

- **Hervorragendes Unternehmensergebnis**
- **Kontinuierlich ausgebauten Portfolio mit stabilen Erträgen**
- **Generalunternehmung mit substanziellem Gewinnbeitrag**
- **Gut abgesicherte Finanzierung ermöglicht weiteres Wachstum**
- **Positive Einschätzung des weiteren Geschäftsverlaufes**
- **Antrag des Verwaltungsrates auf steuerbefreite Ausschüttung**

Im Geschäftsjahr 2010 war Allreal ausgesprochen erfolgreich. Mit einem um 27.7 Prozent auf CHF 106.1 Millionen gesteigerten Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt erzielte das Unternehmen das höchste Ergebnis seit seiner Gründung. Zum ausgezeichneten Resultat beigetragen haben insbesondere die im Geschäftsfeld Generalunternehmung zyklisch anfallenden Gewinne aus abgeschlossenen Projekten. Darüber hinaus haben in der Berichtsperiode aber auch die Erträge aus Vermietung der Renditeliegenschaften weiter zugenommen.

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt betrug CHF 116.4 Millionen. Die markante Steigerung gegenüber dem Vorjahr ergibt sich aus der Kombination des sehr guten operativen Resultats und einer moderaten Höherbewertung des Portfolios der Anlageliegenschaften.

Der Gesamtumsatz verzeichnete ebenfalls eine signifikante Zunahme um 20.9 Prozent auf CHF 674.2 Millionen. Zum Umsatzwachstum beigetragen haben einerseits höhere Mieterträge im Geschäftsfeld Immobilien, andererseits das Wachstum des abgewickelten Projektvolumens im Geschäftsfeld Generalunternehmung.

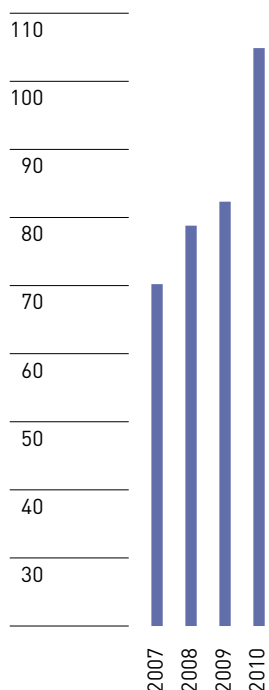
Am 31. Dezember 2010 schloss die Allreal-Aktie mit CHF 136.20. Der Jahresendkurs lag damit respektable 10.7 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres. Kurssteigerung plus Dividende plus Bezugsrecht aus Kapitalerhöhung ergaben in Summe eine Gesamtrendite von ansehnlichen 17.1 Prozent. Damit schloss die Allreal-Aktie deutlich über dem Gesamtmarkt.

Im ersten Halbjahr 2010 hat Allreal eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht im Umfang von rund CHF 225 Millionen erfolgreich durchführen können. Die zusätzlichen Mittel ermöglichen die vorteilhafte Finanzierung der laufenden Projekte sowie die Fortführung des eingeschlagenen Wachstumskurses.

Fortführung der anlegerfreundlichen Ausschüttungspolitik

Das ausgezeichnete Resultat und die sich abzeichnende Entwicklung in den beiden Geschäftsfeldern veranlassen den Verwaltungsrat, der Generalversammlung eine Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie vorzuschlagen. Bezogen auf den Jahresendkurs liegt die Rendite damit bei anlegerfreundlichen 4.0 Prozent. Als eines der ersten börsenkotierten Unternehmen nutzt Allreal im Interesse der Anleger die per 1. Januar 2011 in Kraft getretene Unternehmenssteuerreform. In der Folge wird der ausgeschüttete Betrag ohne Abzug der Verrechnungssteuer und für private Aktionäre erstmals steuerfrei ausbezahlt.

Operatives Unternehmensergebnis
CHF Mio.



Stabile Ertragslage im Geschäftsfeld Immobilien

In der Berichtsperiode wurde der Bestand ertragbringender Liegenschaften weiter ausgebaut. Bei den Zugängen handelt es sich um drei Geschäftsliegenschaften und eine Gewerbe-/Wohnüberbauung. Demgegenüber stand der gewinnbringende Verkauf von sieben im Baurecht gehaltenen älteren Wohn- und Geschäftsliegenschaften. Am Stichtag zählte das optimierte Portfolio 65 Renditeliegenschaften. Es setzte sich zusammen aus 46 Geschäfts- und 19 Wohnliegenschaften.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften sowie der Anlageliegenschaften im Bau resultierte in Summe in einer moderaten Höherbewertung um CHF 13.5 Millionen vor Steuern, entsprechend 0.5 Prozent des Marktwertes aller Anlageliegenschaften.

Zu- und Abgänge sowie die Höherbewertung des Portfolios ergaben in Summe eine Wertzunahme um CHF 100.2 Millionen auf CHF 2.62 Milliarden. Dabei lag der Anteil der Renditeliegenschaften bei CHF 2.37 Milliarden, jener der Anlageliegenschaften im Bau bei CHF 246 Millionen.

Der Ausbau des Liegenschaftenbestandes und geringe Ertragsausfälle führten zu einer den Erwartungen entsprechenden Zunahme der Mieterträge um 4.7 Prozent auf CHF 139.1 Millionen.

Die Leerstandsquote verzeichnete im Geschäftsjahr 2010 einen leichten Anstieg auf 4.8 Prozent des Soll-Mietertrages. Der Liegenschaftenaufwand lag in der Berichtsperiode bei 14.9 Prozent der Netto-Mieterträge und damit annähernd auf Höhe des Vorjahres.

Trotz leicht höherer Leerstände und einer Zunahme des Liegenschaftenaufwandes lag die mit der Vermietung der Renditeliegenschaften erzielte Netto-Rendite bei sehr guten 5.1 Prozent.

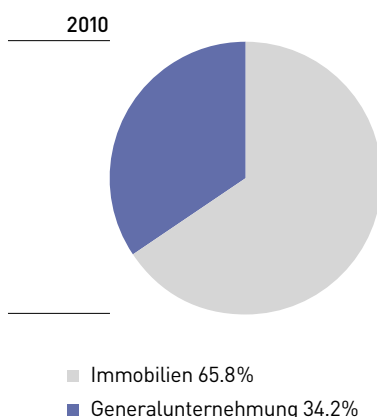
Geschäftsfeld Generalunternehmung mit intakter Wettbewerbsfähigkeit und hoher Ertragskraft

Das abgewickelte Projektvolumen verzeichnete gegenüber dem Vorjahr eine deutliche Zunahme um 19.5 Prozent auf CHF 587 Millionen. Erwartungsgemäss führte der Baubeginn zahlreicher Eigenprojekte bei praktisch gleichbleibenden personellen Kapazitäten zu einer Verringerung des Anteils an Drittaufträgen. Dieser lag am Stichtag bei 59.3 Prozent.

Der vom Geschäftsfeld Generalunternehmung erzielte Erfolg aus Geschäftstätigkeit lag bei CHF 108.2 Millionen und damit erstmals klar über CHF 100 Millionen. Zum hervorragenden Ergebnis beigetragen haben insbesondere die zyklisch anfallenden Gewinne aus Projektabschlüssen, die ansehnlichen Gewinne aus der Vergabe von Aufträgen an ausführende Unternehmen sowie der anhaltende erfolgreiche Verkauf von Wohneigentum aus eigener Entwicklung und Realisation.

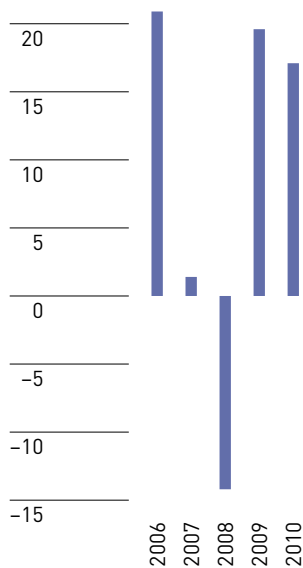
Dank nahezu stabiler Kosten verzeichnete das Betriebsergebnis eine Zunahme um 77.8 Prozent auf ansehnliche CHF 59.2 Millionen.

Anteil der Geschäftsfelder
am operativen Betriebsergebnis



Der Arbeitsvorrat hat gegenüber dem Vorjahr nochmals um rund CHF 300 Millionen auf CHF 2.0 Milliarden zugenommen. Damit ist die volle Auslastung der am Stichtag vorhandenen Kapazitäten während deutlich über zwei Jahren gesichert.

Performance der Aktie im Überblick



Gesamtpformance:
Kursveränderung plus Dividende
plus Bezugsrechte aus Kapitalerhöhung
in Prozenten des Kurses am 1. Januar

Solide Finanzierung ermöglicht Fortführung des Wachstumskurses

Am 31. Dezember 2010 betrug der Durchschnittszins auf dem zu verzinsenden Fremdkapital tiefe 2.59 Prozent. Die durchschnittliche Restlaufzeit lag bei komfortablen 46 Monaten. Die 2010 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung führte zu einem vorübergehenden Anstieg der Eigenkapitalquote auf 48.7 Prozent.

Dank der im Rahmen der Kapitalerhöhung beschafften Mittel und der soliden Refinanzierung der bestehenden Verbindlichkeiten verfügt Allreal über einen beträchtlichen Investitionsspielraum. Dieser erlaubt nicht zuletzt die Finanzierung der bereits in Angriff genommenen oder geplanten Eigenprojekte.

Optimistische Beurteilung des zukünftigen Geschäftsverlaufs

Unter der Voraussetzung eines stabilen Konjunkturverlaufs rechnen Verwaltungsrat und Gruppenleitung mit einer weiterhin erfreulichen Entwicklung des Unternehmens. Dank dem erneut ausgezeichneten Resultat und einem bestens funktionierenden Geschäftsmodell kann Allreal das neue Geschäftsjahr zuversichtlich in Angriff nehmen. Darüber hinaus ermöglichen die guten Voraussetzungen die Fortführung des eingeschlagenen Wachstumskurses.

Für die positive Einschätzung der Zukunftsaussichten von Bedeutung sind neben der soliden Finanzierung vor allem das sich abzeichnende Wachstum des Liegenschaftsbestandes und der Mieterträge, der hohe Arbeitsvorrat der Generalunternehmung und die positive Einschätzung der in den Eigenprojekten liegenden Potenziale.

Für das Geschäftsjahr 2011 rechnet Allreal mit einem operativen Ergebnis, das trotz einer geringeren Zahl von Projektabschlüssen nur unwesentlich unter dem Rekordresultat 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

Kennzahlen im Überblick

		2010 bzw. 31.12.2010*	2009 bzw. 31.12.2009*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtumsatz ²	CHF Mio.	674.2	557.8	+20.9
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	185.0	149.5	+23.7
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	116.4	88.6	+31.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	171.5	143.0	+19.9
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	106.1	83.1	+27.7
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	36.5	79.0	-53.8
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	8.2	7.1	+1.1
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	7.9	6.7	+1.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.7	41.5	+7.2
Net Gearing ³ am Stichtag	%	84.2	115.2	-31.0
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.59	2.56	+0.03
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	46	36	+10
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	587.0	491.2	+19.5
Operative Marge Generalunternehmung ⁴	%	54.7	40.5	+14.2
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Stellen	261	263	-2
Allreal Holding AG				
Jahresgewinn	CHF Mio.	61.4	59.7	+2.8
Aktienkapital	CHF Mio.	683.2	569.3	+20.0
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	8.80	7.61	+15.6
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	8.02	7.14	+12.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	120.85	119.70	+1.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	114.70	112.65	+1.8
Ausschüttung je Aktie ⁵	CHF	5.50	5.00	+10.0
Börsenkurs am Stichtag	CHF	136.20	123.00	+10.7
Dividenden-/Ausschüttungsrendite ⁵	%	4.0	4.1	-0.1
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	1 859.6	1 394.8	+33.3
Enterprise Value (EV) ⁷	CHF Mio.	3 177.7	2 866.0	+10.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2010 bzw. 31.12.2009

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁴ EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

⁵ Antrag des Verwaltungsrates CHF 5.50 pro Aktie für Geschäftsjahr 2010 in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen

⁶ Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2010 bzw. 31.12.2010*	2009 bzw. 31.12.2009*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	46	47	-1
Wohnliegenschaften	Anzahl	19	23	-4
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2373.3	2207.1	+7.5
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	36.5	31.5	+15.9
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	139.1	132.9	+4.7
Leerstandsquote ²	%	4.8	3.7	+1.1
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	20.7	19.7	+5.1
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrages	14.9	14.8	+0.1
Bruttorendite ³	%	5.9	6.1	-0.2
Nettorendite ⁴	%	5.1	5.2	-0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	2	4	-2
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	246.0	312.0	-21.2
Investitionsvolumen	CHF Mio.	564.0	690.0	-18.3
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	111.8	165.4	-32.4
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	733.0	1184.0	-38.1
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	307.5	224.8	+36.8
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	824.0	560.0	+47.1
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	36.7	4.2	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2010 bzw. 31.12.2009

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

³ Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

⁴ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2010	2009
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	139.1	132.9
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-20.7	-19.7
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	118.4	113.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	2.2	6.5
Höherbewertung Renditeliegenschaften	23.3	43.0
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-16.9	-28.7
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	7.1	5.7
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	-13.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	13.5	6.5
Abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung	535.1	424.9
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung	-476.3	-371.9
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften	26.7	5.7
Aktivierte Eigenleistungen	19.9	21.7
Diverse Erträge	2.8	1.8
Erfolg aus Generalunternehmung	108.2	82.2
Personalaufwand	-44.8	-43.5
Übriger Betriebsaufwand	-11.7	-14.7
EBITDA	185.8	150.2
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.8	-0.7
Betriebsergebnis (EBIT)	185.0	149.5
Finanzertrag	0.2	0.7
Finanzaufwand	-34.2	-35.0
Unternehmensergebnis vor Steuern	151.0	115.2
Steueraufwand	-34.6	-26.6
Unternehmensergebnis	116.4	88.6
Bewertung Finanzinstrumente	-0.9	-16.2
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	0.2	3.6
Sonstiges Ergebnis	-0.7	-12.6
Gesamtergebnis	115.7	76.0
Gesamtumsatz	674.2	557.8
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	172.3	143.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	171.5	143.0
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	106.1	83.1
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		
— inkl. Neubewertungseffekt	8.80	7.61
— exkl. Neubewertungseffekt	8.02	7.14
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		
— inkl. Neubewertungseffekt	8.22	7.20
— exkl. Neubewertungseffekt	7.53	6.78

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2010	31.12.2009
Renditeliegenschaften	2 373.3	2 207.1
Anlageliegenschaften im Bau	246.0	312.0
Übrige Sachanlagen	2.3	1.3
Finanzanlagen	8.7	5.4
Latente Steuerguthaben	34.1	33.0
Anlagevermögen	2 664.4	2 558.8
Entwicklungsliegenschaften	456.0	394.4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	60.5	91.9
Übrige Forderungen	4.1	3.5
Liquide Mittel	33.9	28.6
Umlaufvermögen	554.5	518.4
Aktiven	3 218.9	3 077.2
Aktienkapital	683.2	569.3
Kapitalreserven	494.0	382.8
Eigene Aktien	-1.3	-5.7
Gewinnreserven	390.4	331.1
Konzerneigenkapital	1 566.3	1 277.5
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	204.5	192.8
Rückstellung für latente Steuern	117.6	112.7
Langfristige Rückstellungen	4.9	5.2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	48.9	44.8
Langfristiges Fremdkapital	375.9	355.5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	71.4	84.9
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	18.7	15.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.8	36.0
Kurzfristige Rückstellungen	2.3	1.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 147.5	1 307.0
Kurzfristiges Fremdkapital	1 276.7	1 444.2
Fremdkapital	1 652.6	1 799.7
Passiven	3 218.9	3 077.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF		
– vor latenten Steuern	120.85	119.70
– nach latenten Steuern	114.70	112.65

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2008	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
Gesamtergebnis				-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
Unternehmensergebnis						88.6	88.6
Bewertung Finanzinstrumente				-12.6			-12.6
Gesamtergebnis				-12.6		88.6	76.0
Wandelanleihe						8.0	8.0
Kauf eigene Aktien			-33.8				-33.8
Verkauf eigene Aktien			33.2			0.1	33.3
Dividendenauszahlung						-56.7	-56.7
Umklassierung					0.6	-0.6	0.0
Stand 31. Dezember 2009	569.3	382.8	-5.7	-37.6	70.9	297.8	1 277.5
Unternehmensergebnis						116.4	116.4
Bewertung Finanzinstrumente				-0.7			-0.7
Gesamtergebnis				-0.7		116.4	115.7
Kapitalerhöhung	113.9	111.2					225.1
Kauf eigene Aktien			-34.8				-34.8
Verkauf eigene Aktien			39.2			0.5	39.7
Dividendenauszahlung						-56.9	-56.9
Umklassierung					13.6	-13.6	0.0
Stand 31. Dezember 2010	683.2	494.0	-1.3	-38.3	84.5	344.2	1 566.3

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) nach Abzug der entsprechenden Emissionskosten aus.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2010	2009
Unternehmensergebnis vor Steuern	151.0	115.2
Nettofinanzaufwand	34.0	34.3
Erfolg aus Neubewertung Anlagelienschaften	-13.5	-6.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.8	0.7
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	-2.2	-6.5
Aktivierete Eigenleistungen	-19.9	-21.7
Übrige Positionen	1.5	-1.5
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	-72.2	-1.6
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	31.4	16.9
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	0.9	1.9
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	0.6	-0.4
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-13.4	-0.4
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	6.1	-2.4
Bezahlte Finanzkosten	-39.0	-31.4
Erhaltene Finanzerlöse	0.2	0.7
Bezahlte Steuern	-29.8	-18.3
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	36.5	79.0
Investitionen Anlagelienschaften	-48.0	-109.4
Devestitionen Anlagelienschaften	59.2	44.0
Investitionen Anlagelienschaften im Bau	-60.1	-157.1
Devestitionen Anlagelienschaften im Bau	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	-1.8	-0.4
Zunahme Finanzanlagen	-2.0	0.0
Abnahme Finanzanlagen	0.3	6.8
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-52.4	-216.1
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	455.3	251.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-454.3	-242.4
Kapitalerhöhung	225.1	0.0
Emission Wandelanleihe	0.0	195.3
Rückzahlung Wandelanleihe	-152.9	0.0
Kauf eigene Aktien	-34.8	-33.8
Verkauf eigene Aktien	39.7	33.2
Dividendenauszahlung	-56.9	-56.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	21.2	146.6
Veränderung liquide Mittel	5.3	9.5
Liquide Mittel am 1. Januar	28.6	19.1
Liquide Mittel am 31. Dezember	33.9	28.6

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2010	2009
Ertrag aus Beteiligungen	58.0	51.0
Finanzertrag	18.1	19.7
Ertrag	76.1	70.7
Übriger Aufwand	-1.3	-1.4
Finanzaufwand	-12.7	-8.5
Steueraufwand	-0.7	-1.1
Aufwand	-14.7	-11.0
Jahresgewinn	61.4	59.7

Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	809.7	809.7
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	666.7	581.9
Anlagevermögen	1 476.4	1 391.6
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	0.5	0.5
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	0.1	0.0
Wertschriften	1.4	5.8
Liquide Mittel	3.2	2.4
Umlaufvermögen	5.2	8.7
Aktiven	1 481.6	1 400.3
Aktienkapital	683.2	569.3
Gesetzliche Reserven		
Reserven aus Kapitaleinlagen	499.9	377.2
Reserven für eigene Aktien	1.3	5.6
Bilanzgewinn	95.5	91.0
Eigenkapital	1 279.9	1 043.1
2.125% Wandelanleihe 2009–2014	200.0	200.0
Langfristiges Fremdkapital	200.0	200.0
1.875% Wandelanleihe 2006–2010	0.0	152.9
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	1.7	4.3
Kurzfristiges Fremdkapital	1.7	157.2
Fremdkapital	201.7	357.2
Passiven	1 481.6	1 400.3

Ergänzende Informationen

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2010 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 1. Januar 2010 eine Gesamtperformance von 17.1% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (10.7%), der Dividendenauszahlung (4.1%) und dem Erlös aus dem Verkauf Bezugsrecht aus der Kapitalerhöhung (2.3%), wobei Letzterer sich auf den volumengewichteten Durchschnittspreis des Bezugsrechtshandels (5. bis 11. Mai 2010) bezieht.

In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine annualisierte Gesamtperformance von -14.2% (2008), 19.6% (2009) und 17.1% (2010). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 6.7% p.a.

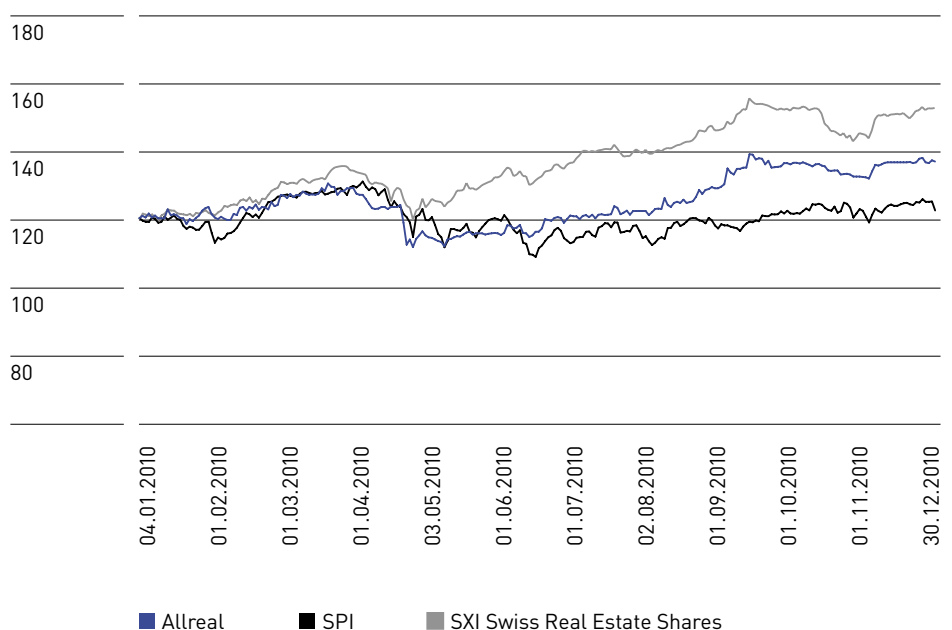
Am 31. Dezember 2010 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 1859.6 Millionen. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 1566.3 Millionen, womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 18.7 Prozent resultiert (31.12.2009: 9.2%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 25. März 2011 eine Ausschüttung von CHF 5.50 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen («Kapitaleinlageprinzip»). Gegenüber dem Vorjahr mit einer Dividende von CHF 5.00 pro Namenaktie beträgt die Erhöhung damit 10.0 Prozent.

Die Ausschüttung beträgt 70.9 Prozent des Unternehmensergebnisses exkl. Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 4.0 Prozent, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2010.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)

Januar 2010–Dezember 2010



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
--	---	---	--	---

Gruppenleitung

Bruno Bettoni (*1949, CH) Vorsitzender der Gruppenleitung seit 1999	Hans Engel (*1955, CH) Leiter Immobilien Mitglied der Gruppenleitung seit 1999	Patrick Krähenmann (*1969, CH) Leiter Generalunternehmung Mitglied der Gruppenleitung seit 2011	Roger Herzog (*1972, CH) Leiter Finanzen Mitglied der Gruppenleitung seit 2004
---	---	--	---

Der Online-Geschäftsbericht
ist verfügbar unter
<http://ir.allreal.ch>

Termine

Generalversammlung 2011
25. März 2011, 16:00 Uhr
Kaufleutensaal
Pelikanplatz
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2011
25. August 2011

Jahresabschluss 2011
23. Februar 2012

Generalversammlung 2012
30. März 2012

Aktienregister

Für Adress- und sonstige
Änderungen im Aktienregister
ist zuständig:

SIX SAG AG
Baslerstrasse 90
Postfach
4601 Olten
T 062 311 61 20
F 062 311 61 92
office@sag.ch

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

Impressum

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

Text und Redaktion
Unternehmens-
kommunikation Allreal
Eggbühlstrasse 15, CH-8050 Zürich

Prepress/Press
Linkgroup AG, Zürich

Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei