

Halbjahresbericht 2010

allreal
holding

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

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	2
Immobilien im Überblick	3
Halbjahresbericht	4
Finanzbericht	
Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe	8
Informationen zum Liegenschaftenportfolio	28
Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Halbjahresrechnung	34
Ergänzende Informationen	35
Struktur, Adressen, Kontakte und Termine	37

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2010 bzw. 30.06.2010*	1. Halbjahr 2009 bzw. 31.12.2009	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtumsatz ²	CHF Mio.	306.6	270.9	+13.2
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	99.6	67.2	+48.2
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	62.3	39.4	+58.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	93.3	74.3	+25.6
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	57.4	44.8	+28.1
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	33.9	5.1	+564.7
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	9.0	6.3	+2.7
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	8.3	7.1	+1.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	46.7	41.5	+5.2
Net Gearing ³ am Stichtag	%	90.4	115.2	-24.8
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.60	2.56	+0.04
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	47	36	+11
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	260.3	243.5	+6.9
Operative Marge Generalunternehmung ⁴	%	60.6	40.7	+19.9
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Stellen	261	263	-0.8
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	5.02	3.37	+49.0
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.62	3.85	+20.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	115.95	119.70	-3.1
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	110.05	112.65	-2.3
Börsenkurs am Stichtag	CHF	118.50	123.00	-3.7
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁵	CHF Mio.	1 612.1	1 394.8	+15.6
Enterprise Value (EV) ⁶	CHF Mio.	2 966.1	2 748.7	+7.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2010 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 Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁶ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2010 bzw. 30.06.2010*	1. Halbjahr 2009 bzw. 31.12.2009	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften am Stichtag	Anzahl	48	47	+1
Wohnliegenschaften am Stichtag	Anzahl	23	23	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2 391.1	2 207.1	+8.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	33.7	31.5	+7.0
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	69.6	65.5	+6.3
Leerstandsquote ²	%	4.0	3.7	+0.3
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	10.6	9.6	+10.4
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrages	15.2	14.7	+0.5
Bruttorendite ³	%	6.0	6.2	-0.2
Nettorendite ⁴	%	5.1	5.3	-0.2
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften am Stichtag	Anzahl	3	4	-1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	248.7	312.0	-20.3
Investitionsvolumen	CHF Mio.	605.0	690.0	-12.3
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	164.9	165.4	-0.3
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	941.0	1 184.0	-20.5
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	218.2	224.8	-2.9
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	574.0	560.0	+2.5
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	39.1	4.2	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2010 bzw. 31.12.2009.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

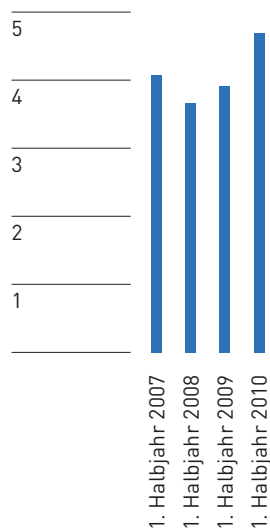
² In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

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

Allreal schafft Werte

Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungseffekt
CHF



- **Ausgezeichnetes Halbjahresresultat belegt Wettbewerbsfähigkeit**
- **Ertragsstabile Renditeigenschaften mit ausgezeichneter Rendite**
- **Generalunternehmung überzeugt mit hoher Ertragskraft**
- **Solide finanzierte Grossprojekte mit guten Gewinnaussichten**

Im ersten Halbjahr 2010 war Allreal erneut ausgesprochen erfolgreich. Der Gesamtumsatz verzeichnete eine Zunahme um 13.2 Prozent auf CHF 306.6 Millionen. Mit CHF 62.3 Millionen übertraf das Unternehmensergebnis den Vorjahreswert von CHF 39.4 Millionen deutlich. Das höchste von der Gesellschaft je erzielte Halbjahresresultat unterstreicht sowohl die Leistungsfähigkeit des Unternehmens als auch die hervorragende Positionierung in einem anspruchsvollen Marktumfeld.

Per Stichtag schloss die Allreal-Aktie bei CHF 118.50 und damit nur 3.7 Prozent unter dem Schlusskurs des Vorjahres. Die aus Kursentwicklung plus Dividende und Erlös aus Bezugsrechten resultierende Gesamtperformance für das erste Halbjahr 2010 betrug damit 2.7 Prozent. Per 30. Juni 2010 lag der Aufschlag gegenüber dem inneren Wert (NAV) je Aktie bei 7.7 Prozent (31.12.2009: 9.2%).

Zusätzlich zu den aufgrund des Portfolioausbaus erwartungsgemäss höheren Mieterträgen haben insbesondere die zyklisch anfallenden Gewinne aus Projektabschlüssen zu einem im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich höheren operativen Unternehmensergebnis (exkl. Neubewertungseffekt) von CHF 57.4 Millionen (1. Halbjahr 2009: 44.8 Mio.) beigetragen. Die Steigerung um 28.1 Prozent ist umso erfreulicher, als mehrere in der Berichtsperiode in Ausführung befindliche Sanierungen von Renditeigenschaften zu einem leichten Anstieg des Liegenschaftenaufwandes führten. Des Weiteren wurden im Gegensatz zum ersten Halbjahr 2009 keine Renditeigenschaften veräussert; somit entfielen auch die entsprechenden Verkaufsgewinne.

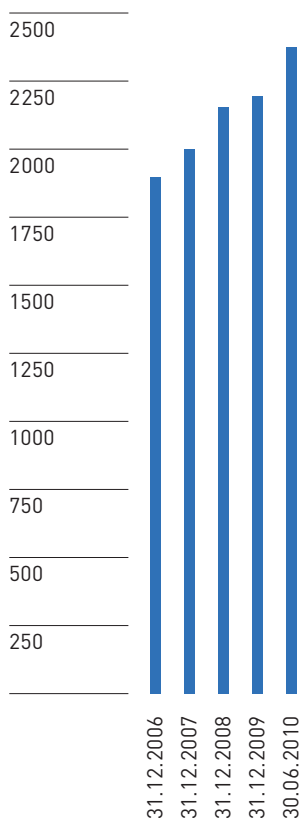
Da die Bewertung der Anlageliegenschaften in Summe zu einer leicht positiven Wertveränderung führte, lag auch das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt mit CHF 62.3 Millionen deutlich über dem Vorjahreswert (1. Halbjahr 2009: CHF 39.4 Mio.).

Geschäftsfeld Immobilien

Der Erwerb eines voll vermieteten Bürogebäudes mit 13 400 Quadratmetern Nutzfläche in Zürich Oerlikon und die in der Berichtsperiode erfolgte Übernahme von zwei Anlageliegenschaften im Bau führten zu einem Ausbau des Bestandes der Renditeigenschaften um 8.3 Prozent auf CHF 2.4 Milliarden. Bei den in das Portfolio übernommenen Liegenschaften handelt es sich um einen für MAN Diesel & Turbo AG Schweiz erstellten Turboprüfstand auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West und die Zentrumsüberbauung in Wallisellen mit 61 Mietwohnungen sowie rund 12 000 Quadratmetern Verkaufs- und Büroflächen.

Renditeliegenschaften

CHF Mio.



In der Berichtsperiode wurden keine Verkäufe von Renditeliegenschaften getätigt. Am 30. Juni 2010 umfasste das Portfolio der Gesellschaft 71 Renditeliegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 33.7 Millionen sowie drei Anlageliegenschaften im Bau mit einem Investitionsvolumen von CHF 605 Millionen.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) führte zu einer leichten Aufwertung um CHF 6.3 Millionen (1. Halbjahr 2009: CHF –7.1 Mio.).

Durch die Zugänge bei den Renditeliegenschaften resultierte, zusammen mit den Aufwertungsgewinnen, eine Wertzunahme des Liegenschaftenportfolios um CHF 120.7 Millionen auf CHF 2.64 Milliarden (31.12.2009: CHF 2.52 Mia.).

In der Berichtsperiode stiegen die Mieterträge gegenüber dem 1. Halbjahr 2009 (CHF 65.5 Mio.) um beachtliche 6.3 Prozent auf CHF 69.6 Millionen. Zum Wachstum beigetragen hat einerseits der Ausbau des Portfolios – unter anderem durch die Bürogebäude White Plaza in Basel und Eggbühlstrasse in Zürich Oerlikon –, andererseits die Qualität der bestehenden Mietverhältnisse.

Im ersten Halbjahr 2010 wurden wie geplant mehrere grössere, werterhaltende beziehungsweise wertsteigernde Gebäudesanierungen ausgelöst. Dies führte gegenüber der Vergleichsperiode zu einer Zunahme des Liegenschaftenaufwandes auf CHF 10.6 Millionen, entsprechend 15.2 Prozent der Mieterträge. Dank der Umsetzung zahlreicher Optimierungsmassnahmen betrug die Nettorendite des Portfolios dennoch hohe 5.1 Prozent (1. Halbjahr 2009: 5.3%).

Mit vier Prozent lag die Leerstandsquote nur unwesentlich über dem auch im Branchenvergleich äusserst erfreulich tiefen Vorjahreswert (2009: 3.7%).

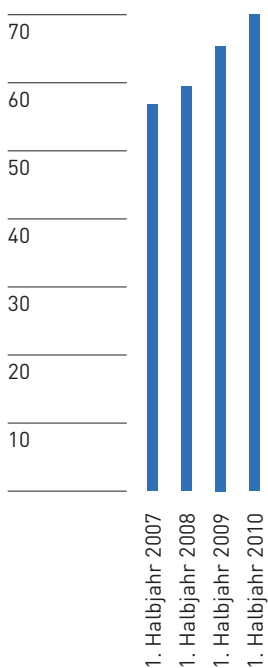
Das Geschäftsfeld Immobilien erzielte ein Betriebsergebnis exklusive Neubewertungseffekt (EBIT) in Höhe von CHF 55.9 Millionen (1. Halbjahr 2009: CHF 57.8 Mio.). Der Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei 56 Prozent (1. Halbjahr 2009: 78.0%).

Geschäftsfeld Generalunternehmung

Mit CHF 63 Millionen lag der Erfolg aus Generalunternehmung massiv über dem Vorjahreswert (1. Halbjahr 2009: CHF 43.2 Mio.). Zum hervorragenden Ergebnis beigetragen haben insbesondere die in der Berichtsperiode angefallenen Gewinne aus abgeschlossenen Eigenprojekten. Dabei handelt es sich vor allem um die Wohnsiedlung Im Gschwader in Uster mit 82 Eigentums- und 63 Mietwohnungen, 65 Eigentumswohnungen am Eichenweg im Entwicklungsgebiet Dietlimoos in Adliswil sowie die Wohnüberbauung Im Weieracher in Aegust am Albis mit acht Eigentumswohnungen und vier Doppel Einfamilienhäusern.

Substanziellen Anteil am sehr erfreulichen Resultat des Geschäftsfeldes Generalunternehmung haben aber auch Kalkulation, Planung und Abwicklung der zu bearbeitenden Projekte sowie die Vergabegewinne, die im ersten Halbjahr 2010 realisiert werden konnten.

Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften
CHF Mio.



Bei nur geringfügig höherem Aufwand erzielte das Geschäftsfeld Generalunternehmung mit Projektentwicklung, Realisation und dem Kauf/Verkauf von Liegenschaften in der Berichtsperiode ein gegenüber dem Vorjahr deutlich höheres Betriebsergebnis von CHF 38.2 Millionen (1. Halbjahr 2009: CHF 17.6 Mio.).

Mit dem am 1. Februar 2010 erfolgten Spatenstich auf dem zwischen Bahnhof Wallisellen und Einkaufszentrum Glatt gelegenen Richti-Areal nahm Allreal das schweizweit momentan wohl grösste privat finanzierte Bauvorhaben in Angriff. Das sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln – S-Bahn, Bus und Glattalbahn (letztere ab 10. Dezember 2010) – als auch für den motorisierten Individualverkehr hervorragend erschlossene Grundstück ist in mehrere Baufelder aufgeteilt. Mit einer bebaubaren Fläche von insgesamt 64 500 Quadratmetern und einer Nutzfläche von 125 000 Quadratmetern bieten diese Raum für rund 300 Eigentums- und Mietwohnungen, etwa 2500 Arbeitsplätze sowie zirka 12 000 Quadratmeter Gewerbe- und Verkaufsflächen.

Das erste Projekt ist ein 18-geschossiger, rund 70 Meter hoher Büroturm und ein mit Passerellen verbundenes, sechsstöckiges Bürogebäude. Für die rund 40 000 Quadratmeter Nutzfläche wurde ein langjähriger Mietvertrag mit Allianz Suisse abgeschlossen. Die beiden Bürogebäude im Minergie-Standard bieten – je nach Ausbau – Raum für rund 1500 Büro-Arbeitsplätze sowie für Gewerbe- und Ladenflächen im Erdgeschoss. Die Fertigstellung ist für Sommer 2013 geplant.

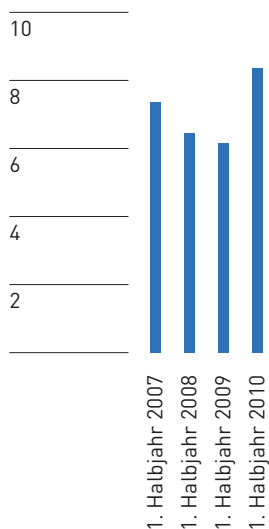
Auf dem Toni-Areal in Zürich-West sollten die bislang stark eingeschränkten Um- und Ausbauarbeiten nun wie geplant ausgeführt werden können – dies, nachdem das Bundesgericht im Juni 2010 die Klage eines Clubbetreibers gegen die korrekte Kündigung des befristeten Mietvertrages abschliessend abgewiesen hat. Die Übergabe der bezugsbereiten Liegenschaft an die Hochschulen dürfte wie vorgesehen im Sommer 2013 erfolgen.

Das vom Geschäftsfeld Generalunternehmung im ersten Halbjahr 2010 abgewickelte Projektvolumen belief sich auf ansehnliche CHF 260.3 Millionen (1. Halbjahr 2009: CHF 243.5 Mio.). Davon entfielen 58.4 Prozent auf Dritt-aufträge, 32.6 Prozent auf Projekte aus eigener Entwicklung für den Verkauf an private oder institutionelle Investoren und neun Prozent auf Projekte für das eigene Portfolio.

Der am Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 1.8 Milliarden garantiert die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während mehr als 24 Monaten.

Dank marktgerechter Projekte mit ausgezeichnetem Preis-Leistungs-Verhältnis und dem unverändert vorteilhaften Zinsumfeld gestaltete sich der Verkauf von Wohneigentum auch im ersten Halbjahr 2010 wiederum sehr erfolgreich: Von Anfang Januar bis Ende Juni wurden insgesamt 72 Einheiten abgesetzt (1. Halbjahr 2009: 138 Einheiten). In der Berichtsperiode konnten ausserdem wiederum mehrere für die Entwicklung und Realisation von Stockwerkeigentum geeignete Grundstücke erworben beziehungsweise vertraglich gesichert werden.

Eigenkapitalrendite exkl.
Neubewertungseffekt
in Prozent



Der vom Geschäftsfeld erarbeitete Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei ansehnlichen 44 Prozent (1. Halbjahr 2009: 22%).

Gut abgesicherte Finanzierung als Erfolgsfaktor

Mit einem per 30. Juni 2010 auf 47 Monate abgesicherten durchschnittlichen Zinssatz für Finanzverbindlichkeiten von 2.60 Prozent (31.12.2009: 2.56%/36 Monate) ist das Unternehmen vorteilhaft finanziert. Durch die deutliche Verlängerung der Restlaufzeit sind die Fremdkapitalzinsen langfristig abgesichert.

Die Rückzahlung der 1.875% Wandelanleihe 2006–2010 im Umfang von CHF 152.9 Millionen wurde am 2. Juni 2010 vollzogen.

Mit der im Mai 2010 durchgeführten Kapitalerhöhung um CHF 225 Millionen verfügt Allreal nun über die insbesondere zur Finanzierung der grossen Eigenprojekte in Wallisellen und Zürich-West benötigten Mittel. Die in einem anspruchsvollen Umfeld und bei schwierigen Marktbedingungen erfolgreich durchgeführte Transaktion belegt das intakte Vertrauen der Anleger in die Gesellschaft und die bewährte Kombination eines ertragsstabilen Liegenschaftensportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers.

Aufgrund der durch die Transaktion zugeflossenen Mittel lag der Anteil des Eigenkapitals am Stichtag bei 46.7 Prozent (31.12.2009: 41.5%) und das Net Gearing bei 90.4 Prozent (31.12.2009: 115.2%).

Wegen der zyklisch anfallenden Gewinne der Generalunternehmung übertraf die operative Eigenkapitalrendite mit ansehnlichen 8.3 Prozent den Vergleichswert der Vorjahresperiode deutlich (1. Halbjahr 2009: 7.1%).

Positive Einschätzung des weiteren Geschäftsverlaufs

Angesichts des sich abzeichnenden Wachstums der Mieterträge, des hohen Auftragsbestandes und der vorteilhaften Finanzierung gehen Verwaltungsrat und Gruppenleitung von einem in beiden Geschäftsfeldern stabilen Geschäftsverlauf im zweiten Halbjahr 2010 aus. Für das gesamte Geschäftsjahr 2010 erwartet das Unternehmen ein operatives Ergebnis über dem Vorjahresresultat.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken den Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum erneut hervorragenden Halbjahresergebnis und den Aktionären für das Vertrauen und ihre Unterstützung.

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	69.6	65.5
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3	-10.6	-9.6
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften		59.0	55.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4	0.0	4.8
Höherbewertung Renditeliegenschaften		10.1	15.6
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-6.5	-25.6
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		2.7	16.9
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	-14.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	6.3	-7.1
Abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung		237.0	205.4
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung		-204.5	-175.3
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften		18.1	1.7
Aktivierte Eigenleistungen		10.9	10.8
Diverse Erträge		1.5	0.6
Erfolg aus Generalunternehmung	6	63.0	43.2
Personalaufwand		-22.6	-22.7
Übriger Betriebsaufwand		-5.8	-6.5
EBITDA		99.9	67.6
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.3	-0.4
Betriebsergebnis (EBIT)		99.6	67.2
Finanzertrag		0.1	0.3
Finanzaufwand	7	-18.3	-16.7
Unternehmensergebnis vor Steuern		81.4	50.8
Steueraufwand		-19.1	-11.4
Unternehmensergebnis		62.3	39.4
Bewertung Finanzinstrumente		-11.9	-13.3
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		2.6	2.9
Sonstiges Ergebnis		-9.3	-10.4
Gesamtergebnis		53.0	29.0
Gesamtumsatz		306.6	270.9
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		93.6	74.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung		93.3	74.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt		57.4	44.8
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	8	5.02	3.37
— exkl. Neubewertungseffekt	8	4.62	3.85
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	8	4.58	3.26
— exkl. Neubewertungseffekt	8	4.25	3.69

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2010	31.12.2009
Renditeliegenschaften	9	2 391.1	2 207.1
Anlageliegenschaften im Bau	9	248.7	312.0
Übrige Sachanlagen		2.0	1.3
Finanzanlagen		5.0	5.4
Latente Steuerguthaben		35.3	33.0
Anlagevermögen		2 682.1	2 558.8
Entwicklungsliegenschaften	10	422.2	394.4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		69.5	91.9
Übrige Forderungen		8.4	3.5
Liquide Mittel		21.1	28.6
Umlaufvermögen		521.2	518.4
Aktiven		3 203.3	3 077.2
Aktienkapital	11	683.2	569.3
Kapitalreserven		494.0	382.8
Eigene Aktien	11	-7.3	-5.7
Gewinnreserven		327.4	331.1
Konzerneigenkapital		1 497.3	1 277.5
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	12	208.1	192.8
Rückstellung für latente Steuern		115.6	112.7
Langfristige Rückstellungen		5.5	5.2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		58.9	44.8
Langfristiges Fremdkapital		388.1	355.5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		91.6	84.9
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		14.1	15.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		42.5	36.0
Kurzfristige Rückstellungen		2.7	1.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	12	1 167.0	1 307.0
Kurzfristiges Fremdkapital		1 317.9	1 444.2
Fremdkapital		1 706.0	1 799.7
Passiven		3 203.3	3 077.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF			
— vor latenten Steuern	13	115.95	119.70
— nach latenten Steuern	13	110.05	112.65

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neubewer- tungsreserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2009	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				13.8
Dividendenauszahlung						-56.7	-56.7
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
Gesamtergebnis				-2.2		49.2	47.0
Wandelanleihe						8.0	8.0
Kauf eigene Aktien			-22.8				-22.8
Verkauf eigene Aktien			19.4			0.1	19.5
Umklassierung					2.5	-2.5	0.0
Stand 31. Dezember 2009	569.3	382.8	-5.7	-37.6	70.9	297.8	1 277.5
Gesamtergebnis				-9.3		62.3	53.0
Kapitalerhöhung	113.9	111.2					225.1
Kauf eigene Aktien			-20.2				-20.2
Verkauf eigene Aktien			18.6			0.1	18.7
Dividendenauszahlung						-56.8	-56.8
Umklassierung					9.1	-9.1	0.0
Stand 30. Juni 2010	683.2	494.0	-7.3	-46.9	80.0	294.3	1 497.3

