

- Gutes Resultat im ersten Halbjahr 2012
- Stabiles Liegenschaftenergebnis
- Fortgesetzte Zunahme des abgewickelten Projektvolumens
- Möglichkeit zur Nutzung von Opportunitäten dank solider Finanzierung

Im ersten Halbjahr 2012 verzeichnete die Gesamtleistung eine Steigerung um 16 Prozent auf CHF 483.1 Millionen. Zu dem gegenüber der Vergleichsperiode höheren Wert haben sowohl der Anstieg der Mieterträge als auch die Ausweitung des abgewickelten Projektvolumens beigetragen.

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich auf CHF 64.4 Millionen. Das nur leicht unter dem Vorjahreswert liegende Resultat ist einerseits auf das gute operative Betriebsergebnis zurückzuführen, andererseits ist es wesentlich geprägt von einem Einmaleffekt bei den Finanzierungskosten und einer aus dem Baufortschritt resultierenden Höherbewertung der sechs im Bau befindlichen Anlageliegenschaften.

Der zur Abwicklung des weiter gestiegenen Projektvolumens notwendige Ausbau des Mitarbeiterbestandes führte zu einem gegenüber der Vergleichsperiode nochmals deutlich höheren Personalaufwand. In Folge lag das operative Unternehmensergebnis von CHF 49.9 Millionen sechs Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahres.

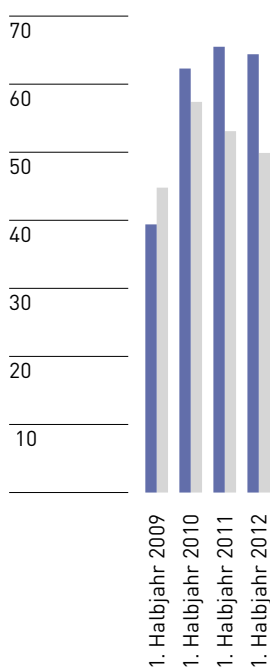
Das gute Resultat belegt die Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens auf Basis des bewährten Geschäftsmodells. Dank der Kombination eines ertragsstabilen Liegenschaftenportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers hat sich Allreal im zunehmend anspruchsvollen wirtschaftlichen Umfeld bestens behauptet. Immobilienseitig ist dieses geprägt von zunehmendem Renditedruck und tendenziell leicht steigenden Leerstandsquoten, in der Generalunternehmung von weiter sich akzentuierendem Margendruck bei anhaltend lebhafter Bau- und Investitionstätigkeit.

Dank der am 4. April rückwirkend auf 1. Januar 2012 erfolgten Übernahme der in Cham ZG domizilierten Hammer Retex Gruppe vermochte Allreal geografisch zu expandieren und die Angebotspalette weiter zu ergänzen. Die unter dem Dach von Hammer Retex zusammengefassten Unternehmen mit insgesamt rund 50 Mitarbeitenden bieten – schwergewichtig in der Zentralschweiz – ein breites Spektrum von Immobiliendienstleistungen an. Dazu gehören insbesondere die Tätigkeit als Generalunternehmer, die Immobilienverwaltung, die Vermietung von Wohn- und Geschäftsflächen sowie der Verkauf von Liegenschaften. Der Erwerb des regional bestens verankerten Unternehmens akzentuiert das von Allreal angestrebte Wachstum und schafft darüber hinaus zusätzliche Synergien.

Am Stichtag schloss die Allreal-Aktie mit CHF 138.20 und damit 1.2 Prozent über dem Jahreskurs per 31. Dezember 2011. Die positive Kursentwicklung, die von der Generalversammlung 2012 beschlossene Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie und die im Rahmen der Kapitalerhöhung ausgegebenen Bezugsrechte ergaben in Summe eine Gesamtpformance von respektablen 7.1 Prozent.

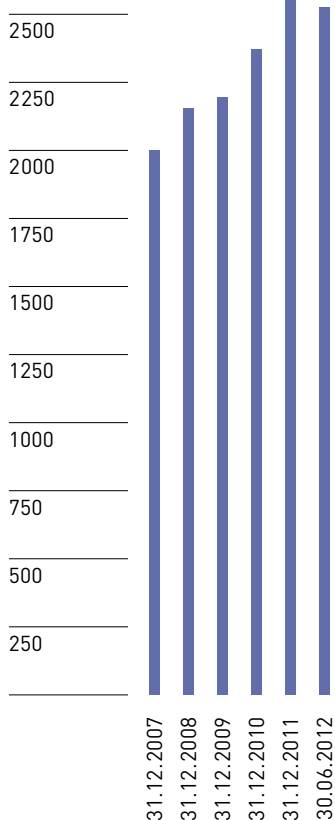
Die im Mai 2012 erfolgreich durchgeführte Kapitalerhöhung führte zu einem Zufluss von netto CHF 265 Millionen. Die vorläufig für die Rückzahlung kurz-

Unternehmensergebnis
CHF Mio.

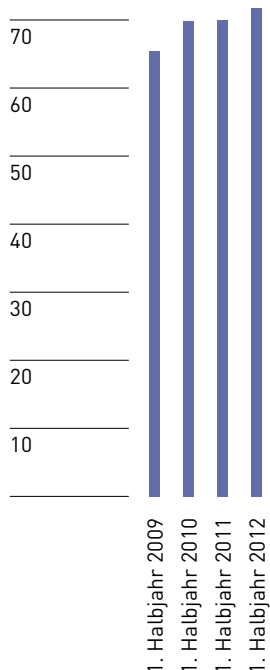


- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

Renditeliegenschaften
CHF Mio.



Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften
CHF Mio.



fristiger Kredite verwendeten Mittel ermöglichen dem Unternehmen insbesondere die Finanzierung von Eigenprojekten.

Geschäftsfeld Immobilien

Der Verkauf einer zur Sanierung anstehenden Geschäftliegenschaft mit einer Nutzfläche von rund 2000 Quadratmetern in Muttenz BL per 30. März 2012 blieb in der Berichtsperiode die einzige Mutation im Bestand der Renditeliegenschaften. Dieser umfasste am Stichtag 45 Geschäfts- und 19 Wohnliegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 39.4 Millionen.

Nach Zugang eines in Ausführung befindlichen Mehrfamilienhauses auf dem Richti-Areal in Wallisellen zählte das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau am Stichtag vier Wohnliegenschaften, eine Geschäftliegenschaft sowie eine gemischt genutzte Liegenschaft.

Die vom externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung der Anlageliegenschaften führte in Summe zu einer Höherbewertung um CHF 19.0 Millionen, entsprechend 0.6 Prozent des Gesamtwertes. Dabei entfielen CHF -1.3 Millionen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften und 20.3 Millionen auf das Portfolio der im Bau befindlichen Anlageliegenschaften.

In Summe resultierten Bestandesänderungen und Bewertungsdifferenzen in einem gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 3.2 Prozent höheren Wert des Rendite- und Anlageliegenschaften im Bau umfassenden Portfolios. Per 30. Juni belief sich der Wert des gesamten Portfolios damit auf CHF 3.05 Milliarden. Der Anteil der Renditeliegenschaften betrug 2.53 Milliarden, jener der Anlageliegenschaften im Bau CHF 522 Millionen.

Gegenüber der Vergleichsperiode verzeichneten die Mieterträge im ersten Halbjahr 2012 eine Zunahme um 2.9 Prozent auf CHF 71.8 Millionen. Zur erfreulichen Entwicklung beigetragen haben zwei erstmals voll ertragswirksame Liegenschaften.

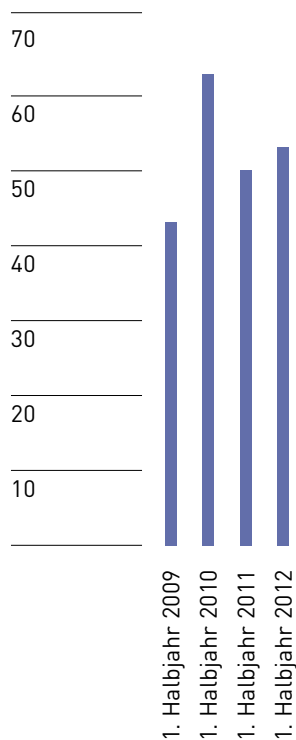
Die im ersten Halbjahr 2012 mit der Vermietung von Renditeliegenschaften erzielte Nettorendite betrug im Marktvergleich respektable 4.9 Prozent; dies trotz der sich abzeichnenden Abflachung der Nachfrage bei den Büroflächen.

Die Leerstandsquote lag am Stichtag bei tiefen 4.9 Prozent. Aufgrund des per März 2012 erfolgten Auszugs des Hauptmieters einer Geschäftliegenschaft an der Brandschenkestrasse in Zürich wird der Leerstand für das gesamte Geschäftsjahr 2012 rund fünf Prozent betragen.

Die in der Berichtsperiode bei Renditeliegenschaften getätigten Aufwendungen für werterhaltende Massnahmen und laufende Betriebs- und Unterhaltskosten beliefen sich in Summe auf CHF 9.7 Millionen, was einer im langjährigen Mittel liegenden Quote von 13.5 Prozent aller Mieterträge entspricht.

In der Berichtsperiode belief sich das Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) auf CHF 60.4 Millionen (1. Halbjahr 2011: CHF 58.8 Mio.). Der Anteil des Geschäftsfeldes Immobilien am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei 71.2 Prozent (1. Halbjahr 2011: 69.9%).

**Erfolg aus
Generalunternehmung**
CHF Mio.



Geschäftsfeld Generalunternehmung

Der Erfolg aus Geschäftstätigkeit der Generalunternehmung (Projektentwicklung, Realisation, Kauf/Verkauf von Liegenschaften) belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 53.2 Millionen und lag somit sechs Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Das Betriebsergebnis (EBIT) lag in der Berichtsperiode bei CHF 24.0 Millionen. Der Rückgang um 4.8 Prozent gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres ist die direkte Folge des im Zuge des höheren Projektvolumens notwendig gewordenen Ausbaus des Mitarbeiterbestandes und dem damit verbundenen Anstieg der Personalkosten. Neuanstellungen und die Integration der Hammer Retex Gruppe führten zu einer deutlichen Zunahme von 297 auf 365 Vollzeitstellen.

Die im ersten Halbjahr 2012 von der Sparte Projektentwicklung für Dritte und auf eigene Rechnung bearbeiteten Bauvorhaben repräsentieren ein konstant hohes potenzielles Auftragsvolumen von rund CHF 1 Milliarde. Zu den in der Berichtsperiode erfolgreich weiter entwickelten Projekten gehören neben anderen eine bedeutende Gebietsentwicklung für Dritte in Adliswil sowie die Entwicklung eines rund 55000 Quadratmeter grossen Grundstücks in Bülach mit einem möglichen Baubeginn ab 2015.

Bis zur Baureife beziehungsweise Baueingabe weiterentwickelt wurden im ersten Halbjahr 2012 ausserdem je ein Eigenprojekt für den Verkauf von Wohneigentum in Erlenbach, Mönchaltorf und Zürich-Unterstrass sowie zwei Projekte auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West.

Mit der Kabelnetzbetreiberin upc cablecom kam es im Februar 2012 zum Abschluss eines langjährigen Mietvertrages für das von Allreal entwickelte und seit Mai 2011 sich in Ausführung befindende Geschäftshaus Richtiring in Wallisellen. Das repräsentative Gebäude bietet Raum für rund 1400 Büroarbeitsplätze. Damit sind zwei Jahre vor Fertigstellung der Überbauung Richti-Areal praktisch sämtliche Büroflächen bereits vermietet.

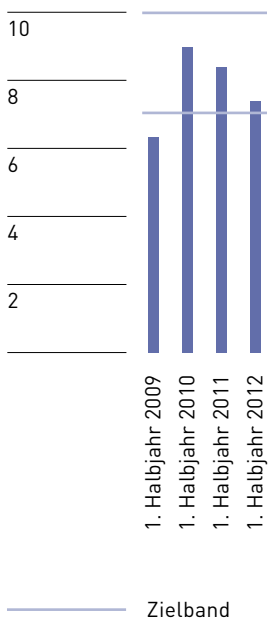
Das von der Sparte Realisation in der Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen verzeichnete gegenüber dem ersten Halbjahr 2011 eine weitere Zunahme um 17.9 Prozent auf CHF 409.9 Millionen.

Die beiden Grossprojekte auf dem Toni-Areal in Zürich-West und auf dem Richti-Areal in Wallisellen bewirkten eine leichte Zunahme des Anteils der Eigenprojekte am gesamten Projektvolumen auf 42.5 Prozent (1. Halbjahr 2011: 40.8%).

Der per 30. Juni 2012 gegenüber dem Stichtag des Vorjahres praktisch unverändert gebliebene gesicherte Arbeitsvorrat von rund CHF zwei Milliarden, zu dem die Hammer Retex Gruppe CHF 270 Millionen beiträgt, sichert die Auslastung der aktuell verfügbaren Kapazitäten während mehr als zwei Jahren.

Mit einem Absatz von 102 Wohneinheiten vermochte die Sparte Kauf/Verkauf an das Rekordergebnis des Vorjahres anzuknüpfen (1. Halbjahr 2011: 106 Einheiten). Am Stichtag standen in sieben Projekten insgesamt 193 Einheiten zum Verkauf. Die Auswertung der im ersten Halbjahr getätigten Verkäufe belegt,

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt
in Prozent



dass sich insbesondere Angebote im mittleren bis oberen Preissegment nach wie vor einer lebhaften Nachfrage erfreuen. Demgegenüber gestaltet sich der Absatz von Objekten im obersten Preissegment zunehmend anspruchsvoll.

Der Anteil des seit Mitte Juni 2012 wieder von Bruno Bettoni geleiteten Geschäftsfeldes Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe belief sich auf 28.8 Prozent (1. Halbjahr 2011: 30.1%).

Solide Finanzierung ermöglicht Fortführung des Wachstumskurses

Das nach wie vor tiefe Zinsniveau und die im Rahmen der Kapitalerhöhung zugeflossenen Mittel begünstigten die vorteilhafte Absicherung der laufenden Finanzverbindlichkeiten. Per 30. Juni betrug der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital 2.38 Prozent mit einer durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung von 55 Monaten (31.12.2011: 2.30%/51 Monate).

Aus der im Mai 2012 erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung mit Bezugsrechtsangebot resultierte ein Mittelzufluss von CHF 265 Millionen. Bis zu deren Verwendung zur Finanzierung der laufenden Eigenprojekte oder zum Erwerb weiterer Liegenschaften ermöglicht die zusätzliche Liquidität die Rückzahlung kurzfristiger Kredite und damit eine Verringerung der Finanzierungskosten. Dank der per Stichtag frei verfügbaren Kreditlimiten von über CHF 740 Millionen und einer Verschuldungskapazität von insgesamt CHF 1.4 Milliarden ist das Unternehmen in der Lage, Opportunitäten auch kurzfristig zu nutzen.

Aufgrund der im Rahmen der Kapitalerhöhung neu ausgegeben Aktien verzeichnete die Börsenkapitalisierung eine deutliche Zunahme gegenüber dem Stichtag des Vorjahres um 18.1 Prozent auf CHF 2.2 Milliarden. Die Eigenkapitalquote beträgt 49.3 Prozent und das Net Gearing 75.4 Prozent (31.12.2011: 43.6%/98.7%).

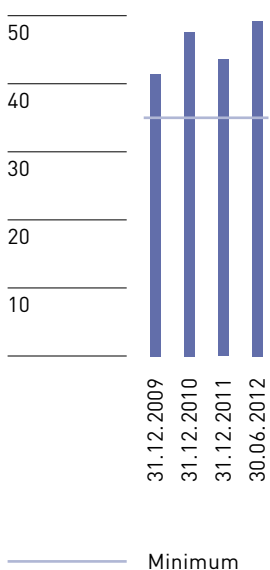
Zuversichtlicher Ausblick

Wie sich die wirtschaftlichen Unsicherheiten – insbesondere in der Europäischen Union – mittel- bis langfristig auf den Konjunkturverlauf in der Schweiz auswirken werden, lässt sich kaum abschätzen. Ausgehend vom guten Geschäftsverlauf in der Berichtsperiode und der für das zweite Halbjahr erwarteten Entwicklung rechnet das Unternehmen für 2012 jedoch weiterhin mit einem nur leicht unter dem Vorjahr liegenden operativen Ergebnis.

Dank dem weiteren Ausbau des Portfolios, der grossen Zahl von vielversprechenden Projekten, dem hohen Arbeitsvorrat der Generalunternehmung und der soliden Finanzierung ist Allreal auch über das laufende Geschäftsjahr hinaus zuversichtlich.

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

Eigenkapitalquote
in Prozent



Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrates

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2012 bzw. 30.06.2012*	1. Halbjahr 2011 bzw. 31.12.2011*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	483.1	417.6	+15.7
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	102.8	101.2	+1.6
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	64.4	65.5	-1.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	83.8	83.1	+0.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	49.9	53.1	-6.0
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	65.1	-11.1	-
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	7.4	8.4	-1.0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.0	7.2	-1.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	49.3	43.6	+5.7
Net Gearing ³ am Stichtag	%	75.4	98.7	-23.3
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.38	2.30	+0.08
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	55	51	+4
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	409.9	347.8	+17.9
Erfolg aus Generalunternehmung ⁴	CHF Mio.	53.2	50.2	+6.0
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	45.1	50.2	-5.1
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	365	297	+68
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.38	4.72	-7.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.40	3.83	-11.2
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	123.65	125.45	-1.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	117.20	118.25	-0.9
Börsenkurs am Stichtag	CHF	138.20	136.50	+1.2
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	2 200.6	1 863.3	+18.1
Enterprise Value (EV) ⁷	CHF Mio.	3 607.5	3 457.4	+4.3

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2012 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 Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2012 bzw. 30.06.2012*	1. Halbjahr 2011 bzw. 31.12.2011	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	45	46	-1
Wohnliegenschaften	Anzahl	19	19	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2 524.7	2 529.2	-0.2
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	39.4	38.9	+1.3
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	71.8	69.8	+2.9
Leerstandsquote ²	%	4.9	4.6	+0.3
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-9.7	-8.5	+14.1
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrages	13.5	12.2	+1.3
Bruttorendite ³	%	5.7	6.2	-0.5
Nettorendite ⁴	%	4.9	5.1	-0.2
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	6	5	+1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	522.1	421.8	+23.8
Investitionsvolumen	CHF Mio.	900.0	835.0	+7.8
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	148.4	226.3	-34.4
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	736.0	992.0	-25.8
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	360.5	306.7	+17.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	761.0	604.0	+26.0
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	13.8	0.0	-

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das 1. Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2012 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

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011 ¹
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	71.8	69.8
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	1.4	0.0
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	235.7	206.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	113.1	48.5
Diverse Erträge	0.6	0.9
Betrieblicher Ertrag	422.6	325.2
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-9.7	-8.5
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-207.7	-180.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-102.8	-38.3
Direkter betrieblicher Aufwand	-320.2	-226.9
Personalaufwand	-26.6	-23.0
Übriger Betriebsaufwand	-4.9	-5.6
Betriebsaufwand	-31.5	-28.6
Aktivierte Eigenleistungen	14.3	13.2
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-0.4	0.6
Höherbewertung Renditeliegenschaften	14.7	14.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-16.0	-10.8
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	20.3	14.4
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	19.0	18.1
EBITDA	103.8	101.6
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.5	-0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	-0.5	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)	102.8	101.2
Finanzertrag	0.2	0.3
Finanzaufwand	-19.2	-16.0
Unternehmensergebnis vor Steuern	83.8	85.5
Steueraufwand	-19.4	-20.0
Unternehmensergebnis	64.4	65.5
Bewertung Finanzinstrumente	-2.6	2.3
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	0.6	-0.5
Sonstiges Ergebnis	-2.0	1.8
Gesamtergebnis	62.4	67.3
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	4.38	4.72
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	4.15	4.44

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

Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2012	31.12.2011 ¹	01.01.2011 ¹
Renditeliegenschaften	2 524.7	2 529.2	2 373.3
Anlageliegenschaften im Bau	522.1	421.8	246.0
Übrige Sachanlagen	2.5	2.4	2.3
Finanzanlagen	11.3	10.5	8.7
Immaterielle Vermögenswerte	6.6	0.0	0.0
Latente Steuerguthaben	46.3	43.0	34.1
Anlagevermögen	3 113.5	3 006.9	2 664.4
Entwicklungsliegenschaften	522.7	533.0	520.6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	106.2	85.1	60.5
Übrige Forderungen	8.3	3.6	4.1
Liquide Mittel	36.2	71.9	33.9
Umlaufvermögen	673.4	693.6	619.1
Aktiven	3 786.9	3 700.5	3 283.5
Aktienkapital	797.1	683.2	683.2
Kapitalreserven	495.3	419.2	494.0
Eigene Aktien	-2.6	-1.9	-1.3
Gewinnreserven	576.3	513.8	391.3
Konzerneigenkapital	1 866.1	1 614.3	1 567.2
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	395.1	356.0	204.5
Rückstellungen für latente Steuern	149.2	141.4	118.1
Langfristige Rückstellungen	3.9	4.2	4.9
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	82.0	77.4	48.9
Langfristiges Fremdkapital	630.2	579.0	376.4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	161.9	120.4	71.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	28.4	18.2	63.2
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	9.7	19.9	18.7
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	40.6	36.0	36.8
Kurzfristige Rückstellungen	2.0	2.7	2.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 048.0	1 310.0	1 147.5
Kurzfristiges Fremdkapital	1 290.6	1 507.2	1 339.9
Fremdkapital	1 920.8	2 086.2	1 716.3
Passiven	3 786.9	3 700.5	3 283.5
Eigenkapital (NAV) je Aktie in CHF			
– vor latenten Steuern	123.65	125.45	120.90
– nach latenten Steuern	117.20	118.25	114.80

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 2011	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						65.5	65.5
Bewertung Finanzinstrumente				1.8			1.8
Gesamtergebnis				1.8		65.5	67.3
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	398.4	1 550.2
Unternehmensergebnis ¹						81.3	81.3
Bewertung Finanzinstrumente				-26.8			-26.8
Gesamtergebnis				-26.8		81.3	54.5
Kauf eigene Aktien			-15.5				-15.5
Verkauf eigene Aktien			24.6			0.4	25.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					-13.9	13.9	0.0
Stand 31. Dezember 2011	683.2	419.2	-1.9	-63.3	83.1	494.0	1 614.3
Unternehmensergebnis						64.4	64.4
Bewertung Finanzinstrumente				-2.0			-2.0
Gesamtergebnis				-2.0		64.4	62.4
Kauf eigene Aktien			-20.6				-20.6
Verkauf eigene Aktien			19.9			0.1	20.0
Auszahlung an Aktionäre		-75.0					-75.0
Kapitalerhöhung	113.9	151.1					265.0
Umklassierung					14.5	-14.5	0.0
Stand 30. Juni 2012	797.1	495.3	-2.6	-65.3	97.6	544.0	1 866.1

¹ Angepasste Werte aufgrund Änderung Gewinnrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2012	1. Halbjahr 2011 ¹
Unternehmensergebnis vor Steuern	83.8	85.5
Nettofinanzaufwand	19.0	15.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-19.0	-18.1
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.5	0.4
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	0.5	0.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.4	-0.6
Aktivierte Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-8.5	-10.3
Übrige Positionen	1.3	0.2
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	1.3	-53.9
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-20.8	-26.2
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen	-4.6	-1.4
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen	-1.0	-0.1
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	41.5	55.3
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	10.2	-33.6
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	3.5	6.1
Bezahlte Finanzkosten	-22.8	-15.1
Erhaltene Finanzerlöse	0.1	0.2
Bezahlte Steuern	-20.3	-15.2
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	65.1	-11.1
Investitionen Renditeliegenschaften	-4.1	-74.3
Devestitionen Renditeliegenschaften	6.9	6.7
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-65.5	-32.6
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	-0.4	-0.7
Devestitionen übrige Sachanlagen	0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)	-1.8	0.0
Zunahme Finanzanlagen	-1.6	-1.0
Abnahme Finanzanlagen	0.8	0.1
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-65.7	-101.8
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	329.5	235.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-554.0	-197.5
Kapitalerhöhung	265.0	0.0
Emission Obligationenanleihe	0.0	148.6
Kauf eigene Aktien	-20.6	-28.3
Verkauf eigene Aktien	20.0	18.8
Auszahlung an Aktionäre	-75.0	-74.9
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-35.1	101.7
Veränderung liquide Mittel	-35.7	-11.2
Liquide Mittel am 1. Januar	71.9	33.9
Liquide Mittel am 30. Juni	36.2	22.7

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

Ergänzende Informationen

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2012 bzw. 30.06.2012	1. Halbjahr 2011 bzw. 31.12.2011
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	797.1	683.2
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	86.1	86.1
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	15 941 649	13 664 271
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	18 596	13 463
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	15 923 053	13 650 808
Ausstehende Aktien im Durchschnitt	Anzahl	14 405 231	13 605 834
Börsenkurs Hoch	CHF	149.40	148.00
Börsenkurs Tief	CHF	134.50	135.40
Börsenkurs am Stichtag	CHF	138.20	136.50
Börsenkapitalisierung am Stichtag ²	CHF Mio.	2 200.6	1 863.3
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	13 282	9 636

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 pro Aktie	CHF 50
Valorenummer	883 756
Symbol SIX	ALLN
ISIN	CH0008837566
Bloomberg	ALLN SW

Aktionärsstruktur per 30. Juni 2012

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
>478 249 Aktien (>3%)	7	5 495 660	34
100 001–478 249 Aktien	19	3 627 478	23
10 001–100 000 Aktien	94	2 243 090	14
1001–10 000 Aktien	420	1 190 616	8
1–1000 Aktien	2 417	633 905	4
Total eingetragen	2 957	13 190 749	83
Nicht eingetragen		2 750 900	17
Total Aktien		15 941 649	100

52.9% des Aktienkapitals werden von institutionellen Investoren (Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften) und 8.6% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 21.2% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 17.3% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 2.9% (eingetragene Aktien).

Struktur, Kontakte und Termine

Struktur und Adressen

Allreal Holding AG
Allreal Finanz AG
Grabenstrasse 25, 6340 Baar

Allreal Home AG
Allreal Office AG
Allreal Toni AG
Allreal Vulkan AG
Allreal West AG
Apalux AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

Allreal Generalunternehmung AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich
St. Alban-Vorstadt 80, 4052 Basel
Zieglerstrasse 53, 3007 Bern
Gaiserwaldstrasse 14, 9015 St. Gallen
Allreal Markthalle AG
PM Management AG
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

Hammertor AG
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham
Hammer Retex AG
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham
Dufourstrasse 31, 8008 Zürich
Wohnbau Zürich AG
Seestrasse 303, 8038 Zürich

Der Online-Halbjahresbericht ist verfügbar unter <http://ir.allreal.ch>

Kontakte

Bruno Bettoni
Vorsitzender
der Gruppenleitung
T 044 319 12 37
F 044 319 15 35
bruno.bettoni@allreal.ch

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

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

Termine

Jahresabschluss 2012
28. Februar 2013
Generalversammlung 2013
5. April 2013

Halbjahresabschluss 2013
22. August 2013

Aktienregister

Für Adress- und sonstige
Änderungen im Aktienregister
ist zuständig:

SIX SAG AG
Baslerstrasse 90
Postfach
4601 Olten
T 062 311 61 20
F 062 311 61 92
office@sag.ch

Herausgeber

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

Impressum

Text und Redaktion
Unternehmenskommunikation Allreal
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

Grafisches Konzept
WBG AG für visuelle Kommunikation
8045 Zürich

Layout/Prepress/Press
Linkgroup AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf Z-Offset, chlorfrei