

# Halbjahresbericht 2012

**allreal**

**holding**



# Inhaltsverzeichnis

## **Überblick**

- 2 Kennzahlen
- 3 Immobilien

## **4 Halbjahresbericht**

### **Finanzbericht**

- 8 Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe
- 32 Informationen zum Liegenschaftenportfolio
- 38 Bericht der Revisionsstelle zur Halbjahresrechnung

## **39 Ergänzende Informationen**

## **41 Struktur, Kontakte und Termine**

# Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2012 bzw. 30.06.2012*	1. Halbjahr 2011 bzw. 31.12.2011*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	483.1	417.6	+15.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	102.8	101.2	+1.6
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	64.4	65.5	-1.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	83.8	83.1	+0.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	49.9	53.1	-6.0
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	65.1	-11.1	-
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.4	8.4	-1.0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.0	7.2	-1.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	49.3	43.6	+5.7
Net Gearing <sup>3</sup> am Stichtag	%	75.4	98.7	-23.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.38	2.30	+0.08
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	55	51	+4
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	409.9	347.8	+17.9
Erfolg aus Generalunternehmung <sup>4</sup>	CHF Mio.	53.2	50.2	+6.0
Operative Marge Generalunternehmung <sup>5</sup>	%	45.1	50.2	-5.1
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	365	297	+68
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.38	4.72	-7.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.40	3.83	-11.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	123.65	125.45	-1.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	117.20	118.25	-0.9
Börsenkurs am Stichtag	CHF	138.20	136.50	+1.2
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>6</sup>	CHF Mio.	2 200.6	1 863.3	+18.1
Enterprise Value (EV) <sup>7</sup>	CHF Mio.	3 607.5	3 457.4	+4.3

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2012 bzw. 31.12.2011.

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

<sup>3</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

<sup>4</sup> Ertrag aus Realisation Generalunternehmung, Verkauf Entwicklung, aktivierten Eigenleistungen und diversen Erträgen abzüglich direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung und Verkauf Entwicklung

<sup>5</sup> EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

<sup>6</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>7</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

# Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2012 bzw. 30.06.2012*	1. Halbjahr 2011 bzw. 31.12.2011	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Renditeliegenschaften</b>				
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	45	46	-1
Wohnliegenschaften	Anzahl	19	19	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2 524.7	2 529.2	-0.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	39.4	38.9	+1.3
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	71.8	69.8	+2.9
Leerstandsquote <sup>2</sup>	%	4.9	4.6	+0.3
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-9.7	-8.5	+14.1
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrages	13.5	12.2	+1.3
Bruttorendite <sup>3</sup>	%	5.7	6.2	-0.5
Nettorendite <sup>4</sup>	%	4.9	5.1	-0.2
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>				
Liegenschaften	Anzahl	6	5	+1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	522.1	421.8	+23.8
Investitionsvolumen	CHF Mio.	900.0	835.0	+7.8
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	148.4	226.3	-34.4
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	736.0	992.0	-25.8
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	360.5	306.7	+17.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	761.0	604.0	+26.0
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	13.8	0.0	-

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2012 bzw. 31.12.2011.

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

<sup>3</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

<sup>4</sup> Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

# Allreal schafft Werte

- Gutes Resultat im ersten Halbjahr 2012
- Stabiles Liegenschaftenergebnis
- Fortgesetzte Zunahme des abgewickelten Projektvolumens
- Möglichkeit zur Nutzung von Opportunitäten dank solider Finanzierung

Im ersten Halbjahr 2012 verzeichnete die Gesamtleistung eine Steigerung um 16 Prozent auf CHF 483.1 Millionen. Zu dem gegenüber der Vergleichsperiode höheren Wert haben sowohl der Anstieg der Mieterträge als auch die Ausweitung des abgewickelten Projektvolumens beigetragen.

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich auf CHF 64.4 Millionen. Das nur leicht unter dem Vorjahreswert liegende Resultat ist einerseits auf das gute operative Betriebsergebnis zurückzuführen, andererseits ist es wesentlich geprägt von einem Einmaleffekt bei den Finanzierungskosten und einer aus dem Baufortschritt resultierenden Höherbewertung der sechs im Bau befindlichen Anlageliegenschaften.

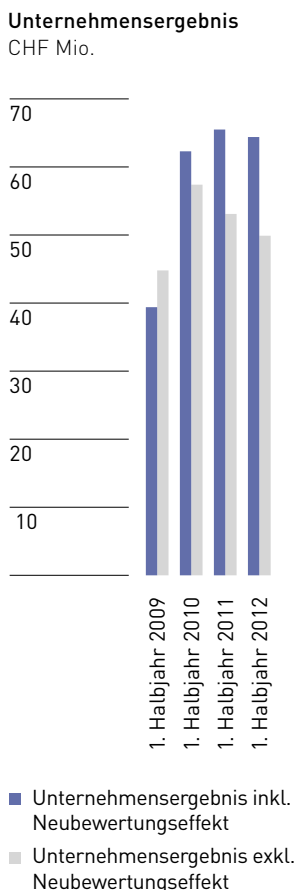
Der zur Abwicklung des weiter gestiegenen Projektvolumens notwendige Ausbau des Mitarbeiterbestandes führte zu einem gegenüber der Vergleichsperiode nochmals deutlich höheren Personalaufwand. In Folge lag das operative Unternehmensergebnis von CHF 49.9 Millionen sechs Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

Das gute Resultat belegt die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auf Basis des bewährten Geschäftsmodells. Dank der Kombination eines ertragsstabilen Liegenschaftenportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers hat sich Allreal im zunehmend anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld bestens behauptet. Immobilienseitig ist dieses geprägt von zunehmendem Renditedruck und tendenziell leicht steigenden Leerstandsquoten, in der Generalunternehmung von weiter sich akzentuierendem Margendruck bei anhaltend lebhafter Bau- und Investitionstätigkeit.

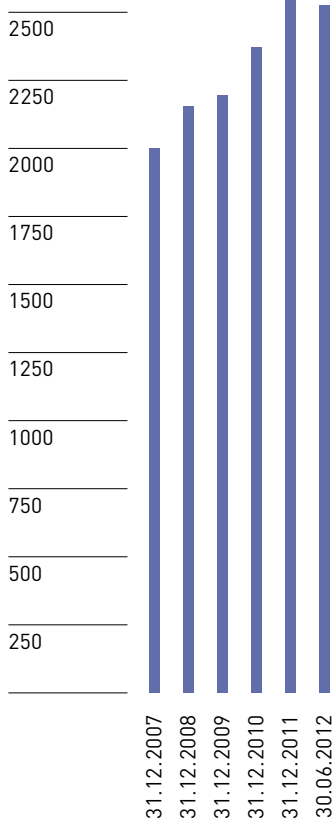
Dank der am 4. April rückwirkend auf 1. Januar 2012 erfolgten Übernahme der in Cham ZG domizilierten Hammer Retex Gruppe vermochte Allreal geografisch zu expandieren und die Angebotspalette weiter zu ergänzen. Die unter dem Dach von Hammer Retex zusammengefassten Unternehmen mit insgesamt rund 50 Mitarbeitenden bieten – schwergewichtig in der Zentralschweiz – ein breites Spektrum von Immobiliendienstleistungen an. Dazu gehören insbesondere die Tätigkeit als Generalunternehmer, die Immobilienverwaltung, die Vermietung von Wohn- und Geschäftsflächen sowie der Verkauf von Liegenschaften. Der Erwerb des regional bestens verankerten Unternehmens akzentuiert das von Allreal angestrebte Wachstum und schafft darüber hinaus zusätzliche Synergien.

Am Stichtag schloss die Allreal-Aktie mit CHF 138.20 und damit 1.2 Prozent über dem Jahresendkurs per 31. Dezember 2011. Die positive Kursentwicklung, die von der Generalversammlung 2012 beschlossene Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie und die im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Bezugsrechte ergaben in Summe eine Gesamtpformance von respektablen 7.1 Prozent.

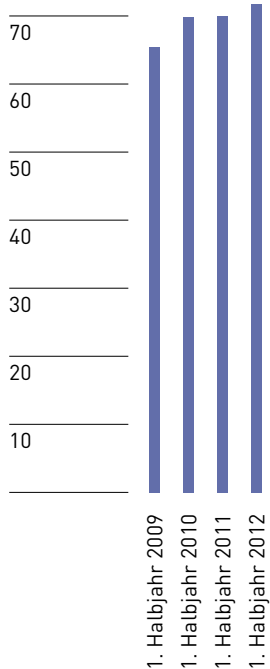
Die im Mai 2012 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung führte zu einem Zufluss von netto CHF 265 Millionen. Die vorläufig für die Rückzahlung kurz-



**Renditeliegenschaften**  
CHF Mio.



**Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften**  
CHF Mio.



fristiger Kredite verwendeten Mittel ermöglichen dem Unternehmen insbesondere die Finanzierung von Eigenprojekten.

**Geschäftsfeld Immobilien**

Der Verkauf einer zur Sanierung anstehenden Geschäftliegenschaft mit einer Nutzfläche von rund 2000 Quadratmetern in Muttenz BL per 30. März 2012 blieb in der Berichtsperiode die einzige Mutation im Bestand der Renditeliegenschaften. Dieser umfasste am Stichtag 45 Geschäfts- und 19 Wohnliegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 39.4 Millionen.

Nach Zugang eines in Ausführung befindlichen Mehrfamilienhauses auf dem Richti-Areal in Wallisellen zählte das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau am Stichtag vier Wohnliegenschaften, eine Geschäftliegenschaft sowie eine gemischt genutzte Liegenschaft.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung der Anlageliegenschaften führte in Summe zu einer Höherbewertung um CHF 19.0 Millionen, entsprechend 0.6 Prozent des Gesamtwertes. Dabei entfielen CHF -1.3 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und 20.3 Millionen auf das Portfolio der im Bau befindlichen Anlageliegenschaften.

In Summe resultierten Bestandesänderungen und Bewertungsdifferenzen in einem gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 3.2 Prozent höheren Wert des Rendite- und Anlageliegenschaften im Bau umfassenden Portfolios. Per 30. Juni belief sich der Wert des gesamten Portfolios damit auf CHF 3.05 Milliarden. Der Anteil der Renditeliegenschaften betrug 2.53 Milliarden, jener der Anlageliegenschaften im Bau CHF 522 Millionen.

Gegenüber der Vergleichsperiode verzeichneten die Mieterträge im ersten Halbjahr 2012 eine Zunahme um 2.9 Prozent auf CHF 71.8 Millionen. Zur erfreulichen Entwicklung beigetragen haben zwei erstmals voll ertragswirksame Liegenschaften.

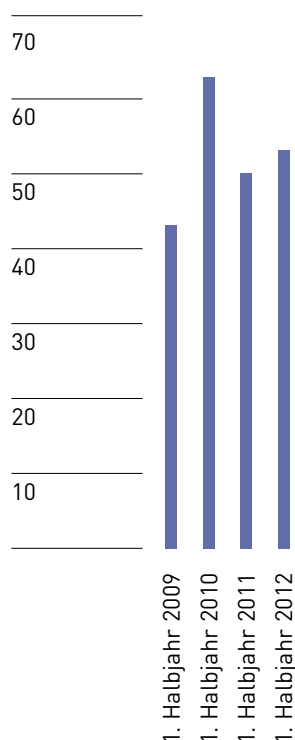
Die im ersten Halbjahr 2012 mit der Vermietung von Renditeliegenschaften erzielte Nettorendite betrug im Marktvergleich respektable 4.9 Prozent; dies trotz der sich abzeichnenden Abflachung der Nachfrage bei den Büroflächen.

Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei tiefen 4.9 Prozent. Aufgrund des per März 2012 erfolgten Auszugs des Hauptmieters einer Geschäftliegenschaft an der Brandschenkestrasse in Zürich wird der Leerstand für das gesamte Geschäftsjahr 2012 rund fünf Prozent betragen.

Die in der Berichtsperiode bei Renditeliegenschaften getätigten Aufwendungen für werterhaltende Massnahmen und laufende Betriebs- und Unterhaltskosten beliefen sich in Summe auf CHF 9.7 Millionen, was einer im langjährigen Mittel liegenden Quote von 13.5 Prozent aller Mieterträge entspricht.

In der Berichtsperiode belief sich das Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) auf CHF 60.4 Millionen (1. Halbjahr 2011: CHF 58.8 Mio.). Der Anteil des Geschäftsfeldes Immobilien am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei 71.2 Prozent (1. Halbjahr 2011: 69.9%).

**Erfolg aus  
Generalunternehmung**  
CHF Mio.



### **Geschäftsfeld Generalunternehmung**

Der Erfolg aus Geschäftstätigkeit der Generalunternehmung (Projektentwicklung, Realisation, Kauf/Verkauf von Liegenschaften) belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 53.2 Millionen und lag somit sechs Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag in der Berichtsperiode bei CHF 24.0 Millionen. Der Rückgang um 4.8 Prozent gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres ist die direkte Folge des im Zuge des höheren Projektvolumens notwendig gewordenen Ausbaus des Mitarbeiterbestandes und dem damit verbundenen Anstieg der Personalkosten. Neuanstellungen und die Integration der Hammer Retex Gruppe führten zu einer deutlichen Zunahme von 297 auf 365 Vollzeitstellen.

Die im ersten Halbjahr 2012 von der Sparte Projektentwicklung für Dritte und auf eigene Rechnung bearbeiteten Bauvorhaben repräsentieren ein konstant hohes potenzielles Auftragsvolumen von rund CHF 1 Milliarde. Zu den in der Berichtsperiode erfolgreich weiter entwickelten Projekten gehören nebst anderen eine bedeutende Gebietsentwicklung für Dritte in Adliswil sowie die Entwicklung eines rund 55000 Quadratmeter grossen Grundstücks in Bülach mit einem möglichen Baubeginn ab 2015.

Bis zur Baureife beziehungsweise Baueingabe weiterentwickelt wurden im ersten Halbjahr 2012 ausserdem je ein Eigenprojekt für den Verkauf von Wohneigentum in Erlenbach, Mönchaltorf und Zürich-Unterstrass sowie zwei Projekte auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West.

Mit der Kabelnetzbetreiberin upc cablecom kam es im Februar 2012 zum Abschluss eines langjährigen Mietvertrages für das von Allreal entwickelte und seit Mai 2011 sich in Ausführung befindende Geschäftshaus Richtiring in Wallisellen. Das repräsentative Gebäude bietet Raum für rund 1400 Büroarbeitsplätze. Damit sind zwei Jahre vor Fertigstellung der Überbauung Richti-Areal praktisch sämtliche Büroflächen bereits vermietet.

Das von der Sparte Realisation in der Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen verzeichnete gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 eine weitere Zunahme um 17.9 Prozent auf CHF 409.9 Millionen.

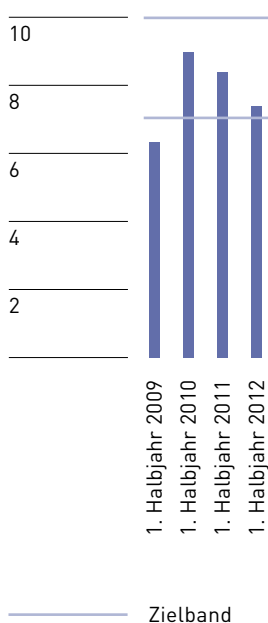
Die beiden Grossprojekte auf dem Toni-Areal in Zürich-West und auf dem Richti-Areal in Wallisellen bewirkten eine leichte Zunahme des Anteils der Eigenprojekte am gesamten Projektvolumen auf 42.5 Prozent (1. Halbjahr 2011: 40.8%).

Der per 30. Juni 2012 gegenüber dem Stichtag des Vorjahres praktisch unverändert gebliebene gesicherte Arbeitsvorrat von rund CHF zwei Milliarden, zu dem die Hammer Retex Gruppe CHF 270 Millionen beiträgt, sichert die Auslastung der aktuell verfügbaren Kapazitäten während mehr als zwei Jahren.

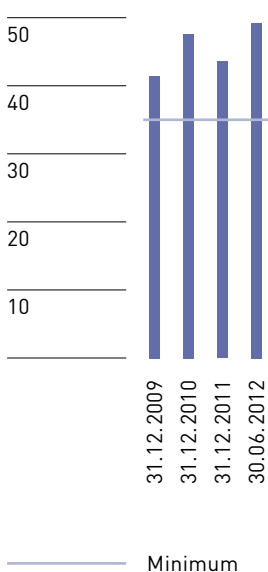
Mit einem Absatz von 102 Wohneinheiten vermochte die Sparte Kauf/Verkauf an das Rekordergebnis des Vorjahres anzuknüpfen (1. Halbjahr 2011: 106 Einheiten). Am Stichtag standen in sieben Projekten insgesamt 193 Einheiten zum Verkauf. Die Auswertung der im ersten Halbjahr getätigten Verkäufe belegt, dass sich insbesondere Angebote im mittleren bis oberen Preisseg-



**Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt**  
in Prozent



**Eigenkapitalquote**  
in Prozent



ment nach wie vor einer lebhaften Nachfrage erfreuen. Demgegenüber gestaltet sich der Absatz von Objekten im obersten Preissegment zunehmend anspruchsvoll.

Der Anteil des seit Mitte Juni 2012 wieder von Bruno Bettoni geleiteten Geschäftsfeldes Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe belief sich auf 28.8 Prozent (1. Halbjahr 2011: 30.1%).

#### **Solide Finanzierung ermöglicht Fortführung des Wachstumskurses**

Das nach wie vor tiefe Zinsniveau und die im Rahmen der Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel begünstigten die vorteilhafte Absicherung der laufenden Finanzverbindlichkeiten. Per 30. Juni betrug der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital 2.38 Prozent mit einer durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung von 55 Monaten (31.12.2011: 2.30%/51 Monate).

Aus der im Mai 2012 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot resultierte ein Mittelzufluss von CHF 265 Millionen. Bis zu deren Verwendung zur Finanzierung der laufenden Eigenprojekte oder zum Erwerb weiterer Liegenschaften ermöglicht die zusätzliche Liquidität die Rückzahlung kurzfristiger Kredite und damit eine Verringerung der Finanzierungskosten. Dank der per Stichtag frei verfügbaren Kreditlimiten von über CHF 740 Millionen und einer Verschuldungskapazität von insgesamt CHF 1.4 Milliarden ist das Unternehmen in der Lage, Opportunitäten auch kurzfristig zu nutzen.

Aufgrund der im Rahmen der Kapitalerhöhung neu ausgegeben Aktien verzeichnete die Börsenkaptalisierung eine deutliche Zunahme gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 18.1 Prozent auf CHF 2.2 Milliarden. Die Eigenkapitalquote beträgt 49.3 Prozent und das Net Gearing 75.4 Prozent (31.12.2011: 43.6%/98.7%).

#### **Zuversichtlicher Ausblick**

Wie sich die wirtschaftlichen Unsicherheiten – insbesondere in der Europäischen Union – mittel- bis langfristig auf den Konjunkturverlauf in der Schweiz auswirken werden, lässt sich kaum abschätzen. Ausgehend vom guten Geschäftsverlauf in der Berichtsperiode und der für das zweite Halbjahr erwarteten Entwicklung rechnet das Unternehmen für 2012 jedoch weiterhin mit einem nur leicht unter dem Vorjahr liegenden operativen Ergebnis.

Dank dem weiteren Ausbau des Portfolios, der grossen Zahl von vielversprechenden Projekten, dem hohen Arbeitsvorrat der Generalunternehmung und der soliden Finanzierung ist Allreal auch über das laufende Geschäftsjahr hinaus zuversichtlich.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken den Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum guten 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 2012	1. Halbjahr 2011 <sup>1</sup>
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3	71.8	69.8
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung		1.4	0.0
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	4	235.7	206.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	4	113.1	48.5
Diverse Erträge		0.6	0.9
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>422.6</b>	<b>325.2</b>
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	5	-9.7	-8.5
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	4	-207.7	-180.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	4	-102.8	-38.3
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-320.2</b>	<b>-226.9</b>
Personalaufwand		-26.6	-23.0
Übriger Betriebsaufwand		-4.9	-5.6
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-31.5</b>	<b>-28.6</b>
<b>Aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>4</b>	<b>14.3</b>	<b>13.2</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>6</b>	<b>-0.4</b>	<b>0.6</b>
Höherbewertung Renditeliegenschaften		14.7	14.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-16.0	-10.8
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		20.3	14.4
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>7</b>	<b>19.0</b>	<b>18.1</b>
<b>EBITDA</b>		<b>103.8</b>	<b>101.6</b>
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.5	-0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	8	-0.5	0.0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>102.8</b>	<b>101.2</b>
Finanzertrag		0.2	0.3
Finanzaufwand	9	-19.2	-16.0
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>83.8</b>	<b>85.5</b>
Steueraufwand		-19.4	-20.0
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>64.4</b>	<b>65.5</b>
Bewertung Finanzinstrumente		-2.6	2.3
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		0.6	-0.5
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-2.0</b>	<b>1.8</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>62.4</b>	<b>67.3</b>
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	10	4.38	4.72
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	10	4.15	4.44

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften und Neudarstellung der Gesamtergebnisrechnung, vgl. Anmerkung 2

## Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2012	31.12.2011 <sup>1</sup>	01.01.2011 <sup>1</sup>
Renditeliegenschaften	11	2 524.7	2 529.2	2 373.3
Anlageliegenschaften im Bau	11	522.1	421.8	246.0
Übrige Sachanlagen		2.5	2.4	2.3
Finanzanlagen		11.3	10.5	8.7
Immaterielle Vermögenswerte	8	6.6	0.0	0.0
Latente Steuerguthaben		46.3	43.0	34.1
<b>Anlagevermögen</b>		<b>3 113.5</b>	<b>3 006.9</b>	<b>2 664.4</b>
Entwicklungsliegenschaften	12	522.7	533.0	520.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		106.2	85.1	60.5
Übrige Forderungen		8.3	3.6	4.1
Liquide Mittel		36.2	71.9	33.9
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>673.4</b>	<b>693.6</b>	<b>619.1</b>
<b>Aktiven</b>		<b>3 786.9</b>	<b>3 700.5</b>	<b>3 283.5</b>
Aktienkapital	13	797.1	683.2	683.2
Kapitalreserven		495.3	419.2	494.0
Eigene Aktien	13	-2.6	-1.9	-1.3
Gewinnreserven		576.3	513.8	391.3
<b>Konzerneigenkapital</b>		<b>1 866.1</b>	<b>1 614.3</b>	<b>1 567.2</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	14	395.1	356.0	204.5
Rückstellungen für latente Steuern		149.2	141.4	118.1
Langfristige Rückstellungen		3.9	4.2	4.9
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		82.0	77.4	48.9
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>630.2</b>	<b>579.0</b>	<b>376.4</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		161.9	120.4	71.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		28.4	18.2	63.2
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		9.7	19.9	18.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		40.6	36.0	36.8
Kurzfristige Rückstellungen		2.0	2.7	2.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	14	1 048.0	1 310.0	1 147.5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 290.6</b>	<b>1 507.2</b>	<b>1 339.9</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>1 920.8</b>	<b>2 086.2</b>	<b>1 716.3</b>
<b>Passiven</b>		<b>3 786.9</b>	<b>3 700.5</b>	<b>3 283.5</b>
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF</b>				
– vor latenten Steuern	15	123.65	125.45	120.90
– nach latenten Steuern	15	117.20	118.25	114.80

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften und Bruttodarstellung der Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften, vgl. Anmerkung 2

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 1. Januar 2011</b>	<b>683.2</b>	<b>494.0</b>	<b>-1.3</b>	<b>-38.3</b>	<b>84.5</b>	<b>344.2</b>	<b>1 566.3</b>
Anpassung aufgrund Restatement <sup>1</sup>						0.9	0.9
<b>Stand 1. Januar 2011 (angepasst)</b>	<b>683.2</b>	<b>494.0</b>	<b>-1.3</b>	<b>-38.3</b>	<b>84.5</b>	<b>345.1</b>	<b>1 567.2</b>
Unternehmensergebnis <sup>1</sup>						65.5	65.5
Bewertung Finanzinstrumente				1.8			1.8
Gesamtergebnis				1.8		65.5	67.3
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
<b>Stand 30. Juni 2011</b>	<b>683.2</b>	<b>419.2</b>	<b>-11.1</b>	<b>-36.5</b>	<b>97.0</b>	<b>398.4</b>	<b>1 550.2</b>
Unternehmensergebnis <sup>1</sup>						81.3	81.3
Bewertung Finanzinstrumente				-26.8			-26.8
Gesamtergebnis				-26.8		81.3	54.5
Kauf eigene Aktien			-15.5				-15.5
Verkauf eigene Aktien			24.6			0.4	25.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					-13.9	13.9	0.0
<b>Stand 31. Dezember 2011</b>	<b>683.2</b>	<b>419.2</b>	<b>-1.9</b>	<b>-63.3</b>	<b>83.1</b>	<b>494.0</b>	<b>1 614.3</b>
Unternehmensergebnis						64.4	64.4
Bewertung Finanzinstrumente				-2.0			-2.0
Gesamtergebnis				-2.0		64.4	62.4
Kauf eigene Aktien			-20.6				-20.6
Verkauf eigene Aktien			19.9			0.1	20.0
Auszahlung an Aktionäre		-75.0					-75.0
Kapitalerhöhung	113.9	151.1					265.0
Umklassierung					14.5	-14.5	0.0
<b>Stand 30. Juni 2012</b>	<b>797.1</b>	<b>495.3</b>	<b>-2.6</b>	<b>-65.3</b>	<b>97.6</b>	<b>544.0</b>	<b>1 866.1</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften, vgl. Anmerkung 2

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011 <sup>1</sup>
Unternehmensergebnis vor Steuern		83.8	85.5
Nettofinanzaufwand		19.0	15.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	-19.0	-18.1
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.5	0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	8	0.5	0.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	0.4	-0.6
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-8.5	-10.3
Übrige Positionen		1.3	0.2
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		1.3	-53.9
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-20.8	-26.2
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		-4.6	-1.4
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		-1.0	-0.1
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		41.5	55.3
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		10.2	-33.6
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		3.5	6.1
Bezahlte Finanzkosten		-22.8	-15.1
Erhaltene Finanzerlöse		0.1	0.2
Bezahlte Steuern		-20.3	-15.2
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>65.1</b>	<b>-11.1</b>
Investitionen Renditeliegenschaften	11	-4.1	-74.3
Devestitionen Renditeliegenschaften	6	6.9	6.7
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	11	-65.5	-32.6
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.4	-0.7
Devestitionen übrige Sachanlagen		0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)	8	-1.8	0.0
Zunahme Finanzanlagen		-1.6	-1.0
Abnahme Finanzanlagen		0.8	0.1
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-65.7</b>	<b>-101.8</b>
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		329.5	235.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-554.0	-197.5
Kapitalerhöhung	13	265.0	0.0
Emission Obligationenanleihe		0.0	148.6
Kauf eigene Aktien		-20.6	-28.3
Verkauf eigene Aktien		20.0	18.8
Auszahlung an Aktionäre		-75.0	-74.9
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-35.1</b>	<b>101.7</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>		<b>-35.7</b>	<b>-11.2</b>
Liquide Mittel am 1. Januar		71.9	33.9
<b>Liquide Mittel am 30. Juni</b>		<b>36.2</b>	<b>22.7</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften und Bruttodarstellung der Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften, vgl. Anmerkung 2

## Segmentinformationen erstes Halbjahr 2012

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Betrieblicher Ertrag	73.2	349.4	422.6	0.0	422.6
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.4	2.7	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-9.7	-310.5	-320.2	0.0	-320.2
Betriebsaufwand	0.0	-31.2	-31.2	-0.3	-31.5
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	14.3	14.3	0.0	14.3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.4	0.0	-0.4	0.0	-0.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	19.0	0.0	19.0	0.0	19.0
<b>EBITDA</b>	<b>79.7</b>	<b>24.7</b>	<b>104.4</b>	<b>-0.6</b>	<b>103.8</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.3	-0.7	-1.0	0.0	-1.0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>79.4</b>	<b>24.0</b>	<b>103.4</b>	<b>-0.6</b>	<b>102.8</b>
Nettofinanzaufwand	-16.7	-2.3	-19.0	0.0	-19.0
Steueraufwand	-12.1	-7.1	-19.2	-0.2	-19.4
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>50.6</b>	<b>14.6</b>	<b>65.2</b>	<b>-0.8</b>	<b>64.4</b>
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	60.7	24.7	85.4	-0.6	84.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	60.4	24.0	84.4	-0.6	83.8
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>36.1</b>	<b>14.6</b>	<b>50.7</b>	<b>-0.8</b>	<b>49.9</b>
Operative Marge in Prozent <sup>1</sup>	96.4	45.1	66.8	-	66.3
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	73.2	0.0	73.2	0.0	73.2
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	235.7	235.7	0.0	235.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	174.2	174.2	0.0	174.2
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	73.2	409.9	483.1	0.0	483.1
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-50.7	-50.7	0.0	-50.7
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	73.2	359.2	432.4	0.0	432.4
abzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	-10.4	-10.4	0.0	-10.4
Diverse Erträge	0.0	0.6	0.6	0.0	0.6
Betrieblicher Ertrag	73.2	349.4	422.6	0.0	422.6
<b>Bilanz per 30.06.2012</b>					
Anlagevermögen	3 103.6	9.9	3 113.5	0.0	3 113.5
Umlaufvermögen	12.0	648.8	660.8	12.6	673.4
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 115.6</b>	<b>658.7</b>	<b>3 774.3</b>	<b>12.6</b>	<b>3 786.9</b>
Rückstellungen	0.0	5.9	5.9	0.0	5.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	105.4	207.5	312.9	0.0	312.9
Finanzverbindlichkeiten	1 270.5	172.6	1 443.1	0.0	1 443.1
Steuerverbindlichkeiten	140.5	9.2	149.7	9.2	158.9
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 516.4</b>	<b>395.2</b>	<b>1 911.6</b>	<b>9.2</b>	<b>1 920.8</b>
<b>Total zugeordnetes Eigenkapital<sup>2</sup></b>	<b>1 599.2</b>	<b>263.5</b>	<b>1 862.7</b>	<b>3.4</b>	<b>1 866.1</b>

<sup>1</sup> EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

<sup>2</sup> 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.

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

## Segmentinformationen erstes Halbjahr 2011<sup>1</sup>

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Betrieblicher Ertrag	69.8	255.4	325.2	0.0	325.2
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.2	2.5	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-8.5	-218.4	-226.9	0.0	-226.9
Betriebsaufwand	-0.9	-27.1	-28.0	-0.6	-28.6
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	13.2	13.2	0.0	13.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.6	0.0	0.6	0.0	0.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	18.1	0.0	18.1	0.0	18.1
<b>EBITDA</b>	<b>76.9</b>	<b>25.6</b>	<b>102.5</b>	<b>-0.9</b>	<b>101.6</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	0.0	-0.4	-0.4	0.0	-0.4
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>76.9</b>	<b>25.2</b>	<b>102.1</b>	<b>-0.9</b>	<b>101.2</b>
Nettofinanzaufwand	-14.0	-1.7	-15.7	0.0	-15.7
Steueraufwand	-12.2	-7.0	-19.2	-0.8	-20.0
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>50.7</b>	<b>16.5</b>	<b>67.2</b>	<b>-1.7</b>	<b>65.5</b>
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	58.8	25.6	84.4	-0.9	83.5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	58.8	25.2	84.0	-0.9	83.1
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>38.3</b>	<b>16.5</b>	<b>54.8</b>	<b>-1.7</b>	<b>53.1</b>
Operative Marge in Prozent <sup>2</sup>	95.9	50.2	75.3	-	74.5
Ertrag aus Vermietung	69.8	0.0	69.8	0.0	69.8
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	206.0	206.0	0.0	206.0
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	141.8	141.8	0.0	141.8
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	69.8	347.8	417.6	0.0	417.6
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-36.7	-36.7	0.0	-36.7
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	69.8	311.1	380.9	0.0	380.9
abzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	-56.6	-56.6	0.0	-56.6
Diverse Erträge	0.0	0.9	0.9	0.0	0.9
Betrieblicher Ertrag	69.8	255.4	325.2	0.0	325.2
<b>Bilanz per 31.12.2011</b>					
Anlagevermögen	2 999.4	7.5	3 006.9	0.0	3 006.9
Umlaufvermögen	10.4	668.7	679.1	14.5	693.6
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 009.8</b>	<b>676.2</b>	<b>3 686.0</b>	<b>14.5</b>	<b>3 700.5</b>
Rückstellungen	1.2	5.7	6.9	0.0	6.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	106.8	145.2	252.0	0.0	252.0
Finanzverbindlichkeiten	1 424.9	241.1	1 666.0	0.0	1 666.0
Steuerverbindlichkeiten	137.5	13.7	151.2	10.1	161.3
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 670.4</b>	<b>405.7</b>	<b>2 076.1</b>	<b>10.1</b>	<b>2 086.2</b>
<b>Total zugeordnetes Eigenkapital<sup>3</sup></b>	<b>1 339.4</b>	<b>270.5</b>	<b>1 609.9</b>	<b>4.4</b>	<b>1 614.3</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften, Neudarstellung der Gesamtergebnisrechnung und Bruttodarstellung der Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften, vgl. Anmerkung 2

<sup>2</sup> EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

<sup>3</sup> 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.

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

## Ausgewählte Anmerkungen

### 1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2012 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange.

Mit Ausnahme der unter Anmerkung 2 beschriebenen Anpassungen gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2011. Mit der Akquisition der Hammer Retex Gruppe per 4. April 2012 erweiterte sich der Konsolidierungskreis ab dem Erwerbsdatum um die übernommenen Gesellschaften, vgl. Anmerkung 8.

Seit 1. Januar 2012 kommen folgende neuen IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals für die Konzernrechnung zur Anwendung:

- IAS 12: Deferrex Tax: Recovery of Underlying Assets (Amendment)
- IFRS 7: Financial Instruments: Transfers of Financial Assets (Amendment)

Die überarbeiteten Standards 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 Entwicklungsliegenschaften. Im ersten Halbjahr 2012 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2012 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 16. August 2012 genehmigt.

### 2 Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften, Neudarstellung der Gesamtergebnisrechnung und Bruttodarstellung der Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften

#### 2.1 Einigungsverfahren mit SIX Exchange Regulation zum IFRS-Jahresabschluss 2011

Im ersten Halbjahr 2012 hat die SIX Exchange Regulation im Rahmen von Vorabklärungen und einer Untersuchung Sachverhalte zum IFRS-Jahresabschluss 2011 der Allreal-Gruppe festgestellt, die in Übereinstimmung mit IAS 8 rückwirkend zu einer Anpassung der Vorjahresrechnungen führen, vgl. Anmerkungen 2.2 bis 2.5.

Die SIX Exchange Regulation und die Allreal Holding AG haben eine schriftliche Einigung erzielt, wobei unter Einhaltung der geforderten Auflagen das Verfahren gegen die Gesellschaft als abgeschlossen gilt.



## 2.2 Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften

Bisher wurden in der Gesamtergebnisrechnung die Gewinne aus Verkauf Entwicklung erst zum Zeitpunkt des Übergangs der letzten Einheiten eines Eigenprojektes berücksichtigt. Dies entspricht nicht den Vorgaben von IAS 18, wonach mit den aus derselben Transaktion hervorgehenden Umsätze und Aufwendungen auch gleichzeitig die daraus resultierenden Gewinne zu erfassen sind. Das bedeutet, dass mit Eigentumsübertragung einzelner Entwicklungsliegenschafteneinheiten und der damit verbundenen Umsatzerfassung in der Gesamtergebnisrechnung auch die anteiligen Projektkosten und -gewinne verbucht werden müssen.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2011 ergeben sich dadurch zusätzlich zu berücksichtigende Gewinne aus Verkauf Entwicklung von CHF 9.2 Mio. und Steueraufwendungen von CHF –3.2 Mio. (2010: CHF –10.0 Mio./CHF 3.5 Mio.). Das Unternehmensergebnis 2011 erhöht sich damit gegenüber den bisher publizierten Werten um netto CHF 6.0 Mio. (2010: CHF –6.5 Mio.). In der Konzernbilanz erhöhen sich aufgrund dieser Anpassungen die Werte der Entwicklungsliegenschaften per 31. Dezember 2011 um CHF 10.7 Mio. (31.12.2010: CHF 1.4 Mio.) und der Rückstellungen für latente Steuern um CHF 3.8 Mio. (31.12.2010: CHF 0.5 Mio.). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst bzw. werden in der Konzernrechnung 2012 berücksichtigt.

Bezogen auf das erste Halbjahr 2011 ergeben sich tiefere Gewinne aus Verkauf Entwicklung von CHF –1.5 Mio. und geringere Steueraufwendungen von CHF 0.5 Mio. Das Unternehmensergebnis für das erste Halbjahr 2011 reduziert sich damit gegenüber den bisher publizierten Werten um netto CHF –1.0 Mio. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

## 2.3 Bruttodarstellung der Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften

In der Konzernbilanz wurden die von zukünftigen Eigentümern von Entwicklungsliegenschaftseinheiten geleisteten Anzahlungen bislang mit dem Buchwert der Entwicklungsliegenschaften verrechnet. Dies entspricht nicht den Vorschriften von IAS 1, da Vermögenswerte und Schulden nur verrechnet werden dürfen, wenn ein IFRS-Standard dies explizit vorschreibt, was im vorliegenden Fall nicht gegeben ist. Aus diesem Grund werden die Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften neu in der Konzernbilanz als separate Position des Fremdkapitals ausgewiesen. Per 31. Dezember 2011 betragen die Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften CHF 18.2 Mio. (31.12.2010: CHF 63.2 Mio.). Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend angepasst.

## 2.4 Neudarstellung der Gesamtergebnisrechnung

IAS 1 verlangt als Mindestanforderung an die Gesamtergebnisrechnung den Ausweis der gesamten während einer Berichtsperiode erfassten Umsatzerlöse nach IAS 18 («Betrieblicher Ertrag»). Im Weiteren schreibt IAS 33 vor, dass ein angepasstes Ergebnis je Aktie, welches nicht auf den von IAS 33 vorgeschriebenen Berechnungen basiert, lediglich im Anhang offengelegt werden darf.

Bisher hat Allreal die nach IAS 18 erfassten Umsatzerlöse über die Gesamtergebnisrechnung verteilt nach Geschäftsbereichen ausgewiesen und das Unternehmensergebnis je Aktie exklusive Neubewertungseffekt als nachstehende Information zur Gesamtergebnisrechnung offengelegt. Dies entspricht nicht den Vorschriften von IFRS.

Aus diesem Grund wurde die Darstellung der Gesamtergebnisrechnung an die Anforderungen von IFRS angepasst, wobei diese Änderungen keinen Einfluss auf das Unternehmensergebnis oder das Konzerneigenkapital haben.

Im Übrigen wurde mit der Veröffentlichung der Konzernrechnung für das Geschäftsjahr 2011 auch bereits eine überarbeitete Gesamtergebnisrechnung dargestellt, da in der Vergangenheit das abgewickelte Projektvolumen aus Generalunternehmung (Umsatz der Generalunternehmung) als Summe sämtlicher Erträge aus Drittprojekten und dem Umsatz aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften – hergeleitet nach dem Produktionsverfahren – ausgewiesen wurde. Die Anlagekosten für noch nicht verkaufte Entwicklungsliegenschaften wurden gleichzeitig im direkten Aufwand für abgewickelter Projektvolumen aus Generalunternehmung berücksichtigt. Da gemäss IAS 2 und IAS 18 der Umsatz aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften und die dazugehörigen Kosten in der Gesamtergebnisrechnung erst bei Übergang von Nutzen und Gefahren erfasst werden darf, wurde demzufolge der Erfolg aus Generalunternehmung in Ertrag aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte) und Ertrag aus Verkauf Entwicklung (Eigenprojekte) unterteilt und ist in der nun vorliegenden Halbjahresrechnung 2011 miteinbezogen.

## 2.5 Auswirkungen der Anpassungen

Die nachfolgenden Tabellen zeigen zusammenfassend die Auswirkungen der in Anmerkung 2.2 bis 2.4 erläuterten Anpassungen:

### Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011 angepasst	1. Halbjahr 2011 publiziert	2011 angepasst	2011 publiziert	2010 angepasst	2010 publiziert
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	235.7	206.0	0.0	434.4	434.4	348.2	348.2
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	113.1	48.5	0.0	225.5	225.5	145.8	145.8
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-207.7	-180.1	0.0	-380.9	-380.9	-289.4	-289.4
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-102.8	-38.3	0.0	-190.0	-199.2	-129.1	-119.1
Abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung	0.0	0.0	311.1	0.0	0.0	0.0	0.0
Direkter Aufwand für abgewickelter Projektvolumen aus Generalunternehmung	0.0	0.0	-285.2	0.0	0.0	0.0	0.0
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften	0.0	0.0	11.7	0.0	0.0	0.0	0.0
Steueraufwand	-19.4	-20.0	-20.5	-47.6	-44.4	-31.1	-34.6
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>64.4</b>	<b>65.5</b>	<b>66.5</b>	<b>146.8</b>	<b>140.8</b>	<b>109.9</b>	<b>116.4</b>

## Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2012	31.12.2011 angepasst	31.12.2011 publiziert	31.12.2010 angepasst	31.12.2010 publiziert
<b>Umlaufvermögen</b>					
Entwicklungsliegenschaften	522.7	533.0	504.1	520.6	456.0
<b>Fremdkapital</b>					
Rückstellungen für latente Steuern	149.2	141.4	137.6	118.1	117.6
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	28.4	18.2	0.0	63.2	0.0
<b>Konzerneigenkapital</b>	<b>1 866.1</b>	<b>1 614.3</b>	<b>1 607.4</b>	<b>1 567.2</b>	<b>1 566.3</b>

Bedingt durch diese Anpassungen haben sich sowohl die Konzerngeldflussrechnung als auch die Segmentinformationen für das erste Halbjahr 2011 geändert. Bei der Konzerngeldflussrechnung ergaben sich dadurch Korrekturen bei den Positionen «Unternehmensergebnis vor Steuern», «Zunahme Entwicklungsliegenschaften» und «Abnahme Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften», ohne dass deshalb Anpassungen bei den Positionen «Geldflüsse aus betrieblicher Tätigkeit», «Investitionstätigkeit» oder «Finanzierungstätigkeit» notwendig wurden.

### 3 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	59.6	59.0
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	12.2	10.8
<b>Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften</b>	<b>71.8</b>	<b>69.8</b>

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2.9% auf CHF 71.8 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf den Ausbau des Bestandes an Renditeliegenschaften (netto) in den letzten zwölf Monaten zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2012 gesamthaft 4.9% des Soll-Mietertrages (2011: 4.4%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 5.5% und die Wohnliegenschaften mit 1.6% (2011: 4.6% und 3.7%).

#### 4 Erfolg aus Generalunternehmung

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	235.7	206.0
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-207.7	-180.1
<b>Erfolg aus Realisation Generalunternehmung</b>	<b>28.0</b>	<b>25.9</b>
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	113.1	48.5
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-102.8	-38.3
<b>Erfolg aus Verkauf Entwicklung</b>	<b>10.3</b>	<b>10.2</b>
<b>Aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>14.3</b>	<b>13.2</b>
<b>Diverse Erträge</b>	<b>0.6</b>	<b>0.9</b>
<b>Erfolg aus Generalunternehmung</b>	<b>53.2</b>	<b>50.2</b>

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren (CHF 17.3 Mio.) und Gewinnen aus Bautätigkeit (CHF 12.3 Mio.) zusammen. Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösmindungen (CHF -1.6 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2012 wurden bei den Projekten Markthalle Basel (Verkaufspreis CHF 89.3 Mio.) und Aublickweg Au-Wädenswil (Verkaufspreise CHF 23.8 Mio.) Einheiten zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 10.3 Mio. resultierten.

#### 5 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-2.8	-2.9
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.6	-0.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-5.5	-4.3
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-0.8	-0.7
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-9.7</b>	<b>-8.5</b>

#### 6 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Verkaufserlös	7.2	6.7
Transaktionskosten aus Verkauf	-0.3	0.0
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres	-7.3	-6.1
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>-0.4</b>	<b>0.6</b>

Per 30. März 2012 wurde die Geschäftsliegenschaft St. Jakobs-Strasse 110 in Muttenz zu einem Verkaufspreis von CHF 7.2 Mio. veräussert. Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte ein Verkaufserfolg von CHF -0.4 Mio.

In der Vorjahresperiode wurde eine Wohnliegenschaft in Zürich-Affoltern mit einem Gesamterfolg aus Verkauf von CHF 0.6 Mio. veräussert.

## 7 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Höherbewertung Renditeliegenschaften	14.7	14.5
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	20.3	14.4
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-16.0	-10.8
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>19.0</b>	<b>18.1</b>

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 9.3 Mio. Geschäftsliegenschaften und für CHF 5.4 Mio. Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2011: CHF 8.1 Mio. bzw. CHF 6.4 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF -16.0 Mio. auf Geschäftsliegenschaften und CHF 0.0 Mio. auf Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2011: CHF -10.8 Mio. bzw. CHF 0.0 Mio.).

Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Diskontierungssätze per 30. Juni 2012 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften betragen 5.03% (31.12.2011: 5.04%). Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2012 betragen 5.09% (31.12.2011: 5.10%).

## 8 Kauf Gesellschaften

Am 4. April 2012 erwarb die Allreal Holding AG 100% des Aktienkapitals der Hammertor AG, Cham, zu einem bar bezahlten Kaufpreis von CHF 8.1 Mio. Die Hammertor AG bildet zusammen mit ihren Tochtergesellschaften Hammer Retex AG, Cham, und Wohnbau Zürich AG, Zürich, die Hammer Retex Gruppe.

Mit dem Erwerb der Hammer Retex Gruppe wurden alle Mitarbeitenden zu unveränderten Konditionen übernommen (53 Vollzeitstellen per 30. Juni 2012).

Die Hammer Retex Gruppe hat vom Akquisitionsdatum bis zum 30. Juni 2012 Erträge von CHF 2.7 Mio. und einen Beitrag zum Unternehmensergebnis von CHF -0.1 Mio. generiert. Darin enthalten sind CHF 0.5 Mio. Amortisation erworbener immaterieller Vermögenswerte, welche sich aus GU-Aufträgen für Dritte und Kundenbeziehungen aus Liegenschaftenverwaltung zusammensetzen.

Im ersten Halbjahr 2012 hat die Hammer Retex Gruppe Erträge von CHF 5.9 Mio. und ein Unternehmensergebnis von CHF 1.0 Mio. erzielt.

Durch die Akquisition wurde folgendes identifizierbare Nettovermögen übernommen:

CHF Mio.	Fair Value per 04.04.2012
Liquide Mittel	6.3
Übrige Forderungen	0.9
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0.7
Immaterielle Vermögenswerte	7.1
Übrige Sachanlagen	0.1
<b>Aktiven</b>	<b>15.1</b>
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	3.0
Kurzfristige Rückstellungen	0.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.8
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	0.4
Rückstellungen für latente Steuern	1.1
<b>Passiven</b>	<b>7.0</b>
<b>Übernommene Nettoaktiven</b>	<b>8.1</b>
<b>Bezahlter Kaufpreis</b>	<b>8.1</b>
Kaufpreis zulasten liquider Mittel	8.1
Erworbene liquide Mittel	6.3
<b>Nettoabgang liquider Mittel</b>	<b>1.8</b>

## 9 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten und Derivate gegenüber Banken	-16.1	-15.7
Zinsaufwand für Obligationenanleihe	-2.0	-0.5
Zinsaufwand für Wandelanleihe	-3.6	-3.5
Finanzaufwand aus Auflösung Derivate	-2.0	0.0
Aktivierete Bauzinsen	4.5	3.7
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-19.2</b>	<b>-16.0</b>

Aus dem Mittelzufluss der im Mai 2012 durchgeführten Kapitalerhöhung wurden Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung zurückbezahlt und damit einhergehend zwei Zinssatzswaps mit einem Kontraktvolumen von CHF 150 Mio. und Laufzeit bis Dezember 2012 vorzeitig aufgelöst. Die Aufwendungen von CHF 2.0 Mio. wurden der Erfolgsrechnung belastet und entlasten somit den Finanzaufwand im 2. Halbjahr 2012 in etwa gleicher Höhe.

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 4.5 Mio. betreffen direkt zurechenbare Finanzaufwendungen auf in Bau befindliche Entwicklungsliegenschaften (CHF 1.6 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 2.9 Mio.).

## 10 Unternehmensergebnis je Aktie

	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	13 651	13 654
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-5	-70
Aktienemission aus Kapitalerhöhung ('000 Stück)	2 277	0
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	15 923	13 584
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien ('000 Stück)	14 708	13 892
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	64.4	65.5
<b>Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>4.38</b>	<b>4.72</b>
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	49.9	53.1
<b>Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>3.40</b>	<b>3.83</b>
<b>Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie</b>		
– inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.15	4.44
– exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.26	3.64

Das Unternehmensergebnis pro Aktie für das erste Halbjahr 2011 wurde infolge der Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot im Mai 2012 und der angepassten Werte aufgrund der Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften (vgl. Anmerkung 2) neu berechnet, um die Vergleichbarkeit mit der Berichtsperiode zu ermöglichen.

Von der Reduktion des Unternehmensergebnisses je Aktie inklusive Neubewertungseffekt für das erste Halbjahr 2011 von bisher publizierten CHF 4.89 auf neu CHF 4.72 entfallen CHF -0.10 auf Effekte wegen der Kapitalerhöhung und CHF -0.07 wegen der Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften (Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie inklusive Neubewertungseffekt für das erste Halbjahr 2011 von bisher CHF 4.60 auf neu CHF 4.44. CHF -0.09 Kapitalerhöhung und CHF -0.07 Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften).

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 67.2 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 52.7 Mio. Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien erhöht sich dadurch um die maximal bei Wandlung auszugebenden Beteiligungsrechte (zeitgewichtet) von 14 707 742 auf 16 189 407 Aktien.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte der 2.125% Wandelanleihe 2009–2014 zu einem Wandelpreis von CHF 135.89 pro Namenaktie würden 1 471 410 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

## 11 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2012	31.12.2011
Geschäftsliegenschaften	2 075.4	2 085.3
Wohnliegenschaften	449.3	443.9
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>2 524.7</b>	<b>2 529.2</b>
Anlageliegenschaften im Bau	522.1	421.8
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>3 046.8</b>	<b>2 951.0</b>

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2012 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	Total Anlage- liegenschaften
Stand 01.01.2012	2 085.3	443.9	2 529.2	421.8	2 951.0
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Investitionen	4.1	0.0	4.1	65.5	69.6
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	2.9	2.9
Abgänge	-7.3	0.0	-7.3	0.0	-7.3
Umklassierungen	0.0	0.0	0.0	11.6	11.6
Marktwertanpassungen	-6.7	5.4	-1.3	20.3	19.0
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>2 075.4</b>	<b>449.3</b>	<b>2 524.7</b>	<b>522.1</b>	<b>3 046.8</b>

### Abgänge Renditeliegenschaften

Ort	Adresse	Typus <sup>1</sup>	Baujahr	Nutzungsübergang
Muttenz	St. Jakobs-Strasse 110	GL	1987	30.03.2012

<sup>1</sup> GL = Geschäftsliegenschaft

Die Bewertung der Anlageliegenschaften nach der DCF-Methode per 30. Juni 2012 erfolgte wie im Vorjahr durch Jones Lang LaSalle AG als Liegenschaftenschatzer im Auftragsverhältnis für Allreal.

Bei den Geschäftsliegenschaften wurden im Hinblick auf die erfolgreiche Wiedervermietung des Bürogebäudes an der Hohlstrasse 600 in Zürich wertvermehrnde Investitionen von CHF 4.1 Mio. vorgenommen.

Die Umklassierungen bei den Anlageliegenschaften im Bau in Höhe von CHF 11.6 Mio. (Anschaffungskosten per 1. Januar 2012) betreffen die Überführung des bislang als in den Entwicklungsliegenschaften bilanzierten Projektes Favrehof Wallisellen, welches nach der erwarteten Fertigstellung im Jahr 2014 zu den Renditeliegenschaften übergeht.

