

- Mit ausgezeichnetem Unternehmensergebnis weiter auf Erfolgskurs
- Kontinuierlich ausgebauten Portfolio mit sehr guter Nettorendite
- Generalunternehmung mit markant höherem Projektvolumen
- Gut abgesicherte Finanzierung ermöglicht weitere Investitionen
- Vorsichtig optimistische Einschätzung der Zukunftsaussichten
- Antrag auf unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie

Im Geschäftsjahr 2011 überzeugte Allreal mit einem gegenüber dem Vorjahr nochmals verbesserten Resultat. Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt betrug CHF 140.8 Millionen und lag damit 21 Prozent über dem Vorjahreswert. Zum sehr guten Resultat beigetragen haben sowohl die Gewinne aus Geschäftstätigkeit als auch die in Summe höhere Bewertung der Anlageliegenschaften.

Das Ergebnis bestätigt die ausgezeichnete Verfassung, in der sich das Unternehmen befindet.

Das Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt in Höhe von CHF 109.0 Millionen ist geprägt von der Zunahme der Mieterträge, dem stabilen und rentablen Geschäftsverlauf der Generalunternehmung sowie dem tiefen Finanzierungsaufwand. Das Resultat widerspiegelt die operative Stärke des Unternehmens und belegt die vorteilhafte Positionierung im zunehmend anspruchsvollen Immobilienmarkt.

Die Vielzahl laufender und neu in Angriff genommener Projekte sowie die deutliche Zunahme der Erträge aus Vermietung von Renditeliegenschaften führten zu einer gegenüber dem Vorjahr markanten Zunahme der Gesamtleistung um 22 Prozent auf CHF 886.1 Millionen.

In dem von Schuldenkrise, währungspolitischen Turbulenzen und starken Kursschwankungen geprägten Umfeld vermochte sich die Allreal-Aktie erfreulich gut und deutlich besser als der Gesamtmarkt zu behaupten. Die Entwicklung des Börsenkurses und der für das Geschäftsjahr 2010 ausgeschüttete Betrag von CHF 5.50 pro Aktie ergaben eine erfreuliche Gesamttrendite von 4.3 Prozent.

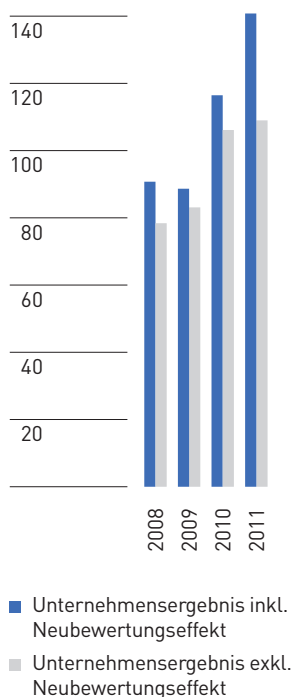
Festhalten an attraktiver Ausschüttungspolitik

An der auf 30. März 2012 angesetzten Generalversammlung wird der Verwaltungsrat den Aktionären die Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie vorschlagen, entsprechend einer auf den Jahresschlusskurs bezogenen Rendite von ansehnlichen 4.0 Prozent. Die Ausschüttung wird aus den Reserven aus Kapitalanlagen getätigt und ist für private Aktionäre steuerfrei. Die Auszahlung erfolgt also ohne Abzug der Verrechnungssteuer.

Überzeugendes Geschäftsfeld Immobilien in anspruchsvollem Umfeld

Im Geschäftsjahr 2011 wurde das Portfolio der Renditeliegenschaften weiter ausgebaut. Bei den zwei in der Berichtsperiode neu hinzugekommenen Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 134 Millionen handelt es sich um eine grössere Wohnsiedlung aus eigener Projektentwicklung und Realisation

Unternehmensergebnis
CHF Mio.



in Adliswil sowie um ein auf dem Transaktionsmarkt erworbenes Bürogebäude in Genf-Cointrin. Beide Neuzugänge sind nahezu vollständig vermietet und waren bereits ab Mitte 2011 voll ertragswirksam.

