

Halbjahresbericht 2015 in Kurzform

allreal

holding

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2015 bzw. 30.06.2015*	1. Halbjahr 2014 bzw. 31.12.2014*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	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 ³ 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 ⁴	CHF Mio.	36.1	63.0	-42.7
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	16.6	50.2	-33.6
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	330	348	-18
Aktie				
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
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	2 049.7	2 185.5	-6.2
Enterprise Value (EV) ⁷	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.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

⁵ EBIT exklusive Neubewertung und Wiedereinbringung Wertkorrekturen auf Projekten in Prozent des Erfolgs aus Geschäftstätigkeit (Saldogrösse aus betrieblicher Ertrag, direkter betrieblicher Aufwand, aktivierte Eigenleistungen und Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften)

⁶ Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2015 bzw. 30.06.2015*	1. Halbjahr 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.	3 439.3	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 ²	%	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 ³	%	5.2	5.7	-0.5
Nettorendite ⁴	%	4.2	4.8	-0.6
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	2	1	+1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	33.8	4.0	-
Investitionsvolumen	CHF Mio.	96.0	23.0	-
Entwicklungsliegenschaften				
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.

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 Halbjahresbericht
- 10 Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe
- 14 Ergänzende Informationen
- 16 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.

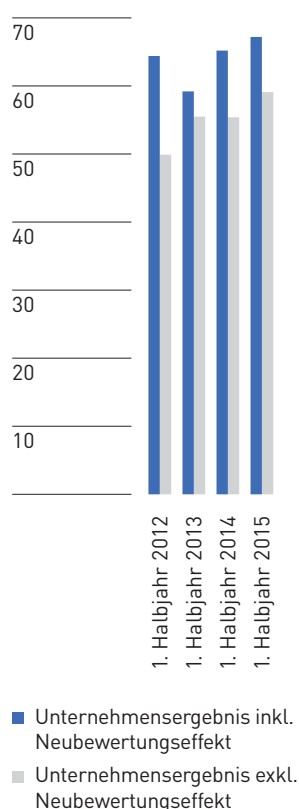
In Basel, Bern, Cham, St. Gallen und Zürich beschäftigte das seit 1. Mai 2015 von Roger Herzog geführte Unternehmen insgesamt 351 Mitarbeitende (31. Dezember 2014: 376 Mitarbeitende). Über natürliche Fluktuation verringerte sich die Zahl der Vollzeitstellen in der Berichtsperiode um 5 Prozent auf 330.

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.

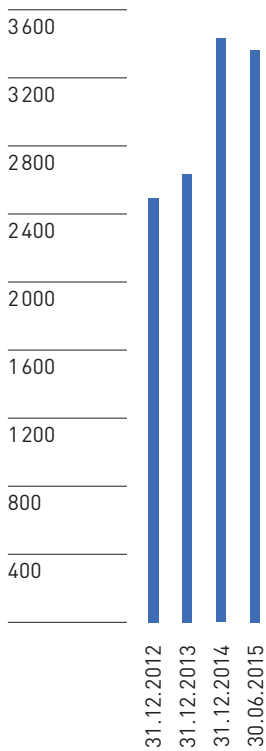
Die kumulierte Leerstandsquote verringerte sich in der Berichtsperiode um 0.3 Prozentpunkte auf 7.6 Prozent des Soll-Mietertrags. Dass die Reduktion trotz erfolgreicher Neuvermietungen und des Verkaufs einer grösstenteils leerstehenden Geschäftsliegenschaft in Zürich Oerlikon nicht deutlicher ausfiel, 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.



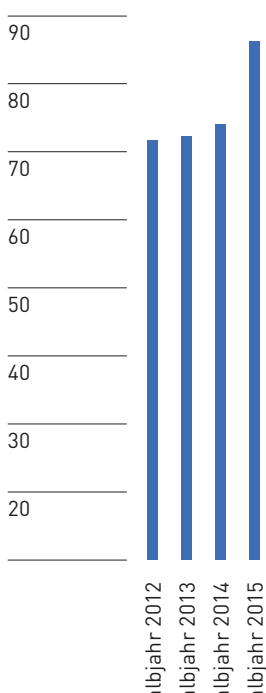
Renditeliegenschaften

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.

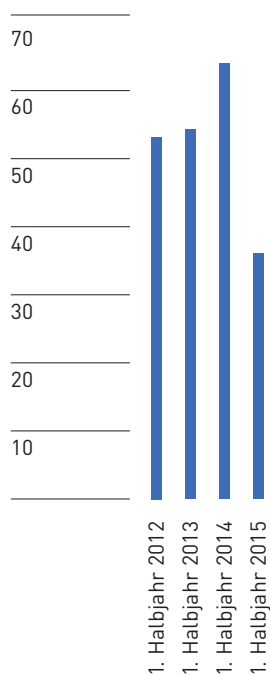
In der Berichtsperiode erfolgte die Veräusserung zweier Renditeliegenschaften. Der mit dem Verkauf einer Wohnliegenschaft in Effretikon ZH an einen privaten Investor und einer Geschäftsliegenschaft in Zürich Oerlikon an die Stadt Zürich erzielte Gewinn belief sich auf CHF 18.4 Millionen. Er lag damit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

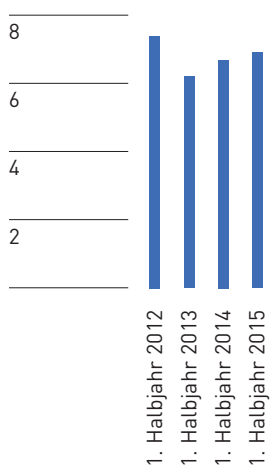
Die in der Sparte Realisation eingeleiteten Massnahmen zur Steigerung der Rentabilität resultierten in einem 13 Prozent über dem Vorjahreswert liegenden Erfolg aus Realisation Generalunternehmung (Drittprojekte) von CHF 26.0 Millionen. Demgegenüber belief sich der Erfolg aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften 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.

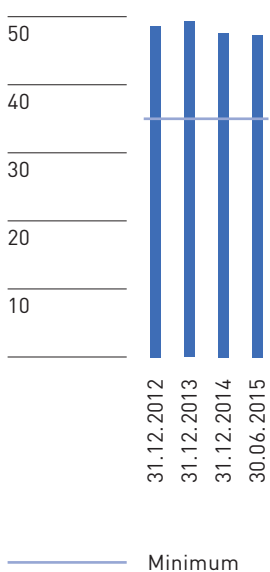
Mit der Entwicklung von Projekten für den Verkauf an Dritte und für das eigene Portfolio sowie mit Aufträgen für Dritte leistet die Sparte Projektentwicklung einen unverzichtbaren Beitrag sowohl zum Erfolg des Geschäftsfelds als auch des gesamten Unternehmens. Zu den Projekten, die in der Berichtsperiode 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 inklusive 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

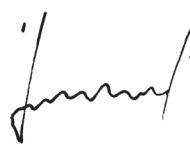
Unter den aktuell herrschenden wirtschaftlichen und konjunkturellen Rahmenbedingungen bleiben die angestrebte Verringerung der Leerstandsquote, die Konsolidierung des 2013 und 2014 stark ausgebauten Liegenschaftsbestands sowie die Steigerung der Rentabilität der Generalunternehmung ausgesprochen anspruchsvoll. 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
Betrieblicher Ertrag		347.4	543.6
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
Direkter betrieblicher Aufwand		-241.9	-424.1
Personalaufwand		-28.8	-29.0
Übriger Betriebsaufwand		-7.1	-7.7
Betriebsaufwand		-35.9	-36.7
Aktivierete Eigenleistungen	4	6.4	10.7
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	18.4	0.9
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
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	10.5	12.4
EBITDA		104.9	106.8
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.2	-0.3
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-1.0	-1.0
Betriebsergebnis (EBIT)		103.7	105.5
Finanzertrag		0.9	0.2
Finanzaufwand	8	-18.8	-19.6
Unternehmensergebnis vor Steuern		85.8	86.1
Steueraufwand		-18.6	-20.9
Unternehmensergebnis		67.2	65.2
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
Sonstiges Ergebnis		-4.4	-18.9
Gesamtergebnis		62.8	46.3
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
Anlagevermögen		3 656.6	3 691.3
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
Umlaufvermögen		403.8	416.9
Aktiven		4 060.4	4 108.2
Aktienkapital	12	797.1	797.1
Kapitalreserven		232.7	320.2
Eigene Aktien	12	-7.3	-0.1
Gewinnreserven		899.5	836.8
Konzerneigenkapital		1 922.0	1 954.0
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
Langfristiges Fremdkapital		983.3	870.4
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
Kurzfristiges Fremdkapital		1 155.1	1 283.8
Fremdkapital		2 138.4	2 154.2
Passiven		4 060.4	4 108.2

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2014	797.1	407.7	-4.3	-26.8	92.3	703.3	1 969.3
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
Stand 30. Juni 2014 (reviewed)	797.1	320.1	-1.1	-42.8	102.1	755.7	1 931.1
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
Stand 31. Dezember 2014 (geprüft)	797.1	320.2	-0.1	-50.6	85.1	802.3	1 954.0
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
Stand 30. Juni 2015 (reviewed)	797.1	232.7	-7.3	-56.2	104.4	851.3	1 922.0

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
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		14.0	120.6
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
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		62.1	-152.1
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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		-90.6	38.2
Veränderung liquide Mittel		-14.5	6.7
Liquide Mittel am 1. Januar		31.9	25.0
Liquide Mittel am 30. Juni		17.4	31.7

Ergänzende Informationen

Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2015*	2014*	2015*	2014*	2015*	2014*	2015*	2014*
Wohnliegenschaften								
Anzahl	5	5	10	11	4	4	19	20
Wohnfläche '000 m ²	20	20	86	88	18	18	124	126
Leerstandsquote ¹ %	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 ² 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 ³ %	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 ⁴ CHF Mio.	3.9	-0.2	20.8	4.1	3.7	0.4	28.4	4.3
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	21	22	14	14	8	8	43	44
Nutzfläche '000 m ²	317	344	177	177	59	59	554	580
Leerstandsquote ¹ %	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 ² 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 ³ %	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 ⁴ CHF Mio.	-8.6	5.1	-12.5	2.6	-5.3	-2.2	-26.4	5.5
Anlageliegenschaften im Bau								
Anzahl	2	1	-	-	-	-	2	1
Grundstücksfläche '000 m ²	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 ⁴ 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.

¹ In Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

² Mietertrag abzüglich Liegenschaftenaufwand

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

⁴ 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 ¹	Anzahl	15 888 998	15 941 253
Ausstehende Aktien im Durchschnitt ²	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 ³	CHF Mio.	2 049.7	2 185.5
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	17 829	12 587

¹ Anzahl ausgegebener Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

³ 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
Total eingetragen	3 307	13 637 009	85.5
Nicht eingetragen		2 305 812	14.5
Total Aktien		15 942 821	100.0

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

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

Matthias Meier
Unternehmenskommunikation
T 044 319 12 67
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
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, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet und Heaven 42