

# Halbjahresbericht 2015

**allreal**

**holding**

# Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2015 bzw. 30.06.2015*	1. Halbjahr 2014 bzw. 31.12.2014*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	395.5	567.7	-30.3
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	103.7	105.5	-1.7
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	67.2	65.2	+3.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	93.2	93.1	+0.1
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	59.1	55.4	+6.7
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	14.0	120.6	-88.4
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.9	6.7	+0.2
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.4	6.0	+0.4
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	47.3	47.6	-0.3
Net Gearing <sup>3</sup> am Stichtag	%	90.4	87.9	+2.5
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.34	1.93	+0.41
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	58	50	+8
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	303.8	489.6	-37.9
Erfolg aus Generalunternehmung <sup>4</sup>	CHF Mio.	36.1	63.0	-42.7
Operative Marge Generalunternehmung <sup>5</sup>	%	16.6	50.2	-33.6
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	330	348	-18
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.22	4.09	+3.2
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.71	3.48	+6.6
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	128.00	129.10	-0.9
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	120.95	122.55	-1.3
Börsenkurs am Stichtag	CHF	129.00	137.10	-5.9
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkapitalisierung <sup>6</sup>	CHF Mio.	2 049.7	2 185.5	-6.2
Enterprise Value (EV) <sup>7</sup>	CHF Mio.	3 787.0	3 903.9	-3.0

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2015 bzw. 31.12.2014.

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

<sup>3</sup> Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

<sup>5</sup> 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)

<sup>6</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>7</sup> Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

# Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2015 bzw. 30.06.2015*	1. Halbjahr 2014 bzw. 31.12.2014	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Renditeliegenschaften</b>				
Wohnliegenschaften	Anzahl	19	20	-1
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	43	44	-1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	3 439.3	3 509.6	-2.0
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	55.5	54.8	+1.3
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	88.5	74.6	+18.6
Leerstandsquote <sup>2</sup>	%	7.6	5.6	+2.0
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-15.9	-10.9	+45.9
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	18.0	14.6	+3.4
Bruttorendite <sup>3</sup>	%	5.2	5.7	-0.5
Nettorendite <sup>4</sup>	%	4.2	4.8	-0.6
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>				
Liegenschaften	Anzahl	2	1	+1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	33.8	4.0	-
Investitionsvolumen	CHF Mio.	96.0	23.0	-
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	40.4	39.0	+3.6
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	691.0	784.0	-11.9
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	200.0	167.4	+19.5
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	290.0	265.0	+9.4
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	66.4	94.8	-30.0

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2015 bzw. 31.12.2014.

<sup>1</sup> Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

<sup>2</sup> In Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>3</sup> Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

<sup>4</sup> Erfolg aus Vermietung Anlageliegenschaften in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

# Inhaltsverzeichnis

## **3 Halbjahresbericht**

### **Finanzbericht**

- 8 Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe
- 28 Informationen zum Liegenschaftenportfolio
- 34 Bericht der Revisionsstelle zur Halbjahresrechnung

## **35 EPRA-Kennzahlen**

## **38 Ergänzende Informationen**

## **40 Struktur, Kontakte und Termine**

# Stabiler Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2015

- Gewinnbringender Verkauf von Renditeliegenschaften
- Lohnende Ausrichtung auf Projekte mit intakten Gewinnmöglichkeiten
- Gesicherte Handlungsfreiheit dank solider Finanzierung
- Bestätigung der Erwartungen für das Geschäftsjahr 2015

Das mit Immobilien und Generalunternehmung erzielte Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf CHF 59.1 Millionen. Das Resultat liegt damit 6.7 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs. Zur erfreulichen Entwicklung beigetragen haben in erster Linie einmalig anfallende Gewinne aus Verkäufen von Renditeliegenschaften sowie der konstante Anstieg der Mieterträge. Das im zunehmend anspruchsvollen Marktumfeld erwirtschaftete Ergebnis belegt sowohl die operative Stärke als auch die Ertragskraft des Unternehmens.

Die insgesamt positive Wertkorrektur der Anlageliegenschaften resultierte in der Berichtsperiode in einem Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 67.2 Millionen. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs um 3.1 Prozent.

Die Erträge aus der Vermietung und der Verwaltung von Liegenschaften sowie das abgewickelte Projektvolumen summierten sich im ersten Halbjahr 2015 auf eine Gesamtleistung von CHF 395.5 Millionen (1. Halbjahr 2014: CHF 567.7 Mio.). Grund für den 30.3 Prozent unter der Vorjahresperiode liegenden Wert sind die Beschränkung der Generalunternehmung auf Projekte mit intaktem Gewinnpotenzial und der damit einhergehende Rückgang des Projektvolumens.

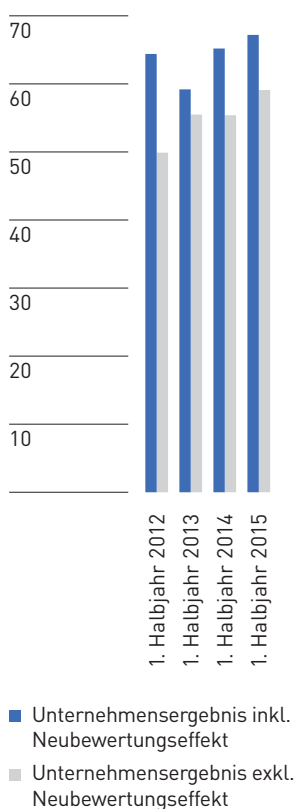
In Basel, Bern, Cham, St. Gallen und Zürich beschäftigte das seit 1. Mai 2015 von Roger Herzog geführte Unternehmen insgesamt 351 Mitarbeitende (31. Dezember 2014: 376 Mitarbeitende). Über natürliche Fluktuation verringerte sich die Zahl der Vollzeitstellen in der Berichtsperiode um 5 Prozent auf 330.

## Geschäftsfeld Immobilien

Der Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften in den Vorjahren führte im ersten Halbjahr 2015 zu einem markanten Anstieg der Mieterträge um 18.6 Prozent auf CHF 88.5 Millionen (1. Halbjahr 2014: CHF 74.6 Mio.). Zum starken Wachstum beigetragen haben insbesondere diejenigen Liegenschaften, die im ersten Halbjahr 2015 erstmals über einen gesamten Berichtszeitraum ertragswirksam waren. Dazu zählen die Wohnüberbauungen Eikenøtt in Gland VD und Favrehof in Wallisellen, das Toni-Areal in Zürich-West, das an UPC Cablecom vermietete Bürogebäude Richtiring in Wallisellen sowie die Geschäftsliegenschaften Lilienthal in Opfikon und Herostrasse in Zürich Altstetten.

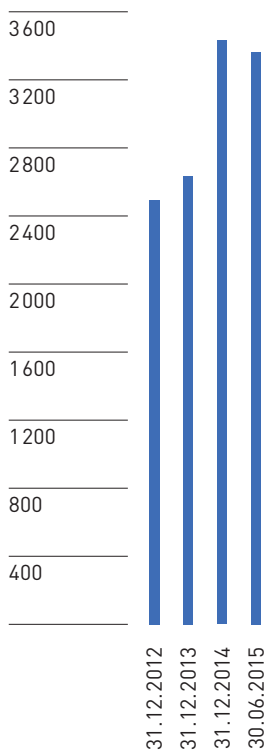
Die kumulierte Leerstandsquote verringerte sich in der Berichtsperiode um 0.3 Prozentpunkte auf 7.6 Prozent des Soll-Mietertrags. Dass die Reduktion trotz erfolgreicher Neuvermietungen und des Verkaufs einer grösstenteils leerstehenden Geschäftsliegenschaft in Zürich Oerlikon nicht deutlicher ausfiel, ist der schleppenden Erstvermietung von Wohnungen in Zürich-West sowie dem noch nicht realisierten Abbau von Leerständen in mehreren Geschäftsliegenschaften im Grossraum Zürich geschuldet. Aufgrund

Unternehmensergebnis  
CHF Mio.



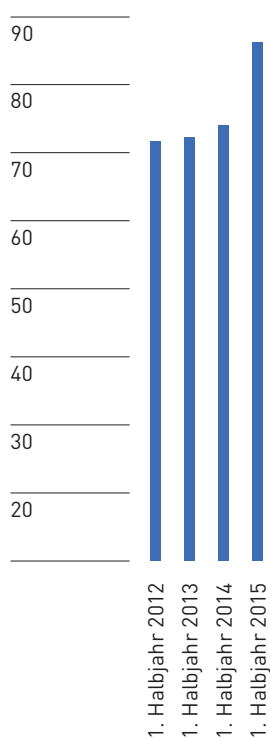
## Renditeliegenschaften

CHF Mio.



## Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften

CHF Mio.



der laufenden Verhandlungen mit verschiedenen Mietinteressenten ist eher mit einem weiteren Abbau der Leerstandsquote im zweiten Halbjahr 2015 zu rechnen.

Der Liegenschaftenaufwand belief sich im ersten Halbjahr 2015 auf CHF 15.9 Millionen. Gemessen am Gesamtmieterttrag, entspricht dies einer Quote von 18.0 Prozent. Die Zunahme um 3.4 Prozentpunkte gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs widerspiegelt in erster Linie die Umsetzung baulicher Massnahmen, die im Hinblick auf erfolgreiche Weiter- und Neuvermietungen getätigt wurden. Der grösste Anteil entfiel auf die Erneuerungsmassnahmen bei den beiden Geschäftsliegenschaften Hardstrasse 309 (Escher-Wyss-Areal) in Zürich-West und Kalchbühlstrasse 22/24 in Zürich Wollishofen.

Der gestiegene Liegenschaftenaufwand und die leerstandsbedingten Ertragsausfälle resultierten in einer gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahrs tieferen Nettorendite von 4.2 Prozent.

Im ersten Halbjahr 2015 erwirtschaftete die in Cham und in Zürich domizilierte Hammer Retex einen Ertrag von CHF 3.2 Millionen (1. Halbjahr 2014: CHF 3.5 Mio.). Gemessen am Marktwert der Renditeliegenschaften, betreute das auf Verwaltung, Bewirtschaftung und Vermarktung von Immobilien spezialisierte Unternehmen total 40 Prozent des Allreal-Portfolios.

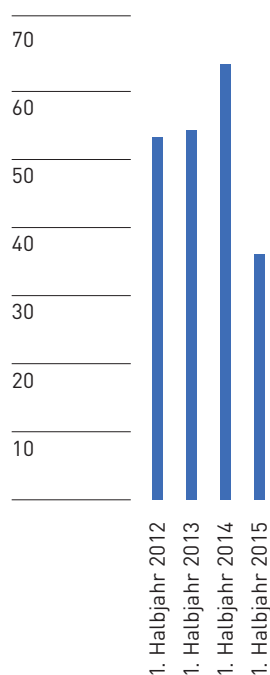
In der Berichtsperiode erfolgte die Veräusserung zweier Renditeliegenschaften. Der mit dem Verkauf einer Wohnliegenschaft in Effretikon ZH an einen privaten Investor und einer Geschäftsliegenschaft in Zürich Oerlikon an die Stadt Zürich erzielte Gewinn belief sich auf CHF 18.4 Millionen. Er lag damit 26 Prozent über dem bilanzierten Marktwert.

Da im ersten Halbjahr 2015 keine Zugänge zum Portfolio der Renditeliegenschaften zu verzeichnen waren, umfasste dieses am Stichtag 19 Wohn- und 43 Geschäftsliegenschaften mit einem durchschnittlichen Marktwert von CHF 55.5 Millionen.

Ende April 2015 erfolgte auf dem zum Escher-Wyss-Areal gehörenden Schiffbauplatz in Zürich-West der Baustart für ein Bürogebäude mit über 10 000 Quadratmetern Nutzfläche und einem Investitionsvolumen von CHF 73 Millionen. Per 30. Juni 2015 wurde das Projekt aus eigener Entwicklung ins Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau übernommen. In der Folge umfasste dieses am Stichtag zwei Projekte mit einem Investitionsvolumen von insgesamt CHF 96 Millionen; der Wert belief sich auf CHF 33.8 Millionen.

Die durch den externen Liegenschaftenschätzer per 30. Juni 2015 vorgenommene Bewertung der 62 Renditeliegenschaften und der 2 Anlageliegenschaften im Bau resultierte in einer in der Summe positiven Wertveränderung um CHF 10.5 Millionen. Davon entfielen auf das Portfolio der Renditeliegenschaften CHF 2.0 Millionen, auf jenes der Anlageliegenschaften im Bau CHF 8.5 Millionen.

Erfolg aus  
Generalunternehmung  
CHF Mio.



Der Wert des gesamten Portfolios der Anlageliegenschaften belief sich am Stichtag auf CHF 3.47 Milliarden (31.12.2014: CHF 3.51 Mia.). Die Renditeliegenschaften repräsentierten einen Marktwert von CHF 3.44 Milliarden, die Anlageliegenschaften im Bau einen solchen von CHF 0.03 Milliarden.

Das in der Berichtsperiode vom Geschäftsfeld Immobilien erzielte Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) lag bei CHF 88.3 Millionen (1. Halbjahr 2014: CHF 62.4 Mio.), der Anteil am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe bei hohen 94.2 Prozent (1. Halbjahr 2014: 64.4%).

### Geschäftsfeld Generalunternehmung

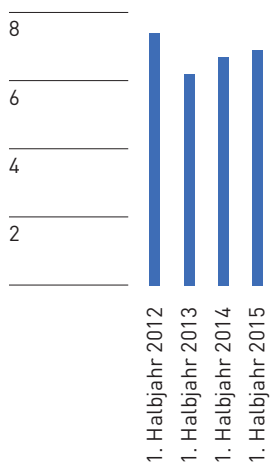
Die in der Sparte Realisation eingeleiteten Massnahmen zur Steigerung der Rentabilität resultierten in einem 13 Prozent über dem Vorjahreswert liegenden Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte) von CHF 26.0 Millionen. Demgegenüber belief sich der Erfolg aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften auf lediglich CHF 3.6 Millionen. Der mit CHF 28.3 Millionen markant höhere Vergleichswert des Vorjahrs war geprägt vom gewinnbringenden Verkauf einer grösseren Entwicklungsliegenschaft in Wallisellen an einen institutionellen Investor. In der Folge verzeichnete der Erfolg aus Generalunternehmung im ersten Halbjahr 2015 einen markanten Rückgang um 42.7 Prozent auf CHF 36.1 Millionen (1. Halbjahr 2014: 63.0 Mio.).

Trotz eines gegenüber dem ersten Halbjahr 2014 tieferen Betriebsaufwands lag das Betriebsergebnis (EBIT) des Geschäftsfelds mit CHF 6.0 Millionen massiv unter dem Vergleichswert des Vorjahrs (1. Halbjahr 2014: CHF 31.6 Mio.). Die im zweiten Halbjahr 2015 anfallenden Gewinne aus dem Verkauf von Stockwerkeigentum beim Projekt Guggach werden sich ausgleichend sowohl auf den EBIT als auch auf den Erfolg aus Generalunternehmung auswirken.

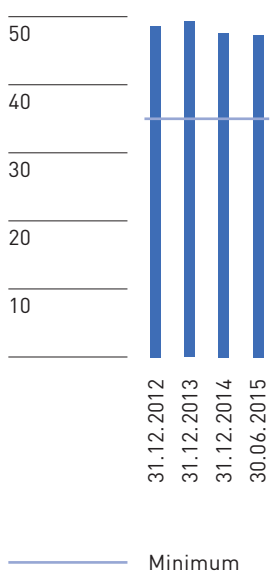
Mit der Entwicklung von Projekten für den Verkauf an Dritte und für das eigene Portfolio sowie mit Aufträgen für Dritte leistet die Sparte Projektentwicklung einen unverzichtbaren Beitrag sowohl zum Erfolg des Geschäftsfelds als auch des gesamten Unternehmens. Zu den Projekten, die in der Berichtsperiode bis zur Baureife gebracht und an die Sparte Realisation übergeben werden konnten, gehören das Geschäftshaus am Schiffbauplatz in Zürich-West, ein für den Verkauf an einen Investor vorgesehenes Wohn- und Geschäftshaus in Romanshorn TG und eine Wohnüberbauung mit 18 Eigentumswohnungen in Steinen SZ.

Nach der rechtskräftig erfolgten Verabschiedung des Gestaltungsplans Bülach Nord hat Allreal die Option für den Erwerb des Teilareals Bülachguss per 1. Juli 2016 ausgeübt. Auf Basis des bereits vorliegenden städtebaulichen Richtprojekts für das rund 55 000 Quadratmeter grosse Areal plant Allreal ab dem zweiten Halbjahr 2016 die Realisation eines Quartiers mit rund 450 Miet- und Eigentumswohnungen sowie Büro- und Gewerbeflächen mit einem Investitionsvolumen vor rund CHF 300 Millionen. Ebenfalls weiter vorangetrieben wurden – nebst anderen – die Projekte Kirschblütenweg in Basel, Bäuler-Areal in Rümlang, Neuwisen-Areal in Dielsdorf, Jungholz/Neunbrunnen-Areal in Zürich Oerlikon und Delta-Areal in Solothurn. Zudem gewann die Sparte Projektentwicklung im ersten Halbjahr 2015 drei Investoren- und Gesamtleistungswettbewerbe.

**Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt**  
in Prozent



**Eigenkapitalquote**  
in Prozent



Die gegenüber der Vorjahresperiode geringere Anzahl von Eigenprojekten und die konsequente Beschränkung auf Drittprojekte mit kalkulierbaren Risiken und intakten Gewinnmöglichkeiten resultierten erwartungsgemäss in einem weiteren Rückgang des abgewickelten Projektvolumens um 37.9 Prozent auf CHF 303.8 Millionen.

Von dem im ersten Halbjahr 2015 abgewickelten Projektvolumen entfielen CHF 224 Millionen auf Projekte für Dritte, CHF 36 Millionen auf Entwicklungsprojekte für den Verkauf an Dritte und CHF 44 Millionen auf Projekte für das eigene Portfolio. Der Anteil der Neubauprojekte lag bei 76.4 Prozent, jener der Renovations- und Umbauprojekte bei 23.6 Prozent. Bei der geografischen Verteilung ergab sich folgendes Bild: Zürich 84.2 Prozent, Cham 8.4 Prozent, St.Gallen 3.2 Prozent, Basel 2.7 Prozent und Bern 1.5 Prozent. In der Berichtsperiode befanden sich durchschnittlich rund 100 Projekte in Ausführung. Am Stichtag belief sich der gesicherte Arbeitsvorrat auf CHF 895 Millionen. Nach dem Abgang des bisherigen Stelleninhabers hat Roger Herzog zusätzlich zur Funktion des Vorsitzenden der Gruppenleitung die Führung der Sparte Realisation übernommen.

In der Berichtsperiode erfolgte der Verkauf von 20 Eigentumswohnungen aus eigener Entwicklung und Realisation für insgesamt CHF 31.9 Millionen. Damit liegt das Ergebnis aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften deutlich unter dem von der Veräusserung eines Wohn- und Geschäftshauses geprägten Resultat des Vorjahrs (1. Halbjahr 2014: 47 Einheiten/CHF 182.8 Mio.). Die Eigentumsübertragungen und der Bezug der ersten von insgesamt 197 Wohnungen des Projekts Guggach in Zürich Unterstrass werden ab November 2015 stattfinden. In diesem Zusammenhang ist mit substantiellen Verkaufsgewinnen zu rechnen, die sich positiv auf das Ergebnis der Generalunternehmung auswirken werden.

Im ersten Halbjahr 2015 erfolgte mit der Eigentumsübertragung der letzten Wohnung der Abschluss des Projekts Stockenstrasse in Kilchberg ZH. Am Stichtag standen damit in 6 Projekten insgesamt 118 Wohneigentumseinheiten, davon 36 bezugsbereite, zum Verkauf.

Im ersten Halbjahr 2015 lag der Anteil des Geschäftsfelds Generalunternehmung am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe bei 5.8 Prozent (1. Halbjahr 2014: 35.6%).

### Finanzierung

Per 30. Juni 2015 beliefen sich die Finanzschulden unverändert gegenüber dem Stichtag des Vorjahrs auf CHF 1.75 Milliarden. Dies deshalb, weil die aus dem Verkauf zweier Renditeliegenschaften zugeflossenen Mittel die Ausschüttung von insgesamt CHF 87.7 Millionen an die Aktionäre zu kompensieren vermochten.

Die zwei im März 2015 begebenen Obligationenanleihen über insgesamt CHF 220 Millionen ermöglichen sowohl die Finanzierung 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 in der Berichtsperiode zu einer Erhöhung des Finanzaufwands bei den Zinssatzswaps um CHF 2.4 Millionen. Damit verbunden war eine Zunahme des durchschnittlichen Zinssatzes für Fremdkapital um 0.41 Prozentpunkte auf 2.34 Prozent. Per 30. Juni 2015 betrug die durchschnittliche Zinsbindung 58 Monate (31.12.2014: 50 Monate).

Mit offenen und kurzfristig verfügbaren Kreditlimiten in Höhe von CHF 673 Millionen lag die Verschuldungskapazität am Stichtag bei rund CHF 1.4 Milliarden. Damit verfügt das Unternehmen über die für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit und die Nutzung von Opportunitäten benötigte Sicherheit und Flexibilität.

Per 30. Juni 2015 beliefen sich die Eigenkapitalquote auf 47.3 Prozent und das Net Gearing auf 90.4 Prozent (31.12.2014: 47.6% / 87.9%). Die Eigenkapitalrendite exklusive Neubewertungseffekt verzeichnete in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr eine leichte Zunahme um 0.4 Prozentpunkte auf 6.4 Prozent. Der tiefere Aktienkurs führte zu einem Rückgang der Börsenkaptalisierung um 6.2 Prozent auf CHF 2049.7 Millionen (31.12.2014: CHF 2185.5 Mio.).

#### **Ausblick**

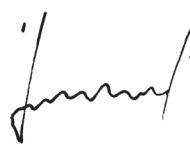
Unter den aktuell herrschenden wirtschaftlichen und konjunkturellen Rahmenbedingungen bleiben die angestrebte Verringerung der Leerstandsquote, die Konsolidierung des 2013 und 2014 stark ausgebauten Liegenschaftsbestands sowie die Steigerung der Rentabilität der Generalunternehmung ausgesprochen anspruchsvoll. Die bewährte Kombination des ertragsstabilen Immobilienportfolios mit der Tätigkeit des Generalunternehmers, verbunden mit dem breiten Leistungsspektrum und der Finanzkraft des Unternehmens, schafft jedoch auch interessante Möglichkeiten. Diese gilt es unter sorgfältiger Einschätzung der damit verbundenen Risiken konsequent zu nutzen.

Im zweiten Halbjahr 2015 rechnen Verwaltungsrat und Gruppenleitung mit einem fortgesetzt stabilen Geschäftsverlauf. Für das gesamte Geschäftsjahr 2015 geht das Unternehmen deshalb weiterhin von einem operativen Unternehmensergebnis aus, das mit demjenigen des Vorjahrs mindestens vergleichbar ist.

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



Dr. Thomas Lustenberger  
Präsident des Verwaltungsrats



Roger Herzog  
Vorsitzender der Gruppenleitung

# Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

## Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2015 reviewed	1. Halbjahr 2014 reviewed
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	88.5	74.6
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3	3.2	3.5
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	4	223.7	281.7
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	4	31.9	182.8
Diverse Erträge	4	0.1	1.0
<b>Betrieblicher Ertrag</b>		<b>347.4</b>	<b>543.6</b>
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	5	-15.9	-10.9
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	4	-197.7	-258.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	4	-28.3	-154.5
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>		<b>-241.9</b>	<b>-424.1</b>
Personalaufwand		-28.8	-29.0
Übriger Betriebsaufwand		-7.1	-7.7
<b>Betriebsaufwand</b>		<b>-35.9</b>	<b>-36.7</b>
<b>Aktivierte Eigenleistungen</b>	4	<b>6.4</b>	<b>10.7</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	6	<b>18.4</b>	<b>0.9</b>
Höherbewertung Renditeliegenschaften		35.5	31.0
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-33.5	-21.2
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		8.5	5.6
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		0.0	-3.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	7	<b>10.5</b>	<b>12.4</b>
<b>EBITDA</b>		<b>104.9</b>	<b>106.8</b>
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.2	-0.3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-1.0	-1.0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>103.7</b>	<b>105.5</b>
Finanzertrag		0.9	0.2
Finanzaufwand	8	-18.8	-19.6
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>		<b>85.8</b>	<b>86.1</b>
Steueraufwand		-18.6	-20.9
<b>Unternehmensergebnis</b>		<b>67.2</b>	<b>65.2</b>
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Bewertung Finanzinstrumente		-7.2	-20.5
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		1.6	4.5
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge		1.5	-3.7
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge		-0.3	0.8
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		<b>-4.4</b>	<b>-18.9</b>
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>62.8</b>	<b>46.3</b>
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	9	4.22	4.09
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	9	4.23	3.97

## Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2015 reviewed	31.12.2014 geprüft
Renditeliegenschaften	10	3 439.3	3 509.6
Anlageliegenschaften im Bau	10	33.8	4.0
Übrige Sachanlagen		1.7	1.6
Finanzanlagen		148.6	142.5
Immaterielle Vermögenswerte		0.9	1.9
Latente Steuerguthaben		32.3	31.7
<b>Anlagevermögen</b>		<b>3 656.6</b>	<b>3 691.3</b>
Entwicklungsliegenschaften	11	306.8	301.2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		74.2	75.8
Übrige Forderungen		5.4	8.0
Liquide Mittel		17.4	31.9
<b>Umlaufvermögen</b>		<b>403.8</b>	<b>416.9</b>
<b>Aktiven</b>		<b>4 060.4</b>	<b>4 108.2</b>
Aktienkapital	12	797.1	797.1
Kapitalreserven		232.7	320.2
Eigene Aktien	12	-7.3	-0.1
Gewinnreserven		899.5	836.8
<b>Konzerneigenkapital</b>		<b>1 922.0</b>	<b>1 954.0</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	13	747.4	650.1
Rückstellungen für latente Steuern		144.2	135.6
Langfristige Rückstellungen		3.4	3.9
Personalvorsorgeverbindlichkeiten		13.5	14.1
Derivative Finanzinstrumente		74.8	66.7
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>		<b>983.3</b>	<b>870.4</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		76.2	79.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		32.2	26.8
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		8.5	19.6
Derivative Finanzinstrumente		0.9	1.8
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		24.6	46.0
Kurzfristige Rückstellungen		5.4	10.0
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	13	1 007.3	1 100.2
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 155.1</b>	<b>1 283.8</b>
<b>Fremdkapital</b>		<b>2 138.4</b>	<b>2 154.2</b>
<b>Passiven</b>		<b>4 060.4</b>	<b>4 108.2</b>

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 1. Januar 2014</b>	<b>797.1</b>	<b>407.7</b>	<b>-4.3</b>	<b>-26.8</b>	<b>92.3</b>	<b>703.3</b>	<b>1 969.3</b>
Unternehmensergebnis						65.2	65.2
Bewertung Finanzinstrumente				-16.0			-16.0
Veränderung Personalvorsorge						-2.9	-2.9
Gesamtergebnis				-16.0		62.3	46.3
Kauf eigene Aktien			-8.0				-8.0
Verkauf eigene Aktien			11.1			-0.1	11.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.6					-87.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					9.8	-9.8	0.0
<b>Stand 30. Juni 2014 (reviewed)</b>	<b>797.1</b>	<b>320.1</b>	<b>-1.1</b>	<b>-42.8</b>	<b>102.1</b>	<b>755.7</b>	<b>1 931.1</b>
Unternehmensergebnis						39.2	39.2
Bewertung Finanzinstrumente				-7.8			-7.8
Veränderung Personalvorsorge						-9.6	-9.6
Gesamtergebnis				-7.8		29.6	21.8
Kauf eigene Aktien			-7.0				-7.0
Verkauf eigene Aktien			7.9				7.9
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.0	0.1					0.1
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					-17.0	17.0	0.0
<b>Stand 31. Dezember 2014 (geprüft)</b>	<b>797.1</b>	<b>320.2</b>	<b>-0.1</b>	<b>-50.6</b>	<b>85.1</b>	<b>802.3</b>	<b>1 954.0</b>
Unternehmensergebnis						67.2	67.2
Bewertung Finanzinstrumente				-5.6			-5.6
Veränderung Personalvorsorge						1.2	1.2
Gesamtergebnis				-5.6		68.4	62.8
Kauf eigene Aktien			-17.1				-17.1
Verkauf eigene Aktien			9.8			-0.1	9.7
Auszahlung an Aktionäre		-87.5					-87.5
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					19.3	-19.3	0.0
<b>Stand 30. Juni 2015 (reviewed)</b>	<b>797.1</b>	<b>232.7</b>	<b>-7.3</b>	<b>-56.2</b>	<b>104.4</b>	<b>851.3</b>	<b>1 922.0</b>

## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2015 reviewed	1. Halbjahr 2014 reviewed
Unternehmensergebnis vor Steuern		85.8	86.1
Nettofinanzaufwand		17.9	19.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	-10.5	-12.4
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.2	0.3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		1.0	1.0
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-18.4	-0.9
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-4.7	-5.9
Aktienbasierte Vergütungen		0.1	0.1
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen		0.8	-0.1
Übrige Positionen		1.1	1.3
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		-0.1	88.3
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-3.5	-25.0
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		2.8	0.8
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		0.2	0.2
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-3.2	-8.1
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		5.4	-1.6
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		-23.3	13.3
Bezahlte Finanzkosten		-20.0	-14.3
Erhaltene Finanzerlöse		0.9	0.2
Bezahlte Steuern		-18.5	-22.1
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>		<b>14.0</b>	<b>120.6</b>
Investitionen Renditeliegenschaften	10	-12.7	-15.2
Devestitionen Renditeliegenschaften	6	88.2	6.8
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	10	-6.0	-148.3
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		0.0	7.8
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.3	-0.3
Devestitionen übrige Sachanlagen		0.0	0.0
Zunahme Finanzanlagen		-11.3	-3.8
Abnahme Finanzanlagen		4.2	0.9
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>		<b>62.1</b>	<b>-152.1</b>
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		95.0	160.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-311.9	-161.9
Emission Obligationenanleihen		221.1	124.6
Kauf eigene Aktien		-17.1	-8.0
Verkauf eigene Aktien		9.8	11.1
Auszahlung an Aktionäre		-87.5	-87.6
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-90.6</b>	<b>38.2</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>		<b>-14.5</b>	<b>6.7</b>
Liquide Mittel am 1. Januar		31.9	25.0
<b>Liquide Mittel am 30. Juni</b>		<b>17.4</b>	<b>31.7</b>

## Segmentinformationen erstes Halbjahr 2015

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Betrieblicher Ertrag	91.7	255.7	347.4	0.0	347.4
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.4	2.7	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-15.9	-226.0	-241.9	0.0	-241.9
Betriebsaufwand	-3.1	-32.0	-35.1	-0.8	-35.9
Aktivierte Eigenleistungen	0.0	6.4	6.4	0.0	6.4
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	18.4	0.0	18.4	0.0	18.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	10.5	0.0	10.5	0.0	10.5
<b>EBITDA</b>	<b>99.2</b>	<b>6.8</b>	<b>106.0</b>	<b>-1.1</b>	<b>104.9</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.4	-0.8	-1.2	0.0	-1.2
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>98.8</b>	<b>6.0</b>	<b>104.8</b>	<b>-1.1</b>	<b>103.7</b>
Nettofinanzaufwand	-16.9	-1.0	-17.9	0.0	-17.9
Steueraufwand	-16.6	-1.5	-18.1	-0.5	-18.6
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>65.3</b>	<b>3.5</b>	<b>68.8</b>	<b>-1.6</b>	<b>67.2</b>
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	88.7	6.8	95.5	-1.1	94.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	88.3	6.0	94.3	-1.1	93.2
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>57.2</b>	<b>3.5</b>	<b>60.7</b>	<b>-1.6</b>	<b>59.1</b>
Operative Marge in Prozent <sup>1</sup>	93.7	16.6	72.4	-	71.5
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	91.7	0.0	91.7	0.0	91.7
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	223.7	223.7	0.0	223.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	80.1	80.1	0.0	80.1
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	91.7	303.8	395.5	0.0	395.5
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-44.3	-44.3	0.0	-44.3
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	91.7	259.5	351.2	0.0	351.2
abzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	-3.9	-3.9	0.0	-3.9
Diverse Erträge	0.0	0.1	0.1	0.0	0.1
Betrieblicher Ertrag	91.7	255.7	347.4	0.0	347.4
<b>Bilanz per 30.06.2015</b>					
Anlagevermögen	3 651.4	5.2	3 656.6	0.0	3 656.6
Umlaufvermögen	9.2	382.4	391.6	12.2	403.8
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 660.6</b>	<b>387.6</b>	<b>4 048.2</b>	<b>12.2</b>	<b>4 060.4</b>
Rückstellungen	0.0	8.8	8.8	0.0	8.8
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	95.7	126.5	222.2	0.0	222.2
Finanzverbindlichkeiten	1 660.8	93.9	1 754.7	0.0	1 754.7
Steuerverbindlichkeiten	138.9	3.4	142.3	10.4	152.7
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 895.4</b>	<b>232.6</b>	<b>2 128.0</b>	<b>10.4</b>	<b>2 138.4</b>
<b>Total zugeordnetes Eigenkapital<sup>2</sup></b>	<b>1 765.2</b>	<b>155.0</b>	<b>1 920.2</b>	<b>1.8</b>	<b>1 922.0</b>
Investitionen in Anlagevermögen	18.8	0.3	19.1	0.0	19.1

<sup>1</sup> EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

<sup>2</sup> Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine geografische Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

## Segmentinformationen erstes Halbjahr 2014

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
<b>Erfolgsrechnung</b>					
Betrieblicher Ertrag	78.1	465.5	543.6	0.0	543.6
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.3	2.6	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-10.9	-413.2	-424.1	0.0	-424.1
Betriebsaufwand	-3.0	-33.1	-36.1	-0.6	-36.7
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	10.7	10.7	0.0	10.7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.9	0.0	0.9	0.0	0.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	12.4	0.0	12.4	0.0	12.4
<b>EBITDA</b>	<b>75.2</b>	<b>32.5</b>	<b>107.7</b>	<b>-0.9</b>	<b>106.8</b>
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.4	-0.9	-1.3	0.0	-1.3
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>74.8</b>	<b>31.6</b>	<b>106.4</b>	<b>-0.9</b>	<b>105.5</b>
Nettofinanzaufwand	-18.5	-0.9	-19.4	0.0	-19.4
Steueraufwand	-9.8	-10.4	-20.2	-0.7	-20.9
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>46.5</b>	<b>20.3</b>	<b>66.8</b>	<b>-1.6</b>	<b>65.2</b>
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	62.8	32.5	95.3	-0.9	94.4
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	62.4	31.6	94.0	-0.9	93.1
<b>Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt</b>	<b>36.7</b>	<b>20.3</b>	<b>57.0</b>	<b>-1.6</b>	<b>55.4</b>
Operative Marge in Prozent <sup>1</sup>	91.6	50.2	71.7	-	71.0
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	78.1	0.0	78.1	0.0	78.1
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	281.7	281.7	0.0	281.7
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	207.9	207.9	0.0	207.9
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	78.1	489.6	567.7	0.0	567.7
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-112.5	-112.5	0.0	-112.5
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	78.1	377.1	455.2	0.0	455.2
zuzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	87.4	87.4	0.0	87.4
Diverse Erträge	0.0	1.0	1.0	0.0	1.0
Betrieblicher Ertrag	78.1	465.5	543.6	0.0	543.6
<b>Bilanz per 31.12.2014</b>					
Anlagevermögen	3 685.4	5.9	3 691.3	0.0	3 691.3
Umlaufvermögen	7.1	396.1	403.2	13.7	416.9
<b>Total Aktiven</b>	<b>3 692.5</b>	<b>402.0</b>	<b>4 094.5</b>	<b>13.7</b>	<b>4 108.2</b>
Rückstellungen	0.0	13.9	13.9	0.0	13.9
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	98.9	135.9	234.8	0.0	234.8
Finanzverbindlichkeiten	1 663.9	86.4	1 750.3	0.0	1 750.3
Steuerverbindlichkeiten	138.5	5.0	143.5	11.7	155.2
<b>Total Fremdkapital</b>	<b>1 901.3</b>	<b>241.2</b>	<b>2 142.5</b>	<b>11.7</b>	<b>2 154.2</b>
<b>Total zugeordnetes Eigenkapital<sup>2</sup></b>	<b>1 791.2</b>	<b>160.8</b>	<b>1 952.0</b>	<b>2.0</b>	<b>1 954.0</b>
Investitionen in Anlagevermögen	168.6	0.3	168.9	0.0	168.9

<sup>1</sup> EBIT exklusive Neubewertung in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblichem Ertrag, direktem betrieblichem Aufwand, aktivierten Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

<sup>2</sup> Die Zuordnung des Eigenkapitals auf die einzelnen Segmente entspricht der internen Finanzberichterstattung, die für die Generalunternehmung eine Eigenkapitalquote von 40% festlegt; Finanz- und Steuerverbindlichkeiten werden entsprechend zugeordnet

Die Allreal-Gruppe ist nur innerhalb der Schweiz tätig. Eine geografische Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

## Ausgewählte Anmerkungen

### 1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2015 wurde in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 zur Zwischenberichterstattung erstellt und steht im Einklang mit dem Kotierungsreglement sowie Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange. Es gelten die gleichen Rechnungslegungsgrundsätze wie für die Konzernrechnung 2014. Der Konsolidierungskreis blieb unverändert.

Seit 1. Januar 2015 kommen folgende neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals für die Konzernrechnung zur Anwendung:

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 19 (Amendment)	Employee Benefits entitled Defined Benefit Plans: Employee Contributions	1. Juli 2014	2015
Improvement to IFRSs (2010–2013)	Cycle – various standards	1. Juli 2014	2015

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

Einzelne Geschäftstätigkeiten der Allreal-Gruppe unterliegen – bezogen auf den Jahresverlauf – Schwankungen, insbesondere im Geschäftsfeld Generalunternehmung; so zum Beispiel die Planung und Ausführung von Bauvorhaben oder der Verkauf von Entwicklungsliegenschaften. Im ersten Halbjahr 2015 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2015 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 20. August 2015 genehmigt.

### 2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	15.6	12.7
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	72.9	61.9
<b>Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften</b>	<b>88.5</b>	<b>74.6</b>



Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 18.6% auf CHF 88.5 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf den Ausbau des Bestands an Renditeliegenschaften durch Überführung aus den Anlageliegenschaften im Bau im Vorjahr zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2015 gesamthaft 7.6% des Soll-Mietertrags (2014: 7.9%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 8.0% und die Wohnliegenschaften mit 6.1% (2014: 7.8% und 8.5%).

### 3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	2.6	2.6
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	0.6	0.9
<b>Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung</b>	<b>3.2</b>	<b>3.5</b>

### 4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	223.7	281.7
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-197.7	-258.7
<b>Erfolg aus Realisation Generalunternehmung</b>	<b>26.0</b>	<b>23.0</b>
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	31.9	182.8
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-28.3	-154.5
<b>Erfolg aus Verkauf Entwicklung</b>	<b>3.6</b>	<b>28.3</b>
<b>Aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>6.4</b>	<b>10.7</b>
<b>Diverse Erträge</b>	<b>0.1</b>	<b>1.0</b>
<b>Erfolg aus Generalunternehmung</b>	<b>36.1</b>	<b>63.0</b>

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren von CHF 18.7 Mio. und Gewinnen aus Bautätigkeit von CHF 6.9 Mio. zusammen (1. Halbjahr 2014: CHF 18.5 Mio. und CHF 6.6 Mio.). Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminde-rungen von CHF 0.4 Mio. (1. Halbjahr 2014: CHF -2.1 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2015 wurden bei den Projekten Holengass Meilen (CHF 11.8 Mio.), Lerchenbergstrasse Erlenbach (CHF 8.4 Mio.), Cholplatz Bülach (CHF 5.7 Mio.), Stockenstrasse Kilchberg (CHF 4.9 Mio.) und Escherhof Wallisellen (CHF 1.1 Mio.) Einheiten zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 3.6 Mio. resultierten.

## 5 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.9	-0.7
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-3.0	-2.7
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-1.0	-0.8
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-11.0	-6.7
<b>Liegenschaftenaufwand</b>	<b>-15.9</b>	<b>-10.9</b>

Der Anstieg beim Unterhalts- und Reparaturaufwand für Geschäftsliegenschaften gegenüber der Vorjahresperiode hängt im Wesentlichen mit umfangreichen Sanierungsarbeiten für die Gebäude Kalchbühlstrasse 22/24, Zürich (CHF 2.2 Mio.), und auf dem Escher-Wyss-Areal, Zürich (CHF 4.0 Mio.), zusammen.

## 6 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Verkaufserlös	88.5	7.0
Transaktionskosten aus Verkauf	-0.3	-0.2
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahrs	-69.8	-5.9
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>18.4</b>	<b>0.9</b>

Per 1. März 2015 wurden die Wohnliegenschaften Im Lindenhof 7/9/11 in Effretikon (Soll-Mietertrag CHF 0.4 Mio. pro Jahr) und per 1. April 2015 die Geschäftsliegenschaft Eggbühlstrasse 21-25 in Zürich (Soll-Mietertrag CHF 4.7 Mio. pro Jahr) verkauft. Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte bei einem Verkaufspreis von CHF 88.5 Mio. ein Gesamterfolg von CHF 18.4 Mio.

In der Vorjahresperiode wurde eine Liegenschaft mit einem Verkaufserfolg von CHF 0.9 Mio. veräussert.

## 7 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Höherbewertung Renditeliegenschaften	35.5	31.0
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	8.5	5.6
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-33.5	-21.2
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	0.0	-3.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>10.5</b>	<b>12.4</b>

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 29.3 Mio. Wohnliegenschaften und für CHF 6.2 Mio. Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2014: CHF 4.5 Mio. bzw. CHF 26.5 Mio.). Bei der Tieferbewertung von

Renditeliegenschaften entfallen CHF –0.9 Mio. auf Wohnliegenschaften und CHF –32.6 Mio. auf Geschäftsliegenschaften (1. Halbjahr 2014: CHF –0.2 Mio. bzw. CHF –21.0 Mio.).

Die durchschnittlichen Diskontierungssätze betragen per 30. Juni 2015 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 4.73% (31.12.2014: 4.92% adjustiert). Die durchschnittlichen Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2015 betragen 4.51% (31.12.2014: 4.43% adjustiert).

Als Liegenschaftenschätzer ist wie im Vorjahr im Auftragsverhältnis Jones Lang LaSalle AG tätig.

## 8 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	-4.6	-4.9
Zinsaufwand für Derivate	-10.1	-7.9
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-5.0	-4.0
Zinsaufwand für Wandelanleihe	0.0	-4.9
Aktiviert Bauzinsen	0.9	2.1
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-18.8</b>	<b>-19.6</b>

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 0.9 Mio. (1. Halbjahr 2014: CHF 2.1 Mio.) teilen sich auf in im Bau befindliche Entwicklungsliegenschaften (CHF 0.8 Mio.) und in Anlageliegenschaften im Bau (CHF 0.1 Mio.) unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 2.10 bis 2.30% (1. Halbjahr 2014: 2.03 bis 2.11%).

Im Zinsaufwand für Derivate sind CHF 2.4 Mio. Mehrbelastungen wegen der Bezahlung negativer CHF-Libor-Zinsen bei Zinssatzswaps enthalten (1. Halbjahr 2014: CHF 0.0 Mio.).

## 9 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	15 941	15 909
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	-52	24
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	15 889	15 933
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 911	15 924
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	59.1	55.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	10.5	12.4
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-2.4	-2.6
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	67.2	65.2
<b>Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>4.22</b>	<b>4.09</b>
<b>Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)</b>	<b>3.71</b>	<b>3.48</b>
<b>Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie</b>		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.23	3.97
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.72	3.41

Bedingt durch die aktienbasierten Vergütungen an die Mitglieder der Gruppenleitung ergibt sich ein Verwässerungseffekt auf dem Unternehmensergebnis pro Aktie. Für die Berechnung der Verwässerung wurde das Unternehmensergebnis um die Einflüsse aus den aktienbasierten Vergütungen korrigiert. Dies führt zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 67.3 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 59.2 Mio. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 15 911 213 auf 15 912 448.

	30.06.2015	31.12.2014
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Bilanzstichtag	15 889	15 941
Konzerneigenkapital am Bilanzstichtag (CHF Mio.)	1 922.0	1 954.0
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)</b>	<b>120.95</b>	<b>122.55</b>
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 033.9	2 057.9
<b>Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)</b>	<b>128.00</b>	<b>129.10</b>

## 10 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2015	31.12.2014
Wohnliegenschaften	715.8	692.5
Geschäftsliegenschaften	2 723.5	2 817.1
<b>Renditeliegenschaften</b>	<b>3 439.3</b>	<b>3 509.6</b>
Anlageliegenschaften im Bau	33.8	4.0
<b>Anlageliegenschaften</b>	<b>3 473.1</b>	<b>3 513.6</b>

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2015 lassen sich wie folgt zusammenfassen:

CHF Mio.	Wohn- liegen- schaften	Geschäfts- liegen- schaften	Total Rendite- liegen- schaften	Anlage- liegen- schaften im Bau	Total Anlage- liegen- schaften
Stand 01.01.2015	692.5	2 817.1	3 509.6	4.0	3 513.6
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
Wertvermehrnde Investitionen	1.3	11.4	12.7	6.0	18.7
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	0.1	0.1
Abgänge	-6.4	-63.4	-69.8	0.0	-69.8
Umklassierungen	0.0	-15.2	-15.2	15.2	0.0
Marktwertanpassungen	28.4	-26.4	2.0	8.5	10.5
<b>Stand 30.06.2015</b>	<b>715.8</b>	<b>2 723.5</b>	<b>3 439.3</b>	<b>33.8</b>	<b>3 473.1</b>
Davon verpfändet bzw. ein- geschränkt verfügbar	683.2	2 504.5	3 187.7	26.1	3 213.8

Die wertvermehrnden Investitionen betreffen bei den Geschäftsliegenschaften das Escher-Wyss-Areal, Zürich (CHF 5.1 Mio.), Toni-Areal, Zürich (CHF 2.6 Mio.), Boulevard Lilienthal 2–8, Opfikon (CHF 1.3 Mio.), Bürogebäude UPC Cablecom, Wallisellen (CHF 1.0 Mio.), sowie vier weitere Liegenschaften (CHF 1.4 Mio.). Bei den Wohnliegenschaften entfallen die wertvermehrnden Investitionen auf das Wohnhochhaus an der Hardturmstrasse 5, Zürich.

Die Abgänge bei den Renditeliegenschaften betreffen die veräusserte Wohnliegenschaft Im Lindenhof 7/9/11, Effretikon (CHF 6.4 Mio.), und die Geschäftsliegenschaft Eggbühlstrasse 21–25, Zürich (CHF 63.4 Mio.).

Die Umklassierung von den Renditeliegenschaften zu den Anlageliegenschaften im Bau (CHF 15.2 Mio.) betreffen die Separierung der im ersten Halbjahr 2015 begonnenen Projektausführung des Geschäftshauses am Schiffbauplatz, Zürich, das bisher als Teil des Escher-Wyss-Areals bilanziert wurde.

### Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmieterttrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

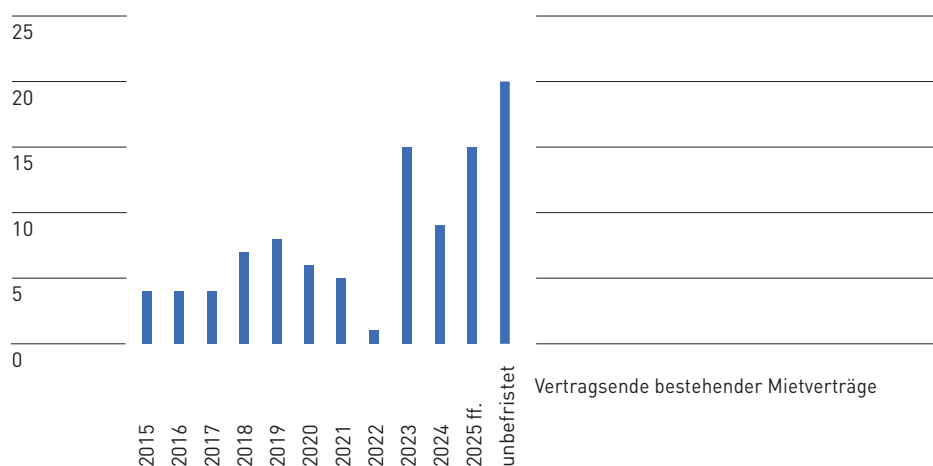
	30.06.2015	31.12.2014
Kanton Zürich	19%	16%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft	8%	8%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	7%
IBM Schweiz AG	6%	7%
UPC Cablecom GmbH	5%	–
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	–	4%
<b>Total</b>	<b>45%</b>	<b>42%</b>

Im ersten Halbjahr 2015 entfallen auf die fünf grössten Mieter 45% des Mietertrags aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 59% der vereinnahmten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2015, reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf rund 37%.

### Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 8.6 Jahre (31.12.2014: 8.7 Jahre).

### Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2015

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Marktwert CHF Mio. <sup>1</sup>	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. <sup>2</sup>	Soll- Mieterträge Fertig- stellung p.a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Zürich	Schiffbaustrasse	2010	1 610	nein	ja	7.7	23.0	1.2	2016
Zürich	Schiffbauplatz	2002/2014	11 180	ja	ja	26.1	73.0	4.7	2017
<b>Total Anlageliegenschaften im Bau</b>						<b>33.8</b>	<b>96.0</b>	<b>5.9</b>	

<sup>1</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2015

<sup>2</sup> Gebäude- und Landkosten

### **Schiffbaustrasse, Zürich**

Neubau eines siebengeschossigen Wohn- und Geschäftshauses im Minergie-Standard mit einer vermietbaren Nutzfläche von 3 397 Quadratmetern. Das Projekt umfasst 450 Quadratmeter Gewerbeflächen im Erdgeschoss, 590 Quadratmeter Büroflächen im ersten Obergeschoss, 23 Mietwohnungen mit 2½ bis 5½ Zimmern im zweiten bis sechsten Obergeschoss sowie 15 Abstellplätze in der Tiefgarage. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im ersten Halbjahr 2016 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 4.50% und 4.00% angewendet (31.12.2014: 4.50%).

### **Schiffbauplatz, Zürich**

Neubau eines fünf- bis sechsgeschossigen Geschäftshauses im Minergie-Standard mit einer vermietbaren Nutzfläche von 13 100 Quadratmetern. Das Projekt umfasst 10 700 Quadratmeter Büroflächen im ersten bis fünften Obergeschoss, 1 800 Quadratmeter für Gastronomie und Gewerbe im Erdgeschoss, 600 Quadratmeter Lagerfläche sowie 36 Parkplätze in der Tiefgarage. Für die gesamte Bürofläche und einen Teil der Lagerflächen wurden zwei Mietverträge mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im zweiten Halbjahr 2017 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die erstmalige Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.00% und 4.50% angewendet.

Alle Anlageliegenschaften im Bau befinden sich zu 100% im Alleineigentum von Allreal.

Die per 30. Juni 2015 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften (CHF 3 439.3 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 33.8 Mio.) qualifizieren als Fair Values der Kategorie 3. In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen.

## 11 Entwicklungsliegenschaften

Buchwert in CHF Mio.	Entwicklungsreserven	Angefangene Bauten	Fertiggestellte Liegenschaften	Total Entwicklungsliegenschaften
Stand 01.01.2015	39.0	167.4	94.8	301.2
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	1.8	32.2	-0.1	33.9
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	0.0	0.0	3.6	3.6
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	0.0	0.0	-31.9	-31.9
Umklassierungen	-0.4	0.4	0.0	0.0
<b>Stand 30.06.2015</b>	<b>40.4</b>	<b>200.0</b>	<b>66.4</b>	<b>306.8</b>

### Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2015

Ort	Liegenschaft	Erwerb/Projektstart	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlastenverdachtsflächenkataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio. <sup>1</sup>	Projektstand	Erwartete Fertigstellung
<b>Entwicklungsreserven</b>								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3 948	nein	7.0 <sup>2</sup>	16.0	in Planung	offen
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 <sup>2</sup>	15.0	in Planung	offen
Bülach	Fangleten/Solistrasse	2011	55 318	ja	4.7 <sup>3</sup>	303.0	in Planung	offen
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	1.1 <sup>3</sup>	217.0	in Planung	offen
Rümlang	Airport Business Park	1987	30 278	ja	15.6 <sup>2</sup>	100.0	in Planung	offen
Steinen	Schwyzerstrasse	2012	3 100	nein	4.8 <sup>2</sup>	15.0	Baubewilligung	offen
Volketswil	Guntentbachstrasse	2008	5 330	nein	3.5 <sup>2</sup>	25.0	in Planung	offen
<b>Total Entwicklungsreserven</b>					<b>40.4</b>	<b>691.0</b>		
<b>Angefangene Bauten</b>								
Mettmenstetten	Pfruendmatt	2012	6 989	nein	19.6	36.0	in Ausführung	2016
Romanshorn	Bodan-Areal	2014	3 937	nein	3.9	33.0	in Ausführung	2017
Zürich	Guggach	2011	20 045	nein	176.5	221.0	in Ausführung	2016
<b>Total angefangene Bauten</b>					<b>200.0</b>	<b>290.0</b>		
<b>Fertiggestellte Liegenschaften</b>								
Bülach	Cholplatz	2014 <sup>4</sup>			20.2			
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2014 <sup>4</sup>			34.2			
Meilen	Holengass	2012 <sup>4,5</sup>			5.3			
Wallisellen	Escherhof	2013 <sup>4</sup>			6.7			
<b>Total fertiggestellte Liegenschaften</b>					<b>66.4</b>			
<b>Total Entwicklungsliegenschaften</b>					<b>306.8</b>	<b>981.0</b>		

<sup>1</sup> Grundstücks- und Baukosten

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

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

<sup>4</sup> Fertigstellung

<sup>5</sup> Von den Anschaffungskosten wurden Wertberichtigungen in Höhe von CHF 0.8 Mio. (Jahr 2014) und CHF 1.7 Mio. (Jahr 2012) in Abzug gebracht, resultierend in einem Buchwert von CHF 5.3 Mio. per Bilanzstichtag.



## 12 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 942 821 Namenaktien zu je CHF 50 Nennwert. Jede Aktie verfügt über eine Stimme und berechtigt bei Eintragung ins Aktienregister zur Teilnahme an der Generalversammlung.

Der Aktienbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktien	Ausgegebene Aktien	Eigene Aktien	Ausstehende Aktien
<b>2014</b>			
Bestand am 1. Januar	15 941 829	33 237	15 908 592
Konversion Wandelanleihe	992		
Kauf eigene Aktien		120 347	
Verkauf eigene Aktien		-150 576	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 440	
<b>Bestand am 31. Dezember</b>	<b>15 942 821</b>	<b>1 568</b>	<b>15 941 253</b>
<b>2015</b>			
Bestand am 1. Januar	15 942 821	1 568	15 941 253
Kauf eigene Aktien		124 490	
Verkauf eigene Aktien		-71 310	
Aktienbasierte Vergütungen		-925	
<b>Bestand am 30. Juni</b>	<b>15 942 821</b>	<b>53 823</b>	<b>15 888 998</b>

Am 30. Juni 2015 hielt Allreal 53 823 eigene Aktien (31.12.2014: 1 568 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 137.24 (31.12.2014: CHF 126.18). Der Gesamterwerbspreis wird vom konsolidierten Eigenkapital in Abzug gebracht.

Der Verwaltungsrat ist von der Generalversammlung ermächtigt, das Aktienkapital – gegebenenfalls unter Ausschluss des Bezugsrechts – bis 28. März 2016 für die Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Immobilien durch Aktientausch, zur Finanzierung oder Refinanzierung des Erwerbs von Unternehmen, Unternehmensteilen, Beteiligungen oder Investitionsvorhaben oder für die Zwecke einer internationalen Platzierung von Aktien um maximal CHF 100.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 000 000 Namenaktien à nominal CHF 50 zu erhöhen (genehmigtes Kapital).

Für die Ausgabe von Wandelanleihen, Optionsanleihen oder anderen Finanzmarktinstrumenten hat die Generalversammlung vom 31. März 2006 – unter Ausschluss des Bezugsrechts für die Aktionäre – ein bedingtes Kapital von maximal CHF 125.0 Mio. durch Ausgabe von maximal 2 500 000 Namenaktien à nominal CHF 50 geschaffen. Zum Bezug der neuen Aktien sind die jeweiligen Inhaber von Wandel- und/oder Optionsrechten berechtigt. Dieses bedingte Kapital hat sich infolge Konversion von Wandelobligationen in Aktien in den Vorjahren um CHF 0.2 Mio. auf CHF 124.8 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2015).

Die Allreal Holding AG verfügt des Weiteren unbefristet über ein bedingtes Kapital von CHF 10.0 Mio. (200 000 Namenaktien à nominal CHF 50) zwecks Ausgabe von Optionsrechten an die Mitglieder von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Dieses bedingte Kapital ist nicht beansprucht.

Die Generalversammlung der Allreal Holding AG vom 17. April 2015 beschloss eine Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie, entsprechend einem Gesamtbetrag von CHF 87.5 Mio., in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen.

### 13 Verbindlichkeiten aus Finanzierung

#### Fristigkeit der Finanzierung (Kapitalbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2014	1 100.2	173.5	131.0	347.3	1 752.0
<b>Per 30.06.2015</b>	<b>1 007.3</b>	<b>6.0</b>	<b>131.0</b>	<b>610.8</b>	<b>1 755.1</b>
davon mit Tilgung/Rückzahlung	469.8	6.0	131.0	610.8	1 217.6
Tilgung p. a.	3.4	0.0	0.0	0.0	3.4

Die Finanzschulden bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken) und fünf Obligationenanleihen. Die Bankkredite in Form von festen Vorschüssen werden auf rollender Basis verlängert. Als langfristige Finanzverbindlichkeiten sind neben den Obligationenanleihen nur Bankkredite erfasst, die eine vertraglich vereinbarte Restlaufzeit von mehr als zwölf Monaten haben.

In der Berichtsperiode wurden am 31. März 2015 eine 0.75%-Obligationenanleihe 2015–2021 zu einem Emissionspreis von 100.808% (CHF 120.0 Mio.) und eine 1.375%-Obligationenanleihe 2015–2025 zu einem Emissionspreis von 100.910% (CHF 100.0 Mio.) libertiert. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 0.75% bzw. 1.375% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 0.67% bzw. 1.32% entspricht, abgezogen.

Per Bilanzstichtag sind die Obligationenanleihen und Festhypotheken wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Nominal- betrag	Buchwert per 30.06.2015	Fair Value per 30.06.2015	Buchwert per 31.12.2014	Fair Value per 31.12.2014
1.375%-Obligationenanleihe 2015–31.03.2025	100.0	100.5	102.8	–	–
0.75%-Obligationenanleihe 2015–31.02.2021	120.0	120.5	122.0	–	–
2.00%-Obligationenanleihe 2013–23.09.2020	150.0	149.2	162.2	149.1	158.0
1.25%-Obligationenanleihe 2014–02.04.2019	125.0	124.7	129.7	124.7	126.9
2.50%-Obligationenanleihe 2011–12.05.2016	150.0	149.7	153.2	149.6	153.9
Festhypotheken	273.3	273.3	284.9	229.8	239.8

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.2 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2014: CHF 3.0 Mio.).

### Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
<b>Per 31.12.2014</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 098.7	173.5	131.0	348.8	1 752.0
Effekt aus Zinssatzswaps	-735.0	100.0	150.0	485.0	0.0
<b>Total</b>	<b>363.7</b>	<b>273.5</b>	<b>281.0</b>	<b>833.8</b>	<b>1 752.0</b>
Total in %	20.8	15.6	16.0	47.6	100.0
<b>Per 30.06.2015</b>					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 005.8	6.0	131.0	612.3	1 755.1
Effekt aus Zinssatzswaps	-735.0	100.0	250.0	385.0	0.0
<b>Total</b>	<b>270.8</b>	<b>106.0</b>	<b>381.0</b>	<b>997.3</b>	<b>1 755.1</b>
Total in %	15.5	6.0	21.7	56.8	100.0

Die zeitliche Klassierung der Verbindlichkeiten aus Finanzierung erfolgt bei der Zinsbindung aufgrund des effektiven Fälligkeitsdatums der unterliegenden festen Vorschüsse und Hypotheken beziehungsweise des Laufzeitendes der Obligationenanleihen. Bei der Berechnung der Kapital- und Zinsbindung wurden die Anleihen mit ihren ausstehenden Nominalwerten und den Zinscoupons berücksichtigt.

Per 30. Juni 2015 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 836.8 Mio. und Festhypotheken von CHF 273.3 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

In den nächsten zwölf Monaten enden zwei Zinssatzswaps über je CHF 50 Mio. zu 2.14% im September 2015 und zu 2.10% im Dezember 2015.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2015 beträgt 2.34% (31. Dezember 2014: 1.93%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2015 beträgt 58 Monate (31. Dezember 2014: 50 Monate).

Die mit Kreditgebern vereinbarten Vertragsklauseln (Financial Covenants) betreffend Mindestkapitalisierung (Eigenkapitalquote, Net Gearing, Zinsdeckungsfaktor und Refinanzierung Liegenschaften) wurden in der Berichtsperiode ausnahmslos eingehalten.

## 14 Fair Value Finanzinstrumente

Die zum Fair Value bilanzierten Finanzinstrumente verteilen sich per Bilanzstichtag auf folgende Kategorien:

CHF Mio.	Kategorie 1	Kategorie 2	Kategorie 3	Total
<b>Per 31.12.2014</b>				
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	-68.5	0.0	-68.5
<b>Per 30.06.2015</b>				
Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	0.4	0.0	0.4
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	-75.7	0.0	-75.7

In der Berichtsperiode gab es keine Anpassungen bei den Bewertungstechniken oder -prozessen, und es fanden keine Umklassierungen innerhalb der Kategorien statt.

## 15 Kaufverpflichtungen, Eventualverbindlichkeiten und Rechtsstreitigkeiten

CHF Mio.	30.06.2015	31.12.2014
Kaufverpflichtungen	71.5	39.2
Garantien und Bürgschaften	0.0	0.0

Die Kaufverpflichtungen stehen in Zusammenhang mit vertraglichen Vereinbarungen zum Erwerb von Entwicklungsliegenschaften. Die Inanspruchnahme der Verpflichtung hängt von der Erfüllung der mit den Gegenparteien vereinbarten Bedingungen ab.

Es bestehen keine Garantien und Bürgschaften zugunsten Dritter. Darüber hinaus hat die Allreal Holding AG im Einzelabschluss Garantien und Bürgschaften in der Höhe von CHF 545.2 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2014: CHF 659.6 Mio.).

Das Verwaltungsgericht Zug hat am 26. Juni 2014 in Ergänzung zu einem Urteil des Bundesgerichts vom 5. Oktober 2012 betreffend Schweizer Steuerpflicht der inzwischen liquidierten Betriebsstätte der Allreal Finanz AG auf den Cayman Islands entschieden, dass diese Steuerpflicht erst ab dem Datum des Bundgerichtsurteils beginnt. Die Eidgenössische Steuerverwaltung als Gegenpartei vertritt eine andere Auffassung und hat deshalb das Verfahren an das Bundesgericht weitergezogen. Bis zum 20. August 2015 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) ist noch keine Entscheidung erfolgt. Nach Auffassung der Gesellschaft bestehen für diesen Sachverhalt ausreichende Steuerrückstellungen per Bilanzstichtag.

Per 30. Juni 2015 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beeinflussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen oder Delkredere bestehen.

## **16 Transaktionen mit nahestehenden Personen**

Die Generalunternehmung hat im ersten Halbjahr 2015 für mehrere Parteien des Aktionärsbindungsvertrags Bauprojekte für total CHF 14.8 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgeführt, was 6.6% des Ertrags aus Realisation Generalunternehmung entspricht (1. Halbjahr 2014: CHF 14.2 Mio. / 5.0%).

## **17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Zwischen dem 30. Juni 2015 und dem 20. August 2015 (Datum der Genehmigung des konsolidierten Halbjahresberichts durch den Verwaltungsrat) sind keine Ereignisse eingetreten, die eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven zur Folge haben oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

# Informationen zum Liegenschaftensportfolio

## Wohnliegenschaften per 30. Juni 2015

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis <sup>1</sup>	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen <sup>2</sup>	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Altlastenverdachtsflächenkataster	Minergie	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Zürich</b>									
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE <sup>7</sup>	2004	2014		2 651	ja	ja	6 087
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME <sup>5</sup>	2003	1996		6 970	nein	nein	4 670
Zürich	Josefstrasse 137	AE	1999	1984		903	nein	nein	2 747
Zürich	Neunbrunnenstrasse 47-53	AE	1993	2013		4 291	ja	ja	4 640
Zürich	Zollikerstrasse 185-187 <sup>6</sup>	AE	2008	1984		1 445	nein	nein	1 637
<b>Total Stadt Zürich</b>						<b>16 260</b>			<b>19 781</b>
<b>Übriger Kanton Zürich</b>									
Adliswil	Moosstrasse 1-13 / Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja	13 299
Bülach	Hohfuristrasse 7-11 / Unterweg 55-59 / Im Stumpen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	nein	3 850
Fällanden	Unterdorfstrasse 2/4 / Unterdorfwäg 2-22	AE	2003	2008		23 691	nein	nein	14 903
Glattbrugg	Hohenstieglenstrasse 1-23, 2-16	AE	1999	1990		29 639	nein	nein	14 654
Kloten	Schaffhauserstrasse 117/119	AE	2001	1992		3 643	nein	nein	2 090
Oberglatt	Chlirietstrasse 6, 8, 10	AE	2003	1974	2006/2007 TR	2 028	nein	nein	2 479
Schlieren	Limmataustrasse 2-8 / Limmatstrasse 9-11 / Engstringermatte	AE	1999	1984		8 907	nein	nein	5 100
Schlieren	Schulstrasse 71-77 / Flöhrebenstrasse 6	StWE <sup>7</sup>	2002	1988		2 543	nein	nein	3 332
Volketswil	Sunnebüelstrasse 1-17 / Ifangstrasse 12-20 / Neufund 1/3	AE	1999	1968	2002/2003 GR	20 110	nein	nein	12 236
Wallisellen	Escherweg 2-6 / Favreweg 1-5 / Richtiarkade 13-15 / Richtiring 14-16	AE	2002	2014		8 242	nein	ja	13 856
<b>Total Übriger Kanton Zürich</b>						<b>121 116</b>			<b>85 799</b>
<b>Übrige Regionen</b>									
Allschwil	Kurzelängeweg 26-38+32a	AE	1999	1989	2010 TR	6 260	nein	nein	4 015
Basel	Achilles Bischoff-Strasse 2-10	AE	2006	1969	2009 GR	2 420	nein	nein	5 954
Basel	Grosspeterstrasse 45 / St.-Jakobs-Strasse 108	AE	2006	1995		2 067	nein	nein	3 022
Gland	Chemin du Molard 10 / Allée Leotherius 2 / Allée Louis Cristin 1	AE	2011	2014		1 173	nein	ja	4 981
<b>Total Übrige Regionen</b>						<b>11 920</b>			<b>17 972</b>
<b>Total Wohnliegenschaften</b>						<b>149 296</b>			<b>123 552</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; StWE = Stockwerkeigentum

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2015

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2015 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> 60% Miteigentum Allreal

<sup>6</sup> Bewertung per 30.06.2015 gemäss IFRS 13

<sup>7</sup> Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	≥5-Zimmer-Wohnungen	Total Wohnungen	Übrige Nutzung in m²	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2015	Leerstand in %³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %⁴
0	17	27	6	1	51	0	2.7	43.6	4.30/3.80
5	7	15	17	4	48	1 799	1.4	1.3	4.20/3.70
4	36	0	0	0	40	212	0.8	0.0	4.10/3.60
0	0	14	21	5	40	0	1.6	0.6	4.20/3.70
2	2	4	4	2	14	165	0.6	0.4	-/-
<b>11</b>	<b>62</b>	<b>60</b>	<b>48</b>	<b>12</b>	<b>193</b>	<b>2 176</b>	<b>7.1</b>	<b>7.1</b>	
0	27	62	38	10	137	350	3.7	0.7	4.00/3.50
0	9	16	18	6	49	50	1.0	2.8	4.40/3.90
0	20	41	56	22	139	2 392	4.0	3.3	4.40/3.90
18	30	71	41	0	160	659	3.1	2.8	4.30/3.80
0	4	0	10	4	18	200	0.6	9.0	4.50/4.00
0	17	17	0	0	34	9	0.5	1.0	4.40/3.90
0	18	24	12	0	54	286	0.9	3.9	4.30/3.80
0	0	24	16	0	40	354	0.8	0.6	4.30/3.80
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.3	4.40/3.90
1	18	75	22	2	118	1 208	4.1	6.2	4.30/3.80
<b>19</b>	<b>143</b>	<b>378</b>	<b>273</b>	<b>84</b>	<b>897</b>	<b>5 618</b>	<b>21.1</b>	<b>3.0</b>	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	3.9	4.30/3.80
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	0.6	4.50/4.00
5	19	11	8	0	43	47	0.9	3.6	4.40/3.90
1	21	29	9	5	65	0	1.6	10.8	4.40/3.90
<b>34</b>	<b>71</b>	<b>88</b>	<b>61</b>	<b>5</b>	<b>259</b>	<b>1 577</b>	<b>5.1</b>	<b>5.0</b>	
<b>64</b>	<b>276</b>	<b>526</b>	<b>382</b>	<b>101</b>	<b>1 349</b>	<b>9 371</b>	<b>33.3</b>	<b>6.1</b>	

## Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2015

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>
<b>Stadt Zürich</b>						
Zürich	Badenerstrasse 141	BR	2002	1968	2002 TR	713
Zürich	Bändliweg 21	AE	2005	1995		9 254
Zürich	Bellerivestrasse 30	AE	2004	1986		2 316
Zürich	Bellerivestrasse 36	AE	2004	1974	2009/2010 TR	10 494
Zürich	Binzmühlestrasse 95-99, Therese Giehse-Strasse 1	AE	2005	2001		11 712
Zürich	Birmensdorferstrasse 108 / Weststrasse 75	AE	2000	1983	2007/2008 GR	1 254
Zürich	Brandschenkestrasse 38/40	AE	2001	1992	2013 TR	1 402
Zürich	Förrlibuckstrasse 109 (Toni-Areal)	AE	2007	1977/2014		24 477
Zürich	Grüngasse 27-31 / Badenerstrasse 119-133	AE	2002	1925	2006/2007 TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) <sup>5</sup>	AE	2002	1945/2010	2015 TR	40 350
Zürich	Herostrasse 12	AE	2010	2014		4 027
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976	2014/2015 GR	3 101
Zürich	Kreuzstrasse 5	BR	2004	2006		3 333
Zürich	Lagerstrasse 41/45	AE	2001	1954	2005 GR	1 909
Zürich	Max Högger-Strasse 2	AE	2003	1975	2012 TR	2 131
Zürich	Renggerstrasse 3	AE	1999	1966	2001 TR	1 389
Zürich	Vulkanstrasse 106	AE	2002	2005		12 295
Zürich	Weststrasse 74	AE	1996	1995		1 482
Zürich	Zollikerstrasse 183	AE	2008	1984	2007 TR	3 371
Zürich	Zollstrasse / Josefstrasse 23-29 / Klingenstrasse 4	AE	1993/2006	1997		4 201
<b>Total Stadt Zürich</b>						<b>149 975</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2015

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2015 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> Bewertung per 30.06.2015 gemäss IFRS 13



Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2015	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
ja	nein	2 600	85.1	0.0	0.0	14.9	0.9	31.1	4.70/4.20
nein	nein	18 642	90.8	0.0	0.0	9.2	7.0	0.0	4.80/4.80
nein	nein	3 078	94.7	0.0	0.0	5.3	1.6	99.0	4.80/4.80
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.6	0.3	4.60/4.60
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	6.9	3.9	4.70/4.70
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	30.3	4.90/4.90
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	2.3	36.5	4.70/4.20
ja	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	21.6	5.4	4.50/4.10
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.2	2.8	4.99/4.99
ja	nein	50 432	32.3	0.0	0.0	67.7	10.0	0.2	-/-
nein	ja	11 256	95.8	0.0	0.0	4.2	3.7	41.6	5.10/5.10
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.3	0.0	4.80/4.80
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	1.1	5.30/4.80
nein	nein	1 628	95.7	0.0	0.0	4.3	1.0	0.0	4.40/4.40
nein	nein	5 279	75.4	0.0	0.0	24.6	2.6	0.0	4.50/4.50
nein	nein	6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	23.8	5.50/5.50
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.7	4.90/4.90
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	10.9	2.2	4.80/4.80
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.8	22.1	4.80/4.30
nein	nein	2 777	81.7	0.0	0.0	18.3	1.3	0.0	4.90/4.90
nein	nein	10 703	56.9	3.3	29.8	9.9	4.1	0.9	4.60/4.60
		<b>318 652</b>	<b>66.9</b>	<b>4.9</b>	<b>9.2</b>	<b>19.0</b>	<b>92.8</b>	<b>7.4</b>	

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis <sup>1</sup>	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>
<b>Übriger Kanton Zürich</b>						
Bassersdorf	Grindelstrasse 3/5	AE	2008	1988	2001 TR	6 004
Dietlikon	Alte Dübendorferstrasse 17	AE	2006	2006		2 464
Glattbrugg	Thurgauerstrasse 111	AE	1997	1969	1995 TR	4 086
Kloten	Schaffhauserstrasse 115/121	AE	2001	1992		4 000
Opfikon	Boulevard Lilienthal 2-8	AE	2007	2014		5 167
Opfikon	Lindbergh-Allee 1 <sup>5</sup>	AE	1987	2007		5 241
Schlieren	Bernstrasse 55	AE	2003	2003		7 089
Schlieren	Zürcherstrasse 104	AE	2002	1988	2012 GR	4 724
Urdorf	In der Luberzen 29	AE	2000	1993		4 667
Wallisellen	Bürogebäude Allianz <sup>6</sup>	AE	2002	2013		13 078
Wallisellen	Bürogebäude UPC Cablecom <sup>7</sup>	AE	2002	2014		16 875
Winterthur	Schützenstrasse 2 / Zürcherstrasse 12/14 <sup>8</sup>	AE	2002	1928/53/86		18 386
<b>Total Übriger Kanton Zürich</b>						<b>91 781</b>
<b>Übrige Regionen</b>						
Baar	Baarermatte	AE	2002	1981		17 960
Baar	Oberdorfstrasse 9-13	AE	2000	1989	2013/2014 TR	5 204
Basel	Missionsstrasse 60-62a	AE	1999	1972	2014 GR	1 811
Basel	Missionsstrasse 64-64a	AE	2007	1972	2014 GR	1 658
Basel	Steinenvorstadt 36	AE	1999	1982	2012/2013 TR	718
Basel	Viaduktstrasse 40-44 / Binningerstrasse 35	AE	2009	1998		5 454
Le Grand- Saconnex	Route François-Peyrot 10-14	AE	2011	2004		8 442
Petit-Lancy	Chemin des Olliquettes 4 / Chemin du Gué 99	AE	2008	2010		1 417
<b>Total Übrige Regionen</b>						<b>42 664</b>
<b>Total Geschäftsliegenschaften</b>						<b>284 420</b>

<sup>1</sup> AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

<sup>2</sup> GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

<sup>3</sup> Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2015

<sup>4</sup> Gemäss Bewertung per 30.06.2015 (nominelle Zinssätze)

<sup>5</sup> Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

<sup>6</sup> Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

<sup>7</sup> Bürogebäude UPC Cablecom mit Verkaufsflächen und Randparzellen

<sup>8</sup> Drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2015	Leerstand in % <sup>3</sup>	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % <sup>4</sup>
nein	nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.9	10.5	5.70/5.20
nein	nein	2 730	0.0	75.8	0.0	24.2	1.2	0.0	5.20/5.20
nein	nein	7 417	9.0	74.7	0.0	16.3	1.7	23.9	5.60/5.10
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.1	6.4	5.30/5.30
nein	ja	13 414	93.2	0.0	0.0	6.8	4.5	48.3	4.80/4.80
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.0	0.0	5.20/5.20
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.5	6.8	5.10/4.60
nein	nein	2 705	35.5	43.1	0.0	21.4	1.0	14.1	5.50/5.50
ja	nein	9 456	74.1	0.0	0.0	25.9	2.1	47.4	6.00/5.50
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.6	3.8	4.90/4.90
nein	ja	25 525	77.8	16.1	0.0	6.1	9.9	2.9	5.00/5.00
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.3	18.5	5.30/4.80
		<b>176 821</b>	<b>74.1</b>	<b>11.0</b>	<b>0.0</b>	<b>14.8</b>	<b>48.8</b>	<b>11.2</b>	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.8	1.3	5.30/4.80
nein	nein	6 572	59.7	17.0	10.6	12.8	1.7	10.4	5.30/4.80
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.5	5.00/5.00
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	1.8	5.00/5.00
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	3.0	4.80/4.80
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	0.6	4.90/4.90
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.4	3.1	4.90/4.40
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.3	0.0	4.70/4.70
		<b>59 017</b>	<b>69.8</b>	<b>10.8</b>	<b>4.1</b>	<b>15.3</b>	<b>18.9</b>	<b>2.2</b>	
		<b>554 490</b>	<b>69.5</b>	<b>7.5</b>	<b>5.7</b>	<b>17.3</b>	<b>160.5</b>	<b>8.0</b>	



Ernst & Young AG  
Maagplatz 1  
Postfach  
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11  
Fax +41 58 286 30 04  
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der  
Allreal Holding AG, Baar

Zürich, 20. August 2015

## Bericht über die Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses

### Einleitung

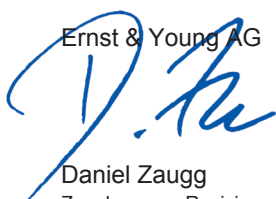
Wir haben eine Review des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses (Konzerngesamtergebnisrechnung, Konzernbilanz, Konzerneigenkapitalnachweis, Konzerngeldflussrechnung und ausgewählte Anmerkungen, Seiten 8 bis 33) der Allreal Holding AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abzugeben.

### Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“. Eine Review eines verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Prüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

### Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Art. 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

Ernst & Young AG  
  
Daniel Zaugg  
Zugelassener Revisionsexperte  
(Leitender Revisor)

  
Daniel Lanfranconi  
Zugelassener Revisionsexperte

# Kennzahlen EPRA

## EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
<b>Gewinn gemäss IFRS-Erfolgsrechnung</b>	<b>67.2</b>	<b>65.2</b>
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	-10.5	-12.4
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	-18.4	-0.9
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften inkl. Impairment	-3.6	-28.3
Anteilige Ertragssteuer auf Verkäufen	5.6	10.7
Negativer Goodwill / Wertberichtigung Goodwill	-	-
Veränderung des Marktwerts von Finanzinstrumenten	-	0.8
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen	-	-
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	2.4	2.4
Effekt in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
Minderheitsanteile auf oben stehenden Positionen	-	-
<b>EPRA-Gewinn</b>	<b>42.7</b>	<b>37.5</b>
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	15 911 213	15 924 314
<b>EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF</b>	<b>2.68</b>	<b>2.35</b>

## EPRA-Eigenkapital (NAV)

CHF Mio.	30.06.2015	31.12.2014
<b>Eigenkapital (NAV) gemäss Konzernrechnung</b>	<b>1 922.0</b>	<b>1 954.0</b>
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	0.1	0.2
<b>Verwässertes Eigenkapital (NAV) nach Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten</b>	<b>1 922.1</b>	<b>1 954.2</b>
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40)	-	-
Neubewertung übrige Anlagen	-	-
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	-	-
Bewertungsdifferenz auf Entwicklungsliegenschaften	37.1	29.2
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	75.3	68.5
Latente Steuern	116.1	109.8
Goodwill aus latenten Steuern	-	-
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	-	-
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 150.6</b>	<b>2 161.7</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 912 448	15 931 099
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV) pro Aktie in CHF</b>	<b>135.15</b>	<b>135.69</b>

## EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

CHF Mio.	30.06.2015	31.12.2014
<b>EPRA-Eigenkapital (NAV)</b>	<b>2 150.6</b>	<b>2 161.7</b>
Abzüglich:		
Marktwert derivativer Finanzinstrumente	-75.3	-68.5
Marktwert der Finanzverbindlichkeiten	-36.9	-25.4
Latente Steuern	-119.9	-113.6
<b>EPRA NNNAV</b>	<b>1 918.5</b>	<b>1 954.2</b>
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	15 912 448	15 931 099
<b>EPRA NNNAV pro Aktie in CHF</b>	<b>120.57</b>	<b>122.67</b>

## EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

CHF Mio.	30.06.2015	31.12.2014
Anlageliegenschaften im Eigentum	3 473.1	3 513.6
Anlageliegenschaften in Joint Ventures / Fonds	-	-
Entwicklungsliegenschaften	306.8	301.2
Abzüglich Entwicklungsliegenschaften und Anlageliegenschaften im Bau	-340.6	-305.2
<b>Marktwert Renditeliegenschaften</b>	<b>3 439.3</b>	<b>3 509.6</b>
Annualisierter Ist-Mietertrag	176.9	181.4
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	-30.1	-28.7
<b>Annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>146.8</b>	<b>152.8</b>
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	2.6	2.4
<b>«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag</b>	<b>149.4</b>	<b>155.2</b>
<b>EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.4%</b>
<b>EPRA-«topped-up»-Nettorendite aus Mieteinnahmen</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.4%</b>

## EPRA-Leerstandsquote

CHF Mio.	30.06.2015	31.12.2014
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	15.2	21.3
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	194.0	199.0
<b>EPRA-Leerstandsquote</b>	<b>7.8%</b>	<b>10.7%</b>

## EPRA-Betriebsaufwandsquote

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Betriebliche Aufwendungen der Anlageliegenschaften gemäss IFRS-Erfolgsrechnung:		
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	15.9	10.9
Personalaufwand	2.0	2.0
Übriger Betriebsaufwand	3.5	3.3
<b>EPRA-Betriebsaufwand (inkl. Leerstandskosten)</b>	<b>21.4</b>	<b>16.2</b>
Direkte Leerstandskosten	1.4	0.7
<b>EPRA-Betriebsaufwand (exkl. Leerstandskosten)</b>	<b>20.0</b>	<b>15.5</b>
Bruttomieteinnahmen abzüglich Baurechtszinsen	88.5	74.6
<b>EPRA-Ertrag aus Vermietung</b>	<b>88.5</b>	<b>74.6</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (inkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>24.2%</b>	<b>21.7%</b>
<b>EPRA-Betriebsaufwandsquote (exkl. direkte Leerstandskosten)</b>	<b>22.6%</b>	<b>20.8%</b>

## EPRA-wertvermehrnde Investitionen in Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2015	1. Halbjahr 2014
Zukäufe	0.0	6.0
Wertvermehrnde Investitionen (Anlageliegenschaften im Bau)	6.0	148.3
Wertvermehrnde Investitionen (like-for-like Renditeliegenschaften)	12.7	9.2
Aktivierete Bauzinsen	0.1	1.3
<b>EPRA-wertvermehrnde Investitionen</b>	<b>18.8</b>	<b>164.8</b>

# Ergänzende Informationen

## Angaben zu den Anlagelienschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2015*	2014*	2015*	2014*	2015*	2014*	2015*	2014*
<b>Wohnliegenschaften</b>								
Anzahl	5	5	10	11	4	4	19	20
Wohnfläche '000 m <sup>2</sup>	20	20	86	88	18	18	124	126
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	16.4	19.7	3.0	2.6	5.0	0.9	6.1	6.1
Mietertrag CHF Mio.	2.9	2.3	10.3	8.5	2.4	1.9	15.6	12.7
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	2.6	2.1	9.0	7.6	2.1	1.5	13.7	11.2
Bruttorendite %	3.9	3.9	4.7	4.8	5.0	5.9	4.6	4.7
Nettorendite <sup>3</sup> %	3.5	3.5	4.1	4.3	4.3	4.7	4.0	4.2
Anschaffungswert CHF Mio.	120.4	119.0	331.1	336.9	84.2	84.2	535.7	540.1
Marktwert CHF Mio.	153.9	148.6	461.6	447.2	100.3	96.7	715.8	692.5
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	30.8	29.7	46.2	40.7	25.1	24.2	37.7	34.6
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	3.9	-0.2	20.8	4.1	3.7	0.4	28.4	4.3
<b>Geschäftsliegenschaften</b>								
Anzahl	21	22	14	14	8	8	43	44
Nutzfläche '000 m <sup>2</sup>	317	344	177	177	59	59	554	580
Leerstandsquote <sup>1</sup> %	7.4	4.5	11.2	9.2	2.2	2.4	8.0	5.5
Mietertrag CHF Mio.	43.3	36.6	20.6	16.3	9.0	9.0	72.9	61.9
Liegenschaftenerfolg <sup>2</sup> CHF Mio.	33.1	33.2	17.8	14.1	8.0	5.2	58.9	52.5
Bruttorendite %	5.2	6.0	5.3	5.9	5.6	5.6	5.3	5.9
Nettorendite <sup>3</sup> %	4.0	5.4	4.6	5.1	5.0	3.2	4.3	5.0
Anschaffungswert CHF Mio.	1 611.3	1 705.5	773.2	770.9	334.1	333.4	2 718.6	2 809.8
Marktwert CHF Mio.	1 648.7	1 727.6	759.7	769.8	315.1	319.7	2 723.5	2 817.1
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	78.5	78.5	54.8	54.8	39.4	40.0	63.3	64.0
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	-8.6	5.1	-12.5	2.6	-5.3	-2.2	-26.4	5.5
<b>Anlagelienschaften im Bau</b>								
Anzahl	2	1	-	-	-	-	2	1
Grundstücksfläche 000 m <sup>2</sup>	13	2	-	-	-	-	13	2
Anschaffungswert CHF Mio.	26.0	4.7	-	-	-	-	26.0	4.7
Marktwert CHF Mio.	33.8	4.0	-	-	-	-	33.8	4.0
Marktwertveränderung <sup>4</sup> CHF Mio.	8.5	5.6	-	-3.0	-	-	8.5	2.6
Investitionsvolumen CHF Mio.	96.0	23.0	-	-	-	-	96.0	23.0

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2015 bzw. 31.12.2014.

<sup>1</sup> In Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

<sup>2</sup> Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

<sup>3</sup> Erfolg aus Vermietung in Prozent des fortgeführten Marktwerts am 1. Januar

<sup>4</sup> Aus Neubewertung im ersten Halbjahr 2015 bzw. 2014



## Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2015 bzw. 30.06.2015	1. Halbjahr 2014 bzw. 31.12.2014
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	100.0	100.0
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	15 942 821	15 942 821
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	53 823	1 568
Ausstehende Aktien am Stichtag <sup>1</sup>	Anzahl	15 888 998	15 941 253
Ausstehende Aktien im Durchschnitt <sup>2</sup>	Anzahl	15 911 213	15 924 314
Börsenkurs Hoch	CHF	128.10	138.20
Börsenkurs Tief	CHF	150.20	120.20
Börsenkurs am Stichtag	CHF	129.00	137.10
Börsenkapitalisierung am Stichtag <sup>3</sup>	CHF Mio.	2 049.7	2 185.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	17 829	12 587

<sup>1</sup> Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

<sup>2</sup> Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

<sup>3</sup> Börsenkurs am Stichtag multipliziert mit der 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 2015

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	%
>478 284 Aktien (>3%)	8	5 489 753	34.4
100 001–478 284 Aktien	17	3 445 623	21.6
10 001–100 000 Aktien	115	2 894 987	18.2
1001–10 000 Aktien	397	1 126 609	7.1
1–1000 Aktien	2 770	680 037	4.2
<b>Total eingetragen</b>	<b>3 307</b>	<b>13 637 009</b>	<b>85.5</b>
Nicht eingetragen		2 305 812	14.5
<b>Total Aktien</b>		<b>15 942 821</b>	<b>100.0</b>

54.8% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 7.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 22.8% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 14.5% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 6.6% (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**  
**Hammer Retex AG**  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

**Allreal Generalunternehmung AG**  
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich  
Viaduktstrasse 42, 4051 Basel  
Zieglerstrasse 53, 3007 Bern  
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham  
Gaiserwaldstrasse 14, 9015 St. Gallen

**Hammertor AG**  
**Hammer Retex AG**  
Sinslerstrasse 67, 6330 Cham

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

### Kontakte

**Roger Herzog**  
Vorsitzender  
der Gruppenleitung  
T 044 319 12 04  
[roger.herzog@allreal.ch](mailto:roger.herzog@allreal.ch)

**Bernhard Marti**  
Leiter Finanzen  
T 044 319 14 88  
[bernhard.marti@allreal.ch](mailto:bernhard.marti@allreal.ch)

**Matthias Meier**  
Unternehmenskommunikation  
T 044 319 12 67  
[matthias.meier@allreal.ch](mailto:matthias.meier@allreal.ch)

### Termine

Jahresabschluss 2015  
1. März 2016  
Generalversammlung 2016  
15. April 2016

Halbjahresabschluss 2016  
30. August 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](mailto:info@areg.ch)  
[www.areg.ch](http://www.areg.ch)

### Herausgeber

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
6340 Baar  
T 041 711 33 03  
[www.allreal.ch](http://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, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet und Heaven 42



Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
CH-6340 Baar  
[www.allreal.ch](http://www.allreal.ch)

**allreal**

**schafft Werte**