diskontierungszinssätze per 30. Juni 2009 für das gesamte Liegenschaftenportfolio betragen 5.21% (31.12.2008: 5.23%). Die durchschnittlichen Kapitalisierungszinssätze per 30. Juni 2009 betragen 5.25% (31.12.2008: 5.28%).

6 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Dritthonorare und Gewinne aus Bautätigkeit	30.1	22.6
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungliegenschaften	1.7	11.4
Aktivierte Eigenleistungen	10.8	11.3
Diverse Erträge	0.6	0.3
Erfolg aus Generalunternehmung	43.2	45.6

Das vom Geschäftsfeld Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen betrug im ersten Halbjahr CHF 205.4 Mio. und lag damit nur unwesentlich unter dem Wert der Vorjahresperiode von CHF 211.3 Mio.

Vom abgewickelten Projektvolumen in der Höhe von CHF 205.4 Mio. entfielen im ersten Halbjahr 2009 CHF 142.7 Mio. (69.5%) auf Bauten für Dritte und CHF 62.7 Mio. (30.5%) auf Eigenprojekte.

7 Unternehmensergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2009	1. Halbjahr 2008
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	11 342	11 350
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	25	-2
Aktienemission aus Wandelanleihe ('000 Stück)	0	0
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	11 367	11 348
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien ('000 Stück)	11 355	11 357
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	39.4	42.2
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.47	3.72
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	44.8	41.3
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.95	3.64
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.35	3.56
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.79	3.49

In Übereinstimmung mit IAS 33 ergibt sich, bedingt durch die Ausgabe einer Wandelanleihe, ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für die Berechnung der Verwässerung wurde das Unternehmensergebnis um die Effekte aus der Wandelanleihe korrigiert (Finanzaufwand und -ertrag, latente und laufende Steuern). Dies führte zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt von CHF 41.5 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 47.0 Mio. Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien reduzierte sich um die maximal bei Wandlung auszugebenden Beteiligungsrechte (zeitgewichtet) von 12 504 510 auf 12 390 582 Aktien.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte zu einem Wandelpreis von CHF 147.64 pro Aktie würden 1 035 559 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

8 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2009	31.12.2008
Geschäftsliegenschaften	1 818.0	1 783.3
Wohnliegenschaften	378.5	370.6
Landreserven	-	8.4
Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften)	2 196.5	2 162.3
Anlageliegenschaften im Bau	265.6	156.3

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2009 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Land- reserven	Total Rendite- liegenschaften ²	Anlage- liegenschaften im Bau	Entwicklungs- liegenschaften (Anlage- vermögen)	Entwicklungs- liegenschaften (Umlauf- vermögen)
Stand 31.12.2008	1 783.3	370.6	8.4	2 162.3	0.0	512.9	15.9
Anpassung ¹	0.0	0.0	0.0	0.0	156.3	-512.9	356.6
Stand 01.01.2009 angepasst	1 783.3	370.6	8.4	2 162.3	156.3	0.0	372.5
Investitionen	100.0	5.1	0.0	105.1	104.6	0.0	116.3
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.0	1.8	0.0	0.3
Abgänge	-49.3	0.0	0.0	-49.3	0.0	0.0	-75.9
Umklassierungen	0.0	0.0	-8.4	-8.4	0.0	0.0	8.4
Reduktion Anschaffungskosten	-3.2	0.0	0.0	-3.2	0.0	0.0	0.0
Marktwertanpassungen	-12.8	2.8	0.0	-10.0	2.9	0.0	0.0
Stand 30.06.2009	1 818.0	378.5	0.0	2 196.5	265.6	0.0	421.6

¹ Angepasste Werte aufgrund geänderter Richtlinien für die Rechnungslegung (IAS 2)

² Per 31.12.2008 inklusive der zur Veräusserung bestimmten Anlageliegenschaften

Zugänge Geschäfts- und Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Typus ¹	Baujahr	Nutzungs- übergang
Basel	Viaduktstrasse 40-44	GL	1998	30.06.2009

¹ GL = Geschäftsliegenschaft

Anlageliegenschaften im Bau

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten verdachts- flächen- kataster	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Erwartete Fertig- stellung
Lancy	Lancy-Square	2008	1 417	ja	40.0	2010
Wallisellen	MITTIM	2007	12 670	nein	140.0	2010
Zürich	Escher-Wyss-Areal/ MAN Turbo Prüfstand	2009	-	ja	8.0	2010
Zürich	Toni-Areal	2007	24 435	ja	450.0	2012
Total Anlageliegenschaften im Bau			38 522		638.0	

¹ Gebäude- und Landkosten

Abgänge Geschäfts- und Wohnliegenschaften

Ort	Adresse	Typus ¹	Baujahr	Nutzungs- übergang
Zürich	Dianastrasse 5	GL	1966	12.02.2009
Ebikon	Schulhausstrasse 3-5/ Zentralstrasse 10-12	GL	1986	01.04.2009

¹ GL = Geschäftsliegenschaft

Die Umklassierung der Buchwerte von total CHF 156.3 Mio. per 31.12.2008 von den Entwicklungliegenschaften in die Anlageliegenschaften im Bau, betreffen die Projekte Toni-Areal, Zürich, MITTIM, Wallisellen, sowie Lancy-Square, Genf-Lancy, die, wie in den Grundsätzen beschrieben, im ersten Halbjahr 2009 zu Marktwerten bewertet wurden.

Bei der Veränderung der Landreserven handelt es sich um den Airport Business Park in Rümlang, der von den Anlageliegenschaften in die Entwicklungliegenschaften umklassiert wurde.

Bei zwei Geschäfts- und einer Wohnliegenschaft wurden wertvermehrende und aktivierbare Investitionen von CHF 6.5 Mio. getätigt, die zu höheren Mieterträgen führen.

Die Reduktion von Anschaffungskosten bei den Geschäftsliegenschaften von total CHF 3.2 Mio. sind erfolgsneutrale Verschiebungen zwischen Anschaffungskosten und Neubewertungen innerhalb der Bilanzposition Anlageliegenschaften.

Für Details zu den Anlageliegenschaften per 30. Juni 2009 vgl. S. 32.

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

	30.06.2009	31.12.2008
IBM Schweiz	8%	9%
MAN TURBO AG Schweiz	6%	6%
Finanzdirektion Kanton Zürich	5%	5%
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	4%	4%
Kraft Foods ¹	3%	-
Bank Vontobel AG ²	-	4%
Total	26%	28%

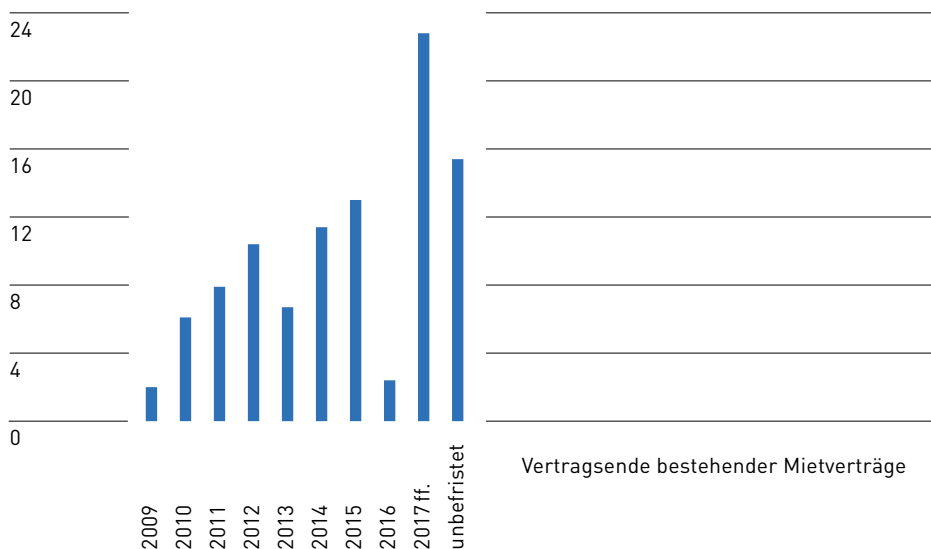
¹ Der Mieter befand sich per 31.12.22008 noch nicht unter den fünf grössten Mietern

² Der Mieter befindet sich per 30.06.2009 nicht mehr unter den fünf grössten Mietern

Im ersten Halbjahr 2009 entfallen auf die fünf grössten Mieter 26% des Mietertrages aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 40% der gesamten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent des Mietertrages



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 5.7 Jahre (31.12.2008: 5.6 Jahre).

9 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2009	31.12.2008 ¹
Entwicklungsreserven	221.3	192.5
Angefangene Bauten	198.8	164.1
Fertig gestellte Liegenschaften	1.5	15.9
Entwicklungsliegenschaften	421.6	372.5

¹ Angepasste Werte aufgrund geänderter Richtlinien für die Rechnungslegung (IAS 2)

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2009

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grund- stücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projekt- stand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Au-Wädenswil	Aublickweg	2007	25 134	nein	44.8 ²	115.0	in Planung	2011/12
Basel	Markthalle	2006	8 966	ja	24.0 ³	80.0	in Planung	2010/11
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 ²	15.0	in Planung	offen
Birmenstorf	Schinenbüel	2007	6 025	nein	1.5 ³	15.0	in Planung	offen
Erlenbach	Allmend	2009	10 000	nein	0.5 ³	54.0	in Planung	offen
Lachen	St. Gallerstrasse 20	2009	3 562	nein	0.0 ³	33.0	in Planung	offen
Meilen	Rainstrasse	2009	9 615	nein	14.3 ³	40.0	Baueingabe	2011
Opfikon	Lilienthal-Boulevard	2007	9 821	nein	2.3 ³	42.0	in Planung	offen
Rümlang	Airport Business Park Trakt B/C	1987	31 976	nein	17.2 ²	100.0	Baubewilligung	offen
Unterägeri	Lidostrasse	2008	5 446	ja	0.7 ³	28.0	in Planung	2012/13
Volketswil	Guntenbachstrasse	2008	5 330	nein	4.0 ²	25.0	in Planung	offen
Wallisellen	Richti	2002	72 055	ja	92.0 ²	600.0	in Planung	offen
Zürich	Escher-Terrassen	2007	2 087	ja	10.3 ²	40.0	Baueingabe	2011
Zürich	Neunbrunnenstrasse 45-55	1993	4 538	ja	6.0 ²	27.0	Vermietete Altliegenschaft	offen
Total Entwicklungsreserven			200 555		221.3	1 214.0		

¹ Gebäude- und Landkosten

² Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück und aufgelaufene Projektkosten Dritter

³ Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für geleistete Anzahlungen für Grundstücke und aufgelaufene Projektkosten Dritter (Eigentumsübertragung für Grundstücke ausstehend)

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2009

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Erwartete Fertig- stellung
Angefangene Bauten							
Adliswil	Dietlimoos	2005	44 571	nein	43.5	150.0	2011/12
Aesch ZH	Feld-/Püntstrasse	2007	4392	nein	9.5	15.0	2010
Uster	Im Gschwader	2006	33 203	nein	47.4	80.0	2010/11
Volketswil	Bauarena	2005	17 523	nein	35.4	48.0	2010
Volketswil	Gries	2006	20 799	nein	28.8	63.0	2010
Wetzikon	Strandbadstrasse	2007	6 770	nein	4.8	17.0	2010/11
Zürich	Schürbungert	2007	5 548	nein	29.4	36.0	2010
Total angefangene Bauten		132 806			198.8	409.0	
Fertig gestellte Liegenschaften							
Aegst am Albis	Weieracher	2008 ²	-	-	1.5	-	-
Total fertig gestellte Liegenschaften					1.5		
Total Entwicklungsliegenschaften					421.6	1 623.0	

¹ Gebäude- und Landkosten

² Fertigstellung

10 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per 30.06.2009 aus 11 386 593 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert und hat sich gegenüber dem 31.12.2008 nicht verändert. Für Veränderungen des Eigenkapitals vgl. Konzerneigenkapitalnachweis auf Seite 12.

Am 30. Juni 2009 hielt Allreal 19 666 eigene Aktien (31.12.2008: 44 063 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 117.30 (31.12.2008: CHF 114.65). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – 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. und 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: 30. Juni 2009).

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.

11 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung)

CHF Mio.	< 1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2008	1 124.8	183.3	0.0	0.0	1 308.1
Per 30.06.2009	1 486.6	18.0	0.0	0.0	1 504.6
davon mit Tilgung	61.0	0.0	0.0	0.0	61.0
Tilgung p.a.	1.5	0.0	0.0	0.0	1.5

Die Finanzschulden der Allreal-Gruppe bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten und einer Wandelanleihe. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen und Hypotheken werden jeweils auf rollender Basis verlängert. Als langfristige Finanzverbindlichkeiten sind nur Bankkredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate haben.

In den Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung ist eine Wandelanleihe enthalten, welche im Jahr 2006 mit folgenden Konditionen ausgegeben wurde:

Betrag	CHF 152.9 Mio. (ursprünglich 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
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	2 516 045 (ALL06)

Jede Inhaberoption von CHF 5000 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 inkl. aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85% des ursprünglichen Anleihebetrages gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder ab dem 2. Juni 2008, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Allreal Holding AG innerhalb von 30 aufeinander folgenden Handelstagen während 20 Handelstagen mindestens den Preis von CHF 191.93 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 30. Juni 2009 nicht erfüllt.

Per Bilanzstichtag ist die Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	30.06.2009	31.12.2008
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung vor Emissionskosten	145.6	145.6
Untergang Wandelanleihe infolge Konversion in Namenaktien	0.0	0.0
./.. Anteilige Emissionskosten im Fremdkapital	-3.6	-3.6
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	8.5	7.2
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung (Schuldkomponente)	150.5	149.2
Zuweisung an Eigenkapital vor Emissionskosten	7.8	7.8
./.. Anteilige Emissionskosten im Eigenkapital	-0.1	-0.1
./.. Umgliederung in Rückstellungen für latente Steuern	-2.6	-2.6
Zuweisung an Eigenkapital netto	5.1	5.1
Umgliederung für Rückstellungen für latente Steuern	2.6	2.6
Auflösung latente Steuerverbindlichkeiten	-2.1	-1.8
Rückstellungen für latente Steuern	0.5	0.8

Im ersten Halbjahr 2009 wurden damit CHF 1.3 Mio. für die Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag zulasten des Finanzaufwands verbucht.

Die Differenz von CHF 2.4 Mio. per 30.06.2009 zwischen der Schuldkomponente (CHF 150.5 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 152.9 Mio.) wird über die restliche Laufzeit der Wandelanleihe bis 2. Juni 2010 nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

Auf der Differenz zwischen Steuerwert der Wandelanleihe und Buchwert der Schuldkomponente sowie anteiliger Emissionskosten im Eigenkapital werden latente Steuerverbindlichkeiten zum Konzernsteuersatz von 22% berücksichtigt und über die Laufzeit der Wandelanleihe erfolgswirksam aufgelöst. Im ersten Halbjahr 2009 wurden latente Steuern von CHF 0.3 Mio. zugunsten des Steueraufwands aufgelöst.

In der Gesamtergebnisrechnung wird nebst dem tatsächlichen zu bezahlenden Zins von 1.875% auch der Aufwand, welcher einem Effektivzinssatz von 3.57% entspricht, abgegrenzt.

Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2008					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 124.7	183.4	0.0	0.0	1 308.1
Effekt aus Zinssatzswaps	-1 070.0	300.0	400.0	370.0	0.0
Total	54.7	483.4	400.0	370.0	1 308.1
Total in %	4.2	37.0	30.6	28.2	100.0
Per 30.06.2009					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 486.6	18.0	0.0	0.0	1 504.6
Effekt aus Zinssatzswaps	-920.0	150.0	570.0	200.0	0.0
Total	566.6	168.0	570.0	200.0	1 504.6
Total in %	37.7	11.1	37.9	13.3	100.0

Die zeitliche Klassierung der Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt bei der Zinsbindung aufgrund des effektiven Fälligkeitsdatums der unterliegenden festen Vorschüsse und Hypotheken beziehungsweise dem Laufzeitende der Wandelanleihe. Bei Berechnung der Kapital- und Zinsbindung wird die Wandelanleihe mit ihrem Nominalwert und dem Coupon von 1.875% berücksichtigt.

Per 30. Juni 2009 bestehen feste Vorschüsse in Höhe von CHF 1 309.8 Mio. und Festhypotheken von CHF 41.9 Mio. (zu Nominalwerten), die vollständig bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate laufen zwei Zinssatzswaps mit einem totalen Kontraktwert von CHF 150.0 Mio. und einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.93% aus (CHF 100.0 Mio. zu 2.30%, CHF 50.0 Mio. zu 1.18%). Im Weiteren gelangen in den nächsten zwölf Monaten Festhypotheken über total CHF 23.9 Mio. zu durchschnittlich 3.0% sowie die Wandelanleihe 2006 (per 2. Juni 2010) zur Rückzahlung.

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2009 beträgt 33 Monate (31. Dezember 2008: 44 Monate).

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2009 beträgt 2.48% (31. Dezember 2008: 2.79%).

12 Eigenkapital (NAV) je Aktie

	30.06.2009	31.12.2008
Ausstehende Aktien ('000 Stück)	11 367	11 343
Konzerneigenkapital (CHF Mio.)	1 225.8	1 250.7
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	107.85	110.25
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	1 303.0	1 330.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	114.65	117.30

13 Personalvorsorge

Mitarbeitende der Allreal-Gruppe sind für die obligatorische und überobligatorische Personalvorsorge gemäss BVG bei der Pensionskasse Allreal versichert. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Vorsorgeplan nicht geändert und qualifiziert sich nach IAS 19 unverändert als Leistungsprimat.

Per 31. Dezember 2008 bestanden keine Nettovorsorgeverbindlichkeiten bzw. die Gegenüberstellung des Barwerts der Vorsorgeverpflichtungen und dem Vermögen der Pensionskasse zu Marktwerten unter Einbezug der noch nicht erfassten versicherungstechnischen Gewinne ergab einen Saldo von CHF 0.0 Mio.

Aufgrund des Zwischenabschlusses per 30. Juni 2009 der Pensionskasse Allreal sind keine Anpassungen für die konsolidierte Halbjahresrechnung erforderlich.

14 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2009	31.12.2008
Kaufverpflichtungen	58.2	78.2
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen im Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von Anlage- und Entwicklungsliegenschaften.

Es bestehen keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter, die nicht in Zusammenhang mit den bilanzierten Finanzierungen stehen. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 733.7 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften von Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2008: CHF 632.3 Mio.).

Per 30. Juni 2009 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen.

15 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2009 und dem 17. August 2009 (Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2009

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²
Stadt Zürich						
Zürich	Badenerstrasse 141	BR	2002	1968	2002 TR	713
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995		9 254
Zürich	Bellerivestrasse 30	AE	2004	1986		2 316
Zürich	Bellerivestrasse 36	AE	2004	1974		10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99, Therese Giehse-Strasse 1, «Center Eleven»	AE	2005	2001		11 712
Zürich	Birmensdorferstrasse 108/Weststrasse 75	AE	2000	1983	2007/2008 GR	1 254
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	AE	2001	1992		1 402
Zürich	Buckhauserstrasse 32	AE	2003	1968	2006 TR	1 905
Zürich	Dreikönigstrasse 37	AE	2000	1990		1 264
Zürich	Eggbühlstrasse 25	AE	2008	1993	2005 TR	1 955
Zürich	Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133	AE	2002	1925	2006/2007 TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁵	AE	2002	1945-1997		60 729
Zürich	Hardturmstrasse 100-106	BR	2002	1911	2008 TR	2 674
Zürich	Hofwiesenstrasse 370/Nansenstrasse 16	StWE	1999	1972		1 757
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006 TR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976		3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		3 333
Zürich	Lagerstrasse 41+45	AE	2001	1954	2005 GR	1 000
Zürich	Langgrütstrasse 172	BR	2002	1964	2000 TR	1 243
Zürich	Langstrasse 94/Dienerstrasse 33	BR	2002	1952	1996 TR	772
Zürich	Max Högger-Strasse 2	AE	2003	1975		2 131
Zürich	Neugasse 50+52	BR	2002	1930		744
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
Zürich	Thurgauerstrasse 39	AE	1999	1970	2000/2005 GR	3 640
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		16 322
Zürich	Weststrasse 74	AE	1996	1995		1 482
Zürich	Zollikerstrasse 183	AE	2008	1984	2007 TR	3 371
Zürich	Zollstr./Josefstr. 23-29/Klingenstr. 4	AE	1993/2006	1997		4 201
Total Stadt Zürich						160 922

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2009

⁵ Nur Bürofläche

Altlastenverdachtsflächenkataster	Nutzfläche in m ²	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2009	Leerstand in % ³	Mietfähigkeit Hauptmieter (Laufzeit)	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % ⁴
ja	2 600	85.1	0.0	0.0	14.9	1.0	0.0	2019	5.30/5.30
nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	6.7	0.0	2020	5.10/5.10
nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.4	0.1	2014	4.90/4.90
nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.7	0.1	2014	4.90/4.90
nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.8	0.6	2021	5.00/5.00
nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.5	35.9	2013	5.40/5.40
nein	7 440	33.8	0.0	19.3	46.9	3.9	0.0	2011	4.90/4.90
nein	2 699	42.8	0.0	0.0	57.2	0.4	0.0	2013	5.50/5.50
nein	3 748	79.3	0.0	8.1	12.6	2.7	0.0	2014	4.90/4.90
nein	6 759	64.3	0.0	0.0	35.7	3.1	0.0	-	5.10/5.10
ja	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.5	0.2	2012	5.49/5.49
ja	54 741	29.1	0.0	0.0	70.9	9.4	0.0	2013	6.60/7.57
ja	4 733	3.5	26.5	61.9	8.1	1.3	0.0	2015	5.20/5.20
nein	1 250	100.0	0.0	0.0	0.0	0.4	100.0	-	5.75/5.75
nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	3.8	0.0	2012	5.00/5.00
nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.5	0.0	2011	5.10/5.10
nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0 ⁵	0.0	2016	5.00/5.20
nein	5 279	75.4	0.0	0.0	24.6	2.7	0.0	2015	5.10/5.10
ja	1 545	69.4	0.0	0.0	30.6	0.3	13.0	2011	5.40/5.40
nein	2 646	61.2	14.3	0.0	24.5	0.8	0.9	2011	5.20/5.20
ja	6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	3.9	2011	5.50/5.50
nein	2 480	0.0	0.0	69.4	30.6	0.9	0.0	2024	5.20/5.20
nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.0	-	5.30/5.30
nein	10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	2.4	15.5	2018	5.30/5.30
nein	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.0	0.0	2014	5.00/5.00
nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.9	40.0	-	5.20/5.20
nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	2017	5.00/5.00
nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	4.0	0.1	-	5.00/5.00
	263 334	52.2	7.0	9.5	28.3	80.3	2.3		

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2009

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
Bassersdorf	Grindelstrasse 3/5	AE	2008	1988	2001 TR	6004
Dielsdorf	Kronenstrasse 10	AE	1999	1979	1995/2007 TR	1936
Dietlikon	Alte Dübendorferstrasse 17	AE	2006	2006		2 464
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 111	AE	1997	1969	1995 TR	4 086
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 ⁵	AE	1987	2005–2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		7 089
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988		4 724
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Winterthur	Schützenstrasse 2/Zürcherstrasse 12+14 ⁶	AE	2002	1928/53/86		18 386
Zumikon	Farlifangstrasse 1	AE	2000	1986	2000/2001 GR	2 717
Total übriger Kanton Zürich						61 314
Übrige Regionen						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Baar	Oberdorfstrasse 9–13	AE	2000	1989		5 216
Basel	Clarastrasse 56	AE	1999	1980		185
Basel	Missionsstrasse 60–62a	AE	1999	1972	2002 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64–64a	AE	2007	1972		1 658
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2002 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40–44/Binneringerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 110	AE	1999	1987		2 367
Total Übrige Regionen						35 369
Total Geschäftsliegenschaften						257 605