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Unternehmensergebnis vor Steuern		81.4	50.8
Nettofinanzaufwand		18.2	16.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5	-6.3	7.1
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.3	0.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	4	0.0	-4.8
Aktivierete Eigenleistungen		-10.9	-10.8
Übrige Positionen		0.1	-0.2
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungliegenschaften		-49.5	-31.4
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		22.3	9.3
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen		-1.7	2.1
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen		1.6	-0.4
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		6.8	15.6
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		5.1	-27.8
Bezahlte Finanzkosten		-17.9	-12.8
Erhaltene Finanzerlöse		0.0	0.3
Bezahlte Steuern		-15.6	-8.7
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		33.9	5.1
Investitionen Anlageliegenschaften		-46.7	-105.1
Devestitionen Anlageliegenschaften		0.0	51.1
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau		-32.0	-103.2
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.9	-0.3
Zunahme Finanzanlagen		-1.4	-0.8
Abnahme Finanzanlagen		0.0	6.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-81.0	-151.6
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		405.5	204.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-379.7	-7.4
Kapitalerhöhung		225.1	0.0
Rückzahlung Wandelanleihe		-152.9	0.0
Kauf eigene Aktien		-20.2	-11.0
Verkauf eigene Aktien		18.6	13.8
Dividendenauszahlung		-56.8	-56.7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		39.6	142.7
Veränderung liquide Mittel		-7.5	-3.8
Liquide Mittel am 1. Januar		28.6	19.1
Liquide Mittel am 30. Juni		21.1	15.3

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2010

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Erfolg aus Geschäftstätigkeit ¹	59.0	63.0	122.0	0.0	122.0
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.0	2.3	0.3	-0.3	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	6.3	0.0	6.3	0.0	6.3
Personal- und übriger Aufwand	-1.1	-26.8	-27.9	-0.5	-28.4
EBITDA	62.2	38.5	100.7	-0.8	99.9
Abschreibungen und Amortisationen	0.0	-0.3	-0.3	0.0	-0.3
Betriebsergebnis (EBIT)	62.2	38.2	100.4	-0.8	99.6
Nettofinanzaufwand	-15.9	-2.3	-18.2	0.0	-18.2
Steueraufwand	-8.5	-10.0	-18.5	-0.6	-19.1
Unternehmensergebnis	37.8	25.9	63.7	-1.4	62.3
EBITDA exkl. Neubewertung	55.9	38.5	94.4	-0.8	93.6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Neubewertung	55.9	38.2	94.1	-0.8	93.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	32.9	25.9	58.8	-1.4	57.4
Operative Marge in Prozent ²	94.7	60.6	77.1	-	76.5
Gesamtumsatz gegenüber Dritten	69.6	237.0	306.6	0.0	306.6
Gesamtumsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	23.3	23.3	-23.3	0.0
Bilanz per 30.06.2010					
Anlagevermögen	2 675.6	6.5	2 682.1	0.0	2 682.1
Umlaufvermögen	15.9	496.0	511.9	9.3	521.2
Total Aktiven	2 691.5	502.5	3 194.0	9.3	3 203.3
Rückstellungen	1.2	7.0	8.2	0.0	8.2
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	85.8	107.2	193.0	0.0	193.0
Finanzverbindlichkeiten	1 205.2	169.9	1 375.1	0.0	1 375.1
Steuerverbindlichkeiten	105.3	17.4	122.7	7.0	129.7
Total Fremdkapital	1 397.5	301.5	1 699.0	7.0	1 706.0
Total zugeordnetes Eigenkapital³	1 294.0	201.0	1 495.0	2.3	1 497.3

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

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

³ 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 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
Erfolg aus 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
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 31.12.2009					
Anlagevermögen	2 554.0	4.8	2 558.8	0.0	2 558.8
Umlaufvermögen	9.3	500.5	509.8	8.6	518.4
Total Aktiven	2 563.3	505.3	3 068.6	8.6	3 077.2
Rückstellungen	1.2	5.3	6.5	0.0	6.5
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	70.9	94.7	165.6	0.1	165.7
Finanzverbindlichkeiten	1 320.5	179.3	1 499.8	0.0	1 499.8
Steuerverbindlichkeiten	95.9	23.9	119.8	7.9	127.7
Total Fremdkapital	1 488.5	303.2	1 791.7	8.0	1 799.7
Total zugeordnetes Eigenkapital³	1 074.8	202.1	1 276.9	0.6	1 277.5

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

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

³ 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 2010 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt und entspricht den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2009.

Der Konsolidierungskreis änderte sich im ersten Halbjahr 2010 aufgrund der Akquisition der PM Management AG. Die Projektgesellschaft für ein Bauvorhaben mit Nettoaktiven von CHF 0.4 Mio. wurde ab 30. Juni 2010 (Erwerbsdatum) in den Konsolidierungskreis miteinbezogen.

Ab 1. Januar 2010 kamen folgende neuen IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals in der Konzernrechnung zur Anwendung:

- IAS 27: Consolidated and Separate Financial Statements (Amendment)
- IAS 32: Financial Instruments: Presentation (Amendment)
- IAS 39: Financial Instruments: Recognition and Measurement (Amendment)
- IFRS 2: Share-based Payment (Amendment)
- IFRS 3: Business Combinations (Amendment)
- IFRIC 17: Distributions of Non-cash Assets to Owners
- Improvements to IFRSs (April 2009)

Die überarbeiteten Standards und neuen Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital der Allreal-Gruppe.

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 2010 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 16. August 2010 genehmigt.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Mietерtrag aus Geschäftsliegenschaften	57.9	54.1
Mietерtrag aus Wohnliegenschaften	11.7	11.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	69.6	65.5

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 6.3% auf CHF 69.6 Mio. erhöht, was im Wesent-

lichen auf die im Vorjahr erzielten Vermietungserfolge sowie die Zukäufe in den letzten zwölf Monaten zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2010 gesamthaft 4.0% des Soll-Mietertrages (2009: 3.7%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 4.2% und die Wohnliegenschaften mit 2.9% (2009: 3.8% und 3.4%).

3 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-2.4	-2.0
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.6	-0.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-6.9	-4.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-0.7	-2.4
Liegenschaftenaufwand	-10.6	-9.6

4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Verkaufserlös	0.0	55.0
Transaktionskosten aus Verkauf	0.0	-0.9
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres	0.0	-49.3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.0	4.8

In der Vorjahresperiode wurden zwei Geschäftsliegenschaften in Zürich und Ebikon mit einem Gesamterfolg aus Verkauf von CHF 4.8 Mio. veräussert.

5 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Höherbewertung Renditeliegenschaften	10.1	15.6
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	2.7	16.9
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-6.5	-25.6
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	-14.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	6.3	-7.1

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 8.9 Mio. Geschäftsliegenschaften und für CHF 1.2 Mio. Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2009: CHF 12.0 Mio. bzw. CHF 3.6 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF -6.5 Mio. auf Geschäftsliegenschaften und CHF 0.0 Mio. auf Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2009: CHF -24.8 Mio. bzw. CHF -0.8 Mio.).

Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Diskontierungssätze per 30. Juni 2010 für das gesamte Liegenschaftenportfolio betragen 5.15% (31.12.2009: 5.15%). Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2010 betragen 5.21% (31.12.2009: 5.19%).

6 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Dritthonorare und Gewinne aus Bautätigkeit	32.5	30.1
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften	18.1	1.7
Aktiviert Eigenleistungen	10.9	10.8
Diverse Erträge	1.5	0.6
Erfolg aus Generalunternehmung	63.0	43.2

Dem Erfolg aus Generalunternehmung unterliegt ein abgewickelter Netto-Projektvolumen (inkl. Bauten auf eigene Rechnung, Honorare und Ver-gabeerfolge auf Drittbauten) wie folgt:

CHF Mio.	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Drittbauten	152.1	142.7
Eigenprojekte	84.9	62.7
Abgewickelter Netto-Projektvolumen	237.0	205.4

Die direkten Aufwendungen, die in Zusammenhang mit dem abgewickelten Netto-Projektvolumen stehen, beliefen sich im ersten Halbjahr 2010 auf CHF 204.5 Mio. (1. Halbjahr 2009: CHF 175.3 Mio.).

Zusätzlich realisierte die Generalunternehmung ein abgewickelter Projektvolumen von CHF 23.3 Mio. (1. Halbjahr 2009: CHF 38.1 Mio.) für das Geschäftsfeld Immobilien, wodurch ein Bruttoumsatz der Generalunternehmung von CHF 260.3 Mio. (1. Halbjahr 2009: CHF 243.5 Mio.) resultierte. Die gruppeninternen Umsätze wurden in der konsolidierten Halbjahresrechnung wieder eliminiert.

7 Finanzaufwand

	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten und Derivate gegenüber Banken	-15.6	-16.1
Zinsaufwand für Wandelanleihen	-5.9	-2.7
Aktiviert Bauzinsen	3.2	2.1
Finanzaufwand	-18.3	-16.7

8 Unternehmensergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2010	1. Halbjahr 2009
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	11 340	11 342
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-13	25
Aktienemission aus Kapitalerhöhung ('000 Stück)	2 277	0
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	13 604	11 367
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien ('000 Stück)	12 428	11 663
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	62.3	39.4
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	5.02	3.37
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	57.4	44.8
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.62	3.85
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.58	3.26
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.25	3.69

Das Unternehmensergebnis pro Aktie für das erste Halbjahr 2009 wurde infolge der Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot im Mai 2010 neu berechnet, um die Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode zu ermöglichen.

In Übereinstimmung mit IAS 33 ergibt sich, bedingt durch die Ausgabe von Wandelanleihen, ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für die Berechnung der Verwässerung wurde das Unternehmensergebnis um die Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert (Finanzaufwand und -ertrag, latente und laufende Steuern). Dies führte zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt von CHF 66.9 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 62.0 Mio. Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien erhöht sich dadurch um die maximal bei Wandlung auszugebenden Beteiligungsrechte (zeitgewichtet) von 12 427 635 auf 14 591 036 Aktien.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte aus der Wandelanleihe 2009–2014 zu einem Wandelpreis von CHF 138.75 pro Aktie würden 1 441 441 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

9 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2010	31.12.2009
Geschäftsliegenschaften	1 993.5	1 810.7
Wohnliegenschaften	397.6	396.4
Renditeliegenschaften	2 391.1	2 207.1
Anlageliegenschaften im Bau	248.7	312.0
Anlageliegenschaften	2 639.8	2 519.1

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2010 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Geschäfts- liegen- schaften	Wohn- liegen- schaften	Total Rendite- liegen- schaften	Anlage- liegen- schaften im Bau	Total Anlage- liegen- schaften
Stand 31.12.2009	1 810.7	396.4	2 207.1	312.0	2 519.1
Zukäufe	46.7	0.0	46.7	0.0	46.7
Investitionen	0.0	0.0	0.0	32.7	32.7
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	1.8	1.8
Umklassierungen	133.7	0.0	133.7	-100.5	33.2
Marktwertanpassungen	2.4	1.2	3.6	2.7	6.3
Stand 30.06.2010	1 993.5	397.6	2 391.1	248.7	2 639.8

Zugänge Renditeliegenschaften

Ort	Adresse	Typus ¹	Baujahr	Nutzungsübergang
Zürich	Eggbühlstrasse 21 und 23	GL	1993	01.01.2010

¹ GL = Geschäftsliegenschaft

Die Bewertung der Anlageliegenschaften per 30. Juni 2010 erfolgte wie im Vorjahr durch Sal. Oppenheim jr. & Cie. Corporate Finance (Schweiz) AG als Liegenschaftenschätzer im Auftragsverhältnis für Allreal.

Die Umklassierungen bei den Anlageliegenschaften im Bau von total CHF –100.5 Mio. setzen sich zusammen aus den Überträgen der baulich fertiggestellten Anlageliegenschaften Turboprüfstand C auf dem Escher-Wyss-Areal Zürich am 1. März 2010 (CHF –7.5 Mio.) und dem Zentrum Wallisellen am 1. April 2010 (CHF –126.2 Mio.) zu den Geschäftsliegenschaften sowie von den Entwicklungsliegenschaften mit der im ersten Halbjahr 2010 begonnenen Realisierung der Wohnüberbauung Moos-/Grütstrasse Adliswil, die bei Fertigstellung im Jahr 2011 zu den Wohnliegenschaften übergeht (Anschaffungskosten CHF 33.2 Mio.).

Für Details zu den Renditeliegenschaften per 30. Juni 2010 vgl. S. 28.

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

	30.06.2010	31.12.2009
IBM Schweiz AG	8%	8%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	6%	5%
Kanton Zürich	6%	5%
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	5%	4%
Credit Suisse AG ¹	4%	–
Kraft Foods Europe GmbH ²	–	4%
Total	29%	26%

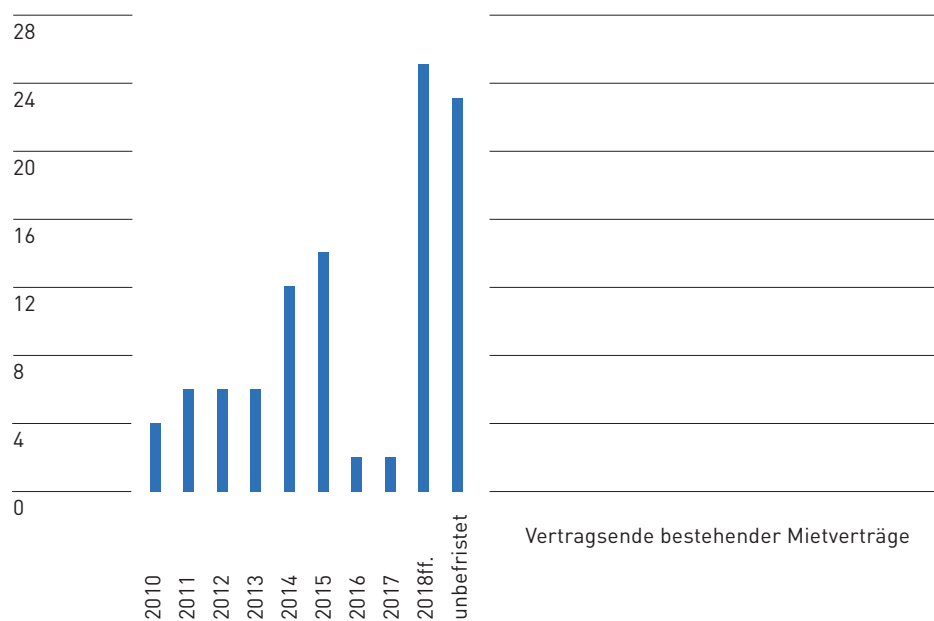
¹ Der Mieter befand sich per 31.12.2009 noch nicht unter den fünf grössten Mietern

² Der Mieter befindet sich per 30.06.2010 nicht mehr unter den fünf grössten Mietern

Im ersten Halbjahr 2010 entfallen auf die fünf grössten Mieter 29% des Mietertrages aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 46% der gesamten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 5.9 Jahre (31.12.2009: 6.1 Jahre).

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2010

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Marktwert CHF Mio. ¹	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ²	Soll- Mieterträge bei Fertig- stellung p.a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Adliswil	Moos-/Grütstrasse	2005	13 901	nein	35.2	65.0	3.9	30.06.2011
Lancy	Lancy-Square	2008	1 417	ja	35.2	40.0	2.3	30.09.2010
Zürich	Toni-Areal	2007	25 104	ja	178.3	500.0	27.3	30.06.2013

Total Anlageliegenschaften im Bau

248.7 605.0

¹ Gemäss Bewertung per 30.06.2010

² Gebäude und Landkosten

10 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2010	31.12.2009
Entwicklungsreserven	164.9	165.4
Angefangene Bauten	218.2	224.8
Fertiggestellte Liegenschaften	39.1	4.2
Entwicklungsliegenschaften	422.2	394.4

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2010

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grund- stücks- fläche in m ²	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹	Projekt- stand	Erwartete Fertig- stellung
Entwicklungsreserven								
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 ²	15.0	in Planung	offen
Birmenstorf	Schinebüel	2007	6 025	nein	2.7 ³	43.0	Baueingabe	2013
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2009	13 614	nein	15.2 ³	90.0	Baueingabe	2014
Meilen	Holengass	2009	9 615	nein	25.4 ²	61.0	Baueingabe	2013
Opfikon	Lilienthal-Boulevard	2007	9 821	nein	16.0 ²	70.0	in Planung	offen
Rümlang	Airport Business Park	1987	30 277	nein	15.3 ²	100.0	Baubewilligung	offen
Volketswil	Guntenbachstrasse	2008	5 330	nein	4.0 ²	25.0	in Planung	offen
Wallisellen	Richti, Baufelder 2-6	2002	55 504	ja	68.0 ²	470.0	Baubewilligung	2015
Zürich	Escher-Terrassen	2007	2 087	ja	8.5 ²	40.0	Baueingabe	2013
Zürich	Neunbrunnenstrasse	1993	4 538	ja	6.1 ²	27.0	Vermietete Altliegenschaft	offen
Total Entwicklungsreserven			142 811		164.9	941.0		
Angefangene Bauten								
Adliswil	Dietlimoos, Ahornweg	2005	14 737	nein	10.9	50.0	in Ausführung	2012
Au-Wädenswil	Aublickweg	2007	25 134	nein	54.9	109.0	in Ausführung	2012
Basel	Markthalle	2006	8 966	ja	36.0	87.0	in Ausführung	2012
Unterägeri	Lidostrasse	2008	5 446	ja	8.7	27.0	in Ausführung	2012
Volketswil	Gries	2006	20 799	nein	41.0	62.0	in Ausführung	2010
Wallisellen	Richti, Baufelder 1+7	2002	15 573	ja	54.6	220.0	in Ausführung	2013
Wetzikon	Strandbadstrasse	2007	6 770	nein	12.1	19.0	in Ausführung	2011
Total angefangene Bauten			97 425		218.2	574.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Aesch ZH	Feld-/Püntstrasse	2009 ⁴	-	-	1.1	-	-	-
Volketswil	Bauarena	2010 ⁴	-	-	38.0	-	-	-
Total fertiggestellte Liegenschaften					39.1			
Total Entwicklungsliegenschaften					422.2	1 515.0		

¹ Gebäude- und Landkosten

² Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das zu 100% 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)

⁴ Fertigstellung

11 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 13 663 911 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Für Veränderungen des Eigenkapitals vgl. Konzerneigenkapitalnachweis auf Seite 10.

Am 30. Juni 2010 hielt Allreal 59 805 eigene Aktien (31.12.2009: 46 898 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 121.90 (31.12.2009: CHF 120.30). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht. Für Veränderungen des Bestandes an eigenen Aktien vgl. Seite 17.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 26. März 2012 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs 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). Im Mai 2010 wurde wegen der Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot das genehmigte Kapital von CHF 200.0 Mio. um CHF 113.9 Mio. auf CHF 86.1 Mio. reduziert.

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. Dieses bedingte Kapital hat sich im Jahr 2007 infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien um CHF 0.1 Mio. auf CHF 124.9 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2010).

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.

Die Allreal Holding AG hat im Mai 2010 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot an die bisherigen Aktionäre durchgeführt. Es wurden aus dem genehmigten Kapital 2 277 318 neue Namenaktien à nominal CHF 50 mit einem Emissionspreis von CHF 102 pro Aktie geschaffen. Die Titel sind ab 1. Januar 2010 dividendenberechtigt. Dem Bruttoerlös von CHF 232.3 Mio. standen Emissions- und Transaktionskosten von CHF 7.2 Mio. gegenüber. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung betrug somit CHF 225.1 Mio.

12 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung)

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2009	1 308.1	8.5	200.0	0.0	1 516.6
Per 30.06.2010	1 167.0	5.0	200.0	17.5	1 389.5
davon mit Tilgung	307.0	0.0	0.0	0.0	307.0
Tilgung p. a.	6.0	0.0	0.0	0.0	6.0

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 nebst der 2.125% Wandelanleihe nur Bankkredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate haben.

In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung ist eine Wandelanleihe enthalten, welche im Jahr 2009 ausgegeben wurde:

2.125% Wandelanleihe 2009–2014

Betrag	CHF 200.0 Mio.
Emissionspreis	100%
Coupon	2.125% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 9. Oktober, erstmals per 9. Oktober 2010
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Spätestens am 9. Oktober 2014 zum Nennwert
Wandelpreis	CHF 138.75

Jede Inhaberoobligation von CHF 5 000 nominal kann bis 19. September 2014 in 36.03604 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleiheklauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85% des ursprünglichen Anleihebetrags gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder ab dem 9. Oktober 2011, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Allreal Holding AG innerhalb von 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen während 20 Handelstagen mindestens den Preis von CHF 180.40 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 30. Juni 2010 nicht erfüllt.

Aufgrund der Kapitalerhöhung wurden gemäss den Anleihebedingungen das Bezugsrechtsverhältnis von 35.08772 auf 36.03604 Namenaktien pro CHF 5 000 nominal Inhaberoobligation bzw. der Wandelpreis von CHF 142.50 auf CHF 138.75 angepasst.

Per Bilanzstichtag ist die 2.125% Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	30.06.2010	31.12.2009
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung vor Emissionskosten	188.1	188.1
./. anteilige Emissionskosten im Fremdkapital	-4.4	-4.4
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	2.0	0.6
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung (Schuldkomponente)	185.7	184.3
Zuweisung an Eigenkapital vor Emissionskosten	11.9	11.9
./. anteilige Emissionskosten im Eigenkapital	-0.3	-0.3
./. Umgliederung in Rückstellungen für latente Steuern	-3.6	-3.6
Zuweisung an Eigenkapital netto	8.0	8.0
Umgliederung für Rückstellungen für latente Steuern	3.6	3.6
Auflösung latente Steuerverbindlichkeiten	-0.4	-0.1
Rückstellungen für latente Steuern	3.2	3.5

In der Berichtsperiode wurden damit CHF 1.4 Mio. für die Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag zulasten des Finanzaufwands verbucht.