Im Rahmen der kontinuierlichen Optimierung des Portfolios wurden eine ältere Wohnliegenschaft in Zürich und ein kleineres Geschäftshaus in Basel im Gesamtwert von CHF 10 Millionen gewinnbringend veräußert.

Die Umklassierung von drei bislang als Entwicklungliegenschaften ausgewiesenen Liegenschaften und der Erwerb einer in Ausführung befindlichen Wohnüberbauung resultierten in einem markanten Ausbau des Portfolios der Anlageliegenschaften im Bau.

Die Bewertung der Renditeliegenschaften und der Anlageliegenschaften im Bau führte in Summe zu einer positiven Wertkorrektur von CHF 44.7 Millionen, entsprechend 1.5 Prozent des Marktwertes aller Anlageliegenschaften.

In der Folge belief sich der Wert des gesamten Portfolios per 31. Dezember 2011 auf CHF 2.95 Milliarden. Davon entfielen CHF 2.53 Milliarden auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und CHF 0.42 Milliarden auf dasjenige der Anlageliegenschaften im Bau.

Der Ausbau des Portfolios durch zwei unmittelbar ertragswirksame Renditeliegenschaften und die Abnahme der leerstandsbedingten Ertragsausfälle führten zu einer Zunahme der Mieterträge im Geschäftsjahr 2011 auf CHF 142.9 Millionen.

Dank Vermietungserfolgen und den nahezu vollständig vermieteten Neuzugängen sank die Leerstandsquote im Geschäftsjahr 2011 auf erfreulich tiefe 4.4 Prozent des jährlichen Soll-Mietertrages.

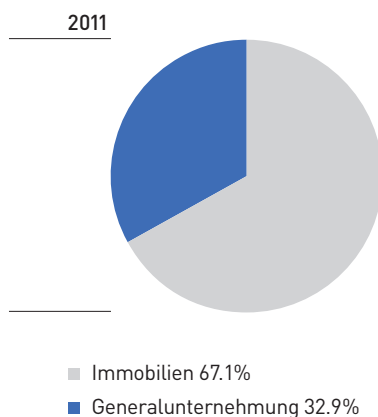
Begünstigt durch die tiefe Leerstandsquote und den im langjährigen Mittel stabilen Liegenschaftenaufwand betrug die mit Vermietung der 65 Renditeliegenschaften erzielte Nettorendite hervorragende 5.1 Prozent.

Geschäftsfeld Generalunternehmung mit höherem Projektvolumen

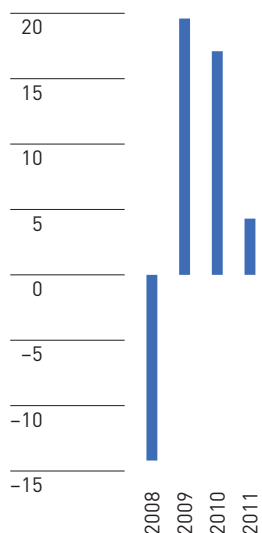
Das vom Geschäftsfeld Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen verzeichnete im Geschäftsjahr 2011 eine massive Zunahme auf CHF 743.2 Millionen. Der Anteil der Drittaufträge lag bei 58.4 Prozent. Vom gesamten Projektvolumen entfielen 79.1 Prozent auf Neubauten und 20.9 Prozent auf Renovierungen und Umbauten.

Trotz einer geringeren Zahl von Projektabschlüssen belief sich der Erfolg aus Geschäftstätigkeit in der Berichtsperiode auf respektable CHF 108.3 Millionen. Dazu beigetragen haben der auf hohem Niveau stabile Verkauf von Wohneigentum, die Vergabegewinne aus laufender Projektentwicklung sowie die Gewinne aus abgeschlossenen Projekten, die jeweils zyklisch anfallen.

Anteil der Geschäftsfelder
am operativen Betriebsergebnis



Performance der Aktie im Überblick



Gesamtleistung: Kursveränderung plus Dividende plus Bezugsrechte aus Kapitalerhöhung in Prozenten des Kurses am 1. Januar

Der aufgrund der guten Auftragslage in der Berichtsperiode vollzogene Ausbau der Kapazitäten führte zu einem Anstieg sowohl der Personalkosten als auch des übrigen Aufwands. Deshalb resultierte ein leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahres liegendes Betriebsergebnis von CHF 56.1 Millionen.

Der gesicherte Arbeitsvorrat in Höhe von rund CHF 2.1 Milliarden per Stichtag garantiert die Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während deutlich über zwei Jahren.

Vorteilhafte Finanzierung ermöglicht weitere Investitionen

Im Geschäftsjahr 2011 nutzte Allreal die vorteilhaften Marktbedingungen für die erneute Verbesserung der Refinanzierungsbasis. Mit einem gegenüber dem Vorjahr nochmals markant tieferen Durchschnittszinssatz für Fremdkapital von 2.3 Prozent bei einer auf 51 Monate erweiterten Restlaufzeit bleibt das Unternehmen sehr vorteilhaft finanziert.

Mit der im zweiten Quartal der Berichtsperiode erfolgreich ausgegebenen 2.50% Obligationenanleihe 2011–2016 von CHF 150 Millionen verfügt Allreal trotz tieferer Eigenkapitalquote über die zur Finanzierung von Eigenprojekten und den weiteren Ausbau des Portfolios notwendigen Mittel. Per Stichtag betrug die kurzfristig verfügbare Verschuldungskapazität rund CHF 800 Millionen.

Zuversichtlicher Ausblick trotz unsicherem Konjunkturverlauf

Es ist davon auszugehen, dass sich das Wirtschaftswachstum weiter verlangsamen und an Dynamik verlieren wird. Dennoch sind Verwaltungsrat und Gruppenleitung für die kommende Berichtsperiode vorsichtig optimistisch.

Insbesondere dank stabilen Mieterträgen und hohem Arbeitsvorrat der Generalunternehmung rechnet das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2012 erneut mit einem guten, voraussichtlich nur leicht unter dem Vorjahr liegenden operativen Ergebnis.

Verwaltungsrat und 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

Kennzahlen im Überblick

		2011 bzw. 31.12.2011*	2010 bzw. 31.12.2010*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	886.1	726.1	+22.0
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	217.5	185.0	+17.6
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	140.8	116.4	+21.0
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	172.8	171.5	+0.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	109.0	106.1	+2.7
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	-22.9	36.5	-
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	8.9	8.2	+0.7
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	7.3	7.9	-0.6
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	43.8	48.7	-4.9
Net Gearing ³ am Stichtag	%	99.2	84.2	+15.0
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.30	2.59	-0.29
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	51	46	+5
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	743.2	587.0	+26.6
Operative Marge Generalunternehmung ⁴	%	51.8	54.7	-2.9
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	297	261	+36
Allreal Holding AG				
Jahresgewinn	CHF Mio.	72.3	61.4	+17.8
Aktienkapital	CHF Mio.	683.2	683.2	-
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	10.34	8.80	+17.5
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	8.00	8.02	-0.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	124.70	120.85	+3.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	117.75	114.70	+2.7
Ausschüttung je Aktie ⁵	CHF	5.50	5.50	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	136.50	136.20	+0.2
Dividenden-/Ausschüttungsrendite ⁵	%	4.0	4.0	-
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	1 863.3	1 859.6	+0.2
Enterprise Value (EV) ⁷	CHF Mio.	3 457.4	3 177.7	+8.8

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2011 bzw. 31.12.2010

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

⁴ EBIT exkl. Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit

⁵ Antrag des Verwaltungsrates CHF 5.50 pro Aktie für Geschäftsjahr 2011 in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinzahlungen

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

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2011 bzw. 31.12.2011*	2010 bzw. 31.12.2010*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	46	46	-
Wohnliegenschaften	Anzahl	19	19	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2 529.2	2 373.3	+6.6
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	38.9	36.5	+6.6
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	142.9	139.1	+2.7
Leerstandsquote ²	%	4.4	4.8	-0.4
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	19.0	20.7	-8.2
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrages	13.3	14.9	-1.6
Bruttorendite ³	%	5.8	5.9	-0.1
Nettorendite ⁴	%	5.1	5.1	-
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	5	2	+3
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	421.8	246.0	+71.5
Investitionsvolumen	CHF Mio.	835.0	564.0	+48.0
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	225.9	111.8	+102.1
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	992.0	733.0	+35.3
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	278.2	307.5	-9.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	604.0	824.0	-26.7
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	0.0	36.7	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2011 bzw. 31.12.2010

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

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

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

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2011	2010
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	142.9	139.1
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-19.0	-20.7
Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften	123.9	118.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.8	2.2
Höherbewertung Renditeliegenschaften	54.1	23.3
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-24.8	-16.9
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	15.4	7.1
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	44.7	13.5
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	434.4	348.2
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-380.9	-289.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	225.5	145.8
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-199.2	-119.1
Aktivierte Eigenleistungen	27.4	19.9
Diverse Erträge	1.1	2.8
Erfolg aus Generalunternehmung	108.3	108.2
Personalaufwand	-46.9	-44.8
Übriger Betriebsaufwand	-12.4	-11.7
EBITDA	218.4	185.8
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.9	-0.8
Betriebsergebnis (EBIT)	217.5	185.0
Finanzertrag	0.5	0.2
Finanzaufwand	-32.8	-34.2
Unternehmensergebnis vor Steuern	185.2	151.0
Steueraufwand	-44.4	-34.6
Unternehmensergebnis	140.8	116.4
Bewertung Finanzinstrumente	-32.0	-0.9
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	7.0	0.2
Sonstiges Ergebnis	-25.0	-0.7
Gesamtergebnis	115.8	115.7
Umsatz aus operativer Geschäftstätigkeit	802.8	633.1
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	173.7	172.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	172.8	171.5
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	109.0	106.1
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		
— inkl. Neubewertungseffekt	10.34	8.80
— exkl. Neubewertungseffekt	8.00	8.02
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF		
— inkl. Neubewertungseffekt	9.72	8.22
— exkl. Neubewertungseffekt	7.61	7.53

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2011	31.12.2010
Renditeliegenschaften	2 529.2	2 373.3
Anlageliegenschaften im Bau	421.8	246.0
Übrige Sachanlagen	2.4	2.3
Finanzanlagen	10.5	8.7
Latente Steuerguthaben	43.0	34.1
Anlagevermögen	3 006.9	2 664.4
Entwicklungsliegenschaften	504.1	456.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	85.1	60.5
Übrige Forderungen	3.6	4.1
Liquide Mittel	71.9	33.9
Umlaufvermögen	664.7	554.5
Aktiven	3 671.6	3 218.9
Aktienkapital	683.2	683.2
Kapitalreserven	419.2	494.0
Eigene Aktien	-1.9	-1.3
Gewinnreserven	506.9	390.4
Konzerneigenkapital	1 607.4	1 566.3
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	356.0	204.5
Rückstellung für latente Steuern	137.6	117.6
Langfristige Rückstellungen	4.2	4.9
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	77.4	48.9
Langfristiges Fremdkapital	575.2	375.9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	120.4	71.4
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	19.9	18.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.0	36.8
Kurzfristige Rückstellungen	2.7	2.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 310.0	1 147.5
Kurzfristiges Fremdkapital	1 489.0	1 276.7
Fremdkapital	2 064.2	1 652.6
Passiven	3 671.6	3 218.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF		
— vor latenten Steuern	124.70	120.85
— nach latenten Steuern	117.75	114.70

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2009	569.3	382.8	-5.1	-25.0	70.3	258.4	1 250.7
Unternehmensergebnis						88.6	88.6
Bewertung Finanzinstrumente				-12.6			-12.6
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 / Rundungsdifferenz					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
Unternehmensergebnis						116.4	116.4
Bewertung Finanzinstrumente				-0.7			-0.7
Gesamtergebnis				-0.7		116.4	115.7
Kapitalerhöhung	113.9	111.2					225.1
Kauf eigene Aktien			-34.8				-34.8
Verkauf eigene Aktien			39.2			0.5	39.7
Dividendenauszahlung						-56.9	-56.9
Umklassierung					13.6	-13.6	0.0
Stand 31. Dezember 2010	683.2	494.0	-1.3	-38.3	84.5	344.2	1 566.3
Unternehmensergebnis						140.8	140.8
Bewertung Finanzinstrumente				-25.0			-25.0
Gesamtergebnis				-25.0		140.8	115.8
Kauf eigene Aktien			-43.8				-43.8
Verkauf eigene Aktien			43.1			0.7	43.8
Auszahlung an Aktionäre		-74.9					-74.9
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.0	0.1					0.1
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					-1.4	1.4	0.0
Stand 31. Dezember 2011	683.2	419.2	-1.9	-63.3	83.1	487.1	1 607.4

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2011	2010
Unternehmensergebnis vor Steuern	185.2	151.0
Nettofinanzaufwand	32.3	34.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-44.7	-13.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.9	0.8
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.8	-2.2
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-19.8	-19.9
Aktienbasierte Vergütungen	0.1	0.0
Übrige Positionen	-0.3	1.5
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	-136.1	-72.2
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-26.2	31.4
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	1.5	0.9
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	-0.3	0.6
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.9	-13.4
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-2.7	6.1
Bezahlte Finanzkosten	-35.6	-39.0
Erhaltene Finanzerlöse	0.5	0.2
Bezahlte Steuern	-25.8	-29.8
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	-22.9	36.5
Investitionen Renditeliegenschaften	-74.7	-48.0
Devestitionen Renditeliegenschaften	10.3	59.2
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-106.5	-60.1
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	-1.0	-1.8
Devestitionen übrige Sachanlagen	0.0	0.0
Zunahme Finanzanlagen	-3.8	-2.0
Abnahme Finanzanlagen	0.2	0.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-175.5	-52.4
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	628.0	455.3
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-465.5	-454.3
Kapitalerhöhung	0.0	225.1
Emission Obligationenanleihe	148.6	0.0
Rückzahlung Wandelanleihe	0.0	-152.9
Kauf eigene Aktien	-43.8	-34.8
Verkauf eigene Aktien	44.0	39.7
Auszahlung an Aktionäre	-74.9	-56.9
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	236.4	21.2
Veränderung liquide Mittel	38.0	5.3
Liquide Mittel am 1. Januar	33.9	28.6
Liquide Mittel am 31. Dezember	71.9	33.9

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2011	2010
Ertrag aus Beteiligungen	62.0	58.0
Finanzertrag	21.0	18.1
Ertrag	83.0	76.1
Übriger Aufwand	-1.4	-1.3
Finanzaufwand	-8.1	-12.7
Steueraufwand	-1.2	-0.7
Aufwand	-10.7	-14.7
Jahresgewinn	72.3	61.4

Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	809.7	809.7
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	817.9	666.7
Anlagevermögen	1 627.6	1 476.4
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	0.9	0.5
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	0.1	0.1
Wertschriften	1.8	1.4
Liquide Mittel	2.1	3.2
Umlaufvermögen	4.9	5.2
Aktiven	1 632.5	1 481.6
Aktienkapital	683.2	683.2
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine Reserven	4.9	0.0
Reserven aus Kapitaleinlagen	419.5	499.9
Reserven für eigene Aktien	1.9	1.3
Bilanzgewinn	167.8	95.5
Eigenkapital	1 277.3	1 279.9
2.50% Obligationenanleihe 2011–2016	150.0	0.0
2.125% Wandelanleihe 2009–2014	200.0	200.0
Langfristiges Fremdkapital	350.0	200.0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5.2	1.7
Kurzfristiges Fremdkapital	5.2	1.7
Fremdkapital	355.2	201.7
Passiven	1 632.5	1 481.6

Informationen für Investoren und Analysten

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2011 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 1. Januar 2011, eine Gesamtperformance von 4.3% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (0.2%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (4.1%).

In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine annualisierte Gesamtperformance von 19.6% (2009), 17.1% (2010) und 4.3% (2011). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 15.4% p.a.

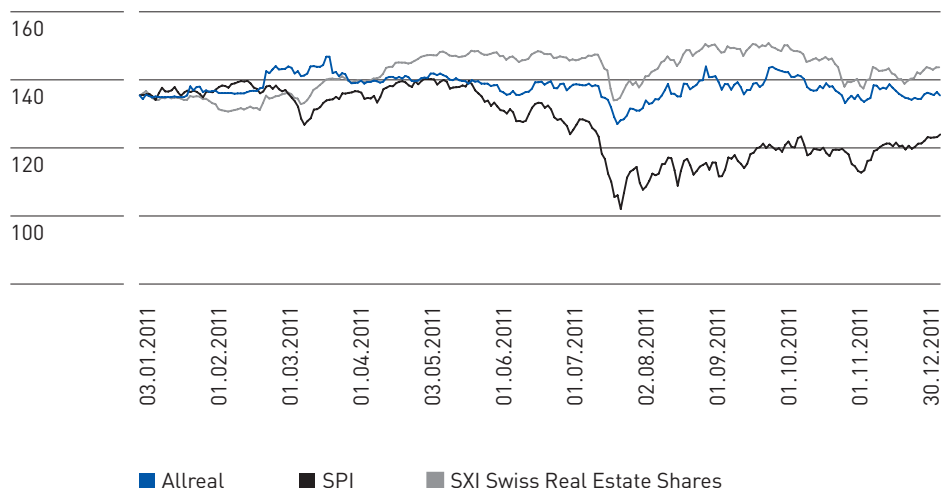
Am 31. Dezember 2011 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 1863.3 Millionen. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 1607.4 Millionen, womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 15.9 Prozent resultiert (31.12.2010: 18.7%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 30. März 2012 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen («Kapitaleinlageprinzip»).

Die Ausschüttung beträgt 69.0 Prozent des Unternehmensergebnisses exkl. Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 4.0 Prozent, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2011.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)

Januar 2011–Dezember 2011



Organisation und Termine

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 seit 2003	Dr. Jakob Baer (*1944, CH) Mitglied seit 2005	Albert Leiser (*1957, CH) Mitglied seit 2005
--------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------

Gruppenleitung

Bruno Bettoni (*1949, CH) Vorsitzender der Gruppenleitung seit 1999	Hans Engel (*1955, CH) Leiter Immobilien Mitglied der Gruppenleitung seit 1999	Patrick Krähenmann (*1969, CH) Leiter Generalunternehmung Mitglied der Gruppenleitung seit 2011	Roger Herzog (*1972, CH) Leiter Finanzen Mitglied der Gruppenleitung seit 2004
----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrates der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig. 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.

Revisionsstelle

KPMG AG, Zürich

Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

Der Online-Geschäftsbericht
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

Generalversammlung 2012
30. März 2012, 16:00 Uhr
Kaufleutensaal
Pelikanplatz
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2012
23. August 2012

Jahresabschluss 2012
28. Februar 2013

Generalversammlung 2013
5. April 2013

Aktienregister

Für Adress- und sonstige
Änderungen im Aktienregister
ist zuständig:

SIX SAG AG
Baslerstrasse 90
Postfach
4601 Olten
T 062 311 61 20
F 062 311 61 92
E-Mail 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,
Zürich

Layout/Prepress/Press
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei