

Halbjahresbericht 2014

allreal

holding

Inhaltsverzeichnis

Überblick

- 2 Kennzahlen
- 3 Immobilien

4 Halbjahresbericht

Finanzbericht

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

35 Ergänzende Informationen

37 Struktur, Kontakte und Termine

Kennzahlen im Überblick

		1. Halbjahr 2014 bzw. 30.06.2014*	1. Halbjahr 2013 bzw. 31.12.2013*	Veränderung in Prozent ¹
Gruppe				
Gesamtleistung ²	CHF Mio.	567.7	612.4	-7.3
Betriebsergebnis (EBIT) inkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	105.5	88.4	+19.3
Unternehmensergebnis inkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	65.2	59.2	+10.1
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	CHF Mio.	93.1	83.2	+11.9
Unternehmensergebnis exkl. Erfolg aus Neubewertungseffekt	CHF Mio.	55.4	55.5	-0.2
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	120.6	88.1	+36.9
Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.7	6.2	+0.5
Eigenkapitalrendite exkl. Neubewertungseffekt (annualisiert)	%	6.0	6.1	-0.1
Eigenkapitalanteil am Stichtag	%	47.0	49.3	-2.3
Net Gearing ³ am Stichtag	%	88.5	80.8	+7.7
Durchschnittszinssatz auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	%	2.07	2.13	-0.06
Durchschnittliche Dauer der Zinsbindung auf Finanzverbindlichkeiten am Stichtag	Monate	51	56	-5
Abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung	CHF Mio.	489.6	536.0	-8.7
Erfolg aus Generalunternehmung ⁴	CHF Mio.	63.0	54.3	+16.0
Operative Marge Generalunternehmung ⁵	%	50.2	38.7	+11.5
Personalbestand am Stichtag	Anzahl Vollzeitstellen	355	371	-16
Aktie				
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt	CHF	4.09	3.72	+9.9
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt	CHF	3.48	3.49	-0.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern am Stichtag	CHF	128.25	130.90	-2.0
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern am Stichtag	CHF	121.20	123.80	-2.1
Börsenkurs am Stichtag	CHF	126.00	123.50	+2.0
Bewertung am Stichtag				
Börsenkapitalisierung ⁶	CHF Mio.	2 007.5	1 964.7	+2.2
Enterprise Value (EV) ⁷	CHF Mio.	3 716.9	3 555.1	+4.6

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2014 bzw. 31.12.2013.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften und Liegenschaftenverwaltung plus abgewickeltes Projektvolumen Generalunternehmung

³ Verbindlichkeiten aus Finanzierung abzüglich liquide Mittel in Prozent des Eigenkapitals

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

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

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

⁷ Börsenkapitalisierung plus Nettofinanzschulden

Immobilien im Überblick

		1. Halbjahr 2014 bzw. 30.06.2014*	1. Halbjahr 2013 bzw. 31.12.2013	Veränderung in Prozent ¹
Renditeliegenschaften				
Wohnliegenschaften	Anzahl	21	18	+3
Geschäftsliegenschaften	Anzahl	42	42	-
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	3 253.2	2 610.2	+24.6
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt	CHF Mio.	51.6	43.5	+18.6
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	74.6	72.8	+2.5
Leerstandsquote ²	%	5.6	4.9	+0.7
Liegenschaftenaufwand	CHF Mio.	-10.9	-9.6	+13.5
Liegenschaftenaufwand	in % des Mietertrags	14.6	13.2	+1.4
Bruttorendite ³	%	5.7	5.6	+0.1
Nettorendite ⁴	%	4.8	4.9	-0.1
Anlageliegenschaften im Bau				
Liegenschaften	Anzahl	3	7	-4
Marktwert am Stichtag	CHF Mio.	210.8	835.6	-74.8
Investitionsvolumen	CHF Mio.	265.0	950.0	-72.1
Entwicklungsliegenschaften				
Buchwert Entwicklungsreserven am Stichtag	CHF Mio.	42.3	51.0	-17.1
Geschätztes Investitionsvolumen Entwicklungsreserven	CHF Mio.	736.0	694.0	+6.1
Buchwert angefangene Bauten am Stichtag	CHF Mio.	222.0	287.6	-22.8
Geschätztes Investitionsvolumen angefangene Bauten	CHF Mio.	417.0	490.0	-14.9
Buchwert fertiggestellte Liegenschaften am Stichtag	CHF Mio.	36.5	43.9	-16.9

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte das erste Halbjahr, Bestandeswerte die Stichtage 30.06.2014 bzw. 31.12.2013.

¹ Veränderungen von Anzahl und Prozentwerten sind als absolute Differenz dargestellt

² In Prozent des Soll-Mietertrags, kumuliert per Stichtag

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

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

Erfreuliches Halbjahresergebnis 2014

- Renditeliegenschaften mit steigenden Mieterträgen
- Erfolgreicher Abschluss mehrerer Grossprojekte
- Vorteilhafte Finanzierung als solide Basis für die Geschäftstätigkeit
- Unveränderte Einschätzung des weiteren Geschäftsverlaufs

Im ersten Halbjahr 2014 verzeichnete Allreal einen erfreulichen Geschäftsverlauf und vermochte ein ansprechendes Resultat zu erzielen. Das Unternehmensergebnis exklusive Neubewertungseffekt belief sich auf CHF 55.4 Millionen und lag auf Vorjahresniveau.

Aufgrund höherer Aufwertungsgewinne lag das Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt mit CHF 65.2 Millionen um 10.1 Prozent über dem Vergleichswert des Vorjahrs.

Die Erträge aus der Vermietung der Renditeliegenschaften und der Liegenschaftenverwaltung sowie das abgewickelte Projektvolumen resultierten in der Summe in einer Gesamtleistung von CHF 567.7 Millionen (1. Halbjahr 2013: CHF 612.4 Mio.).

Am Stichtag zählte Allreal an fünf Standorten 380 Mitarbeitende. Im Rahmen der angestrebten Konsolidierung verringerte sich die Zahl der Vollzeitstellen über Fluktuation von 371 auf 355.

Aktie mit ansehnlicher Gesamtrendite von über sechs Prozent

Am Stichtag schloss die Aktie bei einem Kurs von CHF 126.00 und damit zwei Prozent über dem Wert per 31. Dezember 2013. Die aus positiver Kursveränderung und der Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie resultierende Gesamtperformance beläuft sich auf 6.4 Prozent.

Geschäftsfeld Immobilien

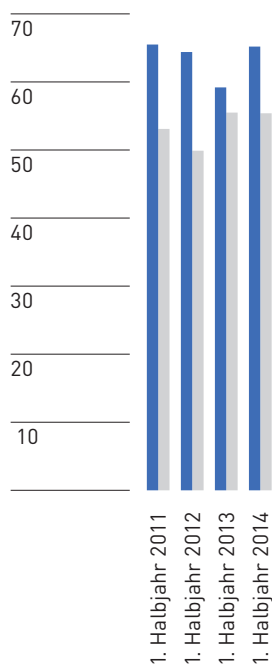
In der Berichtsperiode verzeichneten die Mieterträge gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 eine Zunahme um 2.5 Prozent auf CHF 74.6 Millionen. Zum Wachstum beigetragen hat insbesondere der erstmals während sechs Monaten voll ertragswirksame Hauptsitz von Allianz auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Ohne die gewinnbringenden Verkäufe zweier grösserer Geschäftsliegenschaften im vierten Quartal 2013 wäre das Mietertragswachstum deutlich stärker ausgefallen.

Die kumulierte Leerstandsquote lag in der Berichtsperiode bei 5.6 Prozent und damit 0.7 Prozentpunkte über dem Vergleichswert des Vorjahrs. Die Zunahme ist insbesondere den Anfangsleerständen der Wohnliegenschaft Escher-Terrassen in Zürich-West geschuldet.

Der Liegenschaftenaufwand der Renditeliegenschaften belief sich im ersten Halbjahr 2014 auf CHF 10.9 Millionen beziehungsweise 14.6 Prozent des Mietertrags, und die Nettorendite lag – wie bereits im Geschäftsjahr 2013 – bei sehr guten 4.8 Prozent.

Im Verlauf des ersten Halbjahrs 2014 übernahm Hammer Retex die Verwaltung weiterer Renditeliegenschaften von Allreal. Am Stichtag verwaltete das 2012 erworbene Unternehmen – gemessen am Marktwert des Portfolios – bereits 36 Prozent der Renditeliegenschaften.

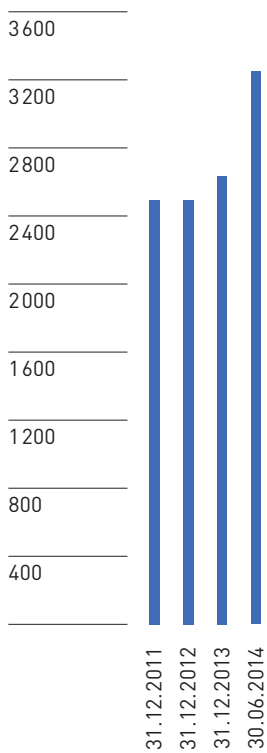
Unternehmensergebnis
CHF Mio.



■ Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt
■ Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt

Renditeliegenschaften

CHF Mio.



Durch Umklassierung von vier Anlageliegenschaften im Bau erfuhr das Portfolio der Renditeliegenschaften in der Berichtsperiode einen markanten Ausbau. Bei den Zugängen handelt es sich um die zweite Etappe der Wohnliegenschaft Eikenøtt in Gland VD, um die beiden Wohnliegenschaften Favrehof in Wallisellen ZH und Escher-Terrassen in Zürich-West sowie um die Geschäftliegenschaft Toni-Areal. Die Übergabe der vom Kanton Zürich im Toni-Areal gemieteten Flächen erfolgte termingerecht per 1. Mai 2014; die anspruchsvolle Abrechnung des Gesamtprojekts ist im Gange. Die von Allreal vorfinanzierten Mieterausbauten werden ab dem 30. Juni 2014 in der Konzernbilanz als Finanzanlage geführt und durch den Mieter über die 20-jährige Mietvertragsdauer amortisiert. Entsprechend reduzierte sich der Marktwert der Liegenschaft um den Betrag der Mieterausbauten. Der Bezug der ebenfalls zur Liegenschaft gehörenden 100 Mietwohnungen startete wie geplant im April 2014. Bis zum Ende der Berichtsperiode waren 80 Prozent der Wohneinheiten vermietet.

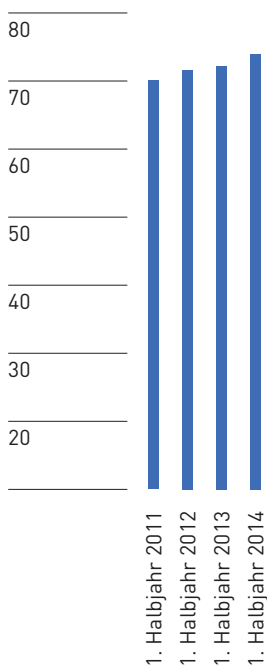
Aus dem Verkauf der Geschäftliegenschaft Buckhauserstrasse 32 in Zürich Altstetten (per 1. April 2014) resultierte ein 15 Prozent über dem Marktwert liegender Gewinn von CHF 0.9 Millionen.

Unter Berücksichtigung der im ersten Halbjahr 2014 getätigten Handänderungen und Umklassierungen verzeichnete das Portfolio der Renditeliegenschaften per 30. Juni 2014 eine Zunahme von 60 auf 63 Renditeliegenschaften. Dabei handelt es sich um 21 Wohn- und 42 Geschäftliegenschaften.

Nach Umklassierung von vier fertiggestellten Projekten von den Anlageliegenschaften im Bau ins Portfolio der Renditeliegenschaften zählte das Portfolio der Anlageliegenschaften im Bau am Stichtag noch drei in Realisation befindliche Projekte.

Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften

CHF Mio.



Die Bewertung der 66 Anlageliegenschaften durch den externen Liegenschaftenschätzer ergab per 30. Juni 2014 eine in der Summe positive Wertveränderung um CHF 12.4 Millionen.

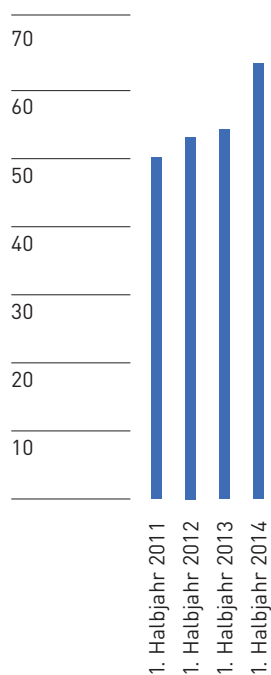
Am Stichtag betrug der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften CHF 3.46 Milliarden (31.12.2013: CHF 3.44 Mia.). Der Marktwert der Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 3.25 Milliarden, jener der Anlageliegenschaften im Bau auf CHF 0.21 Milliarden.

In der Berichtsperiode betrug das Betriebsergebnis exklusive Neubewertung (EBIT) CHF 62.4 Millionen (1. Halbjahr 2013: CHF 63.1 Mio.). Der Anteil des Geschäftsfelds Immobilien am operativen Unternehmensergebnis der Gruppe lag bei 64.4 Prozent (1. Halbjahr 2013: 73.1%).

Geschäftsfeld Generalunternehmung

In der Berichtsperiode belief sich der Erfolg aus Generalunternehmung auf CHF 63.0 Millionen (1. Halbjahr 2013: CHF 54.3 Mio.). Das 16 Prozent über dem Vorjahreswert liegende Ergebnis ist geprägt durch eine hohe Zahl von Eigentumsübertragungen von Entwicklungsliegenschaften. Bei einem Verkaufsvolumen von insgesamt rund CHF 183 Millionen wurde ein Vorsteuerertrag von CHF 28.3 Millionen erzielt.

Erfolg aus
Generalunternehmung
CHF Mio.



Gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs verzeichnete das Betriebsergebnis (EBIT) des Geschäftsfelds im ersten Halbjahr 2014 einen Anstieg um 50.5 Prozent auf CHF 31.6 Millionen (1. Halbjahr 2013: CHF 21.0 Mio.).

Die Sparte Projektentwicklung überzeugte in der Berichtsperiode mit einer konstant hohen Auslastung. Zu den im ersten Halbjahr 2014 erfolgreich vorangetriebenen Projekten zählen neben anderen die Arealentwicklungen auf den Grundstücken in Bülach Nord und in Dielsdorf sowie das vor Baubeginn stehende Wohn- und Geschäftshaus Schiffbaustrasse in Zürich-West. Für das in unmittelbarer Nachbarschaft geplante Geschäftshaus am Schiffbauplatz wurde im ersten Halbjahr 2014 ein Architekturwettbewerb mit internationaler Beteiligung durchgeführt. In der Berichtsperiode wurde das Wohnbauprojekt Pfrundmattstrasse in Mettmenstetten ZH mit einem geschätzten Investitionsvolumen von CHF 37.0 Millionen an die Realisation übergeben.

In der Sparte Realisation führte der Abschluss mehrerer Projekte in der Berichtsperiode wie erwartet zu einem Rückgang des abgewickelten Projektvolumens. Dieses belief sich im ersten Halbjahr 2014 auf 489.6 Millionen (1. Halbjahr 2013: CHF 536.0 Mio.). Ein wichtiger Meilenstein für die Sparte Realisation war die termingerecht per 1. Mai 2014 erfolgte Übergabe der vom Kanton Zürich auf dem Toni-Areal gemieteten Flächen.

In der Berichtsperiode lag der Anteil der Eigenprojekte am gesamten Projektvolumen bei 42.5 Prozent (1. Halbjahr 2013: 54.9%). Der gegenüber der Vergleichsperiode tiefere Wert widerspiegelt den Abschluss der grossen Eigenprojekte auf dem Richti-Areal in Wallisellen und auf dem Toni-Areal in Zürich-West. Vom im ersten Halbjahr 2014 abgewickelten Projektvolumen entfielen 88 Prozent auf Neubauten und 12 Prozent auf Renovationen und Umbauten (1. Halbjahr 2013: 89%/11%).

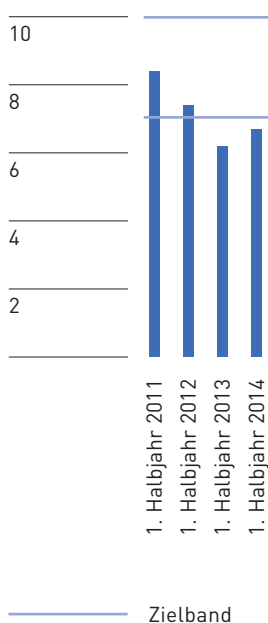
Der am Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 1.08 Milliarden gewährleistet die Auslastung der in der Sparte Realisation verfügbaren Kapazitäten während über eines Jahres.

Mit dem Verkauf von 47 Wohneinheiten aus eigener Entwicklung und Produktion lag der Absatz im ersten Halbjahr 2014 deutlich unter dem historischen Rekordergebnis der Vorjahresperiode. Wichtigster Grund für den Rückgang sind der Verkaufserfolg im Geschäftsjahr 2013 und die damit verbundene Limitierung der verfügbaren Objekte. Des Weiteren erschwerten der zunehmende Angebotsüberhang sowie die strengeren Finanzierungsrichtlinien der Banken den Verkauf von Wohneigentum. Per 30. Juni 2014 standen in 8 Projekten insgesamt 176 Einheiten, davon 19 bezugsbereite, zum Verkauf.

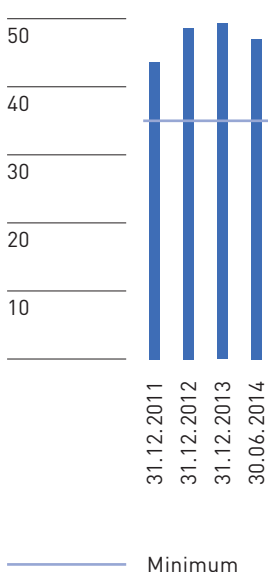
Die im ersten Halbjahr 2014 getätigten Verkäufe von Entwicklungsliegenschaften beliefen sich in der Summe auf CHF 182.8 Millionen (1. Halbjahr 2013: CHF 97.1 Mio.). In diesem Betrag enthalten ist die am 17. Juni 2014 erfolgte Eigentumsübertragung des Wohn- und Geschäftshauses Ringhof (71 Mietwohnungen / rund 4600 m² Bürofläche) auf dem Richti-Areal in Wallisellen an einen institutionellen Investor.

Mit einem operativen Unternehmensergebnis von CHF 20.3 Millionen belief sich der Anteil des Geschäftsfelds Generalunternehmung am Ergebnis der Gruppe auf 35.6 Prozent (1. Halbjahr 2013: 26.9%).

Eigenkapitalrendite inkl. Neubewertungseffekt
in Prozent



Eigenkapitalquote
in Prozent



Starke Kapitalausstattung als Basis für den Geschäftserfolg

Die Finanzschulden verzeichneten im ersten Halbjahr 2014 einen Anstieg um CHF 123 Millionen auf CHF 1.8 Milliarden und wurden mit einer neuen 1.25%-Obligationenanleihe im Umfang von CHF 125 Millionen und einer Laufzeit bis 2019 refinanziert.

Per 30. Juni 2014 lag der durchschnittliche Zinssatz für Fremdkapital bei 2.07 Prozent und damit leicht unter dem Vergleichswert des Vorjahrs, und die durchschnittliche Zinsbindung betrug 51 Monate (31.12.2013: 2.13%/56 Monate).

Offene Kreditlimiten in Höhe von CHF 651 Millionen und eine Verschuldungskapazität per Stichtag von CHF 1.3 Milliarden erlauben die problemlose Refinanzierung der im Oktober 2014 anstehenden Rückzahlung der 2.125%-Wandelanleihe. Die Rückzahlung der Anleihe über CHF 200 Millionen wird ab dem vierten Quartal 2014 zu einer nochmals tieferen Durchschnittsverzinsung der Finanzverbindlichkeiten führen.

Am Stichtag lag die Eigenkapitalquote bei 47.0 Prozent und das Net Gearing bei 88.5 Prozent (31.12.2013: 49.3%/80.8%).

Anspruchsvolle zweite Jahreshälfte

Durch Umklassierung der drei Geschäftsliegenschaften Herostrasse in Zürich Altstetten, Lilienthal-Boulevard in Opfikon und Richtiring in Wallisellen wird das Portfolio der Renditeliegenschaften im zweiten Halbjahr 2014 weiter wachsen. Die Zunahme der vermietbaren Fläche wird sich mittelfristig positiv auf das Resultat des Geschäftsfelds Immobilien auswirken. Bedingt durch das Portfoliowachstum, ist für das zweite Halbjahr 2014 mit einem starken Anstieg der Mieterträge zu rechnen.

Die Entwicklung und die Realisation von Neu- und Umbauprojekten unterliegen einem hohen Konkurrenz- und Margendruck. Deshalb gestaltet sich die mit der Konsolidierung des Geschäftsfelds Generalunternehmung einhergehende Ausrichtung auf Projekte mit intaktem Gewinnpotenzial sehr anspruchsvoll. Beim Verkauf von Wohneigentum ist unverändert mit längeren Absorptionszeiten und damit einhergehend mit geringeren Verkaufsgewinnen zu rechnen. Für das zweite Halbjahr 2014 ist deshalb von einem unter dem der Berichtsperiode liegenden Resultat der Generalunternehmung auszugehen.

Für das gesamte Geschäftsjahr 2014 rechnet Allreal trotz erfreulichem Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2014 mit einem operativen Ergebnis, das auf dem Niveau früherer Jahre, aber unter demjenigen des Vorjahrs liegt.

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

Dr. Thomas Lustenberger
Präsident des Verwaltungsrats

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2014 reviewed	1. Halbjahr 2013 reviewed
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	2	74.6	72.8
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3	3.5	3.6
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	4	281.7	294.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	4	182.8	97.1
Diverse Erträge	4	1.0	1.0
Betrieblicher Ertrag		543.6	468.5
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	5	-10.9	-9.6
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	4	-258.7	-267.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	4	-154.5	-84.0
Direkter betrieblicher Aufwand		-424.1	-361.3
Personalaufwand		-29.0	-30.5
Übriger Betriebsaufwand		-7.7	-6.7
Betriebsaufwand		-36.7	-37.2
Aktivierete Eigenleistungen	4	10.7	13.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	0.9	0.7
Höherbewertung Renditeliegenschaften		31.0	24.7
Tieferbewertung Renditeliegenschaften		-21.2	-28.7
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau		5.6	13.1
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau		-3.0	-3.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	12.4	5.2
EBITDA		106.8	89.8
Abschreibung übrige Sachanlagen		-0.3	-0.5
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		-1.0	-0.9
Betriebsergebnis (EBIT)		105.5	88.4
Finanzertrag		0.2	1.0
Finanzaufwand	8	-19.6	-15.4
Unternehmensergebnis vor Steuern		86.1	74.0
Steueraufwand		-20.9	-14.8
Unternehmensergebnis		65.2	59.2
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Bewertung Finanzinstrumente		-20.5	35.4
Latente Steuern aus Bewertung Finanzinstrumente		4.5	-7.8
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden:			
Veränderung Personalvorsorge		-3.7	3.3
Latente Steuern aus Veränderung Personalvorsorge		0.8	-0.7
Sonstiges Ergebnis		-18.9	30.2
Gesamtergebnis		46.3	89.4
Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	9	4.09	3.72
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	9	3.97	3.57

Konzernbilanz

CHF Mio.	Anmerkungen	30.06.2014 reviewed	31.12.2013 geprüft
Renditeliegenschaften	10	3 253.2	2 610.2
Anlageliegenschaften im Bau	10	210.8	835.6
Übrige Sachanlagen		1.9	1.9
Finanzanlagen		153.6	14.6
Immaterielle Vermögenswerte		2.8	3.8
Latente Steuerguthaben		52.9	42.2
Anlagevermögen		3 675.2	3 508.3
Entwicklungsliegenschaften	11	300.8	382.5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		99.1	74.4
Übrige Forderungen		3.8	4.5
Liquide Mittel		31.7	25.0
Umlaufvermögen		435.4	486.4
Aktiven		4 110.6	3 994.7
Aktienkapital	12	797.1	797.1
Kapitalreserven		320.1	407.7
Eigene Aktien	12	-1.1	-4.3
Gewinnreserven		815.0	768.8
Konzerneigenkapital		1 931.1	1 969.3
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	13	554.3	431.0
Rückstellungen für latente Steuern		165.3	155.7
Langfristige Rückstellungen		4.1	4.3
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		64.6	45.7
Langfristiges Fremdkapital		788.3	636.7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		111.6	119.6
Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		18.8	20.3
Kurzfristige Steuerverbindlichkeiten		14.1	18.5
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		50.3	36.6
Kurzfristige Rückstellungen		9.6	9.3
Verbindlichkeiten aus kurzfristiger Finanzierung	13	1 186.8	1 184.4
Kurzfristiges Fremdkapital		1 391.2	1 388.7
Fremdkapital		2 179.5	2 025.4
Passiven		4 110.6	3 994.7

Konzerneigenkapitalnachweis

CHF Mio.	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinnreserven			Total
				Hedging- Reserven	Neu- bewertungs- reserven	Übrige Gewinn- reserven	
Stand 1. Januar 2013	797.1	495.3	-1.0	-55.9	76.0	595.8	1 907.3
Unternehmensergebnis						59.2	59.2
Bewertung Finanzinstrumente				27.6			27.6
Veränderung Personalvorsorge						2.6	2.6
Gesamtergebnis				27.6		61.8	89.4
Kauf eigene Aktien			-12.1				-12.1
Verkauf eigene Aktien			8.9			0.1	9.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.6					-87.6
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Schaffung Aktien aus Wandelanleihe	0.0	0.0					0.0
Umklassierung					3.7	-3.7	0.0
Stand 30. Juni 2013 (reviewed)	797.1	407.7	-4.1	-28.3	79.7	654.0	1 906.1
Unternehmensergebnis						62.6	62.6
Bewertung Finanzinstrumente				1.5			1.5
Veränderung Personalvorsorge						-0.6	-0.6
Gesamtergebnis				1.5		62.0	63.5
Kauf eigene Aktien			-13.1				-13.1
Verkauf eigene Aktien			12.8			-0.1	12.7
Aktienbasierte Vergütungen			0.1				0.1
Umklassierung					12.6	-12.6	0.0
Stand 31. Dezember 2013 (geprüft)	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

Konzerngeldflussrechnung

CHF Mio.	Anmerkungen	1. Halbjahr 2014 reviewed	1. Halbjahr 2013 reviewed
Unternehmensergebnis vor Steuern		86.1	74.0
Nettofinanzaufwand		19.4	14.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	7	-12.4	-5.2
Abschreibung übrige Sachanlagen		0.3	0.5
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte		1.0	0.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	6	-0.9	-0.7
Aktivierete Eigenleistungen auf Entwicklungsliegenschaften		-5.9	-10.4
Aktienbasierte Vergütungen		0.1	0.1
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen		-0.1	0.1
Übrige Positionen		1.3	0.6
Abnahme/(Zunahme) Entwicklungsliegenschaften		88.3	6.4
Abnahme/(Zunahme) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-25.0	-24.3
Abnahme/(Zunahme) übrige Forderungen		0.8	-1.0
Zunahme/(Abnahme) Rückstellungen		0.2	1.5
Zunahme/(Abnahme) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		-8.1	31.1
Zunahme/(Abnahme) Anzahlungen für Entwicklungsliegenschaften		-1.6	6.2
Zunahme/(Abnahme) übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		13.3	23.0
Bezahlte Finanzkosten		-14.3	-18.9
Erhaltene Finanzerlöse		0.2	1.0
Bezahlte Steuern		-22.1	-11.2
Geldfluss aus betrieblicher Geschäftstätigkeit		120.6	88.1
Investitionen Renditeliegenschaften	10	-15.2	-2.3
Devestitionen Renditeliegenschaften	6	6.8	21.3
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	10	-148.3	-184.4
Devestitionen Anlageliegenschaften im Bau		7.8	0.0
Investitionen übrige Sachanlagen		-0.3	-0.3
Devestitionen übrige Sachanlagen		0.0	0.0
Zunahme Finanzanlagen		-3.8	-1.3
Abnahme Finanzanlagen		0.9	0.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		-152.1	-166.5
Aufnahme Verbindlichkeiten aus Finanzierung		160.0	375.0
Rückzahlung Verbindlichkeiten aus Finanzierung		-161.9	-174.7
Emission Obligationenanleihe		124.6	0.0
Kauf eigene Aktien		-8.0	-12.1
Verkauf eigene Aktien		11.1	9.0
Auszahlung an Aktionäre		-87.6	-87.6
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		38.2	109.6
Veränderung liquide Mittel		6.7	31.2
Liquide Mittel am 1. Januar		25.0	26.1
Liquide Mittel am 30. Juni		31.7	57.3

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2014

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
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
EBITDA	75.2	32.5	107.7	-0.9	106.8
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.4	-0.9	-1.3	0.0	-1.3
Betriebsergebnis (EBIT)	74.8	31.6	106.4	-0.9	105.5
Nettofinanzaufwand	-18.5	-0.9	-19.4	0.0	-19.4
Steueraufwand	-9.8	-10.4	-20.2	-0.7	-20.9
Unternehmensergebnis	46.5	20.3	66.8	-1.6	65.2
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
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	36.7	20.3	57.0	-1.6	55.4
Operative Marge in Prozent ¹	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
Bilanz per 30.06.2014					
Anlagevermögen	3 670.3	4.9	3 675.2	0.0	3 675.2
Umlaufvermögen	6.2	417.2	423.4	12.0	435.4
Total Aktiven	3 676.5	422.1	4 098.6	12.0	4 110.6
Rückstellungen	0.0	13.7	13.7	0.0	13.7
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	94.7	150.6	245.3	0.0	245.3
Finanzverbindlichkeiten	1 658.4	82.7	1 741.1	0.0	1 741.1
Steuerverbindlichkeiten	162.1	6.6	168.7	10.7	179.4
Total Fremdkapital	1 915.2	253.6	2 168.8	10.7	2 179.5
Total zugeordnetes Eigenkapital²	1 761.3	168.5	1 929.8	1.3	1 931.1
Investitionen in Anlagevermögen	168.6	0.3	168.9	0.0	168.9

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

² 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 Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

Segmentinformationen erstes Halbjahr 2013

CHF Mio.	Immobilien	General- unternehmung	Total Segmente	Holding/ Eliminationen	Total
Erfolgsrechnung					
Betrieblicher Ertrag	76.4	392.1	468.5	0.0	468.5
Erfolg aus konzerninternen Dienstleistungen	-2.4	2.7	0.3	-0.3	0.0
Direkter betrieblicher Aufwand	-9.6	-351.7	-361.3	0.0	-361.3
Betriebsaufwand	-1.6	-35.0	-36.6	-0.6	-37.2
Aktivierete Eigenleistungen	0.0	13.9	13.9	0.0	13.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.7	0.0	0.7	0.0	0.7
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	5.2	0.0	5.2	0.0	5.2
EBITDA	68.7	22.0	90.7	-0.9	89.8
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-0.4	-1.0	-1.4	0.0	-1.4
Betriebsergebnis (EBIT)	68.3	21.0	89.3	-0.9	88.4
Nettofinanzaufwand	-13.4	-1.8	-15.2	0.8	-14.4
Steueraufwand	-9.9	-4.0	-13.9	-0.9	-14.8
Unternehmensergebnis	45.0	15.2	60.2	-1.0	59.2
EBITDA exkl. Erfolg aus Neubewertung	63.5	22.0	85.5	-0.9	84.6
Betriebsergebnis (EBIT) exkl. Erfolg aus Neubewertung	63.1	21.0	84.1	-0.9	83.2
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt	41.3	15.2	56.5	-1.0	55.5
Operative Marge in Prozent ¹	93.5	38.7	69.9	-	69.1
Ertrag aus Vermietung und Liegenschaftenverwaltung	76.4	0.0	76.4	0.0	76.4
Abgewickeltes Projektvolumen Drittprojekte	0.0	294.0	294.0	0.0	294.0
Abgewickeltes Projektvolumen Eigenprojekte	0.0	242.0	242.0	0.0	242.0
Gesamtumsatz (gemäss interner Berichterstattung)	76.4	536.0	612.4	0.0	612.4
abzüglich Umsatz aus konzerninternen Dienstleistungen	0.0	-100.4	-100.4	0.0	-100.4
Gesamtumsatz gegenüber Dritten (gemäss interner Berichterstattung)	76.4	435.6	512.0	0.0	512.0
abzüglich Überleitungsposition externe Berichterstattung	0.0	-44.5	-44.5	0.0	-44.5
Diverse Erträge	0.0	1.0	1.0	0.0	1.0
Betrieblicher Ertrag	76.4	392.1	468.5	0.0	468.5
Bilanz per 31.12.2013					
Anlagevermögen	3 503.6	4.7	3 508.3	0.0	3 508.3
Umlaufvermögen	7.4	466.0	473.4	13.0	486.4
Total Aktiven	3 511.0	470.7	3 981.7	13.0	3 994.7
Rückstellungen	0.0	13.6	13.6	0.0	13.6
Übriges Fremdkapital (exkl. Finanzierung und Steuern)	62.7	159.5	222.2	0.0	222.2
Finanzverbindlichkeiten	1 512.8	102.6	1 615.4	0.0	1 615.4
Steuerverbindlichkeiten	155.7	6.7	162.4	11.8	174.2
Total Fremdkapital	1 731.2	282.4	2 013.6	11.8	2 025.4
Total zugeordnetes Eigenkapital²	1 779.8	188.3	1 968.1	1.2	1 969.3
Investitionen in Anlagevermögen	191.2	0.3	191.5	0.0	191.5

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

² 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 Segmentierung nach Umsatz und Anlagevermögen entfällt deshalb.

Ausgewählte Anmerkungen

1 Grundlagen

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2014 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 2013. Der Konsolidierungskreis blieb unverändert.

Seit 1. Januar 2014 kommen folgende neue oder geänderte IFRS-Standards und -Interpretationen erstmals für die Konzernrechnung zur Anwendung:

Standard/Interpretation	Beschreibung	Inkraftsetzung	Anwendung ab Geschäftsjahr
IAS 32 (Amendment)	Offsetting Financial Assets and Financial Liabilities	1. Januar 2014	2014
IAS 36 (Amendment)	Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets	1. Januar 2014	2014
IAS 39 (Amendment)	Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting	1. Januar 2014	2014
IFRS 10/IFRS 12/IAS 27 (Amendment)	Investment Entities	1. Januar 2014	2014
IFRIC Interpretation 21 Levies	-	1. Januar 2014	2014

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 2014 sind keine aussergewöhnlichen Sachverhalte eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich beeinflussen.

Die konsolidierte Halbjahresrechnung 2014 wurde vom Verwaltungsrat der Allreal Holding AG am 12. August 2014 genehmigt.

2 Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Mietertrag aus Wohnliegenschaften	61.9	60.4
Mietertrag aus Geschäftsliegenschaften	12.7	12.4
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	74.6	72.8

Der Ertrag aus Vermietung von Anlageliegenschaften hat sich im Vergleich zur Vorjahresperiode um 2.5% auf CHF 74.6 Mio. erhöht, was im Wesentlichen auf den Ausbau des Bestands an Renditeliegenschaften durch Überführung aus den Anlageliegenschaften im Bau zurückzuführen ist.

Die kumulierte Leerstandsquote betrug im ersten Halbjahr 2014 gesamthaft 5.6% des Soll-Mietertrags (2013: 4.7%), aufgeteilt auf die Geschäftsliegenschaften mit 5.5% und die Wohnliegenschaften mit 6.1% (2013: 5.0% und 3.3%).

3 Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Ertrag aus Verwaltung und Bewirtschaftung	2.6	2.6
Ertrag aus Verkauf und Vermittlung	0.9	1.0
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3.5	3.6

4 Erfolg aus Generalunternehmung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	281.7	294.0
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-258.7	-267.7
Erfolg aus Realisation Generalunternehmung	23.0	26.3
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	182.8	97.1
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-154.5	-84.0
Erfolg aus Verkauf Entwicklung	28.3	13.1
Aktivierete Eigenleistungen	10.7	13.9
Diverse Erträge	1.0	1.0
Erfolg aus Generalunternehmung	63.0	54.3

Der Erfolg aus Realisation Generalunternehmung setzt sich aus Architektur- und Generalunternehmungshonoraren (CHF 18.5 Mio.) und Gewinnen aus Bautätigkeit (CHF 6.6 Mio.) zusammen. Demgegenüber stehen direkt verrechnete Erlösminderungen (CHF -2.1 Mio.).

Im ersten Halbjahr 2014 wurden bei den Projekten Ringhof Wallisellen (Verkaufspreis CHF 87.5 Mio.), Bruggächer Mönchaltorf (CHF 42.8 Mio.), Cholplatz Bülach (CHF 26.9 Mio.), Lerchenbergstrasse Erlenbach (CHF 8.9 Mio.), Holengass Meilen (CHF 8.7 Mio.), Escherhof Wallisellen (CHF 4.8 Mio.), Stockenstrasse Kilchberg (CHF 2.0 Mio.) und Lilienthal-Boulevard Opfikon (CHF 1.2 Mio.) Einheiten zu Eigentum an Dritte übertragen, woraus Verkaufsgewinne von CHF 28.3 Mio. resultierten.

5 Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Wohnliegenschaften	-0.7	-0.7
Verwaltungs- und Betriebsaufwand Geschäftsliegenschaften	-2.7	-3.2
Unterhalts- und Reparaturaufwand Wohnliegenschaften	-0.8	-1.6
Unterhalts- und Reparaturaufwand Geschäftsliegenschaften	-6.7	-4.1
Liegenschaftenaufwand	-10.9	-9.6

6 Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Verkaufserlös	7.0	21.4
Transaktionskosten aus Verkauf	-0.2	-0.1
Bilanzwert = Marktwert am 31.12. des Vorjahrs	-5.9	-20.6
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	0.9	0.7

Per 1. April 2014 wurde die Geschäftsliegenschaft Buckhauserstrasse 32 in Zürich verkauft (Soll-Mietertrag CHF 0.4 Mio. pro Jahr). Nach Abzug der Transaktionskosten resultierte bei einem Verkaufspreis von CHF 7.0 Mio. ein Gesamterfolg von CHF 0.9 Mio.

In der Vorjahresperiode wurden drei Liegenschaften mit einem Verkaufserfolg von CHF 0.7 Mio. veräussert.

7 Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Höherbewertung Renditeliegenschaften	31.0	24.7
Höherbewertung Anlageliegenschaften im Bau	5.6	13.1
Tieferbewertung Renditeliegenschaften	-21.2	-28.7
Tieferbewertung Anlageliegenschaften im Bau	-3.0	-3.9
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	12.4	5.2

Die Höherbewertung der Renditeliegenschaften betrifft für CHF 26.5 Mio. Geschäftsliegenschaften und für CHF 4.5 Mio. Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2013: CHF 4.8 Mio. bzw. CHF 19.9 Mio.). Bei der Tieferbewertung von Renditeliegenschaften entfallen CHF -21.0 Mio. auf Geschäftsliegenschaften und CHF -0.2 Mio. auf Wohnliegenschaften (1. Halbjahr 2013: CHF -28.7 Mio. bzw. CHF 0.0 Mio.).

Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Diskontierungssätze betragen per 30. Juni 2014 für das gesamte Portfolio der Renditeliegenschaften 4.78% (31.12.2013: 4.84%). Die durchschnittlichen kapitalgewichteten Kapitalisierungssätze per 30. Juni 2014 betragen 4.78% (31.12.2013: 4.84%).

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

8 Finanzaufwand

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Zinsaufwand für Verbindlichkeiten gegenüber Banken/Versicherungen	-4.9	-5.0
Zinsaufwand für Derivate	-7.9	-9.6
Zinsaufwand für Obligationenanleihen	-4.0	-2.0
Zinsaufwand für Wandelanleihe	-4.9	-3.6
Aktivierte Bauzinsen	2.1	4.8
Finanzaufwand	-19.6	-15.4

Die aktivierten Bauzinsen von CHF 2.1 Mio. (1. Halbjahr 2013: CHF 4.8 Mio.) teilen sich auf in im Bau befindliche Entwicklungsliegenschaften (CHF 0.8 Mio.) und in Anlageliegenschaften im Bau (CHF 1.3 Mio.) unter Verwendung eines durchschnittlichen Zinssatzes von 2.03% bis 2.11% (1. Halbjahr 2013: 1.95 bis 2.13%).

9 Unternehmensergebnis/Eigenkapital (NAV) je Aktie

	1. Halbjahr 2014	1. Halbjahr 2013
Anzahl ausstehende Aktien am 01.01. ('000 Stück)	15 909	15 934
Veränderung Bestand eigene Aktien ('000 Stück)	24	-22
Anzahl ausstehende Aktien am 30.06. ('000 Stück)	15 933	15 912
Durchschnittliche Anzahl ausstehende Aktien (in '000 Stück)	15 924	15 923
Unternehmensergebnis exkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	55.4	55.5
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften (CHF Mio.)	12.4	5.2
Latente Steuern auf Neubewertungserfolg (CHF Mio.)	-2.6	-1.5
Unternehmensergebnis inkl. Neubewertungseffekt (CHF Mio.)	65.2	59.2
Unternehmensergebnis je Aktie inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	4.09	3.72
Unternehmensergebnis je Aktie exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.48	3.49
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie		
— inkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.97	3.57
— exkl. Neubewertungseffekt (CHF)	3.41	3.36

Bedingt durch die Ausgabe der 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014 und 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 der Wandelanleihe und den aktienbasierten Vergütungen korrigiert. Dies führt zu einem verwässerten Unternehmensergebnis inklusive Neubewertungseffekt von CHF 69.0 Mio. bzw. exklusive Neubewertungseffekt von CHF 59.2 Mio. Für diese Berechnung erhöht sich die Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien von 15 924 314 auf 17 396 935.

Bei einer vollständigen Ausübung der Wandelrechte der 2.125%-Wandelanleihe 2009–2014 zu einem Wandelpreis von CHF 135.89 pro Namenaktie würden 1 471 226 neue Aktien aus bedingtem Kapital geschaffen.

	30.06.2014	31.12.2013
Ausstehende Aktien (in '000 Stück) am Bilanzstichtag	15 933	15 909
Konzerneigenkapital am Bilanzstichtag (CHF Mio.)	1 931.1	1 969.3
Eigenkapital (NAV) je Aktie nach latenten Steuern (CHF)	121.20	123.80
Konzerneigenkapital plus Rückstellungen für latente Steuern abzüglich latente Steuerguthaben (CHF Mio.)	2 043.5	2 082.8
Eigenkapital (NAV) je Aktie vor latenten Steuern (CHF)	128.25	130.90

10 Anlageliegenschaften

CHF Mio.	30.06.2014	31.12.2013
Wohnliegenschaften	675.6	511.5
Geschäftsliegenschaften	2 577.6	2 098.7
Renditeliegenschaften	3 253.2	2 610.2
Anlageliegenschaften im Bau	210.8	835.6
Anlageliegenschaften	3 464.0	3 445.8

Die Veränderungen im ersten Halbjahr 2014 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 01.01.2014	511.5	2 098.7	2 610.2	835.6	3 445.8
Zukäufe	0.0	6.0	6.0	0.0	6.0
Wertvermehrnde Investitionen	0.0	9.2	9.2	148.3	157.5
Aktivierete Bauzinsen	0.0	0.0	0.0	1.3	1.3
Abgänge	0.0	-9.5	-9.5	-7.8	-17.3
Umklassierungen	159.8	467.7	627.5	-769.2	-141.7
Marktwertanpassungen	4.3	5.5	9.8	2.6	12.4
Stand 30.06.2014	675.6	2577.6	3 253.2	210.8	3 464.0
Davon verpfändet bzw. ein- geschränkt verfügbar	564.7	2 474.4	3 039.1	0.0	3 039.1

Der Zukauf bei den Geschäftsliegenschaften (CHF 6.0 Mio.) betrifft den Erwerb eines 1750 Quadratmeter grossen Grundstücks an der Schiffbaustrasse in Zürich-West zur Arrondierung des Escher-Wyss-Areals (Projekt Geschäftshaus am Schiffbauplatz).

Bei den Geschäftsliegenschaften wurden wertvermehrnde Investitionen getätigt bei den Gebäuden Eggbühlstrasse 21–25, Zürich (CHF 0.5 Mio.), Oberdorfstrasse 9–13, Baar (CHF 1.8 Mio.), Missionsstrasse 60–64a, Basel (CHF 0.5 Mio.), sowie auf dem Escher-Wyss-Areal, Zürich (CHF 6.4 Mio.).

Die Abgänge bei den Renditeliegenschaften betreffen die veräusserte Geschäftsliegenschaft Buckhauserstrasse 32, Zürich (CHF 5.9 Mio.), sowie die Bürogebäude Allianz, Wallisellen (CHF 3.6 Mio.), wobei für Letztere in den Anschaffungskosten erfasste Projekt- und Baukosten infolge Wegfalls dieser Aufwendungen als Abgang verbucht wurden.

Die Umklassierungen von den Anlageliegenschaften im Bau zu den Renditeliegenschaften (CHF 627.5 Mio.) betreffen die Überführung der Wohnliegenschaften Eikenøtt Gland, Favrehof Wallisellen und Escher-Terrassen Zürich sowie das Toni-Areal Zürich. Die von Allreal vorfinanzierten Mieterausbauten (CHF 141.7 Mio.) wurden zu den Finanzanlagen umklassiert. Diese werden vom Mieter über die Vertragslaufzeit von 20 Jahren amortisiert.

Grösste Mieter Geschäftsliegenschaften

Vom Gesamtmieterttrag aus Geschäftsliegenschaften entfallen auf:

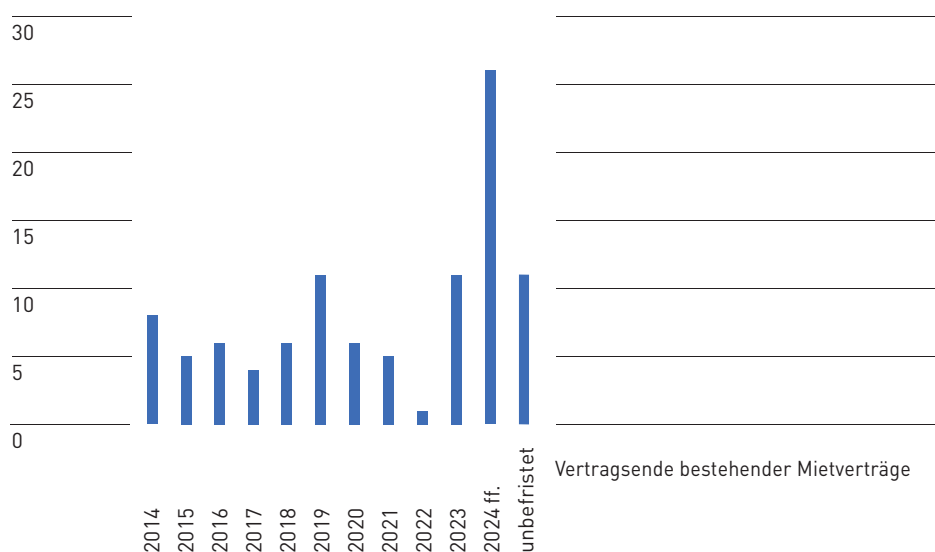
	30.06.2014	31.12.2013
Kanton Zürich	9%	9%
Allianz Suisse Versicherungs-Gesellschaft	9%	6%
IBM Schweiz AG	7%	9%
MAN Diesel & Turbo Schweiz AG	7%	7%
Partner Reinsurance Company Ltd. (PartnerRe)	4%	5%
Total	36%	36%

Im ersten Halbjahr 2014 entfallen auf die fünf grössten Mieter 36% des Mietertrags aus Geschäftsliegenschaften. Die zehn grössten Mieter generieren 48% der vereinnahmten Mieterträge aus Geschäftsliegenschaften.

Bezogen auf den Gesamtmiettertrag aller Renditeliegenschaften (Geschäfts- und Wohnliegenschaften) im ersten Halbjahr 2014, reduziert sich der Anteil der fünf grössten Mieter auf 30% (1. Halbjahr 2013: 28%).

Fälligkeitsprofil der Mietverträge Geschäftsliegenschaften

in Prozent der ausstehenden Mieterträge in CHF Mio.



Die gewichtete Restlaufzeit der befristeten Mietverträge beträgt 8.7 Jahre (31.12.2013: 6.8 Jahre).

Anlageliegenschaften im Bau per 30. Juni 2014

Ort	Liegenschaft	Erwerb/ Projektstart	Grundstücks- fläche in m ²	Alllasten- verdachts- flächen- kataster	Minergie	Marktwert CHF Mio. ¹	Geschätztes Investitions- volumen CHF Mio. ²	Soll- Mieterträge Fertig- stellung p.a. CHF Mio.	Erwartete Fertig- stellung
Opfikon	Lilienthal-Boulevard	2007	5 167	nein	ja	43.2	68.0	3.8	2014
Wallisellen	Richtiring	2002	10 639	nein	ja	119.9	149.0	10.0	2014
Zürich	Herostrasse	2010	4 027	nein	ja	47.7	48.0	3.7	2014
Total Anlageliegenschaften im Bau						210.8	265.0		

¹ Gemäss Bewertung per 30.06.2014

² Gebäude- und Landkosten

Lilienthal-Boulevard, Opfikon

Neubau eines sechsgeschossigen Bürogebäudes mit Konferenzbereich und Cafeteria im Erdgeschoss und einer totalen vermietbaren Nutzfläche von 13 131 Quadratmetern und 124 Parkplätzen. Mit Mondelez International (Kraft Foods Europe GmbH) wurde für 6960 Quadratmeter Nutzfläche ein zehnjähriger Mietvertrag abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im zweiten Halbjahr 2014 im Bestand der Renditeliegenschaften bilanziert. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.20% angewendet (31.12.2013: 5.20%).

Richtiring, Wallisellen

Neubau eines Geschäftshauses mit fünf Vollgeschossen, einem Attikageschoss, Gewerbeflächen im Erdgeschoss und einer Tiefgarage mit 200 Parkplätzen. Von der total vermietbaren Nutzfläche von rund 25 571 Quadratmetern entfallen rund 19 876 Quadratmeter auf Büros und 4 400 Quadratmeter auf Gewerbeflächen (Richti-Shopping). Mit UPC Cablecom wurde für sämtliche Büroflächen sowie Lagerflächen und Garageplätze ein zehnjähriger Mietvertrag abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im zweiten Halbjahr 2014 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.00% angewendet (31.12.2013: 5.00%).

Herostrasse, Zürich

Neubau eines siebengeschossigen Geschäftsgebäudes mit Gastronomie/Café im Erdgeschoss und einer totalen vermietbaren Nutzfläche von 10 839 Quadratmetern sowie 22 Parkplätzen. Mit Pöry Schweiz AG wurde für 5 922 Quadratmeter Büroflächen sowie Lagerflächen und Parkplätze ein zehnjähriger Mietvertrag abgeschlossen. Das Projekt wird durch die Generalunternehmung ausgeführt und nach Bauvollendung im zweiten Halbjahr 2014 in den Bestand der Renditeliegenschaften überführt. Für die Marktwertermittlung per Bilanzstichtag wurden nominelle Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze von 5.20% angewendet (31.12.2013: 5.20%).

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

Die per 30. Juni 2014 zum Fair Value bilanzierten Renditeliegenschaften (CHF 3253.2 Mio.) und Anlageliegenschaften im Bau (CHF 210.8 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 01.01.2014	51.0	287.6	43.9	382.5
Zukäufe	0.0	0.0	0.0	0.0
Aus Bautätigkeit/Entwicklung	2.6	64.3	5.9	72.8
Gewinn aus Verkauf Entwicklung	1.2	25.4	1.7	28.3
Wertberichtigung	0.0	0.0	0.0	0.0
Abgänge	-1.2	-166.1	-15.5	-182.8
Umklassierungen	-11.3	10.8	0.5	0.0
Stand 30.06.2014	42.3	222.0	36.5	300.8

Entwicklungsliegenschaften per 30. Juni 2014

Ort	Liegenschaft	Erwerb/Projektstart	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Buchwert CHF Mio.	Geschätztes Investitionsvolumen CHF Mio. ¹	Projektstand	Erwartete Fertigstellung
Entwicklungsreserven								
Basel	Kirschblütenweg	2011	3 948	nein	6.8 ²	16.0	in Planung	offen
Bassersdorf	Grindelstrasse	2008	6 000	nein	3.7 ²	15.0	in Planung	offen
Bülach	Fangleten/Solistrasse	2011	55 318	ja	3.9 ³	325.0	in Planung	offen
Dielsdorf	Neuwisen	2013	46 419	nein	1.1 ³	217.0	in Planung	offen
Rümlang	Airport Business Park	1987	30 278	nein	15.3 ²	100.0	Baubewilligung	offen
Steinen	Schwyzerstrasse	2012	3 100	nein	4.1 ²	15.0	in Planung	offen
Volketswil	Guntentbachstrasse	2008	5 330	nein	3.6 ²	25.0	in Planung	offen
Zürich	Schiffbaustrasse	2010	1 610	ja	3.8 ²	23.0	Baubewilligung	2016
Total Entwicklungsreserven			152 003		42.3	736.0		
Angefangene Bauten								
Bülach	Cholplatz	2011	11 847	nein	24.3	60.0	in Ausführung	2014
Erlenbach	Lerchenbergstrasse	2009	13 614	nein	53.5	92.0	in Ausführung	2014
Mettmenstetten	Pfruendmatt	2012	6 989	nein	11.3	37.0	in Ausführung	2016
Zürich	Guggach	2011	20 045	nein	132.9	228.0	in Ausführung	2016
Total angefangene Bauten			52 495		222.0	417.0		
Fertiggestellte Liegenschaften								
Kilchberg	Stockenstrasse	2013 ⁴			4.0			
Meilen	Holengass	2012 ⁴			19.2			
Mönchaltorf	Bruggächer	2014 ⁴			0.5			
Wallisellen	Escherhof	2013 ⁴			12.8			
Total fertiggestellte Liegenschaften					36.5			
Total Entwicklungsliegenschaften					300.8	1 153.0		

¹ Grundstücks- und Baukosten

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

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

⁴ Fertigstellung

12 Aktienkapital

Das Aktienkapital der Allreal Holding AG besteht per Bilanzstichtag aus 15 941 829 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
2013			
Bestand am 1. Januar	15 941 649	7 661	15 933 988
Konversion Wandelanleihe	180		
Kauf eigene Aktien		193 077	
Verkauf eigene Aktien		-166 172	
Aktienbasierte Vergütungen		-1 329	
Bestand am 31. Dezember	15 941 829	33 237	15 908 592
2014			
Bestand am 1. Januar	15 941 829	33 237	
Kauf eigene Aktien		64 398	
Verkauf eigene Aktien		-88 154	
Aktienbasierte Vergütungen		-470	
Bestand am 30. Juni	15 941 829	9 011	15 932 818

Am 30. Juni 2014 hielt Allreal 9011 eigene Aktien (31.12.2013: 33 237 Aktien). Der durchschnittliche Einstandspreis pro Aktie beträgt CHF 126.08 (31.12.2013: CHF 130.72). 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 um CHF 0.2 Mio. auf CHF 124.8 Mio. reduziert (Stand: 30. Juni 2014).

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 28. März 2014 beschloss eine Ausschüttung von CHF 5.50 pro Aktie, entsprechend einem Gesamtbetrag von CHF 87.6 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 31.12.2013	1 188.5	167.5	0.0	265.3	1621.3
Per 30.06.2014	1 188.1	167.5	125.0	263.8	1 744.4
davon mit Tilgung/Rückzahlung	286.1	167.5	125.0	263.8	842.4
Tilgung p. a.	3.4	0.0	0.0	3.0	6.4

Die Finanzschulden bestehen aus grundpfandgesicherten Bankkrediten (feste Vorschüsse und Festhypotheken), einer Wandelanleihe und drei 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 2. April 2014 CHF 125.0 Mio. in Form einer 1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019 zu einem Emissionspreis von 100.486% liberiert. In der Erfolgsrechnung wird neben dem tatsächlich zu bezahlenden Zins von 1.25% auch der Aufwand, der einem Effektivzinssatz von 1.33% entspricht, abgegrenzt.

Per Bilanzstichtag sind die Obligationen- und Wandelanleihen wie folgt bilanziert:

CHF Mio.	Rückzahlung	Nominal- betrag	Buchwert per 30.06.2014	Buchwert per 31.12.2013
2.00%-Obligationenanleihe 2013–2020	23.09.2020	150.0	149.0	148.9
1.25%-Obligationenanleihe 2014–2019	02.04.2019	125.0	124.6	–
2.50%-Obligationenanleihe 2011–2016	12.05.2016	150.0	149.5	149.3
2.125%-Wandelanleihe 2009–2014	09.10.2014	199.9	198.6	195.9

In der Berichtsperiode wurden CHF 3.0 Mio. für die Amortisation von Emissionskosten der Anleihen aufgewendet (1. Halbjahr 2013: CHF 1.7 Mio.).

Fristigkeit der Zinssätze (Zinsbindung zu Nominalwerten)

CHF Mio.	<1 Jahr	1-3 Jahre	3-5 Jahre	>5 Jahre	Total
Per 31.12.2013					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 188.5	167.5	0.0	265.3	1 621.3
Effekt aus Zinssatzswaps	-885.0	150.0	200.0	535.0	0.0
Total	303.5	317.5	200.0	800.3	1 621.3
Total in %	18.7	19.6	12.3	49.4	100.0
Per 30.06.2014					
Verbindlichkeiten aus Finanzierung	1 188.1	167.5	125.0	263.8	1 744.4
Effekt aus Zinssatzswaps	-835.0	200.0	150.0	485.0	0.0
Total	353.1	367.5	275.0	748.8	1 744.4
Total in %	20.2	21.1	15.8	42.9	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 Obligationen- und der Wandelanleihe. Bei der Berechnung der Kapital- und Zinsbindung wurden die Anleihen mit ihren Nominalwerten und den Zinscoupons berücksichtigt.

Per 30. Juni 2014 bestehen feste Vorschüsse in der Höhe von CHF 988.2 Mio. und Festhypotheken von CHF 131.3 Mio. (zu Nominalwerten), die zu 100% bei Schweizer Banken oder Versicherungen aufgenommen wurden.

In den nächsten zwölf Monaten endet ein Zinssatzswap über CHF 50 Mio. zu 1.42% im Januar 2015.

Der durchschnittliche Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2014 beträgt 2.07% (31. Dezember 2013: 2.13%).

Die durchschnittliche Dauer der Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten per 30. Juni 2014 beträgt 51 Monate (31. Dezember 2013: 56 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
Per 31.12.2013				
Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	5.6	0.0	5.6
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	43.3	0.0	43.3
Per 30.06.2014				
Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	0.1	0.0	0.1
Verbindlichkeiten aus derivativen Finanzinstrumenten	0.0	59.0	0.0	59.0

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.	30.06.2014	31.12.2013
Kaufverpflichtungen	39.2	39.4
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 802.5 Mio. im Zusammenhang mit Finanzierungen und derivativen Finanzgeschäften mit Dritten für einzelne Tochtergesellschaften abgegeben (31.12.2013: CHF 802.5 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. Allreal hat jedoch hierfür Steuer-rückstellungen ab dem Geschäftsjahr 2006 in Höhe von total CHF 9.2 Mio. gebildet, die per 30. Juni 2014 unverändert bilanziert sind. Ob die Eidgenös-sische Steuerverwaltung das Verfahren an das Bundesgericht weiterzieht, ist offen.

Per 30. Juni 2014 bestehen keine pendenten Rechtsfälle, die geeignet sind, die Vermögens- und Ertragslage der Allreal-Gruppe massgeblich zu beein-flussen, ohne dass dafür entsprechende Rückstellungen bestehen.

16 Transaktionen mit nahestehenden Personen

Die Generalunternehmung hat im ersten Halbjahr 2014 für mehrere Par-teien des Aktionärsbindungsvertrags Bauprojekte für total CHF 14.2 Mio. zu marktüblichen Konditionen ausgeführt, was 5.0% des Ertrags aus Realisa-tion Generalunternehmung entspricht.

17 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zwischen dem 30. Juni 2014 und dem 12. August 2014 (Datum der Geneh-migung 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 wer-den müssten.

Informationen zum Liegenschaftensportfolio

Wohnliegenschaften per 30. Juni 2014

Ort	Adresse	Eigentumsverhältnis ¹	Erwerbsjahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücksfläche in m ²	Altlastenverdachtsflächenkataster	Minergie	Wohnfläche in m ²
Stadt Zürich									
Zürich	Hardturmstrasse 5	StWE ⁷	2004	2014		2 651	ja	ja	6 087
Zürich	Heerenwiesen 23-41	ME ⁵	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 ⁶	AE	2008	1984		1 445	nein	nein	1 637
Total Stadt Zürich						16 260			19 781
Übriger Kanton Zürich									
Adliswil	Moosstrasse 1-13 / Grütstrasse 33-39	AE	2005	2011		13 901	nein	ja	13 299
Bülach	Hohfuristrasse 7-11 / Unterweg 55-59/Im Stumpfen 2	AE	1999	1979	2013 GR	8 412	nein	nein	3 850
Effretikon	Im Lindenhof 7/9/11	AE	2007	1972	1997 TR	3 349	nein	nein	1 979
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	Badenerstrasse 58-60	AE	2003	1955		1 408	nein	nein	1 184
Schlieren	Limmataustrasse 2-8 / Limmatstrasse 9-11 / Engstringermatte	AE	1999	1984		8 907	nein	nein	5 100
Schlieren	Schulstrasse 71-77 / Flöhrebenstrasse 6	StWE ⁷	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 ⁸	AE	2002	2014		8 242	nein	ja	13 856
Total Übriger Kanton Zürich						125 873			88 962
Übrige Regionen									
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 ⁸	AE	2011	2014		1 173	nein	ja	4 981
Total Übrige Regionen						11 920			17 972
Total Wohnliegenschaften						154 053			126 715

¹ AE = Alleineigentum; ME = Miteigentum; StWE = Stockwerkeigentum

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2014

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2014 (nominelle Zinssätze)

⁵ 60% Miteigentum Allreal

⁶ Bewertung per 30.06.2014 gemäss IFRS 13

⁷ Stockwerkeigentum zu 100% im Eigentum von Allreal

⁸ Mieterträge ab 01.07.2014

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 2014	Leerstand in %³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungssatz in %⁴
0	17	27	6	1	51	0	2.2	70.5	4.80/4.80
5	7	15	17	4	48	1 799	1.4	3.4	4.40/4.40
4	36	0	0	0	40	212	0.8	0.0	4.40/4.40
0	0	14	21	5	40	0	1.6	1.7	4.40/4.40
2	2	4	4	2	14	165	0.6	5.4	-/-
11	62	60	48	12	193	2 176	6.6	19.7	
0	27	62	38	10	137	350	3.8	0.9	4.30/4.30
0	9	16	18	6	49	50	0.8	13.7	4.50/4.50
0	8	18	0	0	26	71	0.4	0.8	4.50/4.50
0	20	41	56	22	139	2 392	4.0	2.8	4.50/4.50
18	30	71	41	0	160	659	3.1	3.7	4.40/4.40
0	4	0	10	4	18	200	0.5	6.6	4.60/4.60
0	17	17	0	0	34	9	0.5	0.6	4.50/4.50
4	16	4	0	0	24	28	0.3	0.0	4.50/4.50
0	18	24	12	0	54	286	0.9	2.5	4.40/4.40
0	0	24	16	0	40	354	0.8	1.3	4.40/4.40
0	0	48	60	40	148	110	2.4	0.2	4.50/4.50
1	18	75	22	2	118	1 208	2.3	-	4.60/4.60
23	167	400	273	84	947	5 717	19.8	2.6	
0	7	20	20	0	47	490	1.0	0.4	4.40/4.40
28	24	28	24	0	104	1 040	1.6	0.8	4.60/4.60
5	19	11	8	0	43	47	0.9	2.0	4.50/4.50
1	21	29	9	5	65	0	0.9	-	4.60/4.60
34	71	88	61	5	259	1 577	4.4	0.9	
68	300	548	382	101	1 399	9 470	30.8	6.1	

Geschäftsliegenschaften per 30. Juni 2014

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Stadt Zürich						
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, «Center Eleven»	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	Eggbühlstrasse 21-25	AE	2008/2010	1993	2005 TR	6 221
Zürich	Förrlibuckstrasse 109 (Toni-Areal) ⁶	AE	2007	1977/2014		25 104
Zürich	Grüngasse 27-31 / Badenerstrasse 119-133	AE	2002	1925	2006/2007TR	7 870
Zürich	Hardstrasse 319 (Escher-Wyss-Areal) ⁵	AE	2002	1945/2010		60 867
Zürich	Hohlstrasse 600	AE	2001	1986	2006/2012 GR	2 894
Zürich	Kalchbühlstrasse 22/24	AE	2000	1976		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	Thurgauerstrasse 39	AE	1999	1970	2000/2005 GR	3 195
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
Total Stadt Zürich						176 508

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2014

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2014 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bewertung per 30.06.2014 gemäss IFRS 13 (inklusive im ersten Halbjahr 2014 erworbenes Grundstück Geschäftshaus am Schiffbauplatz)

⁶ Mieterträge von Zürcher Hochschulen ab 01.07.2014

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2014	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
ja	nein	2 600	85.1	0.0	0.0	14.9	1.0	0.0	5.00/5.00
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	1.4	0.0	4.80/4.80
nein	nein	11 950	73.6	0.0	0.0	26.4	5.6	0.2	4.60/4.60
nein	nein	26 139	7.8	54.6	32.7	4.9	7.1	1.4	4.70/4.70
nein	nein	4 743	74.5	3.0	10.5	12.0	1.4	53.6	4.90/4.90
nein	nein	4 856	33.8	0.0	19.3	46.9	2.3	24.9	4.80/4.80
nein	nein	20 175	61.6	0.0	0.0	38.4	4.7	0.0	5.10/5.10
ja	ja	87 004	87.2	0.0	12.8	0.0	11.1	-	4.50/4.50
ja	nein	12 847	16.5	7.6	32.8	43.1	3.2	1.6	5.03/5.03
ja	nein	55 624	28.2	0.0	0.0	71.8	10.0	0.7	-/-
nein	nein	10 190	91.0	0.0	0.0	9.0	4.3	0.1	4.90/4.90
nein	nein	6 244	45.8	0.0	6.0	48.2	1.6	0.0	5.10/5.10
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	2.7	0.0	4.70/4.70
nein	nein	6 967	83.2	0.0	0.0	16.8	1.5	13.2	5.50/5.50
nein	nein	1 729	77.1	0.0	0.0	22.9	0.5	0.0	4.90/4.90
nein	nein	10 189	68.4	9.5	1.3	20.8	2.4	1.0	5.10/5.10
nein	ja	36 311	95.1	0.0	0.0	4.9	10.9	12.8	4.90/4.90
nein	nein	3 277	33.5	0.0	55.3	11.2	0.9	17.2	5.00/5.00
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	0.1	4.60/4.60
		342 952	64.5	4.9	8.6	22.0	86.0	4.5	

Ort	Adresse	Eigentums- verhältnis ¹	Erwerbs- jahr	Baujahr	Renovationen ²	Grundstücks- fläche in m ²
Übriger Kanton Zürich						
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	Lindbergh-Allee 1 ⁵	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 ⁶	AE	2002	2013		14 470
Winterthur	Schützenstrasse 2 / Zürcherstrasse 12+14 ⁷	AE	2002	1928/53/86		18 386
Total Übriger Kanton Zürich						71 131
Übrige Regionen						
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
Total Übrige Regionen						42 664
Total Geschäftsliegenschaften						290 303

¹ AE = Alleineigentum; BR = Baurecht zu 100% im Eigentum von Allreal

² GR = Gesamtrenovation; TR = Teilrenovation

³ Kumulierte Leerstandsquote in Prozent des Soll-Mietertrags des ersten Halbjahrs 2014

⁴ Gemäss Bewertung per 30.06.2014 (nominelle Zinssätze)

⁵ Bürogebäude Lightcube und Miteigentumsanteile am Parkhaus TMC Galleria

⁶ Bürogebäude Allianz mit Verkaufsflächen im Konrad- und im Escherhof

⁷ Drei Liegenschaften

Altlasten- verdachts- flächenkataster	Minergie	Nutzfläche in m ²	Anteil Büro in %	Anteil Verkauf in %	Anteil Wohnen in %	Übrige Nutzungen in %	Soll-Mietertrag in CHF Mio. für 2014	Leerstand in % ³	Diskontierungs- bzw. Kapitalisie- rungssatz in % ⁴
nein	nein	12 586	55.9	0.0	0.0	44.1	1.8	6.9	5.70/5.70
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	1.9	28.9	5.50/5.50
nein	nein	4 343	97.5	0.0	0.0	2.5	1.1	11.2	5.40/5.40
nein	ja	13 314	90.8	0.0	0.0	9.2	4.5	0.0	4.80/4.80
nein	nein	10 193	88.2	0.0	0.0	11.8	2.5	9.6	5.30/5.30
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	65.9	5.70/5.70
nein	ja	50 819	74.7	12.9	0.0	12.4	13.6	0.0	5.00/5.00
nein	nein	24 319	82.1	0.0	0.0	17.9	5.6	13.8	5.30/5.30
		137 882	71.6	11.2	0.0	17.2	35.3	9.2	
nein	nein	10 112	76.4	0.0	0.0	23.6	2.7	0.0	5.30/5.30
nein	nein	6 572	59.7	17.0	10.6	12.8	1.7	15.8	5.20/5.20
nein	nein	3 985	81.8	0.0	8.0	10.2	1.2	0.7	5.00/5.00
nein	nein	2 829	71.9	0.0	3.4	24.7	0.6	1.0	5.00/5.00
nein	nein	4 292	37.5	27.8	30.3	4.4	1.5	1.3	4.80/4.80
nein	nein	20 213	61.8	20.2	0.0	18.0	5.4	1.2	4.90/4.90
nein	nein	5 498	92.8	0.0	0.0	7.2	3.6	2.9	4.70/4.70
ja	ja	5 516	91.8	0.0	0.0	8.2	2.3	0.0	4.70/4.70
		59 017	69.8	10.8	4.1	15.3	19.0	2.4	
		539 851	66.9	7.1	5.9	20.0	140.3	5.5	



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, 12. August 2014

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 2014 bis 30. Juni 2014 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.

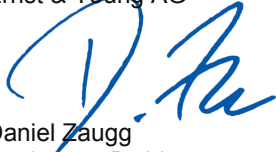
Umfang der Review

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)



Christian Krämer
Zugelassener Revisionsexperte

Ergänzende Informationen

Angaben zu den Anlageliegenschaften

	Stadt Zürich		Übriger Kanton Zürich		Übrige Regionen		Total Liegenschaften	
	2014*	2013*	2014*	2013*	2014*	2013*	2014*	2013*
Wohnliegenschaften								
Anzahl	5	4	12	11	4	3	21	18
Wohnfläche '000 m ²	20	14	89	75	18	13	127	102
Leerstandsquote ¹ %	19.7	13.5	2.6	2.0	0.9	2.1	6.1	3.4
Mietertrag CHF Mio.	2.3	1.6	8.5	9.0	1.9	1.8	12.7	12.4
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	2.1	1.4	7.6	7.2	1.5	1.5	11.2	10.1
Bruttorendite %	3.9	4.7	4.8	5.3	5.9	6.1	4.7	5.3
Nettorendite ³ %	3.5	4.0	4.3	4.3	4.7	5.1	4.2	4.3
Anschaffungswert CHF Mio.	119.0	65.7	337.6	278.8	84.3	54.5	540.9	399.0
Marktwert CHF Mio.	144.2	91.7	435.0	355.0	96.4	64.8	675.6	511.5
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	28.9	22.9	36.3	32.3	24.1	21.6	32.2	28.4
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	-0.2	6.6	4.1	12.3	0.4	1.0	4.3	19.9
Geschäftsliegenschaften								
Anzahl	22	22	12	12	8	8	42	42
Nutzfläche '000 m ²	343	259	138	138	59	59	540	456
Leerstandsquote ¹ %	4.5	2.3	9.2	15.4	2.4	4.0	5.5	5.2
Mietertrag CHF Mio.	36.6	37.6	16.3	13.7	9.0	9.1	61.9	60.4
Liegenschaftenerfolg ² CHF Mio.	33.2	33.9	14.1	12.2	5.2	7.0	52.5	53.1
Bruttorendite %	6.0	5.8	5.9	5.5	5.6	5.6	5.9	5.7
Nettorendite ³ %	5.4	5.2	5.1	4.9	3.2	4.3	5.0	5.0
Anschaffungswert CHF Mio.	1 646.5	1 154.9	565.4	569.0	333.2	330.9	2 545.1	2 054.8
Marktwert CHF Mio.	1 705.7	1 225.9	551.8	552.8	320.1	320.0	2 577.6	2 098.7
Durchschnittlicher Marktwert pro Objekt CHF Mio.	77.5	55.7	46.0	46.1	40.0	40.0	61.4	50.0
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	5.1	-20.9	2.6	0.8	-2.2	-3.8	5.5	-23.9
Anlageliegenschaften im Bau								
Anzahl	1	3	2	3	-	1	3	7
Grundstücksfläche 000 m ²	4	32	16	25	-	1	20	58
Anschaffungswert CHF Mio.	37.1	616.8	155.8	174.3	-	25.5	192.9	816.6
Marktwert CHF Mio.	47.7	613.7	163.1	195.0	-	26.9	210.8	835.6
Marktwertveränderung ⁴ CHF Mio.	5.6	5.0	-3.0	3.4	-	0.8	2.6	9.2
Investitionsvolumen CHF Mio.	48.0	645.0	217.0	276.0	-	29.0	265.0	950.0

* Sofern keine weiteren Angaben gemacht werden, betreffen erfolgsrechnungsbezogene Werte und Renditeangaben das erste Halbjahr, Bestandswerte die Stichtage 30.06.2014 bzw. 31.12.2013.

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 2014 bzw. 2013

Kennzahlen zur Aktie

		1. Halbjahr 2014 bzw. 30.06.2014	1. Halbjahr 2013 bzw. 31.12.2013
Ausgegebenes Aktienkapital am Stichtag	CHF Mio.	797.1	797.1
Genehmigtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	100.0	86.1
Bedingtes Kapital am Stichtag	CHF Mio.	134.8	134.8
Ausgegebene Aktien am Stichtag	Anzahl	15 941 829	15 941 829
Eigene Aktien am Stichtag	Anzahl	9 011	33 237
Ausstehende Aktien am Stichtag ¹	Anzahl	15 932 818	15 908 592
Ausstehende Aktien im Durchschnitt ²	Anzahl	15 924 314	15 912 684
Börsenkurs Hoch	CHF	129.30	141.60
Börsenkurs Tief	CHF	120.20	120.80
Börsenkurs am Stichtag	CHF	126.00	123.50
Börsenkapitalisierung am Stichtag ³	CHF Mio.	2 007.5	1 964.7
Durchschnittliches Handelsvolumen pro Tag (on-exchange)	Anzahl Aktien	12 587	17 517

¹ Anzahl ausgegebene Aktien abzüglich Anzahl eigener Aktien

² Durchschnittlich ausstehende Aktien gemäss IAS 33

³ Börsenkurs am Stichtag multipliziert mit 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 2014

Anzahl Aktien	Anzahl Aktionäre	Total Aktien	%
>478 254 Aktien (>3%)	6	4 607 390	29
100 001–478 254 Aktien	18	4 206 641	26
10 001–100 000 Aktien	117	3 143 451	20
1001–10 000 Aktien	371	975 833	6
1–1000 Aktien	2 679	682 063	4
Total eingetragen	3 191	13 615 378	85
Nicht eingetragen		2 326 451	15
Total Aktien		15 941 829	100

54.9% des Aktienkapitals werden von Pensionskassen und Versicherungsgesellschaften und 8.9% von natürlichen Personen gehalten. Weitere 21.6% verteilen sich auf übrige juristische Personen sowie Fonds, Stiftungen und Banken. 14.6% des Aktienkapitals wurden nicht zur Anmeldung im Aktienregister eingetragen. Auf ausländische Aktionäre entfallen 4.4% (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
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

Bruno Bettoni
Vorsitzender
der Gruppenleitung
T 044 319 12 37
F 044 319 15 35
bruno.bettoni@allreal.ch

Roger Herzog
Leiter Finanzen
T 044 319 12 04
F 044 319 15 35
roger.herzog@allreal.ch

Matthias Meier
Unternehmenskommunikation
T 044 319 12 67
F 044 319 15 35
matthias.meier@allreal.ch

Termine

Jahresabschluss 2014
26. Februar 2015

Generalversammlung 2015
17. April 2015

Halbjahresabschluss 2015
31. August 2015

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@dareg.ch
www.areg.ch

Herausgeber

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
6340 Baar
T 041 711 33 03, F 041 711 33 09
www.allreal.ch

Impressum

Text und Redaktion
Unternehmenskommunikation Allreal
Eggbühlstrasse 15, 8050 Zürich

Grafisches Konzept
WBG AG für visuelle Kommunikation
8045 Zürich

Layout/Prepress/Press
Linkgroup, 8008 Zürich

Allreal Holding AG
Grabenstrasse 25
CH-6340 Baar/Schweiz
www.allreal.ch