

- **Überzeugendes Halbjahresresultat auf hohem Niveau**
- **Kontinuierlicher Ausbau des ertragsstabilen Liegenschaftenbestandes**
- **Markante Zunahme des abgewickelten Projektvolumens**
- **Finanzierung ermöglicht Fortführung des Wachstumskurses**

Mit einem überzeugenden Resultat im ersten Halbjahr 2011 gelang es Allreal, an das rekordhohe Ergebnis der Vorjahresperiode anzuknüpfen. Der Gesamtumsatz erfuhr eine deutliche Steigerung um 24 Prozent auf CHF 380.9 Millionen. Zum respektablen Umsatzwachstum beigetragen hat vor allem die starke Zunahme des abgewickelten Projektvolumens.

Auch ertragseitig vermochte Allreal erneut zu überzeugen. Das Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt betrug CHF 66.5 Millionen und lag damit 6.7 Prozent über dem Resultat des Vorjahres. Obwohl in der Berichtsperiode im Gegensatz zum Vorjahr in der Generalunternehmung ein tieferer Gewinn aus abgeschlossenen Projekten anfiel, belief sich das operative Unternehmensergebnis (exklusive Neubewertungseffekt) auf beachtliche CHF 54.1 Millionen (1. Halbjahr 2010: CHF 57.4 Mio.).

Mit CHF 138.50 per 30. Juni 2011 schloss die Allreal-Aktie 1.7 Prozent über dem Schlusskurs des Vorjahres (31.12.2010: CHF 136.20) und übertraf damit den Gesamtmarkt deutlich. Die positive Kursentwicklung und die Ausschüttung von CHF 5.50 je Aktie an die Aktionäre resultierten in einer ansehnlichen Gesamtperformance von 5.7 Prozent.

Die im zweiten Quartal 2011 erfolgreich platzierte 2.50% Obligationenanleihe 2011–2016 von CHF 150 Millionen ermöglicht eine für das Unternehmen vorteilhafte Finanzierung der laufenden Eigenprojekte sowie den Erwerb weiterer Liegenschaften oder ganzer Portfolios.

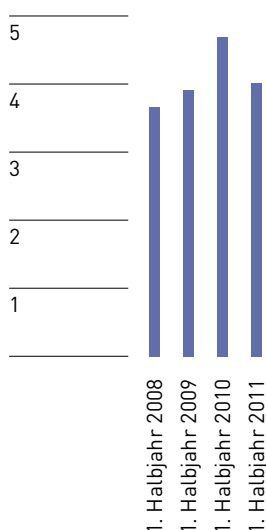
Geschäftsfeld Immobilien

Das Portfolio der Renditeliegenschaften verzeichnete in der Berichtsperiode zwei bedeutende Zugänge. Per 1. Juni 2011 erfolgte wie geplant die Übernahme der Wohnsiedlung Moos-/Grütstrasse in Adliswil. Das gemeinsam mit Helvetia Versicherungen entwickelte und realisierte Projekt umfasst insgesamt 207 Mietwohnungen und zwei Ateliers in zwölf Mehrfamilienhäusern, die alle den Minergie-Standard erfüllen. Der von Allreal in den eigenen Bestand übernommene Teil der Wohnsiedlung zählt 137 Mietwohnungen und zwei Ateliers in acht Mehrfamilienhäusern. Die Renditeliegenschaft wurde zum Zeitpunkt der Übernahme ertragswirksam.

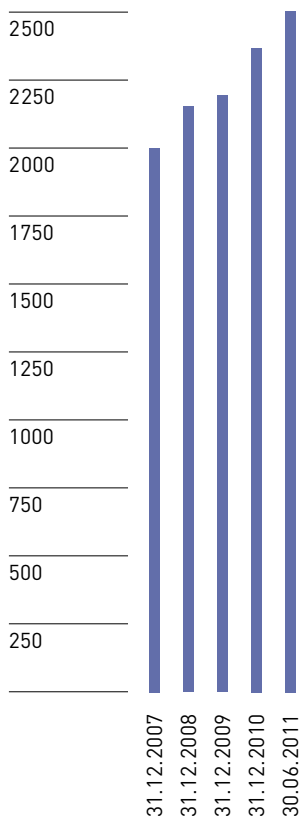
Ende Juni 2011 erfolgte der Erwerb einer weiteren Geschäftsliegenschaft in der Westschweiz. Das 2004 erstellte Bürogebäude Le Lumion befindet sich in unmittelbarer Nähe des Flughafens Genf-Cointrin auf dem Gebiet der Genfer Vorortsgemeinde Le Grand-Saconnex. Die Immobilie hat eine Nutzfläche von rund 5500 Quadratmetern und ist nahezu vollständig vermietet. Die Liegenschaft mit einem Jahresmietertrag von rund CHF 3.6 Millionen wird per 1. Juli 2011 ertragwirksam.

Im ersten Halbjahr 2011 erfolgte der gewinnbringende Verkauf einer älteren Wohnliegenschaft in Zürich-Affoltern. Ausserdem wurde die Veräusserung einer kleineren Geschäftsliegenschaft in Basel beurkundet; die Eigentumsübertragung wird im zweiten Halbjahr 2011 stattfinden.

Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungseffekt
CHF



Renditeliegenschaften
CHF Mio.



In Folge setzte sich das Portfolio der Renditeliegenschaften am Stichtag aus 47 Geschäfts- und 19 Wohnliegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 38 Millionen zusammen.

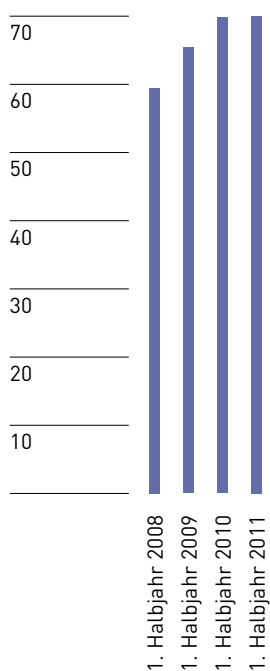
Das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau verzeichnete in der Berichtsperiode zwei Zugänge und einen Abgang. Bei den Zugängen handelt es sich um das bislang als Entwicklungsliegenschaft ausgewiesene Wohnhochhaus Escher-Terrassen in Zürich-West und um den von Allianz Suisse zu nutzenden Bürokomplex auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Beide Projekte werden nach Fertigstellung in das Portfolio der Renditeliegenschaften übernommen. Der Abgang betrifft die in die Renditeliegenschaften überführte Wohnsiedlung Moos-/Grütstrasse in Adliswil.

Die Neubewertung von Rendite- und Anlageliegenschaften im Bau resultierte in einer Aufwertung vor Steuern um CHF 18.1 Millionen, entsprechend 0.6 Prozent des Marktwertes der am Stichtag im Portfolio geführten Anlageliegenschaften. Zu der in Summe positiven Wertveränderung haben insbesondere die im zweiten Halbjahr 2010 und im ersten Halbjahr 2011 in den Bestand der Anlageliegenschaften übernommenen Neuzugänge beigetragen.

Nach Neubewertung belief sich der Wert aller Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) per Stichtag auf CHF 2844.4 Millionen (31.12.2010: CHF 2619.3 Mio.). Davon entfielen CHF 2507.3 Millionen auf Renditeliegenschaften und CHF 337.1 Millionen auf Anlageliegenschaften im Bau.

Die Mieterträge verzeichneten im ersten Halbjahr 2011 eine leichte Zunahme um 0.3 Prozent auf CHF 69.8 Millionen.

Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften
CHF Mio.



Am Stichtag betrug die Leerstandsquote tiefe 4.6 Prozent, entsprechend einer leichten Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 0.2 Prozentpunkte. Dank Erfolgen bei der Erst- und Wiedervermietung von Büro- und Gewerbeflächen dürfte sich die Quote bis Jahresende tendenziell noch weiter verringern.