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2009

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Drei Liegenschaften

Altlastenverdachtsflächenkataster	Nutzfläche in m ²	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Wohnungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2009	Leerstand in % ³	Mietfälligkeit Hauptmieter (Laufzeit)	Diskontierungs- bzw. Kapitализierungs-satz in % ⁴
nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.7	0.5	2010	5.70/5.70
nein	1 694	19.6	56.3	15.1	9.0	0.3	0.0	2011	5.40/5.40
nein	2 730	0.0	75.8	0.0	24.2	1.2	0.0	2016	5.20/5.20
nein	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	1.9	15.0	-	5.50/5.50
nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.9	4.2	2010	5.40/5.40
ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.5	0.0	2018	4.99/4.99
nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.8	0.0	2013	5.40/5.40
nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	1.3	0.0	2012	5.50/5.50
nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	2.2	67.4	2019	5.50/5.50
nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.5	2.8	2011	5.40/5.40
nein	2 356	51.4	0.0	0.0	48.6	0.6	0.0	2010	5.50/5.50
	91 113	68.6	10.7	0.3	20.4	23.9	8.4		
nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.6	2.1	2010	5.50/5.50
nein	6 231	63.0	12.4	11.1	13.5	1.4	9.2	2018	5.70/5.70
nein	1 289	58.6	33.8	7.6	0.0	0.3	0.0	2016	5.50/5.50
nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	2.0	2017	5.20/5.20
nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	7.9	2015	5.20/5.20
nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	0.6	2016	5.10/5.10
nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	3.6	2018	5.00/5.00
nein	2 043	98.0	0.0	0.0	2.0	0.5	18.7	2013	5.70/5.70
	50 994	60.8	13.6	5.0	20.6	13.5	4.1		
	405 441	57.4	10.0	6.9	25.7	117.7	3.7		

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2009

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Atlas- tenver- dachts- flächen- kataster	Woh- nungs- fläche in m ²
Stadt Zürich								
Zürich	Bächlerstrasse 54-58	BR	2002	1954		2 327	nein	1 412
Zürich	Heerenwiesen 23-41	AE	2003	1996		6 970	nein	4 670
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	ja	2 747
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984		1 445	nein	1 637
Total Stadt Zürich						11 645		10 466
Übriger Kanton Zürich								
Au ZH	Seeguetstrasse 2+4/9-15	BR	2002	1962	2002 TR	6 181	nein	3 748
Au ZH	Seeguetstrasse 8	BR	2002	1961		1 979	nein	1 435
Bülach	Hohfuristrasse 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpen 2	AE	1999	1979		8 412	nein	3 850
Effretikon	Brandriet 2+4, Florastrasse 4+6, Rütli 3+5	BR	2002	1970		5 337	ja	2 808
Effretikon	Im Lindenhof 7/9/11	AE	2007	1972	1997 TR	3 349	nein	1 979
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4/ Unterdorfwäg 2-22	AE	2003	2008		23 691	nein	14 847
Glattbrugg	Hohenstieglenstrasse 1-23, 2-16	AE	1999	1990		29 639	nein	14 654
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	2 090
Oberglatt	Chlirietstrasse 6, 8, 10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	2 479
Richterswil	Bodenstrasse 13-21	BR	2002	1974		6 142	nein	4 693
Schlieren	Badenerstrasse 58-60	AE	2003	1955		1 408	nein	1 184
Schlieren	Limmataustrasse 2-8/ Limmatstrasse 9-11/Engstringermatte	AE	1999	1984		8 907	ja	5 100
Schlieren	Schulstrasse 71-77/Flöhrebenstrasse 6	StWE	2002	1988		2 543	nein	3 332
Schlieren	Zürcherstrasse 52	AE	2002	1972	2005/2006 GR	2 214	nein	1 515
Schlieren	Zürcherstrasse 64	AE	1999	1972	2005/2006 GR	1 395	ja	1 783
Volketswil	Sunnebuelstrasse 1-17/ Ifangstrasse 12-20/Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	12 236
Total übriger Kanton Zürich						126 978		77 733
Übrige Regionen								
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989		6 260	nein	4 015
Basel	Achilles Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969		2 420	ja	6 435
Basel	Grosspeterstr. 45/St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	3 022
Total Übrige Regionen						10 747		13 472
Total Wohnliegenschaften						149 370		101 671

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2009

1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	≥5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2009	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in % ⁴
6	4	10	2	2	24	10	0.4	0.0	5.30/5.30
5	7	15	17	4	48	1 799	1.5	2.1	5.20/5.20
4	36	0	0	0	40	212	0.7	0.0	5.10/5.10
2	2	4	4	2	14	165	0.5	0.0	4.70/4.70
17	49	29	23	8	126	2 186	3.1	1.0	
0	12	24	20	0	56	239	0.8	0.1	5.40/5.40
0	12	7	5	0	24	0	0.3	0.0	5.40/5.40
0	9	16	6	18	49	50	0.8	0.4	5.10/5.10
9	36	9	0	0	54	0	0.7	1.4	5.40/5.40
0	8	18	0	0	26	71	0.4	0.2	5.30/5.30
0	20	41	56	22	139	2 216	3.9	3.7	5.10/5.10
18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.2	5.10/5.10
0	4	0	10	4	18	200	0.5	8.9	5.10/5.10
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.9	5.10/5.10
1	9	26	18	5	59	217	1.0	3.0	5.40/5.40
4	16	4	0	0	24	28	0.3	0.0	5.20/5.20
0	18	24	12	0	54	286	1.0	0.0	5.20/5.20
0	0	24	16	0	40	354	0.8	1.4	5.20/5.20
0	5	11	6	0	22	671	0.4	1.1	5.20/5.20
7	5	12	5	0	29	268	0.5	0.9	5.20/5.20
0	0	48	60	40	148	110	2.3	0.0	5.10/5.10
39	201	352	255	89	936	5 378	17.3	1.7	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	2.8	5.20/5.20
28	24	28	23	0	103	1 317	1.4	32.0	5.20/5.20
0	21	9	8	0	38	47	0.9	5.9	5.30/5.30
28	52	57	51	0	188	1 854	3.3	16.0	
84	302	438	329	97	1 250	9 418	23.7	3.6	



**KPMG AG
Audit**

Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8026 Zürich

Telefon +41 44 249 31 31
Telefax +41 44 249 23 19
Internet www.kpmg.ch

Bericht über die Review an den Verwaltungsrat der

Allreal Holding AG, Baar

Einleitung

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der konsolidierten verkürzten Bilanz der Allreal Holding AG per 30. Juni 2009 und der entsprechenden konsolidierten verkürzten Gesamtergebnisrechnung, Konzerneigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und ausgewählten Anmerkungen (konsolidierte Zwischenberichterstattung) auf den Seiten 10 bis 37 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und Darstellung der konsolidierten Zwischenberichterstattung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser konsolidierten Zwischenberichterstattung abzugeben.

Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410, *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. Eine Review einer Zwischenberichterstattung besteht aus Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie aus analytischen und anderen Reviewhandlungen. Eine Review hat einen deutlich geringeren Umfang als eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit International Standards on Auditing durchgeführt wird, und ermöglicht uns folglich nicht, Sicherheit zu gewinnen, dass wir alle wesentlichen Sachverhalte erkennen, die mit einer Prüfung identifiziert würden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die konsolidierte Zwischenberichterstattung für das am 30. Juni 2009 abgeschlossene Halbjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* sowie dem Zusatzreglement für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der Schweizer Börse SIX erstellt wurde.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 17. August 2009

Struktur, Adressen, Kontakte und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG Allreal Finanz AG

Grabenstrasse 25
6340 Baar
T 041 711 33 03

Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal Vulkan AG
Allreal West AG
Apalux AG

Allreal Generalunternehmung AG
Allreal Markthalle AG

Allreal Home AG

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

St. Alban-Vorstadt 80
4052 Basel
T 061 206 96 96

Zieglerstrasse 53
3007 Bern
T 031 917 18 88

Gaiserwaldstrasse 14
9015 St. Gallen
T 071 314 08 20

Kontakte

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

T 044 319 12 37
F 044 319 15 35
bruno.bettoni@allreal.ch

Roger Herzog
Leiter Finanzen

T 044 319 12 04
F 044 319 15 35
roger.herzog@allreal.ch

Matthias Meier
Leiter Unternehmenskommunikation

T 044 319 12 67
F 044 319 15 35
matthias.meier@allreal.ch

Termine

Jahresabschluss 2009
Generalversammlung 2009
Halbjahresabschluss 2010

25. Februar 2010
26. März 2010, 16.00 Uhr
26. August 2010

Impressum

Herausgeber
Allreal-Gruppe
Unternehmenskommunikation, 8050 Zürich
Gestaltung
Weiersmüller Bosshard Grüniger WBG AG
für visuelle Kommunikation, 8008 Zürich
Prepress/Press
Linkgroup, 8008 Zürich
Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar/Schweiz
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte