

- 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 Gesamtperformance der Aktie von -2 Prozent. Damit hat sie sich als stabiler Wert mit geringen Kursschwankungen und hoher Ertragsicherheit 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.

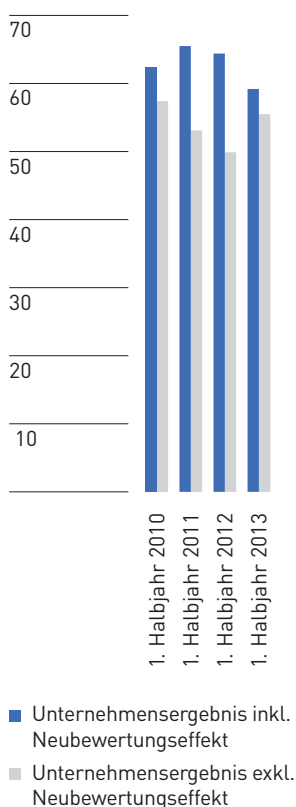
Die Leerstandsquote verharrte im ersten Halbjahr 2013 bei tiefen 4.9 Prozent. Bei den Büroflächen ist tendenziell mit einem Anstieg der Leerstandsquote zu rechnen, da sich die Wiedervermietung freierwerdender Flächen zunehmend anspruchsvoll gestaltet.

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.

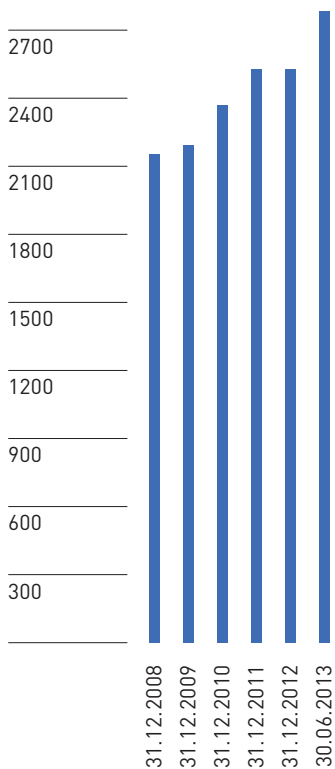
Der nach dem Erwerb der Hammer Retex Gruppe im Jahr 2012 in der Berichtsperiode erstmals voll ertragswirksame Erfolg aus Liegenschaftsverwaltung belief sich auf CHF 3.6 Millionen. Mit der Integration der Verwaltungstätigkeit von Hammer Retex in die Struktur von Allreal schreitet die Übernahme der Verwaltung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

Unternehmensergebnis
CHF Mio.



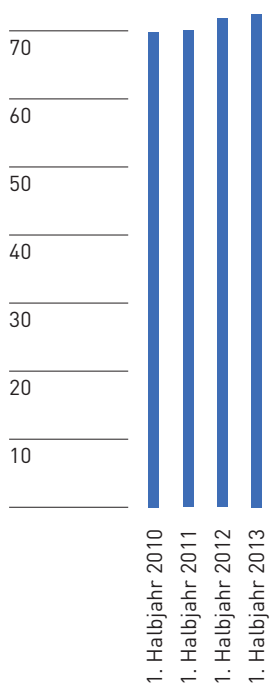
Renditeliegenschaften

CHF Mio.



Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften

CHF Mio.



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%).

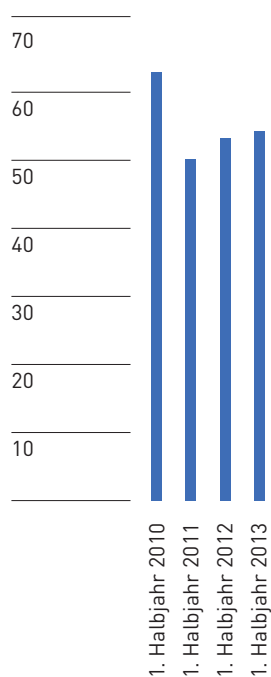
In der Berichtsperiode belief sich das Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) auf CHF 63.1 Millionen (1. Halbjahr 2012: CHF 60.4 Mio.).

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.

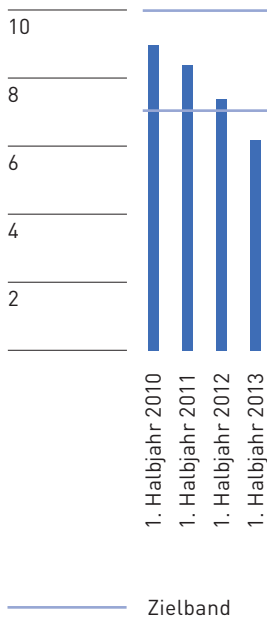
Die Verantwortung für die Realisation liegt ab 1. August 2013 bei Raymond Cron. Er folgt auf Bruno Bettoni, der die Sparte ad interim geführt hat.

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



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%).

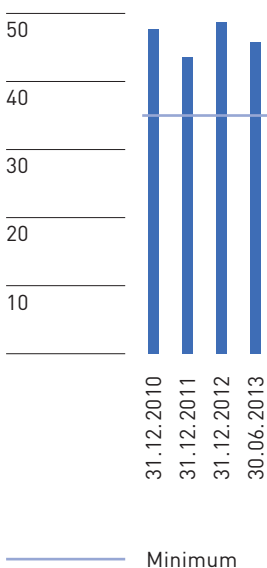
Bestätigung der Erwartungen für das Geschäftsjahr 2013

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.

Eigenkapitalquote
in Prozent



Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2013 bzw. 30.06.2013*	1. Halbjahr 2012 bzw. 31.12.2012*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	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 ³ 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 ⁴	CHF Mio.	54.3	53.2	+2.1
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	38.7	44.5	-5.8
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	375	378	-3
Aktie				
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
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	2 113.1	2 248.3	-6.0
Enterprise Value (EV) ⁷	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.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

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

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

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2013 bzw. 30.06.2013*	1. Halbjahr 2012 bzw. 31.12.2012	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
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 ²	%	4.9	4.9	-
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-9.6	-9.7	-1.0
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	13.2	13.5	-0.3
Bruttorendite ³	%	5.6	5.7	-0.1
Nettorendite ⁴	%	4.9	4.9	-
Anlageliegenschaften im Bau				
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
Entwicklungsliegenschaften				
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.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

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

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

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012 ¹
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	72.8	71.8
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3.6	1.4
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	294.0	235.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	97.1	113.1
Diverse Erträge	1.0	0.6
Betrieblicher Ertrag	468.5	422.6
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-9.6	-9.7
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-267.7	-207.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-84.0	-102.8
Direkter betrieblicher Aufwand	-361.3	-320.2
Personalaufwand	-30.5	-26.9
Übriger Betriebsaufwand	-6.7	-4.9
Betriebsaufwand	-37.2	-31.8
Aktivierte Eigenleistungen	13.9	14.3
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.7	-0.4
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
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5.2	19.0
EBITDA	89.8	103.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.5	-0.5
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	-0.9	-0.5
Betriebsergebnis (EBIT)	88.4	102.5
Finanzertrag	1.0	0.2
Finanzaufwand	-15.4	-19.2
Unternehmensergebnis vor Steuern	74.0	83.5
Steueraufwand	-14.8	-19.3
Unternehmensergebnis	59.2	64.2
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
Sonstiges Ergebnis	30.2	-3.8
Gesamtergebnis	89.4	60.4
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.72	4.36
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.57	4.14

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen.

Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2013	31.12.2012 ¹	01.01.2012 ¹
Renditeliegenschaften	2 784.4	2 530.9	2 529.2
Anlageliegenschaften im Bau	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
Anlagevermögen	3 417.7	3 227.8	3 006.9
Entwicklungsliegenschaften	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
Umlaufvermögen	745.5	700.6	693.6
Aktiven	4 163.2	3 928.4	3 700.5
Aktienkapital	797.1	797.1	683.2
Kapitalreserven	407.7	495.3	419.2
Eigene Aktien	-4.1	-1.0	-1.9
Gewinnreserven	705.4	615.9	513.8
Konzerneigenkapital	1 906.1	1 907.3	1 614.3
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	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
Langfristiges Fremdkapital	612.0	636.2	579.0
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	1 354.3	1 154.0	1 310.0
Kurzfristiges Fremdkapital	1 645.1	1 384.9	1 507.2
Fremdkapital	2 257.1	2 021.1	2 086.2
Passiven	4 163.2	3 928.4	3 700.5

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen.

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 31. Dezember 2011	683.2	419.2	-1.9	-63.3	83.1	494.0	1 614.3
Anpassung aufgrund Restatement ¹						0.0	0.0
Stand 1. Januar 2012 (angepasst)	683.2	419.2	-1.9	-63.3	83.1	494.0	1 614.3
Unternehmensergebnis ¹						64.2	64.2
Bewertung Finanzinstrumente				-2.0			-2.0
Veränderung Personalvorsorge						-1.8	-1.8
Gesamtergebnis ¹				-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
Stand 30. Juni 2012	797.1	495.3	-2.6	-65.3	97.6	542.0	1 864.1
Unternehmensergebnis ¹						33.3	33.3
Bewertung Finanzinstrumente				9.4			9.4
Veränderung Personalvorsorge						-1.1	-1.1
Gesamtergebnis ¹				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
Stand 31. Dezember 2012	797.1	495.3	-1.0	-55.9	76.0	595.8	1 907.3
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
Stand 30. Juni 2013	797.1	407.7	-4.1	-28.3	79.7	654.0	1 906.1

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2013	1. Halbjahr 2012 ¹
Unternehmensergebnis vor Steuern	74.0	83.5
Nettofinanzaufwand	14.4	19.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-5.2	-19.0
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.5	0.5
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0.9	0.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-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
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	88.1	65.1
Investitionen Renditeliegenschaften	-2.3	-4.1
Devestitionen Renditeliegenschaften	21.3	6.9
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-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
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-166.5	-65.7
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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	109.6	-35.1
Veränderung liquide Mittel	31.2	-35.7
Liquide Mittel am 1. Januar	26.1	71.9
Liquide Mittel am 30. Juni	57.3	36.2

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen.

Ergänzende Informationen

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 ¹	Anzahl	15 911 546	15 933 988
Ausstehende Aktien im Durchschnitt ²	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 ³	CHF Mio.	2 113.1	2 248.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	17 517	13 282

¹ Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigene Aktien

² Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

³ 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
Total eingetragen	3 075	13 406 305	84
Nicht eingetragen		2 535 524	16
Total Aktien		15 941 829	100

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
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham
Hammer Retex AG
Sinslerstrasse 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

Roger Herzog
Leiter Finanzen
T 044 319 12 04
F 044 319 15 35
roger.herzog@allreal.ch

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

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

Herausgeber

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
6340 Baar
T 041 711 33 03
F 041 711 33 09
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