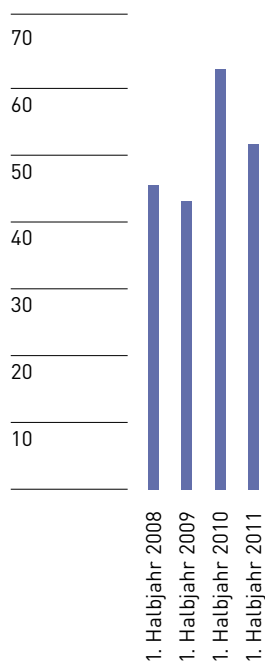
Die in der Berichtsperiode getätigten Investitionen in werterhaltende Massnahmen und laufende Unterhaltskosten addierten sich in Summe auf CHF 8.5 Millionen. Der gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 trotz gewachsenem Portfolio tiefere Liegenschaftenaufwand entspricht 12.2 Prozent der Mieterträge (1. Halbjahr 2010: 15.2%). Aufgrund grösserer werterhaltender Sanierungen, die im zweiten Halbjahr 2011 in Angriff genommen werden, wird sich der Prozentsatz bis Ende Jahr auf den langjährigen Mittelwert von 13 bis 15 Prozent der Mieterträge erhöhen.

Mit der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften wurde eine respektable Nettorendite von 5.1 Prozent erzielt (1. Halbjahr 2010: 5.1 Prozent).

In der Berichtsperiode belief sich das Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) auf CHF 58.8 Millionen (1. Halbjahr 2010: CHF 55.9 Mio.). Der Anteil des Geschäftsfeldes Immobilien am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei 68.6 Prozent (1. Halbjahr 2010: 56.0%).

Erfolg aus Geschäftstätigkeit Generalunternehmung

CHF Mio.



Geschäftsfeld Generalunternehmung

Mit einem Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 51.7 Millionen erzielte das Geschäftsfeld Generalunternehmung erneut ein ausgezeichnetes Resultat. Der Wert liegt zwar 17.9 Prozent unter dem Rekordergebnis des Vorjahres, doch dieses war ausserordentlich stark geprägt von zyklisch anfallenden Gewinnen aus abgeschlossenen Eigenprojekten (1. Halbjahr 2010: CHF 63.0 Mio.). Das Resultat des ersten Halbjahres 2011 ist denn auch das zweithöchste seit Bestehen des Unternehmens.

Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug im 1. Halbjahr 2011 CHF 26.7 Millionen (1. Halbjahr 2010: CHF 38.2 Mio.). Es war gleichermassen geprägt von tieferen Projektgewinnen und einem leicht höheren Personalaufwand infolge Ausbau des Mitarbeiterbestandes.

Die Sparte Projektentwicklung vermochte ihre Rolle als wichtiger Umsatz- und Gewinntriebener erneut zu bestätigen. Bedeutende Eigen- und Drittprojekte sind einerseits die auf eigenen Grundstücken laufenden Arealentwicklungen Richti Wallisellen und Escher-Wyss in Zürich-West, andererseits eine von den Behörden und privaten Grundeigentümern in Auftrag gegebene Gebietsentwicklung in Adliswil sowie die von der AXA Winterthur als Investor zu realisierende Geschäfts- und Wohnüberbauung Superblock in Winterthur. Die in der Regel bis zur Baureife zu führenden Projekte repräsentieren ein potenzielles, im Arbeitsvorrat noch nicht berücksichtigtes Investitionsvolumen von deutlich über CHF 1 Milliarde.

Von der Sparte Realisation wurden in der Berichtsperiode die Vorbereitungsbeziehungsweise Bauarbeiten für zahlreiche grössere Eigen- und Drittprojekte in Angriff genommen. Dazu zählen insbesondere das Wohnhochhaus Escher-Terrassen in Zürich-West, das Bürogebäude Richtiring in Wallisellen mit rund 1400 Arbeitsplätzen, die Wohnsiedlung Schinebüel in Birmenstorf mit 63 Eigentumswohnungen, die Wohnüberbauung Promenade in Horgen mit 80 Miet- und 51 Eigentumswohnungen sowie das Wohn- und Geschäftshaus Polygon in Wetzikon mit 40 Mietwohnungen und Gewerberäumen.

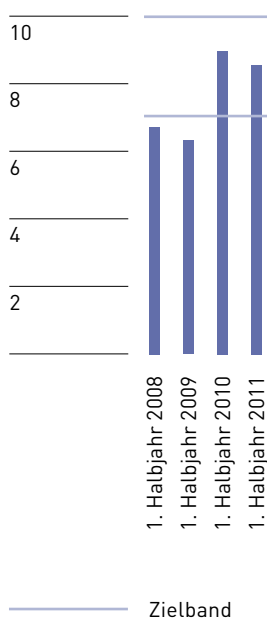
Das Richti-Areal in Wallisellen und das Toni-Areal in Zürich-West sind zwei Grossbaustellen, die stark im Fokus des öffentlichen Interesses stehen. Die Realisation der beiden Projekte mit einem addierten Investitionsvolumen von zirka CHF 1.2 Milliarden verläuft ebenso nach Plan wie die meisten der weiteren rund 120 Projekte, die sich im ersten Halbjahr 2011 in Ausführung befanden.

Das in der Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 347.8 Millionen und lag damit 33.6 Prozent über dem Wert des Vorjahres (1. Halbjahr 2010: CHF 260.3 Mio.).

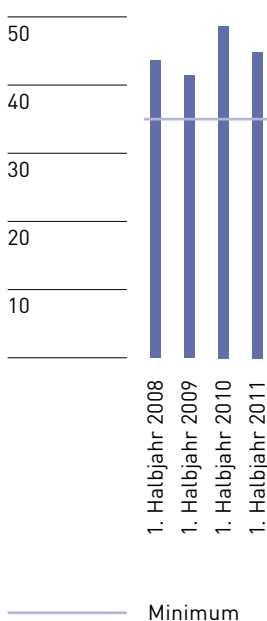
Der per Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 1.9 Milliarden garantiert eine volle Auslastung während deutlich über zwei Jahren.

In Basel realisiert Allreal für CHF 87 Millionen das Projekt Markthalle. Der unmittelbar beim Bahnhof gelegene Komplex umfasst einen markanten Kuppelbau, zwei Randbauten mit Büro- und Gewerbeflächen sowie einen 14-geschossigen Neubau mit 45 Mietwohnungen. Im April 2011 beschloss die

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt
in Prozent



Eigenkapitalquote
in Prozent am 30. Juni



Credit Suisse Anlagengestiftung den Erwerb der teilweise bereits vermieteten Liegenschaft. Eigentumsübertragung und Verbuchung des Gewinns erfolgen nach Fertigstellung des Projekts im Frühjahr 2012.

Mit einem Absatz von 106 Wohneinheiten war Allreal im ersten Halbjahr 2011 wiederum ausgesprochen erfolgreich (1. Halbjahr 2010: 72 Einheiten). Dies belegt einerseits die Qualität der Wohnungen, andererseits die Fähigkeit zur Entwicklung von marktgerechten Angeboten.

In der Berichtsperiode erwarb Allreal ein zur Entwicklung und Realisation von rund 50 Eigentumswohnungen ausgezeichnet geeignetes Grundstück im zürcherischen Mönchaltorf. Darüber hinaus sicherte sich das Unternehmen ein rund 44 000 Quadratmeter grosses Areal im verkehrsgünstig gelegenen Bezirkshauptort Bülach sowie ein für zirka 200 Eigentumswohnungen vorgesehenes 20 000 Quadratmeter grosses Grundstück in Zürich-Unterstrass.

Der Anteil des Geschäftsfeldes Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe belief sich auf 31.4 Prozent (1. Halbjahr 2010: 44.0%).

Vorteilhafte und gut abgesicherte Finanzierung

Am Stichtag waren die Finanzverbindlichkeiten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2.52 Prozent und einer Laufzeit von 43 Monaten fortgesetzt vorteilhaft finanziert (31.12.2010: 2.59%/46 Monate).

Die im Mai 2011 emittierte 2.50% Obligationenanleihe ermöglicht dem Unternehmen die Finanzierung von Eigenprojekten sowie den Erwerb von Grundstücken und Renditeliegenschaften ohne höhere hypothekarische Belehnung des Portfolios. Aktuell verfügt das Unternehmen dadurch über frei verfügbare Kreditlimiten von rund CHF 350 Millionen. Abhängig vom Baufortschritt einzelner Projekte können die Kreditlimiten um weitere CHF 350 Millionen erhöht werden.

In Eigenprojekte getätigte Investitionen sowie die Ausschüttung an die Aktionäre führten in Summe zu einem Rückgang des Eigenkapitalanteils. Dieser belief sich per 30. Juni 2011 auf 44.9 Prozent, bei einem Net Gearing von 97.8 Prozent (31.12.2010: 48.7%/84.2%).

Zuversichtlicher Ausblick

Aufgrund des guten Halbjahresabschlusses und der sich für das zweite Halbjahr abzeichnenden Entwicklung rechnet Allreal für das Geschäftsjahr 2011 mit einem operativen Ergebnis in Höhe des Vorjahres.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken den Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum ausgezeichneten Halbjahresergebnis und den Aktionären für das Vertrauen und ihre Unterstützung.

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Kennzahlen im Überblick

| | | 1. Halbjahr 2011 bzw. 30.06.2011* | 1. Halbjahr 2010 bzw. 31.12.2010 | Veränderung in Prozent ¹ |
|--|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Gruppe | | | | |
| Gesamtumsatz ² | CHF Mio. | 380.9 | 306.6 | +24.2 |
| Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 102.7 | 99.6 | +3.1 |
| Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 66.5 | 62.3 | +6.7 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 84.6 | 93.3 | -9.3 |
| Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 54.1 | 57.4 | -5.7 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | CHF Mio. | -11.1 | 33.9 | - |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert) | % | 8.5 | 9.0 | -0.5 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert) | % | 6.9 | 8.3 | -1.4 |
| Eigenkapitalanteil am Stichtag | % | 44.9 | 48.7 | -3.8 |
| Net Gearing ³ am Stichtag | % | 97.8 | 84.2 | +13.6 |
| Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | % | 2.52 | 2.59 | -0.07 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | Monate | 43 | 46 | -3 |
| Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung | CHF Mio. | 347.8 | 260.3 | +33.6 |
| Operative Marge Generalunternehmung ⁴ | % | 51.6 | 60.6 | -9.0 |
| Personalbestand am Stichtag | Anzahl Stellen | 288 | 261 | +27 |
| Aktie | | | | |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt | CHF | 4.89 | 5.02 | -2.6 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt | CHF | 3.98 | 4.62 | -13.9 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag | CHF | 120.85 | 120.85 | - |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag | CHF | 114.15 | 114.70 | -0.5 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | 138.50 | 136.20 | +1.7 |
| Bewertung am Stichtag | | | | |
| Börsenkapitalisierung ⁵ | CHF Mio. | 1 881.4 | 1 859.6 | +1.2 |
| Enterprise Value (EV) ⁶ | CHF Mio. | 3 398.2 | 3 177.7 | +6.9 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2011 bzw. 31.12.2010.

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 2011 bzw. 30.06.2011* | 1. Halbjahr 2010 bzw. 31.12.2010 | Veränderung in Prozent ¹ |
|--|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Renditeliegenschaften | | | | |
| Geschäftsliegenschaften am Stichtag | Anzahl | 47 | 46 | +1 |
| Wohnliegenschaften am Stichtag | Anzahl | 19 | 19 | - |
| Marktwert am Stichtag | CHF Mio. | 2 507.3 | 2 373.3 | +5.6 |
| Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt | CHF Mio. | 38.0 | 36.5 | +4.1 |
| Ertrag aus Vermietung | CHF Mio. | 69.8 | 69.6 | +0.3 |
| Leerstandsquote ² | % | 4.6 | 4.8 | -0.2 |
| Liegenschaftenaufwand | CHF Mio. | 8.5 | 10.6 | -19.8 |
| Liegenschaftenaufwand | in % des Mietertrages | 12.2 | 15.2 | -3.0 |
| Bruttorendite ³ | % | 6.2 | 6.0 | +0.2 |
| Nettorendite ⁴ | % | 5.1 | 5.1 | - |
| Anlageliegenschaften im Bau | | | | |
| Liegenschaften am Stichtag | Anzahl | 3 | 2 | +1 |
| Marktwert am Stichtag | CHF Mio. | 337.1 | 246.0 | +37.0 |
| Investitionsvolumen | CHF Mio. | 780.0 | 564.0 | +38.3 |
| Entwicklungsliegenschaften | | | | |
| Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag | CHF Mio. | 132.7 | 111.8 | +18.7 |
| Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven | CHF Mio. | 1 063.0 | 733.0 | +45.0 |
| Buchwert angefangene Bauten am Stichtag | CHF Mio. | 315.7 | 307.5 | +2.7 |
| Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten | CHF Mio. | 719.0 | 824.0 | -12.7 |
| Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag | CHF Mio. | 0.0 | 36.7 | - |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2011 bzw. 31.12.2010.

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

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

| CHF Mio. | Anmerkungen | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften | 2 | 69.8 | 69.6 |
| Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften | 3 | -8.5 | -10.6 |
| Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften | | 61.3 | 59.0 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 4 | 0.6 | 0.0 |
| Höherbewertung Renditeliegenschaften | | 14.5 | 10.1 |
| Tieferbewertung Renditeliegenschaften | | -10.8 | -6.5 |
| Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau | | 14.4 | 2.7 |
| Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau | | 0.0 | 0.0 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 5 | 18.1 | 6.3 |
| Abgewickelter Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung | | 311.1 | 237.0 |
| Direkter Aufwand für abgewickelter Projektvolumen aus Generalunternehmung | | -285.2 | -204.5 |
| Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften | | 11.7 | 18.1 |
| Aktivierete Eigenleistungen | | 13.2 | 10.9 |
| Diverse Erträge | | 0.9 | 1.5 |
| Erfolg aus Generalunternehmung | 6 | 51.7 | 63.0 |
| Personalaufwand | | -23.0 | -22.6 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -5.6 | -5.8 |
| EBITDA | | 103.1 | 99.9 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | | -0.4 | -0.3 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 102.7 | 99.6 |
| Finanzertrag | | 0.3 | 0.1 |
| Finanzaufwand | 7 | -16.0 | -18.3 |
| Unternehmensergebnis vor Steuern | | 87.0 | 81.4 |
| Steueraufwand | | -20.5 | -19.1 |
| Unternehmensergebnis | | 66.5 | 62.3 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | 2.3 | -11.9 |
| Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente | | -0.5 | 2.6 |
| Sonstiges Ergebnis | | 1.8 | -9.3 |
| Gesamtergebnis | | 68.3 | 53.0 |
| Gesamtumsatz | | 380.9 | 306.6 |
| EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung | | 85.0 | 93.6 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | | 84.6 | 93.3 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt | | 54.1 | 57.4 |
| Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | | | |
| – inkl. Neubewertungseffekt | 8 | 4.89 | 5.02 |
| – exkl. Neubewertungseffekt | 8 | 3.98 | 4.62 |
| Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | | | |
| – inkl. Neubewertungseffekt | 8 | 4.60 | 4.58 |
| – exkl. Neubewertungseffekt | 8 | 3.78 | 4.25 |

Konzernbilanz

| CHF Mio. | Anmerkungen | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Renditeliegenschaften | 9 | 2 503.9 | 2 373.3 |
| Anlageliegenschaften im Bau | 9 | 337.1 | 246.0 |
| Übrige Sachanlagen | | 2.5 | 2.3 |
| Finanzanlagen | | 9.4 | 8.7 |
| Latente Steuerguthaben | | 34.9 | 34.1 |
| Anlagevermögen | | 2 887.8 | 2 664.4 |
| Entwicklungsliegenschaften | 10 | 448.4 | 456.0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 85.1 | 60.5 |
| Übrige Forderungen | | 6.8 | 4.1 |
| Liquide Mittel | | 22.7 | 33.9 |
| Zwischentotal | | 563.0 | 554.5 |
| Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften | | 3.4 | 0.0 |
| Umlaufvermögen | | 566.4 | 554.5 |
| Aktiven | | 3 454.2 | 3 218.9 |
| Aktienkapital | 11 | 683.2 | 683.2 |
| Kapitalreserven | | 419.2 | 494.0 |
| Eigene Aktien | 11 | -11.1 | -1.3 |
| Gewinnreserven | | 459.0 | 390.4 |
| Konzerneigenkapital | | 1 550.3 | 1 566.3 |
| Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung | 12 | 354.5 | 204.5 |
| Rückstellung für latente Steuern | | 126.2 | 117.6 |
| Langfristige Rückstellungen | | 4.1 | 4.9 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | | 46.1 | 48.9 |
| Langfristiges Fremdkapital | | 530.9 | 375.9 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 126.7 | 71.4 |
| Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten | | 14.3 | 18.7 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 44.0 | 36.8 |
| Kurzfristige Rückstellungen | | 3.0 | 2.3 |
| Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung | 12 | 1 185.0 | 1 147.5 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 1 373.0 | 1 276.7 |
| Fremdkapital | | 1 903.9 | 1 652.6 |
| Passiven | | 3 454.2 | 3 218.9 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF | | | |
| — vor latenten Steuern | 13 | 120.85 | 120.85 |
| — nach latenten Steuern | 13 | 114.15 | 114.70 |

Konzerneigenkapitalnachweis

| CHF Mio. | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Eigene Aktien | Gewinnreserven | | | Total |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | | | | Hedging- reserven | Neu- bewertungs- reserven | Übrige Gewinn- reserven | |
| Stand 1. Januar 2010 | 569.3 | 382.8 | -5.7 | -37.6 | 70.9 | 297.8 | 1 277.5 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 62.3 | 62.3 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | -9.3 | | | -9.3 |
| 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 | | | 0.2 | 18.8 |
| Dividendenauszahlung | | | | | | -56.9 | -56.9 |
| 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 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 54.1 | 54.1 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 8.6 | | | 8.6 |
| Gesamtergebnis | | | | 8.6 | | 54.1 | 62.7 |
| Kauf eigene Aktien | | | -14.6 | | | | -14.6 |
| Verkauf eigene Aktien | | | 20.6 | | | 0.3 | 20.9 |
| Umklassierung | | | | | 4.5 | -4.5 | 0.0 |
| Stand 31. Dezember 2010 | 683.2 | 494.0 | -1.3 | -38.3 | 84.5 | 344.2 | 1 566.3 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 66.5 | 66.5 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 1.8 | | | 1.8 |
| Gesamtergebnis | | | | 1.8 | | 66.5 | 68.3 |
| Kauf eigene Aktien | | | -28.3 | | | | -28.3 |
| Verkauf eigene Aktien | | | 18.5 | | | 0.3 | 18.8 |
| Auszahlung an Aktionäre | | -74.9 | | | | | -74.9 |
| Schaffung Aktien aus Wandelanleihe | 0.0 | 0.1 | | | | | 0.1 |
| Umklassierung | | | | | 12.5 | -12.5 | 0.0 |
| Stand 30. Juni 2011 | 683.2 | 419.2 | -11.1 | -36.5 | 97.0 | 398.5 | 1 550.3 |

Konzerngeldflussrechnung

| CHF Mio. | Anmerkungen | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Unternehmensergebnis vor Steuern | | 87.0 | 81.4 |
| Nettofinanzaufwand | | 15.7 | 18.2 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 5 | -18.1 | -6.3 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | | 0.4 | 0.3 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 4 | -0.6 | 0.0 |
| Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften | | -10.3 | -10.9 |
| Übrige Positionen | | 0.2 | 0.1 |
| Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften | | -89.0 | -49.5 |
| Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | -26.2 | 22.3 |
| Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen | | -1.4 | -1.7 |
| Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen | | -0.1 | 1.6 |
| Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 55.3 | 6.8 |
| Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 6.1 | 5.1 |
| Bezahlte Finanzkosten | | -15.1 | -17.9 |
| Erhaltene Finanzerlöse | | 0.2 | 0.0 |
| Bezahlte Steuern | | -15.2 | -15.6 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | | -11.1 | 33.9 |
| Investitionen Renditeliegenschaften | | -74.3 | -46.7 |
| Devestitionen Renditeliegenschaften | | 6.7 | 0.0 |
| Investitionen Anlageliegenschaften im Bau | | -32.6 | -32.0 |
| Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau | | 0.0 | 0.0 |
| Investitionen übrige Sachanlagen | | -0.7 | -0.9 |
| Zunahme Finanzanlagen | | -1.0 | -1.4 |
| Abnahme Finanzanlagen | | 0.1 | 0.0 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | | -101.8 | -81.0 |
| Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung | | 235.0 | 405.5 |
| Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung | | -197.5 | -379.7 |
| Kapitalerhöhung | | 0.0 | 225.1 |
| Emission Obligationenanleihe | | 148.6 | 0.0 |
| Rückzahlung Wandelanleihe | | 0.0 | -152.9 |
| Kauf eigene Aktien | | -28.3 | -20.2 |
| Verkauf eigene Aktien | | 18.8 | 18.6 |
| Auszahlung an Aktionäre | | -74.9 | -56.8 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | | 101.7 | 39.6 |
| Veränderung liquide Mittel | | -11.2 | -7.5 |
| Liquide Mittel am 1. Januar | | 33.9 | 28.6 |
| Liquide Mittel am 30. Juni | | 22.7 | 21.1 |

Ergänzende Informationen

Kennzahlen zur Aktie

| | | 1. Halbjahr 2011 bzw. 30.06.2011 | 2010 bzw. 31.12.2010 |
|---|---------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag | CHF Mio. | 683.2 | 683.2 |
| Genehmigtes Kapital am Stichtag | CHF Mio. | 86.1 | 86.1 |
| Bedingtes Kapital am Stichtag | CHF Mio. | 134.8 | 134.9 |
| Ausgegebene Aktien am Stichtag | Anzahl | 13 664 271 | 13 663 911 |
| Eigene Aktien am Stichtag | Anzahl | 80 385 | 10 365 |
| Ausstehende Aktien am Stichtag ¹ | Anzahl | 13 583 886 | 13 653 546 |
| Ausstehende Aktien im Durchschnitt | Anzahl | 13 605 834 | 13 217 556 |
| Börsenkurs Hoch | CHF | 148.00 | 138.30 |
| Börsenkurs Tief | CHF | 135.40 | 114.00 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | 138.50 | 136.20 |
| Börsenkapitalisierung am Stichtag ² | CHF Mio. | 1 881.4 | 1 859.6 |
| Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange) | Anzahl Aktien | 9 636 | 10 399 |

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 2011

| Anzahl Aktien | Anzahl Aktionäre | Anzahl Aktien | % |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------|
| >409 928 Aktien (>3%) | 7 | 5 203 498 | 38 |
| 100 001–409 928 Aktien | 15 | 2 729 650 | 20 |
| 10 001–100 000 Aktien | 71 | 2 272 657 | 17 |
| 1001–10 000 Aktien | 341 | 1 087 514 | 8 |
| 1–1000 Aktien | 2 347 | 599 883 | 4 |
| Total eingetragen | 2 781 | 11 893 202 | 87 |
| Nicht eingetragen | | 1 771 069 | 13 |
| Total Aktien | | 13 664 271 | 100 |

55.6% des Aktienkapitals werden von institutionellen Investoren (Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften) und 8.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.5% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 13.0% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 3.2% (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
PM Management 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

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

Termine

Jahresabschluss 2011
23. Februar 2012

Generalversammlung 2012
30. März 2012

Halbjahresabschluss 2012
23. August 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-Gruppe
Unternehmens-
kommunikation Allreal
8050 Zürich, Schweiz

Layout
Weiersmüller Bosshard
Grüninger WBG AG
für visuelle Kommunikation
8045 Zürich, Schweiz

Prepress/Press
Linkgroup
8008 Zürich, Schweiz

Gedruckt auf Z-Offset,
chlorfrei