

- Erfreuliches Halbjahresergebnis 2014
- Renditeigenschaften 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 Renditeigenschaften 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 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

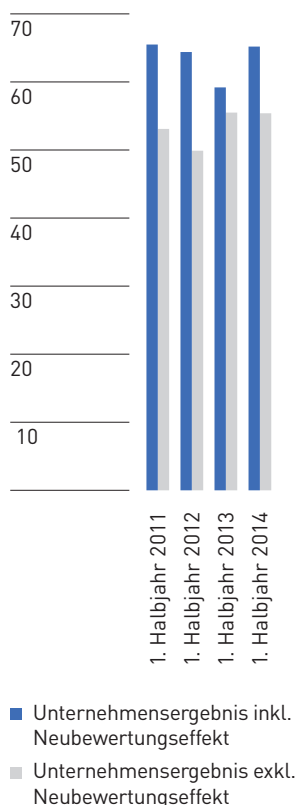
In der Berichtsperiode verzeichneten die Mieterträge gegenüber dem ersten Halbjahr 2013 eine Zunahme um 2.5 Prozent auf CHF 74.6 Millionen. Zum Wachstum beigetragen hat insbesondere der erstmals während sechs Monaten voll ertragswirksame Hauptsitz von Allianz auf dem Richti-Areal in Wallisellen. Ohne 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.

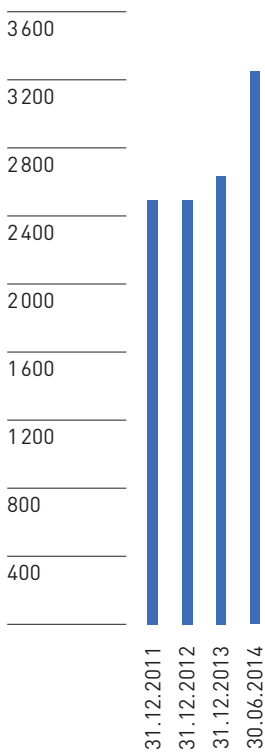
Der Liegenschaftenaufwand der Renditeigenschaften belief sich im ersten Halbjahr 2014 auf CHF 10.9 Millionen beziehungsweise 14.6 Prozent des Mietertrags, und die Nettorendite lag – wie bereits im Geschäftsjahr 2013 – bei sehr guten 4.8 Prozent.

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

Unternehmensergebnis
CHF Mio.



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.

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.

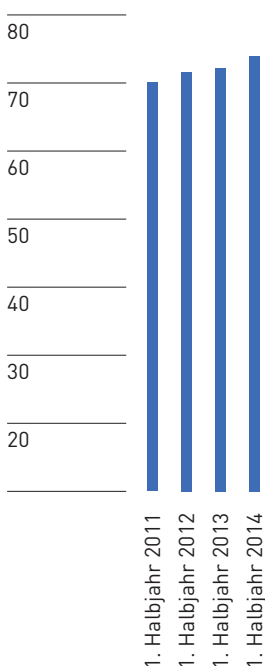
Am Stichtag betrug der Gesamtwert des Portfolios der Anlageliegenschaften CHF 3.46 Milliarden (31.12.2013: CHF 3.44 Mia.). Der Marktwert der Renditeliegenschaften belief sich auf CHF 3.25 Milliarden, jener der Anlageliegenschaften im Bau auf CHF 0.21 Milliarden.

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%).

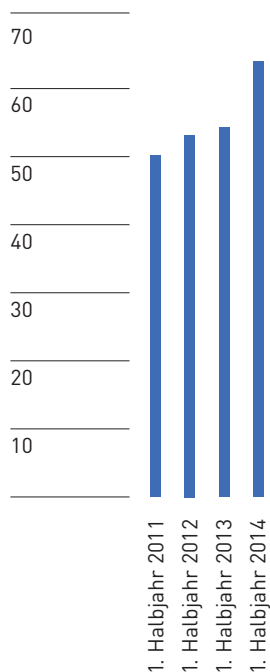
Geschäftsfeld Generalunternehmung

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.

Ertrag aus Vermietung Renditeliegenschaften
CHF Mio.



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 Pfreundmattstrasse 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: 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%).

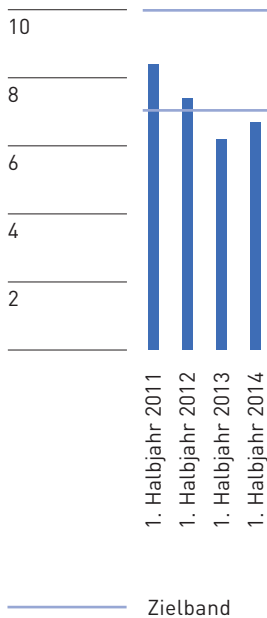
Der am Stichtag gesicherte Arbeitsvorrat von CHF 1.08 Milliarden gewährleistet die Auslastung der in der Sparte Realisation verfügbaren Kapazitäten während über eines Jahres.

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.

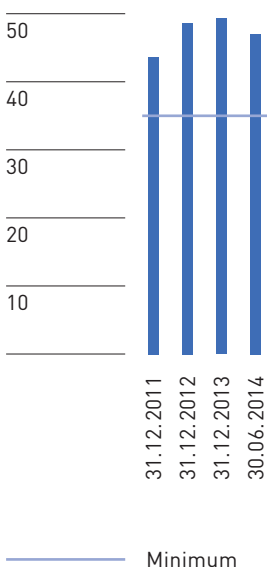
Die im ersten Halbjahr 2014 getätigten Verkäufe von Entwicklungsliegenschaften beliefen sich in der Summe auf CHF 182.8 Millionen (1. Halbjahr 2013: 97.1 Mio.). In diesem Betrag enthalten ist die am 17. Juni 2014 erfolgte Eigentumsübertragung des Wohn- und Geschäftshauses Ringhof (71 Mietwohnungen / 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 Verwaltungsrates

Bruno Bettoni
Vorsitzender der Gruppenleitung

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

Konsolidierte Halbjahresrechnung der Allreal-Gruppe

Konzerngesamtergebnisrechnung

CHF Mio.	1. Halbjahr 2014 reviewed	1. Halbjahr 2013 reviewed
Ertrag aus Vermietung Anlageliegenschaften	74.6	72.8
Ertrag aus Liegenschaftenverwaltung	3.5	3.6
Ertrag aus Realisation Generalunternehmung	281.7	294.0
Ertrag aus Verkauf Entwicklung	182.8	97.1
Diverse Erträge	1.0	1.0
Betrieblicher Ertrag	543.6	468.5
Direkter Aufwand für vermietete Anlageliegenschaften	-10.9	-9.6
Direkter Aufwand aus Realisation Generalunternehmung	-258.7	-267.7
Direkter Aufwand aus Verkauf Entwicklung	-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
Aktivierte Eigenleistungen	10.7	13.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	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	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	-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	4.09	3.72
Verwässertes Unternehmensergebnis je Aktie in CHF	3.97	3.57

Konzernbilanz

CHF Mio.	30.06.2014 reviewed	31.12.2013 geprüft
Renditeliegenschaften	3 253.2	2 610.2
Anlageliegenschaften im Bau	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	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	797.1	797.1
Kapitalreserven	320.1	407.7
Eigene Aktien	-1.1	-4.3
Gewinnreserven	815.0	768.8
Konzerneigenkapital	1 931.1	1 969.3
Verbindlichkeiten aus langfristiger Finanzierung	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	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.	1. Halbjahr 2014 reviewed	1. Halbjahr 2013 reviewed
Unternehmensergebnis vor Steuern	86.1	74.0
Nettofinanzaufwand	19.4	14.4
Erfolg aus Neubewertung Anlageliegenschaften	-12.4	-5.2
Abschreibung übrige Sachanlagen	0.3	0.5
Abschreibung immaterielle Vermögenswerte	1.0	0.9
Erfolg aus Verkauf Anlageliegenschaften	-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	-15.2	-2.3
Devestitionen Renditeliegenschaften	6.8	21.3
Investitionen Anlageliegenschaften im Bau	-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

Ergänzende Informationen

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	Anzahl 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@areg.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