

# Halbjahresbericht 2013

**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 2013 bzw. 30.06.2013*	1. Halbjahr 2012 bzw. 31.12.2012*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	612.4	483.1	+26.8
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	88.4	102.5	-13.8
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	59.2	64.2	-7.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	83.2	83.5	-0.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	55.5	49.7	+11.7
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	88.1	65.1	+35.3
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.2	7.4	-1.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.1	6.0	+0.1
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	45.8	48.6	-2.8
Net Gearing <sup>3</sup> am Stichtag	%	89.6	80.6	+9.0
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.96	2.13	-0.17
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	43	54	-11
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	536.0	409.9	+30.8
Erfolg aus Generalunternehmung <sup>4</sup>	CHF Mio.	54.3	53.2	+2.1
Operative Marge Generalunternehmung <sup>5</sup>	%	38.7	44.5	-5.8
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	375	378	-3
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.72	4.36	-14.7
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.49	3.38	+3.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	126.70	125.80	+0.7
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	119.80	119.70	+0.1
Börsenkurs am Stichtag	CHF	132.80	141.10	-5.9
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>6</sup>	CHF Mio.	2 113.1	2 248.3	-6.0
Enterprise Value (EV) <sup>7</sup>	CHF Mio.	3 821.3	3 785.8	+0.9

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2013 bzw. 31.12.2012.

<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 2013 bzw. 30.06.2013*	1. Halbjahr 2012 bzw. 31.12.2012	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Renditeliegenschaften</b>				
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	45	45	-
Wohnliegenschaften	Anzahl	18	19	-1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2 784.4	2 530.9	+10.0
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	44.2	39.5	+11.9
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	72.8	71.8	+1.4
Leerstandsquote <sup>2</sup>	%	4.9	4.9	-
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-9.6	-9.7	-1.0
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	13.2	13.5	-0.3
Bruttorendite <sup>3</sup>	%	5.6	5.7	-0.1
Nettorendite <sup>4</sup>	%	4.9	4.9	-
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>				
Liegenschaften	Anzahl	5	6	-1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	569.4	628.1	-9.3
Investitionsvolumen	CHF Mio.	746.0	912.0	-18.2
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	49.3	149.4	-67.0
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	487.0	739.0	-34.1
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	485.3	396.3	+22.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	940.0	840.0	+11.9
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	44.9	49.1	-8.6

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2013 bzw. 31.12.2012.

<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 Marktwerts am 1. Januar

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

# Solides Resultat im ersten Halbjahr 2013

- Stabile Mieterträge und erfreuliche Nettorendite
- Weiterer Anstieg des Projektvolumens
- Vorteilhafte Finanzierung
- Bestätigung der Erwartungen für das Geschäftsjahr 2013

Mit CHF 55.5 Millionen lag das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt im ersten Halbjahr 2013 11.7 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres. Zum guten operativen Resultat wesentlich beigetragen haben sowohl höhere Mieterträge als auch der tiefere Finanzaufwand.

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 59.2 Millionen. Trotz besserem operativem Ergebnis liegt dieser Wert unter dem ersten Halbjahr 2012, da die Aufwertungsgewinne geringer sind als in der Vorjahresperiode.

In der Berichtsperiode stiegen sowohl die Erträge aus der Vermietung der Renditeliegenschaften und der Liegenschaftenverwaltung als auch das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen. Dies resultierte in einer Zunahme der Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2013 um 26.8 Prozent auf CHF 612.4 Millionen.

Als defensiver Titel in einem volatilen Gesamtmarkt vermochte sich die Allreal-Aktie gut zu behaupten. Sie schloss am Stichtag mit CHF 132.80, was einem Rückgang gegenüber dem Jahresendkurs 2012 um 5.9 Prozent entspricht. Unter Berücksichtigung der Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie ergibt sich für das erste Halbjahr eine Gesamtpformance der Aktie von -2 Prozent. Damit hat sie sich als stabiler Wert mit geringen Kursschwankungen und hoher Ertragssicherheit bestätigt.

## Geschäftsfeld Immobilien

Der Rückgang leerstandsbedingter Ertragsausfälle und der Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften führten im ersten Halbjahr 2013 zu einer leichten Zunahme der Mieterträge um 1.4 Prozent auf CHF 72.8 Millionen.

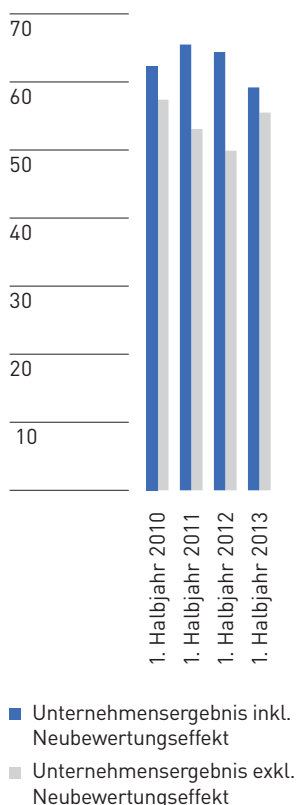
Die Leerstandsquote verharrte im ersten Halbjahr 2013 bei tiefen 4.9 Prozent. Bei den Büroflächen ist tendenziell mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen, da sich die Wiedervermietung freiwerdender Flächen zunehmend anspruchsvoll gestaltet.

Der direkte Aufwand für vermietete Renditeliegenschaften lag in der Berichtsperiode bei 13.2 Prozent. Darin enthalten sind erste Aufwendungen für die umfassende Sanierung einer 1979 gebauten und 1999 erworbenen Liegenschaft in Bülach mit 49 Mietwohnungen.

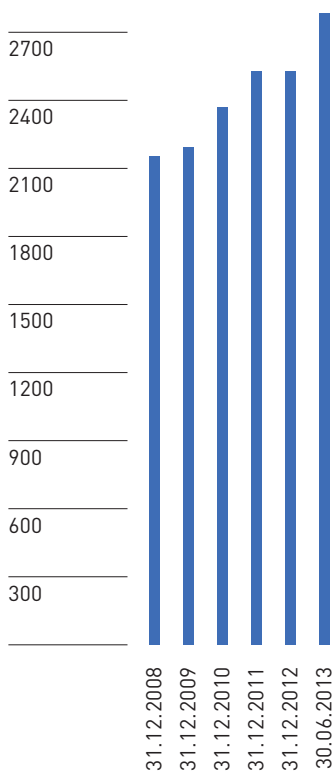
Aus der Vermietung des Wohn- und Geschäftsliegenschaften umfassenden Portfolios resultierte im ersten Halbjahr 2013 erneut eine konstant hohe Nettorendite von sehr respektablen 4.9 Prozent.

Der nach dem Erwerb der Hammer Retex Gruppe im Jahr 2012 in der Berichtsperiode erstmals voll ertragswirksame Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung belief sich auf CHF 3.6 Millionen. Mit der Integration der Verwaltungstätigkeit von Hammer Retex in die Struktur von Allreal schreitet

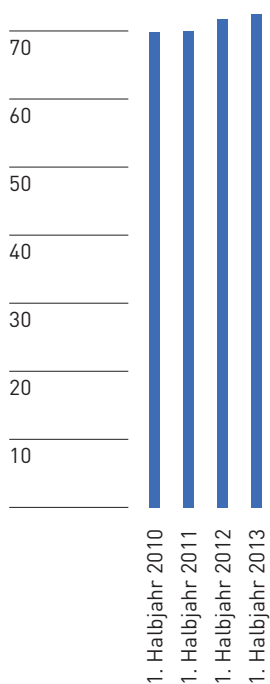
Unternehmensergebnis  
CHF Mio.



**Renditeliegenschaften**  
CHF Mio.



**Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften**  
CHF Mio.



die Übernahme der Verwaltung eigener Renditeliegenschaften planmässig voran.

In der Berichtsperiode wurden zwei Anlageliegenschaften im Bau in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Dabei handelt es sich um die Wohnliegenschaft Neunbrunnenstrasse in Zürich-Oerlikon (per 1. April 2013) und die an Allianz vermieteten Bürogebäude auf dem Richti-Areal in Wallisellen (per 1. Juni 2013). Beide Liegenschaften werden im zweiten Halbjahr 2013 voll ertragswirksam. Weitere Bestandesänderungen verzeichnete das Portfolio der Renditeliegenschaften durch die Veräusserung von zwei älteren Wohnliegenschaften an der Zürcherstrasse in Schlieren (per 28. Juni 2013) und einer Geschäftsliegenschaft an der Kronenstrasse in Dielsdorf (per 1. April 2013). Aus den Verkäufen resultierte ein vier Prozent über Marktwert liegender Gewinn von CHF 0.7 Millionen.

Das sich seit Oktober 2012 in Ausführung befindliche Bürogebäude am Lilienthal-Boulevard in Opfikon wurde in das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau übernommen. Für rund die Hälfte der insgesamt 13 100 Quadratmeter Nutzfläche konnte bereits vor Baubeginn ein Mietvertrag abgeschlossen werden.

Per Stichtag umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften insgesamt 68 Liegenschaften. Dabei handelt es sich um 18 Wohn- und 45 Geschäftsliegenschaften sowie um fünf Anlageliegenschaften im Bau.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung der Anlageliegenschaften ergab eine in der Summe positive Wertveränderung um insgesamt CHF 5.2 Millionen. Während sich die Auf- und Abwertungen bei den Renditeliegenschaften die Waage hielten, schlug der Baufortschritt bei den Anlageliegenschaften im Bau mit CHF 9.2 Millionen positiv zu Buche. Bei der Bewertung des Portfolios kam in der Berichtsperiode erstmals der per 1. Januar 2013 neu in Kraft getretene Rechnungslegungsstandard IFRS 13 zur Anwendung, der eine Bewertung nach dem Konzept der bestmöglichen Nutzungsart verlangt. Die daraus resultierenden Effekte führten zu einer Höherbewertung der Renditeliegenschaften um insgesamt CHF 19 Millionen.

Zu- und Abgänge sowie die positive Neubewertung führten zu einem Gesamtwert aller Anlageliegenschaften per Stichtag von CHF 3 353.8 Millionen, was einer Zunahme gegenüber dem per 31. Dezember 2012 ausgewiesenen Wert um sechs Prozent entspricht. Dabei entfallen auf die Renditeliegenschaften CHF 2 784.4 Millionen (83%) und auf die Anlageliegenschaften im Bau CHF 569.4 Millionen (17%).

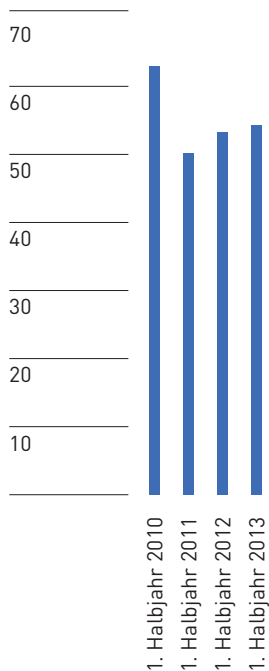
In der Berichtsperiode belief sich das Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) auf CHF 63.1 Millionen (1. Halbjahr 2012: CHF 60.4 Mio.).

Der Anteil des Geschäftsfeldes Immobilien am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei 73.1 Prozent (1. Halbjahr 2012: 71.5%).

#### **Geschäftsfeld Generalunternehmung**

Im ersten Halbjahr 2013 erzielte die Generalunternehmung einen Erfolg aus Geschäftstätigkeit in Höhe von CHF 54.3 Millionen. Dieser Wert liegt CHF 1.1 Millionen über jenem der Vorjahresperiode.

**Erfolg aus  
Generalunternehmung**  
CHF Mio.



Das Betriebsergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 21.0 Millionen. Es lag damit nur unwesentlich unter dem Vorjahreswert von CHF 23.7 Millionen. Zum erfreulichen Resultat beigetragen hat die Tatsache, dass erste Gewinnbeiträge aus dem Verkauf von Wohneigentum in Wallisellen den gestiegenen Betriebsaufwand infolge Übernahme der Hammer Retex Gruppe sowie den höheren Personalbestand zu kompensieren vermochten.

Am Stichtag belief sich der Personalbestand auf 405 Mitarbeitende beziehungsweise 375 Vollzeitstellen (31.12.2012: 409 Mitarbeitende/378 Vollzeitstellen).

Die mit Drittaufträgen und Eigenprojekten gut ausgelastete Projektentwicklung bearbeitete in der Berichtsperiode ein konstant hohes potenzielles Projektvolumen von über CHF 1 Milliarde. Durch die Entwicklung von Projekten für ganze Gebiete, Areale oder einzelne Liegenschaften hat die Sparte erneut sowohl zu einer guten Auslastung der Generalunternehmung als auch zum weiteren Ausbau des Portfolios beigetragen. Zu den bedeutendsten im ersten Halbjahr 2013 bearbeiteten Projekten zählen das Escher-Wyss-Areal in Zürich, das Areal Bülachguss in Bülach, ein für Wohnungsbau geeignetes Areal in Dielsdorf und das Grünhof-Areal im Zürcher Stadtkreis 4. Darüber hinaus wurden mehrere Wohneigentumsprojekte in Zürich und Basel weiter vorangetrieben.

Das Projektvolumen, das die Sparte Realisation im ersten Halbjahr 2013 ausführte, verzeichnete gegenüber der Vergleichsperiode eine markante Zunahme um 30.8 Prozent auf CHF 536.0 Millionen. Mit der Fertigstellung mehrerer grösserer Projekte bis Mitte 2014 dürfte das abgewickelte Projektvolumen mittelfristig eher wieder abnehmen und dadurch die aktuell bestehenden personellen Engpässe entschärfen.

Das Toni-Areal in Zürich-West war in der Berichtsperiode das grösste und aufwendigste Einzelprojekt in Ausführung. Der Bezug der 100 Mietwohnungen wird ab April 2014 erfolgen, die Aufnahme des Studienbetriebs durch die Hochschulen im Sommer 2014.

Die Verantwortung für die Realisation liegt ab 1. August 2013 bei Raymond Cron. Er folgt auf Bruno Bettoni, der die Sparte ad interim geführt hat.

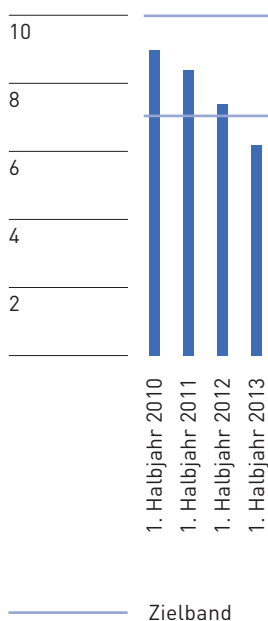
Vom abgewickelten Projektvolumen entfielen 54.9 Prozent auf Drittaufträge und 45.1 Prozent auf Eigenprojekte (1. Halbjahr 2012: 57.5%/42.5%). Der Anteil der Neubauprojekte lag bei 87 Prozent, jener der Renovationen und Umbauten bei 13 Prozent (1. Halbjahr 2012: 89%/11%).

Am Stichtag belief sich der gesicherte Arbeitsvorrat auf CHF 1.7 Milliarden (31.12.2012: CHF 1.7 Mia.).

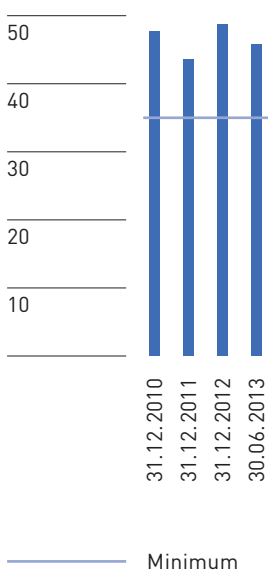
Im ersten Halbjahr 2013 wurden 162 Wohneinheiten aus eigener Entwicklung und Realisation abgesetzt. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber der Vorjahresperiode um 60 Einheiten. Vom Markt besonders gut aufgenommen wurden der Konradhof und der Escherhof auf dem Richti-Areal in Wallisellen sowie das Projekt Guggach in Zürich-Unterstrass. Der Wert der im ersten Halbjahr 2013 veräusserten Entwicklungsliegenschaften betrug CHF 97.1



**Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt**  
in Prozent



**Eigenkapitalquote**  
in Prozent



Millionen. Per 30. Juni 2013 standen acht Projekte mit insgesamt 288 Eigentumswohnungen zum Verkauf.

Der Anteil des Geschäftsfeldes Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe belief sich auf 26.9 Prozent (1. Halbjahr 2012: 28.5%).

### Vorteilhafte Finanzierung

Wegen der im Umfeld historisch tiefer Zinsen kurzfristigen Refinanzierung der Neuverschuldung und des Verzichts auf Zinsabsicherungen im ersten Halbjahr 2013 lag der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital am Stichtag bei tiefen 1.96 Prozent und einer durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung von 43 Monaten (31.12.2012: 2.13%/54 Monate). Eine längerfristige Absicherung des zurzeit kurzfristig verzinslichen Fremdkapitals ist für das zweite Halbjahr 2013 absehbar.

Dank der per Stichtag frei verfügbaren Kreditlimiten in Höhe von CHF 467 Millionen und einer Verschuldungskapazität von insgesamt CHF 1.1 Milliarden ist sichergestellt, dass nicht nur die laufenden Eigenprojekte finanziert bleiben, sondern darüber hinaus auch kurzfristig sich ergebende Investitionsmöglichkeiten genutzt werden können.

Gegenüber dem Stichtag des Vorjahres verzeichnete die Börsenkapitalisierung eine Abnahme um sechs Prozent auf CHF 2.11 Milliarden. Per 30. Juni 2013 betrug die Eigenkapitalquote 45.8 Prozent und das Net Gearing 89.6 Prozent (31.12.2012: 48.6%/80.6%).

### Bestätigung der Erwartungen für das Geschäftsjahr 2013

Dank der bewährten Kombination eines ertragsstabilen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers ist Allreal in dem von Unsicherheiten geprägten wirtschaftlichen Umfeld gut aufgestellt. Zudem schaffen der weitere Ausbau des Liegenschaftenbestandes mit Eigenprojekten, der hohe Arbeitsvorrat der Generalunternehmung und die vorteilhafte Finanzierung eine solide Grundlage für die erfolgreiche Fortführung der Geschäftstätigkeit. Verwaltungsrat und Gruppenleitung sind deshalb zuversichtlich, dass das Unternehmen mögliche Herausforderungen erfolgreich zu bewältigen vermag.

Allreal geht von einem stabilen Geschäftsverlauf im zweiten Halbjahr 2013 aus und rechnet für das gesamte Geschäftsjahr weiterhin mit einem über dem Vorjahreswert liegenden operativen Ergebnis.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken den Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum 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 2013 reviewed	1. Halbjahr 2012 <sup>1</sup> reviewed
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3	72.8	71.8
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	4	3.6	1.4
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	5	294.0	235.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	5	97.1	113.1
Diverse Erträge	5	1.0	0.6
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>468.5</b>	<b>422.6</b>
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	6	-9.6	-9.7
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	5	-267.7	-207.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	5	-84.0	-102.8
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-361.3</b>	<b>-320.2</b>
Personalaufwand		-30.5	-26.9
Übriger Betriebsaufwand		-6.7	-4.9
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-37.2</b>	<b>-31.8</b>
<b>Aktivierete Eigenleistungen</b>	5	<b>13.9</b>	<b>14.3</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	7	<b>0.7</b>	<b>-0.4</b>
Höherbewertung Renditeliegenschaften		24.7	14.7
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-28.7	-16.0
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		13.1	20.3
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		-3.9	0.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	8	<b>5.2</b>	<b>19.0</b>
<b>EBITDA</b>		<b>89.8</b>	<b>103.5</b>
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.5	-0.5
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-0.9	-0.5
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>88.4</b>	<b>102.5</b>
Finanzertrag		1.0	0.2
Finanzaufwand	9	-15.4	-19.2
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>74.0</b>	<b>83.5</b>
Steueraufwand		-14.8	-19.3
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>59.2</b>	<b>64.2</b>
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Bewertung Finanzinstrumente		35.4	-2.6
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		-7.8	0.6
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge		3.3	-2.3
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge		-0.7	0.5
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>30.2</b>	<b>-3.8</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>89.4</b>	<b>60.4</b>
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	10	3.72	4.36
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	10	3.57	4.14

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 2

## Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2013 reviewed	31.12.2012 <sup>1</sup> geprüft	01.01.2012 <sup>1</sup> geprüft
Renditeliegenschaften	11	2 784.4	2 530.9	2 529.2
Anlageliegenschaften im Bau	11	569.4	628.1	421.8
Übrige Sachanlagen		2.1	2.3	2.4
Finanzanlagen		14.2	11.9	10.5
Immaterielle Vermögenswerte		4.8	5.7	0.0
Latente Steuerguthaben		42.8	48.9	43.0
<b>Anlagevermögen</b>		<b>3 417.7</b>	<b>3 227.8</b>	<b>3 006.9</b>
Entwicklungsliegenschaften	12	579.5	594.8	533.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		104.5	76.8	85.1
Übrige Forderungen		4.2	2.9	3.6
Liquide Mittel		57.3	26.1	71.9
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>745.5</b>	<b>700.6</b>	<b>693.6</b>
<b>Aktiven</b>		<b>4 163.2</b>	<b>3 928.4</b>	<b>3 700.5</b>
Aktienkapital	13	797.1	797.1	683.2
Kapitalreserven		407.7	495.3	419.2
Eigene Aktien	13	-4.1	-1.0	-1.9
Gewinnreserven		705.4	615.9	513.8
<b>Konzerneigenkapital</b>		<b>1 906.1</b>	<b>1 907.3</b>	<b>1 614.3</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	14	411.2	409.6	356.0
Rückstellungen für latente Steuern		152.6	146.0	141.4
Langfristige Rückstellungen		4.1	3.8	4.2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		44.1	76.8	77.4
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>612.0</b>	<b>636.2</b>	<b>579.0</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		178.2	147.1	120.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		38.6	32.4	18.2
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		14.1	16.0	19.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		55.5	32.1	36.0
Kurzfristige Rückstellungen		4.4	3.3	2.7
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	14	1 354.3	1 154.0	1 310.0
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 645.1</b>	<b>1 384.9</b>	<b>1 507.2</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>2 257.1</b>	<b>2 021.1</b>	<b>2 086.2</b>
<b>Passiven</b>		<b>4 163.2</b>	<b>3 928.4</b>	<b>3 700.5</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 2

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 31. Dezember 2011 (geprüft)</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>
Anpassung aufgrund Restatement <sup>1</sup>						0.0	0.0
<b>Stand 1. Januar 2012 (angepasst und geprüft)</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 <sup>1</sup>						64.2	64.2
Bewertung Finanzinstrumente				-2.0			-2.0
Veränderung Personalvorsorge						-1.8	-1.8
Gesamtergebnis <sup>1</sup>				-2.0		62.4	60.4
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 (angepasst und reviewed)</b>	<b>797.1</b>	<b>495.3</b>	<b>-2.6</b>	<b>-65.3</b>	<b>97.6</b>	<b>542.0</b>	<b>1 864.1</b>
Unternehmensergebnis <sup>1</sup>						33.3	33.3
Bewertung Finanzinstrumente				9.4			9.4
Veränderung Personalvorsorge						-1.1	-1.1
Gesamtergebnis <sup>1</sup>				9.4		32.2	41.6
Kauf eigene Aktien			-18.1				-18.1
Verkauf eigene Aktien			19.6				19.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					-21.6	21.6	0.0
<b>Stand 31. Dezember 2012 (geprüft)</b>	<b>797.1</b>	<b>495.3</b>	<b>-1.0</b>	<b>-55.9</b>	<b>76.0</b>	<b>595.8</b>	<b>1 907.3</b>
Unternehmensergebnis						59.2	59.2
Bewertung Finanzinstrumente				27.6			27.6
Veränderung Personalvorsorge						2.6	2.6
Gesamtergebnis				27.6		61.8	89.4
Kauf eigene Aktien			-12.1				-12.1
Verkauf eigene Aktien			8.9			0.1	9.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.6					-87.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.0	0.0					0.0
Umklassierung					3.7	-3.7	0.0
<b>Stand 30. Juni 2013 (reviewed)</b>	<b>797.1</b>	<b>407.7</b>	<b>-4.1</b>	<b>-28.3</b>	<b>79.7</b>	<b>654.0</b>	<b>1 906.1</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 2

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2013 reviewed	1. Halbjahr 2012 <sup>1</sup> reviewed
Unternehmensergebnis vor Steuern		74.0	83.5
Nettofinanzaufwand		14.4	19.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	8	-5.2	-19.0
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.5	0.5
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		0.9	0.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	7	-0.7	0.4
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-10.4	-8.5
Aktienbasierte Vergütungen		0.1	0.0
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen		0.1	0.3
Übrige Positionen		0.6	1.3
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		6.4	1.3
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-24.3	-20.8
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		-1.0	-4.6
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		1.5	-1.0
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		31.1	41.5
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		6.2	10.2
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		23.0	3.5
Bezahlte Finanzkosten		-18.9	-22.8
Erhaltene Finanzerlöse		1.0	0.1
Bezahlte Steuern		-11.2	-20.3
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>88.1</b>	<b>65.1</b>
Investitionen Renditeliegenschaften	11	-2.3	-4.1
Devestitionen Renditeliegenschaften	7	21.3	6.9
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	11	-184.4	-65.5
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.3	-0.4
Devestitionen übrige Sachanlagen		0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)		0.0	-1.8
Zunahme Finanzanlagen		-1.3	-1.6
Abnahme Finanzanlagen		0.5	0.8
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>-166.5</b>	<b>-65.7</b>
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		375.0	329.5
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-174.7	-554.0
Kapitalerhöhung		0.0	265.0
Kauf eigene Aktien		-12.1	-20.6
Verkauf eigene Aktien		9.0	20.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.6	-75.0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>109.6</b>	<b>-35.1</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>		<b>31.2</b>	<b>-35.7</b>
Liquide Mittel am 1. Januar		26.1	71.9
<b>Liquide Mittel am 30. Juni</b>		<b>57.3</b>	<b>36.2</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 [revised] zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, vgl. Anmerkung 2

## Segmentinformationen erstes Halbjahr 2013

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Betrieblicher Ertrag	76.4	392.1	468.5	0.0	468.5
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.4	2.7	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-9.6	-351.7	-361.3	0.0	-361.3
Betriebsaufwand	-1.6	-35.0	-36.6	-0.6	-37.2
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	13.9	13.9	0.0	13.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.7	0.0	0.7	0.0	0.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5.2	0.0	5.2	0.0	5.2
<b>EBITDA</b>	<b>68.7</b>	<b>22.0</b>	<b>90.7</b>	<b>-0.9</b>	<b>89.8</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.4	-1.0	-1.4	0.0	-1.4
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>68.3</b>	<b>21.0</b>	<b>89.3</b>	<b>-0.9</b>	<b>88.4</b>
Nettofinanzaufwand	-13.4	-1.8	-15.2	0.8	-14.4
Steueraufwand	-9.9	-4.0	-13.9	-0.9	-14.8
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>45.0</b>	<b>15.2</b>	<b>60.2</b>	<b>-1.0</b>	<b>59.2</b>
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	63.5	22.0	85.5	-0.9	84.6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	63.1	21.0	84.1	-0.9	83.2
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>41.3</b>	<b>15.2</b>	<b>56.5</b>	<b>-1.0</b>	<b>55.5</b>
Operative Marge in Prozent <sup>1</sup>	93.5	38.7	69.9	-	69.1
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	76.4	0.0	76.4	0.0	76.4
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	294.0	294.0	0.0	294.0
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	242.0	242.0	0.0	242.0
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	76.4	536.0	612.4	0.0	612.4
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-100.4	-100.4	0.0	-100.4
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	76.4	435.6	512.0	0.0	512.0
abzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	-44.5	-44.5	0.0	-44.5
Diverse Erträge	0.0	1.0	1.0	0.0	1.0
Betrieblicher Ertrag	76.4	392.1	468.5	0.0	468.5
<b>Bilanz per 30.06.2013</b>					
Anlagevermögen	3 411.5	6.2	3 417.7	0.0	3 417.7
Umlaufvermögen	25.0	708.4	733.4	12.1	745.5
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 436.5</b>	<b>714.6</b>	<b>4 151.1</b>	<b>12.1</b>	<b>4 163.2</b>
Rückstellungen	0.0	8.5	8.5	0.0	8.5
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	83.6	232.8	316.4	0.0	316.4
Finanzverbindlichkeiten	1 584.5	181.0	1 765.5	0.0	1 765.5
Steuerverbindlichkeiten	149.3	6.5	155.8	10.9	166.7
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 817.4</b>	<b>428.8</b>	<b>2 246.2</b>	<b>10.9</b>	<b>2 257.1</b>
<b>Total zugeordnetes Eigenkapital<sup>2</sup></b>	<b>1 619.1</b>	<b>285.8</b>	<b>1 904.9</b>	<b>1.2</b>	<b>1 906.1</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 2012<sup>1</sup>

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	-31.5	-31.5	-0.3	-31.8
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>24.4</b>	<b>104.1</b>	<b>-0.6</b>	<b>103.5</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.3	-0.7	-1.0	0.0	-1.0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>79.4</b>	<b>23.7</b>	<b>103.1</b>	<b>-0.6</b>	<b>102.5</b>
Nettofinanzaufwand	-16.7	-2.3	-19.0	0.0	-19.0
Steueraufwand	-12.1	-7.0	-19.1	-0.2	-19.3
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>50.6</b>	<b>14.4</b>	<b>65.0</b>	<b>-0.8</b>	<b>64.2</b>
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	60.7	24.4	85.1	-0.6	84.5
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	60.4	23.7	84.1	-0.6	83.5
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>36.1</b>	<b>14.4</b>	<b>50.5</b>	<b>-0.8</b>	<b>49.7</b>
Operative Marge in Prozent <sup>2</sup>	95.7	44.5	72.3	-	71.8
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 31.12.2012</b>					
Anlagevermögen	3 216.5	11.3	3 227.8	0.0	3 227.8
Umlaufvermögen	10.3	677.8	688.1	12.5	700.6
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 226.8</b>	<b>689.1</b>	<b>3 915.9</b>	<b>12.5</b>	<b>3 928.4</b>
Rückstellungen	0.0	7.1	7.1	0.0	7.1
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	95.3	193.1	288.4	0.0	288.4
Finanzverbindlichkeiten	1 357.8	205.8	1 563.6	0.0	1 563.6
Steuerverbindlichkeiten	144.0	7.5	151.5	10.5	162.0
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 597.1</b>	<b>413.5</b>	<b>2 010.6</b>	<b>10.5</b>	<b>2 021.1</b>
<b>Total zugeordnetes Eigenkapital<sup>3</sup></b>	<b>1 629.7</b>	<b>275.6</b>	<b>1 905.3</b>	<b>2.0</b>	<b>1 907.3</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen, 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 2013 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 (RLR) der SIX Swiss Exchange. Mit Ausnahme der unter Anmerkung 2 beschriebenen Anpassungen gelten die gleiche Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2012.

Seit 1. Januar 2013 kommen folgende neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals für die Konzernrechnung zur Anwendung:

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 1 (Amendment)	Presentation of Items of Other Comprehensive Income	1. Juli 2012	2013
IAS 19 (Amendment)	Employee Benefits	1. Januar 2013	2013
IAS 27	Separate Financial Instruments	1. Januar 2013	2013
IAS 28	Investments in Associates and Joint Ventures	1. Januar 2013	2013
IFRS 7 (Amendment)	Disclosures – Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities		2013
IFRS 10	Consolidated Financial Statements	1. Januar 2013	2013
IFRS 11	Joint Arrangements	1. Januar 2013	2013
IFRS 12	Disclosure of Interests in Other Entities	1. Januar 2013	2013
IFRS 10/IFRS 11/IFRS 12 (Amendment)	Consolidated Financial Statements, Joint Arrangements, Disclosure of Interests in Other Entities	1. Januar 2013	2013
IFRS 13	Fair Value Measurement	1. Januar 2013	2013
Improvements to IFRSs (May 2012)	–	1. Januar 2013	2013

Im ersten Halbjahr 2013 änderte sich der Konsolidierungskreis infolge der Fusion der beiden Projektgesellschaften Allreal Markthalle AG und PM Management AG in die Allreal Generalunternehmung AG. Alle beschriebenen Gesellschaften wurden zu 100% direkt oder indirekt durch die Allreal Holding AG gehalten, sodass sich keine finanziellen Effekte für die konsolidierte Halbjahresrechnung 2013 ergaben.

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 2013 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2013 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 12. August 2013 genehmigt.



## **2 Auswirkungen von neuen oder geänderten IFRS-Standards und -Interpretationen**

Von den in Anmerkung 1 aufgeführten Neuerungen oder Änderungen von IFRS-Standards und -Interpretationen haben deren zwei Auswirkungen auf die konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe.

### **2.1 Fair Value Measurement (IFRS 13)**

Der neue Standard ersetzt die bisher in IAS 40 integrierten Vorgaben zur Ermittlung von Fair Values für Anlageliegenschaften. Mit einer leicht veränderten Definition des Fair Value gelangt seit 2013 insbesondere das Konzept der bestmöglichen Nutzungsart «Highest and Best Use» zur Anwendung. Beispiele, die zu einem höheren Fair Value führen können, sind unternutzte Grundstücke, zukünftige Umnutzungen oder Ersatzbauten sowie die Umwandlung von Mietwohnungen in Stockwerkeigentum. Der externe Liegenschaftenschätzer hat mit dem Escher-Wyss-Areal Zürich und der Wohnliegenschaft Zollikerstrasse 185/187 Zürich zwei Renditeliegenschaften identifiziert, die die entsprechenden Voraussetzungen erfüllen. Die Erstanwendung des «Highest and Best Use»-Konzepts führte zu einer positiven Wertveränderung von CHF 19 Mio. (vor Steuern) und ist im Erfolg aus Höherbewertung Renditeliegenschaften in der konsolidierten Halbjahresrechnung enthalten.

### **2.2 Employee Benefits (IAS 19)**

Mit dem revidierten Standard tritt bei der Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen eine Vielzahl von Änderungen in Kraft. Die wesentlichsten Anpassungen betreffen die Neuberechnung der Vorsorgeverpflichtungen und des Dienstzeitaufwands unter Berücksichtigung der Risikoteilung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer. Im Weiteren wird die Korridormethode zur Erfassung von versicherungstechnischen Gewinnen und Verlusten abgeschafft und anstelle von Zinskosten und erwarteter Rendite ein Nettozins eingeführt.

Durch den Wegfall der Korridormethode ab dem 1. Januar 2013 werden versicherungsmathematische Gewinne und Verluste sofort im sonstigen Ergebnis erfolgsneutral im Eigenkapital und nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand sofort erfolgswirksam erfasst.

Die erstmalige Anwendung von IAS 19 (revised) erfolgt retrospektiv. Dadurch erhöhen sich per 31. Dezember 2012 die Vorsorgeverbindlichkeiten um CHF 4.4 Mio. und die latenten Steuerguthaben um CHF 1.0 Mio. Das Eigenkapital fällt damit CHF 3.4 Mio. tiefer aus. Die Anwendung der Nettozinsmethode erhöht den Personalaufwand für das gesamte Geschäftsjahr 2012 um CHF 0.6 Mio. bzw. für das erste Halbjahr 2012 um CHF 0.3 Mio.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen zusammenfassend die Auswirkungen auf die Vorjahresperiode:

### Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012 angepasst	1. Halbjahr 2012 publiziert	2012 angepasst	2012 publiziert
Personalaufwand	-30.5	-26.9	-26.6	-58.3	-57.7
Betriebsaufwand	-37.2	-31.8	-31.5	-69.9	-69.3
EBITDA	89.8	103.5	103.8	164.2	164.8
Betriebsergebnis (EBIT)	88.4	102.5	102.8	161.7	162.3
Unternehmensergebnis vor Steuern	74.0	83.5	83.8	127.6	128.2
Steueraufwand	-14.8	-19.3	-19.4	-30.1	-30.2
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>59.2</b>	<b>64.2</b>	<b>64.4</b>	<b>97.5</b>	<b>98.0</b>
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgliedert werden:					
Bewertung Finanzinstrumente	35.4	-2.6	-2.6	9.4	9.4
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	-7.8	0.6	0.6	-2.0	-2.0
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgliedert werden:					
Veränderung Personalvorsorge	3.3	-2.3	0.0	-3.8	0.0
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	-0.7	0.5	0.0	0.9	0.0
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>30.2</b>	<b>-3.8</b>	<b>-2.0</b>	<b>4.5</b>	<b>7.4</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>89.4</b>	<b>60.4</b>	<b>62.4</b>	<b>102.0</b>	<b>105.4</b>

### Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2013	31.12.2012 angepasst	31.12.2012 publiziert	31.12.2011 angepasst	31.12.2011 publiziert
<b>Anlagevermögen</b>					
Latente Steuerguthaben	42.8	48.9	47.9	43.0	43.0
<b>Fremdkapital</b>					
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	44.1	76.8	72.4	77.4	77.4
<b>Konzerneigenkapital</b>	<b>1 906.1</b>	<b>1 907.3</b>	<b>1 910.7</b>	<b>1 614.3</b>	<b>1 614.3</b>

### Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	30.06.2013	31.12.2012 angepasst	31.12.2012 publiziert	30.06.2012 angepasst	30.06.2012 publiziert
Unternehmensergebnis	59.2	97.5	98.0	64.2	64.4
Veränderung Personalvorsorge	2.6	-2.9	0.0	-1.8	0.0
Gesamtergebnis	89.4	102.0	105.4	60.4	62.4
<b>Übrige Gewinnreserven</b>	<b>654.0</b>	<b>595.8</b>	<b>599.2</b>	<b>542.0</b>	<b>544.0</b>

### 3 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	60.4	59.6
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	12.4	12.2
<b>Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften</b>	<b>72.8</b>	<b>71.8</b>

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 1.4% auf CHF 72.8 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf den Ausbau des Bestandes an Renditeliegenschaften durch Überführung aus den Anlageliegenschaften im Bau zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2013 gesamthaft 4.9% des Soll-Mietertrags (2012: 4.9%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 5.2% und die Wohnliegenschaften mit 3.4% (2012: 5.5% und 1.6%).

### 4 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	2.6	1.1
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	1.0	0.3
<b>Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung</b>	<b>3.6</b>	<b>1.4</b>

Mit der Akquisition der Hammer Retex Gruppe per 4. April 2012 wurde die Geschäftstätigkeit um jene der Liegenschaftenverwaltung ausgebaut. Die in der Berichtsperiode verbuchten Erträge beziehen sich auf den Zeitraum von Januar bis Juni 2013 (Vorjahr: April bis Juni 2012).

### 5 Erfolg aus Generalunternehmung

	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	294.0	235.7
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-267.7	-207.7
<b>Erfolg aus Realisation Generalunternehmung</b>	<b>26.3</b>	<b>28.0</b>
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	97.1	113.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-84.0	-102.8
<b>Erfolg aus Verkauf Entwicklung</b>	<b>13.1</b>	<b>10.3</b>
<b>Aktivierete Eigenleistungen</b>	<b>13.9</b>	<b>14.3</b>
<b>Diverse Erträge</b>	<b>1.0</b>	<b>0.6</b>
<b>Erfolg aus Generalunternehmung</b>	<b>54.3</b>	<b>53.2</b>

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren (CHF 22.5 Mio.) und Gewinnen aus Bautätigkeit (CHF 5.9 Mio.) zusammen. Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen (CHF -2.1 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2013 wurden bei den Projekten Konradhof Wallisellen (Verkaufspreis CHF 60.1 Mio.), Schinebüel Birmenstorf (CHF 22.7 Mio.), Aublickweg Au-Wädenswil (CHF 6.9 Mio.), Nelkenstrasse Zürich (CHF 4.0 Mio.) und Holengass Meilen (CHF 3.4 Mio.) Einheiten zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 13.1 Mio. resultierten.

## 6 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-3.2	-2.8
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.7	-0.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-4.1	-5.5
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-1.6	-0.8
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-9.6</b>	<b>-9.7</b>

## 7 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Verkaufserlös	21.4	7.2
Transaktionskosten aus Verkauf	-0.1	-0.3
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres	-20.6	-7.3
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>0.7</b>	<b>-0.4</b>

Per 1. April 2013 wurde die Geschäftsliegenschaft Kronenstrasse 10 in Dielsdorf und per 28. Juni 2013 wurden die beiden Wohnliegenschaften Zürcherstrasse 52 und 64 in Schlieren verkauft. Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte bei totalen Verkaufspreisen von CHF 21.4 Mio. ein Gesamterfolg von CHF 0.7 Mio.

In der Vorjahresperiode wurde eine Geschäftsliegenschaft in Muttenz mit einem Verkaufserfolg von CHF -0.4 Mio. veräussert.

## 8 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Höherbewertung Renditeliegenschaften	24.7	14.7
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	13.1	20.3
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-28.7	-16.0
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-3.9	0.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>5.2</b>	<b>19.0</b>

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 4.8 Mio. Geschäftsliegenschaften und für CHF 19.9 Mio. Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2012: CHF 9.3 Mio. bzw. CHF 5.4 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF -28.7 Mio. auf Geschäftsliegenschaften und CHF 0.0 Mio. auf Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2012: CHF -16.0 Mio. bzw. CHF 0.0 Mio.).

Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Diskontierungssätze betragen per 30. Juni 2013 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 4.91% (31.12.2012: 4.99%). Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2013 betragen 4.91% (31.12.2012: 5.04%).

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr im Auftragsverhältnis Jones Lang LaSalle AG tätig.

## 9 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Finanzaufwand für Verbindlichkeiten aus Finanzierung und Derivate	-14.6	-18.1
Finanzaufwand für Obligationenanleihe	-2.0	-2.0
Finanzaufwand für Wandelanleihe	-3.6	-3.6
Aktiviert Bauzinsen	4.8	4.5
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-15.4</b>	<b>-19.2</b>

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 4.8 Mio. betreffen direkt zurechenbare Finanzaufwendungen auf im Bau befindliche Entwicklungsliegenschaften (CHF 1.6 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 3.2 Mio.).

## 10 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	15 934	13 651
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-22	-5
Aktienemission aus Kapitalerhöhung ('000 Stück)	0	2 277
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	15 912	15 923
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 923	14 708
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	55.5	49.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	5.2	19.0
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-1.5	-4.5
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	59.2	64.2
<b>Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>3.72</b>	<b>4.36</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>3.49</b>	<b>3.38</b>
<b>Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie</b>		
– inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.57	4.14
– exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.36	3.25

Das Unternehmensergebnis pro Aktie für das erste Halbjahr 2012 wurde infolge IAS 19 (revised) neu berechnet, vgl. Anmerkung 2.

Bedingt durch die Ausgabe der 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014 und die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung, ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für die Berechnung der Verwässerung wurde das Unternehmensergebnis um die Einflüsse aus der Wandelanleihe und den aktienbasierten Vergütungen korrigiert. Dies führt zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 62.1 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 58.4 Mio. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 15 922 606 auf 17 395 076 Aktien.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte der 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014 zu einem Wandelpreis von CHF 135.89 pro Namenaktie würden 1 471 226 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

	30.06.2013	31.12.2012
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Bilanzstichtag	15 912	15 934
Konzerneigenkapital am Bilanzstichtag (CHF Mio.)	1 906.1	1 907.3
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)</b>	<b>119.80</b>	<b>119.70</b>
Konzerneigenkapital plus Rückstellung für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 015.9	2 004.4
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)</b>	<b>126.70</b>	<b>125.80</b>

## 11 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2013	31.12.2012
Geschäftsliegenschaften	2 297.5	2 078.0
Wohnliegenschaften	486.9	452.9
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>2 784.4</b>	<b>2 530.9</b>
Anlageliegenschaften im Bau	569.4	628.1
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>3 353.8</b>	<b>3 159.0</b>

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2013 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Geschäfts- liegenschaften	Wohn- liegenschaften	Total Rendite- liegenschaften	Anlage- liegenschaften im Bau	Total Anlage- liegenschaften
Stand 01.01.2013	2 078.0	452.9	2 530.9	628.1	3 159.0
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen	1.2	1.1	2.3	184.4	186.7
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	3.2	3.2
Abgänge	-5.5	-15.6	-21.1	0.0	-21.1
Umklassierungen	247.7	28.6	276.3	-255.5	20.8
Marktwertanpassungen	-23.9	19.9	-4.0	9.2	5.2
<b>Stand 30.06.2013</b>	<b>2 297.5</b>	<b>486.9</b>	<b>2 784.4</b>	<b>569.4</b>	<b>3 353.8</b>
Davon verpfändet bzw. eingeschränkt verfügbar	2 191.0	456.9	2 647.9	485.2	3 133.1

### Wertvermehrnde Investitionen Renditeliegenschaften

Bei den Geschäftsliegenschaften wurden wertvermehrnde Investitionen beim Bürogebäude Hohlstrasse 600, Zürich (CHF 0.4 Mio.), sowie auf dem Escher-Wyss-Areal Zürich (CHF 0.8 Mio.) getätigt. Im Rahmen der Gesamt-sanierung einer Wohnüberbauung in Bülach fielen aktivierbare Investitionen von CHF 1.1 Mio. an.

### Abgänge Renditeliegenschaften

Ort	Adresse	Typus <sup>1</sup>	Baujahr	Nutzungsübergang
Dielsdorf	Kronenstrasse 10	GL	1979	01.04.2013
Schlieren	Zürcherstrasse 52	WL	1972	28.06.2013
Schlieren	Zürcherstrasse 64	WL	1972	28.06.2013

<sup>1</sup> GL = Geschäftsliegenschaft, WL = Wohnliegenschaft

Bei der Geschäftsliegenschaft Neugutstrasse 2-6/Bahnhofplatz 2/Bahnhofstrasse 25 in Wallisellen wurden CHF 0.5 Mio. in den Anschaffungskosten erfasste Bau- und Projektkosten infolge Wegfalls dieser Aufwendungen erfolgswirksam als Abgang verbucht.

### Umklassierungen

Die Umklassierungen von den Anlagelienschaften im Bau zu den Renditeliegenschaften (CHF 276.3 Mio.) betreffen die Überführung der Allianz-Bürogebäude Wallisellen und Neunbrunnenstrasse 47–53 Zürich. Demgegenüber steht die Umklassierung zu Anlagekosten der bislang als in den Entwicklungsliegenschaften bilanzierten Projekte Lilienthal-Boulevard Opfikon (CHF 19.9 Mio.) und Schiffbau-/Hardstrasse Zürich (CHF 0.9 Mio.).

### Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmiettertrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

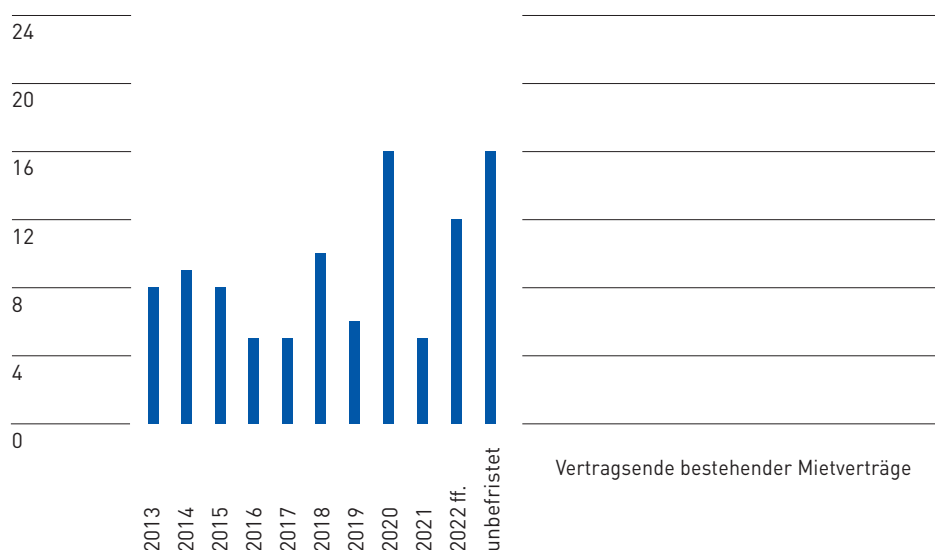
	30.06.2013	31.12.2012
IBM Schweiz AG	9%	9%
Kanton Zürich	9%	5%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	7%
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	5%	4%
Credit Suisse AG	4%	4%
<b>Total</b>	<b>34%</b>	<b>29%</b>

Im ersten Halbjahr 2013 entfallen auf die fünf grössten Mieter 34% des Mietertrags aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 48% der vereinnahmten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2013, reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf 28% (1. Halbjahr 2012: 26%).

### Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 6.0 Jahre (31.12.2012: 6.4 Jahre).



## Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2013

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Marktwert CHF Mio. <sup>1</sup>	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. <sup>2</sup>	Soll- Mietträge Fertig- stellung p.a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Gland	Eikenøtt	2011	1 173	nein	ja	18.2	31.0	1.6	2013/2014
Opfikon	Lilienthal-Boulevard	2007	5 167	nein	ja	20.3	72.0	3.8	2014
Wallisellen	Favrehof	2002	8 791	nein	ja	45.8	60.0	3.7	2014
Zürich	Escher-Terrassen	2004	2 651	ja	ja	38.8	49.0	2.9	2014
Zürich	Toni-Areal	2007	25 104	ja	ja	446.3	534.0	28.7	2014
<b>Total Anlageliegenschaften im Bau</b>						<b>569.4</b>	<b>746.0</b>		

<sup>1</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2013

<sup>2</sup> Gebäude- und Landkosten

### Eikenøtt, Gland

Neubau einer Wohnüberbauung mit 65 Mietwohnungen sowie 66 Parkplätzen und einer kumulierten Nettowohnfläche von 4958 Quadratmetern in Gland VD. Das Projekt wird durch die Losinger Construction SA ausgeführt und nach Bauvollendung in den Jahren 2013 und 2014 etappenweise in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.60% angewendet (31.12.2012: 4.90%).

### Lilienthal-Boulevard, Opfikon

Neubau eines sechsgeschossigen Bürogebäudes mit Konferenzbereich und Cafeteria im Erdgeschoss und einer totalen vermietbaren Nutzfläche von 13 131 Quadratmetern und 124 Parkplätzen. Mit Mondelez International (Kraft Foods Europe GmbH) wurde für 6 960 Quadratmeter Nutzfläche ein zehnjähriger Mietvertrag abgeschlossen. 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 5.00% angewendet.

### Favrehof, Wallisellen

Neubau einer Wohnüberbauung mit 118 Mietwohnungen und 116 Parkplätzen. Zusammen mit den 1173 Quadratmetern vermietbarer Nutzfläche für Büro und Verkauf ergibt sich eine Gesamtnutzfläche von 13 815 Quadratmetern. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im Jahr 2014 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.80% angewendet (31.12.2012: 4.90%).

### Escher-Terrassen, Zürich

Realisation eines 19-geschossigen Wohnhochhauses mit 51 Mietwohnungen mit einer kumulierten Nettowohnfläche von 6 091 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 nach Bauvollendung im Jahr 2014 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.90% angewendet (31.12.2012: 5.00%).

#### 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 87500 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 9 992 Quadratmeter. Von den jährlichen CHF 28.7 Mio. Soll-Mieterträgen nach Fertigstellung entfallen CHF 6.9 Mio. auf die Amortisation der von Allreal vorfinanzierten Mieterausbauten, die über eine Laufzeit von 20 Jahren zurückbezahlt werden. Nach Bauvollendung im Jahr 2014 wird das Toni-Areal in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.70% angewendet (31.12.2012: 4.80%).

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

Die per 30. Juni 2013 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften (CHF 2784.4 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 569.4 Mio.) qualifizieren als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen.

## 12 Entwicklungsliegenschaften

CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertig gestellte Liegenschaften	Total Entwicklungsliegenschaften
Stand 01.01.2013	149.4	396.3	49.1	594.8
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	1.3	85.8	2.4	89.5
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	0.7	10.5	1.9	13.1
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	-4.0	-82.8	-10.3	-97.1
Umklassierungen	-98.1	75.5	1.8	-20.8
<b>Stand 30.06.2013</b>	<b>49.3</b>	<b>485.3</b>	<b>44.9</b>	<b>579.5</b>

Die Umklassierungen von netto CHF 20.8 Mio. zu den Anlageliegenschaften betreffen die bislang als Entwicklungsliegenschaft ausgewiesenen Projekte Lilienthal-Boulevard Opfikon (CHF 19.9 Mio.) und Schiffbau-/Hardstrasse Zürich (CHF 0.9 Mio.).

## Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2013

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	6.7 <sup>2</sup>	15.0	Baueingabe	offen
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 <sup>2</sup>	15.0	in Planung	offen
Bülach	Fangleten/Solistrasse	2011	55 318	ja	2.6 <sup>3</sup>	260.0	in Planung	offen
Mettmenstetten	Pfruendmatt	2012	6 989	nein	10.4 <sup>2</sup>	34.0	in Planung	offen
Rümlang	Airport Business Park	1987	30 277	nein	15.3 <sup>2</sup>	100.0	Baubewilligung	offen
Steinen	Schwyzstrasse	2012	3 100	nein	4.0 <sup>2</sup>	15.0	in Planung	offen
Volketswil	Guntenbachstrasse	2008	5 330	nein	3.6 <sup>2</sup>	25.0	in Planung	offen
Zürich	Schiffbaustrasse	2010	1 610	ja	3.0 <sup>2</sup>	23.0	Baubewilligung	offen
<b>Total Entwicklungsreserven</b>			<b>112 573</b>		<b>49.3</b>	<b>487.0</b>		
<b>Angefangene Bauten</b>								
Bülach	Cholplatz	2011	11 847	nein	27.1	61.0	in Ausführung	2014
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2009	13 614	nein	68.7	94.0	in Ausführung	2014
Kilchberg	Stockenstrasse	2011	1 496	nein	10.2	13.0	in Ausführung	2013
Mönchaltorf	Bruggächer	2010	14 382	nein	25.5	44.0	in Ausführung	2014
Wallisellen	Escherhof	2002	8 394	nein	65.6	85.0	in Ausführung	2013
Wallisellen	Konradhof	2002	19 373	nein	51.1	120.0	in Ausführung	2013
Wallisellen	Richtiring	2002	10 639	nein	80.8	167.0	in Ausführung	2014
Wallisellen	Ringhof	2002	9 409	nein	39.0	66.0	in Ausführung	2014
Zürich	Guggach	2011	20 045	nein	100.0	240.0	in Ausführung	2016
Zürich	Herostrasse	2010	4 027	nein	17.3	50.0	in Ausführung	2014
<b>Total angefangene Bauten</b>			<b>113 226</b>		<b>485.3</b>	<b>940.0</b>		
Au-Wädenswil	Aublickweg	2012 <sup>4</sup>			6.1			
Birmenstorf	Schinebüel	2013 <sup>4</sup>			1.7			
Meilen	Holengass	2012 <sup>4</sup>			37.1			
<b>Total fertiggestellte Liegenschaften</b>					<b>44.9</b>			
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>					<b>579.5</b>	<b>1 427.0</b>		

<sup>1</sup> Grundstücks- und Baukosten

<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 15 941 829 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
<b>2012</b>			
Bestand am 1. Januar	13 664 271	13 463	13 650 808
Kapitalerhöhung	2 277 378		
Kauf eigene Aktien		280 698	
Verkauf eigene Aktien		-285 572	
Aktienbasierte Vergütungen		-928	
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>15 941 649</b>	<b>7 661</b>	<b>15 933 988</b>
<b>2013</b>			
Bestand am 1. Januar	15 941 649	7 661	15 933 988
Konversion Wandelanleihe	180		
Kauf eigene Aktien		89 146	
Verkauf eigene Aktien		-66 054	
Aktienbasierte Vergütungen		-470	
<b>Bestand am 30. Juni</b>	<b>15 941 829</b>	<b>30 283</b>	<b>15 911 546</b>

Am 30. Juni 2013 hielt Allreal 30 283 eigene Aktien (31.12.2012: 7 661 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 135.63 (31.12.2012: CHF 138.04). 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 2013).

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 2013).

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 Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 5. April 2013 beschloss eine Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie, entsprechend einem Gesamtbetrag von CHF 87.6 Mio. in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

## 14 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

### Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	<1 Jahr	1–3 Jahre	3–5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2012	1 154.0	200.0	167.4	50.3	1 571.7
<b>Per 30.06.2013</b>	<b>1 354.3</b>	<b>367.4</b>	<b>0.0</b>	<b>50.3</b>	<b>1 772.0</b>
davon mit Tilgung	116.6	367.4	0.0	50.3	534.3
Tilgung p.a.	3.4	0.0	0.0	0.0	3.4

Die Finanzschulden der Allreal-Gruppe bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken), einer Wandelanleihe und einer Obligationenanleihe. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen werden 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 von mehr als zwölf Monaten 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:

#### 2.50%-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 149.2 Mio. in den Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung bilanziert, und es wurden in der Berichtsperiode CHF 0.2 Mio. für die Amortisation der Emissionskosten aufgewendet. In der Erfolgsrechnung wird nebst dem tatsächlichen zu bezahlenden Zins von 2.50% auch der Aufwand, der einem Effektivzinsatz von 2.71% entspricht, abgegrenzt.

#### 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014

Betrag	CHF 199.925 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 Inhaberoobligation von CHF 5000 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 176.65 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 30. Juni 2013 nicht erfüllt.

Per Bilanzstichtag ist die 2.125%-Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	30.06.2013	31.12.2012
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	10.7	9.2
<b>Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung (Schuldkomponente)</b>	<b>194.3</b>	<b>192.8</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	-2.4	-2.0
<b>Rückstellungen für latente Steuern</b>	<b>1.2</b>	<b>1.6</b>

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

Die Differenz von CHF 5.6 Mio. per 30. Juni 2013 zwischen der Schuldkomponente (CHF 194.3 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 199.925 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 2013 wurden latente Steuern von CHF 0.4 Mio. zugunsten des Steueraufwands eliminiert.

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

#### Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
<b>Per 31.12.2012</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 154.0	200.0	167.4	50.3	1 571.7
Effekt aus Zinssatzswaps	-970.0	270.0	100.0	600.0	0.0
<b>Total</b>	<b>184.0</b>	<b>470.0</b>	<b>267.4</b>	<b>650.3</b>	<b>1 571.7</b>
Total in %	11.7	29.9	17.0	41.4	100.0
<b>Per 30.06.2013</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 354.3	367.4	0.0	50.3	1 772.0
Effekt aus Zinssatzswaps	-850.0	150.0	100.0	600.0	0.0
<b>Total</b>	<b>504.3</b>	<b>517.4</b>	<b>100.0</b>	<b>650.3</b>	<b>1 772.0</b>
Total in %	28.5	29.2	5.6	36.7	100.0

Die zeitliche Klassierung der Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt bei der Zinsbindung aufgrund des effektiven Fälligkeitsdatums der unterliegenden festen Vorschüsse und Hypotheken beziehungsweise des Laufzeitendes der Obligationen- und der Wandelanleihe. Bei der Berechnung der Kapital- und Zinsbindung wurden die Anleihen mit ihren Nominalwerten und den Coupons von 2.50% bzw. 2.125% berücksichtigt.

Per 30. Juni 2013 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 1354.3 Mio. und Festhypotheken von CHF 67.7 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

In den nächsten zwölf Monaten enden zwei Zinssatzswaps über CHF 50 Mio. zu 2.80% im August 2013 und CHF 120 Mio. zu 1.81% im Februar 2014.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2013 beträgt 1.96% (31. Dezember 2012: 2.13%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2013 beträgt 43 Monate (31. Dezember 2012: 54 Monate).

## 15 Fair Value Finanzinstrumente

Die zum Fair Value bilanzierten Finanzinstrumente verteilen sich per 30. Juni 2013 auf folgende Kategorien:

CHF Mio.	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Total
Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	5.7	0.0	5.7
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	44.5	0.0	44.5

In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen, und es fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt.

## 16 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2013	31.12.2012
Kaufverpflichtungen	39.4	2.9
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen in Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von 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 802.5 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2012: CHF 781.5 Mio.).

Per 30. Juni 2013 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.



#### **17 Transaktionen mit nahestehenden Personen**

Die Generalunternehmung hat im ersten Halbjahr 2013 für mehrere Parteien des Aktionärsbindungsvertrages Bauprojekte für total CHF 20.5 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgeführt, was 7.0% des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung entspricht.

Die Wohnliegenschaften Zürcherstrasse 52 und 64 in Schlieren wurden am 28. Juni 2013 zu einem Verkaufspreis von CHF 16.2 Mio. an die Raiffeisen Pensionskasse Genossenschaft veräussert, die Mitglied des Aktionärsbindungsvertrages ist.

#### **18 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zwischen dem 30. Juni 2013 und dem 12. August 2013 (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 2013

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Erwerb-jahr	Baujahr	Renovationen <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 GR	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 zu 100% im Eigentum von Allreal

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

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2013

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2013 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> Nur Büroflächen

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2013	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
ja	nein	2 600	85.1	0.0	0.0	14.9	1.0	0.0	5.00/5.00
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	7.0	0.0	4.80/4.80
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.4	0.0	4.80/4.80
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.7	0.4	4.60/4.60
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	7.0	1.4	4.90/4.90
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	5.1	5.00/5.00
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	2.3	45.0	4.80/4.80
nein	nein	2 699	42.8	0.0	0.0	57.2	0.4	0.0	5.50/5.50
nein	nein	3 553	79.3	0.0	8.1	12.6	2.6	0.0	4.30/4.30
nein	nein	20 175	61.6	0.0	0.0	38.4	4.7	0.0	5.10/5.10
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.1	3.0	5.43/5.43
ja	nein	55 624	28.2	0.0	0.0	71.8	9.5	1.2	-/-
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.3	0.0	5.00/5.00
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	5.10/5.10
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0 <sup>5</sup>	0.0	4.50/4.50
nein	nein	5 279	75.4	0.0	0.0	24.6	2.7	0.0	4.80/4.80
nein	nein	6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	9.9	5.50/5.50
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.0	5.10/5.10
nein	nein	10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	2.5	0.1	5.30/5.30
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	11.0	0.0	4.90/4.90
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.9	17.1	5.20/5.20
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.3	0.0	4.90/4.90
nein	nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	4.1	0.1	4.70/4.70
		<b>262 200</b>	<b>56.5</b>	<b>6.4</b>	<b>7.6</b>	<b>29.5</b>	<b>77.5</b>	<b>2.3</b>	

## Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2013

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen <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
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	Bürogebäude Allianz <sup>6</sup>	AE	2002	2013		14 470
Wallisellen	Neugutstrasse 2-6/Bahnhofplatz 2/ Bahnhofstrasse 25	AE	2007	2010		12 897
Winterthur	Schützenstrasse 2/Zürcherstrasse 12+14 <sup>7</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>86 745</b>
<b>Übrige Regionen</b>						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Baar	Oberdorfstrasse 9-13	StWE <sup>8</sup>	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/Binningerstrasse 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>282 244</b>

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

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

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2013

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2013 (nominelle Zinssätze)

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

<sup>6</sup> Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und Escherhof

<sup>7</sup> Drei Liegenschaften

<sup>8</sup> Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2013	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
nein	nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.9	6.9	5.70/5.70
nein	nein	2 730	0.0	75.8	0.0	24.2	1.2	0.0	5.20/5.20
nein	nein	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	2.0	26.5	5.50/5.50
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.1	20.7	5.40/5.40
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.5	0.0	4.80/4.80
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.6	9.6	5.40/5.40
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	0.9	15.3	5.50/5.50
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	2.1	72.4	5.70/5.70
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	7.9	9.1	5.10/5.10
nein	ja	19 317	24.1	23.4	33.9	18.6	6.4	17.4	5.00/5.00
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.6	5.0	5.31/5.31
nein	nein	2 356	51.4	0.0	0.0	48.6	0.6	0.0	5.50/5.50
		<b>159 555</b>	<b>65.5</b>	<b>12.4</b>	<b>4.1</b>	<b>18.0</b>	<b>36.8</b>	<b>15.4</b>	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.7	0.2	5.30/5.30
nein	nein	6 231	63.0	12.4	11.1	13.5	1.5	15.9	5.50/5.50
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	1.5	5.20/5.20
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.5	6.4	5.20/5.20
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	0.5	4.80/4.80
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	4.5	5.00/5.00
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.6	5.6	4.70/4.70
ja	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>18.7</b>	<b>4.0</b>	
		<b>480 431</b>	<b>61.1</b>	<b>8.9</b>	<b>6.0</b>	<b>24.0</b>	<b>133.0</b>	<b>5.2</b>	

## Wohnliegenschaften per 30. Juni 2013

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renova- tionen <sup>2</sup>	Grund- stücks- fläche in m <sup>2</sup>	Altlasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Zürich</b>									
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME <sup>5</sup>	2003	1996		6 970	nein	nein	4 670
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		4 291	ja	ja	4 640
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	nein	2 747
Zürich	Zollikerstrasse 185-187	AE	2008	1984		1 445	nein	nein	1 637
<b>Total Stadt Zürich</b>						<b>13 609</b>			<b>13 694</b>
<b>Übriger Kanton Zürich</b>									
Adliswil	Moosstrasse 1-13/ Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja	13 299
Bülach	Hohfuristrasse 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpfen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	nein	3 850
Effretikon	Im Lindenhof 7/9/11	AE	2007	1972	1997 TR	3 349	nein	nein	1 979
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4/ Unterdorfwäg 2-22	AE	2003	2008		23 691	nein	nein	14 903
Glattbrugg	Hohenstieglens- strasse 1-23, 2-16	AE	1999	1990		29 639	nein	nein	14 654
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	nein	2 090
Oberglatt	Chlirietstrasse 6, 8, 10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	nein	2 479
Schlieren	Badenerstrasse 58-60	AE	2003	1955		1 408	nein	nein	1 184
Schlieren	Limmataustrasse 2-8/ Limmatstrasse 9-11/ Engstringermatte	AE	1999	1984		8 907	nein	nein	5 100
Schlieren	Schulstrasse 71-77/ Flöhrebenstrasse 6	StWE <sup>6</sup>	2002	1988		2 543	nein	nein	3 332
Volketswil	Sunnebüelstrasse 1-17/ Ifangstrasse 12-20/ Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein	12 236
<b>Total übriger Kanton Zürich</b>						<b>117 631</b>			<b>75 106</b>
<b>Übrige Regionen</b>									
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	nein	4 015
Basel	Achilles Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	nein	nein	5 954
Basel	Grosspeterstrasse 45/ St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	nein	3 022
<b>Total Übrige Regionen</b>						<b>10 747</b>			<b>12 991</b>
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						<b>141 987</b>			<b>101 791</b>

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

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

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2013

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2013 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> 60% Miteigentum Allreal

<sup>6</sup> Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

1-1 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> - Zimmer- Wohnungen	2-2 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> - Zimmer- Wohnungen	3-3 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> - Zimmer- Wohnungen	4-4 <sup>1</sup> / <sub>2</sub> - Zimmer- Wohnungen	≥5- Zimmer- Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m <sup>2</sup>	Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2013	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
5	7	15	17	4	48	1 799	1.4	1.2	4.50/4.50
0	0	14	21	5	40	0	1.2	52.2	4.60/4.60
4	36	0	0	0	40	212	0.8	0.4	4.70/4.70
2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.0	-/-
<b>11</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>42</b>	<b>11</b>	<b>142</b>	<b>2 176</b>	<b>4.0</b>	<b>13.5</b>	
0	27	62	38	10	137	350	3.8	1.4	4.30/4.30
0	9	16	18	6	49	50	0.8	14.0	4.80/4.80
0	8	18	0	0	26	71	0.4	0.1	4.90/4.90
0	20	41	56	22	139	2 392	4.1	3.1	4.50/4.50
18	30	71	41	0	160	659	3.0	1.6	4.60/4.60
0	4	0	10	4	18	200	0.5	0.7	4.80/4.80
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.1	4.90/4.90
4	16	4	0	0	24	28	0.3	1.4	4.90/4.90
0	18	24	12	0	54	286	0.9	0.0	4.80/4.80
0	0	24	16	0	40	354	0.8	2.0	4.80/4.80
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.0	4.80/4.80
<b>22</b>	<b>149</b>	<b>325</b>	<b>251</b>	<b>82</b>	<b>829</b>	<b>4 509</b>	<b>17.5</b>	<b>2.0</b>	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	0.7	5.00/5.00
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	2.1	4.80/4.80
5	19	11	8	0	43	47	0.9	3.6	5.00/5.00
<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>2.1</b>	
<b>66</b>	<b>244</b>	<b>417</b>	<b>345</b>	<b>93</b>	<b>1 165</b>	<b>8 262</b>	<b>25.0</b>	<b>3.4</b>	



Ernst & Young AG  
Maagplatz 1  
Postfach  
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11  
Fax +41 58 286 30 04  
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der  
**Allreal Holding AG, Baar**

Zürich, 12. August 2013

## **Bericht über die Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses**

### **Einleitung**

Wir haben eine Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses (Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerneigenkapitalnachweis, Konzerngeldflussrechnung und ausgewählte Anmerkungen, Seiten 8 bis 37) der Allreal Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2013 bis 30. Juni 2013 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abzugeben.

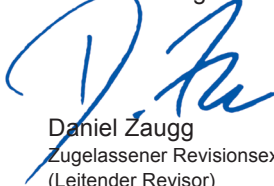
### **Umfang der Review**

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 eines verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Prüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

### **Schlussfolgerung**

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

Ernst & Young AG



Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)



Christian Krämer  
Zugelassener Revisionsexperte



# Ergänzende Informationen

## Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2013*	2012*	2013*	2012*	2013*	2012*	2013*	2012*
<b>Geschäftsliegenschaften</b>								
Anzahl	23	23	14	14	8	8	45	45
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	262	262	159	110	59	59	480	431
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	2.3	3.1	15.4	12.1	4.0	4.5	5.2	5.5
Mietertrag CHF Mio.	37.6	37.4	13.7	13.1	9.1	9.1	60.4	59.6
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	33.9	33.2	12.2	10.7	7.0	7.4	53.1	51.3
Bruttorendite %	5.8	5.8	5.5	5.7	5.6	5.6	5.7	5.7
Nettorendite <sup>3</sup> %	5.2	5.1	4.9	4.6	4.3	4.6	5.0	4.9
Anschaffungswert CHF Mio.	1 195.4	1 192.0	716.7	489.0	329.7	329.7	2 241.8	2 010.7
Marktwert CHF Mio.	1 280.3	1 299.2	698.8	456.6	318.4	322.2	2 297.5	2 078.0
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	55.7	56.5	49.9	32.6	39.8	40.3	51.1	46.2
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	-20.9	-7.8	0.8	1.0	-3.8	0.1	-23.9	-6.7
<b>Wohnliegenschaften</b>								
Anzahl	4	3	11	13	3	3	18	19
Wohnfläche '000 m <sup>2</sup>	14	9	75	78	13	13	102	100
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	13.5	0.9	2.0	1.5	2.1	2.8	3.4	1.6
Mietertrag CHF Mio.	1.6	1.4	9.0	9.1	1.8	1.7	12.4	12.2
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	1.4	1.1	7.2	8.2	1.5	1.5	10.1	10.8
Bruttorendite %	4.7	5.2	5.3	5.4	6.1	6.0	5.3	5.5
Nettorendite <sup>3</sup> %	4.0	4.5	4.3	4.9	5.1	5.2	4.3	4.9
Anschaffungswert CHF Mio.	70.6	45.5	273.3	283.9	54.5	54.5	398.4	383.9
Marktwert CHF Mio.	88.6	53.4	338.7	341.0	59.6	58.6	486.9	452.9
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	22.2	17.8	30.8	26.2	19.9	19.5	27.1	23.8
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	6.6	0.4	12.3	5.0	1.0	0.0	19.9	5.4
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>								
Anzahl	2	3	2	2	1	1	5	6
Grundstücksfläche 000 m <sup>2</sup>	28	32	14	23	1	1	43	56
Anschaffungswert CHF Mio.	486.8	411.9	59.0	186.4	16.9	11.5	562.7	609.8
Marktwert CHF Mio.	485.1	410.7	66.1	205.5	18.2	11.9	569.4	628.1
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	5.0	11.7	3.4	7.8	0.8	0.8	9.2	20.3
Investitionsvolumen CHF Mio.	583.0	606.0	132.0	276.0	31.0	30.0	746.0	912.0

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das erste Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2013 bzw. 31.12.2012.

<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 Marktwerts am 1. Januar

<sup>4</sup> Aus Neubewertung im ersten Halbjahr 2013 bzw. 2012

## Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2013 bzw. 30.06.2013	1. Halbjahr 2012 bzw. 31.12.2012
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	797.1	797.1
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	15 941 829	15 941 649
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	30 283	7 661
Ausstehende Aktien am Stichtag <sup>1</sup>	Anzahl	15 911 546	15 933 988
Ausstehende Aktien im Durchschnitt <sup>2</sup>	Anzahl	15 922 606	15 481 040
Börsenkurs Hoch	CHF	141.60	149.40
Börsenkurs Tief	CHF	129.30	134.50
Börsenkurs am Stichtag	CHF	132.80	141.10
Börsenkapitalisierung am Stichtag <sup>3</sup>	CHF Mio.	2 113.1	2 248.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	17 517	13 282

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

<sup>2</sup> Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

<sup>3</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 2013

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
>478 254 Aktien (>3%)	6	4 689 641	29
100 001–478 254 Aktien	19	4 693 608	30
10 001–100 000 Aktien	105	2 229 209	14
1001–10 000 Aktien	391	1 125 262	7
1–1000 Aktien	2 554	668 585	4
<b>Total eingetragen</b>	<b>3 075</b>	<b>13 406 305</b>	<b>84</b>
Nicht eingetragen		2 535 524	16
<b>Total Aktien</b>		<b>15 941 829</b>	<b>100</b>

54% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 8.8% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 21.3% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 15.9% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 4.3% (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  
Hammer Retex 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

Hammertor AG  
Sinserstrasse 67, 6330 Cham  
Hammer Retex AG  
Sinserstrasse 67, 6330 Cham  
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 2013  
27. Februar 2014  
Generalversammlung 2014  
28. März 2014  
Halbjahresabschluss 2014  
28. August 2014

### 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, 8008 Zürich

Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei

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