

Kurzbericht 2009

allreal

holding

Herausgeber

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25, 6340 Baar
T 041 711 33 03, F 041 711 33 09
www.allreal.ch

Text und Redaktion

Unternehmenskommunikation Allreal
Eggbühlstrasse 15, CH-8050 Zürich

Gestaltung

WBG AG, Zürich

Prepress/Press

Linkgroup AG, Zürich

Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei

Falls Sie weitere Informationen wünschen, geben wir Ihnen gerne Auskunft:

Allreal-Gruppe
Unternehmenskommunikation
Matthias Meier
T 044 319 12 67
F 044 319 15 35
matthias.meier@allreal.ch

Weitere Kurzberichte, den ausführlichen Geschäftsbericht wie auch die Zusammenfassung des Geschäftsberichts 2009 in englischer Sprache können Sie unter folgender Adresse bestellen:

Allreal-Gruppe
Katharina Keller
Eggbühlstrasse 15
T 044 319 11 11
F 044 319 11 12
katharina.keller@allreal.ch

Die elektronische Version der Geschäftsberichte finden Sie unter www.allreal.ch

Aktionäre, die anstelle des Kurzberichts die Zustellung des ausführlichen Geschäftsberichts wünschen oder auf die Zustellung von Berichten ganz verzichten und einzig die Einladung zur Generalversammlung erhalten wollen, können dies der Gesellschaft jederzeit mitteilen.

Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen im Überblick	2
Immobilien im Überblick	3
Vorwort	4
Organe	7
Finanzkommentar	9
Konzernrechnung der Allreal-Gruppe (Kurzfassung ohne Anhang)	14
Jahresrechnung der Allreal Holding AG	18

Kennzahlen im Überblick

		2009	2008	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtumsatz ²	CHF Mio.	557.8	588.9	-5.3
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	149.5	152.5	-2.0
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	88.6	90.7	-2.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	143.0	135.3	+5.7
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	83.1	78.4	+6.0
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit ³	CHF Mio.	79.0	108.1	-26.9
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	7.1	7.2	-0.1
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	6.7	6.1	+0.6
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	41.5	43.7	-2.2
Net Gearing ⁴ am Stichtag	%	115.2	102.8	+12.4
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.56	2.79	-0.23
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	36	44	-8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	491.2	499.9	-1.7
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	40.5	42.2	-1.7
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Stellen	263	265	-0.8
Allreal Holding AG				
Jahresgewinn	CHF Mio.	59.7	31.6	+88.9
Aktienkapital	CHF Mio.	569.3	569.3	-
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.81	7.99	-2.3
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.33	6.91	+6.1
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	119.70	117.30	+2.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	112.65	110.25	+2.2
Dividende je Aktie ⁶	CHF	5.00	5.00	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	123.00	107.00	+14.9
Dividendenrendite ⁶	%	4.1	4.7	-0.6
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	1 394.8	1 213.7	+14.9
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	2 748.7	2 499.0	+10.0

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung

³ Angepasster Wert des Vorjahres aufgrund geänderter Darstellung Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften

⁴ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

⁶ Antrag des Verwaltungsrates CHF 5.00 pro Aktie für Geschäftsjahr 2009

⁷ Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁸ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2009	2008	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	47	50	-3
Wohnliegenschaften	Anzahl	23	23	-
Marktwert am 31. Dezember	CHF Mio.	2 207.1	2 153.9	+2.5
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	31.5	29.5	+6.8
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	132.9	123.4	+7.7
Leerstandsquote ³	%	3.7	5.5	-1.8
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	19.7	17.2	+14.5
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrages	14.8	13.9	+0.9
Bruttorendite ⁴	%	6.1	6.2	-0.1
Nettorendite ⁵	%	5.2	5.2	-
Anlageliegenschaften im Bau²				
Liegenschaften	Anzahl	4	3	+1
Marktwert am 31. Dezember	CHF Mio.	312.0	156.3	+99.6
Investitionsvolumen	CHF Mio.	690.0	680.0	+1.5
Entwicklungsliegenschaften²				
Buchwert Entwicklungsreserven am 31. Dezember	CHF Mio.	165.4	200.9	-17.7
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	1 184.0	993.0	+19.2
Buchwert angefangene Bauten am 31. Dezember	CHF Mio.	224.8	164.1	+37.0
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	560.0	435.0	+28.7
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am 31. Dezember	CHF Mio.	4.2	15.9	-73.6

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

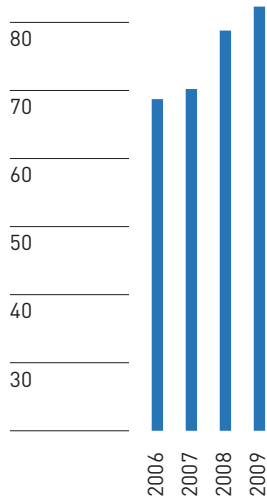
² Angepasste Werte des Vorjahres aufgrund geänderter Darstellung Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

⁴ Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

⁵ Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwertes am 1. Januar

Operatives Unternehmensergebnis
CHF Mio.



- Höherer operativer Gewinn bei nahezu unverändertem Umsatz
- Portfolio mit ausgezeichneter Nettorendite von 5.2 Prozent
- Generalunternehmung überzeugt mit guter Ertragskraft
- Solide Finanzierung ermöglicht Fortführung des Wachstumskurses
- Optimistisch für das Geschäftsjahr 2010

Dank deutlich gesteigerter Mieterträge und der ausgesprochen erfolgreichen Generalunternehmung erzielte Allreal im Geschäftsjahr 2009 ein hervorragendes operatives Unternehmensergebnis von CHF 83.1 Millionen. Das 6.0 Prozent über dem Rekordwert des Vorjahres liegende Resultat belegt die ausgezeichnete Leistungsfähigkeit des Unternehmens im anspruchsvollen Marktumfeld. Die Höherbewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einem Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 88.6 Millionen. Der von den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Generalunternehmung erzielte Gesamtumsatz betrug CHF 557.8 Millionen und lag damit nur unwesentlich unter dem Vorjahreswert.

Auch an der Börse vermochte sich Allreal sehr gut zu behaupten. Per 31. Dezember 2009 schloss die Aktie bei CHF 123.00 und damit 14.9 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die Kurssteigerung plus Dividende resultierten in einer Gesamtpformance von 19.6 Prozent. Der Aufschlag gegenüber dem inneren Wert (NAV) lag bei 9.2 Prozent. Am Stichtag betrug die Börsenkapitalisierung CHF 1 394.8 Millionen.

Geschäftsverlauf ermöglicht Fortführung der bewährten Dividendenpolitik
Aufgrund des erfreulichen Resultats und einer positiven Einschätzung des zukünftigen Geschäftsverlaufs wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung die Auszahlung einer Dividende von CHF 5.00 pro Aktie vorschlagen. Dies entspricht einer auf den Jahresendkurs bezogenen Barrendite von respektablen 4.1 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien überzeugt mit ausgezeichneter Rendite

Im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung des Portfolios der Renditeliegenschaften kam es im Geschäftsjahr 2009 zu mehreren Handänderungen. Bei den Zugängen handelt es sich um ein Bürogebäude in Basel und den Erwerb eines Grundstücks für eine bislang im Baurecht gehaltene Wohnliegenschaft in Zürich-Affoltern. Mit ansehnlichen Gewinnen wurden insgesamt vier Geschäftsliegenschaften – eine davon im Baurecht – veräussert. Per 31. Dezember 2009 umfasste das Portfolio der Renditeliegenschaften 47 Geschäfts- und 23 Wohnliegenschaften.

Aufgrund geänderter Vorschriften für die Rechnungslegung (IAS 40) werden im Bau befindliche Liegenschaften, die nach Fertigstellung in das Portfolio der Renditeliegenschaften übergehen, neu zu Marktwerten geschätzt und in der Konzernbilanz als Anlageliegenschaften im Bau ausgewiesen. Dabei handelt es sich um das Toni-Areal in Zürich-West, die Wohn- und Gewerbeüberbauung MITTIM in Wallisellen, das Bürogebäude Lancy-Square in Genf-Lancy und den Turboprüfstand C auf dem Industrieareal Escher-Wyss in Zürich.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) resultierte in einer geringfügigen Höherbewertung vor Steuern um CHF 6.5 Millionen, entsprechend 0.3 Prozent des Marktwertes aller Anlageliegenschaften.

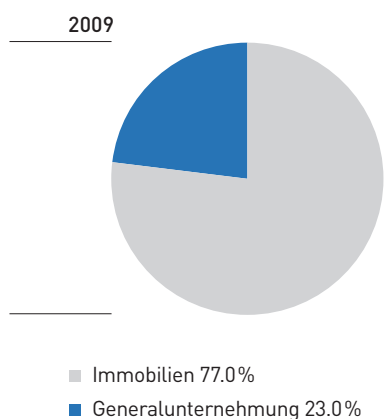
In Summe resultierten die in der Berichtsperiode verzeichneten Zu- und Abgänge sowie die Bewertung der Anlageliegenschaften in einer Wertzunahme des Gesamtportfolios um CHF 208.9 auf CHF 2 519.1 Millionen. Davon entfallen CHF 2 207.1 Millionen auf 70 Renditeliegenschaften und CHF 312.0 Millionen auf vier Anlageliegenschaften im Bau.

Die Mieterträge verzeichneten in der Berichtsperiode eine erfreuliche Zunahme um 7.7 Prozent auf CHF 132.9 Millionen. Zu dieser Entwicklung wesentlich beigetragen haben einerseits der fortgesetzte Ausbau des Portfolios durch Zukäufe und Eigenprojekte, andererseits die weitere Verringerung leerstandsbedingter Ertragsausfälle.

Gegenüber 2008 wurde der kumulierte Leerstand nochmals substantiell verringert. Er lag im Berichtsjahr bei tiefen 3.7 Prozent des Soll-Mietertrages.

Mit 14.8 Prozent des gesamten Mietertrages lag der Liegenschaftenaufwand leicht über dem Vorjahreswert. Grund für die Zunahme ist eine Reihe von werterhaltenden und ertragssichernden Renovations- und Sanierungsarbeiten. Dennoch lag die mit der Vermietung der Renditeliegenschaften erzielte Nettorendite bei sehr erfreulichen 5.2 Prozent.

Anteil der Geschäftsfelder am operativen Betriebsergebnis



Geschäftsfeld Generalunternehmung übertrifft die hohen Erwartungen

Mit CHF 491.2 Millionen lag das abgewickelte Projektvolumen (inklusive Aufwand für Anlageliegenschaften im Bau) nur unwesentlich unter dem Vorjahreswert. Der Anteil der Eigenprojekte hat gegenüber dem Vorjahr zugenommen und lag bei 40.4 Prozent. Aufgrund bereits in Angriff genommener und geplanter Grossprojekte wird sich diese Entwicklung in den kommenden Jahren wohl weiter akzentuieren.

In der Berichtsperiode erzielte die Generalunternehmung einen Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 82.2 Millionen. Das ausgezeichnete Resultat ist umso erfreulicher, als es trotz eines erheblichen Rückgangs der zyklisch anfallenden Gewinne aus abgeschlossenen Eigenprojekten erreicht wurde. Tiefere Verkaufsgewinne wurden durch gestiegene Vergabeerfolge aus Bautätigkeit kompensiert.

Beim Betriebsergebnis von CHF 33.3 Millionen führte ein höherer Personalaufwand zu einem geringfügigen Rückgang gegenüber dem Vorjahr um 3.5 Prozent.

Per 31. Dezember 2009 verfügte die Generalunternehmung über einen gesicherten Arbeitsvorrat in der Sparte Realisation von CHF 1.7 Milliarden, entsprechend einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während mehr als zwei Jahren.

Solide Finanzierung ermöglicht weiteres Wachstum

Per Bilanzstichtag lag der durchschnittliche Zins auf dem zu verzinsenden Fremdkapital von rund CHF 1.52 Milliarden bei tiefen 2.56 Prozent; dies bei einer durchschnittlichen Restlaufzeit von 36 Monaten. Dank der im zweiten Halbjahr 2009 erfolgreich platzierten Wandelanleihe über CHF 200 Millionen ist die Rückzahlung der 2006 ebenfalls über eine Wandelanleihe beschafften Mittel sichergestellt. Damit ist das Unternehmen vorteilhaft und solide finanziert.

Durch den Erwerb zahlreicher Liegenschaften und Grundstücke sowie durch die Finanzierung mehrerer grösserer Eigenprojekte reduzierte sich der Eigenkapitalanteil per Stichtag auf 41.5 Prozent.

Gute Voraussetzungen für Fortsetzung des Erfolgskurses

Das ausgezeichnete Ergebnis des Geschäftsjahres 2009 bildet die solide Basis für eine auch zukünftig erfolgreiche Geschäftstätigkeit auf Grundlage der bewährten Kombination eines ertragsstabilen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers. Darüber hinaus gründet die optimistische Einschätzung insbesondere auf dem dank Eigenprojekten zu erwartenden Wachstum sowohl des Liegenschaftenbestandes als auch der Mieterträge sowie dem rekordhohen Arbeitsvorrat im Geschäftsfeld Generalunternehmung.

Für das Geschäftsjahr 2010 rechnet das Unternehmen mit einem gesamthaft stabilen Geschäftsverlauf und einem gegenüber dem Berichtsjahr nochmals verbesserten operativen Ergebnis.

Der Verwaltungsrat und die Gruppenleitung danken allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum ausgezeichneten Geschäftsergebnis und den Aktionären für das Vertrauen und die Unterstützung.



Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates



Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Organe

Die folgende Tabelle enthält Informationen zu den Mitgliedern des Verwaltungsrates und der Gruppenleitung der Gesellschaft, die alle Wohnsitz in der Schweiz haben.

Verwaltungsrat

Dr. Thomas Lustenberger (*1951, CH) Präsident, Mitglied seit 1999	Erich Walser (*1947, CH) Vizepräsident, Mitglied seit 1999	Dr. Rudolf W. Hug (*1944, CH) Mitglied, Mitglied seit 2003	Dr. Jakob Baer (*1944, CH) Mitglied, Mitglied seit 2005	Albert Leiser (*1957, CH) Mitglied, Mitglied seit 2005
Dr. iur., LL.M.	lic. oec. HSG, lic. iur.	Dr. iur., MBA INSEAD	Dr. iur., Fürsprecher	Eidg. diplomierter Immobilientreuhänder
Seit 1980 Partner in der Rechtsanwaltskanzlei Meyer Lustenberger, Zürich	Seit 2003 Präsident des Verwaltungsrates der Helvetia Gruppe	Seit 1997 selbständiger Unternehmensberater	Seit 2004 selbständiger Konsulent	Mitglied und Delegierter SVIT Zürich
VR-Mitglied Calida Holding AG, Oberkirch (Präsident), sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften	1994–2007 Vorsitzender der Ge- schäftsleitung der Helvetia Patria Gruppe	1987–1997 Generaldirektor Sparte International SKA/CS/CSFB	1994–2004 CEO KPMG Schweiz sowie Mitglied der europäischen und internationalen Füh- rungsgremien von KPMG	Gemeinderat der Stadt Zürich
	1991–1993 Vorsitzender der Ge- schäftsleitung der Helvetia Versicherungen	1983–1986 Leiter Sitz Bern SKA	1992–1994 Mitglied der Geschäfts- leitung KPMG Schweiz	Seit 2004 Direktor der Hauseigentümergebände Stadt und Kanton Zürich
	1979–1990 Verschiedene leitende Funktionen bei der Helvetia	1977–1982 Leiter Ressort Nord- amerika Schweizerische Kreditanstalt (SKA)	1975–1992 Verschiedene leitende Funktionen bei der Fides Gruppe	1999–2004 Bereichsleiter Liegenschaf- ten und Hypotheken der Rentenanstalt/Swiss Life
	VR-Mitglied Huber+Suhner AG, Herisau (Vizepräsi- dent), sowie weiterer nicht kotierter Gesellschaften	1972–1976 Internationales Kredit- geschäft Chase Manhattan Bank New York und Düssel- dorf	1971–1975 Rechtsdienst der Eidg. Finanzverwaltung	1994–1998 Verschiedene leitende Funktionen bei Renten- anstalt/Swiss Life
	Präsident Schweizerischer Versicherungsverband, Zürich	VR-Mitglied Panalpina Welttransport (Holding) AG, Basel (Präsident); Deut- sche Bank (Schweiz) AG, Genf; Orell Füssli Holding AG, Zürich, sowie zweier nicht kotierter Gesellschaften	VR-Mitglied Adecco S.A., Chéserey; Rieter Holding AG, Winterthur; Swiss Re, Zürich	1977–1994 Tätigkeit bei verschiedenen Immobilienunternehmen
		Stiftungsrat Ernst Göhner Stiftung	VR-Mitglied Stäubli Holding AG, Pfäffikon SZ (Präsident), sowie zweier nicht kotierter Gesell- schaften	VR-Mitglied dreier nicht kotierter Gesellschaften

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der vorerwähnten Mandate insbesondere keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk and Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrates werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt.

Gruppenleitung

Bruno Bettoni [*1949, CH] Vorsitzender der Gruppenleitung seit 1999 1995–1999 Geschäftsführer der Oerlikon-Bührle Immobilien AG 1983–1995 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG 1973 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Projektleiter Lehre als Hochbauzeichner Zusatzlehre als Maurer SKU-Lehrgang für ganzheitliche Unternehmensführung Diverse betriebswirtschaftliche Weiterbildungskurse	Hans Engel [*1955, CH] Leiter Immobilien und Mitglied der Gruppenleitung seit 1999 Eidg. diplomierter Immobilitentreuhänder 1987–1999 Mitglied der Geschäftsleitung der Oerlikon-Bührle Immobilien AG 1981 Eintritt in die Oerlikon-Bührle Immobilien AG als Spezialist für Vertragswesen sowie für den Kauf, Verkauf und die Entwicklung von Liegenschaften 1974–1980 Urkunds-, Konkurs- und Grundbuchbeamter in zwei Notariaten im Kanton Zürich Kaufmännische Lehre Diverse berufsbezogene Weiterbildungskurse	Roger Herzog [*1972, CH] Leiter Finanzen und Mitglied der Gruppenleitung seit 2004 Betr. oec. HWV, dipl. Wirtschaftsprüfer 2003 Eintritt in die Allreal Generalunternehmung AG als Leiter Rechnungswesen 1998–2003 PricewaterhouseCoopers, Manager Wirtschafts- prüfung und -beratung 1995–1998 Zürcher HWV, Ausbildung zum Betriebsökonom 1988–1995 Schweiz. Kreditanstalt, Mitarbeiter Devisenhandel und kommerzielle Kredite Kaufmännische Lehre
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Die Mitglieder der Gruppenleitung haben mit Ausnahme von VR-Mandaten innerhalb von Allreal keine weiteren solchen Ämter inne und üben insbesondere keine amtlichen Funktionen oder politischen Ämter aus.

Zeichnungsberechtigung

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Gruppenleitung zeichnen kollektiv zu zweien für die Gesellschaft.

Revisionsstelle

KPMG AG, Zürich

Externer und unabhängiger Liegenschaftenschätzer

Sal. Oppenheim jr. & Cie., Corporate Finance (Schweiz) AG, Zürich

Konzerngesamtergebnisrechnung

Das operative Unternehmensergebnis stieg gegenüber der Vorjahresperiode um sechs Prozent auf CHF 83.1 Millionen. Im Geschäftsjahr 2009 trugen bei gleichbleibendem Finanzaufwand ein höheres Liegenschaftenergebnis aus Vermietung und Verkauf im Geschäftsfeld Immobilien sowie ein nochmals gesteigerter Erfolg der Generalunternehmung zur Resultatverbesserung bei und kompensierten die höheren Personal- und Betriebsaufwendungen.

Im Geschäftsfeld Immobilien wuchsen die Mieterträge wegen des Portfolioausbaus und reduzierter Leerstandsquote um 7.7 Prozent auf CHF 132.9 Millionen. Beim Mietertrag auf durchgehend gehaltenen Geschäfts- und Wohnliegenschaften ergaben sich Veränderungsdaten von 0.4 Prozent beziehungsweise 2.5 Prozent (like-for-like rental growth). Der Liegenschaftenaufwand lag mit 14.8 Prozent des Mietertrages zwar über jenem im Jahr 2008, bewegt sich jedoch in den normalisierten Bandbreiten der Vorjahre von 13 bis 15 Prozent. Die kumulierte Leerstandsquote betrug im Geschäftsjahr 2009 sehr gute 3.7 Prozent des Soll-Mietertrages und wird sich im Folgejahr voraussichtlich nur leicht erhöhen.

Die Bewertung der Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer führte zu einer positiven Wertkorrektur um CHF 6.5 Millionen, die sich aus der Aufwertung von Wohnliegenschaften (CHF 16.5 Mio.) und der Tieferbewertung von Geschäftliegenschaften (CHF -2.2 Mio.) sowie der Anlageliegenschaften im Bau (CHF -7.8 Mio.) zusammensetzt. Die Höherbewertung der Wohnliegenschaften ergibt sich aus dem anhaltenden Renditedruck auf dem Transaktionsmarkt, der von der hohen Nachfrage institutioneller Anleger herrührt. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungssätze wurden gegenüber dem Vorjahr leicht gesenkt. Erstmals wurden gemäss geänderter Rechnungslegung (IAS 40) Liegenschaften, die bei Fertigstellung für das Geschäftsfeld Immobilien bestimmt sind, zu Marktwerten bilanziert. Die mittels Discounted-Cashflow-Methode (DCF) errechneten Marktwerte führten zu einer Netto-Abwertung der Anlageliegenschaften im Bau um CHF -7.8 Millionen. Grund dafür sind während der Berichtsperiode geänderte Projekt-Parameter.

Der Verkauf von vier Geschäftliegenschaften resultierte in einem Erfolg von CHF 6.5 Millionen vor Steuern. Die erzielten Preise lagen rund zehn Prozent über den bilanzierten Marktwerten per 31. Dezember 2008.