Für Details zu den Renditeliegenschaften per 30. Juni 2012 vgl. S. 32 bis 37.



## Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

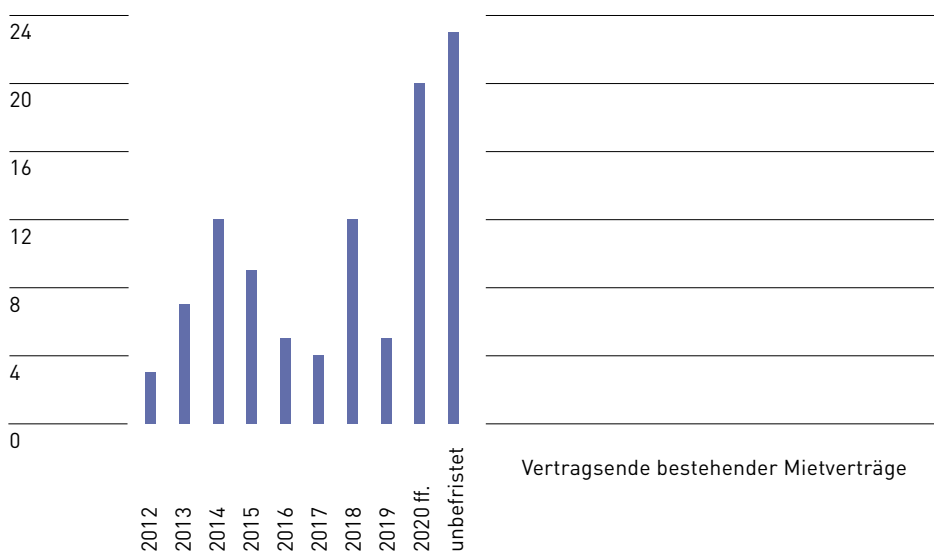
	30.06.2012	31.12.2011
IBM Schweiz AG	9%	9%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	6%
Kanton Zürich	5%	5%
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	4%	4%
Credit Suisse AG	4%	4%
<b>Total</b>	<b>29%</b>	<b>28%</b>

Im ersten Halbjahr 2012 entfallen auf die fünf grössten Mieter 29% des Mietertrages aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 43% der gesamten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2012 reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf 26%.

## Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 6.1 Jahre (31.12.2011: 5.6 Jahre).

## Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2012

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Marktwert CHF Mio. <sup>1</sup>	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. <sup>2</sup>	Soll- Mietträge bei Fertigstellung p.a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Gland	Eikenøtt	2011	1 173	nein	10.0	30.0	1.7	31.12.2013
Wallisellen	Bürogebäude Allianz	2002	14 470	ja	148.9	214.0	12.4	31.05.2013
Wallisellen	Favrehof	2002	8 791	ja	18.0	63.0	3.7	31.07.2014
Zürich	Escher-Terrassen	2004	2 651	ja	24.6	49.0	2.9	31.01.2014
Zürich	Neunbrunnenstrasse	1993	4 291	ja	15.4	26.0	1.4	31.03.2013
Zürich	Toni-Areal	2007	25 104	ja	305.2	518.0	28.7	30.06.2013
<b>Total Anlageliegenschaften im Bau</b>					<b>522.1</b>	<b>900.0</b>		

<sup>1</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2012

<sup>2</sup> Gebäude- und Landkosten

### Eikenøtt, Gland

Neubau einer Wohnüberbauung mit 53 Mietwohnungen sowie 60 Parkplätzen und einer kumulierten Nettowohnfläche von 4958 Quadratmetern in Gland VD. Das Projekt wird durch die Losinger Construction SA ausgeführt und nach Bauvollendung im Jahr 2013 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.90% angewendet (31.12.2011: 4.90%).

### Bürogebäude Allianz, Wallisellen

Neubau eines 18-geschossigen Bürogebäudes sowie einer daran angrenzenden sechsgeschossigen Büroliegenschaft mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 45 900 Quadratmetern. Als Hauptmieter wird Allianz Suisse die Gebäude mit 1500 Arbeitsplätzen im Jahr 2013 beziehen und hat dafür mit Allreal einen zehnjährigen Mietvertrag abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im Jahr 2013 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.00% angewendet (31.12.2011: 5.00%).

### Favrehof, Wallisellen

Neubau einer Wohnüberbauung mit 118 Mietwohnungen und 136 Parkplätzen. Zusammen mit den 1 173 Quadratmetern vermietbarer Nutzfläche für Büro und Verkauf ergibt sich eine gesamte Nutzfläche von 13 815 Quadratmetern. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im Jahr 2014 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.90% angewendet.

### Escher-Terrassen, Zürich

Realisation eines 19-geschossigen Wohnhochhauses mit 51 Mietwohnungen mit einer kumulierten Nettowohnfläche von 6127 Quadratmetern und Räumlichkeiten für die Probestadien des Opernhauses sowie einer Tiefgarage mit 35 Einstellplätzen auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und voraussichtlich 2014 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermitt-

lung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.00% angewendet (31.12.2011: 5.00%).

#### Neunbrunnenstrasse, Zürich

Neubau einer Wohnüberbauung mit 40 Mietwohnungen sowie 30 Parkplätzen und einer kumulierten Nettowohnfläche von 4665 Quadratmetern in Neu-Oerlikon. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im Jahr 2013 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.90% angewendet (31.12.2011: 4.90%).

#### Toni-Areal, Zürich

Realisation eines Fachhochschulhauses für rund 5000 Studierende, Dozierende und Mitarbeitende mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Gewerbe sowie von 100 Mietwohnungen in Zürich-West durch die Generalunternehmung. Die vermietbare Nutzfläche inklusive Wohnen beläuft sich auf rund 87 500 Quadratmeter, wovon der Kanton Zürich beziehungsweise die Zürcher Fachhochschulen mindestens 73 100 Quadratmeter belegen werden (20-jähriger Mietvertrag). Die kumulierte Nettowohnfläche der 100 Mietwohnungen beläuft sich auf 9992 Quadratmeter. Nach Bauvollendung wird das Toni-Areal im Jahr 2013 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.80% angewendet (31.12.2011: 4.80%).

Alle Anlageliegenschaften im Bau befinden sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

## 12 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertig gestellte Liegenschaften	Total Entwicklungsliegenschaften
Stand 31.12.2011	225.9	278.2	0.0	504.1
Anpassung	0.4	28.5	0.0	28.9
Stand 01.01.2012 (angepasst)	226.3	306.7	0.0	533.0
Zukäufe	6.0	0.0	0.0	6.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	4.8	80.7	12.6	98.1
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	0.0	10.3	0.0	10.3
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	0.0	-89.3	-23.8	-113.1
Umklassierungen	-88.7	52.1	25.0	-11.6
<b>Stand 30.06.2012</b>	<b>148.4</b>	<b>360.5</b>	<b>13.8</b>	<b>522.7</b>

Der Zukauf bezieht sich auf die bei Eigentumsübertragung geleistete Restzahlung für das Grundstück Kirschblütenweg, Basel.

Die Umklassierungen von netto CHF 11.6 Mio. zu den Anlageliegenschaften im Bau betreffen das bislang als Entwicklungsliegenschaft ausgewiesene Projekt Favrehof, Wallisellen, vgl. Anmerkung 11.

## Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2012

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. <sup>1</sup>	Projektstand	Erwartete Fertig- stellung
<b>Entwicklungsreserven</b>								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3 949	nein	6.1 <sup>2</sup>	15.0	in Planung	offen
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 <sup>2</sup>	15.0	in Planung	offen
Bülach	Fangleten/Solistrasse	2011	55 318	ja	1.5 <sup>3</sup>	270.0	in Planung	offen
Opfikon	Lilienthal-Boulevard	2007	5 167	nein	16.8 <sup>2</sup>	60.0	Baubewilligung	offen
Rümlang	Airport Business Park	1987	30 277	nein	15.3 <sup>2</sup>	100.0	Baubewilligung	offen
Volketswil	Guntenbachstrasse	2008	5 330	nein	3.6 <sup>2</sup>	25.0	in Planung	offen
Zürich	Guggach	2011	20 045	nein	94.9 <sup>2</sup>	228.0	Baueingabe	offen
Zürich	Nelkenstrasse	2010	486	nein	3.3 <sup>2</sup>	6.0	Baueingabe	offen
Zürich	Schiffbaustrasse	2010	1 610	ja	3.2 <sup>2</sup>	17.0	Baueingabe	offen
<b>Total Entwicklungsreserven</b>			<b>128 182</b>		<b>148.4</b>	<b>736.0</b>		
<b>Angefangene Bauten</b>								
Birmenstorf	Schibneüel	2007	16 122	nein	34.1	45.0	in Ausführung	2013
Bülach	Cholplatz	2011	11 847	nein	15.7	60.0	in Ausführung	2014
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2009	13 614	nein	48.0	91.0	in Ausführung	2014
Kilchberg	Stockenstrasse	2011	1 496	nein	7.6	14.0	in Ausführung	2013
Meilen	Holengass	2009	9 614	nein	53.7	64.0	in Ausführung	2013
Mönchaltorf	Bruggächer	2010	14 382	nein	13.1	44.0	in Ausführung	2014
Wallisellen	Escherhof	2002	8 394	ja	44.2	83.0	in Ausführung	2013
Wallisellen	Konradhof	2002	19 373	ja	66.7	123.0	in Ausführung	2013
Wallisellen	Richtiring	2002	10 639	ja	52.7	125.0	in Ausführung	2014
Wallisellen	Ringhof	2002	9 409	ja	18.8	64.0	in Ausführung	2014
Zürich	Herostrasse	2010	4 027	nein	5.9	48.0	in Ausführung	2014
<b>Total angefangene Bauten</b>			<b>118 917</b>		<b>360.5</b>	<b>761.0</b>		
Au-Wädenswil	Aublickweg	2012 <sup>4</sup>			13.8			
<b>Total fertiggestellte Liegenschaften</b>					<b>13.8</b>			
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>					<b>522.7</b>	<b>1 497.0</b>		

<sup>1</sup> Gebäude- und Landkosten

<sup>2</sup> Buchwert beinhaltet Anschaffungskosten für das zu 100% im Eigentum von Allreal befindliche Grundstück und aufgelaufene Projektkosten Dritter

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

<sup>4</sup> Fertigstellung

### 13 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 941 649 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Für Veränderungen des Eigenkapitals vgl. Konzerneigenkapitalnachweis auf Seite 10.

Am 30. Juni 2012 hielt Allreal 18 596 eigene Aktien (31.12.2011: 13 463 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 137.83 (31.12.2011: CHF 137.65). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 28. März 2014 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 2012 wurde durch die Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot das genehmigte Kapital von CHF 200.0 Mio. um CHF 113.9 Mio. auf CHF 86.1 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2012).

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 infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien um CHF 0.2 Mio. auf CHF 124.8 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2012).

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 2012 eine Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot an die bisherigen Aktionäre durchgeführt. Es wurden aus dem genehmigten Kapital 2 277 378 neue Namenaktien à nominal CHF 50 mit einem Emissionspreis von CHF 120 pro Aktie geschaffen. Die Titel sind ab 1. Januar 2012 dividendenberechtigt. Dem Bruttoerlös von CHF 273.3 Mio. standen Emissions- und Transaktionskosten von CHF 8.3 Mio. gegenüber. Der Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung betrug somit CHF 265 Mio.

## 14 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

### Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2011	1 310.0	200.0	167.4	0.0	1 677.4
<b>Per 30.06.2012</b>	<b>1 048.0</b>	<b>200.0</b>	<b>167.4</b>	<b>37.5</b>	<b>1 452.9</b>
davon mit Tilgung	87.0	0.0	0.0	0.0	87.0
Tilgung p.a.	3.4	200.0	167.4	37.5	408.3

Die Finanzschulden der Allreal-Gruppe bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten, einer Wandelanleihe und einer Obligationenanleihe. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen und Hypotheken werden jeweils auf rollender Basis verlängert. Als langfristige Finanzverbindlichkeiten sind nebst der 2.50% Obligationenanleihe und der 2.125% Wandelanleihe nur Bankkredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit grösser als zwölf Monate haben.

In den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung sind eine im Jahr 2011 emittierte 2.50% Obligationenanleihe und eine im Jahr 2009 ausgegebene 2.125% Wandelanleihe enthalten:

#### 2.125% Wandelanleihe 2009–2014

Betrag	CHF 199.95 Mio. (ursprünglich CHF 200.0 Mio.)
Emissionspreis	100%
Coupon	2.125% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 9. Oktober
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Spätestens am 9. Oktober 2014 zum Nennwert
Wandelpreis	CHF 135.89

Jede Inhaberoption von CHF 5 000 nominal kann bis 19. September 2014 in 36.79447 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85% des ursprünglichen Anleihebetrags gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind oder 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 2012 nicht erfüllt.

Aufgrund der Kapitalerhöhung wurden gemäss den Anleihensbedingungen das Bezugsrechtsverhältnis von 36.03604 auf 36.79447 Namenaktien pro CHF 5 000 nominal Inhaberoptionen bzw. der Wandelpreis von CHF 138.75 auf CHF 135.89 angepasst.

Per Bilanzstichtag ist die 2.125% Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	30.06.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung vor Emissionskosten	188.1	188.1
Untergang Wandelanleihe infolge Konversion in Namenaktien	-0.1	-0.1
./.. anteilige Emissionskosten im Fremdkapital	-4.4	-4.4
Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag	7.7	6.2
<b>Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung (Schuldkomponente)</b>	<b>191.3</b>	<b>189.8</b>
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
<b>Zuweisung an Eigenkapital netto</b>	<b>8.0</b>	<b>8.0</b>
Umgliederung für Rückstellungen für latente Steuern	3.6	3.6
Auflösung latente Steuerverbindlichkeiten	-1.7	-1.4
<b>Rückstellungen für latente Steuern</b>	<b>1.9</b>	<b>2.2</b>

In der Berichtsperiode wurden damit CHF 1.5 Mio. für die Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag zulasten des Finanzaufwands verbucht.

Die Differenz von CHF 8.6 Mio. per 30. Juni 2012 zwischen der Schuldkomponente (CHF 191.3 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 199.95 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 2012 wurden latente Steuern von CHF 0.3 Mio. zugunsten des Steueraufwands eliminiert.

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

#### 2.50% Obligationenanleihe 2011–2016

Betrag	CHF 150.0 Mio.
Emissionspreis	100.45%
Coupon	2.50%, zahlbar jährlich jeweils am 12. Mai
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Am 12. Mai 2016 zum Nennwert

Per Bilanzstichtag ist die 2.50% Obligationenanleihe mit CHF 148.9 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert und es wurden in der Berichtsperiode CHF 0.1 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird nebst dem tatsächlichen zu bezahlenden Zins von 2.50% auch der Aufwand, welcher einem Effektivzinssatz von 2.71% entspricht, abgegrenzt.

### Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
<b>Per 31.12.2011</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 310.0	200.0	167.4	0.0	1 677.4
Effekt aus Zinssatzswaps	-1 020.0	270.0	150.0	600.0	0.0
<b>Total</b>	<b>290.0</b>	<b>470.0</b>	<b>317.4</b>	<b>600.0</b>	<b>1 677.4</b>
Total in %	17.3	28.0	18.9	35.8	100.0
<b>Per 30.06.2012</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 048.0	200.0	167.4	37.5	1 452.9
Effekt aus Zinssatzswaps	-920.0	220.0	200.0	500.0	0.0
<b>Total</b>	<b>128.0</b>	<b>420.0</b>	<b>367.4</b>	<b>537.5</b>	<b>1 452.9</b>
Total in %	8.8	28.9	25.3	37.0	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 Obligationen- und der Wandelanleihe. Bei der Berechnung der Kapital- und Zinsbindung werden die Obligationen- und die Wandelanleihe mit ihren Nominalwerten und den Coupons von 2.50% bzw. 2.125% berücksichtigt.

Per 30. Juni 2012 bestehen feste Vorschüsse in Höhe von CHF 1 048.0 Mio. und Festhypotheken von CHF 55.0 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate läuft ein Zinssatzswap mit einem Kontraktwert von CHF 100.0 Mio. und einem Zinssatz von 2.65% aus.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2012 beträgt 2.38% (31. Dezember 2011: 2.30%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2012 beträgt 55 Monate (31. Dezember 2011: 51 Monate).



## 15 Eigenkapital (NAV) je Aktie

	30.06.2012	31.12.2011
Ausstehende Aktien am Bilanzstichtag ('000 Stück)	15 923	13 651
Konzerneigenkapital (CHF Mio.)	1 866.1	1 614.3
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)</b>	<b>117.20</b>	<b>118.25</b>
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	1 969.0	1 712.7
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)</b>	<b>123.65</b>	<b>125.45</b>

## 16 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2012	31.12.2011
Kaufverpflichtungen	3.0	6.3
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 782 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften von Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2011: CHF 759.0 Mio.).

Per 30. Juni 2012 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

## 17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2012 und dem 16. August 2012 (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 2012

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Erwerbsjahr	Baujahr	Rennovationen <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Zürich</b>						
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	2009/2010 TR	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	2006/2007TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) <sup>5</sup>	AE	2002	1945-2010		59 117
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 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	1 909
Zürich	Max Högger-Strasse 2	AE	2003	1975	2012 TR	2 131
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
Zürich	Thurgauerstrasse 39	AE	1999	1970	2000/2005 GR	3 195
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		12 295
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
<b>Total Stadt Zürich</b>						<b>152 823</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; BR = Baurecht

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2012

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2012 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> Nur Büroflächen

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2012	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
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	0.1	4.80/4.80
nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.7	0.3	4.60/4.60
nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	7.0	0.5	4.90/4.90
nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.5	3.0	5.10/5.10
nein	4 856	41.9	0.0	29.5	28.6	2.4	22.7	4.80/4.80
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	4.60/4.60
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	1.0	5.49/5.49
ja	55 624	28.2	0.0	0.0	71.8	9.8	0.3	6.44/7.51
nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.0	0.4	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 <sup>5</sup>	0.0	4.60/4.60
nein	5 279	75.4	0.0	0.0	24.6	2.8	0.0	4.80/4.80
ja	6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	5.2	5.50/5.50
nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.5	5.10/5.10
nein	10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	2.4	0.0	5.30/5.30
nein	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.0	0.0	4.90/4.90
nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.9	9.2	5.20/5.20
nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.3	0.0	4.90/4.90
nein	10 703	57.0	3.3	29.8	9.9	4.1	0.0	4.80/4.80
	<b>262 200</b>	<b>56.6</b>	<b>6.4</b>	<b>7.8</b>	<b>29.2</b>	<b>78.0</b>	<b>3.1</b>	

## Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2012

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Rennovationen <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>
<b>Übriger Kanton Zürich</b>						
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 <sup>5</sup>	AE	1987	2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		7 089
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Wallisellen	Neugutstr. 2-6/Bahnhofplatz 2/Bahnhofstr. 25	AE	2007	2010		12 897
Winterthur	Schützenstrasse 2/Zürcherstrasse 12+14 <sup>6</sup>	AE	2002	1928/53/86		18 386
Zumikon	Farlifangstrasse 1	AE	2000	1986	2000/2001 GR	2 717
<b>Total übriger Kanton Zürich</b>						<b>74 211</b>
<b>Übrige Regionen</b>						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Baar	Oberdorfstrasse 9-13	AE	2000	1989		5 216
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	2002/2012 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40-44/Binneringerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Le Grand- Saconnex	Route François-Peyrot 10-14	AE	2011	2004		8 442
Petit-Lancy	Chemin des Olliquettes 4/Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
<b>Total Übrige Regionen</b>						<b>42 676</b>
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						<b>269 710</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2012

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2012 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

<sup>6</sup> Drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2012	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.9	3.9	5.70/5.70
nein	1 694	19.6	56.3	15.1	9.0	0.4	3.9	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	2.0	10.5	5.50/5.50
nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.1	5.6	5.40/5.40
ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.6	0.0	4.80/4.80
nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.4	6.2	5.40/5.40
nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	0.0	5.50/5.50
nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	2.0	36.2	5.50/5.50
nein	19 317	24.1	23.4	33.9	18.6	6.4	8.8	5.00/5.00
nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.6	1.3	5.31/5.31
nein	2 356	51.4	0.0	0.0	48.6	0.6	0.0	5.50/5.50
	<b>110 430</b>	<b>60.8</b>	<b>12.9</b>	<b>6.2</b>	<b>20.1</b>	<b>29.1</b>	<b>12.1</b>	
nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.7	0.2	5.30/5.30
nein	6 231	63.0	12.4	11.1	13.5	1.5	4.3	5.50/5.50
nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	1.1	5.20/5.20
nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.5	3.8	5.20/5.20
nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	0.9	5.00/5.00
nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	3.8	5.00/5.00
nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.5	2.9	4.70/4.70
ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.3	0.0	4.80/4.80
	<b>58 676</b>	<b>70.2</b>	<b>10.3</b>	<b>4.1</b>	<b>15.4</b>	<b>18.6</b>	<b>4.5</b>	
	<b>431 306</b>	<b>59.5</b>	<b>8.6</b>	<b>6.9</b>	<b>25.0</b>	<b>125.7</b>	<b>5.5</b>	

## Wohnliegenschaften per 30. Juni 2012

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Rennova- tionen <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Zürich</b>								
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
<b>Total Stadt Zürich</b>						<b>9 318</b>		<b>9 054</b>
<b>Übriger Kanton Zürich</b>								
Adliswil	Moosstrasse 1-13/ Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	13 299
Bülach	Hohfuristrasse 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpen 2	AE	1999	1979		8 412	nein	3 850
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	14 903
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
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 <sup>5</sup>	2002	1988		2 543	nein	3 332
Schlieren	Zürcherstrasse 52	AE	2002	1972	2005/2006 GR	2 214	nein	1 515
Schlieren	Zürcherstrasse 64	AE	1999	1972	2005/2006 GR	1 395	ja	1 783
Volketswil	Sunnebuelstrasse 1-17/ Ifangstrasse 12-20/Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	12 236
<b>Total übriger Kanton Zürich</b>						<b>121 240</b>		<b>78 404</b>
<b>Übrige Regionen</b>								
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	4 015
Basel	Achilles Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	ja	5 954
Basel	Grosspeterstr. 45/St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	3 022
<b>Total Übrige Regionen</b>						<b>10 747</b>		<b>12 991</b>
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						<b>141 305</b>		<b>100 449</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; StWE = Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> GR = Gesamtenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2012

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2012 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

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- Mieterttrag in CHF Mio. für 2012	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontie- rungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
5	7	15	17	4	48	1 799	1.5	0.7	4.70/4.70
4	36	0	0	0	40	212	0.8	0.1	4.80/4.80
2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.4	4.70/4.70
<b>11</b>	<b>45</b>	<b>19</b>	<b>21</b>	<b>6</b>	<b>102</b>	<b>2 176</b>	<b>2.9</b>	<b>0.9</b>	
0	27	62	38	10	137	350	3.8	0.8	4.80/4.80
0	9	16	18	6	49	50	0.8	0.3	5.00/5.00
0	8	18	0	0	26	71	0.4	0.2	4.90/4.90
0	20	41	56	22	139	2 392	4.1	1.6	4.70/4.70
18	30	71	41	0	160	659	3.0	0.5	4.90/4.90
0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.8	4.90/4.90
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.0	5.00/5.00
4	16	4	0	0	24	28	0.3	0.0	5.00/5.00
0	18	24	12	0	54	286	1.0	0.0	4.90/4.90
0	0	24	16	0	40	354	0.8	1.7	4.90/4.90
0	5	11	6	0	22	671	0.4	0.4	5.00/5.00
7	5	12	5	0	29	268	0.5	0.2	5.00/5.00
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.0	5.00/5.00
<b>29</b>	<b>159</b>	<b>348</b>	<b>262</b>	<b>82</b>	<b>880</b>	<b>5 448</b>	<b>18.5</b>	<b>1.5</b>	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	0.4	5.00/5.00
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	2.0	5.00/5.00
5	19	11	8	0	43	47	0.9	1.5	5.10/5.10
<b>33</b>	<b>50</b>	<b>59</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>194</b>	<b>1 577</b>	<b>3.5</b>	<b>2.8</b>	
<b>73</b>	<b>254</b>	<b>426</b>	<b>335</b>	<b>88</b>	<b>1 176</b>	<b>9 201</b>	<b>24.9</b>	<b>1.6</b>	



**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](http://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 2012 und der entsprechenden verkürzten Konzerngesamtergebnisrechnung, des Konzerneigenkapitalnachweises, der Konzerngeldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und ausgewählten Anmerkungen (konsolidierte Zwischenberichterstattung) auf den Seiten 8 bis 37 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 2012 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

Martin Schaad  
Zugelassener Revisionsexperte

Thomas Lehner  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 16. August 2012



# Ergänzende Informationen

## Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2012*	2011*	2012*	2011*	2012*	2011*	2012*	2011*
<b>Geschäftsliegenschaften</b>								
Anzahl	23	23	14	14	8	9	45	46
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	262	265	110	110	59	61	431	436
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	3.1	1.5	12.1	13.1	4.5	4.1	5.5	4.6
Mietertrag CHF Mio.	37.4	38.8	13.1	13.0	9.1	7.2	59.6	59.0
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	33.2	34.0	10.7	11.4	7.4	6.4	51.3	51.8
Bruttorendite %	5.8	6.1	5.7	5.5	5.6	5.5	5.7	5.9
Nettorendite <sup>3</sup> %	5.1	5.3	4.6	4.8	4.6	4.8	4.9	5.1
Anschaffungswert CHF Mio.	1 186.2	1 182.1	489.6	489.6	329.7	337.1	2 005.5	2 008.8
Marktwert CHF Mio.	1 287.3	1 291.0	465.8	464.8	322.3	329.5	2 075.4	2 085.3
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	56.0	56.1	33.3	33.2	40.3	36.6	46.1	45.3
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	-7.8	5.5	1.0	-7.9	0.1	-0.3	-6.7	-2.7
<b>Wohnliegenschaften</b>								
Anzahl	3	3	13	13	3	3	19	19
Wohnfläche '000 m <sup>2</sup>	9	9	78	78	13	13	100	100
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	0.9	0.6	1.5	4.3	2.8	3.2	1.6	3.7
Mietertrag CHF Mio.	1.4	1.5	9.1	7.6	1.7	1.7	12.2	10.8
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	1.1	1.3	8.2	6.6	1.5	1.6	10.8	9.5
Bruttorendite %	5.2	5.6	5.4	5.6	6.0	6.1	5.5	5.7
Nettorendite <sup>3</sup> %	4.5	4.9	4.9	4.9	5.2	5.4	4.9	5.0
Anschaffungswert CHF Mio.	45.5	45.5	283.9	283.9	54.5	54.5	383.9	383.9
Marktwert CHF Mio.	52.6	52.2	339.0	334.0	57.7	57.7	449.3	443.9
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	17.5	17.4	26.1	25.7	19.2	19.2	23.6	23.4
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	0.4	0.0	5.0	6.2	0.0	0.2	5.4	6.4
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>								
Anzahl	3	3	2	1	1	1	6	5
Grundstücksfläche 000 m <sup>2</sup>	32	32	23	14	1	1	56	47
Anschaffungswert CHF Mio.	317.4	267.4	151.1	119.4	9.2	8.8	477.7	395.6
Marktwert CHF Mio.	345.2	285.6	166.9	127.4	10.0	8.8	522.1	421.8
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	11.7	2.8	7.8	11.6	0.8	-	20.3	14.4
Investitionsvolumen CHF Mio.	593.0	590.0	277.0	215.0	30.0	30.0	900.0	835.0

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2012 bzw. 31.12.2011.

<sup>1</sup> In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

<sup>2</sup> Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

<sup>3</sup> Erfolg aus Vermietung in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

<sup>4</sup> Aus Neubewertung im ersten Halbjahr 2012 bzw. 2011

## Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2012 bzw. 30.06.2012	1. Halbjahr 2011 bzw. 31.12.2011
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	797.1	683.2
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	86.1	86.1
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	15 941 649	13 664 271
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	18 596	13 463
Ausstehende Aktien am Stichtag <sup>1</sup>	Anzahl	15 923 053	13 650 808
Ausstehende Aktien im Durchschnitt	Anzahl	14 405 231	13 605 834
Börsenkurs Hoch	CHF	149.40	148.00
Börsenkurs Tief	CHF	134.50	135.40
Börsenkurs am Stichtag	CHF	138.20	136.50
Börsenkapitalisierung am Stichtag <sup>2</sup>	CHF Mio.	2 200.6	1 863.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	13 282	9 636

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigene Aktien

<sup>2</sup> Börsenkurs am Stichtag multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am Stichtag

## Aktienstatistik

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

## Aktionärsstruktur per 30. Juni 2012

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
>478 249 Aktien (>3%)	7	5 495 660	34
100 001–478 249 Aktien	19	3 627 478	23
10 001–100 000 Aktien	94	2 243 090	14
1001–10 000 Aktien	420	1 190 616	8
1–1000 Aktien	2 417	633 905	4
<b>Total eingetragen</b>	<b>2 957</b>	<b>13 190 749</b>	<b>83</b>
Nicht eingetragen		2 750 900	17
<b>Total Aktien</b>		<b>15 941 649</b>	<b>100</b>

52.9% des Aktienkapitals werden von institutionellen Investoren (Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften) und 8.6% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 21.2% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 17.3% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 2.9% (eingetragene Aktien).

# Struktur, Kontakte und Termine

## Struktur und Adressen

---

**Allreal Holding AG**  
**Allreal Finanz AG**  
Grabenstrasse 25, 6340 Baar

---

**Allreal Home AG**  
**Allreal Office AG**  
**Allreal Toni AG**  
**Allreal Vulkan AG**  
**Allreal West AG**  
**Apalux AG**  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

---

**Allreal Generalunternehmung AG**  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich  
St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel  
Zieglerstrasse 53, 3007 Bern  
Gaiserwaldstrasse 14, 9015 St. Gallen  
**Allreal Markthalle AG**  
**PM Management AG**  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

---

**Hammertor AG**  
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham  
**Hammer Retex AG**  
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham  
Dufourstrasse 31, 8008 Zürich  
**Wohnbau Zürich AG**  
Seestrasse 303, 8038 Zürich

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

### Kontakte

**Bruno Bettoni**  
Vorsitzender  
der Gruppenleitung  
T 044 319 12 37  
F 044 319 15 35  
[bruno.bettoni@allreal.ch](mailto:bruno.bettoni@allreal.ch)

**Roger Herzog**  
Leiter Finanzen  
T 044 319 12 04  
F 044 319 15 35  
[roger.herzog@allreal.ch](mailto:roger.herzog@allreal.ch)

**Matthias Meier**  
Leiter Unternehmens-  
kommunikation  
T 044 319 12 67  
F 044 319 15 35  
[matthias.meier@allreal.ch](mailto:matthias.meier@allreal.ch)

### Termine

Jahresabschluss 2012  
28. Februar 2013  
  
Generalversammlung 2013  
5. April 2013  
  
Halbjahresabschluss 2013  
22. August 2013

### 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](mailto:office@sag.ch)

### Herausgeber

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
6340 Baar  
T 041 711 33 03, F 041 711 33 09  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

### Impressum

**Text und Redaktion**  
Unternehmenskommunikation Allreal  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

**Grafisches Konzept**  
WBG AG für visuelle Kommunikation  
8045 Zürich

**Layout/Prepress/Press**  
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
CH-6340 Baar/Schweiz  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)