

Halbjahresbericht 2011

allreal

holding

Impressum

Herausgeber
Allreal-Gruppe
Unternehmenskommunikation, 8050 Zürich
Gestaltung
Weiersmüller Bosshard Grüniger WBG AG
für visuelle Kommunikation, 8045 Zürich
Prepress/Press
Linkgroup, 8008 Zürich
Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Kennzahlen im Überblick | 2 |
| Immobilien im Überblick | 3 |
| Halbjahresbericht | 4 |
| Finanzbericht | |
| Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe | 8 |
| Informationen zum Liegenschaftenportfolio | 28 |
| Bericht der Revisionsstelle zur konsolidierten Halbjahresrechnung | 34 |
| Ergänzende Informationen | 35 |
| Struktur, Adressen, Kontakte und Termine | 37 |

Kennzahlen im Überblick

| | | 1. Halbjahr 2011 bzw. 30.06.2011* | 1. Halbjahr 2010 bzw. 31.12.2010 | Veränderung in Prozent ¹ |
|--|----------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Gruppe | | | | |
| Gesamtumsatz ² | CHF Mio. | 380.9 | 306.6 | +24.2 |
| Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 102.7 | 99.6 | +3.1 |
| Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 66.5 | 62.3 | +6.7 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | CHF Mio. | 84.6 | 93.3 | -9.3 |
| Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt | CHF Mio. | 54.1 | 57.4 | -5.7 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | CHF Mio. | -11.1 | 33.9 | - |
| Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert) | % | 8.5 | 9.0 | -0.5 |
| Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert) | % | 6.9 | 8.3 | -1.4 |
| Eigenkapitalanteil am Stichtag | % | 44.9 | 48.7 | -3.8 |
| Net Gearing ³ am Stichtag | % | 97.8 | 84.2 | +13.6 |
| Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | % | 2.52 | 2.59 | -0.07 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag | Monate | 43 | 46 | -3 |
| Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung | CHF Mio. | 347.8 | 260.3 | +33.6 |
| Operative Marge Generalunternehmung ⁴ | % | 51.6 | 60.6 | -9.0 |
| Personalbestand am Stichtag | Anzahl Stellen | 288 | 261 | +27 |
| Aktie | | | | |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt | CHF | 4.89 | 5.02 | -2.6 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt | CHF | 3.98 | 4.62 | -13.9 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag | CHF | 120.85 | 120.85 | - |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag | CHF | 114.15 | 114.70 | -0.5 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | 138.50 | 136.20 | +1.7 |
| Bewertung am Stichtag | | | | |
| Börsenkapitalisierung ⁵ | CHF Mio. | 1 881.4 | 1 859.6 | +1.2 |
| Enterprise Value (EV) ⁶ | CHF Mio. | 3 398.2 | 3 177.7 | +6.9 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2011 bzw. 31.12.2010.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften plus abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus 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 Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁶ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

| | | 1. Halbjahr 2011 bzw. 30.06.2011* | 1. Halbjahr 2010 bzw. 31.12.2010 | Veränderung in Prozent ¹ |
|--|-----------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--|
| Renditeliegenschaften | | | | |
| Geschäftsliegenschaften am Stichtag | Anzahl | 47 | 46 | +1 |
| Wohnliegenschaften am Stichtag | Anzahl | 19 | 19 | - |
| Marktwert am Stichtag | CHF Mio. | 2 507.3 | 2 373.3 | +5.6 |
| Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt | CHF Mio. | 38.0 | 36.5 | +4.1 |
| Ertrag aus Vermietung | CHF Mio. | 69.8 | 69.6 | +0.3 |
| Leerstandsquote ² | % | 4.6 | 4.8 | -0.2 |
| Liegenschaftenaufwand | CHF Mio. | 8.5 | 10.6 | -19.8 |
| Liegenschaftenaufwand | in % des Mietertrages | 12.2 | 15.2 | -3.0 |
| Bruttorendite ³ | % | 6.2 | 6.0 | +0.2 |
| Nettorendite ⁴ | % | 5.1 | 5.1 | - |
| Anlageliegenschaften im Bau | | | | |
| Liegenschaften am Stichtag | Anzahl | 3 | 2 | +1 |
| Marktwert am Stichtag | CHF Mio. | 337.1 | 246.0 | +37.0 |
| Investitionsvolumen | CHF Mio. | 780.0 | 564.0 | +38.3 |
| Entwicklungsliegenschaften | | | | |
| Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag | CHF Mio. | 132.7 | 111.8 | +18.7 |
| Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven | CHF Mio. | 1 063.0 | 733.0 | +45.0 |
| Buchwert angefangene Bauten am Stichtag | CHF Mio. | 315.7 | 307.5 | +2.7 |
| Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten | CHF Mio. | 719.0 | 824.0 | -12.7 |
| Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag | CHF Mio. | 0.0 | 36.7 | - |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2011 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

- **Überzeugendes Halbjahresresultat auf hohem Niveau**
- **Kontinuierlicher Ausbau des ertragsstabilen Liegenschaftenbestandes**
- **Markante Zunahme des abgewickelten Projektvolumens**
- **Finanzierung ermöglicht Fortführung des Wachstumskurses**

Mit einem überzeugenden Resultat im ersten Halbjahr 2011 gelang es Allreal, an das rekordhohe Ergebnis der Vorjahresperiode anzuknüpfen. Der Gesamtumsatz erfuhr eine deutliche Steigerung um 24 Prozent auf CHF 380.9 Millionen. Zum respektablen Umsatzwachstum beigetragen hat vor allem die starke Zunahme des abgewickelten Projektvolumens.

Auch ertragseitig vermochte Allreal erneut zu überzeugen. Das Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt betrug CHF 66.5 Millionen und lag damit 6.7 Prozent über dem Resultat des Vorjahres. Obwohl in der Berichtsperiode im Gegensatz zum Vorjahr in der Generalunternehmung ein tieferer Gewinn aus abgeschlossenen Projekten anfiel, belief sich das operative Unternehmensergebnis (exklusive Neubewertungseffekt) auf beachtliche CHF 54.1 Millionen (1. Halbjahr 2010: CHF 57.4 Mio.).

Mit CHF 138.50 per 30. Juni 2011 schloss die Allreal-Aktie 1.7 Prozent über dem Schlusskurs des Vorjahres (31.12.2010: CHF 136.20) und übertraf damit den Gesamtmarkt deutlich. Die positive Kursentwicklung und die Ausschüttung von CHF 5.50 je Aktie an die Aktionäre resultierten in einer ansehnlichen Gesamtperformance von 5.7 Prozent.

Die im zweiten Quartal 2011 erfolgreich platzierte 2.50% Obligationenanleihe 2011–2016 von CHF 150 Millionen ermöglicht eine für das Unternehmen vorteilhafte Finanzierung der laufenden Eigenprojekte sowie den Erwerb weiterer Liegenschaften oder ganzer Portfolios.

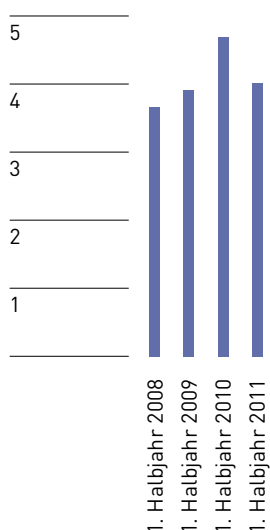
Geschäftsfeld Immobilien

Das Portfolio der Renditeliegenschaften verzeichnete in der Berichtsperiode zwei bedeutende Zugänge. Per 1. Juni 2011 erfolgte wie geplant die Übernahme der Wohnsiedlung Moos-/Grütstrasse in Adliswil. Das gemeinsam mit Helvetia Versicherungen entwickelte und realisierte Projekt umfasst insgesamt 207 Mietwohnungen und zwei Ateliers in zwölf Mehrfamilienhäusern, die alle den Minergie-Standard erfüllen. Der von Allreal in den eigenen Bestand übernommene Teil der Wohnsiedlung zählt 137 Mietwohnungen und zwei Ateliers in acht Mehrfamilienhäusern. Die Renditeliegenschaft wurde zum Zeitpunkt der Übernahme ertragswirksam.

Ende Juni 2011 erfolgte der Erwerb einer weiteren Geschäftsliegenschaft in der Westschweiz. Das 2004 erstellte Bürogebäude Le Lumion befindet sich in unmittelbarer Nähe des Flughafens Genf-Cointrin auf dem Gebiet der Genfer Vorortsgemeinde Le Grand-Saconnex. Die Immobilie hat eine Nutzfläche von rund 5500 Quadratmetern und ist nahezu vollständig vermietet. Die Liegenschaft mit einem Jahresmietertrag von rund CHF 3.6 Millionen wird per 1. Juli 2011 ertragwirksam.

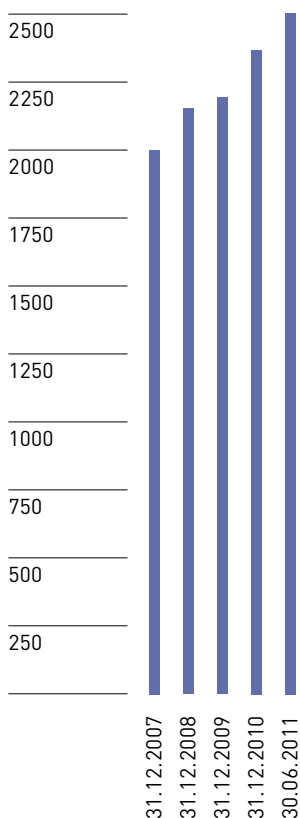
Im ersten Halbjahr 2011 erfolgte der gewinnbringende Verkauf einer älteren Wohnliegenschaft in Zürich-Affoltern. Ausserdem wurde die Veräusserung einer kleineren Geschäftsliegenschaft in Basel beurkundet; die Eigentumsübertragung wird im zweiten Halbjahr 2011 stattfinden.

Gewinn je Aktie exkl. Neubewertungseffekt
CHF



Renditeliegenschaften

CHF Mio.



In Folge setzte sich das Portfolio der Renditeliegenschaften am Stichtag aus 47 Geschäfts- und 19 Wohnliegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 38 Millionen zusammen.

Das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau verzeichnete in der Berichtsperiode zwei Zugänge und einen Abgang. Bei den Zugängen handelt es sich um das bislang als Entwicklungsliegenschaft ausgewiesene Wohnhochhaus Escher-Terrassen in Zürich-West und um den von Allianz Suisse zu nutzenden Bürokomplex auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Beide Projekte werden nach Fertigstellung in das Portfolio der Renditeliegenschaften übernommen. Der Abgang betrifft die in die Renditeliegenschaften überführte Wohnsiedlung Moos-/Grütstrasse in Adliswil.

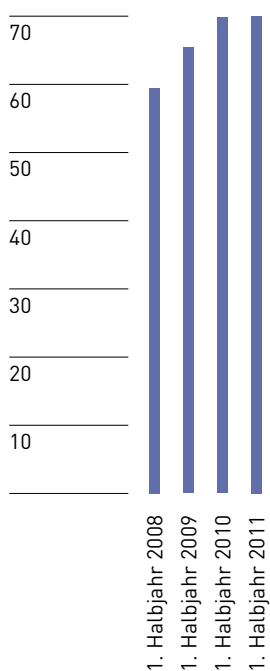
Die Neubewertung von Rendite- und Anlageliegenschaften im Bau resultierte in einer Aufwertung vor Steuern um CHF 18.1 Millionen, entsprechend 0.6 Prozent des Marktwertes der am Stichtag im Portfolio geführten Anlageliegenschaften. Zu der in Summe positiven Wertveränderung haben insbesondere die im zweiten Halbjahr 2010 und im ersten Halbjahr 2011 in den Bestand der Anlageliegenschaften übernommenen Neuzugänge beigetragen.

Nach Neubewertung belief sich der Wert aller Anlageliegenschaften (Renditeliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau) per Stichtag auf CHF 2844.4 Millionen (31.12.2010: CHF 2619.3 Mio.). Davon entfielen CHF 2507.3 Millionen auf Renditeliegenschaften und CHF 337.1 Millionen auf Anlageliegenschaften im Bau.

Die Mieterträge verzeichneten im ersten Halbjahr 2011 eine leichte Zunahme um 0.3 Prozent auf CHF 69.8 Millionen.

Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften

CHF Mio.



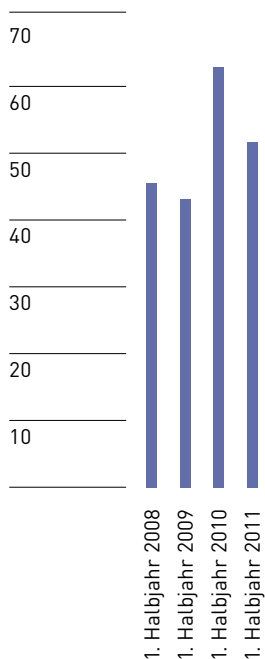
Am Stichtag betrug die Leerstandsquote tiefe 4.6 Prozent, entsprechend einer leichten Abnahme gegenüber dem Vorjahr um 0.2 Prozentpunkte. Dank Erfolgen bei der Erst- und Wiedervermietung von Büro- und Gewerbeflächen dürfte sich die Quote bis Jahresende tendenziell noch weiter verringern.

Die in der Berichtsperiode getätigten Investitionen in werterhaltende Massnahmen und laufende Unterhaltskosten addierten sich in Summe auf CHF 8.5 Millionen. Der gegenüber dem ersten Halbjahr 2010 trotz gewachsenem Portfolio tiefere Liegenschaftenaufwand entspricht 12.2 Prozent der Mieterträge (1. Halbjahr 2010: 15.2%). Aufgrund grösserer werterhaltender Sanierungen, die im zweiten Halbjahr 2011 in Angriff genommen werden, wird sich der Prozentsatz bis Ende Jahr auf den langjährigen Mittelwert von 13 bis 15 Prozent der Mieterträge erhöhen.

Mit der Vermietung von Wohn- und Geschäftsliegenschaften wurde eine respektable Nettorendite von 5.1 Prozent erzielt (1. Halbjahr 2010: 5.1 Prozent).

In der Berichtsperiode belief sich das Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) auf CHF 58.8 Millionen (1. Halbjahr 2010: CHF 55.9 Mio.). Der Anteil des Geschäftsfeldes Immobilien am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei 68.6 Prozent (1. Halbjahr 2010: 56.0%).

**Erfolg aus Geschäftstätigkeit
Generalunternehmung**
CHF Mio.



Geschäftsfeld Generalunternehmung

Mit einem Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 51.7 Millionen erzielte das Geschäftsfeld Generalunternehmung erneut ein ausgezeichnetes Resultat. Der Wert liegt zwar 17.9 Prozent unter dem Rekordergebnis des Vorjahres, doch dieses war ausserordentlich stark geprägt von zyklisch anfallenden Gewinnen aus abgeschlossenen Eigenprojekten (1. Halbjahr 2010: CHF 63.0 Mio.). Das Resultat des ersten Halbjahres 2011 ist denn auch das zweithöchste seit Bestehen des Unternehmens.

Das Betriebsergebnis (EBIT) betrug im 1. Halbjahr 2011 CHF 26.7 Millionen (1. Halbjahr 2010: CHF 38.2 Mio.). Es war gleichermassen geprägt von tieferen Projektgewinnen und einem leicht höheren Personalaufwand infolge Ausbau des Mitarbeiterbestandes.

Die Sparte Projektentwicklung vermochte ihre Rolle als wichtiger Umsatz- und Gewinntreiber erneut zu bestätigen. Bedeutende Eigen- und Drittprojekte sind einerseits die auf eigenen Grundstücken laufenden Arealentwicklungen Richti Wallisellen und Escher-Wyss in Zürich-West, andererseits eine von den Behörden und privaten Grundeigentümern in Auftrag gegebene Gebietsentwicklung in Adliswil sowie die von der AXA Winterthur als Investor zu realisierende Geschäfts- und Wohnüberbauung Superblock in Winterthur. Die in der Regel bis zur Baureife zu führenden Projekte repräsentieren ein potenzielles, im Arbeitsvorrat noch nicht berücksichtigtes Investitionsvolumen von deutlich über CHF 1 Milliarde.

Von der Sparte Realisation wurden in der Berichtsperiode die Vorbereitungs- beziehungsweise Bauarbeiten für zahlreiche grössere Eigen- und Drittprojekte in Angriff genommen. Dazu zählen insbesondere das Wohnhochhaus Escher-Terrassen in Zürich-West, das Bürogebäude Richtiring in Wallisellen mit rund 1400 Arbeitsplätzen, die Wohnsiedlung Schinebüel in Birmenstorf mit 63 Eigentumswohnungen, die Wohnüberbauung Promenade in Horgen mit 80 Miet- und 51 Eigentumswohnungen sowie das Wohn- und Geschäftshaus Polygon in Wetzikon mit 40 Mietwohnungen und Gewerberäumen.

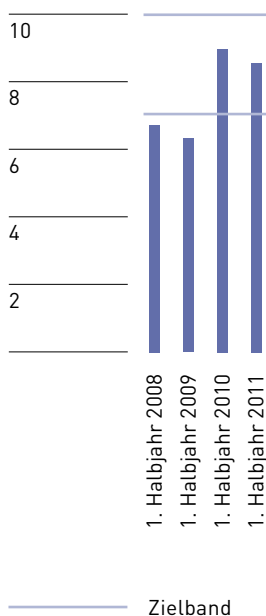
Das Richti-Areal in Wallisellen und das Toni-Areal in Zürich-West sind zwei Grossbaustellen, die stark im Fokus des öffentlichen Interesses stehen. Die Realisation der beiden Projekte mit einem addierten Investitionsvolumen von zirka CHF 1.2 Milliarden verläuft ebenso nach Plan wie die meisten der weiteren rund 120 Projekte, die sich im ersten Halbjahr 2011 in Ausführung befanden.

Das in der Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 347.8 Millionen und lag damit 33.6 Prozent über dem Wert des Vorjahres (1. Halbjahr 2010: CHF 260.3 Mio.).

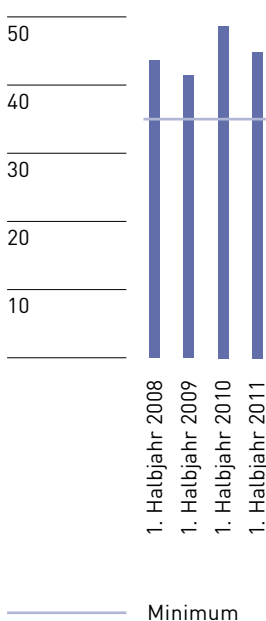
Der per Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 1.9 Milliarden garantiert eine volle Auslastung während deutlich über zwei Jahren.

In Basel realisiert Allreal für CHF 87 Millionen das Projekt Markthalle. Der unmittelbar beim Bahnhof gelegene Komplex umfasst einen markanten Kuppelbau, zwei Randbauten mit Büro- und Gewerbeflächen sowie einen 14-geschossigen Neubau mit 45 Mietwohnungen. Im April 2011 beschloss die Credit Suisse Anlagengestiftung den Erwerb der teilweise bereits vermieteten

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt
in Prozent



Eigenkapitalquote
in Prozent am 30. Juni



Liegenschaft. Eigentumsübertragung und Verbuchung des Gewinns erfolgen nach Fertigstellung des Projekts im Frühjahr 2012.

Mit einem Absatz von 106 Wohneinheiten war Allreal im ersten Halbjahr 2011 wiederum ausgesprochen erfolgreich (1. Halbjahr 2010: 72 Einheiten). Dies belegt einerseits die Qualität der Wohnungen, andererseits die Fähigkeit zur Entwicklung von marktgerechten Angeboten.

In der Berichtsperiode erwarb Allreal ein zur Entwicklung und Realisation von rund 50 Eigentumswohnungen ausgezeichnet geeignetes Grundstück im zürcherischen Mönchaltorf. Darüber hinaus sicherte sich das Unternehmen ein rund 44 000 Quadratmeter grosses Areal im verkehrsgünstig gelegenen Bezirkshauptort Bülach sowie ein für zirka 200 Eigentumswohnungen vorgesehenes 20 000 Quadratmeter grosses Grundstück in Zürich-Unterstrass.

Der Anteil des Geschäftsfeldes Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe belief sich auf 31.4 Prozent (1. Halbjahr 2010: 44.0%).

Vorteilhafte und gut abgesicherte Finanzierung

Am Stichtag waren die Finanzverbindlichkeiten mit einem durchschnittlichen Zinssatz von 2.52 Prozent und einer Laufzeit von 43 Monaten fortgesetzt vorteilhaft finanziert (31.12.2010: 2.59%/46 Monate).

Die im Mai 2011 emittierte 2.50% Obligationenanleihe ermöglicht dem Unternehmen die Finanzierung von Eigenprojekten sowie den Erwerb von Grundstücken und Renditeliegenschaften ohne höhere hypothekarische Belehnung des Portfolios. Aktuell verfügt das Unternehmen dadurch über frei verfügbare Kreditlimiten von rund CHF 350 Millionen. Abhängig vom Baufortschritt einzelner Projekte können die Kreditlimiten um weitere CHF 350 Millionen erhöht werden.

In Eigenprojekte getätigte Investitionen sowie die Ausschüttung an die Aktionäre führten in Summe zu einem Rückgang des Eigenkapitalanteils. Dieser belief sich per 30. Juni 2011 auf 44.9 Prozent, bei einem Net Gearing von 97.8 Prozent (31.12.2010: 48.7%/84.2%).

Zuversichtlicher Ausblick

Aufgrund des guten Halbjahresabschlusses und der sich für das zweite Halbjahr abzeichnenden Entwicklung rechnet Allreal für das Geschäftsjahr 2011 mit einem operativen Ergebnis in Höhe des Vorjahres.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken den Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum ausgezeichneten Halbjahresergebnis und den Aktionären für das Vertrauen und ihre Unterstützung.

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

| CHF Mio. | Anmerkungen | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|---|-------------|---------------------|---------------------|
| Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften | 2 | 69.8 | 69.6 |
| Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften | 3 | -8.5 | -10.6 |
| Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften | | 61.3 | 59.0 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 4 | 0.6 | 0.0 |
| Höherbewertung Renditeliegenschaften | | 14.5 | 10.1 |
| Tieferbewertung Renditeliegenschaften | | -10.8 | -6.5 |
| Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau | | 14.4 | 2.7 |
| Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau | | 0.0 | 0.0 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 5 | 18.1 | 6.3 |
| Abgewickeltes Netto-Projektvolumen aus Generalunternehmung | | 311.1 | 237.0 |
| Direkter Aufwand für abgewickeltes Projektvolumen aus Generalunternehmung | | -285.2 | -204.5 |
| Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften | | 11.7 | 18.1 |
| Aktivierete Eigenleistungen | | 13.2 | 10.9 |
| Diverse Erträge | | 0.9 | 1.5 |
| Erfolg aus Generalunternehmung | 6 | 51.7 | 63.0 |
| Personalaufwand | | -23.0 | -22.6 |
| Übriger Betriebsaufwand | | -5.6 | -5.8 |
| EBITDA | | 103.1 | 99.9 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | | -0.4 | -0.3 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 102.7 | 99.6 |
| Finanzertrag | | 0.3 | 0.1 |
| Finanzaufwand | 7 | -16.0 | -18.3 |
| Unternehmensergebnis vor Steuern | | 87.0 | 81.4 |
| Steueraufwand | | -20.5 | -19.1 |
| Unternehmensergebnis | | 66.5 | 62.3 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | 2.3 | -11.9 |
| Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente | | -0.5 | 2.6 |
| Sonstiges Ergebnis | | 1.8 | -9.3 |
| Gesamtergebnis | | 68.3 | 53.0 |
| Gesamtumsatz | | 380.9 | 306.6 |
| EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung | | 85.0 | 93.6 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | | 84.6 | 93.3 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt | | 54.1 | 57.4 |
| Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | | | |
| — inkl. Neubewertungseffekt | 8 | 4.89 | 5.02 |
| — exkl. Neubewertungseffekt | 8 | 3.98 | 4.62 |
| Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF | | | |
| — inkl. Neubewertungseffekt | 8 | 4.60 | 4.58 |
| — exkl. Neubewertungseffekt | 8 | 3.78 | 4.25 |

Konzernbilanz

| CHF Mio. | Anmerkungen | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|--|-------------|----------------|----------------|
| Renditeliegenschaften | 9 | 2 503.9 | 2 373.3 |
| Anlageliegenschaften im Bau | 9 | 337.1 | 246.0 |
| Übrige Sachanlagen | | 2.5 | 2.3 |
| Finanzanlagen | | 9.4 | 8.7 |
| Latente Steuerguthaben | | 34.9 | 34.1 |
| Anlagevermögen | | 2 887.8 | 2 664.4 |
| Entwicklungsliegenschaften | 10 | 448.4 | 456.0 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 85.1 | 60.5 |
| Übrige Forderungen | | 6.8 | 4.1 |
| Liquide Mittel | | 22.7 | 33.9 |
| Zwischentotal | | 563.0 | 554.5 |
| Zur Veräusserung bestimmte Anlageliegenschaften | | 3.4 | 0.0 |
| Umlaufvermögen | | 566.4 | 554.5 |
| Aktiven | | 3 454.2 | 3 218.9 |
| Aktienkapital | 11 | 683.2 | 683.2 |
| Kapitalreserven | | 419.2 | 494.0 |
| Eigene Aktien | 11 | -11.1 | -1.3 |
| Gewinnreserven | | 459.0 | 390.4 |
| Konzerneigenkapital | | 1 550.3 | 1 566.3 |
| Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung | 12 | 354.5 | 204.5 |
| Rückstellung für latente Steuern | | 126.2 | 117.6 |
| Langfristige Rückstellungen | | 4.1 | 4.9 |
| Übrige langfristige Verbindlichkeiten | | 46.1 | 48.9 |
| Langfristiges Fremdkapital | | 530.9 | 375.9 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 126.7 | 71.4 |
| Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten | | 14.3 | 18.7 |
| Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 44.0 | 36.8 |
| Kurzfristige Rückstellungen | | 3.0 | 2.3 |
| Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung | 12 | 1 185.0 | 1 147.5 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | | 1 373.0 | 1 276.7 |
| Fremdkapital | | 1 903.9 | 1 652.6 |
| Passiven | | 3 454.2 | 3 218.9 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF | | | |
| — vor latenten Steuern | 13 | 120.85 | 120.85 |
| — nach latenten Steuern | 13 | 114.15 | 114.70 |

Konzerneigenkapitalnachweis

| CHF Mio. | Aktien- kapital | Kapital- reserven | Eigene Aktien | Gewinnreserven | | | Total |
|---------------------------------------|--------------------|----------------------|------------------|----------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------|
| | | | | Hedging- reserven | Neu- bewertungs- reserven | Übrige Gewinn- reserven | |
| Stand 1. Januar 2010 | 569.3 | 382.8 | -5.7 | -37.6 | 70.9 | 297.8 | 1 277.5 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 62.3 | 62.3 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | -9.3 | | | -9.3 |
| Gesamtergebnis | | | | -9.3 | | 62.3 | 53.0 |
| Kapitalerhöhung | 113.9 | 111.2 | | | | | 225.1 |
| Kauf eigene Aktien | | | -20.2 | | | | -20.2 |
| Verkauf eigene Aktien | | | 18.6 | | | 0.2 | 18.8 |
| Dividendenauszahlung | | | | | | -56.9 | -56.9 |
| Umklassierung | | | | | 9.1 | -9.1 | 0.0 |
| Stand 30. Juni 2010 | 683.2 | 494.0 | -7.3 | -46.9 | 80.0 | 294.3 | 1 497.3 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 54.1 | 54.1 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 8.6 | | | 8.6 |
| Gesamtergebnis | | | | 8.6 | | 54.1 | 62.7 |
| Kauf eigene Aktien | | | -14.6 | | | | -14.6 |
| Verkauf eigene Aktien | | | 20.6 | | | 0.3 | 20.9 |
| Umklassierung | | | | | 4.5 | -4.5 | 0.0 |
| Stand 31. Dezember 2010 | 683.2 | 494.0 | -1.3 | -38.3 | 84.5 | 344.2 | 1 566.3 |
| Unternehmensergebnis | | | | | | 66.5 | 66.5 |
| Bewertung Finanzinstrumente | | | | 1.8 | | | 1.8 |
| Gesamtergebnis | | | | 1.8 | | 66.5 | 68.3 |
| Kauf eigene Aktien | | | -28.3 | | | | -28.3 |
| Verkauf eigene Aktien | | | 18.5 | | | 0.3 | 18.8 |
| Auszahlung an Aktionäre | | -74.9 | | | | | -74.9 |
| Schaffung Aktien aus Wandelanleihe | 0.0 | 0.1 | | | | | 0.1 |
| Umklassierung | | | | | 12.5 | -12.5 | 0.0 |
| Stand 30. Juni 2011 | 683.2 | 419.2 | -11.1 | -36.5 | 97.0 | 398.5 | 1 550.3 |

Konzerngeldflussrechnung

| CHF Mio. | Anmerkungen | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|--|-------------|---------------------|---------------------|
| Unternehmensergebnis vor Steuern | | 87.0 | 81.4 |
| Nettofinanzaufwand | | 15.7 | 18.2 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 5 | -18.1 | -6.3 |
| Abschreibung übrige Sachanlagen | | 0.4 | 0.3 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 4 | -0.6 | 0.0 |
| Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften | | -10.3 | -10.9 |
| Übrige Positionen | | 0.2 | 0.1 |
| Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften | | -89.0 | -49.5 |
| Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | -26.2 | 22.3 |
| Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen | | -1.4 | -1.7 |
| Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen | | -0.1 | 1.6 |
| Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 55.3 | 6.8 |
| Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten | | 6.1 | 5.1 |
| Bezahlte Finanzkosten | | -15.1 | -17.9 |
| Erhaltene Finanzerlöse | | 0.2 | 0.0 |
| Bezahlte Steuern | | -15.2 | -15.6 |
| Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit | | -11.1 | 33.9 |
| Investitionen Renditeliegenschaften | | -74.3 | -46.7 |
| Devestitionen Renditeliegenschaften | | 6.7 | 0.0 |
| Investitionen Anlageliegenschaften im Bau | | -32.6 | -32.0 |
| Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau | | 0.0 | 0.0 |
| Investitionen übrige Sachanlagen | | -0.7 | -0.9 |
| Zunahme Finanzanlagen | | -1.0 | -1.4 |
| Abnahme Finanzanlagen | | 0.1 | 0.0 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | | -101.8 | -81.0 |
| Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung | | 235.0 | 405.5 |
| Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung | | -197.5 | -379.7 |
| Kapitalerhöhung | | 0.0 | 225.1 |
| Emission Obligationenanleihe | | 148.6 | 0.0 |
| Rückzahlung Wandelanleihe | | 0.0 | -152.9 |
| Kauf eigene Aktien | | -28.3 | -20.2 |
| Verkauf eigene Aktien | | 18.8 | 18.6 |
| Auszahlung an Aktionäre | | -74.9 | -56.8 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | | 101.7 | 39.6 |
| Veränderung liquide Mittel | | -11.2 | -7.5 |
| Liquide Mittel am 1. Januar | | 33.9 | 28.6 |
| Liquide Mittel am 30. Juni | | 22.7 | 21.1 |

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2011

| CHF Mio. | Immobilien | General- unternehmung | Total Segmente | Holding/ Eliminationen | Total |
|---|----------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|----------------|
| Erfolgsrechnung | | | | | |
| Erfolg aus Geschäftstätigkeit ¹ | 61.9 | 51.7 | 113.6 | 0.0 | 113.6 |
| Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen | -2.2 | 2.5 | 0.3 | -0.3 | 0.0 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 18.1 | 0.0 | 18.1 | 0.0 | 18.1 |
| Personal- und übriger Aufwand | -0.9 | -27.1 | -28.0 | -0.6 | -28.6 |
| EBITDA | 76.9 | 27.1 | 104.0 | -0.9 | 103.1 |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen | 0.0 | -0.4 | -0.4 | 0.0 | -0.4 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 76.9 | 26.7 | 103.6 | -0.9 | 102.7 |
| Nettofinanzaufwand | -14.0 | -1.7 | -15.7 | 0.0 | -15.7 |
| Steueraufwand | -12.2 | -7.5 | -19.7 | -0.8 | -20.5 |
| Unternehmensergebnis | 50.7 | 17.5 | 68.2 | -1.7 | 66.5 |
| EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung | 58.8 | 27.1 | 85.9 | -0.9 | 85.0 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | 58.8 | 26.7 | 85.5 | -0.9 | 84.6 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt | 38.3 | 17.5 | 55.8 | -1.7 | 54.1 |
| Operative Marge in Prozent ² | 95.0 | 51.6 | 75.3 | - | 74.5 |
| Gesamtumsatz gegenüber Dritten | 69.8 | 311.1 | 380.9 | 0.0 | 380.9 |
| Gesamtumsatz aus konzerninternen Dienstleistungen | 0.0 | 36.7 | 36.7 | -36.7 | 0.0 |
| Bilanz per 30.06.2011 | | | | | |
| Anlagevermögen | 2 880.5 | 7.3 | 2 887.8 | 0.0 | 2 887.8 |
| Umlaufvermögen | 5.9 | 549.5 | 555.4 | 11.0 | 566.4 |
| Total Aktiven | 2 886.4 | 556.8 | 3 443.2 | 11.0 | 3 454.2 |
| Rückstellungen | 1.2 | 5.9 | 7.1 | 0.0 | 7.1 |
| Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern) | 72.8 | 144.0 | 216.8 | 0.0 | 216.8 |
| Finanzverbindlichkeiten | 1 363.9 | 175.6 | 1 539.5 | 0.0 | 1 539.5 |
| Steuerverbindlichkeiten | 123.0 | 8.5 | 131.5 | 9.0 | 140.5 |
| Total Fremdkapital | 1 560.9 | 334.0 | 1 894.9 | 9.0 | 1 903.9 |
| Total zugeordnetes Eigenkapital³ | 1 325.5 | 222.8 | 1 548.3 | 2.0 | 1 550.3 |

¹ Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien) bzw. Erfolg aus Generalunternehmung (Geschäftsfeld Generalunternehmung) inklusive Wertberichtigung auf Entwicklungsliegenschaften

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit inklusive Wertberichtigung Vermögenswerte

³ Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2010

| CHF Mio. | Immobilien | General- unternehmung | Total Segmente | Holding/ Eliminationen | Total |
|---|----------------|--------------------------|-------------------|---------------------------|----------------|
| Erfolgsrechnung | | | | | |
| Erfolg aus Geschäftstätigkeit ¹ | 59.0 | 63.0 | 122.0 | 0.0 | 122.0 |
| Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen | -2.0 | 2.3 | 0.3 | -0.3 | 0.0 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 6.3 | 0.0 | 6.3 | 0.0 | 6.3 |
| Personal- und übriger Aufwand | -1.1 | -26.8 | -27.9 | -0.5 | -28.4 |
| EBITDA | 62.2 | 38.5 | 100.7 | -0.8 | 99.9 |
| Abschreibungen und Wertberichtigungen | 0.0 | -0.3 | -0.3 | 0.0 | -0.3 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 62.2 | 38.2 | 100.4 | -0.8 | 99.6 |
| Nettofinanzaufwand | -15.9 | -2.3 | -18.2 | 0.0 | -18.2 |
| Steueraufwand | -8.5 | -10.0 | -18.5 | -0.6 | -19.1 |
| Unternehmensergebnis | 37.8 | 25.9 | 63.7 | -1.4 | 62.3 |
| EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung | 55.9 | 38.5 | 94.4 | -0.8 | 93.6 |
| Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung | 55.9 | 38.2 | 94.1 | -0.8 | 93.3 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt | 32.9 | 25.9 | 58.8 | -1.4 | 57.4 |
| Operative Marge in Prozent ² | 94.7 | 60.6 | 77.1 | - | 76.5 |
| Gesamtumsatz gegenüber Dritten | 69.6 | 237.0 | 306.6 | 0.0 | 306.6 |
| Gesamtumsatz aus konzerninternen Dienstleistungen | 0.0 | 23.3 | 23.3 | -23.3 | 0.0 |
| Bilanz per 31.12.2010 | | | | | |
| Anlagevermögen | 2 657.4 | 7.0 | 2 664.4 | 0.0 | 2 664.4 |
| Umlaufvermögen | 8.6 | 536.6 | 545.2 | 9.3 | 554.5 |
| Total Aktiven | 2 666.0 | 543.6 | 3 209.6 | 9.3 | 3 218.9 |
| Rückstellungen | 1.2 | 6.0 | 7.2 | 0.0 | 7.2 |
| Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern) | 73.3 | 83.8 | 157.1 | 0.0 | 157.1 |
| Finanzverbindlichkeiten | 1 126.5 | 225.5 | 1 352.0 | 0.0 | 1 352.0 |
| Steuerverbindlichkeiten | 117.3 | 10.9 | 128.2 | 8.1 | 136.3 |
| Total Fremdkapital | 1 318.3 | 326.2 | 1 644.5 | 8.1 | 1 652.6 |
| Total zugeordnetes Eigenkapital³ | 1 347.7 | 217.4 | 1 565.1 | 1.2 | 1 566.3 |

¹ Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften (Geschäftsfeld Immobilien) bzw. Erfolg aus Generalunternehmung (Geschäftsfeld Generalunternehmung) inklusive Wertberichtigung auf Entwicklungsliegenschaften

² EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit inklusive Wertberichtigung Vermögenswerte

³ Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet

Ausgewählte Anmerkungen

1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2011 wurde in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 (IAS 34) zur Zwischenberichterstattung erstellt und entspricht den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2010.

Ab 1. Januar 2011 kamen folgende neuen oder überarbeiteten IFRS-Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmals in der Konzernrechnung zur Anwendung:

- IAS 24: Related Party Disclosures (Revised)
- IAS 32: Financial Instruments: Presentation (Amendment)
- IFRIC 14: IAS 19: The Limit on a Defined Benefit Asset, Minimum Funding Requirements and their Interaction (Amendment)
- IFRIC 19: Extinguishing Financial Liabilities with Equity Instruments
- Improvements to IFRSs (Mai 2010)

Die überarbeiteten Standards und neuen Interpretationen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf das Konzernergebnis und das Konzerneigenkapital der Allreal-Gruppe.

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen – bezogen auf den Jahresverlauf – Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung; so zum Beispiel die Planung und Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Stockwerkeigentum. Im ersten Halbjahr 2011 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte aufgetreten, welche die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 15. August 2011 genehmigt.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|---|---------------------|---------------------|
| Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften | 59.0 | 57.9 |
| Mietertrag aus Wohnliegenschaften | 10.8 | 11.7 |
| Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften | 69.8 | 69.6 |

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 0.3% auf CHF 69.8 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf den Ausbau des Bestandes an Renditeliegenschaften (netto) in den letzten zwölf Monaten zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2011 gesamthaft 4.6% des Soll-Mietertrages (2010: 4.8%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 4.8% und die Wohnliegenschaften mit 3.5% (2010: 5.2% und 2.5%).

3 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|--|---------------------|---------------------|
| Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften | -2.9 | -2.4 |
| Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften | -0.6 | -0.6 |
| Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften | -4.3 | -6.9 |
| Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften | -0.7 | -0.7 |
| Liegenschaftenaufwand | -8.5 | -10.6 |

4 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|--|---------------------|---------------------|
| Verkaufserlös | 6.7 | 0.0 |
| Transaktionskosten aus Verkauf | 0.0 | 0.0 |
| Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahres | -6.1 | 0.0 |
| Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften | 0.6 | 0.0 |

Per 1. Mai 2011 wurde die Wohnliegenschaft Bächlerstrasse 54–58 in Zürich zu einem Verkaufspreis von CHF 6.7 Mio. veräussert. Nach Abzug der Transaktionskosten verblieb ein Verkaufserfolg von CHF 0.6 Mio., welcher rund 9% über dem Marktwert per 31. Dezember 2010 liegt.

5 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|---|---------------------|---------------------|
| Höherbewertung Renditeliegenschaften | 14.5 | 10.1 |
| Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau | 14.4 | 2.7 |
| Tieferbewertung Renditeliegenschaften | -10.8 | -6.5 |
| Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau | 0.0 | 0.0 |
| Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften | 18.1 | 6.3 |

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 8.1 Mio. Geschäftsliegenschaften und für CHF 6.4 Mio. Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2010: CHF 8.9 Mio. bzw. CHF 1.2 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF -10.8 Mio. auf Geschäftsliegenschaften und CHF 0.0 Mio. auf Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2010: CHF -6.5 Mio. bzw. CHF 0.0 Mio.).

Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Diskontierungssätze per 30. Juni 2011 für das gesamte Liegenschaftenportfolio betragen 5.11% (31.12.2010: 5.13%). Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2011 betragen 5.16% (31.12.2010: 5.17%).

6 Erfolg aus Generalunternehmung

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|--|---------------------|---------------------|
| Dritthonorare und Gewinne aus Bautätigkeit | 25.9 | 32.5 |
| Erfolg aus Projektentwicklung und Verkauf Entwicklungsliegenschaften | 11.7 | 18.1 |
| Aktivierte Eigenleistungen | 13.2 | 10.9 |
| Diverse Erträge | 0.9 | 1.5 |
| Erfolg aus Generalunternehmung | 51.7 | 63.0 |

Dem Erfolg aus Generalunternehmung unterliegt ein abgewickeltes Netto-Projektvolumen (inkl. Eigenprojekte, aktivierte Eigenleistungen, Honorare und Gewinne auf Drittbauten) wie folgt:

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|---|---------------------|---------------------|
| Drittbauten | 206.0 | 152.1 |
| Eigenprojekte | 105.1 | 84.9 |
| Abgewickeltes Netto-Projektvolumen | 311.1 | 237.0 |

Die direkten Aufwendungen, die in Zusammenhang mit dem abgewickelten Netto-Projektvolumen stehen, beliefen sich im ersten Halbjahr 2011 auf CHF 285.2 Mio. (1. Halbjahr 2010: CHF 204.5 Mio.).

Zusätzlich realisierte die Generalunternehmung ein abgewickeltes Projektvolumen von CHF 36.7 Mio. (1. Halbjahr 2010: CHF 23.3 Mio.) für das Geschäftsfeld Immobilien, wodurch ein Bruttoumsatz der Generalunternehmung von CHF 347.8 Mio. (1. Halbjahr 2010: CHF 260.3 Mio.) resultierte. Die gruppeninternen Umsätze wurden in der konsolidierten Halbjahresrechnung wieder eliminiert.

7 Finanzaufwand

| CHF Mio. | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|---|---------------------|---------------------|
| Zinsaufwand für Verbindlichkeiten und Derivate gegenüber Banken | -15.7 | -15.6 |
| Zinsaufwand für Obligationenanleihe | -0.5 | 0.0 |
| Zinsaufwand für Wandelanleihen | -3.5 | -5.9 |
| Aktivierte Bauzinsen | 3.7 | 3.2 |
| Finanzaufwand | -16.0 | -18.3 |

8 Unternehmensergebnis je Aktie

| | 1. Halbjahr 2011 | 1. Halbjahr 2010 |
|--|---------------------|---------------------|
| Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück) | 13 654 | 11 340 |
| Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück) | -70 | -13 |
| Aktienemission aus Kapitalerhöhung ('000 Stück) | 0 | 2 277 |
| Aktienemission aus Wandelanleihe ('000 Stück) | 0 | 0 |
| Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück) | 13 584 | 13 604 |
| Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien ('000 Stück) | 13 606 | 12 428 |
| Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.) | 66.5 | 62.3 |
| Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 4.89 | 5.02 |
| Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.) | 54.1 | 57.4 |
| Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 3.98 | 4.62 |
| Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie | | |
| – inkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 4.60 | 4.58 |
| – exkl. Neubewertungseffekt (CHF) | 3.78 | 4.25 |

In Übereinstimmung mit IAS 33 ergibt sich, bedingt durch die Ausgabe von Wandelanleihen, ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für die Berechnung der Verwässerung wurde das Unternehmensergebnis um die Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert (Finanzaufwand und -ertrag, latente und laufende Steuern). Dies führte zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt von CHF 69.2 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 56.9 Mio. Die durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien erhöht sich dadurch um die maximal bei Wandlung auszugebenden Beteiligungsrechte (zeitgewichtet) von 13 605 834 auf 15 047 035 Aktien.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte der 2.125% Wandelanleihe 2009–2014 zu einem Wandelpreis von CHF 138.75 pro Namenaktie würden 1 441 081 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

9 Anlageliegenschaften

| CHF Mio. | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|--|----------------|----------------|
| Geschäftsliegenschaften | 2 074.7 | 2 003.1 |
| Wohnliegenschaften | 432.6 | 370.2 |
| Renditeliegenschaften | 2 507.3 | 2 373.3 |
| Anlageliegenschaften im Bau | 337.1 | 246.0 |
| Anlageliegenschaften | 2 844.4 | 2 619.3 |
| davon bilanziert als zur Veräußerung bestimmt (Umlaufvermögen) | 3.4 | 0.0 |

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2011 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| CHF Mio. | Geschäfts- liegenschaften | Wohn- liegenschaften | Total Rendite- liegenschaften | Anlage- liegenschaften im Bau | Total Anlage- liegenschaften |
|---|------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|
| Stand 31.12.2010 | 2 003.1 | 370.2 | 2 373.3 | 246.0 | 2 619.3 |
| Zukäufe | 74.3 | 0.0 | 74.3 | 0.0 | 74.3 |
| Investitionen | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 32.6 | 32.6 |
| Aktivierete Bauzinsen | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 1.5 | 1.5 |
| Abgänge | 0.0 | -6.1 | -6.1 | 0.0 | -6.1 |
| Umklassierungen | 0.0 | 62.1 | 62.1 | 42.6 | 104.7 |
| Marktwertanpassungen | -2.7 | 6.4 | 3.7 | 14.4 | 18.1 |
| Stand 30.06.2011 | 2 074.7 | 432.6 | 2 507.3 | 337.1 | 2 844.4 |
| davon bilanziert als zur Veräusserung bestimmt | 3.4 | 0.0 | 3.4 | 0.0 | 3.4 |

Zugänge Renditeliegenschaften

| Ort | Adresse | Typus ¹ | Baujahr | Nutzungsübergang |
|-----------------------|--|--------------------|---------|------------------|
| Adliswil | Moosstrasse 1-13/ Grütstrasse 33-39 | WL | 2011 | 01.06.2011 |
| Le Grand- Saconnex | Route François-Peyrot 10-14 | GL | 2004 | 21.06.2011 |

¹ WL = Wohnliegenschaft
GL = Geschäftsliegenschaft

Abgänge Renditeliegenschaften

| Ort | Adresse | Typus ¹ | Baujahr | Nutzungsübergang |
|--------|----------------------|--------------------|---------|------------------|
| Zürich | Bächlerstrasse 54-58 | WL | 1954 | 01.05.2011 |

¹ WL = Wohnliegenschaft

Die Bewertung der Anlageliegenschaften nach der DCF-Methode per 30. Juni 2011 erfolgte wie im Vorjahr durch Jones Lang LaSalle AG (bis 31.01.2011 als Sal. Oppenheim jr. & Cie., Corporate Finance [Schweiz] AG firmierend) als Liegenschaftenschätzer im Auftragsverhältnis für Allreal.

Die Umklassierungen bei den Anlageliegenschaften im Bau von total CHF 42.6 Mio. betreffen die Überführung der fertiggestellten Wohnliegenschaft Moos-/Grütstrasse Adliswil (CHF -62.1 Mio.) zu den Renditeliegenschaften sowie die beiden bislang als Entwicklungsliegenschaften ausgewiesenen Projekte Bürogebäude Allianz Wallisellen (Anschaffungskosten CHF 96.0 Mio.) und Escher-Terrassen Zürich (Anschaffungskosten CHF 8.7 Mio.). Die beiden neu als Anlageliegenschaften im Bau geführten Projekte gehen nach der erwarteten Fertigstellung im Jahr 2013 zu den Renditeliegenschaften über.

Für Details zu den Renditeliegenschaften per 30. Juni 2011 vgl. S. 28.

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

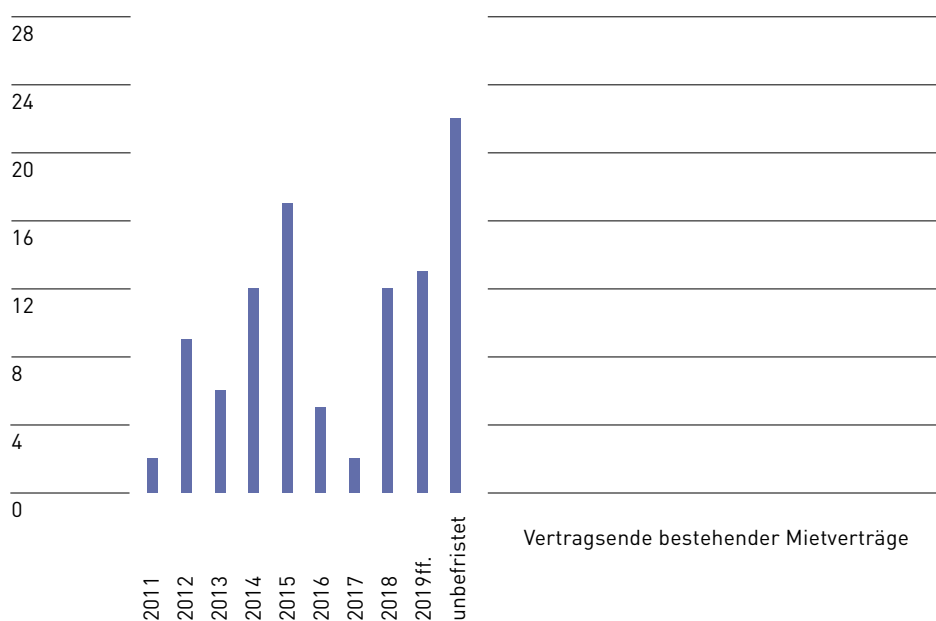
| | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|--|------------|------------|
| IBM Schweiz AG | 9% | 8% |
| MAN Diesel & Turbo Schweiz AG | 6% | 6% |
| Kanton Zürich | 5% | 6% |
| Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe) | 4% | 5% |
| Credit Suisse AG | 4% | 4% |
| Total | 28% | 29% |

Im ersten Halbjahr 2011 entfallen auf die fünf grössten Mieter 28% des Mietertrages aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 44% der gesamten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Bezogen auf den Gesamtmietervertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2011 reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf 23.5%.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 5.7 Jahre (31.12.2010: 5.9 Jahre).

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2011

| Ort | Liegenschaft | Erwerb/ Projektstart | Grundstücks- fläche in m ² | Altlasten- verdachts- flächen- kataster | Marktwert CHF Mio. ¹ | Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ² | Soll- Mietträge bei Fertigstellung p.a. CHF Mio. | Erwartete Fertig- stellung |
|--|---------------------|-------------------------|--|--|------------------------------------|--|---|----------------------------------|
| Wallisellen | Bürogebäude Allianz | 2002 | 14 470 | ja | 107.6 | 230.0 | 12.4 | 31.05.2013 |
| Zürich | Escher-Terrassen | 2004 | 2 087 | ja | 11.1 | 50.0 | 2.9 | 31.01.2014 |
| Zürich | Toni-Areal | 2007 | 24 435 | ja | 218.4 | 500.0 | 27.3 | 30.06.2013 |
| Total Anlageliegenschaften im Bau | | | | | 337.1 | 780.0 | | |

¹ Gemäss Bewertung per 30.06.2011

² Gebäude und Landkosten

Escher-Terrassen, Zürich

Realisation eines 19-geschossigen Wohnhochhauses mit 51 Mietwohnungen mit einer kumulierten Nettowohnfläche von 6127 Quadratmetern und Räumlichkeiten für die Probebühnen des Opernhauses sowie einer Tiefgarage mit 35 Einstellplätzen auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und voraussichtlich Ende des Jahres 2013 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.00% angewendet.

Bürogebäude Allianz, Wallisellen

Neubau eines 18-geschossigen Bürogebäudes sowie einer daran angrenzenden sechsgeschossigen Büroliegenschaft mit einer Nutzfläche von insgesamt rund 45900 Quadratmetern. Als Hauptmieter wird Allianz Suisse die Gebäude mit 1500 Arbeitsplätzen im Jahr 2013 beziehen und hat dafür mit Allreal einen zehnjährigen Mietvertrag abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im Jahr 2013 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.00% angewendet.

Toni-Areal, Zürich

Realisation eines Fachhochschulhauses für rund 5000 Studierende, Dozierende und Mitarbeitende mit Räumlichkeiten für Veranstaltungen und Gewerbe sowie von 100 Mietwohnungen in Zürich-West durch die Generalunternehmung. Die vermietbare Nutzfläche inklusive Wohnen beläuft sich auf rund 87500 Quadratmeter, wovon der Kanton Zürich beziehungsweise die Zürcher Fachhochschulen mindestens 73100 Quadratmeter belegen werden (20-jähriger Mietvertrag). Die kumulierte Nettowohnfläche der 100 Mietwohnungen beläuft sich auf 9992 Quadratmeter. Nach Bauvollendung wird das Toni-Areal im Jahr 2013 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.80 % angewendet (31.12.2010: 4.80%).

10 Entwicklungsliegenschaften

| CHF Mio. | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| Entwicklungsreserven | 132.7 | 111.8 |
| Angefangene Bauten | 315.7 | 307.5 |
| Fertiggestellte Liegenschaften | 0.0 | 36.7 |
| Entwicklungsliegenschaften | 448.4 | 456.0 |

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2011

| Ort | Liegenschaft | Erwerb/ Projektstart | Grund- stücks- fläche in m ² | Altlasten- verdachts- flächen- kataster | Buchwert CHF Mio. | Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹ | Projektstand | Erwartete Fertig- stellung |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|---|--|----------------------|--|-------------------------------|----------------------------------|
| Entwicklungsreserven | | | | | | | | |
| Bassersdorf | Grindelstrasse | 2008 | 6 000 | nein | 3.7 ² | 15.0 | in Planung | offen |
| Bülach | Fangleten/Solistrasse | 2011 | 55 318 | ja | 0.8 ³ | 265.0 | In Planung | offen |
| Bülach | Cholplatz | 2011 | 11 847 | nein | 13.4 ² | 40.0 | In Planung | offen |
| Erlenbach | Lerchenbergstrasse | 2009 | 13 614 | nein | 15.4 ³ | 88.0 | in Planung | 2014 |
| Mönchaltorf | Bruggächer | 2010 | 14 382 | nein | 10.9 ² | 40.0 | Baueingabe | 2014 |
| Opfikon | Lilienthal-Boulevard | 2007 | 9 821 | nein | 17.1 ² | 70.0 | Baubewilligung | 2014 |
| Rümlang | Airport Business Park | 1987 | 30 277 | nein | 15.3 ² | 100.0 | Baubewilligung | offen |
| Volketswil | Guntenbachstrasse | 2008 | 5 330 | nein | 3.6 ² | 25.0 | in Planung | offen |
| Wallisellen | Favrehof | 2002 | 8 791 | ja | 10.0 ² | 66.0 | Baubewilligung | 2015 |
| Wallisellen | Ringhof | 2002 | 9 409 | ja | 10.0 ² | 64.0 | Baubewilligung | 2014 |
| Zürich | Guggach | 2011 | 20 045 | nein | 18.0 ³ | 200.0 | In Planung | offen |
| Zürich | Nelkenstrasse | 2010 | 486 | nein | 3.2 ² | 10.0 | Vermietete Allliegenschaft | 2013 |
| Zürich | Neunbrunnenstrasse | 1993 | 4 291 | ja | 7.3 ² | 26.0 | Baubewilligung | 2013 |
| Zürich | Schiffbaustrasse | 2010 | 1 610 | ja | 2.4 ² | 17.0 | in Planung | 2015 |
| Zürich | Vulkanstrasse/Annex | 2010 | 4 027 | nein | 1.6 ² | 37.0 | Baubewilligung | 2014 |
| Total Entwicklungsreserven | | | 195 248 | | 132.7 | 1 063.0 | | |

¹ Gebäude- und Landkosten

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

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

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2011

| Ort | Liegenschaft | Erwerb/ Projektstart | Grund- stücks- fläche in m ² | Altlasten- verdachts- flächen- kataster | Buchwert CHF Mio. | Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ¹ | Projektstand | Erwartete Fertig- stellung |
|---|--------------|-------------------------|---|--|----------------------|--|---------------|----------------------------------|
| Angefangene Bauten | | | | | | | | |
| Adliswil | Ahornweg | 2005 | 14 737 | nein | 28.6 | 50.0 | In Ausführung | 2011 |
| Au-Wädenswil | Aublickweg | 2007 | 25 134 | nein | 77.5 | 115.0 | in Ausführung | 2012 |
| Basel | Markthalle | 2006 | 8 966 | ja | 59.1 | 87.0 | in Ausführung | 2012 |
| Birmenstorf | Schinebüel | 2007 | 16 122 | nein | 12.9 | 46.0 | in Ausführung | 2013 |
| Meilen | Holengass | 2009 | 9 614 | nein | 37.7 | 64.0 | in Ausführung | 2013 |
| Unterägeri | Lidostrasse | 2008 | 5 446 | ja | 13.3 | 27.0 | in Ausführung | 2011 |
| Wallisellen | Escherhof | 2002 | 8 394 | ja | 23.7 | 85.0 | in Ausführung | 2013 |
| Wallisellen | Konradhof | 2002 | 19 373 | ja | 34.2 | 120.0 | in Ausführung | 2013 |
| Wallisellen | Richtiring | 2002 | 10 639 | ja | 28.7 | 125.0 | In Ausführung | 2014 |
| Total angefangene Bauten | | | 118 425 | | 315.7 | 719.0 | | |
| Total fertiggestellte Liegenschaften | | | | | | 0.0 | | |
| Total Entwicklungsliegenschaften | | | | | 448.4 | 1 782.0 | | |

¹ Gebäude- und Landkosten

11 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 13 664 271 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Für Veränderungen des Eigenkapitals vgl. Konzerneigenkapitalnachweis auf Seite 10.

Am 30. Juni 2011 hielt Allreal 80 385 eigene Aktien (31.12.2010: 10 365 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 138.55 (31.12.2010: CHF 125.10). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 26. März 2012 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 200.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 4 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital). Im Mai 2010 wurde durch die Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot das genehmigte Kapital von CHF 200.0 Mio. um CHF 113.9 Mio. auf CHF 86.1 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2011).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten hat die Generalversammlung vom 31. März 2006 – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 125.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 500 000 Namenaktien à nominal CHF 50 geschaffen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Dieses bedingte Kapital hat sich infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien um CHF 0.2 Mio. auf CHF 124.8 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2011).

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.

12 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung)

| CHF Mio. | <1 Jahr | 1–3 Jahre | 3–5 Jahre | >5 Jahre | Total |
|--------------------------------|----------------|------------|--------------|------------|----------------|
| Per 31.12.2010 | 1 147.5 | 0.0 | 200.0 | 17.5 | 1 365.0 |
| Per 30.06.2011 | 1 185.0 | 0.0 | 367.4 | 0.0 | 1 552.4 |
| davon mit Amortisationspflicht | 362.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 362.0 |
| Tilgung p.a. | 13.0 | 0.0 | 167.4 | 0.0 | 180.4 |

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

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

2.125% Wandelanleihe 2009–2014

| | |
|----------------|---|
| Betrag | CHF 199.95 Mio. (ursprünglich CHF 200.0 Mio.) |
| Emissionspreis | 100% |
| Coupon | 2.125% p.a., zahlbar jährlich jeweils am 9. Oktober |
| Laufzeit | 5 Jahre |
| Rückzahlung | Spätestens am 9. Oktober 2014 zum Nennwert |
| Wandelpreis | CHF 138.75 |

Jede Inhaberoption von CHF 5 000 nominal kann bis 19. September 2014 in 36.03604 Namenaktien der Allreal Holding AG gewandelt werden. Es bestehen vorzeitige Kündigungsmöglichkeiten sowie für solche Kapitalmarktinstrumente übliche Anleiensklauseln. Darin eingeschlossen ist insbesondere die Möglichkeit zur vorzeitigen Rückzahlung, und zwar entweder jederzeit zu 100% des Nennwerts inklusive aufgelaufener Marchzinsen, sofern mehr als 85% des ursprünglichen Anleihebetrags gewandelt und/oder zurückgekauft worden sind, oder 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 180.40 erreicht. Die Bedingungen zur vorzeitigen Rückzahlung waren per 30. Juni 2011 nicht erfüllt.

Per Bilanzstichtag ist die 2.125% Wandelanleihe wie folgt bilanziert:

| CHF Mio. | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|--|--------------|--------------|
| Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung vor Emissionskosten | 188.1 | 188.1 |
| Untergang Wandelanleihe infolge Konversion in Namenaktien | -0.1 | 0.0 |
| ./.. Anteilige Emissionskosten im Fremdkapital | -4.4 | -4.4 |
| Amortisation Differenz Schuldkomponente/Rückzahlungsbetrag | 4.8 | 3.3 |
| Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung (Schuldkomponente) | 188.4 | 187.0 |
| Zuweisung an Eigenkapital vor Emissionskosten | 11.9 | 11.9 |
| ./.. Anteilige Emissionskosten im Eigenkapital | -0.3 | -0.3 |
| ./.. Umgliederung in Rückstellungen für latente Steuern | -3.6 | -3.6 |
| Zuweisung an Eigenkapital netto | 8.0 | 8.0 |
| Umgliederung für Rückstellungen für latente Steuern | 3.6 | 3.6 |
| Auflösung latente Steuerverbindlichkeiten | -1.1 | -0.7 |
| Rückstellungen für latente Steuern | 2.5 | 2.9 |

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

Die Differenz von CHF 11.5 Mio. per 30. Juni 2010 zwischen der Schuldkomponente (CHF 188.4 Mio.) und dem Rückzahlungsbetrag (CHF 199.9 Mio.) wird über die restliche Laufzeit der Wandelanleihe bis 2014 nach der Effektivzinsmethode amortisiert.

Auf der Differenz zwischen Steuerwert der Wandelanleihe und Buchwert der Schuldkomponente sowie anteiliger Emissionskosten werden latente Steuerverbindlichkeiten zum Konzernsteuersatz von 22% berücksichtigt und über die Laufzeit der Wandelanleihe erfolgswirksam aufgelöst. Im ersten Halbjahr 2011 wurden latente Steuern von CHF 0.4 Mio. zugunsten des Steueraufwands eliminiert.

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

2.50% Obligationenanleihe 2011–2016

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

In der Erfolgsrechnung wird nebst dem tatsächlichen zu bezahlenden Zins von 2.50% auch der Aufwand, welcher einem Effektivzinssatz von 2.71% entspricht, abgegrenzt.

Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung)

| CHF Mio. | <1 Jahr | 1–3 Jahre | 3–5 Jahre | >5 Jahre | Total |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|
| Per 31.12.2010 | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 1 147.5 | 0.0 | 200.0 | 17.5 | 1 365.0 |
| Effekt aus Zinssatzswaps | -1 020.0 | 400.0 | 370.0 | 250.0 | 0.0 |
| Total | 127.5 | 400.0 | 570.0 | 267.5 | 1 365.0 |
| Total in % | 9.3 | 29.3 | 41.8 | 19.6 | 100.0 |
| Per 30.06.2011 | | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Finanzierung | 1 185.0 | 0.0 | 367.4 | 0.0 | 1 552.4 |
| Effekt aus Zinssatzswaps | -1 070.0 | 570.0 | 200.0 | 300.0 | 0.0 |
| Total | 115.0 | 570.0 | 567.4 | 300.0 | 1 552.4 |
| Total in % | 7.4 | 36.7 | 36.6 | 19.3 | 100.0 |

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

Per 30. Juni 2011 bestehen feste Vorschüsse in Höhe von CHF 1 180.0 Mio. und Festhypotheken von CHF 22.5 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate läuft ein Zinssatzswap mit einem Kontraktwert von CHF 100.0 Mio. und einem Zinssatz von 2.39% aus. Im Weiteren gelangt in den nächsten zwölf Monaten eine Festhypothek über CHF 5.0 Mio. zu 3.65% zur Rückzahlung.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2011 beträgt 2.52% (31. Dezember 2010: 2.59%).

Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2011 beträgt 43 Monate (31. Dezember 2010: 46 Monate).

13 Eigenkapital (NAV) je Aktie

| | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|---|---------------|---------------|
| Ausstehende Aktien am Bilanzstichtag ('000 Stück) | 13 584 | 13 654 |
| Konzerneigenkapital (CHF Mio.) | 1 550.3 | 1 566.3 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF) | 114.15 | 114.70 |
| Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.) | 1 641.6 | 1 649.8 |
| Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF) | 120.85 | 120.85 |

14 Personalvorsorge

Mitarbeitende der Allreal-Gruppe sind für die obligatorische und überobligatorische Personalvorsorge gemäss BVG bei der Pensionskasse Allreal versichert. Gegenüber dem Vorjahr hat sich der Vorsorgeplan nicht geändert und qualifiziert sich nach IAS 19 unverändert als Leistungsprimat.

Per 31. Dezember 2010 bestanden keine Nettovorsorgeverbindlichkeiten bzw. die Gegenüberstellung des Barwerts der Vorsorgeverpflichtungen und dem Vermögen der Pensionskasse zu Marktwerten unter Einbezug der noch nicht erfassten versicherungstechnischen Gewinne ergab einen Saldo von CHF 0.0 Mio.

Aufgrund des Zwischenabschlusses der Pensionskasse Allreal per 30. Juni 2011 sind keine Anpassungen für die konsolidierte Halbjahresrechnung erforderlich.

15 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

| CHF Mio. | 30.06.2011 | 31.12.2010 |
|----------------------------|------------|------------|
| Kaufverpflichtungen | 98.8 | 36.2 |
| Garantien und Bürgschaften | 0.0 | 0.0 |

Die Kaufverpflichtungen stehen in Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von Anlage- und Entwicklungsliegenschaften.

Es bestehen keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter, die nicht in Zusammenhang mit den bilanzierten Finanzierungen stehen. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 648.2 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften von Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2010: CHF 648.2 Mio.).

Per 30. Juni 2011 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

16 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2011 und dem 15. August 2011 (Datum der Genehmigung des vorliegenden konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

Informationen zum Liegenschaftenportfolio

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2011

| Ort | Adresse | Eigentums- verhältnis ¹ | Erwerbs- jahr | Baujahr | Rennovationen ² | Grundstücks- fläche in m ² |
|---------------------------|--|---------------------------------------|------------------|-----------|----------------------------|--|
| Stadt Zürich | | | | | | |
| Zürich | Badenerstrasse 141 | BR | 2002 | 1968 | 2002 TR | 713 |
| Zürich | Bändliweg 21 | AE | 2005 | 1995 | | 9 254 |
| Zürich | Bellerivestrasse 30 | AE | 2004 | 1986 | | 2 316 |
| Zürich | Bellerivestrasse 36 | AE | 2004 | 1974 | 2009/2010 TR | 10 494 |
| Zürich | Binzmühlestrasse 95-99, Therese Giehse-Strasse 1, «Center Eleven» | AE | 2005 | 2001 | | 11 712 |
| Zürich | Birmensdorferstrasse 108/Weststrasse 75 | AE | 2000 | 1983 | 2007/2008 GR | 1 254 |
| Zürich | Brandschenkestrasse 38/40 | AE | 2001 | 1992 | | 1 402 |
| Zürich | Buckhauserstrasse 32 | AE | 2003 | 1968 | 2006 TR | 1 905 |
| Zürich | Dreikönigstrasse 37 | AE | 2000 | 1990 | | 1 264 |
| Zürich | Eggbühlstrasse 21-25 | AE | 2008/2010 | 1993 | 2005 TR | 6 221 |
| Zürich | Grüngasse 27-31/Badenerstrasse 119-133 | AE | 2002 | 1925 | 2006/2007TR | 7 870 |
| Zürich | Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁵ | AE | 2002 | 1945-2010 | | 59 117 |
| Zürich | Hohlstrasse 600 | AE | 2001 | 1986 | 2006 TR | 2 894 |
| Zürich | Kalchbühlstrasse 22/24 | AE | 2000 | 1976 | | 3 101 |
| Zürich | Kreuzstrasse 5 | BR | 2004 | 2006 | | 3 333 |
| Zürich | Lagerstrasse 41+45 | AE | 2001 | 1954 | 2005 GR | 1 909 |
| Zürich | Max Högger-Strasse 2 | AE | 2003 | 1975 | | 2 131 |
| Zürich | Renggerstrasse 3 | AE | 1999 | 1966 | 2001 TR | 1 389 |
| Zürich | Thurgauerstrasse 39 | AE | 1999 | 1970 | 2000/2005 GR | 3 195 |
| Zürich | Vulkanstrasse 106 | AE | 2002 | 2005 | | 12 295 |
| Zürich | Weststrasse 74 | AE | 1996 | 1995 | | 1 482 |
| Zürich | Zollikerstrasse 183 | AE | 2008 | 1984 | 2007 TR | 3 371 |
| Zürich | Zollstrasse/Josefstrasse 23-29/Klingenstrasse 4 | AE | 1993/2006 | 1997 | | 4 201 |
| Total Stadt Zürich | | | | | | 152 823 |

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2011

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2011

⁵ Nur Büroflächen

| Altlasten- verdachts- flächenkataster | Nutzfläche in m ² | Anteil Büro in % | Anteil Verkauf in % | Anteil Wohnen in % | Übrige Nutzungen in % | Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2011 | Leerstand in % ³ | Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴ |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------|---|
| ja | 2 600 | 85.1 | 0.0 | 0.0 | 14.9 | 1.0 | 0.0 | 5.30/5.30 |
| nein | 18 642 | 90.8 | 0.0 | 0.0 | 9.2 | 7.0 | 0.0 | 4.80/5.00 |
| nein | 3 078 | 94.7 | 0.0 | 0.0 | 5.3 | 1.4 | 0.1 | 4.80/4.80 |
| nein | 11 950 | 73.6 | 0.0 | 0.0 | 26.4 | 5.7 | 0.6 | 4.70/4.70 |
| nein | 26 139 | 7.8 | 54.6 | 32.7 | 4.9 | 6.9 | 5.5 | 5.00/5.00 |
| nein | 4 743 | 74.5 | 3.0 | 10.5 | 12.0 | 1.5 | 13.9 | 5.30/5.30 |
| nein | 7 440 | 33.8 | 0.0 | 19.3 | 46.9 | 3.9 | 0.0 | 4.90/4.90 |
| nein | 2 699 | 42.8 | 0.0 | 0.0 | 57.2 | 0.4 | 0.0 | 5.50/5.50 |
| nein | 3 553 | 79.3 | 0.0 | 8.1 | 12.6 | 2.6 | 0.0 | 4.90/4.90 |
| nein | 20 175 | 61.6 | 0.0 | 0.0 | 38.4 | 4.7 | 0.0 | 5.10/5.10 |
| ja | 12 847 | 16.5 | 7.6 | 32.8 | 43.1 | 3.2 | 1.2 | 5.49/5.49 |
| ja | 55 624 | 28.2 | 0.0 | 0.0 | 71.8 | 10.0 | 0.5 | 6.43/7.50 |
| nein | 10 190 | 91.0 | 0.0 | 0.0 | 9.0 | 3.8 | 0.0 | 5.00/5.00 |
| nein | 6 244 | 45.8 | 0.0 | 6.0 | 48.2 | 1.6 | 0.0 | 5.10/5.10 |
| nein | 1 628 | 95.7 | 0.0 | 0.0 | 4.3 | 1.0 ⁵ | 0.0 | 4.70/4.90 |
| nein | 5 279 | 75.4 | 0.0 | 0.0 | 24.6 | 2.7 | 0.0 | 4.90/4.90 |
| ja | 6 967 | 83.2 | 0.0 | 0.0 | 16.8 | 1.5 | 15.2 | 5.50/5.50 |
| nein | 1 729 | 77.1 | 0.0 | 0.0 | 22.9 | 0.5 | 0.4 | 5.20/5.20 |
| nein | 10 189 | 68.4 | 9.5 | 1.3 | 20.8 | 2.4 | 8.2 | 5.30/5.30 |
| nein | 36 311 | 95.1 | 0.0 | 0.0 | 4.9 | 11.0 | 0.0 | 5.00/5.00 |
| nein | 3 277 | 33.5 | 0.0 | 55.3 | 11.2 | 0.9 | 23.6 | 5.20/5.20 |
| nein | 2 777 | 81.7 | 0.0 | 0.0 | 18.3 | 1.3 | 0.0 | 4.90/4.90 |
| nein | 10 703 | 56.9 | 3.3 | 29.8 | 9.9 | 4.1 | 0.0 | 5.00/5.00 |
| | 264 784 | 56.2 | 6.3 | 7.8 | 29.7 | 79.1 | 1.7 | |

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2011

| Ort | Adresse | Eigentums- verhältnis ¹ | Erwerbs- jahr | Baujahr | Rennovationen ² | Grundstücks- fläche in m ² |
|--------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------|------------|----------------------------|--|
| Übriger Kanton Zürich | | | | | | |
| Bassersdorf | Grindelstrasse 3/5 | AE | 2008 | 1988 | 2001 TR | 6004 |
| Dielsdorf | Kronenstrasse 10 | AE | 1999 | 1979 | 1995/2007 TR | 1936 |
| Dietlikon | Alte Dübendorferstrasse 17 | AE | 2006 | 2006 | | 2 464 |
| Glattbrugg | Thurgauerstrasse 111 | AE | 1997 | 1969 | 1995 TR | 4 086 |
| Kloten | Schaffhauserstrasse 115/121 | AE | 2001 | 1992 | | 4 000 |
| Opfikon | Lindbergh-Allee 1 ⁵ | AE | 1987 | 2007 | | 5 241 |
| Schlieren | Bernstrasse 55 | AE | 2003 | 2003 | | 7 089 |
| Schlieren | Zürcherstrasse 104 | AE | 2002 | 1988 | | 4 724 |
| Urdorf | In der Luberzen 29 | AE | 2000 | 1993 | | 4 667 |
| Wallisellen | Neugutstr. 2-6/Bahnhofplatz 2/Bahnhofstr. 25 | AE | 2007 | 2010 | | 12 897 |
| Winterthur | Schützenstrasse 2/Zürcherstrasse 12+14 ⁶ | AE | 2002 | 1928/53/86 | | 18 386 |
| Zumikon | Farlifangstrasse 1 | AE | 2000 | 1986 | 2000/2001 GR | 2 717 |
| Total übriger Kanton Zürich | | | | | | 74 211 |
| Übrige Regionen | | | | | | |
| Baar | Baarermatte | AE | 2002 | 1981 | | 17 960 |
| Baar | Oberdorfstrasse 9-13 | AE | 2000 | 1989 | | 5 216 |
| Basel | Clarastrasse 56 | AE | 1999 | 1980 | | 185 |
| Basel | Missionsstrasse 60-62a | AE | 1999 | 1972 | 2002 GR | 1 811 |
| Basel | Missionsstrasse 64-64a | AE | 2007 | 1972 | | 1 658 |
| Basel | Steinenvorstadt 36 | AE | 1999 | 1982 | 2002 TR | 718 |
| Basel | Viaduktstrasse 40-44/Binningerstrasse 35 | AE | 2009 | 1998 | | 5 454 |
| Le Grand- Saconnex | Route François-Peyrot 10-14 | AE | 2011 | 2004 | | 8 442 |
| Muttenz | St.-Jakobs-Strasse 110 | AE | 1999 | 1987 | | 2 367 |
| Petit-Lancy | Chemin des Olliquettes 4/Chemin du Gué 99 | AE | 2008 | 2010 | | 1 417 |
| Total Übrige Regionen | | | | | | 45 228 |
| Total Geschäftsliegenschaften | | | | | | 272 262 |

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2011

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2011

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Drei Liegenschaften

| Alllasten- verdachts- flächenkataster | Nutzfläche in m ² | Anteil Büro in % | Anteil Verkauf in % | Anteil Wohnen in % | Übrige Nutzungen in % | Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2011 | Leerstand in % ³ | Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴ |
|---|---------------------------------|------------------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--|--------------------------------|---|
| nein | 12 586 | 55.9 | 0.0 | 0.0 | 44.1 | 1.9 | 42.0 | 5.70/5.70 |
| nein | 1 694 | 19.6 | 56.3 | 15.1 | 9.0 | 0.4 | 7.6 | 5.40/5.40 |
| nein | 2 730 | 0.0 | 75.8 | 0.0 | 24.2 | 1.2 | 0.0 | 5.20/5.20 |
| nein | 7 417 | 9.0 | 74.7 | 0.0 | 16.3 | 2.0 | 13.3 | 5.50/5.50 |
| nein | 4 343 | 97.5 | 0.0 | 0.0 | 2.5 | 1.1 | 14.0 | 5.40/5.40 |
| ja | 13 314 | 90.8 | 0.0 | 0.0 | 9.2 | 4.6 | 0.0 | 4.99/4.99 |
| nein | 10 193 | 88.2 | 0.0 | 0.0 | 11.8 | 2.1 | 14.2 | 5.40/5.40 |
| nein | 2 705 | 35.5 | 43.1 | 0.0 | 21.4 | 1.3 | 0.0 | 5.50/5.50 |
| nein | 9 456 | 74.1 | 0.0 | 0.0 | 25.9 | 2.1 | 68.1 | 5.50/5.50 |
| nein | 19 317 | 24.1 | 23.4 | 33.9 | 18.6 | 6.7 | 15.1 | 5.00/5.00 |
| nein | 24 319 | 82.1 | 0.0 | 0.0 | 17.9 | 5.5 | 2.9 | 5.31/5.31 |
| nein | 2 356 | 51.4 | 0.0 | 0.0 | 48.6 | 0.6 | 0.0 | 5.50/5.50 |
| | 110 430 | 60.8 | 12.9 | 6.2 | 20.1 | 29.5 | 13.7 | |
| nein | 10 112 | 76.4 | 0.0 | 0.0 | 23.6 | 2.7 | 1.0 | 5.50/5.50 |
| nein | 6 231 | 63.0 | 12.4 | 11.1 | 13.5 | 1.5 | 4.5 | 5.50/5.50 |
| nein | 1 289 | 58.6 | 33.8 | 7.6 | 0.0 | 0.1 | 1.3 | 5.50/5.50 |
| nein | 3 985 | 81.8 | 0.0 | 8.0 | 10.2 | 1.2 | 2.5 | 5.20/5.20 |
| nein | 2 829 | 71.9 | 0.0 | 3.4 | 24.7 | 0.5 | 7.9 | 5.20/5.20 |
| nein | 4 292 | 37.5 | 27.8 | 30.3 | 4.4 | 1.5 | 0.6 | 5.10/5.10 |
| nein | 20 213 | 61.8 | 20.2 | 0.0 | 18.0 | 5.6 | 5.6 | 5.00/5.00 |
| nein | 5 498 | 92.8 | 0.0 | 0.0 | 7.2 | 1.8 | 5.5 | 4.70/4.70 |
| nein | 2 043 | 98.0 | 0.0 | 0.0 | 2.0 | 0.5 | 7.7 | 5.70/5.70 |
| ja | 5 516 | 91.8 | 0.0 | 0.0 | 8.2 | 2.3 | 0.0 | 4.90/4.90 |
| | 62 008 | 70.9 | 10.5 | 4.1 | 14.5 | 17.7 | 3.5 | |
| | 437 222 | 59.5 | 8.6 | 6.8 | 25.1 | 126.3 | 4.8 | |

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2011

| Ort | Adresse | Eigentums- verhältnis ¹ | Erwerbs- jahr | Baujahr | Rennova- tionen ² | Grund- stücks- fläche in m ² | Altlasten- verdachts- flächen- kataster | Wohn- fläche in m ² |
|------------------------------------|---|---------------------------------------|------------------|---------|---------------------------------|---|--|--------------------------------------|
| Stadt Zürich | | | | | | | | |
| Zürich | Heerenwiesen 23-41 | AE | 2003 | 1996 | | 6 970 | nein | 4 670 |
| Zürich | Josefstrasse 137 | AE | 1999 | 1984 | | 903 | ja | 2 747 |
| Zürich | Zollikerstrasse 185-187 | AE | 2008 | 1984 | | 1 445 | nein | 1 637 |
| Total Stadt Zürich | | | | | | 9 318 | | 9 054 |
| Übriger Kanton Zürich | | | | | | | | |
| Adliswil | Moosstrasse 1-13/ Grütstrasse 33-39 | AE | 2005 | 2011 | | 13 901 | nein | 13 299 |
| Bülach | Hohfuristrasse 7-11/ Unterweg 55-59/Im Stumpen 2 | AE | 1999 | 1979 | | 8 412 | nein | 3 850 |
| Effretikon | Im Lindenhof 7/9/11 | AE | 2007 | 1972 | 1997 TR | 3 349 | nein | 1 979 |
| Fällanden | Unterdorfstrasse 2/4/ Unterdorfwäg 2-22 | AE | 2003 | 2008 | | 23 691 | nein | 14 903 |
| Glattbrugg | Hohenstieglenstrasse 1-23, 2-16 | AE | 1999 | 1990 | | 29 639 | nein | 14 654 |
| Kloten | Schaffhauserstrasse 117/119 | AE | 2001 | 1992 | | 3 643 | nein | 2 090 |
| Oberglatt | Chlirietstrasse 6, 8, 10 | AE | 2003 | 1974 | 2006/2007 TR | 2 028 | nein | 2 479 |
| Schlieren | Badenerstrasse 58-60 | AE | 2003 | 1955 | | 1 408 | nein | 1 184 |
| Schlieren | Limmataustrasse 2-8/ Limmatstrasse 9-11/Engstringermatte | AE | 1999 | 1984 | | 8 907 | ja | 5 100 |
| Schlieren | Schulstrasse 71-77/Flöhrebenstrasse 6 | StWE ⁵ | 2002 | 1988 | | 2 543 | nein | 3 332 |
| Schlieren | Zürcherstrasse 52 | AE | 2002 | 1972 | 2005/2006 GR | 2 214 | nein | 1 515 |
| Schlieren | Zürcherstrasse 64 | AE | 1999 | 1972 | 2005/2006 GR | 1 395 | ja | 1 783 |
| Volketswil | Sunnebüelstrasse 1-17/ Ifangstrasse 12-20/Neufund 1/3 | AE | 1999 | 1968 | 2002/2003 GR | 20 110 | nein | 12 236 |
| Total übriger Kanton Zürich | | | | | | 121 240 | | 78 404 |
| Übrige Regionen | | | | | | | | |
| Allschwil | Kurzelängeweg 26-38+32a | AE | 1999 | 1989 | 2010 TR | 6 260 | nein | 4 015 |
| Basel | Achilles Bischoff-Strasse 2-10 | AE | 2006 | 1969 | 2009 GR | 2 420 | ja | 5 954 |
| Basel | Grosspeterstr. 45/St.-Jakobs-Strasse 108 | AE | 2006 | 1995 | | 2 067 | nein | 3 022 |
| Total Übrige Regionen | | | | | | 10 747 | | 12 991 |
| Total Wohnliegenschaften | | | | | | 141 305 | | 100 449 |

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht; StWE = Stockwerkeigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ In Prozent vom Soll-Mietertrag des ersten Halbjahres 2011

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2011

| 1-1 ¹ / ₂ - Zimmer Wohnungen | 2-2 ¹ / ₂ - Zimmer Wohnungen | 3-3 ¹ / ₂ - Zimmer Wohnungen | 4-4 ¹ / ₂ - Zimmer Wohnungen | ≥5- Zimmer Wohnungen | Total Wohnungen | Übrige Nutzung in m ² | Soll- Mietertag in CHF Mio. für 2011 | Leerstand in % ³ | Diskontie- rungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴ |
|--|--|--|--|----------------------------|--------------------|--|---|--------------------------------|---|
| 5 | 7 | 15 | 17 | 4 | 48 | 1 799 | 1.5 | 1.1 | 4.90/4.90 |
| 4 | 36 | 0 | 0 | 0 | 40 | 212 | 0.8 | 0.1 | 4.90/4.90 |
| 2 | 2 | 4 | 4 | 2 | 14 | 165 | 0.6 | 0.1 | 4.70/4.70 |
| 11 | 45 | 19 | 21 | 6 | 102 | 2 176 | 2.9 | 0.6 | |
| 0 | 27 | 62 | 38 | 10 | 137 | 350 | 2.2 | 40.1 | 5.10/5.10 |
| 0 | 9 | 16 | 18 | 6 | 49 | 50 | 0.8 | 1.5 | 5.10/5.10 |
| 0 | 8 | 18 | 0 | 0 | 26 | 71 | 0.4 | 0.2 | 5.00/5.00 |
| 0 | 20 | 41 | 56 | 22 | 139 | 2 392 | 4.1 | 2.6 | 4.80/4.80 |
| 18 | 30 | 71 | 41 | 0 | 160 | 659 | 3.0 | 1.0 | 4.90/4.90 |
| 0 | 4 | 0 | 10 | 4 | 18 | 200 | 0.5 | 2.9 | 5.10/5.10 |
| 0 | 17 | 17 | 0 | 0 | 34 | 9 | 0.5 | 0.3 | 5.10/5.10 |
| 4 | 16 | 4 | 0 | 0 | 24 | 28 | 0.3 | 0.6 | 5.20/5.20 |
| 0 | 18 | 24 | 12 | 0 | 54 | 286 | 1.0 | 0.4 | 5.00/5.00 |
| 0 | 0 | 24 | 16 | 0 | 40 | 354 | 0.8 | 2.6 | 5.10/5.10 |
| 0 | 5 | 11 | 6 | 0 | 22 | 671 | 0.4 | 2.3 | 5.00/5.00 |
| 7 | 5 | 12 | 5 | 0 | 29 | 268 | 0.5 | 0.7 | 5.00/5.00 |
| 0 | 0 | 48 | 60 | 40 | 148 | 110 | 2.4 | 0.1 | 5.10/5.10 |
| 29 | 159 | 348 | 262 | 82 | 880 | 5 448 | 16.9 | 4.1 | |
| 0 | 7 | 20 | 20 | 0 | 47 | 490 | 1.0 | 3.6 | 5.20/5.20 |
| 28 | 24 | 28 | 24 | 0 | 104 | 1 040 | 1.6 | 4.3 | 5.10/5.10 |
| 5 | 19 | 11 | 8 | 0 | 43 | 47 | 0.9 | 2.1 | 5.30/5.30 |
| 33 | 50 | 59 | 52 | 0 | 194 | 1 577 | 3.5 | 3.5 | |
| 73 | 254 | 426 | 335 | 88 | 1 176 | 9 201 | 23.3 | 3.5 | |



KPMG AG

Audit

Badenerstrasse 172
CH-8004 Zürich

Postfach
CH-8026 Zürich

Telefon +41 44 249 31 31
Telefax +41 44 249 23 19
Internet www.kpmg.ch

Bericht über die Review an den Verwaltungsrat der

Allreal Holding AG, Baar

Einleitung

Auftragsgemäss haben wir eine Review (prüferische Durchsicht) der verkürzten Konzernbilanz der Allreal Holding AG per 30. Juni 2011 und der entsprechenden verkürzten Konzerngesamtergebnisrechnung, des Konzerneigenkapitalnachweises, der Konzerngeldflussrechnung für das dann abgeschlossene Halbjahr und ausgewählten Anmerkungen (konsolidierte Zwischenberichterstattung) auf den Seiten 8 bis 33 vorgenommen. Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und Darstellung der konsolidierten Zwischenberichterstattung in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu dieser konsolidierten Zwischenberichterstattung abzugeben.

Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410, *Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity*. Eine Review einer Zwischenberichterstattung besteht aus Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie aus analytischen und anderen Reviewhandlungen. Eine Review hat einen deutlich geringeren Umfang als eine Prüfung, die in Übereinstimmung mit International Standards on Auditing durchgeführt wird, und ermöglicht uns folglich nicht, Sicherheit zu gewinnen, dass wir alle wesentlichen Sachverhalte erkennen, die mit einer Prüfung identifiziert würden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die konsolidierte Zwischenberichterstattung für das am 30. Juni 2011 abgeschlossene Halbjahr nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 *Zwischenberichterstattung* und dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

KPMG AG

Martin Schaad
Zugelassener Revisionsexperte

Thomas Lehner
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 15. August 2011

Ergänzende Informationen

Angaben zu den Anlageliegenschaften

| | Stadt Zürich | | Übriger Kanton Zürich | | Übrige Regionen | | Total Liegenschaften | |
|--|--------------|---------|-----------------------|-------|-----------------|-------|----------------------|---------|
| | 2011* | 2010* | 2011* | 2010* | 2011* | 2010* | 2011* | 2010* |
| Geschäftsliegenschaften | | | | | | | | |
| Anzahl | 23 | 23 | 14 | 14 | 10 | 9 | 47 | 46 |
| Nutzfläche '000 m ² | 265 | 265 | 110 | 110 | 62 | 57 | 437 | 432 |
| Leerstandsquote ¹ % | 1.7 | 1.8 | 13.7 | 13.6 | 3.5 | 7.3 | 4.8 | 5.2 |
| Mietertrag CHF Mio. | 38.8 | 39.5 | 13.0 | 12.0 | 7.2 | 6.4 | 59.0 | 57.9 |
| Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio. | 34.0 | 32.9 | 11.4 | 10.7 | 6.4 | 5.0 | 51.8 | 48.6 |
| Bruttorendite % | 6.1 | 6.1 | 5.5 | 5.8 | 5.5 | 6.7 | 5.9 | 6.0 |
| Nettorendite ³ % | 5.3 | 5.1 | 4.8 | 5.2 | 4.8 | 5.6 | 5.1 | 5.1 |
| Anschaffungswert CHF Mio. | 1 182.2 | 1 182.2 | 489.6 | 489.6 | 340.6 | 266.2 | 2 012.4 | 1 938.0 |
| Marktwert CHF Mio. | 1 279.3 | 1 273.8 | 465.1 | 473.0 | 330.3 | 256.3 | 2 074.7 | 2 003.1 |
| Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio. | 55.6 | 55.4 | 33.2 | 33.8 | 33.0 | 28.5 | 44.1 | 43.5 |
| Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio. | 5.5 | 6.3 | -7.9 | -4.2 | -0.3 | 0.3 | -2.7 | 2.4 |
| Wohnliegenschaften | | | | | | | | |
| Anzahl | 3 | 4 | 13 | 12 | 3 | 3 | 19 | 19 |
| Wohnfläche '000 m ² | 9 | 10 | 78 | 65 | 13 | 13 | 100 | 88 |
| Leerstandsquote ¹ % | 0.6 | 0.8 | 4.1 | 1.5 | 3.5 | 8.8 | 3.5 | 2.5 |
| Mietertrag CHF Mio. | 1.5 | 1.6 | 7.6 | 8.6 | 1.7 | 1.5 | 10.8 | 11.7 |
| Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio. | 1.3 | 1.3 | 6.6 | 7.7 | 1.6 | 1.4 | 9.5 | 10.4 |
| Bruttorendite % | 5.6 | 5.7 | 5.6 | 6.0 | 6.1 | 5.6 | 5.7 | 5.9 |
| Nettorendite ³ % | 4.9 | 4.7 | 4.9 | 5.4 | 5.4 | 4.9 | 5.0 | 5.2 |
| Anschaffungswert CHF Mio. | 45.5 | 51.9 | 284.4 | 224.3 | 54.6 | 54.6 | 384.5 | 330.8 |
| Marktwert CHF Mio. | 50.1 | 56.2 | 326.3 | 258.0 | 56.2 | 56.0 | 432.6 | 370.2 |
| Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio. | 16.7 | 14.1 | 25.1 | 21.5 | 18.7 | 18.7 | 22.8 | 19.5 |
| Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio. | 0.0 | 0.0 | 6.2 | 0.9 | 0.2 | 0.3 | 6.4 | 1.2 |
| Anlageliegenschaften im Bau | | | | | | | | |
| Anzahl | 2 | 1 | 1 | 1 | - | - | 3 | 2 |
| Grundstücksfläche 000 m ² | 27 | 24 | 14 | 14 | - | - | 41 | 38 |
| Anschaffungswert CHF Mio. | 216.0 | 188.4 | 96.0 | 44.3 | - | - | 312.0 | 232.7 |
| Marktwert CHF Mio. | 229.5 | 199.2 | 107.6 | 46.8 | - | - | 337.1 | 246.0 |
| Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio. | 2.8 | 0.0 | 11.6 | 2.0 | - | 0.7 | 14.4 | 2.7 |
| Investitionsvolumen CHF Mio. | 550.0 | 500.0 | 230.0 | 64.0 | - | - | 780.0 | 564.0 |

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2011 bzw. 31.12.2010.

¹ In Prozent vom Soll-Mietertrag, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

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

⁴ Aus Neubewertung im ersten Halbjahr 2011 bzw. 2010

Kennzahlen zur Aktie

| | | 1. Halbjahr 2011 bzw. 30.06.2011 | 2010 bzw. 31.12.2010 |
|--|------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag | CHF Mio. | 683.2 | 683.2 |
| Genehmigtes Kapital am Stichtag | CHF Mio. | 86.1 | 86.1 |
| Bedingtes Kapital am Stichtag | CHF Mio. | 134.8 | 134.9 |
| Ausgegebene Aktien am Stichtag | Anzahl | 13 664 271 | 13 663 911 |
| Eigene Aktien am Stichtag | Anzahl | 80 385 | 10 365 |
| Ausstehende Aktien am Stichtag ¹ | Anzahl | 13 583 886 | 13 653 546 |
| Ausstehende Aktien im Durchschnitt | Anzahl | 13 605 834 | 13 217 556 |
| Börsenkurs Hoch | CHF | 148.00 | 138.30 |
| Börsenkurs Tief | CHF | 135.40 | 114.00 |
| Börsenkurs am Stichtag | CHF | 138.50 | 136.20 |
| Börsenkapitalisierung am Stichtag ² | CHF Mio. | 1 881.4 | 1 859.6 |
| Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange) | Anzahl Aktien | 9 636 | 10 399 |

¹ Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigene Aktien

² Börsenkurs am Stichtag multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am Stichtag

Aktienstatistik

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

Aktionärsstruktur per 30. Juni 2011

| Anzahl Aktien | Anzahl Aktionäre | Anzahl Aktien | % |
|--------------------------|------------------|-------------------|------------|
| >409 928 Aktien (>3%) | 7 | 5 203 498 | 38 |
| 100 001–409 928 Aktien | 15 | 2 729 650 | 20 |
| 10 001–100 000 Aktien | 71 | 2 272 657 | 17 |
| 1001–10 000 Aktien | 341 | 1 087 514 | 8 |
| 1–1000 Aktien | 2 347 | 599 883 | 4 |
| Total eingetragen | 2 781 | 11 893 202 | 87 |
| Nicht eingetragen | | 1 771 069 | 13 |
| Total Aktien | | 13 664 271 | 100 |

55.6% des Aktienkapitals werden von institutionellen Investoren (Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften) und 8.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.5% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 13.0% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 3.2% (eingetragene Aktien).

Struktur, Adressen, Kontakte und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG
Allreal Finanz AG

Grabenstrasse 25
6340 Baar
T 041 711 33 03

Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal Vulkan AG
Allreal West AG
Apalux AG

Allreal Generalunternehmung AG
Allreal Markthalle AG
PM Management AG

Allreal Home AG

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

Eggbühlstrasse 15
8050 Zürich
T 044 319 11 11

St. Alban-Vorstadt 80
4052 Basel
T 061 206 96 96

Zieglerstrasse 53
3007 Bern
T 031 917 18 88

Gaiserwaldstrasse 14
9015 St. Gallen
T 071 314 08 20

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 Unternehmenskommunikation

T 044 319 12 67
F 044 319 15 35
matthias.meier@allreal.ch

Termine

Jahresabschluss 2011
Generalversammlung 2012
Halbjahresabschluss 2012

23. Februar 2012
30. März 2012
23. August 2012

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar/Schweiz
www.allreal.ch

allreal

schafft Werte