

Geschäftsbericht 2015 in Kurzform



Kennzahlen im Überblick

		2015 bzw. 31.12.2015*	2014 bzw. 31.12.2014*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	793.9	1 036.4	-23.4
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	193.2	170.9	+13.0
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	121.9	104.4	+16.8
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	177.4	176.8	+0.3
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	109.7	109.1	+0.5
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	33.7	158.5	-78.7
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	6.2	5.3	+0.9
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	5.9	5.4	+0.5
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	48.2	47.6	+0.6
Net Gearing ³ am Stichtag	%	88.0	87.9	+0.1
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.15	1.93	+0.22
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	52	50	+2
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	612.9	870.6	-29.6
Erfolg aus Generalunternehmung ⁴	CHF Mio.	78.8	102.8	-23.3
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	27.4	44.9	-17.5
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	312	348	-36
Allreal Holding AG				
Jahresgewinn	CHF Mio.	28.9	47.5	-39.2
Aktienkapital	CHF Mio.	797.1	797.1	-
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.66	6.56	+16.8
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	6.89	6.85	+0.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	132.95	129.10	+3.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	125.35	122.55	+2.3
Ausschüttung je Aktie ⁶	CHF	5.75	5.50	+4.5
Börsenkurs am Stichtag	CHF	133.60	137.10	-2.6
Dividenden-/Ausschüttungsrendite ⁶	%	4.3	4.0	+0.3
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁷	CHF Mio.	2 125.5	2 185.5	-2.7
Enterprise Value (EV) ⁸	CHF Mio.	3 879.7	3 903.9	-0.6

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2015 bzw. 31.12.2014

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 von Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

⁶ Antrag des Verwaltungsrats auf CHF 5.75 pro Aktie für Geschäftsjahr 2015 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

		2015 bzw. 31.12.2015*	2014 bzw. 31.12.2014*	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften	Anzahl	19	20	-1
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	43	44	-1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	3 475.3	3 509.6	-1.0
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	174.9	159.2	+9.9
Leerstandsquote ²	%	7.5	7.9	-0.4
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-31.8	-25.1	+26.7
Liegenschaftenaufwand	in Prozent des Mietertrags	18.2	15.8	+2.4
Bruttorendite ³	%	5.1	5.4	-0.3
Nettorendite ⁴	%	4.2	4.5	-0.3
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	2	1	+1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	49.9	4.0	-
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	96.0	23.0	-
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	71.4	39.0	+83.1
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	637.0	784.0	-18.8
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	171.4	167.4	+2.4
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	268.0	265.0	+1.1
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	52.7	94.8	-44.4

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2015 bzw. 31.12.2014

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

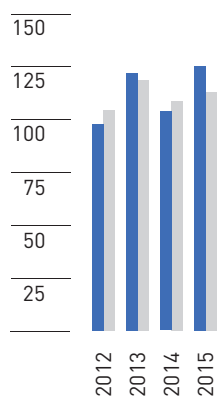
Inhaltsverzeichnis

- 5 Lagebericht
- 8 Konzernrechnung der Allreal-Gruppe
- 12 Jahresrechnung der Allreal Holding AG
- 14 Informationen zur Aktie
- 16 Organisation und Termine

Erfolgreiches Geschäftsjahr 2015

- Erneut gutes Unternehmensergebnis
- Gewinnbringender Verkauf von Renditeliegenschaften
- Ausrichtung auf Projekte mit guten Gewinnmöglichkeiten
- Antrag auf erhöhte Ausschüttung von CHF 5.75 pro Aktie

Unternehmensergebnis
CHF Mio.



- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

Das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt belief sich im Geschäftsjahr 2015 auf CHF 121.9 Millionen. Damit lag es 16.8 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs. Zum guten Resultat beigetragen haben insbesondere die deutlich höheren Mieterträge sowie Gewinne aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften.

Per 31. Dezember 2015 erfuhr das Portfolio der Anlageliegenschaften eine insgesamt positive Wertkorrektur um CHF 15.8 Millionen. Unter Ausklammerung des Neubewertungseffekts resultierte ein operatives Unternehmensergebnis von CHF 109.7 Millionen.

Die Erträge aus Vermietung und Verwaltung von Liegenschaften und das von der Generalunternehmung abgewickelte Projektvolumen ergaben eine Gesamtleistung von CHF 793.9 Millionen.

Da austretende Mitarbeitende aufgrund des tieferen Projektvolumens der Generalunternehmung nicht ersetzt wurden, verringerte sich die Zahl der Vollzeitstellen in der Berichtsperiode um 10.3 Prozent auf per Stichtag deren 312.

Allreal-Aktie mit einer Barrendite von 4.3 Prozent

Am 31. Dezember 2015 schloss die Allreal-Aktie bei CHF 133.60 und damit 2.6 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs. Die Kursveränderung in der Berichtsperiode und die Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie ergaben eine Gesamtpendance von 1.5 Prozent. Der Verwaltungsrat wird der am 15. April 2016 stattfindenden Generalversammlung eine Erhöhung der Ausschüttung auf CHF 5.75 pro Aktie beantragen. Diese für private Anleger steuerfreie Auszahlung entspricht – bezogen auf den Schlusskurs per 31. Dezember – einer Barrendite von 4.3 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien mit erfreulichem Ertragswachstum

Die Erträge aus Vermietung der Renditeliegenschaften verzeichneten im Vergleich zum Vorjahr eine Zunahme um 9.9 Prozent auf CHF 174.9 Millionen. Der deutliche Anstieg widerspiegelt in erster Linie die Tatsache, dass im Geschäftsjahr 2015 mehrere Renditeliegenschaften erstmals über die gesamte Berichtsperiode ertragswirksam waren.

Aus der gegenüber dem Vorjahr um 0.4 Prozentpunkte auf 7.5 Prozent gesunkenen kumulierten Leerstandsquote und einer Liegenschaftenaufwandsquote von 18.2 Prozent ergab sich für das Geschäftsjahr 2015 eine Nettorendite von 4.2 Prozent.

In der Berichtsperiode kam es beim Portfolio der Renditeliegenschaften zum Zugang eines voll vermieteten Gewerbehouses in Dübendorf. Aus den im Geschäftsjahr 2015 getätigten Verkäufen von zwei Geschäftsliegenschaften sowie einer Wohnliegenschaft resultierte ein hoher Gewinn vor Steuern von CHF 21.1 Millionen.

Unter Berücksichtigung der Zu- und Abgänge zählte das Portfolio am Stichtag 19 Wohn- und 43 Geschäftsliegenschaften.

Bei dem in der Berichtsperiode durch Umklassierung erfolgten Zugang bei den Anlageliegenschaften im Bau handelt es sich um ein Bürogebäude am Schiffbauplatz in Zürich-West. Am Stichtag umfasste das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau damit insgesamt zwei Objekte.

Die durch den externen Liegenschaftenschätzer vorgenommene Bewertung der 64 Anlageliegenschaften ergab eine insgesamt positive Wertveränderung von CHF 15.8 Millionen.

Unter Berücksichtigung der Veränderungen im Bestand und der insgesamt positiven Wertkorrektur belief sich der Wert der Gesamtportfolios auf CHF 3.53 Milliarden.

Geschäftsfeld Generalunternehmung mit guter operativer Leistung

Der im Geschäftsjahr 2015 erzielte Erfolg aus Generalunternehmung belief sich auf CHF 78.8 Millionen und lag damit trotz eines um CHF 2.7 Millionen höheren Erfolgs aus der Realisation von Drittprojekten 23.3 Prozent unter dem Vergleichswert des Vorjahrs. Dieses war geprägt vom Verkauf einer grösseren Entwicklungsliegenschaft und einer deutlich höheren Zahl von Eigenprojekten.

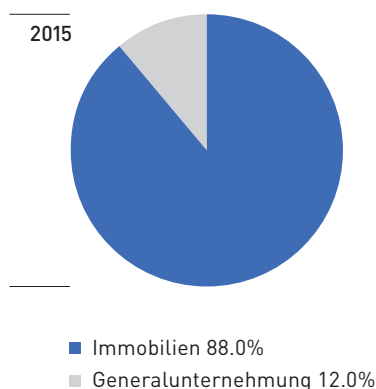
Mit CHF 61.1 Millionen lag der Betriebsaufwand trotz tieferen Personalbestands CHF 1.4 Millionen über dem Vergleichswert des Vorjahrs. Grund dafür ist die im Zusammenhang mit dem Rechnungslegungsstandard IAS 19 (Personalvorsorgeverpflichtung) angefallene Belastung von CHF 1.5 Millionen. Im Vorjahr war aus der Anwendung von IAS 19 noch eine einmalige Gutschrift von CHF 4.5 Millionen angefallen. Daraus ergab sich für 2015 ein gegenüber 2014 um insgesamt CHF 6.0 Millionen tieferer normalisierter Personalaufwand.

Das im Geschäftsjahr 2015 erzielte Betriebsergebnis vor Steuern (EBIT) belief sich auf CHF 21.6 Millionen.

Die von der Sparte Projektentwicklung in der Berichtsperiode bearbeiteten Projekte entsprechen einem potenziellen Auftragsvolumen von über CHF 1 Milliarde. Beim aktuell grössten Projekt handelt es sich um die bedeutende Entwicklung eines neuen Quartiers beim Bahnhof Bülach ZH mit 490 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen und einem Investitionsvolumen von über CHF 300 Millionen. Der vom Bewilligungsverfahren abhängige Baustart wird voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2016 erfolgen.

Die Beschränkung auf die Realisation von Projekten mit kalkulierbaren Risiken und guten Gewinnmöglichkeiten sowie eine geringere Anzahl von Eigenprojekten führten im Geschäftsjahr 2015 erwartungsgemäss zum Rückgang des abgewickelten Projektvolumens um 29.6 Prozent auf CHF 612.9 Millionen. Davon entfielen auf Eigenprojekte 23.8 Prozent und auf Drittprojekte 76.2 Prozent.

Anteil der Geschäftsfelder
am operativen Betriebsergebnis



Der gesicherte Arbeitsvorrat der Sparte belief sich am Stichtag auf rund CHF 815 Millionen und entspricht damit einer Auslastung von deutlich über zwölf Monaten.

Solide und gut abgesicherte Finanzierung

Die Finanzschulden verzeichneten in der Berichtsperiode eine geringfügige Zunahme um 1.5 Prozent auf CHF 1.78 Milliarden.

Zwei im März 2015 erfolgreich platzierte Obligationenanleihen über insgesamt CHF 220 Millionen ermöglichen die Finanzierung sowohl der laufenden Eigenprojekte als auch den Erwerb weiterer Liegenschaften und Grundstücke. Die zu 0.75 beziehungsweise zu 1.375 Prozent verzinslichen Anleihen haben eine Laufzeit von sechs (CHF 120 Mio.) beziehungsweise zehn (CHF 100 Mio.) Jahren.

Die Einführung von Negativzinsen führte bei den Zinssatzswaps zu einem höheren Finanzaufwand und einer Zunahme des durchschnittlichen Zinssatzes für Fremdkapital auf 2.15 Prozent. Dies bei einer gegenüber dem Vorjahreswert um zwei auf 52 Monate verlängerten durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung.

Per 31. Dezember 2015 verfügte Allreal über kurzfristig und frei verfügbare Kreditlimiten von CHF 554 Millionen und damit über eine Verschuldungskapazität von rund CHF 1.25 Milliarden.

Am Stichtag belief sich die Eigenkapitalquote auf 48.2 Prozent und das Net Gearing auf 88.0 Prozent.

Gute Voraussetzungen für einen fortgesetzt stabilen Geschäftsverlauf

Dank der bewährten Strategie, der soliden Finanzierung und der zur langfristigen Sicherstellung der Rentabilität ergriffenen Massnahmen verfügt die seit 1. Mai 2015 von Roger Herzog geführte Allreal-Gruppe über intakte Voraussetzungen für eine weiterhin erfolgreiche Geschäftstätigkeit.

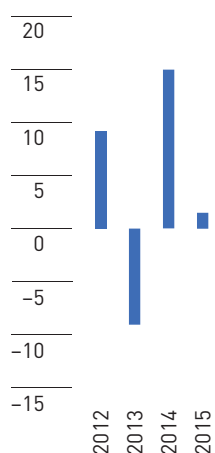
Ausgehend von einer sorgfältigen Einschätzung von Risiken und Chancen, rechnet Allreal für das Geschäftsjahr 2016 mit einem operativen Unternehmensergebnis, das in etwa jenem des Vorjahrs entsprechen dürfte.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum guten Geschäftsergebnis 2015 und den Aktionären für das Vertrauen und die Unterstützung.

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrats

Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung

Performance der Aktie im Überblick



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

Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2015	2014
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	174.9	159.2
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	6.1	6.6
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	467.0	546.5
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	126.3	211.6
Diverse Erträge	0.9	1.0
Betrieblicher Ertrag	775.2	924.9
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-31.8	-25.1
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-418.6	-500.8
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-108.3	-177.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-558.7	-702.9
Personalaufwand	-55.5	-53.1
Übriger Betriebsaufwand	-13.9	-14.1
Betriebsaufwand	-69.4	-67.2
Aktivierete Eigenleistungen	11.5	21.5
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	21.1	3.1
Höherbewertung Renditeliegenschaften	54.0	81.1
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-52.0	-86.3
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	13.8	0.0
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	-0.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	15.8	-5.9
EBITDA	195.5	173.5
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.4	-0.7
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	-1.9	-1.9
Betriebsergebnis (EBIT)	193.2	170.9
Finanzertrag	1.8	0.8
Finanzaufwand	-43.6	-37.9
Unternehmensergebnis vor Steuern	151.4	133.8
Steueraufwand	-29.5	-29.4
Unternehmensergebnis	121.9	104.4
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Bewertung Finanzinstrumente	1.5	-30.5
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	-0.3	6.7
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Veränderung Personalvorsorge	11.4	-16.0
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	-2.5	3.5
Sonstiges Ergebnis	10.1	-36.3
Gesamtergebnis	132.0	68.1
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	7.66	6.56
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	7.67	6.57

Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2015	31.12.2014
Renditeliegenschaften	3 475.3	3 509.6
Anlageliegenschaften im Bau	49.9	4.0
Übrige Sachanlagen	1.6	1.6
Finanzanlagen	143.4	142.5
Immaterielle Vermögenswerte	0.0	1.9
Latente Steuerguthaben	42.2	31.7
Anlagevermögen	3 712.4	3 691.3
Entwicklungsliegenschaften	295.5	301.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	96.4	75.8
Übrige Forderungen	8.3	8.0
Liquide Mittel	23.4	31.9
Umlaufvermögen	423.6	416.9
Aktiven	4 136.0	4 108.2
Aktienkapital	797.1	797.1
Kapitalreserven	232.7	320.2
Eigene Aktien	-4.4	-0.1
Gewinnreserven	968.7	836.8
Konzerneigenkapital	1 994.1	1 954.0
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	774.1	650.1
Rückstellungen für latente Steuern	163.4	135.6
Langfristige Rückstellungen	7.2	3.9
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	71.8	80.8
Langfristiges Fremdkapital	1 016.5	870.4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.7	79.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	24.1	26.8
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	9.1	19.6
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	21.9	47.8
Kurzfristige Rückstellungen	4.1	10.0
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 003.5	1 100.2
Kurzfristiges Fremdkapital	1 125.4	1 283.8
Fremdkapital	2 141.9	2 154.2
Passiven	4 136.0	4 108.2

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
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
Unternehmensergebnis						121.9	121.9
Bewertung Finanzinstrumente				1.2			1.2
Veränderung Personalvorsorge						8.9	8.9
Gesamtergebnis				1.2		130.8	132.0
Kauf eigene Aktien			-27.6				-27.6
Verkauf eigene Aktien			23.1			-0.1	23.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.5					-87.5
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung					31.3	-31.3	0.0
Stand 31. Dezember 2015	797.1	232.7	-4.4	-49.4	116.4	901.7	1 994.1

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2015	2014
Unternehmensergebnis vor Steuern	151.4	133.8
Nettofinanzaufwand	41.8	37.1
Erfolg aus Neubewertung Anlagelienschaften	-15.8	5.9
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.4	0.7
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	1.9	1.9
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	-21.1	-3.1
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-10.2	-11.9
Aktienbasierte Vergütungen	0.2	0.2
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	1.5	-4.5
Übrige Positionen	2.2	-0.9
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	13.5	89.9
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-20.6	-1.5
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	-0.4	-3.4
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	-2.5	0.3
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-16.8	-40.2
Zunahme / (Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	-2.7	6.5
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	-24.1	11.3
Bezahlte Finanzkosten	-38.0	-35.1
Erhaltene Finanzerlöse	1.7	0.5
Bezahlte Steuern	-28.7	-29.0
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	33.7	158.5
Investitionen Renditeliegenschaften	-73.4	-27.1
Devestitionen Renditeliegenschaften	115.3	54.1
Investitionen Anlagelienschaften im Bau	-16.7	-235.0
Devestitionen Anlagelienschaften im Bau	0.0	7.8
Investitionen übrige Sachanlagen	-0.4	-0.4
Devestitionen übrige Sachanlagen	0.0	0.0
Investitionen Finanzanlagen	-11.2	-3.2
Devestitionen Finanzanlagen	9.1	5.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	22.7	-198.5
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	159.0	500.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-353.2	-294.4
Emission Obligationenanleihe	221.1	124.6
Rückzahlung Wandelanleihe	0.0	-199.8
Kauf eigene Aktien	-27.6	-15.0
Verkauf eigene Aktien	23.3	19.1
Auszahlung an Aktionäre	-87.5	-87.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-64.9	46.9
Veränderung liquide Mittel	-8.5	6.9
Liquide Mittel am 1. Januar	31.9	25.0
Liquide Mittel am 31. Dezember	23.4	31.9

Jahresrechnung der Allreal Holding AG

Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2015	2014
Ertrag aus Beteiligungen	30.0	38.0
Finanzertrag	20.3	24.0
Betrieblicher Ertrag	50.3	62.0
Personalaufwand	-0.6	-0.5
Übriger betrieblicher Aufwand	-1.2	-1.1
Betriebsaufwand	-1.8	-1.6
Betriebliches Ergebnis	48.5	60.4
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-9.2	0.0
Betriebsergebnis (EBIT)	39.3	60.4
Finanzaufwand	-10.2	-11.7
Gewinn vor Steuern	29.1	48.7
Direkte Steuern	-0.2	-1.2
Unternehmensergebnis	28.9	47.5

Bilanz per 31. Dezember

Flüssige Mittel	2.6	0.7
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Beteiligungen	1.8	3.0
Umlaufvermögen	4.4	3.7
Finanzanlagen gegenüber Beteiligungen	1 106.5	970.0
Beteiligungen	904.6	883.8
Anlagevermögen	2 011.1	1 853.8
Aktiven	2 015.5	1 857.5
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	150.0	0.0
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	0.3	1.2
Passive Rechnungsabgrenzungen	6.7	4.9
Kurzfristiges Fremdkapital	157.0	6.1
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	495.0	425.0
Langfristiges Fremdkapital	495.0	425.0
Fremdkapital	652.0	431.1
Aktienkapital	797.1	797.1
Gesetzliche Kapitalreserven		
Reserven aus Kapitaleinlagen	232.7	320.2
Übrige Kapitalreserven	7.1	7.1
Gesetzliche Gewinnreserven		
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven	12.2	4.7
Freiwillige Gewinnreserven		
Gewinnvortrag	290.0	250.0
Jahresgewinn	28.9	47.5
Bilanzgewinn	318.9	297.5
Eigene Aktien	-4.5	-0.2
Eigenkapital	1 363.5	1 426.4
Passiven	2 015.5	1 857.5

Informationen zur Aktie

Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2015 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2014, eine Gesamtperformance von 1.5% erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursrückgang (-2.6%) und der Ausschüttung an die Aktionäre (+4.1%).

In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine Gesamtperformance von -8.6% (2013), 15.5% (2014) und 1.5% (2015). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von 3.8% p.a.

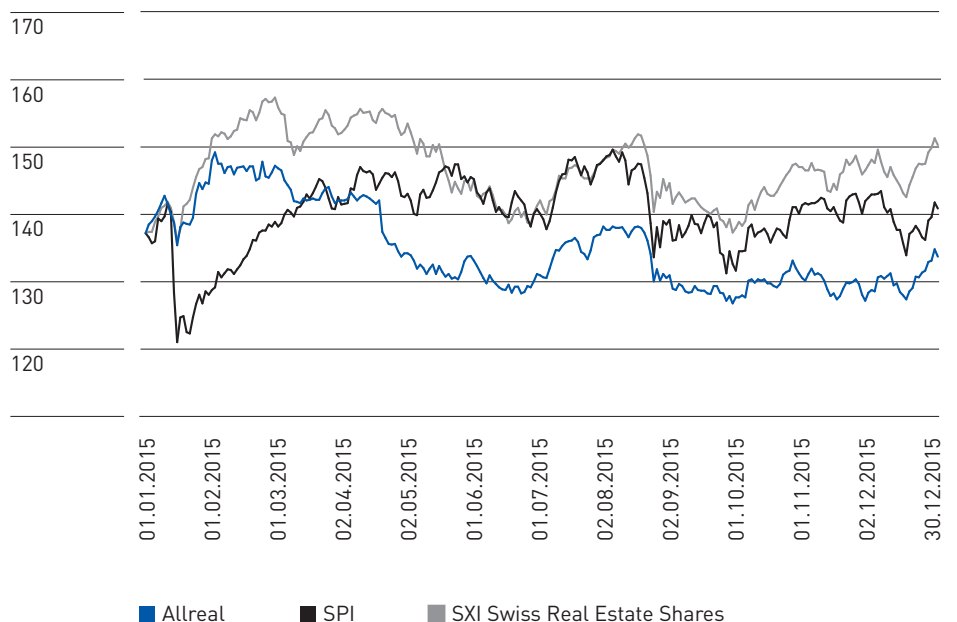
Am 31. Dezember 2015 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 2125.5 Millionen. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 1994.1 Millionen, womit ein Aufschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von 6.6% resultiert (31.12.2014: 11.8%).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 15. April 2016 eine Ausschüttung von CHF 5.75 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen (Kapitaleinlageprinzip).

Die Ausschüttung beträgt 83.6% des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von 4.3%, bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2015.

Entwicklung Aktienkurs (indexiert)

Januar 2015 bis Dezember 2015



Kennzahlen zur Aktie

		2015	2014
Ausgegebenes Aktienkapital am 31. Dezember	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	100.0	100.0
Bedingtes Kapital am 31. Dezember	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am 31. Dezember	Anzahl	33 220	1 568
Ausstehende Aktien am 31. Dezember ¹	Anzahl	15 909 601	15 941 253
Ausstehende Aktien im Jahresdurchschnitt ²	Anzahl	15 907 369	15 929 684
Börsenkurs Höchst	CHF	149.20	138.20
Börsenkurs Tiefst	CHF	126.60	120.20
Börsenkurs am 31. Dezember (Steuerwert)	CHF	133.60	137.10
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember ³	CHF Mio.	2 125.5	2 185.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	14 224	11 432

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener 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
Reuters	ALLN.S

Ex-Tag Ausschüttung	19. April 2016
Stichtag Ausschüttung	20. April 2016
Auszahlung Ausschüttung	ab 21. April 2016

Aktionärsstruktur per 31. Dezember 2015

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Anzahl Aktien	%
>478 284 Aktien (>3%)	7	4 911 174	30.8
100 001–478 284 Aktien	16	3 147 534	19.7
10 001–100 000 Aktien	115	3 630 753	22.8
1001–10 000 Aktien	409	1 143 537	7.2
1–1000 Aktien	2 897	707 548	4.4
Total eingetragen	3 444	13 540 546	84.9
Nicht eingetragen		2 402 275	15.1
Total Aktien		15 942 821	100

53.7% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 9.1% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.1% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 15.1% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 6.8% (eingetragene Aktien).

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen (in CHF Mio.)	2015	2014	2013	2012	2011
Gesamtleistung	793.9	1 036.4	1 242.3	1 086.1	886.1
Erfolg aus Vermietung und Verkauf Anlageliegenschaften	164.2	137.2	146.2	122.1	124.7
Erfolg aus Liegenschaftenverwaltung	6.1	6.6	6.8	4.4	-
Erfolg aus Generalunternehmung	78.8	102.8	110.7	115.8	117.5
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	612.9	870.6	1 087.0	939.6	743.2
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	193.2	170.9	192.8	161.7	226.7
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	177.4	176.8	184.7	169.9	182.0
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	121.9	104.4	121.8	97.5	146.8
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	109.7	109.1	116.1	104.6	115.0
Geldfluss aus betrieblicher Tätigkeit	33.7	158.5	157.6	72.2	-22.9
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	22.7	-198.5	-116.3	-203.2	-175.5
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-64.9	46.9	-42.4	85.2	236.4
Bilanzsumme am 31. Dezember	4 136.0	4 108.2	3 994.7	3 928.4	3 700.5
Marktwert Anlageliegenschaften am 31. Dezember	3 525.2	3 513.6	3 445.8	3 159.0	2 951.0
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften am 31. Dezember	295.5	301.2	382.5	594.8	533.0
Nettorendite Anlageliegenschaften (%)	4.2	4.5	4.8	4.9	5.1
Operative Marge Generalunternehmung (%)	27.4	44.9	40.8	46.7	55.6
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten (%)	2.15	1.93	2.13	2.13	2.30
Durchschnittliche Restlaufzeit auf Finanzverbindlichkeiten (Monate)	52	50	56	54	51
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (%)	6.2	5.3	6.3	5.5	9.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (%)	5.9	5.4	6.2	6.0	7.6
Eigenkapitalanteil am 31. Dezember (%)	48.2	47.6	49.3	48.6	43.6
Net Gearing am 31. Dezember (%)	88.0	87.9	80.8	80.6	98.7
Börsenkapitalisierung am 31. Dezember	2 125.5	2 185.5	1 964.7	2 248.3	1 863.3
Aktie (in CHF)	2015	2014	2013	2012	2011
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	7.66	6.56	7.66	6.30	10.56
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	6.89	6.85	7.29	6.76	8.27
Ausschüttung je Aktie	5.75 ¹	5.50	5.50	5.50	5.50
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am 31. Dezember	132.90	129.10	130.90	125.80	125.45
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am 31. Dezember	125.35	122.55	123.80	119.70	118.25
Börsenkurs Höchst	149.20	138.20	141.60	149.40	148.00
Börsenkurs Tiefst	126.60	120.20	120.80	134.00	128.00
Börsenkurs am 31. Dezember	133.60	137.10	123.50	141.10	136.50
Barrendite Ausschüttung (%)	4.3	4.0	4.5	3.9	4.0
Ausschüttungsquote (%)	83.6	80.4	75.6	83.4	65.2

¹ Antrag des Verwaltungsrats an die Generalversammlung vom 15. April 2016
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 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

Roger Herzog (*1972, CH) Vorsitzender der Gruppenleitung seit 2015	Bernhard Marti (*1972, CH) Leiter Finanzen Mitglied der Gruppen- leitung seit 2015	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 Projekt- entwicklung 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

Roger Herzog
Vorsitzender der Gruppenleitung
T 044 319 12 04
roger.herzog@allreal.ch

Bernhard Marti
Leiter Finanzen
T 044 319 14 88
bernhard.marti@allreal.ch

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

Termine

Generalversammlung 2016
15. April 2016, 16.00 Uhr
Kaufleutensaal
Pelikanplatz
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2016
30. August 2016

Jahresabschluss 2016
28. Februar 2017

Generalversammlung 2017
21. April 2017

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
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