Die Differenz von CHF 14.3 Mio. per 30. Juni 2010 zwischen der Schuldkomponente (CHF 185.7 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 200.0 Mio.) wird über die restliche Laufzeit der Wandelanleihe bis 2014 nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

Auf der Differenz zwischen Steuerwert der Wandelanleihe und Buchwert der Schuldkomponente sowie anteiliger Emissionskosten werden latente Steuerverbindlichkeiten zum Konzernsteuersatz von 22% berücksichtigt und über die Laufzeit der Wandelanleihe erfolgswirksam aufgelöst. Im ersten Halbjahr 2010 wurden latente Steuern von CHF 0.3 Mio. zugunsten des Steueraufwands aufgelöst.

In der Erfolgsrechnung wird nebst dem tatsächlichen zu bezahlenden Zins von 2.125% auch der Aufwand, welcher einem Effektivzinssatz von 3.79% entspricht, abgegrenzt.

Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung)

CHF Mio.	< 1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	> 5 Jahre	Total
Per 31.12.2009					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 308.1	8.5	200.0	0.0	1 516.6
Effekt aus Zinssatzswaps	-870.0	200.0	520.0	150.0	0.0
Total	438.1	208.5	720.0	150.0	1 516.6
Total in %	28.9	13.7	47.5	9.9	100.0
Per 30.06.2010					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 167.0	5.0	200.0	17.5	1 389.5
Effekt aus Zinssatzswaps	-1 070.0	350.0	420.0	300.0	0.0
Total	97.0	355.0	620.0	317.5	1 389.5
Total in %	7.0	25.6	44.6	22.8	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 2.125% berücksichtigt.

Per 30. Juni 2010 bestehen feste Vorschüsse in Höhe von CHF 1 160.5 Mio. und Festhypotheken von CHF 29.0 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

Im ersten Halbjahr 2010 wurden neue Zinssatzswaps (Payer Swaps) mit einem Kontraktwert von total CHF 200.0 Mio. abgeschlossen. Die gewichtete Restlaufzeit dieser Zinssatzswaps beträgt per Bilanzstichtag 7.8 Jahre bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 1.60%.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate läuft ein Zinssatzswap mit einem Kontraktwert von CHF 50.0 Mio. und einem Zinssatz von 2.53% aus. Im Weiteren gelangen in den nächsten zwölf Monaten Festhypotheken über total CHF 6.5 Mio. zu durchschnittlich 3.02% zur Rückzahlung.

Am 2. Juni 2010 wurde der ausstehende Nominalbetrag von CHF 152.9 Mio. der 1.875% Wandelanleihe 2006–2010 an die Obligationäre zurückbezahlt.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2010 beträgt 2.60% (31. Dezember 2009: 2.56%).

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2010 beträgt 47 Monate (31. Dezember 2009: 36 Monate).

13 Eigenkapital (NAV) je Aktie

	30.06.2010	31.12.2009
Ausstehende Aktien am Bilanzstichtag ('000 Stück)	13 604	11 340
Konzerneigenkapital (CHF Mio.)	1 497.3	1 277.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	110.05	112.65
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	1 577.6	1 357.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	115.95	119.70

14 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 2009 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 der Pensionskasse Allreal per 30. Juni 2010 sind keine Anpassungen für die konsolidierte Halbjahresrechnung erforderlich.

15 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2010	31.12.2009
Kaufverpflichtungen	29.7	58.2
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen in 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 732.1 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften von Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2009: CHF 734.7 Mio.).

Per 30. Juni 2010 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2010 und dem 16. August 2010 (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 2010

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis 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 21-25	AE	2008/2010	1993	2005 TR	6 221
Zürich	Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133	AE	2002	1925	2006/2007 TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁵	AE	2002	1945-2010		60 729
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	Zollstrasse/Josefstrasse 23-29/Klingenstrasse 4	AE	1993/2006	1997		4 201
Total Stadt Zürich						160 757

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2010

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2010

⁵ Nur Büroflächen

Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Nutzfläche in m ²	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Woh- nungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2010	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
ja	2 600	85.1	0.0	0.0	14.9	1.0	0.0	5.30/5.30
nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	7.0	0.0	4.80/5.00
nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.4	0.3	4.90/4.90
nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.7	0.3	4.80/4.80
nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.9	0.6	5.00/5.00
nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.5	22.6	5.40/5.40
nein	7 440	33.8	0.0	19.3	46.9	3.9	0.1	4.90/4.90
nein	2 699	42.8	0.0	0.0	57.2	0.4	0.0	5.50/5.50
nein	3 553	79.3	0.0	8.1	12.6	2.6	0.0	4.90/4.90
nein	20 175	61.6	0.0	0.0	38.4	4.7	0.0	5.10/5.10
ja	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.4	0.6	5.49/5.49
ja	55 624	28.2	0.0	0.0	71.8	10.0	0.5	6.42/7.49
nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	3.7	0.0	5.00/5.00
nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	5.10/5.10
nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0 ⁵	0.0	4.90/5.10
nein	5 279	75.4	0.0	0.0	24.6	2.7	0.0	5.10/5.10
ja	1 545	69.4	0.0	0.0	30.6	0.3	26.3	5.40/5.40
nein	2 646	61.2	14.3	0.0	24.5	0.8	0.8	5.20/5.20
ja	6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	9.8	5.50/5.50
nein	2 480	0.0	0.0	69.4	30.6	0.9	0.1	5.00/5.00
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	2.5	9.2	5.30/5.30
nein	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.0	0.0	5.00/5.00
nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.9	20.7	5.20/5.20
nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.2	0.0	5.00/5.00
nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	4.1	0.0	5.00/5.00
	271 455	55.8	6.3	8.2	29.7	81.2	1.4	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2010

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis 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
Wallisellen	Neugutstrasse 2–6/Bahnhofplatz 2/Bahnhofstrasse 25	AE	2007	2010		12 897
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						74 211
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/Binnergerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Muttenz	St.-Jakobs-Strasse 110	AE	1999	1987		2 367
Total Übrige Regionen						35 369
Total Geschäftsliegenschaften						270 337

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2010

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2010

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Nutzfläche in m ²	Anteil Büros in %	Anteil Läden in %	Anteil Woh- nungen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2010	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.7	0.5	5.70/5.70
nein	1 694	19.6	56.3	15.1	9.0	0.3	0.0	5.40/5.40
nein	2 730	0.0	75.8	0.0	24.2	1.2	0.0	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	5.40/5.40
ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.5	0.0	4.99/4.99
nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.8	0.0	5.40/5.40
nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	1.3	0.0	5.50/5.50
nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	2.2	67.4	5.50/5.50
nein	19 317	24.1	23.4	33.9	18.6	5.4	37.2	5.00/5.00
nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.5	2.8	5.33/5.33
nein	2 356	51.4	0.0	0.0	48.6	0.6	0.0	5.50/5.50
	110 430	60.8	12.9	6.2	20.1	29.3	11.7	
nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.6	2.1	5.50/5.50
nein	6 231	63.0	12.4	11.1	13.5	1.4	9.2	5.70/5.70
nein	1 289	58.6	33.8	7.6	0.0	0.3	0.0	5.50/5.50
nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	2.0	5.20/5.20
nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	7.9	5.20/5.20
nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	0.6	5.10/5.10
nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	3.6	5.00/5.00
nein	2 043	98.0	0.0	0.0	2.0	0.5	18.7	5.70/5.70
	50 994	66.3	12.7	4.9	16.1	13.5	5.8	
	432 879	58.3	8.7	7.3	25.7	124.0	4.2	

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2010

Ort	Adresse	Eigen- tums- verhält- nis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen ²	Grund- stücks- fläche in m ²	Atlas- tenver- dachts- flächen- kataster	Wohn- 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	Sunnebüelstrasse 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	2009 GR	2 420	ja	5 954
Basel	Grosspeterstrasse 45/ St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	3 022
Total Übrige Regionen						10 747		12 991
Total Wohnliegenschaften						149 370		101 190

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

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2010

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2010

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 2010	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	1.5	4.90/4.90
4	36	0	0	0	40	212	0.7	0.0	5.10/5.10
2	2	4	4	2	14	165	0.5	1.0	4.70/4.70
17	49	29	23	8	126	2 186	3.1	0.9	
0	12	24	20	0	56	239	0.8	1.6	5.40/5.40
0	12	7	5	0	24	0	0.3	0.0	5.40/5.40
0	9	16	18	6	49	50	0.8	0.5	5.10/5.10
9	36	9	0	0	54	0	0.7	2.1	5.40/5.40
0	8	18	0	0	26	71	0.4	0.3	5.00/5.00
0	20	41	56	22	139	2 216	4.1	3.1	4.80/4.80
18	30	71	41	0	160	659	3.1	1.7	5.00/5.00
0	4	0	10	4	18	200	0.5	3.3	5.10/5.10
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.0	5.10/5.10
1	8	27	18	5	59	217	1.1	0.9	5.20/5.20
4	16	4	0	0	24	28	0.3	0.0	5.20/5.20
0	18	24	12	0	54	286	1.0	0.7	5.00/5.00
0	0	24	16	0	40	354	0.8	2.5	5.10/5.10
0	5	11	6	0	22	671	0.4	1.0	5.00/5.00
7	5	12	5	0	29	268	0.5	1.8	5.00/5.00
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.7	5.10/5.10
39	200	353	267	77	936	5 378	17.7	1.7	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	2.8	5.20/5.20
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	32.0	5.10/5.10
5	19	11	8	0	43	47	0.9	5.9	5.30/5.30
33	50	59	52	0	194	1 577	3.5	10.9	
89	299	441	342	85	1 256	9 141	24.3	2.9	



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 verkürzten Konzernbilanz der Allreal Holding AG per 30. Juni 2010 und der entsprechenden verkürzten Konzerngesamtergebnisrechnung, des Konzerneigenkapitalnachweises, der Konzerngeldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und ausgewählten Anmerkungen (konsolidierte Zwischenberichterstattung) auf den Seiten 8 bis 33 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und Darstellung der konsolidierten Zwischenberichterstattung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange 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 2010 abgeschlossene Halbjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

KPMG AG

Orlando Lanfranchi
Zugelassener Revisionsexperte

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. August 2010

Ergänzende Informationen

Angaben zu den Anlagelienschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2010*	2009*	2010*	2009*	2010*	2009*	2010*	2009*
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	26	26	14	13	8	8	48	47
Nutzfläche '000 m ²	271	257	110	91	51	51	432	399
Leerstandsquote ¹ %	1.4	1.8	11.7	8.6	6.1	6.1	4.2	3.8
Mietertrag CHF Mio.	39.5	39.0	12.0	11.0	6.4	4.1	57.9	54.1
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	32.9	34.8	10.7	9.2	5.0	3.5	48.6	47.5
Bruttorendite %	6.1	6.2	5.8	6.1	6.7	6.7	6.0	6.2
Nettorendite ³ %	5.1	5.6	5.2	5.1	5.6	5.6	5.1	5.4
Anschaffungswert CHF Mio.	1 210.3	1 156.1	488.3	348.6	226.7	226.7	1 925.3	1 731.4
Marktwert CHF Mio.	1 302.9	1 242.4	476.2	354.2	214.4	214.1	1 993.5	1 810.7
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	50.1	47.8	34.0	27.2	26.8	26.8	41.6	38.6
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	6.3	-5.7	-4.2	-2.8	0.3	-4.3	2.4	-12.8
Wohnliegenschaften								
Anzahl	4	4	16	16	3	3	23	23
Wohnfläche '000 m ²	10	10	78	78	13	14	101	102
Leerstandsquote ¹ %	0.9	0.8	1.7	1.6	10.9	16.0	2.9	3.4
Mietertrag CHF Mio.	1.6	1.5	8.6	8.5	1.5	1.4	11.7	11.4
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	1.3	1.4	7.7	7.6	1.4	-0.6	10.4	8.4
Bruttorendite %	5.7	6.2	6.0	6.2	5.6	5.8	5.9	6.1
Nettorendite ³ %	4.7	5.5	5.4	5.5	4.9	-2.6	5.2	4.5
Anschaffungswert CHF Mio.	51.9	51.9	251.1	251.1	54.6	54.6	357.6	357.6
Marktwert CHF Mio.	55.0	55.0	286.7	285.8	55.9	55.9	397.6	396.4
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	13.8	13.8	17.9	17.9	18.6	18.6	17.3	17.2
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	0.0	0.1	0.9	1.2	0.3	1.5	1.2	2.8
Anlagelienschaften im Bau								
Anzahl	1	2	1	1	1	1	3	4
Grundstücksfläche 000 m ²	25	25	14	13	1	1	40	39
Anschaffungswert CHF Mio.	172.6	168.5	33.2	125.8	34.5	25.5	240.3	319.8
Marktwert CHF Mio.	178.3	174.2	35.2	112.3	35.2	25.5	248.7	312.0
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	0.0	17.9	2.0	-12.8	0.7	-0.4	2.7	4.7
Investitionsvolumen CHF Mio.	500.0	510.0	65.0	140.0	40.0	40.0	605.0	690.0

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2010 bzw. 31.12.2009.

¹ In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

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

⁴ Aus Neubewertung im ersten Halbjahr 2010 bzw. 2009

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2010 bzw. 30.06.2010	2009 bzw. 31.12.2009
Ausgegebenes Aktienkapital	CHF Mio.	683.2	569.3
Genehmigtes Kapital	CHF Mio.	86.1	200.0
Bedingtes Kapital	CHF Mio.	134.9	134.9
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	13 663 911	11 386 593
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	59 805	46 898
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	13 604 106	11 339 695
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt	Anzahl	12 100 911	11 350 243
Börsenkurs Höchst	CHF	130.80	131.70
Börsenkurs Tiefst	CHF	114.00	105.10
Börsenkurs am Stichtag	CHF	118.50	123.00
Börsenkapitalisierung am Stichtag ²	CHF Mio.	1 612.1	1 394.8
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	11 233	8 568

¹ Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigene Aktien

² Börsenkurs am Stichtag multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am Stichtag

Aktienstatistik

Art der Aktie	Namenaktie
Nennwert	CHF 50
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW

Aktionärsstruktur per 30. Juni 2010

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
> 409 917 Aktien (> 3 %)	8	5 800 458	43
100 001–409 917 Aktien	14	2 424 685	18
10 001–100 000 Aktien	75	2 191 057	16
1001–10 000 Aktien	362	1 047 903	7
1–1000 Aktien	2 051	533 285	4
Total eingetragen	2 510	11 997 388	88
Nicht eingetragen		1 666 523	12
Total Aktien		13 663 911	100

55.4% des Aktienkapitals werden von institutionellen Investoren (Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften) und 8.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 23.5% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 12.2% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 2.5% (eingetragene Aktien).

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 2010

24. Februar 2011

Generalversammlung 2011

25. März 2011

Halbjahresabschluss 2011

25. August 2011

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