

Geschäftsbericht 2014 in Kurzform

allreal

holding

Kennzahlen im Überblick

		2014 bzw. 31.12.2014*	2013 bzw. 31.12.2013*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	1 036.4	1 242.3	-16.6
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	170.9	192.8	-11.4
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	104.4	121.8	-14.3
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	176.8	184.7	-4.3
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	109.1	116.1	-6.0
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	158.5	157.6	+0.6
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	5.3	6.3	-1.0
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	5.4	6.2	-0.8
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	47.6	49.3	-1.7
Net Gearing ³ am Stichtag	%	87.9	80.8	+7.1
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	1.93	2.13	-0.20
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	50	56	-6
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	870.6	1 087.0	-19.9
Erfolg aus Generalunternehmung ⁴	CHF Mio.	102.8	110.7	-7.1
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	44.9	40.8	+4.1
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	348	371	-23
Allreal Holding AG				
Jahresgewinn	CHF Mio.	47.5	44.3	+7.2
Aktienkapital	CHF Mio.	797.1	797.1	-
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.56	7.66	-14.4
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.85	7.29	-6.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	129.10	130.90	-1.4
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	122.55	123.80	-1.0
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	5.50	5.50	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	137.10	123.50	+11.0
Dividenden-/Ausschüttungsrendite ⁶	%	4.0	4.5	-0.5
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	2 185.5	1 964.7	+11.2
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	3 903.9	3 555.1	+9.8

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2014 bzw. 31.12.2013

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 exklusive Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblicher Ertrag, direkter betrieblicher Aufwand, aktivierte Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

⁶ Antrag des Verwaltungsrats CHF 5.50 pro Aktie für Geschäftsjahr 2014 in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen

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

⁸ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		2014 bzw. 31.12.2014*	2013 bzw. 31.12.2013*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften	Anzahl	20	18	+2
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	44	42	+2
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	3 509.6	2 610.2	+34.5
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	54.8	43.5	+26.0
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	159.2	148.5	+7.2
Leerstandsquote ²	%	7.9	4.7	+3.2
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-25.1	-22.3	+12.6
Liegenschaftenaufwand	in Prozent des Mietertrags	15.8	15.0	+0.8
Bruttorendite ³	%	5.4	5.6	-0.2
Nettorendite ⁴	%	4.5	4.8	-0.3
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	1	7	-6
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	4.0	835.6	-99.5
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	23.0	950.0	-97.6
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	39.0	51.0	-23.5
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	784.0	694.0	+13.0
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	167.4	287.6	-41.8
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	265.0	490.0	-45.9
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	94.8	43.9	+115.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2014 bzw. 31.12.2013

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² In Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

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

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

- Solides Unternehmensergebnis
- Markantes Wachstum des Liegenschaftenportfolios
- Generalunternehmung behauptet sich in anspruchsvollem Umfeld
- Vorteilhafte Finanzierung ermöglicht Nutzung von Opportunitäten
- Antrag auf unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie

Mit einem Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 109.1 Millionen erwirtschaftete Allreal im Geschäftsjahr 2014 ein solides Resultat. Dank höherer Mieterträge und eines tieferen betrieblichen Aufwands lag der operative Gewinn lediglich 6 Prozent unter dem von ausserordentlichen Verkaufsgewinnen geprägten Vorjahreswert.

Das Portfolio der Anlageliegenschaften erfuhr in der Berichtsperiode eine in der Summe negative Wertkorrektur um CHF 5.9 Millionen. In der Folge belief sich das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt auf CHF 104.4 Millionen und lag damit 14.3 Prozent unter dem Wert des Vorjahrs.

Die Erträge aus Vermietung und Verwaltung und das abgewickelte Projektvolumen ergaben eine Gesamtleistung von CHF 1 036.4 Millionen.

Am Stichtag belief sich die Zahl der in Basel, Bern, Cham, St. Gallen und Zürich beschäftigten Mitarbeitenden auf 376 Personen. Die Anpassung der personellen Kapazitäten an das aufgrund des Abschlusses mehrerer Grossprojekte rückläufige Projektvolumen führte zu einer Verringerung des Mitarbeiterbestands um 23 auf 348 Vollzeitstellen. Sie erfolgte über natürliche Fluktuation.

Festhalten an der anlegerfreundlichen Ausschüttungspolitik

Am 31. Dezember 2014 schloss die Allreal-Aktie bei CHF 137.10. Der Jahresendkurs lag damit 11 Prozent über dem Wert des Vorjahrs. Die positive Kursentwicklung und die Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie ergaben für das Geschäftsjahr 2014 eine erfreuliche Gesamtpformance von 15.5 Prozent. An der Generalversammlung vom 17. April 2015 wird der Verwaltungsrat eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie beantragen, was einer Barrendite von 4 Prozent entspricht. Die Auszahlung wird wie bereits in den Vorjahren aus den Reserven aus Kapitalanlagen erfolgen und für Privatanleger steuerfrei sein.

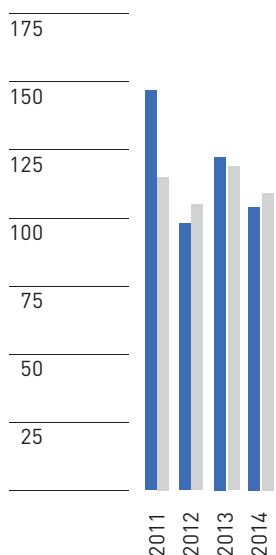
Geschäftsfeld Immobilien mit steigenden Mieterträgen

Der fortgesetzte Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften führte in der Berichtsperiode zu einer Zunahme der Mieterträge um 7.2 Prozent auf CHF 159.2 Millionen.

Trotz gestiegener Leerstandsquote und eines gegenüber dem Vorjahr höheren Liegenschaftenaufwands lag die mit dem Liegenschaftenportfolio erzielte Nettorendite bei im Marktvergleich guten 4.5 Prozent.

Der Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften erfolgte ausschliesslich durch Umklassierung von im Geschäftsjahr 2014 fertiggestellten Anlageliegenschaften im Bau. Dabei handelte es sich um zwei Mehrfamilienhäuser in Gland VD, eine Wohnüberbauung und ein Bürogebäude in Wallisellen,

Unternehmensergebnis
CHF Mio.



- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

ein Wohnhochhaus in Zürich, zwei Geschäftsliegenschaften in Zürich und ein Bürogebäude in Opfikon.

Aus dem Verkauf dreier Renditeliegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 54 Millionen resultierte ein Gewinn vor Steuern von CHF 3.1 Millionen. Veräussert wurden eine ältere Wohnliegenschaft in Schlieren und zwei Geschäftsliegenschaften in Zürich.

Am Stichtag umfasste das Portfolio der Renditeliegenschaften 20 Wohn- und 44 Geschäftsliegenschaften.

Das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau verzeichnete in der Berichtsperiode den Zugang eines in Realisation befindlichen sechsgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit einer Nutzfläche von rund 3 400 Quadratmetern in Zürich-West sowie den Abgang von sieben Liegenschaften durch Umklassierung zu den Renditeliegenschaften. Per 31. Dezember 2014 zählte das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau damit noch eine Liegenschaft.

Die Bewertung des Portfolios der Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer resultierte in einer in der Summe negativen Wertveränderung um CHF 5.9 Millionen. Während die Wohnliegenschaften eine positive Wertveränderung verzeichneten, erfuhren vor allem die Geschäftsliegenschaften eine Abwertung. Der Liegenschaftenschätzer zog dabei in erster Linie die von einem Überangebot geprägte Marktsituation bei den Geschäftsflächen im Grossraum Zürich in Betracht.

Per 31. Dezember 2014 betrug der Gesamtwert des Portfolios CHF 3.51 Milliarden. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahr um CHF 67.8 Millionen.

Geschäftsfeld Generalunternehmung überzeugt mit stabilem Ergebnis

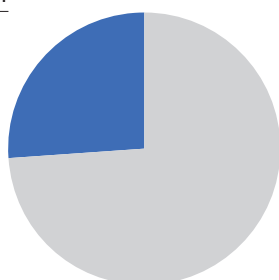
Mit einem Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 102.8 Millionen vermochte sich das Geschäftsfeld Generalunternehmung in einem sehr anspruchsvollen Marktumfeld gut zu behaupten. Wesentlich zum unter dem Vorjahreswert liegenden Ergebnis haben die Verkäufe von Entwicklungsliegenschaften beigetragen.

Die mit tieferen Personalkosten einhergehende Verringerung des Betriebsaufwands vermochte den Rückgang der Vergabegewinne und der Honorare nahezu auszugleichen. Zur Aufwandminderung wesentlich beigetragen hat eine erfolgswirksame Gutschrift von CHF 4.5 Millionen im Zusammenhang mit dem Rechnungslegungsstandard IAS 19 (Personalvorsorgeverpflichtung). Mit CHF 46.2 Millionen lag das Betriebsergebnis (EBIT) 2.2 Prozent über dem Vorjahreswert.

Die Sparte Projektentwicklung bearbeitete im Geschäftsjahr 2014 Eigen- und Drittprojekte mit einem konstant hohen potenziellen Auftragsvolumen von rund CHF 1 Milliarde. Zu den grössten und wichtigsten Entwicklungen, die in der Berichtsperiode weiter vorangetrieben wurden, zählten ein mehrheitlich bereits vermietetes Bürogebäude (Nutzfläche 13 100 m²) auf dem Escher-Wyss-Areal in Zürich-West, zwei Geschäftshäuser (Nutzfläche rund

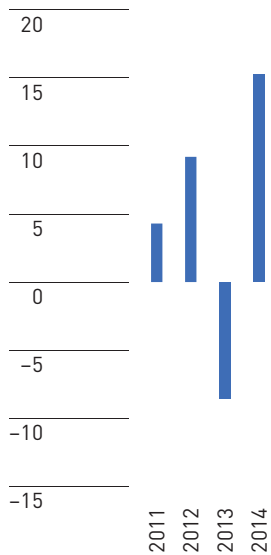
Anteil der Geschäftsfelder am operativen Betriebsergebnis

2014



■ Immobilien 74.1%
■ Generalunternehmung 25.9%

Performance der Aktie im Überblick



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

40 000 m²) auf dem Bäuler-Areal in Rümlang ZH, das Bülachguss-Areal (rund 450 Wohnungen und Gewerbe) in Bülach ZH, das Neuwisen-Areal (rund 200 Wohnungen und Gewerbe) in Dielsdorf ZH sowie das Gebiet Dietlimoos-Moos (rund 400 Wohnungen und Gewerbe) in Adliswil ZH. Bei den 2014 an die Sparte Realisation übergebenen Projekten handelte es sich um die Überbauung Pfruendmattstrasse in Mettmenstetten ZH mit 35 Reiheneinfamilienhäusern und das Wohn- und Geschäftshaus Schiffbaustrasse in Zürich-West mit 23 Mietwohnungen und Gewerbeflächen im Erd- und im ersten Obergeschoss.

Das von der Sparte Realisation in der Berichtsperiode abgewickelte Projektvolumen belief sich auf CHF 870.6 Millionen. Der 19.9 Prozent unter dem Vorjahr liegende Wert widerspiegelt in erster Linie den Abschluss mehrerer Grossprojekte. Vom abgewickelten Projektvolumen entfielen 62.8 Prozent auf Drittprojekte, 20.9 Prozent auf Eigenprojekte und 16.3 Prozent auf Entwicklungsprojekte für den Verkauf an Dritte.

Nach einer Bauzeit von knapp fünfeinhalb Jahren erfolgte per 1. Mai 2014 die Übergabe des mehrheitlich von zwei Fachhochschulen genutzten Toni-Areals an den Kanton Zürich. Die Realisation des Grossprojekts erwies sich als ausgesprochen komplex und anspruchsvoll. Die Aufnahme des Schulbetriebs erfolgte wie geplant im September 2014. Der von Allreal mit dem Kanton Zürich abgeschlossene Mietvertrag hat eine Laufzeit von mindestens 20 Jahren.

Im Oktober 2014 übernahm UPC Cablecom das Bürogebäude Richtiring auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Damit fand die zweite Etappe des gemischt genutzten Neubauquartiers zwischen Bahnhof Wallisellen und Zentrum Glatt ihren Abschluss. Auf dem 72 000 Quadratmeter grossen Grundstück entwickelte und realisierte Allreal drei Mehrfamilienhäuser, ein Wohn- und Geschäftshaus, ein Bürohochhaus sowie zwei Bürogebäude. Das Investitionsvolumen von Richti Wallisellen betrug insgesamt über CHF 800 Millionen.

Am Stichtag belief sich der gesicherte Arbeitsvorrat auf rund CHF 820 Millionen. Er sichert die Auslastung während rund zwölf Monaten.

Starke Kapitalbasis ermöglicht Finanzierung von Investitionen und Projekten

Die Finanzierung der laufenden Projekte für das eigene Portfolio führte in der Berichtsperiode zu einer Zunahme der Finanzschulden um rund CHF 131 Millionen auf CHF 1.75 Milliarden. Die Refinanzierung erfolgte mit einer im ersten Halbjahr 2014 begebenen 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019 im Umfang von CHF 125 Millionen. Der Betrag für die am 9. Oktober 2014 zurückbezahlte 2.125%-Wandelanleihe belief sich auf CHF 199.79 Millionen.

Mit einem gegenüber dem Vorjahr nochmals tieferen durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital von 1.93 Prozent und einer nur geringfügig kürzeren durchschnittlichen Zinsbindung von 50 Monaten blieb das Unternehmen vorteilhaft finanziert.

Die frei und kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten von über CHF 543 Millionen ermöglichen die Finanzierung der laufenden Projekte und weiterer Inves-

titionen, insbesondere den Erwerb geeigneter Grundstücke und Liegenschaften. Am Stichtag betrug die Verschuldungskapazität CHF 1.3 Milliarden.

Aufgrund des leichten Rückgangs der Eigenkapitalquote auf 47.6 Prozent verzeichnete das Net Gearing per 31. Dezember 2014 eine Zunahme auf 87.9 Prozent. Mit 5.4 Prozent lag die Eigenkapitalrendite exklusive Neubewertungseffekt 0.8 Prozentpunkte unter dem Vergleichswert des Vorjahrs.

Von Unwägbarkeiten geprägte Einschätzung der Zukunftsaussichten

Die anspruchsvolle Marktsituation akzentuiert sich sowohl bei den Immobilien als auch bei der Generalunternehmung. Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bleiben deshalb anspruchsvoll.

Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass 2015 nur wenige Mietverträge zu erneuern oder zu verlängern sind. Hinzu kommt, dass Allreal dank vorhandener Entwicklungliegenschaften und gesicherter Grundstücke über die Möglichkeit zur Entwicklung und Realisation von Eigenprojekten verfügt. Für diese besteht die Option eines späteren Verkaufs an private oder institutionelle Investoren.

Trotz Herausforderungen und Unwägbarkeiten geht das Unternehmen davon aus, im Geschäftsjahr 2015 ein operatives Unternehmensergebnis zu erzielen, das mit demjenigen des Berichtsjahrs mindestens vergleichbar ist.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum soliden Geschäftsergebnis 2014 und den Aktionären für das Vertrauen und die Unterstützung.



Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrats



Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2014	2013
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	159.2	148.5
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	6.6	6.8
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	546.5	620.6
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	211.6	293.9
Diverse Erträge	1.0	1.3
Betrieblicher Ertrag	924.9	1 071.1
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-25.1	-22.3
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-500.8	-569.5
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-177.0	-260.2
Direkter betrieblicher Aufwand	-702.9	-852.0
Personalaufwand	-53.1	-62.3
Übriger Betriebsaufwand	-14.1	-13.9
Betriebsaufwand	-67.2	-76.2
Aktivierte Eigenleistungen	21.5	24.6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	3.1	20.0
Höherbewertung Renditeliegenschaften	81.1	59.2
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-86.3	-70.3
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	26.7
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-0.7	-7.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-5.9	8.1
EBITDA	173.5	195.6
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.7	-0.9
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	-1.9	-1.9
Betriebsergebnis (EBIT)	170.9	192.8
Finanzertrag	0.8	1.2
Finanzaufwand	-37.9	-33.4
Unternehmensergebnis vor Steuern	133.8	160.6
Steueraufwand	-29.4	-38.8
Unternehmensergebnis	104.4	121.8
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Bewertung Finanzinstrumente	-30.5	37.3
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	6.7	-8.2
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Veränderung Personalvorsorge	-16.0	2.6
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	3.5	-0.6
Sonstiges Ergebnis	-36.3	31.1
Gesamtergebnis	68.1	152.9
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	6.56	7.66
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	6.57	7.34

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2014	31.12.2013
Renditeliegenschaften	3 509.6	2 610.2
Anlageliegenschaften im Bau	4.0	835.6
Übrige Sachanlagen	1.6	1.9
Finanzanlagen	142.5	14.6
Immaterielle Vermögenswerte	1.9	3.8
Latente Steuerguthaben	31.7	42.2
Anlagevermögen	3 691.3	3 508.3
Entwicklungsliegenschaften	301.2	382.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	75.8	74.4
Übrige Forderungen	8.0	4.5
Liquide Mittel	31.9	25.0
Umlaufvermögen	416.9	486.4
Aktiven	4 108.2	3 994.7
Aktienkapital	797.1	797.1
Kapitalreserven	320.2	407.7
Eigene Aktien	-0.1	-4.3
Gewinnreserven	836.8	768.8
Konzerneigenkapital	1 954.0	1 969.3
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	650.1	431.0
Rückstellungen für latente Steuern	135.6	155.7
Langfristige Rückstellungen	3.9	4.3
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	80.8	45.7
Langfristiges Fremdkapital	870.4	636.7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.4	119.6
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	26.8	20.3
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	19.6	18.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	47.8	36.6
Kurzfristige Rückstellungen	10.0	9.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 100.2	1 184.4
Kurzfristiges Fremdkapital	1 283.8	1 388.7
Fremdkapital	2 154.2	2 025.4
Passiven	4 108.2	3 994.7

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 31. Dezember 2012	797.1	495.3	-1.0	-55.9	76.0	595.8	1 907.3
Unternehmensergebnis						121.8	121.8
Bewertung Finanzinstrumente				29.1			29.1
Veränderung Personalvorsorge						2.0	2.0
Gesamtergebnis				29.1		123.8	152.9
Kauf eigene Aktien			-25.2				-25.2
Verkauf eigene Aktien			21.7				21.7
Auszahlung an Aktionäre		-87.6					-87.6
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.0	0.0					0.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					16.3	-16.3	0.0
Stand 31. Dezember 2013	797.1	407.7	-4.3	-26.8	92.3	703.3	1 969.3
Unternehmensergebnis						104.4	104.4
Bewertung Finanzinstrumente				-23.8			-23.8
Veränderung Personalvorsorge						-12.5	-12.5
Gesamtergebnis				-23.8		91.9	68.1
Kauf eigene Aktien			-15.0				-15.0
Verkauf eigene Aktien			19.0			-0.1	18.9
Auszahlung an Aktionäre		-87.6					-87.6
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.0	0.1					0.1
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					-7.2	7.2	0.0
Stand 31. Dezember 2014	797.1	320.2	-0.1	50.6	85.1	802.3	1 954.0

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2014	2013
Unternehmensergebnis vor Steuern	133.8	160.6
Nettofinanzaufwand	37.1	32.2
Erfolg aus Neubewertung Anlagelienschaften	5.9	-8.1
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.7	0.9
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	1.9	1.9
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	-3.1	-20.0
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-11.9	-17.6
Aktienbasierte Vergütungen	0.2	0.2
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	-4.5	0.7
Übrige Positionen	-0.9	2.0
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	89.9	93.2
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-1.5	6.3
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	-3.4	-1.6
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	0.3	6.5
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-40.2	-27.5
Zunahme / (Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	6.5	-12.1
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	11.3	5.6
Bezahlte Finanzkosten	-35.1	-36.2
Erhaltene Finanzerlöse	0.5	1.1
Bezahlte Steuern	-29.0	-30.5
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	158.5	157.6
Investitionen Renditeliegenschaften	-27.1	-8.6
Devestitionen Renditeliegenschaften	54.1	216.1
Investitionen Anlagelienschaften im Bau	-235.0	-321.3
Devestitionen Anlagelienschaften im Bau	7.8	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	-0.4	-0.5
Devestitionen übrige Sachanlagen	0.0	0.0
Investitionen Finanzanlagen	-3.2	-3.0
Devestitionen Finanzanlagen	5.3	1.0
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-198.5	-116.3
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	500.0	620.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-294.4	-720.4
Emission Obligationenanleihe	124.6	148.9
Rückzahlung Wandelanleihe	-199.8	0.0
Kauf eigene Aktien	-15.0	-25.2
Verkauf eigene Aktien	19.1	21.9
Auszahlung an Aktionäre	-87.6	-87.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	46.9	-42.4
Veränderung liquide Mittel	6.9	-1.1
Liquide Mittel am 1. Januar	25.0	26.1
Liquide Mittel am 31. Dezember	31.9	25.0

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2014	2013
Ertrag aus Beteiligungen	38.0	33.0
Finanzertrag	24.0	24.3
Ertrag	62.0	57.3
Übriger Aufwand	-1.6	-1.5
Finanzaufwand	-11.7	-10.3
Steueraufwand	-1.2	-1.2
Aufwand	-14.5	-13.0
Jahresgewinn	47.5	44.3

Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	883.8	817.8
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	970.0	1 144.5
Anlagevermögen	1 853.8	1 962.3
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	3.0	4.2
Wertschriften	0.2	4.1
Liquide Mittel	0.7	1.9
Umlaufvermögen	3.9	10.2
Aktiven	1 857.7	1 972.5
Aktienkapital	797.1	797.1
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine Reserven	11.6	2.8
Reserven aus Kapitaleinlagen	320.2	407.7
Reserven für eigene Aktien	0.2	4.3
Bilanzgewinn	297.5	254.7
Eigenkapital	1 426.6	1 466.6
2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020	150.0	150.0
1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019	125.0	0.0
2.50%-Obligationenanleihe 2011–2016	150.0	150.0
Langfristiges Fremdkapital	425.0	300.0
2.125%-Wandelanleihe 2009–2014	0.0	199.9
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6.1	6.0
Kurzfristiges Fremdkapital	6.1	205.9
Fremdkapital	431.1	505.9
Passiven	1 857.7	1 972.5

Informationen zur Aktie

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2014 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2013, eine Gesamtperformance von 15.5% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursanstieg (11.0%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (4.5%).

In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von 9.2% (2012), -8.6% (2013) und 15.5% (2014). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 5.1% p.a.

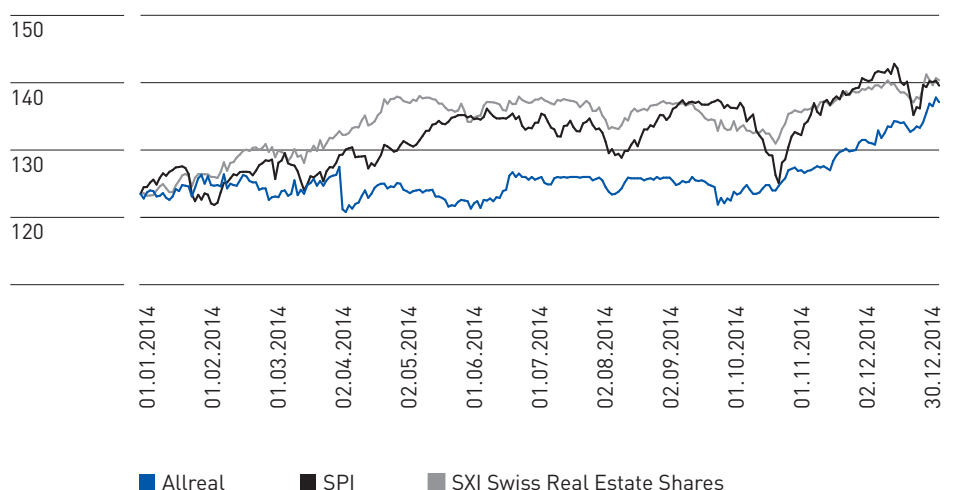
Am 31. Dezember 2014 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 2 185.5 Millionen. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 1 954.0 Millionen, womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 11.8% resultiert (31.12.2013: -0.2%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 17. April 2015 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen (Kapitaleinlageprinzip).

Die Ausschüttung beträgt 80.4% des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 4.0%, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2014.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)

Januar 2014 bis Dezember 2014



Kennzahlen zur Aktie

		2014	2013
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	100.0	86.1
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 941 829
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	1 568	33 237
Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹	Anzahl	15 941 253	15 908 592
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt ²	Anzahl	15 929 684	15 912 684
Börsenkurs Höchst	CHF	138.20	141.60
Börsenkurs Tiefst	CHF	120.20	120.80
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	137.10	123.50
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ³	CHF Mio.	2 185.5	1 964.7
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	11 432	14 928

¹ Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigene Aktien

² Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

³ Börsenkurs am 31. Dezember multipliziert mit Anzahl ausstehender Aktien am 31. Dezember

Aktienstatistik

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

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2014

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
>478 284 Aktien (>3%)	7	5 020 007	31.5
100 001–478 284 Aktien	18	3 934 491	24.7
10 001–100 000 Aktien	108	2 726 970	17.1
1 001–10 000 Aktien	394	1 099 392	6.9
1–1 000 Aktien	2 766	690 125	4.3
Total eingetragen	3 293	13 470 985	84.5
Nicht eingetragen		2 471 836	15.5
Total Aktien		15 942 821	100

53.4% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 9.0% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.1% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 15.5% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 6.6% (eingetragene Aktien).

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2014	2013	2012	2011	2010
Gesamtleistung	1 036.4	1 242.3	1 086.1	886.1	726.9
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	137.2	146.2	122.1	124.7	120.6
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	6.6	6.8	4.4	-	-
Erfolg aus Generalunternehmung	102.8	110.7	115.8	117.5	108.2
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	870.6	1 087.0	939.6	743.2	587.0
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	170.9	192.8	161.7	226.7	185.0
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	176.8	184.7	169.9	182.0	171.5
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	104.4	121.8	97.5	146.8	116.4
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	109.1	116.1	104.6	115.0	106.1
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	158.5	157.6	72.2	-22.9	36.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-198.5	-116.3	-203.2	-175.5	-52.4
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	46.9	-42.4	85.2	236.4	21.2
Bilanzsumme am 31. Dezember	4 108.2	3 994.7	3 928.4	3 700.5	3 283.5
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	3 513.6	3 445.8	3 159.0	2 951.0	2 619.3
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	301.2	382.5	594.8	533.0	520.6
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	4.5	4.8	4.9	5.1	5.1
Operative Marge Generalunternehmung (%)	44.9	40.8	46.7	55.6	54.7
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	1.93	2.13	2.13	2.30	2.59
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	50	56	54	51	46
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	5.3	6.3	5.5	9.2	8.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	5.4	6.2	6.0	7.6	7.9
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	47.6	49.3	48.6	43.6	47.7
Net Gearing am 31. Dezember (%)	87.9	80.8	80.6	98.7	84.1
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	2 185.5	1 964.7	2 248.3	1 863.3	1 859.6
Aktie (in CHF)	2014	2013	2012	2011	2010
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	6.56	7.66	6.30	10.56	8.80
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	6.85	7.29	6.76	8.27	8.27
Ausschüttung je Aktie	5.50 ¹	5.50	5.50	5.50	5.50
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	129.10	130.90	125.80	125.45	120.85
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	122.55	123.80	119.70	118.25	114.70
Börsenkurs Höchst	138.20	141.60	149.40	148.00	138.30
Börsenkurs Tiefst	120.20	120.80	134.00	128.00	114.00
Börsenkurs am 31. Dezember	137.10	123.50	141.10	136.50	136.20
Barrendite Ausschüttung (%)	4.0	4.5	3.9	4.0	4.0
Ausschüttungsquote (%)	80.4	75.6	83.4	65.2	70.9

¹ Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 17. April 2015
in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen

Organisation und Termine

Verwaltungsrat

Dr. Thomas Lustenberger (*1951, CH) Präsident, Mitglied seit 1999	Dr. Ralph-Thomas Honegger (*1959, CH) Vizepräsident, Mitglied seit 2012	Albert Leiser (*1957, CH) Mitglied seit 2005	Olivier Steimer (*1955, CH) Mitglied seit 2013	Peter Spuhler (*1959, CH) Mitglied seit 2013	Bruno Bettoni (*1949, CH) Mitglied seit 2014
--	---	---	---	---	---

Die Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind mit Ausnahme von Bruno Bettoni nicht exekutiv bei Allreal tätig und haben mit Ausnahme der offengelegten Mandate insbesondere keine amtlichen oder politischen Funktionen inne. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte mit Ausnahme von Bruno Bettoni in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal inne. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk and Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von einem Jahr bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt.

Gruppenleitung

Bruno Bettoni (*1949, CH) Vorsitzender der Gruppenleitung seit 1999	Hans Engel (*1955, CH) Leiter Investitionen Mitglied der Gruppen- leitung seit 1999	Roger Herzog (*1972, CH) Leiter Finanzen Mitglied der Gruppen- leitung seit 2004	Alain Paratte (*1964, CH) Leiter Immobilien Mitglied der Gruppen- leitung seit 2013	Nigel Woolfson (*1958, CH) Leiter Projekt- entwicklung Mitglied der Gruppen- leitung seit 2013	Raymond Cron (*1959, CH) Leiter Realisation Mitglied der Gruppen- leitung seit 2013
--	--	---	--	--	--

Revisionsstelle

Ernst & Young 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 2015
17. April 2015, 16.00 Uhr
Kaufleutensaal
Pelikanplatz
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2015
31. August 2015

Jahresabschluss 2015
29. Februar 2016

Generalversammlung 2016
15. April 2016

Aktienregister

Für Adress- und sonstige
Änderungen im Aktienregister
ist zuständig:

areg.ch AG
Fabrikstrasse 10
4614 Hägendorf
T 062 209 16 60
F 062 209 16 69
info@areg.ch
www.areg.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 PlanoJet