Das Geschäftsfeld Generalunternehmung erreichte mit einem konsolidierten Erfolg aus Geschäftstätigkeit in Höhe von CHF 82.2 Millionen einen neuen Höchstwert (2008: CHF 81.8 Mio.) Obwohl das abgewickelte Projektvolumen leicht rückläufig war und deutlich weniger Abschlüsse von Eigenprojekten mit entsprechender Gewinnverbuchung anfielen, stieg der Erfolg dank massiv höherer Honorare und Gewinne aus Bautätigkeit. Diese fielen gegenüber der Vorjahresperiode um 20 Prozent beziehungsweise um CHF 12.6 Millionen höher aus. Bedingt durch höhere Personal- und übrige Aufwendungen ergab sich eine operative Marge von 40.5 Prozent (2008: 42.2%).

Aufgrund veränderter Rahmenbedingungen beim Projekt Escher-Terrassen in Zürich-West wurden dessen Anschaffungskosten nach einem Impairment-Test um CHF 2.1 Millionen wertberichtigt und dem Erfolg aus Generalunternehmung belastet.

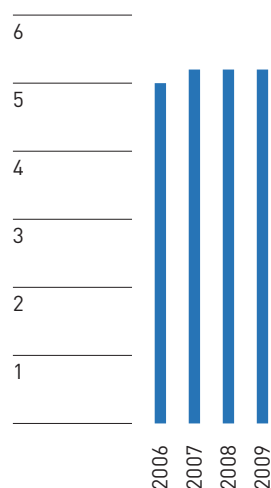
Obwohl sich die Nettofinanzschulden um rund CHF 186 Millionen erhöhten, fiel der Finanzaufwand mit CHF 34.3 Millionen auf Vorjahreshöhe aus. Positiv zum erfreulichen Finanzergebnis beigetragen hat nebst tieferen Zinsen auch die Kapitalisierung von Zinsaufwendungen in Übereinstimmung mit der geänderten Rechnungslegung (IAS 23). Im Finanzaufwand sind Aufzinsungseffekte aus der Amortisation der beiden Wandelanleihen von CHF 3.2 Millionen enthalten.

Mit einem operativen Steueraufwand von CHF 25.6 Millionen lag dieser mit 23.6 Prozent auf dem Unternehmensergebnis vor Steuern über dem Konzernsteuersatz von 22 Prozent. Davon entfielen CHF 26.7 Millionen auf laufende Steuern und CHF -1.1 Millionen auf latente Steuern aus zeitlichen Differenzen. Die latenten Steuereffekte aus Neubewertung betragen CHF 1 Million.

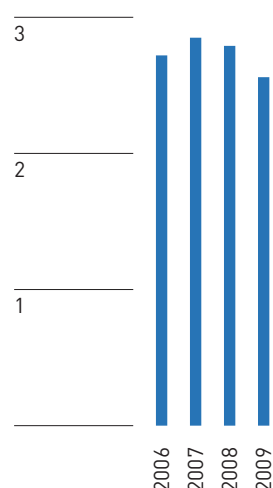
Konzernbilanz und Konzerneigenkapitalnachweis

Der Marktwert der Anlageliegenschaften betrug am Bilanzstichtag CHF 2 519.1 Millionen; er setzt sich zusammen aus Geschäftsliegenschaften (CHF 1 810.7 Mio.), Wohnliegenschaften (CHF 396.4 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 312.0 Mio.). Damit hat sich der Wert des Liegenschaftensportfolios im Jahr 2009 um CHF 208.9 Millionen erhöht: durch Zu- und Verkäufe (CHF 29.9 Mio.), wertvermehrnde Investitionen (CHF 9.0 Mio.), Bautätigkeit (CHF 163.5 Mio.) und Neubewertung (CHF 6.5 Mio.). Bei den Anlageliegenschaften im Bau werden drei Projekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 190 Millionen im Jahr 2010 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt.

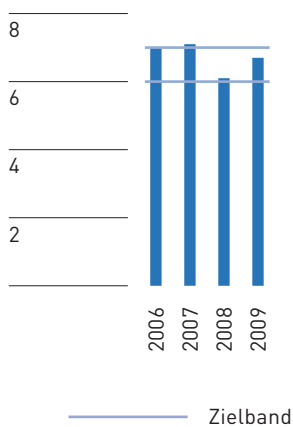
Nettorendite Anlageliegenschaften
in Prozent



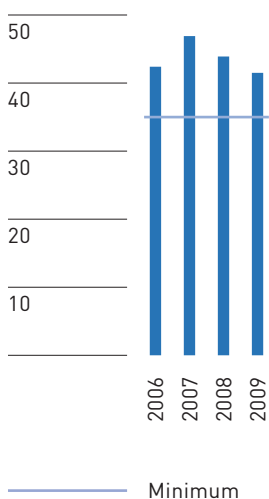
Durchschnittliche Zinskosten
am 31. Dezember in Prozent



Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertung in Prozent



Eigenkapitalquote in Prozent



Mit einem Buchwert von CHF 394.4 Millionen stieg der Bestand an Entwicklungsliegenschaften im Vergleich zum Vorjahr nochmals um CHF 13.5 Millionen. Bei den Entwicklungsreserven (CHF 165.4 Mio.) schlägt das Richti-Areal mit CHF 94.0 Millionen am höchsten zu Buche. Der Anteil der zurzeit im Bau befindlichen Entwicklungsliegenschaften an der gesamten Bilanzposition belief sich auf 57 Prozent. Ein Grossteil der angefangenen Bauten wird in den Jahren 2010 und 2011 fertiggestellt und dürfte in der Konzerngesamtergebnisrechnung der Folgejahre zu Gewinnbeiträgen führen. Der erfolgreiche Absatz von Wohneigentum zeigt sich auch im Bestand an fertiggestellten Liegenschaften, die mit CHF 4.2 Millionen nur 1.1 Prozent aller Entwicklungsliegenschaften ausmachen.

Mit der Erhöhung des Liegenschaftenbestandes einher ging der Anstieg der Nettofinanzschulden um CHF 185.9 Millionen auf CHF 1471.2 Millionen. Die latenten Steuerguthaben und -verbindlichkeiten beliefen sich per 31. Dezember 2009 auf netto CHF 79.7 Millionen (31.12.2008: CHF 79.8 Mio.). Die Bildung von latenten Steuerverbindlichkeiten aus der Aufwertung der Anlageliegenschaften und der zeitlichen Differenzen zwischen Konzernrechnung und Einzelabschlüssen der Gruppengesellschaften wurde durch neue latente Steuerguthaben aus der Bewertung von Zinssatzswaps kompensiert.

Das Konzerneigenkapital erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 26.8 Millionen und erreichte per 31. Dezember 2009 einen Wert von CHF 1277.5 Millionen. Dem Unternehmensergebnis von CHF 88.6 Millionen standen die Dividendenausschüttung (CHF -56.7 Mio.), der Kauf von eigenen Aktien (CHF -0.5 Mio.) und der Anstieg der negativen Wiederbeschaffungswerte für derivative Finanzinstrumente (CHF -12.6 Mio.) gegenüber. Letzterer ist Folge des anhaltend tiefen Zinsniveaus, das sich in der Bewertung von Zinssatzswaps niederschlägt. Der mit der Ausgabe der 2.125% Wandelanleihe 2009-2014 errechnete Betrag mit Eigenkapitalcharakter betrug CHF 8 Millionen und wurde dem Konzerneigenkapital zugewiesen.

Das Eigenkapital je Aktie stieg in der Folge um CHF 2.40 auf CHF 112.65 (NAV nach latenten Steuern).

Konzerngeldflussrechnung

Die konstante Geschäftsentwicklung hat in der Berichtsperiode im Vergleich zum Vorjahr zu einem nahezu unveränderten betrieblichen Geldfluss vor Veränderungen des Nettoumlaufvermögens von CHF 114.0 Millionen geführt (2008: CHF 115.9 Mio.). Infolge des tieferen Bestandes an Forderungen hat das Nettoumlaufvermögen leicht um CHF 14.0 Millionen abgenommen. Für die Bezahlung der Finanzkosten und der Ertrags- und Grundstückgewinnsteuern wurden CHF 30.7 Millionen respektive CHF 18.3 Millionen aufgewendet. Es ergab sich ein Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit von CHF 79.0 Millionen (2008: CHF 108.1 Mio.).

Die Investitionstätigkeit hielt auch in der Berichtsperiode an, wobei die Zukäufe mit CHF 100.5 Millionen und wertvermehrnde Investitionen in bestehende Liegenschaften von CHF 9.0 Millionen die Verkäufe von vier Geschäftsliegenschaften von netto CHF 44.0 Millionen überstiegen. Die fortgesetzte Projektstätigkeit bei den Anlageliegenschaften im Bau führte zu

geldwirksamen Investitionen von CHF 157.1 Millionen Die Veränderung bei den übrigen Sachanlagen und den Finanzanlagen betrug CHF –6.4 Millionen. Gesamthaft resultierte ein Geldfluss aus Investitionstätigkeit von CHF 216.1 Millionen (2008: CHF 150.5 Mio.).

Auf der Finanzierungsseite kam es aufgrund der getätigten Investitionen zu einem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Finanzierung um CHF 203.9 Millionen. Unter Anrechnung der Dividendenauszahlung und dem Kauf eigener Aktien ergab sich ein Nettozufluss aus Finanzierungstätigkeit von CHF 146.6 Millionen (2008: CHF 42.0 Mio.).

Finanzielle Situation

Die Anlagerichtlinien von Allreal und die in den Kreditverträgen mit Banken festgehaltene Verschuldungshöhe definieren vier massgebende Finanzkennzahlen. Diese wurden in der gesamten Berichtsperiode und per 31. Dezember 2009 wie folgt eingehalten: Die konsolidierte Eigenkapitalquote betrug 41.5 Prozent (Minimalwert 35 Prozent), das Net Gearing 115.2 Prozent (Maximalwert 150 Prozent), der Zinsdeckungsgrad 4.2 (Minimalwert 2.0) und die Belehnungshöhe der Anlage- und Entwicklungsliegenschaften 51.5 Prozent (Maximalwert 70 Prozent).

Die durchschnittliche Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten betrug am Ende des Geschäftsjahres tiefe 2.56 Prozent (31.12.2008: 2.79%), bei einer kürzeren durchschnittlichen Restlaufzeit von 36 Monaten (31.12.2008: 44 Monate). Das verzinsliche Fremdkapital ist am Bilanzstichtag zu 94.4 Prozent effektiv mit Zinssatzswaps, Festhypotheken und Wandelanleihen gegen Zinsveränderungen geschützt. Die sofort verfügbaren Bankkreditlimiten betragen am 31. Dezember 2009 komfortable CHF 377 Millionen. In der Zusammenarbeit mit den Banken sind keine Anzeichen einer Verschlechterung der Konditionen auszumachen. Da im Jahr 2009 keine neuen Zinsabsicherungen durch den Einsatz von derivativen Finanzinstrumenten vorgenommen wurde, profitierte Allreal vom anhaltend tiefen Zinsniveau und refinanzierte die Neuverschuldung während längerer Zeit in der Berichtsperiode auf kurzfristiger Basis mit Zinsen unter einem Prozent. Mit der Emission der 2.125% Wandelanleihe 2009–2014 über CHF 200 Millionen gelang es, einen Teil der variabel verzinsten Finanzierung zu attraktiven Konditionen langfristig abzusichern.

Im Jahr 2010 werden bei den bestehenden Finanzschulden rund CHF 350 Millionen durch auslaufende Zinssatzswaps und die Fälligkeit der 1.875% Wandelanleihe 2006–2010 variabel verzinslich. Dies eröffnet der Gesellschaft in den nächsten Monaten interessante Möglichkeiten zur Zinsabsicherung auf tiefem Niveau, da im zweiten Halbjahr 2010 ein Anstieg der Geld- und Kapitalmarktzinsen möglich ist.

Die Ausschüttungsquote liegt mit 68 Prozent des operativen Unternehmensergebnisses unterhalb dem von der Gesellschaft vorgegebenen Maximalwert von 75 Prozent.

Jahresabschluss der Allreal Holding AG

Im Geschäftsjahr 2009 wurde ein deutlich höherer Gewinn von CHF 59.7 Millionen erzielt (2008: CHF 31.6 Mio.). Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhten sich die Erträge aus den Beteiligungen an Gruppengesellschaften deutlich auf CHF 51.0 Millionen (2008: CHF 14.0 Mio.). Das durch Einmal-aufwendungen in Höhe von CHF 4.7 Millionen im Zusammenhang mit der Emission einer neuen Wandelanleihe geprägte Netto-Finanzergebnis fiel dagegen mit CHF 11.2 Millionen (2008: CHF 20.5 Mio.) tiefer aus.

Die übrigen Aufwendungen und Steuern bewegten sich mit CHF 2.5 Millionen auf Vorjahreshöhe.

Bedingt durch die Ausgabe der 2.125% Wandelanleihe 2009–2014 über CHF 200 Millionen erhöhte sich die Bilanzsumme im Vergleich zum Vorjahr auf CHF 1 400.3 Millionen. Die zugeflossenen Mittel aus der Wandelanleihe wurden zur Refinanzierung beziehungsweise Erhöhung der Beteiligungen an Gruppengesellschaften verwendet.

Per 31. Dezember 2009 betrug das Eigenkapital CHF 1 043.1 Millionen (31.12.2008: CHF 1 040.1 Mio.). Die leichte Zunahme um CHF 3 Millionen resultiert aus der Differenz zwischen der im April 2009 ausgerichteten Dividende von CHF 56.7 Millionen und dem Jahresgewinn 2009 von CHF 59.7 Millionen.

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	2009	2008
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	3.1	132.9	123.4
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	3.2	-19.7	-17.2
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften		113.2	106.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	6.5	2.1
Höherbewertung Renditeliegenschaften		43.0	36.7
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-28.7	-19.5
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		5.7	0.0
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		-13.5	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		6.5	17.2
Abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung		424.9	465.5
Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung		-371.9	-422.8
Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften		5.7	19.0
Aktivierte Eigenleistungen		21.7	19.4
Diverse Erträge		1.8	0.7
Erfolg aus Generalunternehmung	3.4	82.2	81.8
Personalaufwand	3.5, 3.10	-43.5	-41.8
Übriger Betriebsaufwand	3.6	-14.7	-11.5
EBITDA		150.2	154.0
Wertberichtigung Goodwill		0.0	-0.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	-0.7	-1.0
Betriebsergebnis (EBIT)		149.5	152.5
Finanzertrag	3.7	0.7	2.7
Finanzaufwand	3.8	-35.0	-37.3
Unternehmensergebnis vor Steuern		115.2	117.9
Steueraufwand	5.1	-26.6	-27.2
Unternehmensergebnis		88.6	90.7
Bewertung Finanzinstrumente	5.4.4	-16.2	-44.9
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		3.6	9.9
Sonstiges Ergebnis		-12.6	-35.0
Gesamtergebnis		76.0	55.7
Gesamtumsatz		557.8	588.9
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung		143.7	136.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung		143.0	135.3
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt		83.1	78.4
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	3.9	7.81	7.99
— exkl. Neubewertungseffekt	3.9	7.33	6.91
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF			
— inkl. Neubewertungseffekt	3.9	7.39	7.51
— exkl. Neubewertungseffekt	3.9	6.96	6.53

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	31.12.2009	31.12.2008 ¹	01.01.2008 ¹
Renditeliegenschaften	4.1	2 207.1	2 119.9	2 031.3
Anlageliegenschaften im Bau	4.1	312.0	156.3	81.7
Übrige Sachanlagen	4.3	1.3	1.6	1.2
Finanzanlagen	4.4	5.4	10.7	30.2
Latente Steuerguthaben	5.1	33.0	26.0	17.7
Anlagevermögen		2 558.8	2 314.5	2 162.1
Entwicklungsliegenschaften	4.2	394.4	380.9	409.8
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5	91.9	108.2	73.2
Übrige Forderungen	4.6	3.5	3.9	5.7
Kurzfristige Steuerguthaben	5.1	0.0	0.0	1.0
Liquide Mittel	4.7	28.6	19.1	19.5
Zwischentotal		518.4	503.7	509.2
Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften	4.1	0.0	34.0	0.0
Umlaufvermögen		518.4	546.1	509.2
Aktiven		3 077.2	2 860.6	2 671.3
Aktienkapital	4.8	569.3	569.3	569.3
Kapitalreserven		382.8	382.8	382.8
Eigene Aktien	4.8	-5.7	-5.1	-4.7
Gewinnreserven		331.1	303.7	305.7
Konzerneigenkapital		1 277.5	1 250.7	1 253.1
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	4.9	192.8	179.6	284.1
Rückstellung für latente Steuern	5.1	112.7	105.8	90.2
Langfristige Rückstellungen	4.10	5.2	5.7	6.0
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	4.11	44.8	31.4	0.0
Langfristiges Fremdkapital		355.5	322.5	380.3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.12	84.9	85.3	111.0
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	5.1	15.0	6.4	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.13	36.0	69.2	37.0
Kurzfristige Rückstellungen	4.10	1.3	1.7	2.1
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	4.9	1 307.0	1 124.8	887.8
Kurzfristiges Fremdkapital		1 444.2	1 287.4	1 037.9
Fremdkapital		1 799.7	1 609.9	1 418.2
Passiven		3 077.2	2 860.6	2 671.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF				
— vor latenten Steuern	4.14	119.70	117.30	116.80
— nach latenten Steuern	4.14	112.65	110.25	110.40

¹ Angepasste Werte aufgrund geänderter Darstellung Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungsliegenschaften

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Hedging- reserven	Gewinnreserven		Total
					Neubewer- tungsreserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2007	487.9	283.1	-1.1	2.1	31.2	225.5	1 028.7
Gesamtergebnis				7.9		88.0	95.9
Kapitalerhöhung	81.3	99.4					180.7
Kauf eigene Aktien			-54.5				-54.5
Verkauf eigene Aktien			50.9			-0.2	50.7
Dividendenauszahlung						-48.8	-48.8
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.1	0.3					0.4
Umklassierung					24.1	-24.1	0.0
Stand 31. Dezember 2007	569.3	382.8	-4.7	10.0	55.3	240.4	1 253.1
Gesamtergebnis				-35.0		90.7	55.7
Kauf eigene Aktien			-64.3				-64.3
Verkauf eigene Aktien			63.9			-0.8	63.1
Dividendenauszahlung						-56.8	-56.8
Umklassierung / Rundungsdifferenz					15.0	-15.1	-0.1
Stand 31. Dezember 2008	569.3	382.8	-5.1	-25.0	70.3	258.4	1 250.7
Gesamtergebnis				-12.6		88.6	76.0
Wandelanleihe						8.0	8.0
Kauf eigene Aktien			-33.8				-33.8
Verkauf eigene Aktien			33.2			0.1	33.3
Dividendenauszahlung						-56.7	-56.7
Umklassierung					0.6	-0.6	0.0
Stand 31. Dezember 2009	569.3	382.8	-5.7	-37.6	70.9	297.8	1 277.5

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) aus. Dieses ist nicht als Dividende ausschüttbar.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	2009	2008 ¹
Unternehmensergebnis vor Steuern		115.2	117.9
Nettofinanzaufwand	3.8, 3.9	34.3	34.6
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften		-6.5	-17.2
Abschreibung übrige Sachanlagen	4.3	0.7	1.0
Wertberichtigung Goodwill	3.7	0.0	0.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.3	-6.5	-2.1
Aktivierete Eigenleistungen	3.4	-21.7	-19.4
Übrige Positionen		-1.5	0.6
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungliegenschaften	4.2	-1.6	61.6
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.5	16.9	-34.5
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	4.6	1.9	3.8
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	4.10	-0.4	-0.7
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.12	-0.4	-25.7
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	4.13	-2.4	34.0
Bezahlte Finanzkosten		-31.4	-36.0
Erhaltene Finanzerlöse		0.7	0.6
Bezahlte Steuern		-18.3	-10.9
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		79.0	108.1
Investitionen Anlageliegenschaften	4.1	-109.4	-43.1
Devestitionen Anlageliegenschaften	4.1	44.0	28.8
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	-157.1	-77.5
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau	4.1	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	4.3	-0.4	-1.4
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel) ²		0.0	-61.7
Zunahme Finanzanlagen	4.4	0.0	0.0
Abnahme Finanzanlagen	4.4	6.8	4.4
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-216.1	-150.5
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.9	251.0	306.5
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	4.9	-242.4	-187.8
Emission Wandelanleihe	4.9	195.3	0.0
Teilrückkauf Wandelanleihe	4.9	0.0	-19.5
Kauf eigene Aktien	4.8	-33.8	-64.3
Verkauf eigene Aktien	4.8	33.2	63.9
Dividendenauszahlung		-56.7	-56.8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		146.6	42.0
Veränderung liquide Mittel		9.5	-0.4
Liquide Mittel am 1. Januar	4.7	19.1	19.5
Liquide Mittel am 31. Dezember	4.7	28.6	19.1

¹ Angepasste Werte aufgrund geänderter Darstellung Anlageliegenschaften im Bau und Entwicklungliegenschaften

² Per 16. Juni 2008 erwarb Allreal 100% des Aktienkapitals der Apalux AG, Zürich. Die Transaktion führte im Vorjahr zu einem Nettomittelabfluss von CHF 61.7 Mio.

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	Anhang	2009	2008
Ertrag aus Beteiligungen	2	51.0	14.0
Finanzertrag	3	19.7	24.9
Ertrag		70.7	38.9
Übriger Aufwand	4	-1.4	-1.5
Finanzaufwand	5	-8.5	-4.4
Steueraufwand		-1.1	-1.4
Aufwand		-11.0	-7.3
Jahresgewinn		59.7	31.6

Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	6	809.7	606.7
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften		581.9	580.0
Anlagevermögen		1 391.6	1 186.7
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften		0.5	1.4
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten		0.0	0.1
Wertschriften	7	5.8	4.7
Liquide Mittel		2.4	3.8
Umlaufvermögen		8.7	10.0
Aktiven		1 400.3	1 196.7
Aktienkapital	8	569.3	569.3
Gesetzliche Reserven	9	377.2	377.7
Reserve für eigene Aktien	10	5.6	5.1
Bilanzgewinn		91.0	88.0
Eigenkapital		1 043.1	1 040.1
2.125% Wandelanleihe 2009–2014	11	200.0	0.0
1.875% Wandelanleihe 2006–2010	12	0.0	152.9
Langfristiges Fremdkapital		200.0	152.9
1.875% Wandelanleihe 2006–2010	12	152.9	0.0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten		4.3	3.7
Kurzfristiges Fremdkapital		157.2	3.7
Fremdkapital		357.2	156.6
Passiven		1 400.3	1 196.7

Anhang

1 Grundlagen

Die Allreal Holding AG wurde am 17. Mai 1999 gegründet. Als Holdinggesellschaft übt sie keine operative Tätigkeit aus. Ihre Aufgabe beschränkt sich auf die Führung und Finanzierung der Allreal-Gruppe.

Die Jahresrechnung der Allreal Holding AG ist in Übereinstimmung mit den Vorschriften des schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Sie ergänzt die nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS) erstellte Konzernrechnung (Seiten 64 bis 131). Während die Konzernrechnung über die wirtschaftliche Situation der Gruppe als Ganzes orientiert, beziehen sich die Informationen in der Jahresrechnung der Allreal Holding AG (Seiten 142 bis 149) allein auf die Konzernmuttergesellschaft. Die Bestimmungen gemäss Art. 663e OR werden eingehalten.

2 Ertrag aus Beteiligungen

CHF Mio.	2009	2008
Allreal Generalunternehmung AG	20.0	0.0
Allreal Home AG	5.0	3.0
Allreal Office AG	5.0	5.0
Allreal Vulkan AG	2.0	1.0
Allreal West AG	4.0	0.0
Allreal Finanz AG	15.0	5.0
Ertrag aus Beteiligungen	51.0	14.0

3 Finanzertrag

CHF Mio.	2009	2008
Entschädigungen für zugunsten von Gruppengesellschaften ausgestellten Garantien	2.9	2.2
Zinsertrag Gruppendarlehen	16.3	20.2
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.5	0.0
Erfolg im Zusammenhang mit Teilrückkauf Wandelanleihe	0.0	2.5
Finanzertrag	19.7	24.9

4 Übriger Aufwand

Der übrige Aufwand betrifft die für eine Holdinggesellschaft üblichen Verwaltungsaufwendungen (VR-Honorare, Rechtsberatung, Versicherungen und Kapitalsteuern). Die an die Allreal Generalunternehmung AG bezahlten Management Fees betragen CHF 0.6 Mio. (2008: CHF 0.7 Mio.).

5 Finanzaufwand

CHF Mio.	2009	2008
Zinsaufwand 1.875% Wandelanleihe	2.8	3.2
Zinsaufwand 2.125% Wandelanleihe	1.0	0.0
Emissionsaufwand 2.125% Wandelanleihe	4.7	0.0
Erfolg im Zusammenhang mit eigenen Aktien	0.0	1.2
Finanzaufwand	8.5	4.4

6 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital CHF Mio.	Be- teiligung 31.12.09	Be- teiligung 31.12.08
Allreal Finanz AG	Baar	100.5	100%	100%
Allreal Generalunternehmung AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Home AG	Zürich	26.5	100%	100%
Allreal Markthalle AG	Zürich	10.0	100%	100%
Allreal Office AG	Zürich	150.0	100%	100%
Allreal Toni AG	Zürich	70.0	100%	100%
Allreal Vulkan AG	Zürich	50.0	100%	100%
Allreal West AG	Zürich	20.0	100%	100%

Im Dezember 2009 haben die Allreal Office AG, Allreal Toni AG und Allreal West AG ihr Aktienkapital um total CHF 115.0 Mio. erhöht bei gleichzeitiger Einzahlung eines Agio von CHF 88.0 Mio.

Der gesamte Bilanzwert der Beteiligungen ist demzufolge um CHF 203.0 Mio. auf CHF 809.7 Mio. angestiegen.

7 Wertschriften

Bei den Wertschriften handelt es sich wie im Vorjahr um eigene Aktien, die zum Börsenkurs per 31. Dezember bewertet sind.

8 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht aus 11 386 593 Namenaktien zu nominal CHF 50 und hat sich im Geschäftsjahr 2009 nicht verändert. Das mit Kapitalerhöhungen und Konversion Wandelanleihe einbezahlte Agio wird unter den gesetzlichen Reserven ausgewiesen.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechtes – bis 28. März 2010 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbes 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. Dieses genehmigte Kapital ist per Bilanzstichtag nicht beansprucht.

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. Die Gesellschaft hat am 2. Juni 2006 eine 1.875% Wandelanleihe über ursprünglich CHF 175.0 Mio. und mit einer Laufzeit von vier Jahren begeben. Seit der Liberierung der 1.875% Wandelanleihe wurden 2 705 Aktien à nominal CHF 50 aus bedingtem Kapital geschaffen. Dieses bedingte Kapital hat sich deshalb um CHF 0.1 Mio. auf CHF 124.9 Mio. reduziert (Stand: 31. Dezember 2009).

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.

9 Gesetzliche Reserven

CHF Mio.	2009	2008
Agio aus Kapitalerhöhungen	382.5	382.5
Agio aus Konversion Wandelanleihen	0.3	0.3
Übertrag an Reserve für eigene Aktien	-5.6	-5.1
Gesetzliche Reserven per 31. Dezember	377.2	377.7

10 Eigene Aktien

	2009		2008	
	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.	Anzahl Aktien	Wert CHF Mio.
Stand bzw. Marktwert per 1. Januar	44 063	4.7	36 203	4.7
Käufe	278 599	33.8	507 349	64.3
Verkäufe	-275 764	-33.2	-499 489	-64.0
Unrealisierte Kurserfolge per 31. Dezember		0.5		-0.3
Stand bzw. Marktwert per 31. Dezember	46 898	5.8	44 063	4.7
Stand der Reserve für eigene Aktien		5.6		5.1

11 2.125% Wandelanleihe 2009–2014

Betrag	CHF 200.0 Mio.
Emissionspreis	100%
Coupon	2.125% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 9. Oktober, erstmals per 9. Oktober 2010
Laufzeit	5 Jahre
Rückzahlung	Spätestens am 9. Oktober 2014 zum Nennwert
Wandelpreis	CHF 142.50

Jede Inhaberoobligation von CHF 5 000 nominal kann bis 19. September 2014 in 35.08772 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleihensklauseln. Darin eingeschlossen sind insbesondere die Möglichkeiten zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85% des ursprünglichen Anleihebetrags gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder ab dem 9. Oktober 2011, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Allreal Holding AG innerhalb von 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen während 20 Handelstagen mindestens den Preis von CHF 185.25 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2009 nicht erfüllt.

12 1.875% Wandelanleihe 2006–2010

Betrag	CHF 152.9 Mio. (ursprünglich CHF 175.0 Mio.)
Emissionspreis	100%
Coupon	1.875% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 2. Juni
Laufzeit	4 Jahre
Rückzahlung	am 2. Juni 2010 zum Nennwert
Wandelpreis	CHF 147.64

Jede Inhaberoobligation von CHF 5 000 nominal kann bis 18. Mai 2010 in 33.86704 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, falls der Schlusskurs der Namenaktie der Allreal Holding AG innerhalb von 30 aufeinanderfolgenden Handelstagen während 20 Handelstagen mindestens den Preis von CHF 191.93 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 31. Dezember 2009 nicht erfüllt.

Infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien im Jahr 2007 und vorzeitigem Rückkauf von Wandelobligationen durch die Gesellschaft im Jahr 2008 hat sich der ursprüngliche Emissionsbetrag von CHF 175.0 Mio. auf CHF 152.9 Mio. reduziert.

13 Bedeutende Aktionäre

Im Aktienregister der Allreal Holding AG sind per 31. Dezember die folgenden Aktionäre mit einer die 3%-Quote übersteigenden Beteiligung (direkt und/oder indirekt) eingetragen:

	2009	2008
Helvetia Gruppe, St. Gallen	14.1 %	14.1 %
Pensionskasse der Oerlikon Contraves AG, Zürich	8.1 %	8.8 %
Kanton Zürich, BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich, Zürich	5.3 %	5.3 %
Swiss Life Funds AG, Lugano	4.4 %	4.4 %
Basellandschaftliche Pensionskasse, Liestal	4.4 %	4.4 %
PKE-CPE Vorsorgestiftung, Zürich	3.5 %	3.5 %
PKE Pensionskasse Energie, Zürich	3.1 %	3.1 %

14 Vergütungen und Beteiligungen von Verwaltungsrat und Gruppenleitung

Die Mitglieder des Verwaltungsrates erhielten Fixhonorare von total CHF 0.47 Mio. (2008: CHF 0.36 Mio.), die nach Genehmigung der Jahresrechnung durch die Generalversammlung bar ausbezahlt werden. Weitere Vergütungen an diese Personen bestehen nicht.

Name	Funktion	2009 CHF Mio.	2008 CHF Mio.
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident	0.15	0.12
Erich Walser	Vizepräsident	0.08	0.06
Dr. Rudolf W. Hug	Mitglied	0.08	0.06
Dr. Jakob Baer	Mitglied	0.08	0.06
Albert Leiser	Mitglied	0.08	0.06

Die drei Mitglieder der Gruppenleitung erhielten gesamthaft CHF 2.08 Mio. (2008: CHF 2.01 Mio.), wovon CHF 0.78 Mio. (2008: CHF 0.81 Mio.) als variable Vergütung (Bonus). Die fixen Vergütungen beinhalten Grundgehälter von CHF 1.12 Mio. und Beiträge an Vorsorgeeinrichtungen (Kaderplan) von CHF 0.18 Mio. Die höchste Gesamtentschädigung wurde mit CHF 1.11 Mio. (2008: CHF 1.09 Mio.) an Bruno Bettoni, Vorsitzender der Gruppenleitung, ausgerichtet (Grundgehalt CHF 0.54 Mio., Bonus CHF 0.5 Mio., Kaderplan CHF 0.07 Mio.).

Die Vergütungen an den Verwaltungsrat werden durch die Allreal Holding AG direkt ausgerichtet. Die Mitglieder der Gruppenleitung sind bei der zu 100% der Allreal Holding AG gehörenden Tochtergesellschaft Allreal Generalunternehmung AG angestellt, welche die Vergütungen an diese Personen ausbezahlt. Alle Beträge sind brutto ausgewiesen vor Sozialversicherungsbeiträgen zulasten der Vergütungsempfänger. Der Arbeitgeberanteil an Sozialversicherungsbeiträgen ist nicht berücksichtigt.

In der Berichtsperiode wurden weder Darlehen und Kredite an die Mitglieder des Verwaltungsrates oder der Gruppenleitung gewährt noch Vergütungen an ehemalige Organmitglieder geleistet.

Folgende Mitglieder des Verwaltungsrates und der Gruppenleitung halten per Bilanzstichtag direkt oder indirekt eine Beteiligung an der Allreal Holding AG:

Name	Funktion	Anzahl Aktien
Dr. Thomas Lustenberger	Präsident des Verwaltungsrates	4 558
Erich Walser	Vizepräsident des Verwaltungsrates	2 200
Bruno Bettoni	Vorsitzender der Gruppenleitung	11 280
Roger Herzog	Leiter Finanzen, Mitglied der Gruppenleitung	1 500

Die bei Erich Walser ausgewiesene Anzahl Aktien enthält nicht die Beteiligung der Helvetia Gruppe, St. Gallen, bei welcher Erich Walser die Funktion des Präsidenten des Verwaltungsrates ausübt.

Die auf Verwaltungsrat und Gruppenleitung entfallenden Aktien entsprechen wie im Vorjahr einer Beteiligungsquote von 0.17% am Aktienkapital der Gesellschaft.

Dr. Thomas Lustenberger hält per Bilanzstichtag CHF 0.2 Mio. nominal der 1.875% Wandelanleihe der Allreal Holding AG, die im Vorjahr erworben wurden.

15 Angaben zur Risikobeurteilung

Um die Übereinstimmung des Jahresabschlusses der Allreal Holding AG mit den anzuwendenden Rechnungslegungsregeln und die Ordnungsmässigkeit der Unternehmensberichterstattung zu gewährleisten, wurden interne Vorkehrungen getroffen. Diese beziehen sich auf zeitgemässe Buchhaltungssysteme und -abläufe ebenso wie auf die Erstellung des Jahresabschlusses.

Als Holdinggesellschaft besteht die Aufgabe der Allreal Holding AG in der Führung der Allreal-Gruppe, deren finanzielle Berichterstattung in einer Konzernrechnung zusammengefasst ist. Dementsprechend stützt sich die Allreal Holding AG auf das konzerninterne Risikomanagement und die Risikobeurteilung ab, welche in der Konzernrechnung des Geschäftsjahres 2009 offengelegt sind.

16 Eventualverpflichtungen

Per 31. Dezember 2009 bestehen Garantien und Bürgschaften an Dritte im Zusammenhang mit Finanzierungen von Allreal-Gruppengesellschaften von CHF 734.7 Mio. (31.12.2008: CHF 632.3 Mio.). Für die Mehrwertsteuer-Gruppenbesteuerung haftet die Allreal Holding AG gegenüber der Eidgenössischen Steuerverwaltung solidarisch zusammen mit den übrigen Allreal-Gruppengesellschaften für Verbindlichkeiten aus Abrechnungen der Mehrwertsteuer.

Es bestehen keine weiteren nach Art. 663b OR ausweispflichtigen Sachverhalte.

Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat unterbreitet der Generalversammlung folgenden Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns:

CHF Mio.	2009	2008
Vortrag aus Vorjahr	31.1	56.3
Dividende auf eigenen Aktien	0.2	0.1
Jahresgewinn	59.7	31.6
Bilanzgewinn am 31. Dezember (zur Verfügung der Generalversammlung)	91.0	88.0
Dividendenausschüttung CHF 5.00 (CHF 5.00) pro Aktie	-56.9	-56.9
Vortrag auf neue Rechnung	34.1	31.1

Die eigenen Aktien der Gesellschaft sind nicht dividendenberechtigt.

Da die gesetzlichen Reserven 50% des Aktienkapitals übersteigen, wird auf eine weitere Zuweisung verzichtet.

Im Ergebnisverwendungsvorschlag sind bei der Dividendenausschüttung allfällig neue Aktien aus Wandlung (Emission aus bedingtem Kapital) nicht berücksichtigt.

Die von der Generalversammlung bestimmte Dividende für das Geschäftsjahr 2009 wird den Aktionären unter Abzug von 35% Verrechnungssteuer spesenfrei ab 1. April 2010 durch die Bank Vontobel AG an den von ihnen angegebenen Zahlungsort ausbezahlt.

Baar, 12. Februar 2010

Für den Verwaltungsrat:
Dr. Thomas Lustenberger, Präsident

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar/Schweiz
T +41 41 711 33 03
F +41 41 711 33 09
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte