

- Gutes Unternehmensergebnis
- Bedeutende Verkaufsgewinne im Geschäftsfeld Immobilien
- Generalunternehmung mit rekordhohem Projektvolumen
- Fortgesetzt solide und vorteilhafte Finanzierung
- Antrag auf unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie

Im Geschäftsjahr 2013 erzielte Allreal ein gutes Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt von CHF 116.1 Millionen. Zum erfreuliche 11 Prozent über Vorjahr liegenden Resultat haben insbesondere die höheren Mieterträge, die Gewinne aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften und von Wohneigentum sowie der tiefe Finanzaufwand beigetragen.

Die Zunahme bei den Mieterträgen im Geschäftsfeld Immobilien und das gegenüber dem Vorjahr nochmals deutlich gestiegene Projektvolumen im Geschäftsfeld Generalunternehmung führten zu einer 14.4 Prozent über dem Wert von 2012 liegenden Gesamtleistung von CHF 1242.3 Millionen.

Per 31. Dezember 2013 beschäftigte Allreal an den Standorten Zürich, Basel, Bern, Cham und St.Gallen insgesamt 388 Mitarbeitende. Die Zahl der Vollzeitstellen belief sich am Stichtag auf 371.

Das mit 24.9 Prozent deutlich über Vorjahr liegende Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 121.8 Millionen widerspiegelt vor allem die bei den Wohnliegenschaften angefallenen Aufwertungsgewinne.

### Allreal-Aktie mit 4.5 Prozent Ausschüttungsrendite

Der Titel schloss am 31. Dezember 2013 bei CHF 123.50 und lag damit 12.5 Prozent unter dem Jahresendkurs des Vorjahrs. Die negative Kursentwicklung, mit der alle grösseren an der SIX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften konfrontiert sind, ergab zusammen mit der im April 2013 erfolgten Ausschüttung für das Geschäftsjahr 2012 eine Gesamtpformance der Aktie von -8.6 Prozent.

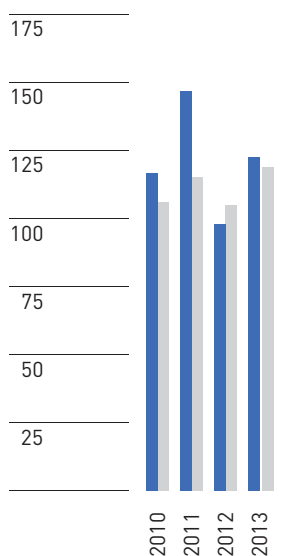
Aufgrund des guten Ergebnisses im Geschäftsjahr 2013 wird der Verwaltungsrat den Aktionären an der am 28. März 2014 stattfindenden Generalversammlung der Allreal Holding AG eine Ausschüttung von CHF 5.50 für das Geschäftsjahr 2013 vorschlagen. Bezogen auf den Kurs per 31. Dezember 2013, entspricht dieser Betrag einer Barrendite von 4.5 Prozent. Die für die beantragte Ausschüttung benötigten Mittel stammen aus den Reserven aus Kapitalanlagen. Der an private Aktionäre ausbezahlte Betrag bleibt damit steuerfrei.

### Ertragsstarkes Geschäftsfeld Immobilien

Verbunden mit einem Rückgang der leerstandsbedingten Ertragsausfälle, erhöhten sich die Mieterträge um 4.5 Prozent auf CHF 148.5 Millionen. Bei einem leicht höheren Liegenschaftenaufwand lag die Nettorendite des Portfolios bei im Marktvergleich respektablen 4.8 Prozent.

Bereits im ersten Halbjahr 2013 erfolgte ein Ausbau des Portfolios der Renditeliegenschaften durch die Umklassierung einer Wohnliegenschaft an der Neunbrunnenstrasse in Zürich Oerlikon und der an Allianz Suisse vermieteten Bürogebäude auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Beide Zugänge waren im zweiten Halbjahr 2013 voll ertragswirksam.

Unternehmensergebnis  
CHF Mio.



- Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
- Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

Bei den Abgängen handelt es sich um zwei Wohn- und vier Geschäftsliegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 217 Millionen. Insgesamt resultierten die Verkäufe in einem Gewinn von erfreulich hohen CHF 20 Millionen vor Steuern.

Am Stichtag umfasste das Portfolio der Renditeliegenschaften damit 42 Geschäfts- und 18 Wohnliegenschaften.

In der Berichtsperiode kam es bei den Anlageliegenschaften im Bau zum Zugang von drei Geschäftsliegenschaften sowie zur Umklassierung je einer Wohn- und Geschäftsliegenschaft zu den Renditeliegenschaften. Damit erhöhte sich der Bestand gegenüber dem Stichtag des Vorjahrs um eine Liegenschaft auf insgesamt sieben Anlageliegenschaften im Bau, die alle im Jahr 2014 fertiggestellt werden.

Die Bewertung aller Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer führte zu einer Höherbewertung des gesamten Portfolios um CHF 8.1 Millionen. Zur positiven Wertveränderung beigetragen haben vor allem die Aufwertungen bei den Wohnliegenschaften und den Anlageliegenschaften im Bau sowie der per 1. Januar 2013 erstmals in Kraft getretene Rechnungslegungsstandard IFRS 13.

Unter Berücksichtigung der Handänderungen und Umklassierungen sowie der Höherbewertung belief sich der Gesamtwert aller Anlageliegenschaften am Stichtag auf CHF 3.44 Milliarden. Dies entspricht einer Zunahme gegenüber dem Vorjahreswert um 9.1 Prozent. Gemessen am Marktwert des gesamten Portfolios, lag der Anteil der Renditeliegenschaften bei CHF 2 610.2 Millionen beziehungsweise 75.8 Prozent und jener der Anlageliegenschaften im Bau bei CHF 835.6 Millionen beziehungsweise 24.2 Prozent.

#### **Geschäftsfeld Generalunternehmung mit deutlich höherem Projektvolumen**

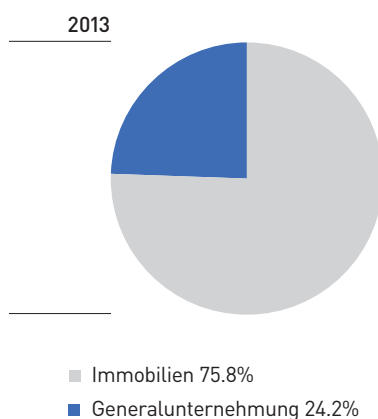
Im Geschäftsjahr 2013 erzielte die Generalunternehmung einen Erfolg aus Geschäftstätigkeit von CHF 110.7 Millionen. Damit liegt das Ergebnis des Geschäftsfelds trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen nur leicht unter jenem des Vorjahrs. Zu verdanken ist das gute Resultat insbesondere dem erfolgreichen Verkauf von Stockwerkeigentum aus eigener Entwicklung und Realisation.

Das Betriebsergebnis belief sich in der Berichtsperiode auf CHF 45.2 Millionen. Hauptgrund für den 16.5 Prozent unter dem Vorjahr liegenden Wert sind die deutlich höheren Personalkosten sowie tiefere Vergabegewinne und Honorare.

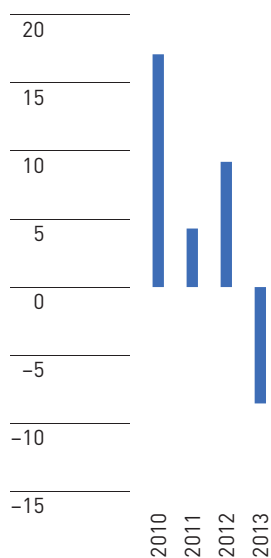
Das abgewickelte Projektvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 15.7 Prozent auf rekordhohe CHF 1 087 Millionen. Der bereits vollzogene oder unmittelbar bevorstehende Abschluss mehrerer Projekte, verbunden mit der Fokussierung auf Aufträge mit intakten Gewinnaussichten, wird kurz- bis mittelfristig zur angestrebten Abnahme des Projektvolumens führen.

Per Stichtag belief sich der gesicherte Arbeitsvorrat auf CHF 1.4 Milliarden. Dieser gegenüber dem Vorjahr tiefere Wert entspricht einer Auslastung der vorhandenen Kapazitäten während rund 18 Monaten.

Anteil der Geschäftsfelder  
am operativen Betriebsergebnis



## Performance der Aktie im Überblick



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

## Solide Finanzierung garantiert Handlungsfähigkeit

Am Stichtag lag der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital bei tiefen 2.13 Prozent bei einer durchschnittlichen Dauer der Zinsbindung von 56 Monaten. Damit bleibt das Unternehmen weiterhin ausgesprochen vorteilhaft und solide finanziert.

Dank der im dritten Quartal 2013 erfolgreich am Markt platzierten 2.00%-Obligationenanleihe mit einer Laufzeit bis 2020 über CHF 150 Millionen verfügt Allreal über kurzfristig verfügbare Mittel und auf tiefem Niveau abgesicherte Zinsen.

Bei einem Eigenkapitalanteil von 49.3 Prozent und sofort verfügbaren Kreditlimiten von über CHF 650 Millionen belief sich die kurzfristig verfügbare Verschuldungskapazität am Stichtag auf rund CHF 1.4 Milliarden.

## Verhaltener Ausblick auf das Geschäftsjahr 2014

Es ist davon auszugehen, dass sich das Überangebot bei den Büroflächen und die fortgesetzt unter Druck stehenden Margen bei der Generalunternehmung spürbar auf die Geschäftstätigkeit des Unternehmens auswirken. Der für 2014 geplante höhere Liegenschaftenaufwand sowie tiefere Gewinnbeiträge aus dem Verkauf von Liegenschaften werden das Resultat nachteilig beeinflussen. Deshalb erwartet das Unternehmen für das Geschäftsjahr 2014 ein operatives Ergebnis, das auf dem Niveau früherer Jahre, aber unter demjenigen der Berichtsperiode liegt.

Verwaltungsrat und Gruppenleitung danken allen Mitarbeitenden für ihren Beitrag zum guten Geschäftsergebnis 2013 und den Aktionären für das Vertrauen und die Unterstützung.

Dr. Thomas Lustenberger  
Präsident des Verwaltungsrats

Bruno Bettoni  
Vorsitzender der Gruppenleitung

# Kennzahlen im Überblick

		2013 bzw. 31.12.2013*	2012 bzw. 31.12.2012*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Gruppe</b>				
Gesamtleistung <sup>2</sup>	CHF Mio.	1 242.3	1 086.1	+14.4
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	192.8	161.7	+19.2
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	121.8	97.5	+24.9
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	184.7	169.9	+8.7
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	116.1	104.6	+11.0
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	157.6	72.2	+118.3
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt	%	6.3	5.5	+0.8
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt	%	6.2	6.0	+0.2
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	49.3	48.6	+0.7
Net Gearing <sup>3</sup> am Stichtag	%	80.8	80.6	+0.2
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.13	2.13	-
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	56	54	+2
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	1 087.0	939.6	+15.7
Erfolg aus Generalunternehmung <sup>4</sup>	CHF Mio.	110.7	115.8	-4.4
Operative Marge Generalunternehmung <sup>5</sup>	%	40.8	46.7	-5.9
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	371	378	-7
<b>Allreal Holding AG</b>				
Jahresgewinn	CHF Mio.	44.3	42.6	+4.0
Aktienkapital	CHF Mio.	797.1	797.1	-
<b>Aktie</b>				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.66	6.30	+21.6
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	7.29	6.76	+7.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	130.90	125.80	+4.1
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	123.80	119.70	+3.4
Ausschüttung je Aktie <sup>6</sup>	CHF	5.50	5.50	-
Börsenkurs am Stichtag	CHF	123.50	141.10	-12.5
Dividenden-/Ausschüttungsrendite <sup>6</sup>	%	4.5	3.9	+0.6
<b>Bewertung am Stichtag</b>				
Börsenkaptalisierung <sup>7</sup>	CHF Mio.	1 964.7	2 248.3	-12.6
Enterprise Value (EV) <sup>8</sup>	CHF Mio.	3 555.1	3 785.8	-6.1

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2013 bzw. 31.12.2012

<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> Antrag des Verwaltungsrats CHF 5.50 pro Aktie für Geschäftsjahr 2013 in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen

<sup>7</sup> Börsenkurs der Aktie am Stichtag multipliziert mit der Anzahl ausstehender Aktien

<sup>8</sup> Börsenkaptalisierung plus Nettofinanzschulden

# Immobilien im Überblick

		2013 bzw. 31.12.2013*	2012 bzw. 31.12.2012*	Veränderung in Prozent <sup>1</sup>
<b>Renditeliegenschaften</b>				
Wohnliegenschaften	Anzahl	18	19	-1
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	42	45	-3
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	2 610.2	2 530.9	+3.1
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	43.5	39.5	+10.1
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	148.5	142.1	+4.5
Leerstandsquote <sup>2</sup>	%	4.7	5.0	-0.3
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	22.3	19.6	+13.8
Liegenschaftenaufwand	in Prozent des Mietertrags	15.0	13.8	+1.2
Bruttorendite <sup>3</sup>	%	5.6	5.6	-
Nettorendite <sup>4</sup>	%	4.8	4.9	-0.1
<b>Anlageliegenschaften im Bau</b>				
Liegenschaften	Anzahl	7	6	+1
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	835.6	628.1	+33.0
Geschätztes Investitionsvolumen	CHF Mio.	950.0	912.0	+4.2
<b>Entwicklungsliegenschaften</b>				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	51.0	149.4	-65.9
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	694.0	739.0	-6.1
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	287.6	396.3	-27.4
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	490.0	840.0	-41.7
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	43.9	49.1	-10.6

\* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das Geschäftsjahr, Bestandswerte die Stichtage 31.12.2013 bzw. 31.12.2012

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

<sup>2</sup> In Prozent vom Soll-Mietertrag, 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

# Konzernrechnung der Allreal-Gruppe

## Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	2013	2012 <sup>1</sup>
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	148.5	142.1
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	6.8	4.4
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	620.6	522.4
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	293.9	161.9
Diverse Erträge	1.3	1.0
<b>Betrieblicher Ertrag</b>	<b>1 071.1</b>	<b>831.8</b>
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-22.3	-19.6
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-569.5	-461.4
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-260.2	-144.6
<b>Direkter betrieblicher Aufwand</b>	<b>-852.0</b>	<b>-625.6</b>
Personalaufwand	-62.3	-58.3
Übriger Betriebsaufwand	-13.9	-11.6
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>-76.2</b>	<b>-69.9</b>
<b>Aktivierte Eigenleistungen</b>	<b>24.6</b>	<b>36.5</b>
<b>Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften</b>	<b>20.0</b>	<b>-0.4</b>
Höherbewertung Renditeliegenschaften	59.2	32.5
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-70.3	-32.8
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	26.7	16.1
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-7.5	-24.0
<b>Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften</b>	<b>8.1</b>	<b>-8.2</b>
<b>EBITDA</b>	<b>195.6</b>	<b>164.2</b>
Abschreibung übrige Sachanlagen	-0.9	-1.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	-1.9	-1.4
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>192.8</b>	<b>161.7</b>
Finanzertrag	1.2	0.3
Finanzaufwand	-33.4	-34.4
<b>Unternehmensergebnis vor Steuern</b>	<b>160.6</b>	<b>127.6</b>
Steueraufwand	-38.8	-30.1
<b>Unternehmensergebnis</b>	<b>121.8</b>	<b>97.5</b>
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Bewertung Finanzinstrumente	37.3	9.4
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente	-8.2	-2.0
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:		
Veränderung Personalvorsorge	2.6	-3.8
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge	-0.6	0.9
<b>Sonstiges Ergebnis</b>	<b>31.1</b>	<b>4.5</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>152.9</b>	<b>102.0</b>
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	7.66	6.30
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	7.34	6.07

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen

## Konzernbilanz

CHF Mio.	31.12.2013	31.12.2012 <sup>1</sup>	01.01.2012 <sup>1</sup>
Renditeliegenschaften	2 610.2	2 530.9	2 529.2
Anlageliegenschaften im Bau	835.6	628.1	421.8
Übrige Sachanlagen	1.9	2.3	2.4
Finanzanlagen	14.6	11.9	10.5
Immaterielle Vermögenswerte	3.8	5.7	0.0
Latente Steuerguthaben	42.2	48.9	43.0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>3 508.3</b>	<b>3 227.8</b>	<b>3 006.9</b>
Entwicklungsliegenschaften	382.5	594.8	533.0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	74.4	76.8	85.1
Übrige Forderungen	4.5	2.9	3.6
Liquide Mittel	25.0	26.1	71.9
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>486.4</b>	<b>700.6</b>	<b>693.6</b>
<b>Aktiven</b>	<b>3 994.7</b>	<b>3 928.4</b>	<b>3 700.5</b>
Aktienkapital	797.1	797.1	683.2
Kapitalreserven	407.7	495.3	419.2
Eigene Aktien	-4.3	-1.0	-1.9
Gewinnreserven	768.8	615.9	513.8
<b>Konzerneigenkapital</b>	<b>1 969.3</b>	<b>1 907.3</b>	<b>1 614.3</b>
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	431.0	409.6	356.0
Rückstellung für latente Steuern	155.7	146.0	141.4
Langfristige Rückstellungen	4.3	3.8	4.2
Übrige langfristige Verbindlichkeiten	45.7	76.8	77.4
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>636.7</b>	<b>636.2</b>	<b>579.0</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.6	147.1	120.4
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	20.3	32.4	18.2
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten	18.5	16.0	19.9
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	36.6	32.1	36.0
Kurzfristige Rückstellungen	9.3	3.3	2.7
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	1 184.4	1 154.0	1 310.0
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>1 388.7</b>	<b>1 384.9</b>	<b>1 507.2</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>2 025.4</b>	<b>2 021.1</b>	<b>2 086.2</b>
<b>Passiven</b>	<b>3 994.7</b>	<b>3 928.4</b>	<b>3 700.5</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen

## Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
<b>Stand 31. Dezember 2011</b>	<b>683.2</b>	<b>419.2</b>	<b>-1.9</b>	<b>-63.3</b>	<b>83.1</b>	<b>494.0</b>	<b>1 614.3</b>
Anpassung aufgrund Restatement <sup>1</sup>						0.0	0.0
<b>Stand 1. Januar 2012</b>	<b>683.2</b>	<b>419.2</b>	<b>-1.9</b>	<b>-63.3</b>	<b>83.1</b>	<b>494.0</b>	<b>1 614.3</b>
Unternehmensergebnis <sup>1</sup>						97.5	97.5
Bewertung Finanzinstrumente				7.4			7.4
Veränderung Personalvorsorge						-2.9	-2.9
Gesamtergebnis <sup>1</sup>				7.4		94.6	102.0
Kauf eigene Aktien			-38.7				-38.7
Verkauf eigene Aktien			39.5			0.1	39.6
Auszahlung an Aktionäre		-75.0					-75.0
Kapitalerhöhung	113.9	151.1					265.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung						-7.1	7.1
<b>Stand 31. Dezember 2012</b>	<b>797.1</b>	<b>495.3</b>	<b>-1.0</b>	<b>-55.9</b>	<b>76.0</b>	<b>595.8</b>	<b>1 907.3</b>
Unternehmensergebnis						121.8	121.8
Bewertung Finanzinstrumente				29.1			29.1
Veränderung Personalvorsorge						2.0	2.0
Gesamtergebnis				29.1		123.8	152.9
Kauf eigene Aktien			-25.2				-25.2
Verkauf eigene Aktien			21.7				21.7
Auszahlung an Aktionäre		-87.6					-87.6
Schaffung Aktien aus Wandelanleihen	0.0	0.0					0.0
Aktienbasierte Vergütungen			0.2				0.2
Umklassierung						16.3	-16.3
<b>Stand 31. Dezember 2013</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>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen

Die Kapitalreserven weisen das von den Aktionären bei Zeichnung von Aktienkapital der Allreal Holding AG über den Nominalwert hinausgehende Entgelt (Agio) nach Abzug der entsprechenden Emissionskosten aus.



## Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	2013	2012 <sup>1</sup>
Unternehmensergebnis vor Steuern	160.6	127.6
Nettofinanzaufwand	32.2	34.1
Erfolg aus Neubewertung Anlagelienschaften	-8.1	8.2
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.9	1.1
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	1.9	1.4
Erfolg aus Verkauf Anlagelienschaften	-20.0	0.4
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften	-17.6	-21.2
Aktienbasierte Vergütungen	0.2	0.2
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	0.7	0.6
Übrige Positionen	2.0	-0.3
Abnahme / (Zunahme) Entwicklungsliegenschaften	93.2	-50.5
Abnahme / (Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.3	8.8
Abnahme / (Zunahme) übrige Forderungen	-1.6	0.7
Zunahme / (Abnahme) Rückstellungen	6.5	0.2
Zunahme / (Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-27.5	26.8
Zunahme / (Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften	-12.1	14.2
Zunahme / (Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	5.6	-1.3
Bezahlte Finanzkosten	-36.2	-38.7
Erhaltene Finanzerlöse	1.1	0.3
Bezahlte Steuern	-30.5	-40.4
<b>Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>157.6</b>	<b>72.2</b>
Investitionen Renditeliegenschaften	-8.6	-9.9
Devestitionen Renditeliegenschaften	216.1	6.9
Investitionen Anlagelienschaften im Bau	-321.3	-196.3
Devestitionen Anlagelienschaften im Bau	0.0	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen	-0.5	-0.9
Devestitionen übrige Sachanlagen	0.0	0.0
Kauf Gesellschaften (Kaufpreis abzüglich liquider Mittel)	0.0	-1.8
Investitionen Finanzanlagen	-3.0	-2.3
Devestitionen Finanzanlagen	1.0	1.1
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-116.3</b>	<b>-203.2</b>
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung	620.0	561.8
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung	-720.4	-667.5
Kapitalerhöhung	0.0	265.0
Emission Obligationenanleihe	148.9	0.0
Kauf eigene Aktien	-25.2	-38.7
Verkauf eigene Aktien	21.9	39.6
Auszahlung an Aktionäre	-87.6	-75.0
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-42.4</b>	<b>85.2</b>
<b>Veränderung liquide Mittel</b>	<b>-1.1</b>	<b>-45.8</b>
Liquide Mittel am 1. Januar	26.1	71.9
<b>Liquide Mittel am 31. Dezember</b>	<b>25.0</b>	<b>26.1</b>

<sup>1</sup> Angepasste Werte aufgrund Änderung IAS 19 (revised) zur Bilanzierung von Pensionsguthaben und Vorsorgeverpflichtungen

# Jahresrechnung der Allreal Holding AG

## Erfolgsrechnung

CHF Mio.	2013	2012
Ertrag aus Beteiligungen	33.0	31.0
Finanzertrag	24.3	21.6
<b>Ertrag</b>	<b>57.3</b>	<b>52.6</b>
Übriger Aufwand	-1.5	-1.5
Finanzaufwand	-10.3	-8.0
Steueraufwand	-1.2	-0.5
<b>Aufwand</b>	<b>-13.0</b>	<b>-10.0</b>
<b>Jahresgewinn</b>	<b>44.3</b>	<b>42.6</b>

## Bilanz per 31. Dezember

Beteiligungen	817.8	817.8
Darlehen gegenüber Gruppengesellschaften	1 144.5	1 042.6
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1 962.3</b>	<b>1 860.4</b>
Kurzfristige Forderungen gegenüber Gruppengesellschaften	4.2	0.5
Kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	0.0	0.1
Wertschriften	4.1	1.1
Liquide Mittel	1.9	2.3
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>10.2</b>	<b>4.0</b>
<b>Aktiven</b>	<b>1 972.5</b>	<b>1 864.4</b>
Aktienkapital	797.1	797.1
Gesetzliche Reserven		
Allgemeine Reserven	2.8	6.1
Reserven aus Kapitaleinlagen	407.7	495.2
Reserven für eigene Aktien	4.3	1.1
Bilanzgewinn	254.7	210.4
<b>Eigenkapital</b>	<b>1 466.6</b>	<b>1 509.9</b>
2.00% Obligationenanleihe 2013–2020	150.0	0.0
2.50% Obligationenanleihe 2011–2016	150.0	150.0
2.125% Wandelanleihe 2009–2014	0.0	200.0
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>300.0</b>	<b>350.0</b>
2.125% Wandelanleihe 2009–2014	199.9	0.0
Kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	6.0	4.5
<b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>	<b>205.9</b>	<b>4.5</b>
<b>Fremdkapital</b>	<b>505.9</b>	<b>354.5</b>
<b>Passiven</b>	<b>1 972.5</b>	<b>1 864.4</b>

# Informationen für Investoren und Analysten

## Angaben zur Aktie und zur Ausschüttung an die Aktionäre

Im Jahr 2013 wurde mit der Allreal-Aktie, bezogen auf den Börsenkurs vom 31. Dezember 2012, eine Gesamtperformance von  $-8.6\%$  erreicht. Diese setzt sich zusammen aus dem Kursrückgang ( $-12.5\%$ ) und der Ausschüttung an die Aktionäre ( $3.9\%$ ).

In den letzten drei Jahren erzielten Investoren mit der Allreal-Aktie eine annualisierte Gesamtperformance von  $4.3\%$  (2011),  $9.2\%$  (2012) und  $-8.6\%$  (2013). Daraus ergibt sich eine durchschnittliche stetige Rendite von  $1.4\%$  p.a.

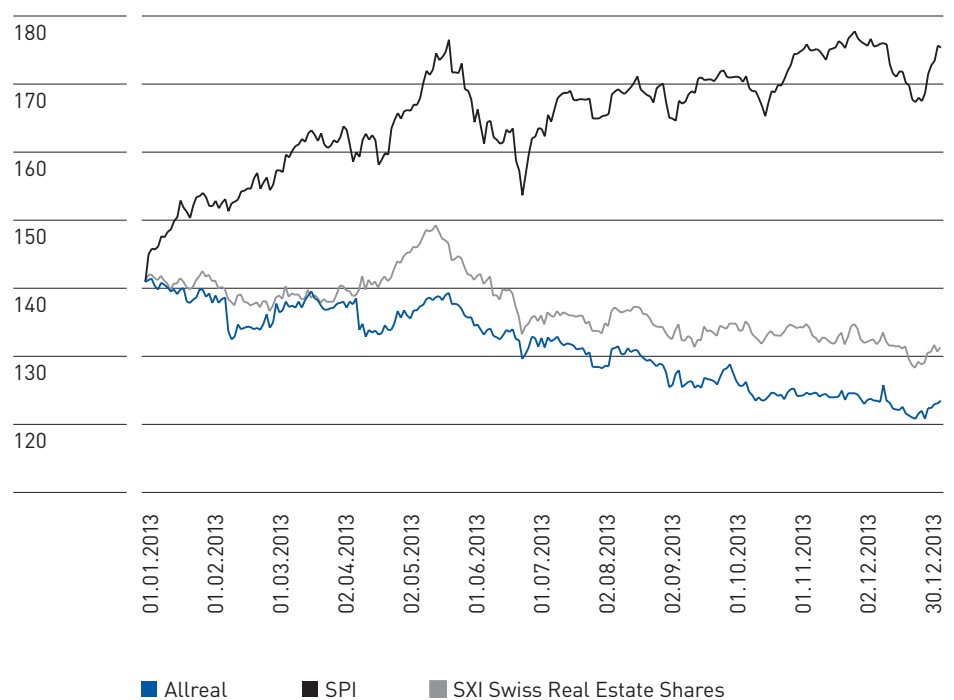
Am 31. Dezember 2013 betrug die Börsenkapitalisierung der Allreal-Gruppe CHF 1964.7 Millionen. Per Bilanzstichtag lag das konsolidierte Eigenkapital bei CHF 1969.3 Millionen, womit ein Abschlag (Differenz zwischen Börsenkurs und Eigenkapital pro Aktie) von  $-0.2\%$  resultiert (31.12.2012:  $17.9\%$ ).

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 28. März 2014 eine gegenüber dem Vorjahr unveränderte Ausschüttung von CHF 5.50 je Namenaktie in Form einer Rückzahlung von Reserven aus Kapitaleinlagen (Kapitaleinlageprinzip).

Die Ausschüttung beträgt  $75.6\%$  des Unternehmensergebnisses exklusive Neubewertungseffekt, entsprechend einer Barrendite von  $4.5\%$ , bezogen auf den Schlusskurs der Namenaktie am 31. Dezember 2013.

## Entwicklung Aktienkurs (indexiert)

Januar 2013 bis Dezember 2013



# Organisation und Termine

## Verwaltungsrat

<b>Dr. Thomas Lustenberger</b> (*1951, CH) Präsident, Mitglied seit 1999	<b>Dr. Ralph-Thomas Honegger</b> (*1959, CH) Vizepräsident, Mitglied seit 2012	<b>Dr. Jakob Baer</b> (*1944, CH) Mitglied seit 2005	<b>Albert Leiser</b> (*1957, CH) Mitglied seit 2005	<b>Olivier Steimer</b> (*1955, CH) Mitglied seit 2013	<b>Peter Spuhler</b> (*1959, CH) Mitglied seit 2013
--	---	--	---	---	---

Sämtliche Mitglieder des Verwaltungsrats der Gesellschaft sind nicht exekutiv bei Allreal tätig. Keines der Verwaltungsratsmitglieder hatte in der Vergangenheit operative Geschäftsleitungsfunktionen innerhalb von Allreal. Es bestehen zwei Verwaltungsratsausschüsse (Risk-and-Audit-Ausschuss und Nominierungs- und Entschädigungsausschuss). Die Mitglieder des Verwaltungsrats werden jeweils einzeln für eine Amtszeit von drei Jahren gewählt.

## Gruppenleitung

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

## Revisionsstelle

Ernst & Young AG, Zürich

## Externer Liegenschaftenschätzer

Jones Lang LaSalle AG, Zürich

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

## Kontakte

**Bruno Bettoni**  
Vorsitzender der Gruppenleitung  
T 044 319 12 37  
F 044 319 15 35  
[bruno.bettoni@allreal.ch](mailto:bruno.bettoni@allreal.ch)

**Roger Herzog**  
Leiter Finanzen  
T 044 319 12 04  
F 044 319 15 35  
[roger.herzog@allreal.ch](mailto:roger.herzog@allreal.ch)

**Matthias Meier**  
Leiter Unternehmens-  
kommunikation  
T 044 319 12 67  
F 044 319 15 35  
[matthias.meier@allreal.ch](mailto:matthias.meier@allreal.ch)

## Termine

Generalversammlung 2014  
28. März 2014, 16.00 Uhr  
Kaufleutensaal  
Pelikanplatz  
8001 Zürich

Halbjahresabschluss 2014  
28. August 2014

Jahresabschluss 2014  
26. Februar 2015

Generalversammlung 2015  
17. April 2015

## Aktienregister

Für Adress- und sonstige  
Änderungen im Aktienregister  
ist zuständig:

SIX SAG AG  
Baslerstrasse 90  
Postfach  
4601 Olten  
T 062 311 61 20  
F 062 311 61 92  
E-Mail [office@sag.ch](mailto:office@sag.ch)

## Herausgeber

Allreal Holding AG  
Grabenstrasse 25  
6340 Baar  
T 041 711 33 03, F 041 711 33 09  
[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 AG, 8008 Zürich

Gedruckt auf PlanoJet