

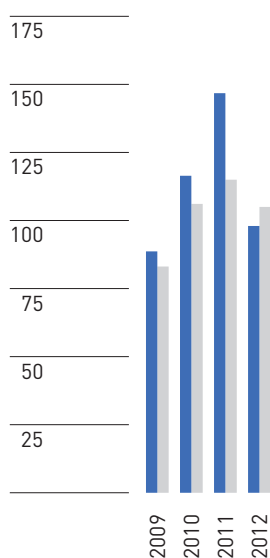
- Von Umsatzsprung und Tieferbewertung des Portfolios geprägtes Resultat
- Konstant ertragsstabile Renditeliegenschaften
- Voll ausgelastete Generalunternehmung
- Hohe Finanzkraft ermöglicht weitere Investitionen
- Antrag auf unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie

Das von Allreal im Geschäftsjahr 2012 erzielte Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt betrug CHF 98.0 Millionen. Hauptgrund für das unter Vorjahr liegende Resultat ist die vorübergehend markant tiefere Bewertung des Toni-Areals in Zürich-West infolge des um ein Jahr verzögerten Bezugs. Es ist jedoch davon auszugehen, dass der vom externen Liegenschaftenschätzer bei Fertigstellung der Liegenschaft festzulegende Marktwert die Anlagekosten übersteigen wird. Deshalb kann für die Folgeperioden mit erneuten Aufwertungsgewinnen gerechnet werden. Der Mietvertrag mit dem Kanton Zürich wird per 1. Juli 2014 in Kraft treten und die Vertragsdauer bleibt unverändert bei 20 Jahren.

Die von den beiden Geschäftsfeldern Immobilien und Generalunternehmung in der Berichtsperiode erbrachte Gesamtleistung verzeichnete ein deutliches Wachstum um 22.6 Prozent auf CHF 1086 Millionen. Dazu beigetragen hat insbesondere das gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich höhere abgewinkelte Projektvolumen von gegen CHF 940 Millionen.

Mit CHF 105.1 Millionen lag das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt 8.6 Prozent unter dem Wert des Vorjahres. Das operative Resultat ist insbesondere geprägt von den auftragsbedingt höheren Personalkosten in der Generalunternehmung. Die Mieterträge blieben praktisch unverändert. Der Erfolg aus Auftragsvergaben sowie die Zahl der Eigentumsübertragungen blieben dagegen wie erwartet unter dem Vorjahreswert.

Unternehmensergebnis
CHF Mio.



■ Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
 ■ Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

Durch den Erwerb der in Cham ZG domizilierten Hammer Retex Gruppe schuf Allreal die Voraussetzungen für die geografische Ausweitung der Generalunternehmertätigkeit in den Grossraum Zug. Darüber hinaus ergibt sich die Möglichkeit, ausgewählte Renditeliegenschaften des eigenen Portfolios selber zu verwalten.

Solide und attraktive Aktie

Am Stichtag schloss die Allreal-Aktie mit CHF 141.10. Damit lag der Jahresendkurs 3.4 Prozent über jenem des Vorjahres. Die positive Kursentwicklung, die für das Geschäftsjahr 2011 erfolgte Ausschüttung und die Bezugsrechte aus Kapitalerhöhung resultierten in einer Gesamtpomformance von ansehnlichen 9.2 Prozent.

Die im Mai 2012 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot resultierte in einem Nettoerlös von CHF 265 Millionen. Die zusätzlichen Mittel werden für die Finanzierung von laufenden und geplanten Eigenprojekten verwendet.

An der am 5. April 2013 stattfindenden Generalversammlung der Allreal Holding AG wird der Verwaltungsrat den Aktionären die Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie vorschlagen. Da die dafür benötigten Mittel aus den Re-

serven aus Kapitalanlagen stammen, ist der ausbezahlte Betrag für private Aktionäre steuerfrei. Bezogen auf den Jahresschlusskurs entspricht die Ausschüttung einer Barrendite von 3.9 Prozent.

Stabile Entwicklung des Geschäftsfeldes Immobilien

Bei den Renditeliegenschaften kam es in der Berichtsperiode nur zu einer Mutation. Dabei handelte es sich um die Veräusserung einer kleineren Geschäftsliegenschaft in Muttenz BL.

Unter Berücksichtigung des einen Abgangs setzte sich das Portfolio der Renditeliegenschaften per 31. Dezember 2012 aus 45 Geschäfts- und 19 Wohnliegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 39.5 Millionen zusammen.

Einziger Zugang zum Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau war in der Berichtsperiode das Mehrfamilienhaus Favrehof auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Am Stichtag belief sich der Bestand damit auf sechs Liegenschaften.

Das planerisch, baulich und logistisch ausgesprochen komplexe Um- und Neubauprojekt auf dem Toni-Areal in Zürich-West wird nicht termingerecht fertiggestellt. Dadurch verzögert sich der Bezug durch die Fachhochschulen ZHdK und ZHAW um ein Jahr. Aus den höheren Gestehungskosten und dem späteren Bezugstermin resultiert eine unerfreuliche Abwertung der Liegenschaft. In Folge belief sich die Bewertung aller Anlageliegenschaften auf CHF -8.2 Millionen, entsprechend -0.3 Prozent des Marktwertes des Portfolios.

Am Stichtag betrug der Wert des gesamten Portfolios CHF 3.16 Milliarden. Dabei lag der Anteil der Renditeliegenschaften bei CHF 2.53 Milliarden, jener der Anlageliegenschaften im Bau bei CHF 628 Millionen.

Insbesondere aufgrund einer ab März 2012 nicht mehr vermieteten Geschäftsliegenschaft in Zürich erhöhte sich die Leerstandsquote für das Geschäftsjahr 2012 wie erwartet auf 5.0 Prozent. Dieser Wert liegt nach wie vor deutlich unter dem Durchschnittswert des Gesamtmarktes. Dies nicht zuletzt dank den Erfolgen bei der Verlängerung bestehender Verträge und bei der Wiedervermietung frei gewordener Flächen.

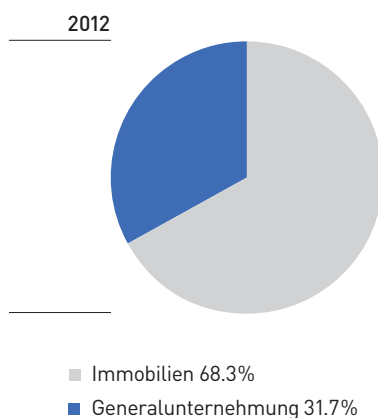
Trotz eines leicht höheren Liegenschaftenaufwandes lag die Nettorendite der Renditeliegenschaften bei im Marktvergleich guten 4.9 Prozent.

Markant höheres Projektvolumen im Geschäftsfeld Generalunternehmung

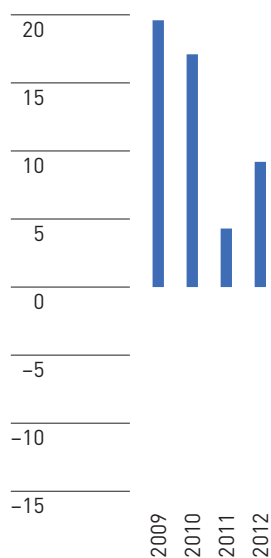
Mit einem Erfolg aus Geschäftstätigkeit in Höhe von CHF 115.8 Millionen blieb das Geschäftsfeld Generalunternehmung in der Berichtsperiode 1.4 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Dazu beigetragen haben sowohl die gegenüber 2011 geringere Zahl von abgeschlossenen Projekten und Eigentumsübertragungen von Stockwerkeigentum als auch die weniger hohen Gewinne aus der Vergabe von Aufträgen an die Subunternehmer.

Da der Betriebsaufwand in der Berichtsperiode eine markante Steigerung erfuhr, lag das Betriebsergebnis mit CHF 54.7 Millionen in der Folge unter dem Vorjahreswert.

Anteil der Geschäftsfelder
am operativen Betriebsergebnis



Performance der Aktie im Überblick



Gesamtpformance: Kursveränderung plus Ausschüttung an Aktionäre plus Bezugsrechte aus Kapitalerhöhung in Prozenten des Kurses am 1. Januar

Die sehr gute Auftragslage sowie die zahlreichen Grossprojekte für Dritte und das eigene Portfolio führten im Geschäftsjahr 2012 zu einem markanten Anstieg des abgewickelten Projektvolumens um 26.4 Prozent auf CHF 939.6 Millionen sowie zu einem massiven Ausbau des Mitarbeiterbestandes.

Der Arbeitsvorrat lag am Stichtag bei rund CHF 1.7 Milliarden. Dieser Wert entspricht einer vollen Auslastung während rund zwei Jahren. Beim ausgewiesenen Arbeitsvorrat handelt es sich ausschliesslich um gesicherte Projekte mit intakten Margen und Gewinnaussichten.

Handlungsspielraum dank gut abgesicherter Finanzierung

Mit einem gegenüber dem Vorjahr nochmals leicht tieferen Durchschnittszinssatz auf Fremdkapital von 2.13 Prozent und einer Laufzeit von 54 Monaten blieb Allreal erneut ausgesprochen vorteilhaft finanziert.

Die in der Berichtsperiode erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung resultierte in einer Zunahme der Börsenkapitalisierung um 20.7 Prozent auf CHF 2.2 Milliarden und einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 48.7 Prozent. Dank der zusätzlichen Eigenmittel in Höhe von CHF 265 Millionen verfügte das Unternehmen am Stichtag über eine Verschuldungskapazität von gegen CHF 1.3 Milliarden und damit über ausgezeichnete Voraussetzungen für weiteres Wachstum.

Vorsichtig optimistische Einschätzung der Zukunftsaussichten

Trotz der zu erwartenden Abflachung des Konjunkturverlaufs und der sich abzeichnenden Verschärfung des Wettbewerbs in einem weiterhin anspruchsvollen Marktumfeld sind Verwaltungsrat und Gruppenleitung für das Geschäftsjahr 2013 vorsichtig optimistisch.

Aufgrund des bewährten Geschäftsmodells, dem absehbaren Ausbau des ertragsstabilen Liegenschaftenportfolios, der guten Auslastung des Geschäftsfeldes Generalunternehmung mit Eigenprojekten und Drittaufträgen sowie dank der soliden und gut abgesicherten Finanzierung rechnet das Unternehmen für 2013 mit einem gegenüber der Berichtsperiode höheren operativen Ergebnis.

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

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Kennzahlen im Überblick

		2012 bzw. 31.12.2012*	2011 bzw. 31.12.2011*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	1 086.1	886.1	+22.6
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	162.3	226.7	-28.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	98.0	146.8	-33.2
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	170.5	182.0	-6.3
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	105.1	115.0	-8.6
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	72.2	-22.9	-
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	5.6	9.2	-3.6
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	6.1	7.6	-1.5
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.7	43.6	+5.1
Net Gearing ³ am Stichtag	%	80.5	98.7	-18.2
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.13	2.30	-0.17
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	54	51	+3
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	939.6	743.2	+26.4
Erfolg aus Generalunternehmung ⁴	CHF Mio.	115.8	117.5	-1.4
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	47.2	55.6	-8.4
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	378	297	+81
Allreal Holding AG				
Jahresgewinn	CHF Mio.	42.6	72.3	-41.1
Aktienkapital	CHF Mio.	797.1	683.2	+16.7
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.33	10.56	-40.1
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.79	8.27	-17.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	126.05	125.45	+0.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	119.90	118.25	+1.4
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	5.50	5.50	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	141.10	136.50	+3.4
Dividenden-/Ausschüttungsrendite ⁶	%	3.9	4.0	-0.1
Bewertung am Stichtag				
Börsenkaptalisierung ⁷	CHF Mio.	2 248.3	1 863.3	+20.7
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	3 785.8	3 457.4	+9.5

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2012 bzw. 31.12.2011

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

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

⁶ Antrag des Verwaltungsrates CHF 5.50 pro Aktie für Geschäftsjahr 2012 in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen

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

⁸ Börsenkaptalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2012 bzw. 31.12.2012*	2011 bzw. 31.12.2011*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	45	46	-1
Wohnliegenschaften	Anzahl	19	19	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2 530.9	2 529.2	+0.1
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	39.5	38.9	+1.5
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	142.1	142.9	-0.6
Leerstandsquote ²	%	5.0	4.4	+0.6
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	19.6	19.0	+3.2
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrages	13.8	13.3	+0.5
Bruttorendite ³	%	5.6	5.8	-0.2
Nettorendite ⁴	%	4.9	5.1	-0.2
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	6	5	+1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	628.1	421.8	+48.9
Investitionsvolumen	CHF Mio.	912.0	835.0	+9.2
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	149.4	226.3	-34.0
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	739.0	992.0	-25.5
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	396.3	306.7	+29.2
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	840.0	604.0	+39.1
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	49.1	0.0	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandeswerte die Stichtage 31.12.2012 bzw. 31.12.2011

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.	2012	2011 ¹
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	142.1	142.9
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	4.4	0.0
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	522.4	434.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	161.9	225.5
Diverse Erträge	1.0	1.1
Betrieblicher Ertrag	831.8	803.9
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-19.6	-19.0
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-461.4	-380.9
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-144.6	-190.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-625.6	-589.9
Personalaufwand	-57.7	-46.9
Übriger Betriebsaufwand	-11.6	-12.4
Betriebsaufwand	-69.3	-59.3
Aktivierte Eigenleistungen	36.5	27.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.4	0.8
Höherbewertung Renditeliegenschaften	32.5	54.1
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-32.8	-24.8
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	16.1	15.4
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-24.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-8.2	44.7
EBITDA	164.8	227.6
Abschreibung übrige Sachanlagen	-1.1	-0.9
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	-1.4	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)	162.3	226.7
Finanzertrag	0.3	0.5
Finanzaufwand	-34.4	-32.8
Unternehmensergebnis vor Steuern	128.2	194.4
Steueraufwand	-30.2	-47.6
Unternehmensergebnis	98.0	146.8
Bewertung Finanzinstrumente	9.4	-32.0
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	-2.0	7.0
Sonstiges Ergebnis	7.4	-25.0
Gesamtergebnis	105.4	121.8
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	6.33	10.56
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	6.10	9.91

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften und Neudarstellung der Gesamtergebnisrechnung

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2012	31.12.2011 ¹	01.01.2011 ¹
Renditeliegenschaften	2 530.9	2 529.2	2 373.3
Anlageliegenschaften im Bau	628.1	421.8	246.0
Übrige Sachanlagen	2.3	2.4	2.3
Finanzanlagen	11.9	10.5	8.7
Immaterielle Vermögenswerte	5.7	0.0	0.0
Latente Steuerguthaben	47.9	43.0	34.1
Anlagevermögen	3 226.8	3 006.9	2 664.4
Entwicklungsliegenschaften	594.8	533.0	520.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	76.8	85.1	60.5
Übrige Forderungen	2.9	3.6	4.1
Liquide Mittel	26.1	71.9	33.9
Umlaufvermögen	700.6	693.6	619.1
Aktiven	3 927.4	3 700.5	3 283.5
Aktienkapital	797.1	683.2	683.2
Kapitalreserven	495.3	419.2	494.0
Eigene Aktien	-1.0	-1.9	-1.3
Gewinnreserven	619.3	513.8	391.3
Konzerneigenkapital	1 910.7	1 614.3	1 567.2
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	409.6	356.0	204.5
Rückstellung für latente Steuern	146.0	141.4	118.1
Langfristige Rückstellungen	3.8	4.2	4.9
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	72.4	77.4	48.9
Langfristiges Fremdkapital	631.8	579.0	376.4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	147.1	120.4	71.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	32.4	18.2	63.2
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	16.0	19.9	18.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	32.1	36.0	36.8
Kurzfristige Rückstellungen	3.3	2.7	2.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 154.0	1 310.0	1 147.5
Kurzfristiges Fremdkapital	1 384.9	1 507.2	1 339.9
Fremdkapital	2 016.7	2 086.2	1 716.3
Passiven	3 927.4	3 700.5	3 283.5

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften und Bruttodarstellung der Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften

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						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
Anpassung aufgrund Restatement ¹						0.9	0.9
Stand 1. Januar 2011 (angepasst)	683.2	494.0	-1.3	-38.3	84.5	345.1	1 567.2
Unternehmensergebnis ¹						146.8	146.8
Bewertung Finanzinstrumente				-25.0			-25.0
Gesamtergebnis				-25.0		146.8	121.8
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	494.0	1 614.3
Unternehmensergebnis						98.0	98.0
Bewertung Finanzinstrumente				7.4			7.4
Gesamtergebnis ¹				7.4		98.0	105.4
Kauf eigene Aktien			-38.7				-38.7
Verkauf eigene Aktien			39.5			0.1	39.6
Auszahlung an Aktionäre		-75.0					-75.0
Kapitalerhöhung	113.9	151.1					265.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					-7.1	7.1	0.0
Stand 31. Dezember 2012	797.1	495.3	-1.0	-55.9	76.0	599.2	1 910.7

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) nach Abzug der entsprechenden Emissionskosten aus.

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2012	2011 ¹
Unternehmensergebnis vor Steuern	128.2	194.4
Nettofinanzaufwand	34.1	32.3
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	8.2	-44.7
Abschreibung übrige Sachanlagen	1.1	0.9
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	1.4	0.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.4	-0.8
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-21.2	-19.8
Aktienbasierte Vergütungen	0.2	0.1
Übrige Positionen	-0.3	-0.3
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	-50.5	-100.3
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.8	-26.2
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	0.7	1.5
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	0.2	-0.3
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.8	48.9
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	14.2	-45.0
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-1.3	-2.7
Bezahlte Finanzkosten	-38.7	-35.6
Erhaltene Finanzerlöse	0.3	0.5
Bezahlte Steuern	-40.4	-25.8
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	72.2	-22.9
Investitionen Renditeliegenschaften	-9.9	-74.7
Devestitionen Renditeliegenschaften	6.9	10.3
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-196.3	-106.5
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	-0.9	-1.0
Devestitionen übrige Sachanlagen	0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)	-1.8	0.0
Zunahme Finanzanlagen	-2.3	-3.8
Abnahme Finanzanlagen	1.1	0.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-203.2	-175.5
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	561.8	628.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-667.5	-465.5
Kapitalerhöhung	265.0	0.0
Emission Obligationenanleihe	0.0	148.6
Kauf eigene Aktien	-38.7	-43.8
Verkauf eigene Aktien	39.6	44.0
Auszahlung an Aktionäre	-75.0	-74.9
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	85.2	236.4
Veränderung liquide Mittel	-45.8	38.0
Liquide Mittel am 1. Januar	71.9	33.9
Liquide Mittel am 31. Dezember	26.1	71.9

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften und Bruttodarstellung der Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2012	2011
Ertrag aus Beteiligungen	31.0	62.0
Finanzertrag	21.6	21.0
Ertrag	52.6	83.0
Übriger Aufwand	-1.5	-1.4
Finanzaufwand	-8.0	-8.1
Steueraufwand	-0.5	-1.2
Aufwand	-10.0	-10.7
Jahresgewinn	42.6	72.3

Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	817.8	809.7
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	1 042.6	817.9
Anlagevermögen	1 860.4	1 627.6
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	0.5	0.9
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	0.1	0.1
Wertschriften	1.1	1.8
Liquide Mittel	2.3	2.1
Umlaufvermögen	4.0	4.9
Aktiven	1 864.4	1 632.5
Aktienkapital	797.1	683.2
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine Reserven	6.1	4.9
Reserven aus Kapitaleinlagen	495.2	419.5
Reserven für eigene Aktien	1.1	1.9
Bilanzgewinn	210.4	167.8
Eigenkapital	1 509.9	1 277.3
2.50% Obligationenanleihe 2011-2016	150.0	150.0
2.125% Wandelanleihe 2009-2014	200.0	200.0
Langfristiges Fremdkapital	350.0	350.0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	4.5	5.2
Kurzfristiges Fremdkapital	4.5	5.2
Fremdkapital	354.5	355.2
Passiven	1 864.4	1 632.5

Informationen für Investoren und Analysten

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2012 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 1. Januar 2012, eine Gesamtperformance von 9.2% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (3.4%), der Ausschüttung an die Aktionäre (4.0%) und dem Erlös aus dem Verkauf Bezugsrechte aus der Kapitalerhöhung (1.8%), wobei Letzterer sich auf den volumengewichteten Durchschnittspreis des Bezugsrechtshandels (7. bis 11. Mai 2012) bezieht.

In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine annualisierte Gesamtperformance von 17.1% (2010), 4.3% (2011) und 9.2% (2012). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 11.1% p.a.

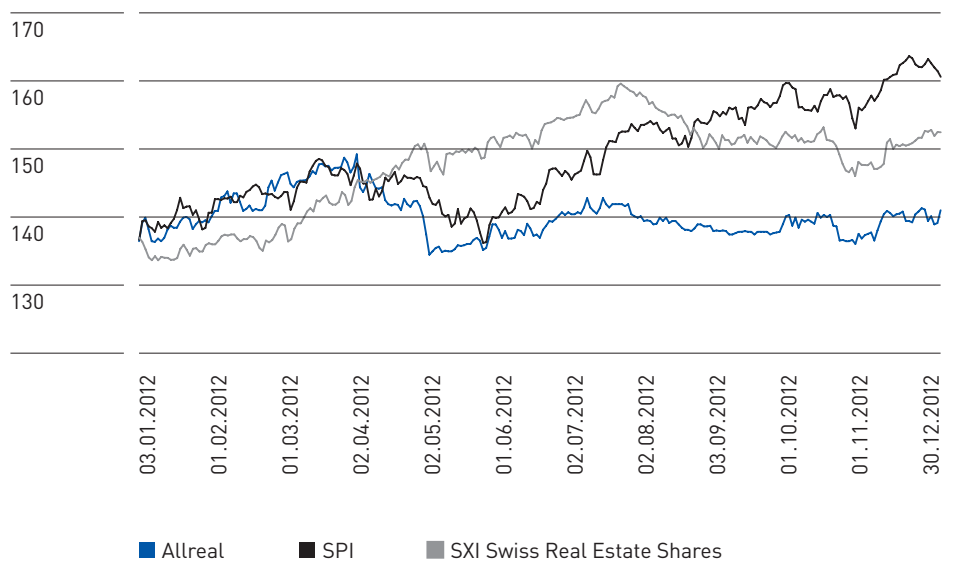
Am 31. Dezember 2012 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 2 248.3 Millionen. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 1 910.7 Millionen, womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 17.7 Prozent resultiert (31.12.2011: 15.4%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2013 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen («Kapitaleinlageprinzip»).

Die Ausschüttung beträgt 83.4 Prozent des Unternehmensergebnisses exkl. Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 3.9 Prozent, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2012.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)

Januar 2012–Dezember 2012



Organisation und Termine

Verwaltungsrat

Dr. Thomas Lustenberger (*1951, CH) Präsident, Mitglied seit 1999	Dr. Ralph-Thomas Honegger (*1959, CH) Vizepräsident, Mitglied seit 2012	Dr. Rudolf W. Hug (*1944, CH) Mitglied seit 2003	Dr. Jakob Baer (*1944, CH) Mitglied seit 2005	Albert Leiser (*1957, CH) Mitglied seit 2005
--	--	---	--	---

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.

Gruppenleitung

Bruno Bettoni (*1949, CH) Vorsitzender der Gruppen- leitung seit 1999	Hans Engel (*1955, CH) Leiter Investitionen Mitglied der Gruppen- leitung seit 1999	Alain Paratte (*1964, CH) Leiter Immobilien Mitglied der Gruppen- leitung seit 2013	Nigel Woolfson (*1958, CH) Leiter Projektentwicklung Mitglied der Gruppen- leitung seit 2013	Roger Herzog (*1972, CH) Leiter Finanzen Mitglied der Gruppen- leitung seit 2004
--	---	---	--	--

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 2013
5. April 2013, 16:00 Uhr
Kaufleutensaal
Pelikanplatz
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2013
22. August 2013

Jahresabschluss 2013
27. Februar 2014

Generalversammlung 2014
28. März 2014

Aktienregister

Für Adress- und sonstige
Änderungen im Aktienregister
ist zuständig:

SIX SAG AG
Baslerstrasse 90
Postfach
4601 Olten
T 062 311 61 20
F 062 311 61 92
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